



Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Faculdade de Arquitetura
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

**Desempenho do mercado imobiliário em centros históricos: o caso de
Porto Alegre (2007-2011).**

John Max Santos Sales

Porto Alegre

2013

John Max Santos Sales

**Desempenho do mercado imobiliário em centros históricos: o caso de
Porto Alegre (2007-2011).**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito para obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Prof.^a Dra. Clarice Maraschin

Porto Alegre

2013

John Max Santos Sales

**Desempenho do mercado imobiliário em centros históricos: o caso de
Porto Alegre (2007-2011).**

BANCA EXAMINADORA

Presidente e Orientadora: Prof^a. Dr^a. Clarice Maraschin
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

Prof^o. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares
Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFRGS

Prof.^a Dr^a. Maria Alice Oliveira da Cunha Lahorgue
Programa de Pós-Graduação em Economia e em Planejamento Urbano e
Regional - UFRGS

Prof^o. Dr. João Farias Rovati
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional -
UFRGS

(...) aqui onde agora está
Esse edifício “arto”
Era uma casa “véia”
Um palacete assobradado
Foi aqui seu moço
Que eu, Mato Grosso e o Joca
“Construímo” nossa maloca
“Mais” um dia
“Nóis” nem pode se “alembra”
Veio os “homi” “c'as” ferramentas
Que o dono “mandô” “derrubá”.

Adoniran Barbosa.

Aos meus sobrinhos João e Vinícius,
aos quais almejo um futuro brilhante, e
para todos aqueles que, diferente de mim,
não tiveram oportunidade e incentivo de estudar.

AGRADECIMENTOS

Uma forma nordestina de agradecer
Eu hei de esboçar nesta dissertação
Vou arriscar na literatura de cordel
Espero não me perder pela emoção
Mas vamos deixar de blá blá blá
Começarei a escrever, prestem atenção!

O PROPUR/UFRGS significou muito
Uma fase pra lá de importante
Tratar Planejamento Urbano e Regional
Era uma obrigação fascinante!
Foi tipo assim, um desafio a cada dia
Em cada texto, em cada instante

Primeiramente eu quero agradecer
A minha mãe e minha avó
Apoio incondicional, posso dizer
Tive de sobra, do bom e do melhor
Em cada ligação e em cada gesto
Nunca me fizeram sentir só

Aos meus amigos do PROPUR
Pelo apoio e consideração
Que nos momentos mais difíceis
Não hesitaram em me estender a mão
Seja em meio acadêmico, ou fora
Grato pelas horas sérias e de diversão

Clarice e Oritz dos “projetos urbanos”
Marilei e João Paulo da “paisagem”
Débora e Thaís da “percepção”
E tem o cara das “Missões”, o Vlad
Cristiano do “movimento pendular”
E Cristina Lindger da “drenagem”

Julia e Eloise das “cooperativas”
Selene foi por “caminhos rurais”
Debora Lopes “regularizando” vidas
E Ana dos “movimentos sociais”
Eita que ainda falta gente
Amigos e temas que não acabam mais!

Fernanda dos “espaços de lazer”
Deu-me também espaços de atenção
Reinaldo Germano, o que dizer?
A “sintaxe” abriu caminhos de irmão
E tem a Joana, a menina da “ideologia”
A quem devo uma casa própria de gratidão!

Será que ta faltando alguém?
Hum... estou achando que não
Ah, ta faltando sim, uma linda
Àquela que fala da “segregação”
Patrícia, querida, obrigado por TUDO!
Você é minha irmã de coração

Aos grandes professores, me permitam
Criar um espaço para homenagear
Primeiramente minha orientadora, Clarice
Pelo empenho e vontade de ajudar
A ela devo cada número, cada letra
Cada palavra que esse trabalho mostrar

Queria também agradecer ao Prof. João
Pois poesia na urbe eu consigo enxergar
Prof.^a Livia das políticas públicas
Um carinho e atenção de forma singular
Não posso esquecer o Prof.^o Aldomar
Estendeu-me a mão p/ na UFRGS entrar

Sou grato aos professores da UFS
Me abriram caminhos urbanos e regionais
Prof.^o Edison Barreto e Marco Antônio
Pessoas que são assim... Excepcionais!
Da participação popular até indicadores
Caminhos percorridos com felizes finais

Gabriela, Allan e Wesley, meus amigos!
O que seria de mim sem vocês!
Agradeço imensamente todo o auxílio
Por compartilhar conhecimento e lucidez
A Erica, Jonas, Rodrigo, LP, Brenda e Ítalo
Pelo laço de harmonia que não se desfez

Cícero, Rubens, May, Will, Loy e Daniel
Grato pelo carinho e preocupação
Dudu, Emmanuel, Lu, Lai, Karla e Leo
Pela alegria, sintonia e diversão
Aos grupos “whats” CL, PG, T, M e SL
Pelos momentos de descontração

Bom, vou terminar por aqui
Quero agradecer a atenção
E dizer que estou muito feliz
Em terminar esta dissertação
E desejo a todos aqui presente:
Paz, amor, alegria e união.

RESUMO

O trabalho aborda a atuação do mercado imobiliário em centros urbanos. Parte da constatação de que as áreas centrais das cidades vêm passando por processos de esvaziamento populacional, evasão das classes de maior renda e de comércio de maior hierarquia, concomitantemente à aparição de características de degradação e deterioração nos seus espaços. Mais recentemente, as áreas centrais vêm sendo alvo de políticas de revitalização urbana, buscando reverter quadros de deterioração e estagnação. Busca-se questionar como esses processos de transformação estão repercutindo no mercado imobiliário das áreas centrais, comparativamente aos demais bairros. O objetivo do trabalho é avaliar o desempenho do mercado imobiliário no Centro Histórico da cidade de Porto Alegre, identificando sua evolução e dinâmicas recentes. Inicialmente o trabalho caracteriza o Centro nos seus aspectos socioeconômicos e demográficos, bem como apresenta as principais ações e políticas de revitalização incidentes nessa área. Na sequência, analisa o mercado de imóveis novos e usados para comercialização e locação, com base na quantidade de ofertas e nos preços, no período de 2007 a 2011. Os resultados mostram que o Centro de Porto Alegre ainda mantém indicadores de qualidade, infraestrutura e acessibilidade importantes. O mercado imobiliário de imóveis novos no Centro de Porto Alegre, apesar de pouco representativo na quantidade total da cidade, tem praticado mudanças no tipo e no valor dos imóveis lançados, apontando na direção de uma revalorização imobiliária. O mercado de imóveis usados apresentou-se extremamente relevante para o conjunto da cidade em termos quantitativos, focando-se ainda prioritariamente em perfis de renda média e média-baixa. Os processos de revitalização e investimentos públicos e privados realizados no Centro também estão tendo seu papel na formação de um contexto de valorização do Centro como local de trabalho e também para a moradia de determinados perfis populacionais.

Palavras - chave: Centro, mercado imobiliário, revitalização urbana, Porto Alegre.

ABSTRACT

The paper discusses the performance of the real estate market in urban centers. It departs from the premise that the central areas of cities are currently undergoing processes of depopulation, flight of higher income social classes, and the departure of high-end commerce and that this has been concomitant with the appearance of features of degradation and deterioration. More recently, central areas have been the focus of urban revitalization policies that seek to revert decay and stagnation. This research explores how these processes are impacting the real estate market in the central areas as compared to other districts. The objective is to evaluate the performance of the real estate market in the historic center of Porto Alegre by identifying its evolution and recent dynamics. First, the research characterizes the center in terms of its socioeconomic and demographic features, and also presents the principle revitalization actions and policies in the area. Next, it analyzes the market for new and used properties for sale and lease based on the number of offers and prices during the period between 2007 and 2011. The results show that the center of Porto Alegre still maintains indicators of quality infrastructure and accessibility. The real estate market of new buildings in downtown Porto Alegre, although not representative of the city, has undergone changes in the type and value of the property released pointing toward an increase in real estate value. The real estate market for used buildings was extremely relevant in quantitative terms in the city, being focused mainly on income profiles of middle to lower-middle income occupants. The processes of revitalization and public and private investments made in the center have had a role in creating a context of appreciation of the center as a workplace and a place of residence for certain population profiles.

Key words: center, real estate, urban revitalization, Porto Alegre.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	17
1.1 Apresentação do problema de pesquisa.....	17
1.2 Objetivo geral.....	20
1.3 Objetivos específicos.....	20
1.4 Justificativa.....	20
2. QUADRO TEÓRICO-CONCEITUAL.....	23
2.1 O Centro.....	23
2.1.1 Conceitos, objetivos, funções e escalas.....	23
2.1.2 O Centro diante do processo de estruturação do espaço urbano.....	30
2.2 O mercado imobiliário.....	40
2.2.1 A valorização do solo e os agentes produtores do espaço.....	40
2.2.2 Abordagem da economia neoclássica.....	45
2.2.3 Da ortodoxia à heterodoxia econômica: a busca da compreensão da estruturação do espaço urbano.....	49
2.2.4 Demanda X Oferta: (des)ordem espacial urbana.....	53
2.3 Mercado imobiliário no Centro.....	58
2.3.1 Influência do mercado imobiliário e o poder público no Centro.....	58
2.3.2 Renovação e requalificação urbana: interesses e conseqüências.....	63
2.4 Aspectos gerais: da teoria à metodologia.....	68
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	71
3.1 Procedimentos metodológicos.....	71
3.1.1 Caracterização do bairro Centro.....	72
3.1.2 Política e ações de revitalização.....	73
3.1.3 Análise do desempenho do mercado imobiliário.....	73
4. O CENTRO DE PORTO ALEGRE COMO ESTUDO EMPÍRICO.....	78
4.1 A origem.....	78
4.2 Caracterização comparativa.....	82
4.2.1 Aspectos gerais.....	82
4.2.2 Perfil demográfico e socioeconômico.....	85
4.2.3 Aspectos dos domicílios.....	95
4.3 O Comércio.....	101
4.4 Equipamentos culturais e de lazer.....	102
4.5 Acessibilidade e transporte público.....	106
4.6 As ações e políticas de revitalização.....	109
4.6.1 Projeto Monumenta e Viva o Centro.....	112
5. ANÁLISE DO DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO.....	121
5.1 Variáveis econômicas e as influências no mercado imobiliário.....	121
5.2 Mercado imobiliário de imóveis novos.....	123
5.2.1 Síntese da análise do mercado imobiliário de imóveis novos.....	134
5.3 Mercado de comercialização de imóveis usados.....	135
5.3.1 Síntese do mercado imobiliário de imóveis usados para comercializa- ção.....	157
5.4 Mercado de locação de imóveis.....	159
5.4.1 Síntese do mercado imobiliário de imóveis para locação.....	180
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	184
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	190

LISTA DE FIGURAS

Figura 01:	Esquemas clássicos de segregação residencial.....	33
Figura 02:	Modelo de Harris e Ullman.....	34
Figura 03:	Modelo de desenvolvimento estrutural da cidade latinoamericana.....	34
Figura 04:	Estruturas espaciais de algumas áreas metropolitanas segundo o modelo de Hoyt.....	38
Figura 05:	Oferta de aluguel pelos diferentes usos do solo urbano em relação com a distância do centro da cidade.....	48
Figura 06:	Mapa de Porto Alegre em 1839.....	78
Figura 07:	Acessibilidade Bairro Centro de Porto Alegre.....	83
Figura 08:	Usos do solo no Centro Histórico de Porto Alegre.....	83
Figura 09:	Antes e Depois de imóveis na Rua 24 de maio – Bairro Centro.....	98
Figura 10:	Antes e Depois de prédio imóveis entre as ruas Fernando Machado e Cipriano Ferreira – Bairro Centro.....	98
Figura 11:	Estacionamento Rua Riachuelo - Bairro Centro.....	99
Figura 12:	Condomínio Garagem da Rua Duque de Caxias - Bairro Centro.....	99
Figura 13:	Estacionamento para motos na Rua Demétrio Ribeiro - Bairro Centro.....	100
Figura 14:	Estacionamento na Rua Demétrio Ribeiro - Bairro Centro.....	100
Figura 15:	Comércio especializado.....	101
Figura 16:	Cine Victória.....	102
Figura 17:	Sala P. F. Gastal.....	102
Figura 18:	Teatro São Pedro.....	103
Figura 19:	CIA da Arte.....	103
Figura 20:	MARGS.....	103
Figura 21:	Memorial do Rio Grande do Sul.....	103
Figura 22:	Casa de Cultura Mário Quintana.....	104
Figura 23:	Santander Cultural.....	104
Figura 24:	Biblioteca Pública.....	104
Figura 25:	Biblioteca Borges de Medeiros.....	104
Figura 26:	Praças localizadas no Centro de Porto Alegre.....	105
Figura 27:	Bens tombados no Centro de Porto Alegre.....	106
Figura 28:	Mapa de transporte 2012.....	108
Figura 29:	Macrozonas definidas no PDDUA de Porto Alegre (1999).....	110
Figura 30:	Zonas de Uso do Centro Histórico de Porto Alegre.....	115
Figura 31:	Obras concluídas no Centro Histórico de Porto Alegre.....	116
Figura 32:	Revitalização Asfáltica 1.....	117
Figura 33:	Praça Revolução Farroupilha.....	117
Figura 34:	Sobrados Rua dos Andradas (antes).....	117
Figura 35:	Sobrados Rua dos Andradas (depois).....	117
Figura 36:	Obras em execução no Centro Histórico de Porto Alegre.....	118
Figura 37:	Percurso do bonde.....	118
Figura 38:	Revitalização e conservação dos passeios públicos.....	118
Figura 39:	Pinacoteca Ruben Berta.....	119
Figura 40:	Cine Imperial.....	119
Figura 41:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos do tipo JK para comercialização (2007-2011).....	140

Figura 42:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 1 dormitório para comercialização (2007-2011).....	142
Figura 43:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 2 dormitórios para comercialização (2007-2011).....	144
Figura 44:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de ofertas de de sala/conjunto para comercialização (2007-2011).....	146
Figura 45:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos do tipo JK para locação (2007-2011).....	164
Figura 46:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 1 dormitório para locação (2007-2011).....	166
Figura 47:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 2 dormitórios para locação (2007-2011).....	168
Figura 48:	Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de sala/conjunto para locação (2007-2011).....	169

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01:	Representação do modelo de Von Thünen.....	46
Gráfico 02:	Ocupação das edificações.....	84
Gráfico 03:	População por bairro (2010).....	86
Gráfico 04:	Densidade demográfica por bairro (hab/ha) 2010.....	87
Gráfico 05:	Proporção de número de pessoas com 60 anos ou mais por bairro (2010).....	89
Gráfico 06:	Taxa de alfabetização das pessoas de 10 anos ou mais de idade (2010).....	90
Gráfico 07:	Renda média domiciliar por bairro (2010).....	90
Gráfico 08:	Percentual de mortes por homicídios no Bairro Centro sobre o total de mortes em Porto Alegre (2006-2010).....	92
Gráfico 09:	Percentual de mortes no trânsito no Bairro Centro, sobre o total de mortes em Porto Alegre (2006-2009).....	93
Gráfico 10:	Número de domicílios por bairro (2010).....	95
Gráfico 11:	Taxa de crescimento domiciliar por bairro 2000-2010 (%).....	96
Gráfico 12:	Número de apartamentos por bairro (2010).....	97
Gráfico 13:	Evolução do percentual das ofertas de imóveis novos de Porto Alegre por faixa de valor (2007-2012).....	126
Gráfico 14:	Evolução do percentual de ofertas de imóveis novos do Centro Histórico por faixa de valor (2007-2012).....	127
Gráfico 15:	Evolução percentual da quantidade de lançamentos de imóveis novos por tipo de uso (residencial e comercial) com relação ao conjunto da cidade (2007-2012).....	128
Gráfico 16:	Evolução percentual da quantidade de lançamentos de imóveis novos por tipologia no Centro de Porto Alegre (2007-2012).....	129
Gráfico 17:	Evolução percentual da área privativa dos imóveis residenciais lançados no Centro de Porto Alegre em m ² (2007-2012).....	130
Gráfico 18:	Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados do tipo JK da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	139
Gráfico 19:	Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados de 1 dormitório da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	141
Gráfico 20:	Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados de 2 dormitórios da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	143
Gráfico 21:	Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de salas/conjuntos da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	145
Gráfico 22:	Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	147
Gráfico 23:	Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	148

Gráfico 24:	Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	149
Gráfico 25:	Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam salas/conjuntos para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	150
Gráfico 26:	Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	151
Gráfico 27:	Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamento de 1 dormitório para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	152
Gráfico 28:	Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	153
Gráfico 29:	Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que ofertam salas/conjuntos para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	154
Gráfico 30:	Preço médio mensal (R\$) das ofertas de apartamentos de 2 dormitórios para comercialização em 2011 nos bairros.....	156
Gráfico 31:	Proporção (%) de imóveis próprios no total de domicílios por bairro (2010).....	159
Gráfico 32:	Dez bairros que apresentam a maior quantidade de oferta para locação de apartamentos do tipo JK na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	163
Gráfico 33:	Dez bairros que apresentam a maior quantidade de oferta para locação de apartamentos de 1 dormitório na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	165
Gráfico 34:	Dez bairros que apresentam a maior quantidade de oferta para locação de apartamentos de 2 dormitórios na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	167
Gráfico 35:	Dez bairros que apresentam maior quantidade de oferta para locação de salas/conjuntos na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).....	169
Gráfico 36:	Quantidade de oferta absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	170
Gráfico 37:	Quantidade de oferta absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	171
Gráfico 38:	Quantidade absoluta de oferta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	172
Gráfico 39:	Quantidade absoluta de oferta anual dos 10 bairros que mais ofertam salas/conjuntos para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	173
Gráfico 40:	Evolução (%) média (jan-nov) da velocidade das locações em Porto Alegre (2007-2011).....	174

Gráfico 41:	Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	175
Gráfico 42:	Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	176
Gráfico 43:	Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que ofertam apartamentos de 2 dormitórios para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	177
Gráfico 44:	Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam sala/conjunto para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).	178
Gráfico 45:	Preço médio mensal (R\$) das ofertas para locação apartamentos de 2 dormitórios em 2011 nos bairros.....	180

LISTA DE QUADROS

Quadro 01:	Evolução do tipo de faixas de valores do Censo Imobiliário do SINDUSCON-RS.....	75
Quadro 02:	Proporção entre o maior e o menor valor do indicador de homicídio, por bairro, em cada ano (2006-2010).....	92
Quadro 03:	Proporção entre o maior e o menor valor do indicador de mortes no trânsito, por bairro, em cada ano (2007-2010).....	94
Quadro 04:	Variáveis econômicas que influenciam no mercado imobiliário (2007-2011).....	121
Quadro 05:	Fonte de recursos para financiamentos de imóveis novos em Porto Alegre (2007-2012).....	123

LISTA DE TABELAS

Tabela 01:	População e taxa de crescimento do Bairro Centro e cidade de Porto Alegre.....	85
Tabela 02:	Número e percentual proporcional da faixa etária dos moradores do Centro e Porto Alegre (2000 e 2010).....	88
Tabela 03:	Intensidade da Ocupação do solo no Bairro Centro.....	97
Tabela 04:	Lançamento de imóveis no Centro e Porto Alegre.....	124
Tabela 05:	Ranking dos 5 bairros de maior quantidade de oferta de imóveis residenciais novos e do Centro por faixa de valor e renda média domiciliar.....	131
Tabela 06:	Ranking dos 5 bairros de maior quantidade de oferta de imóveis comerciais novos por faixa de valor e de renda média domiciliar...	133
Tabela 07:	Quantidade absoluta de oferta de imóveis para comercialização (2007-2011).....	135
Tabela 08:	Quantidade absoluta de imóveis residenciais e comerciais para comercialização do Centro Histórico e da cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	139
Tabela 09:	Quantidade absoluta de oferta de imóveis residenciais por tipologia específica para comercialização no Centro (2007-2011)...	137
Tabela 10:	Quantidade absoluta de oferta de imóveis comerciais por tipologia específica para comercialização no Centro (2007-2011).....	138
Tabela 11:	Evolução percentual do preço médio nominal de imóveis para comercialização no Centro e em Porto Alegre por tipologia de imóvel (2007-2011).....	155
Tabela 12:	Quantidade absoluta de oferta de imóveis para locação (2007-2011).....	160
Tabela 13:	Quantidade absoluta e variação percentual da oferta de imóveis para locação da cidade do Centro Histórico e da cidade de Porto Alegre (2007-2011).....	160
Tabela 14:	Quantidade absoluta de imóveis residenciais por tipologia específica para locação no Centro (2007-2011).....	161
Tabela 15:	Quantidade absoluta de imóveis comerciais por tipologia específica para locação no Centro (2007-2011).....	162
Tabela 16:	Evolução do preço médio nominal de imóveis para locação no Centro e em Porto Alegre por tipologia de imóvel.....	179

LISTA DE SIGLAS

AGADEMI - Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário
BACEN – Banco Central
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
CBD - Central Business District
CONORTE - Consórcio Operacional Zona Norte
EPTC - Empresa Pública de Transporte e Circulação
FASC - Fundação de Assistência Social de Cidadania
FEE – Fundação de Economia e Estatística
FGV - Fundação Getúlio Vargas
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-M - Índice Geral dos Preços do Mercado
INCC - Índice Nacional de Custos da Construção
IPEADATA – Dados do Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada
IPHAE – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITBI - Imposto de Transação de Bens Imóveis Intervivos
MARGS - Museu de Arte do RS Ado Malagoli
METROPLAN - Fundação Estadual de Planejamento Urbano e Regional
Observapoa – Observatório da cidade de Porto Alegre
PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental
PIB – Produto Interno Bruto
SECOVI - Sindicato de Habitação do Rio Grande do Sul
SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SESC – Serviço Social do Comércio
SINDUSCON - Sindicato das Indústrias da Construção Civil
SMC – Secretaria Municipal de Cultura
SMIC – Secretaria da Produção, Indústria e Comércio
STS - Consórcio Sistema Transportador Sul de Passageiros
TRENSURB - Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre
UFRGS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul
UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
UNIBUS - União da Bacia Urbana Sudeste/Leste

INTRODUÇÃO

1.1 Apresentação do problema de pesquisa.

Ao longo de sua evolução, as cidades atravessam processos de valorização e desvalorização de seus espaços. O estudo da atuação do mercado imobiliário pode fornecer subsídios para entender a relação entre os agentes produtores do espaço e a configuração espacial que emerge nas cidades. Segundo Abramo e Faria (1998) a estrutura do espaço é fruto, dentre outros fatores, da dinâmica de valorização/desvalorização intra-urbana, comandada pelos investimentos imobiliários, os quais regulam o mercado imobiliário e alteram o estoque residencial e a estrutura de preços. Assim, as estratégias locacionais do capital imobiliário desencadeiam mudanças nas características das áreas da cidade, gerando efeitos atrativos e repulsivos que fazem deslocar uma demanda.

O centro da cidade, núcleo do processo de estruturação do espaço e inicialmente uma das áreas mais valorizadas da cidade, tem experimentado novos usos e garantido novas funções em algumas realidades brasileiras, tendo sido também objeto de discussão acerca de sua desvalorização imobiliária frente às outras áreas da cidade. O estigma simbólico e físico de deterioração do centro tem se dado de forma distinta, algumas cidades apresentam processo mais intenso que outras.

Os centros metropolitanos apresentam uma boa infraestrutura em relação às outras áreas da cidade e, no entanto, vem apresentando um significativo esvaziamento. Enquanto isso acontece, as periferias crescem vertiginosamente, tornando onerosa a criação de novas redes de infraestrutura (MARICATO, 2001). O setor de menor renda não tem outra opção a não ser conjunto habitacional ou loteamento em periferias, devido ao fato que os custos de alugueis em áreas consolidadas são caros, enquanto que o preço do terreno é mais barato nas franjas externas (BRASIL, 2005).

Rolnik (2006) comenta que há um paradoxo nas cidades brasileiras, pois ao mesmo tempo em que há uma vasta porção de assentamentos precários que demandam urbanização e regularização, existem velhos centros que possuem infraestrutura básica com ampla acessibilidade por transporte coletivo, mas com 5 milhões de casas e apartamentos vagos. Recife e Rio de Janeiro são cidades que apresentam dados que mostram que 18% do total dos domicílios existentes encontram-se vagos, e na cidade de

São Paulo existe cerca de 400 mil domicílios urbanos nesta situação, sendo a maioria situada em áreas consolidadas e centrais. Maricato (2001) enuncia que os bairros centrais, em geral, são ociosos em sua infraestrutura nos horários não comerciais, sendo reflexo da ausência de moradores e no abandono da área à noite e nos fins de semana. Além disso, os centros se caracterizam como áreas que são bem servidas de transportes públicos, os tornando mais democrático que qualquer outro, logo, são populares, e por isso não desperta interesse do mercado imobiliário e da elite brasileira.

Ao que popularmente fazem referência a “decadência” ou “deterioração” do centro, refere-se ao abandono das classes de alta renda e tomada da classe de baixa renda. Esse abandono apresenta vários graus de intensidade a depender da metrópole, com situações de: abandono do centro como principal pólo de empregos da alta renda; abandono da diversão, lazer e atividades culturais; local de compras e moradia.

Neste tema, Villaça (2001) salienta que afirmações como “o centro deteriorou-se” ou “o centro está em decadência”, aparecem com frequência na mídia, nos meios imobiliários e entre empresários do comércio varejista. Parece haver consenso entre leigos e especialistas quando se trata desta “decadência”, entretanto, há carência de descrições e interpretações sistemáticas em relação ao que seja esse processo.

Essa chamada decadência e/ou deterioração dos centros das metrópoles tem chamado atenção do poder público que vem respondendo com programas de requalificação e renovação urbana, com conseqüências diversas a depender da política efetuada. Várias cidades brasileiras têm passado por este processo, sofrendo transformações físicas, econômicas e sociais tanto similares como também particulares.

Smith (2006) chama atenção, a partir de realidades européias e estadunidenses, dos efeitos causados por essas políticas, trazendo o conceito de gentrificação como processo que, de maneira geral, desencadeia numa substituição de uma classe social menos favorecida por uma de maior poder aquisitivo no tecido urbano, gerando transformações de diversas ordens no local.

Analisando experiências em outros locais, verifica-se que obras de revitalização podem acarretar transformações como: um retorno populacional; transformação nas tipologias do estoque imobiliário local, ocasionando em um processo de redensolvimento central via crescimento da verticalização; retomada da atração de escritórios; aumento do valor real dos imóveis, entre outros efeitos.

No caso específico de Porto Alegre, seu centro histórico também vem se transformando ao longo do desenvolvimento da cidade. Rigatti (2007) aponta um processo de degradação da área central de Porto Alegre, baseado em alguns aspectos como a perda de população no decorrer dos anos (1980-2000), subutilização de estoque edificado (tanto grande número de unidades vazias como também prédios inteiros vazios); grande participação de comércio informal nos espaços públicos, acirrando competição com o comércio formal; rebaixamento no preço dos aluguéis, entre outros. Para o autor, o surgimento de novos atratores como *shoppings centers* e centros administrativos, as dificuldades de acessibilidade e mobilidade, e o aparecimento de novas centralidades no interior do tecido urbano são pontos que fazem com que a área central sofra perda de funções e de população.

Fagundes (2011) analisou a distribuição espacial da oferta de imóveis novos em Porto Alegre, em um período entre 1999 e 2010. Levando em consideração a quantidade absoluta da oferta de imóveis, o Centro foi enquadrado na **cidade de atuação irregular**, por apresentar oscilação na quantidade de lançamentos de imóveis novos, na qual grande proporção se enquadra na menor faixa de valor, por não ser uma área de interesse para lançamento de imóveis voltados para classe de alta renda. Há que se destacar que o trabalho de Fagundes enfoca apenas o mercado de imóveis novos, não considerando o mercado de locação e comercialização de imóveis usados.

Ainda sobre o Centro Histórico de Porto Alegre, este tem presenciado intervenções pontuais desde a década de 1990. Valiati (2009) enumera algumas obras de revitalização, nesse primeiro momento, que priorizaram a conversão de prédios históricos em equipamentos culturais, como museus, cinemas, centros culturais, teatros, etc., colocando em evidência o valor simbólico do local. Na sequência, o Centro se tornou alvo de programas específicos, a saber: **Monumenta** e **Viva o Centro**. Este primeiro teve início em 2002 terminando em 2010 com algumas obras estendidas, enquanto que o segundo começou em 2006, até então com grande número de melhorias realizadas e também a serem implementadas.

Os estudos mencionados apontam para um quadro no qual o Centro de Porto Alegre vem perdendo população devido a fatores inerentes ao processo de crescimento e descentralização da cidade, com lançamentos irregulares de imóveis novos entre 1999 e 2010, e de baixos preços. Somado a isso, uma área que vem passando por processos de revitalização urbana desde a década de 1990, e com programas específicos a partir de

2000. Nesse aspecto, o Centro carece de um novo panorama, que priorize suas características atuais, sobretudo sobre a atuação do mercado imobiliário de forma ampla. Dentro do processo atual de desenvolvimento urbano de Porto Alegre, não se sabe ao certo como estão os indicadores de qualidade de vida no Centro e como o mercado imobiliário vem atuando ali. Frente a esta problemática de fundo, este trabalho pretende responder às seguintes questões: qual o desempenho do mercado imobiliário no Centro de Porto Alegre, comparativamente aos demais bairros da cidade? Tal mercado estaria em estagnação e desvalorização nos preços? Ou estaria mostrando recuperação frente ao conjunto da cidade?

1.2 Objetivo geral

Avaliar o desempenho do mercado imobiliário no Centro Histórico da cidade de Porto Alegre, identificando sua evolução e dinâmicas recentes.

1.3 Objetivos específicos

- Caracterizar o Centro nos seus aspectos socioeconômicos e demográficos, bem como apresentar as principais ações e políticas de revitalização incidentes nessa área;
- Analisar o mercado de imóveis novos e usados para comercialização e locação, com base na quantidade de ofertas e nos preços, no período de 2007 a 2011¹.

1.4 Delimitação do estudo

Este trabalho tem como eixo principal o estudo da dinâmica imobiliária em áreas centrais de uma cidade, tendo como objeto de estudo o mercado de imóveis novos e usados, neste último caso, tanto para venda quanto para aluguel. A escolha do Centro Histórico de Porto Alegre como recorte empírico se deve ao fato, primeiramente, de o autor ter sido aluno de um curso de pós-graduação na referida cidade, somado a necessidade que esse estudo apresenta necessidade de ser desenvolvido numa metrópole

¹ No caso da oferta de imóveis novos, estendeu-se o período de análise para até 2012.

de expressão nacional, onde a área central tenha passado por processos de crescimento e descentralização, e com disponibilidade de dados que pudessem quantificar e qualificar esse processo.

Compreender a atuação do mercado imobiliário em uma cidade contribui significativamente para entender o modo pelo qual o espaço se estrutura, e nesse aspecto, é verificada a atuação de vários agentes que a partir de interesses individuais e comuns tomam decisões que influenciam diretamente na conformação da cidade. Porém, nota-se na literatura estudos que buscam identificar e classificar os vetores de expansão e novos eixos de valorização na cidade. Neste sentido, as áreas centrais se tornam passíveis de poucos estudos, tendo como base somente a descrição de deterioração e decadência, sem uma sistematização de dados empíricos que possam qualificar melhor esse processo.

Destaca-se que o foco do trabalho é desenvolver uma análise atual do estado do Centro em termos de indicadores socioeconômicos e da dinâmica do mercado imobiliário. Não se trata de um trabalho diretamente voltado ao planejamento urbano ou à avaliação de políticas públicas e planos diretores. Muito embora as relações com estes aspectos sejam trazidas com frequência ao longo do estudo.

Além desta introdução, a dissertação conta com quatro capítulos e as considerações finais. O capítulo I engloba itens que discutem sobre o **Centro** e o **Mercado imobiliário**, separadamente, e depois estes temas se entrelaçam dando base para construção do terceiro item, o **Mercado imobiliário no Centro**, que condensa todo aporte teórico anteriormente discutido. Estabelece-se, nesse âmbito, uma linha de pensamento que fornece base para construção do último item, “**Da teoria à metodologia**”, que buscou mostrar como a revisão de literatura deu fundamento para a construção da metodologia.

O capítulo II, definido como **Aspectos Metodológicos**, apresenta os procedimentos metodológicos utilizados para atender os objetivos da pesquisa. Já o capítulo III toma o **Centro de Porto Alegre como estudo empírico**, iniciando-se com uma breve abordagem histórica, a fim de compreender o processo de formação da cidade que está intimamente ligado ao Centro. O segundo item apresenta uma caracterização do Centro Histórico baseado em indicadores atuais, buscando qualificar o Centro atual em diversos aspectos. Por fim, expõem-se as ações e políticas de

revitalização adotadas na área, visando não só quantificar, mas também qualificar as intervenções.

O capítulo IV apresenta a **Análise comparativa do desempenho do mercado imobiliário no Centro**. Um contexto macroeconômico abre o capítulo, a fim de evidenciar o ambiente econômico a que este mercado esteve submetido, para depois dar início ao desempenho do mercado imobiliário de imóveis novos, quantificando e qualificando os lançamentos. A análise do mercado de imóveis usados para comercialização e locação faz parte do último item e tem destaque neste trabalho, no qual também se pôde quantificar e qualificar as informações a partir de diversos tratamentos, tomando apartamentos do tipo JK, 1 e 2 dormitórios, no caso dos imóveis residenciais, e as salas/conjunto, correspondente aos imóveis comerciais, como eixos centrais para análise de comportamento de oferta e preços.

As **Considerações finais** encerram esta dissertação, sistematizando resultados e apontando futuros estudos nesse tema.

2. QUADRO TEÓRICO-CONCEITUAL

2.1 O Centro.

Este item discute o quadro de constituição, desenvolvimento e eventual decadência dos centros históricos de cidades, assim como os fatores que conduziram a tais situações. A questão do significado de “centro” e suas escalas é posto em evidência, de modo a definir melhor a utilização do termo. Por fim, são apresentados alguns modelos de estruturação espacial.

2.1.1 Conceitos, objetivos, funções e escalas.

O espaço da grande cidade capitalista está composto por um conjunto de diferentes usos da terra que estão justapostos entre si, e são esses usos que vão definir as áreas como: centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, atividades de serviços e gestão; áreas industriais; áreas residenciais diferentes no que tange a forma, segmento social, etc. e reservas para futura expansão. A complexidade que conforma o conjunto de usos da terra faz parte da organização espacial da cidade, logo, o espaço urbano surge como espaço fragmentado e articulado (CORREA, 2004).

O centro é uma das principais áreas da cidade, pois reúne diversas atividades e agrega pessoas através de valores concretos e simbólicos. Por ser a expressão de várias funções, cada cidade apresenta um tipo diferente, pois expressam práticas e formas próprias a depender da cultura e do conjunto de pessoas e histórias (BRASIL, 2005).

As áreas centrais correspondem a um bairro ou um conjunto de bairros consolidados que estão, articulados ou não, em torno do núcleo original da cidade e com significativo poder de atração e aglomeração de atividades e pessoas, infraestrutura urbana, acervo edificado, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhança e oportunidades de trabalho (BRASIL, 2005).

Castells (2009), em sua obra “A Questão Urbana”, além de descrever o Centro, também parte de uma perspectiva analítica que mostra que este não existe por si, mas sim pela concretização de relações sociais que se expressam em determinado espaço geográfico, proferindo transformações na estrutura espacial da cidade. O centro consegue ser integrador a partir de uma identificação simbólica e ordenada de atividades

urbanas, facilitando a comunicação entre os atores. A integração é reforçada por um sistema específico de valores culturais, isto é, através de uma centralização de símbolos e de sistemas de comunicação. Além destes aspectos, o referido autor explica que o centro urbano é um ponto de troca de bens e serviços e também de coordenação e direção de atividades descentralizadas, com tarefas fundamentais de comércio e gestão administrativa, financeira e política. Esta parcela do espaço também compreende a concentração de lazeres, o centro lúdico.

Castells (2009) enfatiza que essas características referentes aos centros urbanos visam apontar um nível de divergência entre a concentração de certas funções no espaço e o papel central de uma parcela da cidade frente ao conjunto da estrutura urbana. Este autor afirma que do mesmo modo que se admite que o centro urbano não encontra-se necessariamente numa centralidade geográfica e que esta posição central é fruto de um processo funcional, se deveria entender que a concentração de certas funções e sua equidistância ao aglomerado urbano são apenas implicações do processo de expansão urbana acelerada de acordo a lei de mercado.

O centro é convenientemente importante para realização do estudo da estruturação e formas espaciais, pois é nele que se encontra o início da formação das cidades. Correa (2004) afirma que no começo do século XX o processo de centralização e a sua correspondente forma espacial, a Área Central, passaram a ser, de maneira sistemática, foco dos estudiosos dos fenômenos urbanos. Além de agregar um maior número de atividades comerciais, de serviços, de gestão pública e privada, como já citado, adiciona-se também a presença significativa de terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos.

Correa (2004) explica ainda que o processo de centralização da cidade conformou um modo segmentado, verificado a partir de dois setores: o núcleo central correspondente ao Central Business District (CBD) e a zona periférica (*zone in transition* e zona de obsolescência).

Essa formação de cidade, partindo da gênese de área central, demonstra como a base de uma formação econômica local, com auxílio dos meios de transporte e do porto marítimo, criaram condições para que o centro fosse formado. A rigidez espacial desses meios de transporte (sobre trilhos) que influenciava tanto de forma inter-regional como

intra-urbana, fizeram com que atividades econômicas se reunissem no mesmo espaço, visando conseguir os benefícios das economias de aglomeração².

Correa (2004) chama atenção da importância da acessibilidade no processo de formação do centro, pelo fato de influenciar no agrupamento de um grande número de lojas e escritórios em um mesmo local. Nesse contexto, os transportes intra-urbanos passam a ter papel relevante ao servir o mercado de trabalho que se ampliava. Com base em Johnson, Kneib e Silva (2006) destacam que a acessibilidade é um fator dominante que caracteriza o centro urbano, influenciando nos tipos de atividade a serem desenvolvidas nesta área. Este local vai se estabelecer como parte do espaço mais acessível aos que utilizam transporte público.

(...) transportes e o comércio sempre estiveram fortemente relacionados ao processo de origem e desenvolvimento dos centros urbanos. O comércio evolui para a organização do espaço em torno de atividades, e a disponibilidade dos sistemas de transporte favorece os usuários a alcançarem as atividades, ou seja, favorece a acessibilidade destes usuários a tais atividades (Kneib; Silva, 2006, p. 3).

Mas assim como o centro nasce e cresce com significativa vitalidade, no século XX um novo fenômeno começa a ocorrer: a decadência dos centros urbanos. Souza (2003) aponta que várias metrópoles assistem a decadência dos centros tradicionais ao mesmo tempo em que surgem vários tipos de subcentros. O autor explica que o comércio e serviços de bens mais refinados passam a ser concentrados em locais de maior proximidade da classe de alto poder aquisitivo enquanto que o CBD sofre um visível processo de decadência. No Brasil, existem casos em que esse processo já acontece há algumas décadas, tendo sido intensificado a partir da década de 1980, quando se começa a proliferação de um outro símbolo de descentralização das atividades terciárias: *Shopping Center*.

A expansão dos *shoppings* teve repercussão nas atividades e lojas localizadas nas áreas centrais, fazendo decrescer sua representação no total do comércio da cidade. Por outro lado, esse processo provocou a ascensão do comércio de produtos baratos, atendendo as classes de baixa renda que utilizam o transporte coletivo que converge para as áreas centrais. Este tipo de comércio encontra-se localizado em áreas

² Trata-se de terminologia que designa ganhos de produtividade atribuídos à aglomeração geográfica de atividades econômicas.

privilegiadas do ponto de vista da circulação pedestre, deixando outras áreas esvaziadas e descaracterizadas (BRASIL, 2005).

Castilho (2008) explica que no caso dos EUA, o pós Segunda Guerra mundial trouxe grandes transformações na forma de organização das cidades, onde foi visto um êxodo da população que residia em centros e áreas de influência direta. As novas rodovias facilitaram a compra de terras mais distantes e de menor valor, fazendo com que a demanda habitacional fosse ampliada nessas áreas. O ritmo crescente da produção do automóvel e sua popularização também foram fundamentais para esse processo, dando margem para expansão dos subúrbios. Logo, o êxodo populacional trouxe grandes problemas para o centro.

No caso do Brasil, dentre as várias razões que levaram ao processo de esvaziamento das áreas centrais, segue o exemplo da política de habitação, que favoreceu ao financiamento de novas moradias sem a preocupação com a reforma da moradia de segunda mão, provocando a procura de terrenos de menor custo localizados em periferias. Os centros tradicionais foram abordados apenas como centros econômicos saturados, devendo apenas ser tratado como objeto de descentralização de atividades e administrativas (BRASIL, 2005).

Kneib e Silva (2006) explicam que o processo de decadência da área central pode se dá da seguinte forma: como o centro concentra um número expressivo de pessoas e atividades, gera necessidade de se realizar novas construções e atrai um grande número de viagens, provocando, conseqüentemente, um aumento de demanda por áreas e logo seus terrenos são valorizados. Essa valorização atrairá mais construções, atividades e viagens em tais proporções que em seguida o centro pode tornar-se um local saturado, adicionando perda de acessibilidade e suscitando o surgimento de um *Novo Centro*. Dessa forma, a ascensão do Novo Centro, juntamente com a saturação/perda de acessibilidade, condiciona o esvaziamento, desvalorização e, em seguida, decadência da área central. O passar dos anos pode determinar que ocorra um processo análogo com o Novo Centro, favorecendo a mais um processo de descentralização, com o surgimento de um outro Novo Centro aliado a dinâmica de mercado, vindo a tornar-se um processo cíclico.

A abordagem do termo “centro” adotada até o momento reflete o centro local de uma cidade, o que permite corroborar o argumento de Castilho (2008) quando diz que a expressão reforça diversas opções de adjetivações, mas de mesmo sentido, como: centro

histórico, centro tradicional, centro principal, centro velho ou centro novo. Porém, ainda que existam essas adjetivações que refletem numa mesma definição, no meio acadêmico este pode adquirir diferentes formas de abordagem em termo de escala, podendo ser tanto mais abrangente quanto mais local.

Nesse aspecto, Villaça (2001) utiliza o estudo de Negri e Pacheco para explicar a diferença entre as abordagens regional e intra-urbana. A análise regional garante como “centro” uma cidade central de uma metrópole ou mesmo uma área metropolitana ou uma região urbana. A região da Terceira Itália e a City de Londres são exemplos distintos, porém, tratados como “centro” em análises regionais. O autor chama atenção que na análise intra-urbana não pode haver confusões acerca do que se considera como centro. Tomando o caso da França, o autor parte para discussão do ponto de vista intra-urbano e questiona o porquê que os serviços produtivos e financeiros estariam em La Défense e não no centro tradicional de Paris. Ainda segue: Por que os centros tradicionais das metrópoles brasileiras entram em decadências e surgem novos centros? Por que a alta finança é uma das poucas atividades que se mantém em centros velhos não só das metrópoles brasileiras, mas também em Wall Street? Esses questionamentos fazem refletir que as macroteorias da abordagem regional, a exemplo da acumulação flexível, não é totalmente adequado para análise intra-urbana, pois elas podem explicar o porquê que os serviços produtivos vão para Londres, Tóquio, Nova York, mas não apresenta condições de explicar as localizações intra-urbanas daqueles serviços, nem suas implicações.

Villaça (2001) ao julgar a contribuição de Castells alerta, mais uma vez, sobre a cautela que se deve ter ao utilizar a terminologia. Pode ser designado “centro tradicional” (ou popularmente chamado de centro histórico, que o autor julga esta terminologia como imprópria), como o CBD dos americanos; pode ser tratado como uma área mais ampla, como o “centro expandido” (nomenclatura de urbanistas brasileiros); também pode significar “cidade central”, termo adequado para as cidades americanas, que geralmente apresentam área territorial pequena tanto em termos absolutos quanto em termos relativos às extensões das respectivas áreas metropolitanas; e, por fim, nas análises regionais este poderá ter o significado de áreas metropolitanas inteiras.

Souza (2003) expõe as diversas categorias que designam como lugar central. Para o autor as cidades fazem parte de uma rede urbana que são agrupadas de acordo

com sua centralidade. O estudo “Regiões de influência das cidades”, publicado pelo IBGE em 1987 delimitou uma hierarquia que parte inicialmente do *centro de zona*, que está situado um pouco acima do simples centro local, passando pelo *centro sub-regional*, pela *capital-regional*, *centro submetropolitano*, perpassando pela *metrópole regional* até chegar a *metrópole nacional*. Por se tratar de um estudo da rede urbana nacional não foi contemplada uma análise que demonstre a posição das cidades brasileiras de acordo com o nível internacional. Mas sabe-se da existência de níveis hierárquicos maiores, que estão situados fora da esfera nacional, partindo de fluxos de mercadorias, informações, lucros articulados com outras economias nacionais. Essas cidades são chamadas de *cidades globais*, com destaque para Nova York, Londres e Tóquio. A referida pesquisa foi baseada na Teoria do lugar central de Christaller³ e também nas revisões críticas no quanto a esta teoria, em que através dos levantamentos de fluxos de deslocamento para aquisição de bens e serviços, a partir de uma amostra, tiveram intuito de revelar centralidades e áreas de influências variáveis de diversos centros urbanos (SOUZA, 2003).

O estudo mais recente nessa área foi publicado em 2007, onde o IBGE lança novas subdivisões de hierarquias de cidades. Inicia-se com o *centro local*, passando pelos *centros de zonas* e os *centros subregionais* que estão divididos em A e B, depois as *capitais regionais*, que estão divididas em A, B e C, até chegar, por fim, nas *metrópoles*, que seguem a hierarquia metrópole, metrópole nacional e grande metrópole. Comparado ao estudo de 1987, exclui-se os centros submetropolitanos e ainda adiciona-se a grande metrópole.

Souza (2003) explica que as cidades apresentam diversos tipos de espaço com alguma atividade predominante. Em áreas onde o uso residencial é predominante é comum encontrar comércios de bairros, onde atende de imediato algumas demandas de abastecimento diário, mas nos espaços onde se concentram comércio e serviços, estes são apresentados como *localidades centrais intra-urbanas*. Quando se discute rede urbana o tema lugar central é incluído pela referência que cada núcleo urbano apresenta de maior ou menor centralidade quando comparado com outras. De acordo com o autor, o que torna este argumento simplificado é que os espaços onde os bens mais sofisticados são produzidos (áreas industriais) ou comercializados (espaços comerciais)

³ Walter Christaller foi um geógrafo alemão que formulou a Teoria das áreas centrais em 1933.

não são dispersos em qualquer lugar do tecido urbano, eles tendem a ficar restritos em algumas áreas do interior da cidade.

Villaça (2001) explana argumento em que Castells retrata as cidades da Europa Ocidental, onde este indica que o centro de negócios é constituído de uma infraestrutura de telecomunicações, comunicações, serviços urbanos e espaço para escritório, todos com instituições tecnológicas e institucionais. Este centro prospera diante de um processamento de informações e funções de controle, sendo que às vezes é complementado por instalação de turismo e viagens. Ele pode ser considerado o nó do espaço de fluxos que caracteriza o espaço dominante das sociedades ditas informacionais. Com base nisso, Villaça (2001) comenta que instituições culturais e educacionais não são mencionadas e que o argumento não deixa claro se está se tratando de um centro expandido ou centro tradicional (CBD). Neste caso, o autor interroga se o centro seria a Ilha de Manhattan inteira ou a parte Sul do Central Park.

Souza (2003) adverte que de maneira geral as cidades apresentam o seu “centro”, correspondente na maioria das vezes a um centro histórico, ou seja, um lugar onde a cidade foi fundada e que abriga prédios de médio ou grande valor histórico. Em cidades maiores os centros se expandiram de tal modo que atingiu dimensões de uma moderna área central de negócios, conhecida entre os estudiosos da área por CBD, como já mencionado anteriormente. Com o processo de expansão do meio urbano, este não apresenta suporte suficiente para atender as demandas de bens de consumo não rotineiro de toda a cidade. A combinação de densidade demográfica, distância em relação ao centro e renda da população faz surgir importantes subcentros de comércio e serviços fazendo com que parcela da população não tenha que se deslocar a um centro principal. É importante enfatizar que esse quadro irá variar de acordo com o porte da cidade, pois uma cidade pequena ou média pode somente estar condicionada ao CBD e comércio de bairro.

Assim, tendo explanado características dos modos e escalas pelo qual o termo “centro” pode ser utilizado, afirma-se que este trabalho utilizará a abordagem intra-urbana, ou seja, a pesquisa terá como foco o centro tradicional e sua relação com os limites de uma só cidade, que neste caso será Porto Alegre. Definida a escala, o próximo tópico trará informações a respeito do processo de estruturação de cidades, com exposição de modelos que indicam não só a relação do centro com o crescimento da cidade, como também seus diferentes papéis desempenhados ao longo do tempo.

2.1.2 O Centro diante do processo de estruturação do espaço urbano.

Tratar de aglomeração é mais que descrever sobre um conjunto de atividades que se encontra unido por uma simples coincidência espacial, é considerar a existência de fatores básicos que determinam a formação de vínculo de um grupo humano em determinado local. Estes fatores partem da coexistência de uma série de elementos no espaço, da interação com o meio geográfico e de suas relações internas. Assim, a compreensão da evolução e da problemática do conjunto urbano deve partir da análise de sua estrutura, que nada mais é que uma organização relativamente estável dos elementos básicos de uma unidade urbana dirigida por uma determinada lei. Os vínculos que se estabelecem entre os fatores ligados à estrutura urbana não são simplesmente conjunturais, mas correspondem a uma lógica de formação social (CASTELLS, 1975).

No século XIX, Kohl, geógrafo alemão, faz uma análise de estrutura do espaço a partir de grupos sociais. De acordo com Correa (2004), este formulou um modelo no ano de 1841 a partir da distribuição dos grupos sociais na Europa continental, numa época em que ainda não se sentia os efeitos do sistema capitalista, caracterizando em realidade a cidade pré-industrial. O modelo de Kohl mostra uma lógica de organização em forma de círculo, onde a elite estava junto ao centro e os pobres se concentravam na periferia. A justificativa dada para esse tipo de padrão estava no argumento de que a mobilidade intra-urbana era muito limitada e estar junto ao centro era uma necessidade da elite, pois estavam próximas as instituições urbanas mais importantes: Governo, Igreja, instituições financeiras, comércio, etc. Este padrão de organização espacial também foi visto em: Moscou, no final do século XIX; cidades da América Latina no período colonial e ainda atualmente; e, sul dos E.U.A. antes da Guerra de Secessão.

No início do século XX nasce, a partir da Escola de Chicago, um ramo de estudo que se chamaria ecologia humana. Segundo Castells (1975) trata-se de uma abordagem da sociologia urbana que analisa a cidade como um sistema estruturado, ainda que com evidentes limitações. Os ecólogos urbanos americanos buscaram sistematizar os dados a partir da construção de modelos, tanto em termos de estrutura quanto de dinâmica de sociedades. De acordo com o autor, ainda que haja um esforço etnocêntrico e arbitrário, pelo fato de querer dar ao esquema uma validade geral, a área de estudo mostra-se importante por criar uma teoria, implícita ou explícita, de desenvolvimento urbano.

Monte-Mór (2006) comenta que a abordagem ecológica trata-se do primeiro esforço teórico abrangente para uma compreensão social da cidade, tendo maior representatividade nos Estados Unidos no período entre guerras, especificamente em Chicago, onde foi visto um intenso crescimento urbano-industrial que suscitava diferentes concentrações humanas e funcionais no território urbano. Essas concentrações, por sua vez, geravam uma espécie de “mosaico urbano”, pelo fato de se notar uma justaposição de diversos tipos de usos do solo que formava uma aglomeração metropolitana distinta da cidade tradicional. Richardson (1975) complementa ao dizer que esta abordagem parte da análise dos movimentos e da fixação da população humana na medida em que são afetados pelos ambientes natural, social e cultural. O desenvolvimento da teoria parte das forças de competição econômica em contrapartida da competição biológica no mundo animal. A luta pela sobrevivência faz com que populações humanas se mantenham agregadas em comunidades de tamanho e caráter diferentes, na medida em que a sociedade se torna mais complexa.

Tomando a cidade como um laboratório, a Escola de Chicago parte da representação do meio urbano como espaço de um novo modo de vida, tecendo argumentos de como este meio, atrator de uma diversa e numerosa população em um só local, tinha capacidade de provocar mudanças no espaço a partir de uma população heterogênea e que apresentava condições específicas de agrupamento. Para isso, apresentava justificativa de que o ambiente proporcionava uma atuação de forças que faziam com que certos grupos se agrupassem devido a alguma característica peculiar, já esboçando que a “simpatia” e as “necessidades econômicas” indicavam motivos para que os moradores se segregassem na urbe.

Assim, o sociólogo E. Burgess, propunha na década de 1920 um modelo em que a cidade aparecia como um conjunto de círculos de concêntricos. No centro tem-se o CBD, seguido por um outro anel caracterizado como área de obsolescência com guetos, em seguida a classe trabalhadora e finalmente aparece o anel da camada privilegiada. Burgess explicava a dinâmica urbana a partir da lógica da teoria de Darwin sobre seleção natural, afirmando que a sociedade urbana só conheceria a sobrevivência do mais forte, resistindo somente os indivíduos mais aptos a escapar dos guetos (SOUZA, 2003).

Burgess define um padrão de segregação baseado na realidade das grandes cidades norte-americanas da década de 1920, em que os pobres residem no centro e a

elite na periferia da cidade, estes últimos usufruindo dos aprazíveis subúrbios. A justificativa para tal está baseada no fato de que com o avanço do processo de centralização a elite começa a abandonar suas residências para morar na periferia. O Centro torna-se desvalorizado e passa a ser ocupado por famílias de baixa renda, solteiros, imigrantes recém chegados, todos estes residindo em habitações deterioradas (CORREA, 2004).

Já Hoyt, economista norte-americano, propõe em 1939 um modelo em que a segregação espacial não adota padrão de círculo, mas segue em setores a partir do centro. As áreas que correspondem a camada de alta renda estariam localizadas no setor de melhores condições ambientais, estando cercada pela classe média e opostamente a um setor amplo de habitações para população de baixa renda. O modelo de Hoyt mostra a tendência de uma população que se auto-segrega e que se expande ao longo de um eixo que apresenta as melhores áreas da cidade, ao mesmo tempo em que exerce um efetivo controle de seu território. É a partir das ações firmadas pela classe de alta renda que vão se estabelecer as demais classes sociais em outros setores (CORREA, 2004). Souza (2003) salienta que Hoyt toma o modelo de Burgess, tornando-o mais complexo devido ao fato de acrescentar setores, demonstrando também nesse aspecto a influência da malha viária e dos transportes. A figura 1 mostra os modelos anteriormente citados.

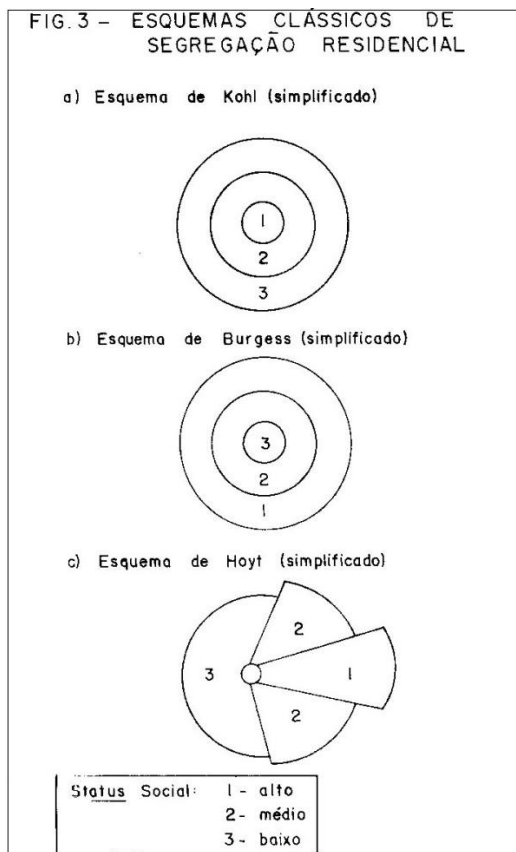


Figura 1: Esquemas clássicos de segregação residencial
 Fonte: Correa, 2004.

O modelo de Harris e Ullmann, também conhecido como “modelo de múltiplos núcleos”, destaca a descentralização do setor terciário no interior da cidade, evidenciando a presença de subcentros de comércio e serviços. Também nota-se a presença de áreas industriais e residenciais localizadas no entorno da cidade, e no caso das residências é correspondente aos subúrbios, que diferente do Brasil, se trata normalmente de áreas residenciais de status médio ou mesmo alto. (SOUZA, 2003). De acordo com Castells (2009), esta teoria tenta combinar o desenvolvimento por coroa e a divisão funcional da cidade, e para isso, considera o desdobramento espacial de cada função como uma série de processos separados, prolongando as teorias iniciais da Escola de Chicago nas análises das novas regiões metropolitanas, cuja complexidade supera o modelo de Burgess. A figura 2 representa este modelo:

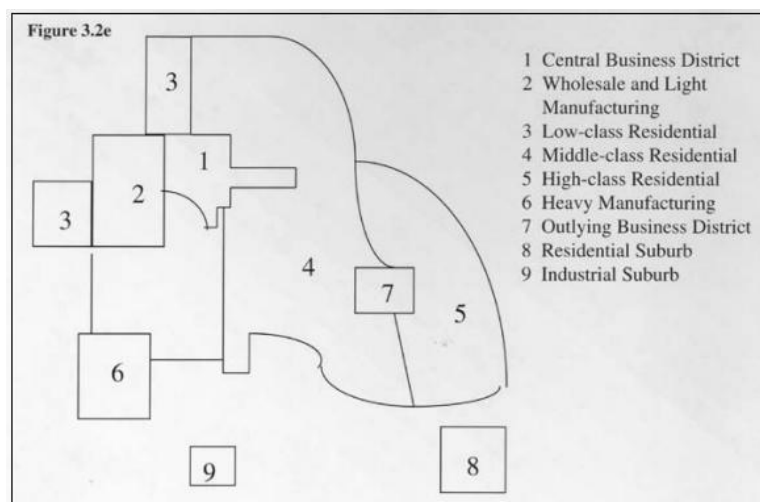


Figura 2: Modelo de Harris e Ullman
 Fonte: Souza, 2003.

As cidades latinoamericanas também foram alvos de estudo sobre o processo de estruturação do espaço. Borsdorf (2003) apresenta alguns esquemas estruturais generalizados das cidades da América Latina através de fases importantes de urbanização. As etapas mostram as transformações ocorridas nas cidades, com mudanças que apontam desde um espaço puramente compacto até um perímetro setorial, e também desde um espaço polarizado até uma cidade fragmentada. A figura 3 mostra esse processo.

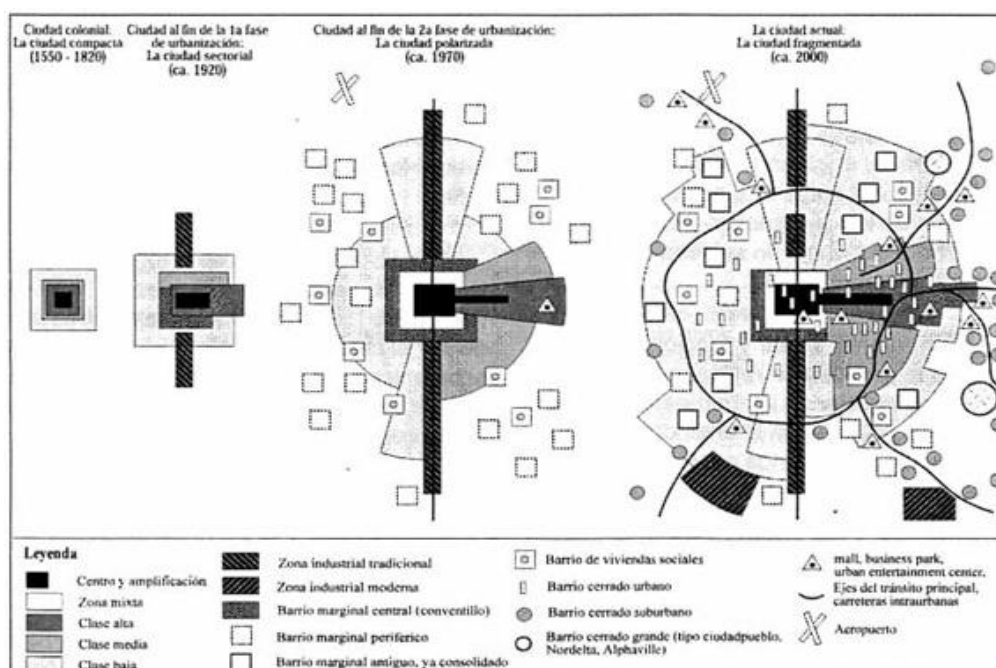


Figura 3: Modelo de desenvolvimento estrutural da cidade latinoamericana.
 Fonte: Borsdorf; Bähr; Janoschka, 2002 *apud* Borsdorf, 2003.

A cidade colonial hispano-americana se organizava em torno de uma praça principal e era por onde se partia não só uma rede de ruas, mas também a posição social de cada morador. Partindo de uma estrutura circular, ao redor da praça se localizava a aristocracia, os funcionários da Coroa e os grandes proprietários. No círculo seguinte estava a classe média formada por comerciantes e artesãos, e no último círculo estava o ambiente mais periférico, onde viviam os brancos de menor poder aquisitivo, os índios e os mestiços. O crescimento orientado através da relação centro-periferia é identificado tanto nas cidades hispano-americanas quanto nas luso-americanas, sendo que nesta última, por conta das primeiras cidades estarem situadas na costa, o crescimento foi orientado numa estrutura de meia lua (BORSODORF, 2003).

A cidade colonial (1820-1920), correspondente a primeira fase da urbanização, inicia-se através de um contexto político em que os países latino-americanos se tornavam independentes, e também já se via forte imigração europeia. O marco desse período está na utilização de práticas urbanísticas européias, como os *boulevards* que vão orientar o crescimento da classe de alta renda em setores e romper a estrutura circular da cidade compacta. O centro passa de um local administrativo para ser essencialmente comercial. A economia das cidades baseava-se na exportação de produtos primários e as zonas industriais foram desenvolvidas ao longo de ferrovias. Os primeiros bairros operários surgem no centro, a partir das casas abandonadas pela classe alta, mas agora em forma de cortiço e/ou favela (BORSODORF, 2003).

A cidade polarizada (1920-1970), que faz parte da segunda fase rápida de urbanização, traz um contexto econômico em que se deixa de lado o objetivo de desenvolvimento para fora para dar lugar ao desenvolvimento para dentro, ou seja, uma política de substituição de importações estava sendo implementada com forte intervenção do Estado. Nesse âmbito, os bairros de classe baixa e de grupos marginais cresceram tanto no centro, a partir de cortiços, quanto em bairros periféricos localizados fora da cidade. Ainda foram construídos bairros de habitação de interesse social nesses espaços periféricos. Por sua vez, a classe de alta renda se afastou cada vez mais do centro, através do surgimento de bairros exclusivos que apresentam fatores positivos em se tratando de amenidades, como áreas verdes, ruas amplas, etc. A figura do *shopping* aparece com foco nos bairros de luxo, e também os clubes de campos, com a ideia de estilo de vida no campo dentro das cidades (ambas as práticas são importadas dos Estados Unidos). Assim, as novas transformações econômicas, com extensa intervenção

do Estado, junto ao significativo movimento do êxodo rural fizeram com que resultasse uma cidade polarizada, com contraste claro entre ricos e pobres e crescimento celular para fora do perímetro urbano (BORSODORF, 2003).

Souza (2003) informa que o centro começa a congregar uma área comercial de padrão muito mais baixo, com áreas de obsolescência ou deterioradas, onde reside uma população de baixo poder aquisitivo em meio a comércios populares, oficinas, etc. Já os subcentros que irão surgir vão apresentar *status* correspondente ao nível socioeconômico do entorno, com aparição de subcentros de *status* alto, médio e baixo. Até os *shoppings centers*, que comumente são associados a imagem de exclusivo e sofisticado, passam a se inserir como figura de *shopping* “popular” para atender a uma classe média suburbana ou periférica (SOUZA, 2003).

A cidade fragmentada (1970-hoje), que trata da fase mais recente do desenvolvimento urbano da América Latina, apresenta alguns princípios estruturais das fases passadas, como a tendência setorial-linear e o crescimento celular, entretanto, isso vai acontecer de uma forma diferente. As ferrovias e as poucas estradas perdem importância para dar lugar à construção de novas estradas intra-urbanas modernizadas, ampliada com capital privado, facilitando a fluidez do trânsito e tornando as zonas periféricas periurbanas atrativas para as classes média e alta (MEYER; BÄHR, 2001 *apud* BORSODORF, 2003). O surgimento de elementos celulares na periferia, como os bairros marginais e de habitação de interesse social, são característicos de cidades com altos percentuais de pobreza. Também vê-se aparecer, nesta nova fase, elementos que em outras épocas seriam inimagináveis, tais como os mega empreendimentos que ocupam vasta área do território e com público alvo certo, como é o caso dos condomínios fechados para alta renda. Em Buenos Aires tem-se o exemplo da Nordelta, bairro planejado para aproximadamente 140.000 habitantes e na cidade (JANOSCHKA, 2002a *apud* BORSODORF, 2003). Em São Paulo tem o Alphaville com ocupação de ampla área com sofisticadas instalações de segurança, contendo também centros de comércio, espaços de entretenimento, dentre outros (COY; PÖHLER, 2002 *apud* BORSODORF, 2003).

Em geral, também nota-se situações nas cidades latino-americanas em que a classe de alta renda abandona o centro e seu entorno, transferindo-se para um setor que contempla novos elementos aprazíveis. A expansão espacial desse grupo de alto status é incentivada por interesses fundiários e imobiliários que seguem produzindo novos

bairros seletivos ao longo do setor. Deste modo, a dinâmica da segregação, no que tange a classe de alta renda, passa da estrutura de organização proposta por Kohl para o modelo de Hoyt (CORREA, 2004).

Outras atividades que eram ligadas às áreas centrais, como a indústria, vêm reproduzindo um novo fenômeno chamado “desconcentração industrial”, em que Souza (2003) chama atenção que fato como este tem ocorrido em algumas realidades brasileiras. Primeiramente a localização da unidade produtiva se beneficiava em um grande centro, pelo fato de existir vantagens locacionais favoráveis, as chamadas economias de aglomeração, que permitiam proximidade do mercado consumidor e de outras empresas, infraestrutura de boa qualidade, mão de obra qualificada, dentre outros. Porém, com o passar do tempo, alguns transtornos associados ao ambiente físico, econômico e social foram ocorrendo, a exemplo de: escassez de terra para expansão industrial, congestionamentos, poluição, criminalidade, etc. fazendo com que não fosse mais interessante a manutenção da indústria nas áreas centrais.

Deste modo, a dinâmica urbana atual sustenta tanto as modificações dos elementos lineares quanto celulares, mas de modo especial, levando a estrutura espacial das cidades latino-americanas a participar de um processo denominado “fragmentação”, que nada mais é que uma nova forma de separação de funções e elementos socioespaciais. Esta nova forma não se iguala à antiga, que apresentava macro dimensões como cidade-rica, cidade-pobre, zona habitacional, zona industrial, mas sim pequenas dimensões, pois agora os elementos econômicos e bairros habitacionais dispersam e mesclam pequenos espaços. Isto é constatado pela presença de moradia de classe de alta renda em bairros pobres; espraiamento de centros comerciais em todas as partes da cidade; bairros marginais penetram setores da classe alta (BORSODORF, 2003).

Ainda que as cidades tenham passado por diferentes épocas quanto ao estágio de desenvolvimento do capitalismo, umas mais avançadas que outras, nota-se que a expressão identificada nos padrões espaciais das realidades européias e estadunidenses puderam ser concebidos de maneira semelhante, ou propriamente igual, a depender da fase, na realidade das cidades latino-americanas. A cidade colonial, apresentada por Borsdorf (2003), segue o modelo de Kohl, enquanto que a cidade setorial segue o modelo de expansão por setores da classe alta definido por Hoyt. Já a cidade polarizada adere ao mesmo esquema proposto por Harris e Ulmann, de uma cidade de múltiplos núcleos, e a cidade fragmentada apresentará elementos tanto do modelo de Hoyt quanto

de Harris e Ullmann, acrescentando mais outras características de fenômenos atuais. O modelo de Burgess não foi representado em sua completude, mas excetuando a fase da cidade compacta, verificam-se nos outros padrões enunciados elementos que o delinea.

No Brasil o processo de estruturação do espaço não se tornou tão distinto dos padrões já apresentados. Villaça (2001) expõe a existência do modelo de Hoyt em 6 metrópoles brasileiras, como apresentado na figura 4:

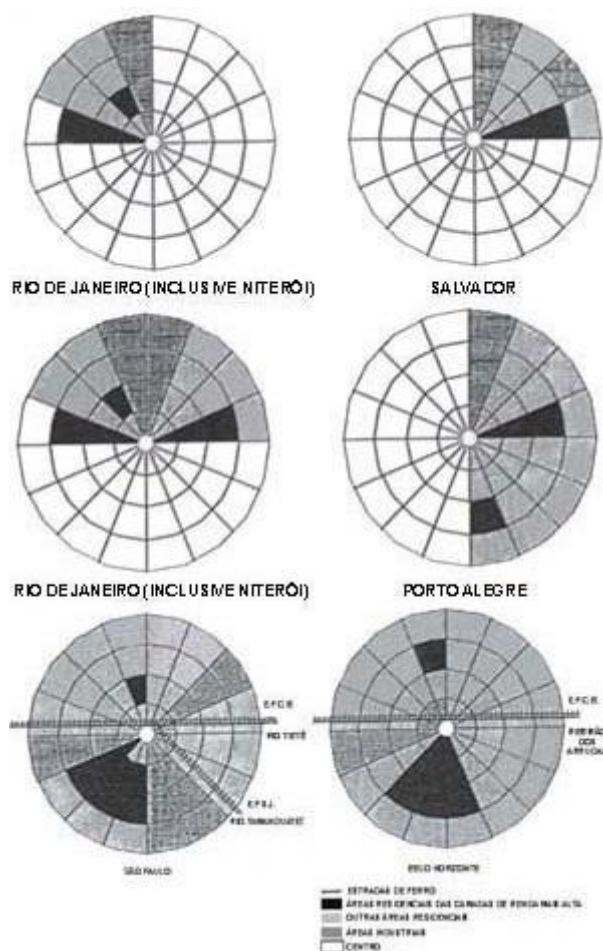


Figura 4: Estruturas espaciais de algumas áreas metropolitanas segundo o modelo de Hoyt.
Fonte: Villaça, 2001.

Villaça (2001) explica que diante do processo de estruturação espacial básico da metrópole brasileira, os bairros residenciais da elite se deslocam na mesma direção formando, evidentemente, um setor, e não uma coroa de círculo. Ainda que haja outros fatores, a essência do sentido radial encontra-se na manutenção do acesso ao centro. Vários bairros do Rio de Janeiro e São Paulo seguem essa lógica. Quanto maior for a restrição espacial da atividade, maior a probabilidade de se concentrar em setor e a

prova disso está nas residências de alta renda, nas grandes indústrias e no comércio médio e grande, pois são atividades restritas e especialmente minoritárias quando comparado com áreas residenciais de classe média e baixa renda e das grandes quantidades de pequenas indústrias, oficinas e pequenos comércios.

Em se tratando de Porto Alegre, apesar da possibilidade de expansão urbana no arco de 180 graus, o crescimento foi orientado por um único feixe viário direcionado ao norte. Essa concentração viária condicionou de maneira significativa o crescimento da metrópole nesta direção, transformando a cidade na mais linear de todas as conurbações metropolitanas brasileiras (VILLAÇA, 2001). Além dessa característica, acontece algo curioso em relação expansão da burguesia nesta metrópole. Villaça (2001) explana que assim como a burguesia paulista, a porto-alegrense optou por expandir pelos sítios mais elevados. Apesar de esta valorizar os atributos da margem do Guaíba, era dada preferência aos sítios altos da Independência. Por outro lado, dentre as alternativas que restaram à camada de baixa renda, o sentido predominante foi consolidado no eixo Porto Alegre – Novo Hamburgo.

Villaça (2001) admite a tese de que a elite exerce controle, a partir do Estado e do mercado, sobre o espaço urbano e o sistema de locomoção, mantendo uma força preponderante, e não única, na estruturação do espaço intra-urbano, inclusive no desenvolvimento dos subcentros, nos deslocamentos espaciais dos centros principais e na chamada deterioração e declínio do centro tradicional.

Diante de tal panorama, vê-se que o centro sempre teve/terá um papel importante em qualquer análise de configuração das cidades, pelo fato de se caracterizar como parte inicial do processo de estruturação do espaço. Foi visto, nesse âmbito, o peso que o deslocamento da classe de alta renda proporciona como eixo estruturador do espaço, assim como também as novas disposições de localizações dos diferentes usos do solo. Tinha-se uma elite que primordialmente optava por residir próximo ao centro tradicional, mas agora com menos intensidade, e também se deparava com a indústria e o comércio elegendo, de acordo com seus objetivos, novas localizações para melhor exercer suas atividades.

O deslocamento da camada de alta renda, especificamente, não é algo que ocorre involuntariamente, existem fatores que pesam na escolha das novas localizações. Neste sentido, a configuração da cidade se altera pelo surgimento de elementos que incorporam a valorização do solo. Para isso, depara-se com um mercado imobiliário

que, dentre outras atuações, dita regras para incorporação de valores simbólicos ao mesmo tempo em que influenciam as decisões dos demandantes de terra e/ou consumidores residenciais.

Devido a isso, visando melhor esclarecer a importância do mercado imobiliário no processo de estruturação do espaço, o próximo tópico pretende chamar atenção das novas transformações na cidade, primeiramente buscando apoio nos modelos da economia neoclássica, a fim de captar os primeiros indicativos de valorização do solo e também os principais motivos que dirigem a decisão de escolha dos demandantes de terra. Em seguida perpassa-se também pela literatura heterodoxa econômica para explicar os novos métodos de valorização que imprime uma nova (des)ordem espacial. Assim, o próximo item tem o intuito de buscar entendimento sobre a atuação dos agentes produtores do espaço e sua relação com os mecanismos de valorização do solo, considerando também o peso da tomada de decisão dos demandantes de terra. Presume-se que esse novo aparato conceitual proporcionará entendimento de como o centro encontra-se inserido nessa dinâmica.

2.2 O mercado imobiliário.

Este item pretende expor a atuação do mercado imobiliário na cidade, inicialmente demonstrando a sua influência no processo de estruturação do espaço seguido mecanismos de valorização do solo desempenhados pelos agentes produtores da cidade. Busca-se apoio na abordagem da economia neoclássica e seus modelos que retratavam o centro como a área mais valorizada da cidade, até chegar em autores, em especial Abramo, que desconstrói a tradição ortodoxa da economia neoclássica para defender a heterodoxia como melhor campo de explicação do processo de estruturação da urbe, acrescentando outros elementos que ditam a valorização do solo a partir da atuação da oferta e da demanda.

2.2.1 A valorização do solo e os agentes produtores do espaço.

Para Schor e Teixeira (2006) existem três condições que são importantes quando se analisa o mercado de habitação. Primeiramente o caráter especulativo que a terra assume, as decisões de investimento (tipo de produto ou localização) em relação ao seu

grau de rentabilidade e, por fim, a relação entre a demanda por habitação e a capacidade de pagamento das famílias.

O mercado imobiliário se caracteriza por ser o principal vetor de estruturação do uso residencial do solo formal nas cidades latino-americanas e apresenta certas peculiaridades que fazem com que esse mercado tenha um modo particular se comparado a outros mercados da economia capitalista. As três principais características que fazem distinguir esse mercado dos outros são: imobilidade territorial do bem imobiliário; alto valor individual; e, período longo de depreciação. Assim, essas características apresentam problemas para a reprodução deste mercado, pois a imobilidade impede o deslocamento do bem, o alto valor que o bem apresenta impõe que a demanda comprometa seus rendimentos futuros e o longo tempo de depreciação (em média 70 anos) condiciona no curto e no médio prazo o retorno da demanda atendida ao mercado. A demanda habitacional ainda dependerá de fenômenos demográficos como ciclo familiar, migrações, dentre outros (ABRAMO, 2007b).

Abramo e Faria (1998) comentam que o mercado imobiliário, de maneira geral, tem intuito de realizar ganhos através de estratégias, de forma concentrada, na delimitação das áreas de valorização e na inovação/diferenciação do produto-habitação. Essa inovação além de estar representada nos atributos dos imóveis, também tem o poder de alterar o padrão de ocupação de toda uma área, tornando-a valorizada frente às outras áreas da cidade.

Segundo Carlos (2005), o uso da cidade remete à análise de relações sociais de produção, tendo o mercado como elo, determinando os mecanismos de garantia ao acesso da propriedade privada via pagamento pelo preço da terra. A formação do preço vincula-se principalmente pela inserção de determinada parcela da terra no espaço urbano global, partindo da: localização do terreno (por exemplo, no bairro); o acesso aos lugares ditos privilegiados como escolas, shoppings, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes, etc.; à infraestrutura, com garantia de água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte; à privacidade. O processo de valorização espacial é um fator primordial.

A evolução dos preços, todavia, interrelaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, decorrentes da produção das condições gerais da reprodução do sistema e dos custos gerados pela aglomeração, pelo grau de crescimento demográfico, pela utilização do solo, pelas políticas de zoneamento ou de reserva territorial e pelas modificações do poder aquisitivo dos habitantes (CARLOS, 2005, p. 48).

A formação do preço da terra vai levar em conta desde processos cíclicos de conjuntura econômica até aspectos políticos e sociais específicos de cada local. Esses fatores estão vinculados ao processo de desenvolvimento urbano, que enquanto se realiza, redefine a divisão espacial e o valor das parcelas. Este valor também considera a inter-relação com o todo e a parte que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço. A localização terá grande peso na definição do preço do terreno (CARLOS, 2005).

Deste modo, vê-se que o mercado imobiliário apresenta papel relevante na estruturação do espaço, haja vista que possui a capacidade dar novos direcionamentos a estrutura da cidade e também por conseguir deslocar uma demanda ao influenciar suas decisões através de mecanismos de valorização do espaço. Articulado com outros agentes que participam do processo de produção da cidade, este consegue viabilizar e manter alianças que facilitam a concretização de suas estratégias de lucro.

De acordo com Correa (2004), a ação dos agentes produtores do espaço urbano leva a um complexo processo de reorganização espacial através da incorporação de novas áreas no espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certos locais, renovação urbana, realocação diferenciada da infraestrutura e mudanças, de maneira coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. A cada vez que o espaço se transforma ele se mantém simultaneamente fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, mesmo que as formas espaciais e funções tenham mudado.

Correa (2004) classifica os agentes sociais nos seguintes grupos: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; os grupos sociais excluídos; e, o Estado. O autor explica que essa classificação é mais de natureza analítica do que absoluta, haja vista que na fase do capitalismo atual podem-se ver os capitais industrial, financeiro e imobiliário entrelaçados.

Os **proprietários dos meios de produção**, quer sejam grandes proprietários industriais ou comerciais, se caracterizam, de acordo com Correa (2004), como grandes consumidores do espaço e apresentam necessidades locacionais para exercerem suas atividades. Este grupo de agentes está geralmente em comum acordo com o Estado, devido a este viabilizar infraestrutura necessária para seu funcionamento. À priori, a especulação imobiliária da área não lhes interessa, pelo fato de que se houver

necessidade de expansão da atividade terá que ocorrer a base de altos custos, no entanto, caso seja necessária saída do local, este grupo aproveita a valorização da área e extrai renda elevada da antiga localização ao realizar loteamento. Em relação ao grupo de **proprietários fundiários**, não interessa o valor de uso, mas sim o de troca. É prática comum converter terra rural em urbana, de modo a conseguir o uso mais lucrativo possível. Este grupo exercerá pressão frente ao Estado para garantir infraestrutura necessária para realizar loteamento e arrecadar lucros imobiliários. Aos que apresentam terras periféricas com amenidades físicas, como mar, lagos, espaços verdes, etc., terão como foco os consumidores residenciais de alto status. Quando as terras não apresentam amenidades e são mal localizadas, extrai-se renda da terra com loteamentos populares, onde as habitações são construídas através da autoconstrução ou pelo Estado a partir de programas de habitação de interesse social.

Os **promotores imobiliários**, segundo Correa (2004), formam um grupo complexo com atuações de diversas naturezas e proporções, partindo desde os caminhos da produção da mercadoria imóvel até sua comercialização, porém, as estratégias destes estão pautadas na produção de habitação que satisfaça uma demanda solvável, somente se responsabilizando pela produção de habitação de interesse social caso haja auxílio do Estado. Com ações voltadas estritamente para a classe de alta renda, este grupo será capaz de causar transformações na configuração da cidade de modo a fortalecer o espaço segmentado. Os **grupos sociais excluídos** representam parcela da população que reside em cortiços densamente ocupados, casas produzidas por autoconstrução em loteamentos periféricos, conjuntos habitacionais construídos pelo Estado e favelas. Este grupo atua diretamente como agente modelador quando ocupa terrenos públicos ou privados. A resistência e a sobrevivência são pontos de partida para produção do espaço, geralmente localizado em áreas irregulares, como encostas íngremes e áreas alagadiças.

O **Estado** tem como função primordial, não única, implantar infraestrutura necessária que atenda tanto requisitos de qualidade de vida da população e desenvolvimento das atividades econômicas, como também elaborar leis que coordenem o uso e a ocupação do solo. Muito embora o papel deste seja de atuar de acordo com princípios que visam atingir equilíbrio social, econômico e espacial, é comum que suas ações estejam ajustadas ao segmento de classe dominante no momento. Logo, a entidade política que deveria contribuir para produção de uma cidade justa e igualitária,

reforça mecanismos que acentuam a segregação do espaço. Esta segregação muitas vezes é causada por investimentos públicos que privilegiam determinada classe social, criando um espaço desigual. E no caso da legislação, que deveria garantir que ações fossem reguladas, depara-se com leis que não são cumpridas ou mesmo com regulamentos flexíveis que atendem a classe dominante (CORREA, 2004).

Discutir o valor do espaço urbano, para Carlos (2005), é partir da ideia do espaço-mercadoria e de que o espaço tem formas de ser apropriado. Esta discussão encontra-se no cerne das relações espaciais de produção e do monopólio da propriedade territorial, contando com a presença de agentes que detém o direito de dispor de certas parcelas do espaço geográfico, determinando a forma de como a parcela será usada e qual classe social irá usufruí-la.

Determinados agentes produtores do espaço condicionam o processo de valorização e desvalorização do solo, interferindo na configuração da cidade nem sempre de modo positivo. Muito embora existam grupos distintos de agentes, há objetivos em comum que fazem com que estes se entrelacem uns aos outros, formando alianças, como forma de garantir a efetividade dos interesses de cada um. Correa (2004), baseado em Henri Coing, explica que o proprietário fundiário, o promotor imobiliário e a indústria de material de construção civil, por exemplo, apresentam interesses semelhantes, com objetivo de produzir somente habitações com inovações, com valor superior às antigas, como forma de garantir um preço cada vez maior. Neste âmbito, vê-se que o Estado é tido como égide para consolidação das estratégias de determinados agentes, tendo em vista ser este o responsável tanto pela maioria das obras de infraestrutura quanto pela orientação do uso e ocupação do solo.

Tendo discutido em linhas gerais os processo de valorização do espaço, bem como os agentes que interferem na produção da cidade, o próximo item terá por objetivo tratar a abordagem ortodoxa da economia neoclássica, considerando que os estudiosos desse tema foram pioneiros na formulação de modelos que consideravam primordialmente as condições econômicas para definir a estrutura do espaço. Interessa estudar esse tema devido ao fato de que os neoclássicos já delineavam estudos que partiam das áreas mais valorizadas da cidade para explicar o processo de estruturação do espaço. O foco dessa abordagem, como será visto, encontra-se na demanda e o mercado conduzirá uma estrutura espacial em círculos.

2.2.2 Abordagem da economia neoclássica.

Na perspectiva da Escola de Chicago, Richardson (1975) explica que provavelmente existam três fatores básicos que explicam como as condições econômicas operam nas cidades. Primeiramente a interdependência entre os homens, pelo fato deles terem que viver em comunidade porque partilham de uma mesma condição básica. Neste caso, a divisão do trabalho das comunidades urbanas é um exemplo, pois seria uma forma de adaptação para sobrevivência diante da pressão da competição econômica. Em segundo lugar, a localização das atividades econômicas seria um fator importante, pelo fato de os seres humanos alocarem suas atividades em determinados lugares com o propósito de atingir seus objetivos. Em terceiro lugar estaria o atrito espacial (distância), levando os indivíduos a congestionar-se em áreas centrais da cidade. Esta tendência promove competição por locais centrais resultando em valores mais elevados da terra, assim como alugueis mais altos e custos de congestionamento de tráfegos. As pessoas teriam que pesar por esses custos mais altos em comparação com a força de suas necessidades funcionais em se manterem localizadas no centro.

A economia espacial urbana tem-se por norte inicial o estudo da teoria da localização agrária de Von Thünen, que desempenha papel significativo para os desdobramentos de outros estudos na área urbana. Fujita *et al*, (2002) explica que Von Thünen partia do pressuposto da existência de uma cidade isolada e que era abastecida por fazendeiros da zona rural que estavam em sua volta. As plantações, neste âmbito, iriam diferir pelo seu rendimento por acre e por seus custos de transporte, levando em consideração que cada plantação poderia ser produzida em diferentes intensidades de cultivo. As perguntas que norteavam a questão sobre o padrão de organização do espaço derivaria de: de que forma as terras teriam que ser organizadas para que os custos combinados de produzir e transportar determinado suprimento para cidade fosse mínimo? De que modo a terra seria alocada caso houvesse uma concorrência não-planejada entre colonos e proprietários de terras, considerando que cada indivíduo estaria agindo de acordo com seu próprio interesse?

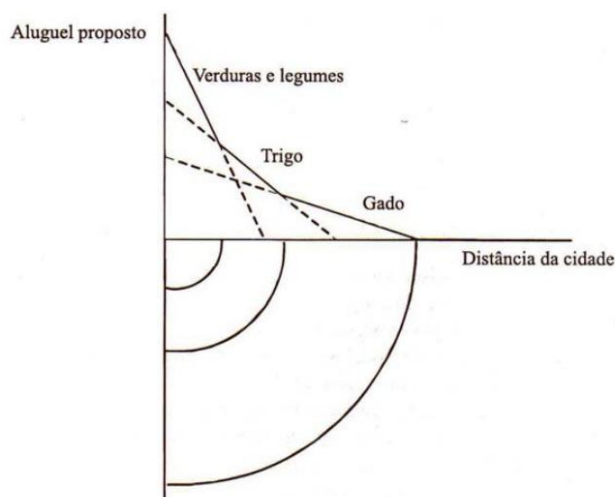


Gráfico 1: Representação do modelo de Von Thünen.
Fonte: Fujita *et al* (2002).

O gráfico 1 mostra o gradiente de alugueis para cada tipo de cultivo quando relacionado com a distância da cidade (mercado). Grosso modo, vê-se o grau de importância que cada atividade confere em estar próximo da cidade, mostrando a disposição que cada fazendeiro tem de pagar por determinada distância. A luz disso nota-se aparição de um padrão de anéis concêntricos que surge por força de uma concorrência não planejada que, como fala Fujita *et al* (2002), alocará as plantações às terras de uma forma que o custo combinado total de produzir e transportar as colheitas sejam minimizados. Isso, segundo os autores, seria um bom exemplo da atuação da “mão invisível” do mercado, pelo fato de que cada fazendeiro encontra-se tentando maximizar seus rendimentos, também estando preocupados com o aluguel das terras e com os custos de transporte. Logo, depara-se com uma estrutura espacial em forma de círculos.

Essa abordagem utilizada por Von Thunen, apesar de se tratar de localização agrária, teve reflexo em estudos posteriores que tentam explicar a estrutura espacial da cidade. No caso da urbe tenta-se esclarecer o modo como as atividades e os usos da terra se distribuem partindo do centro da cidade, considerando, primordialmente, as variáveis “distância” e “custo de transporte” a partir de qualquer ponto da cidade até o centro tradicional.

Com base nos estudos desempenhados por Hurd, Carter (1974) explana que o crescimento de uma cidade provoca a utilização do solo nas áreas mais remotas e inferiores, de modo que o valor da terra nos pontos mais acessíveis ao centro se eleva.

Qualquer serviço pode competir por qualquer solo da cidade, sendo que quem pode pagar mais obtém máxima conveniência e economia de tempo e esforço, logo, melhor acessibilidade. Dessa forma, o valor da terra dependeria da proximidade do centro. Porém, Hurd explica que a proximidade é um termo relativo e que deve ser avaliado em parte pelo crescimento e pela estrutura física da cidade, e de outra, pela natureza do uso requerido, colocando ainda em evidência as limitações impostas por uma investigação econômica que não leva em consideração a preferência individual e coletiva expressas nos costumes e hábitos sociais.

Outra corrente da economia neoclássica que cabe mencionar seria o modelo proposto por Haig que introduz a noção de “fricção do espaço” na consideração do valor da terra, enfocando no preço da acessibilidade ou economia nos gastos de transporte. Sem a “fricção” não haveria gastos com transporte e todas as localizações seriam perfeitas. Então, parte-se da ideia de que a atividade estaria em perfeita localização onde fosse mais acessível e com menos custo de fricção, de modo que o traçado da metrópole teria que estar condicionado diante de um princípio que favorecesse a obtenção deste menor custo (CARTER, 1974).

O trabalho de Ratcliff, em “Urban land economics”, diz que a utilização do solo é determinada pela eficácia relativa de diversos usos em vários locais. Para isso, se usa a distância como medida de conveniência, em que cada categoria imperfeita de usuário de terreno pode ser examinada pela opção de pagar a terra em função da distância até o centro mais acessível. A melhor acessibilidade garante um máximo de proveitos enquanto que as terras que estiverem mais longe do centro serão as áreas de menor qualidade, porém, com terras bem mais baratas (CARTER, 1974). Os gráficos da figura 5 mostram o potencial de pagamento da terra com relação à distância do centro da cidade, para diferentes usos.

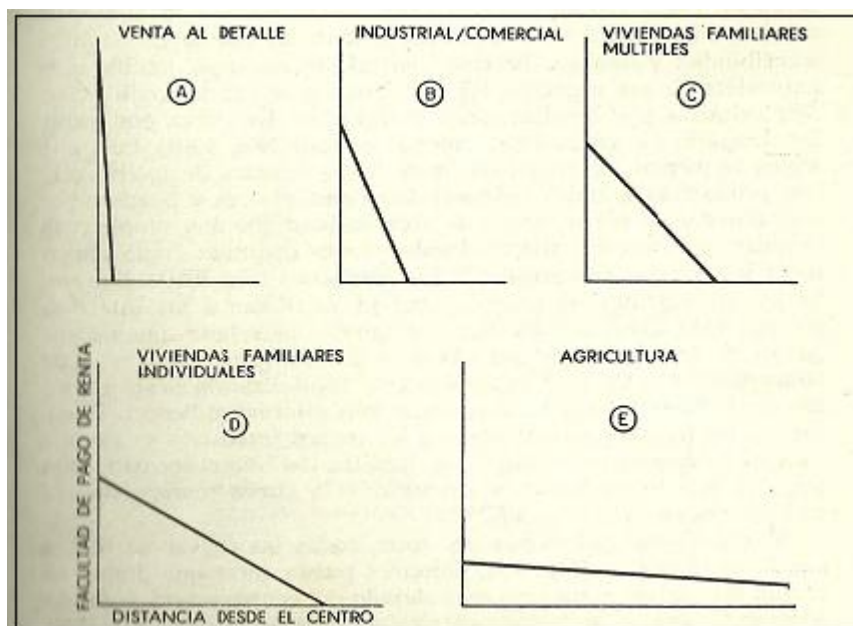


Figura 5: Oferta de aluguel pelos diferentes usos do solo urbano em relação com a distância do centro da cidade.

Fonte: Berry, 1959 *apud* Carter, 1974.

Os gráficos sugerem um padrão de organização do espaço urbano a partir da distribuição dos usos do solo. O gráfico A situa o comércio varejista exatamente no eixo central. Em seguida, como mostra o gráfico B, estariam as atividades industriais e outras comerciais, seguida de áreas de habitações verticalizadas e também de simples casas familiares, conforme demonstra os gráfico C e D. Por fim, o gráfico E com o uso da agricultura. Os gráficos apontam a disposição que cada uso tem em pagar para estar a determinada distância do centro. Como está evidente na figura, as atividades que se aproximam do centro tendem a pagar um valor mais elevado pela terra, enquanto que o efeito contrário é efetivo quando as atividades dele se distanciam.

Carter (1974) aponta que o exemplo demonstrado assume que todos os usuários requerem a mesma quantidade de terreno, não havendo concessões para uma possível substituição por uma área de terreno maior em local menos conveniente, e sendo assim, o modelo poderia somente ser considerado, de maneira breve, para indicar desenvolvimento racional ao invés de traçá-lo por completo. Partindo desta crítica, o referido autor menciona que William Alonso, em seu trabalho “Location and land use”, introduziu inter-relações ao modelo de Ratcliff incrementando a teoria ao afirmar que deve-se levar em consideração a quantidade de terreno. Nota-se a mesma lógica de *trade-off* entre a acessibilidade e a quantidade de espaço, destacando que a oferta de

terreno com maior área e de baixo valor é encontrada em maior proporção a medida que se distancia do centro da cidade.

O centro da cidade esteve sempre presente como foco na discussão da economia neoclássica, trazendo elementos que o confere como fator importante no processo de valorização da terra. Os locais que tinham mais proximidade com centro tendiam a ter o preço da terra mais caro, levando em consideração a existência de um centro único. Dessa forma, pode-se ter ideia em linhas gerais sobre o interesse de cada uso em se manter no centro, bem como cogitar distribuição de classes a partir dessa lógica, em se tratando do uso residencial.

Tendo sido apontada a importância do centro como ponto inicial de valorização do solo, no início dos estudos sobre estruturação das cidades, bem como a influência da acessibilidade na distribuição dos usos do solo, vê-se que à medida que o tempo passa e a sociedade se transforma, identifica-se o surgimento de outros elementos irradiadores de valorização além da área central. Os modelos de Burgess e Hoyt, já mencionados nesse trabalho, já asseguravam isso no início do século XX.

Então, partindo da premissa de que é importante saber o porquê algumas áreas são mais valorizadas que outras, interessa saber como o centro da cidade tem reagido a essas novas ondas de valorização ocorrentes na urbe, e para isso este trabalho buscará apoio nas proposições de Abramo, dentre outros autores, para entender novas abordagens que indiquem outras características que explique no processo de estruturação do espaço. Diferente da abordagem da economia neoclássica, as decisões da demanda não será somente o único ponto focal na explicação da estruturação do espaço, também conferirá importância à oferta, como será explanado a seguir.

2.2.3 Da ortodoxia à heterodoxia econômica: a busca da compreensão da estruturação do espaço urbano.

Abramo (2007a) dedica parte de seu livro a explicar a diferença entre os ortodoxos e heterodoxos da ciência econômica a fim de apresentar as limitações e falhas de utilização da teoria dos primeiros na explicação das transformações do espaço intra-urbano. O autor defende a heterodoxia como forma mais legítima de compreensão do processo de estruturação da cidade.

Os ortodoxos partilhavam a ideia de que o agente econômico tomador de decisão raciocina como se o futuro não existisse, ou que pelo menos ele estivesse contido no presente. Na década de 1920 já havia dúvidas a respeito da capacidade de escolha mercantil defendido pelo discurso ortodoxo. Primeiramente foi Keynes que se preocupou com a noção de incerteza em relação às grandezas econômicas futuras, logo em seguida Knight reabilitou a figura e a escolha do empresário na proposição de uma certa distinção entre a noção de incerteza e a de risco econômico (ABRAMO, 2007a).

Ainda que os ortodoxos tivessem iniciado estudos baseados em certezas de mercado, o embate teórico fez com que estes incluíssem a dimensão das incertezas futuras em seus modelos. Porém, quando se retrata junto à base teórica dos heterodoxos, nesta mesma discussão, vê-se o quão são distintas as abordagens das duas linhas para o mesmo tema.

As definições e ideias a respeito das grandezas do mercado são distintas quando se trata de Keynes e da tradição neoclássica. A hipótese de que em um mercado só haveria certezas mostram soluções incompatíveis. Para os ortodoxos interessa a utilização da estatística para o estudo das relações entre as ações passadas e futuras, enquanto que Keynes se dirige à psicologia de massa para garantir explicação. Dessa forma, têm-se duas perspectivas para o elo estabelecido entre a incerteza e a formulação das decisões individuais (racionalidade), levando, obviamente, ao encontro de duas concepções diferentes de coordenação mercantil (ABRAMO, 2007a).

A estrutura do espaço é composta por diferentes tipos de famílias, ou consumidores do espaço residencial, que se diferenciam de acordo com os recursos que cada uma apresenta. Admitindo, à priori, a hipótese ortodoxa, que restringe a dinâmica mercantil ao resultado da ordem espacial em confronto com os diferentes tipos de família, não se desconsidera também que essas famílias estejam à espera de locais de residência onde as camadas familiares de rendas mais baixas não estariam presentes. As escolhas de localização estariam condicionadas a uma busca por proximidade de famílias de mesmo tipo, acreditando nos efeitos positivos da sinergia que se produz, ou seja, escolhas motivadas pelas externalidades de vizinhança. A busca por essa externalidade faz com que as famílias de maior poder aquisitivo tenham o poder de expulsar as de poder inferior, caso essa seja sua vontade, produzindo uma estrutura de cidade segmentada a partir de uma dinâmica de exclusão. Deste modo, o espaço

residencial não será definido pela distância com o centro de negócios, serão levadas em consideração as localizações relativas dos diversos tipos de família (ABRAMO, 2007a).

As discussões que giram em torno do entendimento das incertezas do mercado são necessárias para a compreensão da perspectiva espacial urbana, pois conforme diz Abramo (2007a) a existência de uma externalidade de localização residencial pode acarretar, no que se refere à prospecção de escolhas individuais, raciocínios que perpassam não só com referência a acessibilidade, íntima da teoria ortodoxa, mas também por outras lógicas econômicas inerentes a escolha da localização residencial.

Ainda, para Abramo (2007a), as escolhas residenciais são consideradas como investimento por alguns motivos, primeiramente porque a decisão de localização por investimento valoriza de imediato a dimensão temporal das escolhas, logo, as referências necessárias para tomada de decisão. Em relação aos estímulos de mudanças, o autor propõe dois motivos: a residência propriamente dita e a especulação. Para que os indivíduos sintam real interesse em investir num determinado espaço, precisam de uma representação econômica desse próprio espaço que, à priori, é encontrada em Von Thünen.

Contudo, é esta representação thüneniana da síntese neoclássica que Abramo (2007a) vai questionar, e para isso, usa as variações do modelo da cidade racista de Rose-Ackerman⁴, recorrendo ao duplo comportamento dos agentes. Isso mostra que os fatores de externalidades intervêm nas preferências das famílias e leva em conta os fenômenos de antecipações dos decisores. Então, como as localizações de uns interferem nas preferências dos outros, assiste-se a um processo de antecipações cruzadas que levam a mudanças na configuração da estrutura intra-urbana. Deste modo, o autor conclui que os indivíduos não podem tomar decisões de localização sem considerar os possíveis efeitos futuros na estrutura residencial.

(...) em um ambiente de incerteza radical, cada decididor é obrigado a presumir as antecipações dos outros sabendo que nem ele nem os outros conhecem o que quer que seja da configuração residencial futura (ABRAMO, 2007a, p. 111).

⁴ O modelo da cidade racista se caracteriza pela introdução de uma dimensão não-econômica na formulação de decisões de localização, tendo a “aversão aos pobres” um substituto da “aversão aos negros” quando tratado de caso brasileiro.

Nesse âmbito, o mercado de localização estará se manifestando como um jogo de espelhos. Considerando inicialmente que os participantes antecipam com base naquilo que pensa que os outros pensam, cada indivíduo vai antecipar baseado no que pensa que o outro acha que ele pensa. Levando em consideração a existência de vários tipos de participantes, tem-se um jogo de sobreposições do tipo “eu penso que você pensa que eu penso...”, em que cada indivíduo tenta adivinhar a opinião média de localização dos diversos tipos de famílias por meio de antecipações sobre as escolhas residenciais que possivelmente farão (ABRAMO, 2007a).

Assim, o espaço se concebe na perspectiva de um ponto fixo endógeno, uma vez que é concomitantemente fruto e objeto dos julgamentos que os indivíduos fazem da localização residencial (real ou antecipada) dos outros (externalidades), não partindo mais do resultado do custo da distância entre suas residências virtuais e centros de empregos. Essas conclusões visam refletir sobre a desconstrução e rupturas da base da síntese espacial neoclássica (ABRAMO, 2007a).

Dá-se importância à ideia de que a configuração espacial (residencial) está no resultado das decisões mercantis descentralizadas dos indivíduos. A configuração espacial não é dada de antemão (de maneira exógena), ela aparece diante do processo de coordenação das escolhas residenciais. Por isso a adoção de Abramo (2007a) pela perspectiva heterodoxa, pelo fato da ideia-chave ser a incerteza radical, ou seja, de um futuro não probabilizável e não redutível ao cálculo estocástico. Devido a isso justifica-se a aproximação do projeto radical de Keynes para analisar o processo de coordenação espacial em que os participantes do mercado da localização residencial se veem diante de um ambiente de incerteza urbana radical. É nesse ambiente que se constata que os comportamentos econômicos dos atores do mercado, o mecanismo de coordenação (equilíbrio) e as características das (des)ordens residenciais são muito diferentes das que propõe a síntese espacial neoclássica.

Abramo (2007a) explica que ao realizar uma escolha residencial imitando a decisão dessas outras famílias garante, de certa forma, a concretização da externalidade de vizinhança. A prática de antecipações imitativas poderá estabelecer uma convenção em torno da localização residencial dos diversos tipos de família, logo, as antecipações especulares fazem emergir, no mercado residencial, convicções concernentes à localização das famílias, ou seja, **convenções urbanas**.

Em suma, Abramo (2007a) enfatiza que o medo e a dúvida, que gira em torno da incerteza urbana, produzem no mercado de localização uma referência comum que ajuda os participantes a se coordenarem no espaço residencial. A partir da psicologia de massa, baseada em Keynes, o autor diz que a psicologia de uma sociedade, em que cada indivíduo imita os outros, gera uma opinião convencional. Obtêm-se uma ordem mercantil quando a maioria dos decididores acreditam que compartilham dessa opinião e se chega a uma coordenação das ações. Assim, a convenção urbana seria uma opinião convencional, uma espécie de crença compartilhada entre os atores urbanos sobre a localização residencial (virtual) dos diferentes tipos de família.

Apreendida a posição de Abramo pela adoção da abordagem heterodoxa da economia, no qual se admite que as incertezas urbanas radicais são definidoras do processo de estruturação do espaço intra-urbano, o próximo tópico será responsável por desenvolver com mais rigor a abordagem heterodoxa, visando apontar as estratégias e influência do capital imobiliário no processo de valorização e desvalorização do solo, bem como ampliar discussão acerca dos possíveis requisitos que norteiam a escolha residencial por parte da demanda.

2.2.4 Demanda X Oferta: (des)ordem espacial urbana

A representação do espaço adotada por Abramo (2007a) inicia-se, como já abordado, a partir de críticas ao modelo de ordem ortodoxa, assim lança-se a proposta de que os atores econômicos tomariam decisões sobre as escolhas residenciais em um fórum de externalidades que são definidas pelas localizações relativas dos diversos tipos de família que compõem o mercado residencial da cidade. Então, a externalidade de vizinhança se caracteriza como variável importante em que os indivíduos se baseiam nas decisões de suas escolhas residenciais.

Desse modo, o espaço vai se equiparar a um mercado caleidoscópico, em que cada decisão de diferentes famílias tem o poder de subverter a ordem-imagem precedente. Um leve movimento não previsto pela teoria científica do mercado residencial pode abalar incertezas probabilizadas e uma microdecisão individual será capaz de ocasionar em macrotransformações urbanas (ABRAMO, 2007a).

Baseado em Schumpeter, Abramo (2007a) afirma que o capitalismo só tem sentido diante de uma sociedade movida a estímulos pela noção de lucro. Os capitalistas

voltam a ser os verdadeiros atores do mercado ao propor inovações que o mercado não previa, e dessa forma obtém a capacidade de intervir no jogo mercantil que o discurso ortodoxo não houvera percebido. O empresário schumpeteriano vai incorporar o papel de desestabilizador da ordem estabelecida.

Diante da perspectiva do empresário schumpeteriano, ainda que a demanda tenha que validar socialmente os atos de produção da oferta, as empresas terão iniciativa de inverter essa condição ao tornar os consumidores submissos. A oferta irá exercer poder à demanda não somente pelas dimensões jurídicas da propriedade fundiária, mas também ao inovar no mercado de localização residencial. Empresários urbanos podem ser capazes de inovar na produção de bens habitacionais com a introdução de, por exemplo, técnicas ligadas à arte de construir, viabilizando a oferta de moradias em endereços que antes nunca tinham sido cogitados como espaços urbanos residenciais (ABRAMO, 2007a).

Abramo (2007a) explana que a **inovação espacial** é uma estratégia de empresários que tem o intuito de atrair um determinado tipo de família para uma localização, interferindo nos julgamentos (utilidades) que as famílias atribuem aos bens localizações residenciais urbanos antigos. Dessa forma, o empresário cria a proposta de modificar as características das moradias fazendo com que as famílias reconsiderem a ideia que fazem de localização. Essa estratégia é chamada de diferenciação do produto, e levando em consideração as características que o bem imóvel apresenta, de imobilidade e durabilidade, as mudanças exigem que haja deslocamentos espaciais de demanda.

Abramo (2007a) comenta também que quando as características dos imóveis-habitação são modificadas (diferenciação), é o momento em que os empresários schumpeterianos produzem e induzem mudanças nas preferências dos consumidores, fazendo ocorrer uma **depreciação fictícia** dos estoques existentes, sendo capaz de reorientar uma demanda para uma nova oferta. O empresário tem a chance de modificar as características existentes do bem residência ao introduzir novas características. A estratégia é mudar o quadro de preferência das famílias, como uma espécie de moda, pelo qual quando estão envelhecidos perdem a capacidade de concorrência.

A depreciação fictícia de imóveis só estaria condicionada a certos tipos de família, ou seja, àquelas que apresentam poder aquisitivo suficiente para adquirir um bem mais sofisticado. Schumpeter chamou esta lógica de destruição criativa, pela

obrigação de se produzir novas residências com intuito de criar uma nova referência de objeto residencial. Isso vai conferir aos empresários um lucro que antes o mercado não o fornecera. Deste modo, os empresários atraídos por esse lucro estabelecem condições de monopólio e o mercado se depara com propostas de inovações e conseqüentes depreciações fictícias dos estoques já existentes. Salientando que este tipo de bem apresenta grande durabilidade, vê-se que a dinâmica de inovação-diferenciação representa uma grande base de incertezas para a demanda (famílias) e oferta (empresários urbanos) (ABRAMO, 2007a).

Abramo (2007a) adverte que quando as famílias decidem comprar uma moradia o raciocínio realizado está mais intrínseco a uma lógica de localização do que propriamente pelo produto. A inovação só será definida pela base de uma nova oferta de localização que atraiam tipos de família que, a princípio, teriam tendência em transferir-se para outro local. Assim sendo, as diferenciações no produto habitação tenderão a propor novas localizações em que se possam reunir famílias de um tipo, logo, produzindo uma externalidade de vizinhança em outro local.

(...) na estratégia da depreciação fictícia, as decisões dos empresários deverão ter credibilidade para que as famílias se mudem efetivamente para a nova localização: é preciso que elas acreditem que outras famílias do mesmo tipo estejam sensibilizadas pelas propostas de diferenciação, o que nos remete aos problemas de coordenação espacial mercantil. Neste caso, a diferenciação do produto moradia torna-se uma diferenciação espacial (residencial). (ABRAMO, 2007a, p. 85).

Verifica-se que o capital imobiliário ao depreciar de maneira fictícia os estoques residenciais já existentes, promove busca por novas áreas que possibilitem novos lucros que essa inovação pode proporcionar (ABRAMO, 2007a). A esse respeito, Villaça (2001) parte da crítica a trabalhos que mencionam que na década de 1980 houve uma série de investimentos imobiliários nas áreas centrais. O autor comenta que os fatos contrariam as conclusões, pois os anos 1980 foram marcados por uma gama de investimentos imobiliários fora das áreas centrais orientados pelas elites, tanto quando se trata dos imóveis de escritórios quanto os residenciais. São exemplos os casos de São Paulo com Alphaville e Tamboré, contando ainda com empreendimentos não só residenciais, mas também comerciais e industriais; avenida Luíz Carlos Berrini, com apenas empreendimentos comerciais. Assim, Villaça propõe outro questionamento: se a segmentação dos espaços é definida por uma concentração espacial de investimentos

imobiliários, o que então vai definir a localização dessa “concentração espacial de investimentos imobiliários”?

Para responder a este questionamento, pode-se utilizar argumento de Smolka (1992) quando diz que a concorrência com o mercado de imóveis usados em áreas valorizadas estimulam os agentes imobiliários a seguirem em busca de novas áreas, sob a premissa da inovação e da diferenciação de produtos (empreendimentos), fazendo com que o parque imobiliário das áreas onde se pretende extrair a demanda efetiva seja desvalorizado, atraindo dessa forma as famílias de renda mais alta.

Smolka (1992) aponta a presença de uma desconcentração espacial do mercado de alta renda, que esta está associada ao “fechamento por dentro” do mercado nas áreas valorizadas e também pela necessidade de tornar os empreendimentos imobiliários diferenciados e inovativos, de modo que se consiga deslocar a demanda efetiva dos segmentos mais lucrativos de alta renda. Esta desconcentração vai desempenhar um papel importante, ainda que de forma indireta, na expulsão de famílias de baixa renda nas áreas alvos de estratégias das operações imobiliárias. Em estudo realizado no Rio de Janeiro, o autor afirma que a relação entre o desempenho do mercado imobiliário e a distribuição espacial das famílias se tornou mais efetiva, mesmo que não tão linear, para o segmento de classe de alta renda do mercado.

Diante desse contexto, Abramo (2007b) diz que as inovações espaciais nas cidades latino-americanas manifestam um processo de extensificação da cidade formal pela promoção de inovações espaciais direcionadas para a classe de alta renda, e com isso, as estratégias e atuação dos capitais imobiliários promovem uma cidade de estrutura difusa. Mas assim como a inovação espacial provoca uma extensificação da cidade, desencadeando uma estrutura difusa, ela também gera movimento de uma cidade compacta, uma vez que a ocorrência da imitação de uma inovação espacial provoca uma tendência de homogeneização do estoque residencial, que por sua vez, a homogeneização desse estoque irá obrigar os capitais imobiliários a introduzirem produtos diferenciados. Assim, a inovação produz uma forma urbana difusa enquanto que sua imitação determina uma estrutura compacta, e com isso, o funcionamento do mercado imobiliário produzirá uma estrutura urbana com uma forma de uso do solo COM-FUSA (ABRAMO, 2007b).

A inovação espacial vai promover tendências à homogeneização do estoque residencial, mas esta homogeneização obriga os capitais imobiliários a introduzirem

produtos diferenciados. Conclui-se então que assim como a inovação promove uma diferenciação do estoque residencial, a sua imitação reforça uma homogeneização do estoque, e dessa forma a inovação gera uma forma urbana difusa enquanto que a imitação causa uma estrutura compacta. Considerando a territorialidade formal da cidade, vê-se que o funcionamento do mercado imobiliário produz uma estrutura urbana de uso do solo COM-FUSA (ABRAMO, 2007b).

Ainda se tratando da realidade da cidade do Rio de Janeiro, Smolka (1992) diz que os estoques imobiliários direcionados para classe de alta renda não estavam se deslocando para áreas com melhores recursos de infraestrutura, mas sim para as zonas menos equipadas. O autor enfatiza que esse ponto é importante para efeito de análise dos custos de urbanização e da atividade de planejamento urbano em geral.

Esse processo de valorização e desvalorização do solo, via inovação espacial, dita padrões que correspondem a alterações na estrutura do espaço. O mercado imobiliário (oferta) com estratégias voltadas para classe de alta renda fará com que a configuração espacial de uma cidade adquira forma segmentada, ao passo que os consumidores residenciais (demanda) corroboram as táticas através da premissa da externalidade de vizinhança, dentre outros fatores simbólicos ditados pela oferta. Dessa forma, se emerge uma cidade segregada socioespacialmente, em que moradores estarão claramente divididos, no caso brasileiro, por faixa de renda e distribuição de infraestrutura.

Assim, diante de uma perspectiva espacial, a inovação espacial estabelece uma nova ordem residencial urbana a partir do produto habitação. Nesse caso, as economias de antecipações são subvertidas, assim como as previsões de localização encontradas na teoria do mercado no passado. A aparição da inovação urbana extingue a estrutura residencial representada de forma estocástica e o cenário é representado por uma incerteza espacial concebida pelas decisões cruciais das famílias. É na incerteza radical de Keynes, na incerteza urbana não probabilizável, que os atores urbanos lidam na formulação de suas decisões de localização residencial (ABRAMO, 2007a).

Compreendidas as novas possibilidades que define a tomada de decisão dos consumidores residenciais, assim como as estratégias do mercado imobiliário para auferir um maior lucro, vê-se um processo de valorização e desvalorização do solo que materializa uma nova estrutura do espaço. O capital imobiliário segue em busca de terra barata e qualifica novos atributos que vão influenciar nas decisões dos demandantes, e

ao fazer isso, deprecia o estoque já existente, inclusive os imóveis das áreas centrais, áreas estas que o mercado imobiliário, por ora, não apresenta mais interesse.

Vale à pena questionar: como estarão as áreas centrais da cidade frente às estratégias do mercado imobiliário? De que forma a depreciação fictícia está atingindo a vitalidade do centro da cidade? Assim, a luz dos novos estudos que buscam entender o modo como a cidade se estrutura, parte-se agora para entender com maior precisão a lógica em que se encontra o centro da cidade de acordo com o panorama atual, conferindo interesse maior em entender a dinâmica imobiliária nas áreas centrais das metrópoles diante desse novo processo de estruturação do espaço.

2.3 Mercado imobiliário no Centro.

Este item visa evidenciar processo de desinteresse do mercado imobiliário pelo centro, por vezes com respaldo do poder público. São também demonstradas as ações de renovação e reabilitação urbana, que a depender da estratégia, pode favorecer tanto aos interesses do mercado imobiliário, como também a classe de baixa renda, trazendo à tona a discussão da necessidade de programas de moradia como forma de modo a trazer novamente a vitalidade do centro.

2.3.1 Influência do mercado imobiliário e o poder público no Centro.

Edifícios antigos – alguns testemunhos do esplendor de outros tempos – em ruínas; armazéns, lojas, prédios de escritórios ou de apartamentos vazios ou semi-habitados; praças e calçadas maltratadas: essa paisagem se repete em quase todas as grandes cidades brasileiras. Desvalorizados pela lógica do mercado e pelo imaginário de nossa cultura urbana, esses espaços semi-abandonados abrigam hoje o que “sobrou” de sua centralidade anterior – quem não teve renda para acompanhar os novos lugares “em voga”, quem sobrevive da própria condição de abandono. Dessa forma, antigos centros das classes abastadas, que em algum momento já foram “o” centro da cidade, são hoje territórios populares numa condição física precária (ROLNIK, 2006, p.1)

Bonates (2009) comenta que o processo de decadência e deterioração do centro, juntamente com o surgimento de novas centralidades, modificou o uso e o perfil social do local. Passa de um espaço que era predominantemente de residências e comércios de elite para uma área direcionada às camadas populares. As áreas centrais ainda vão se

caracterizar, na contemporaneidade, tanto pela atividade informal como pelo estigma de local propício à violência urbana.

O abandono dos centros tradicionais pelas classes de alta renda desde a década de 1960, ainda que não de maneira total, provocou fácil deterioração do local. Os “pontos” centrais passaram a não ser tão atrativos, pois a nova mobilidade territorial criou novos pontos para serviços pessoais, lazer, profissionais liberais e lojas das burguesias. Os edifícios lotados no centro tradicional perderam seu valor imobiliário e, abandonados, passaram a se deteriorar. O abandono da classe de alta renda fez com que os edifícios se deteriorassem, e não o inverso (VILLAÇA, 2001).

Villaça (2001) afirma que o que primeiro deteriorou o centro não foram os edifícios, mas sim a localização. Como exemplo, o autor cita o edifício Martinelli em São Paulo, o primeiro grande arranha-céu do Brasil que se tornou num imenso cortiço no início dos anos 1970, chegando a ser um problema de saúde e segurança pública. Empresas e profissionais liberais não tinham mais interesse em se instalar e/ou se manter no referido edifício. Mas se o fato tivesse ocorrido em cidades da Europa ou Estados Unidos, o Martinelli teria sido modernizado e recuperado, pois haveria mercado para ele. Os edifícios antigos, para estes locais, ainda estariam em bom “ponto”.

Em relação aos imóveis de comércio e serviços, Sandroni (2004) comenta que, em determinados centros históricos, a ausência de terrenos vazios que dão suporte a construção de edifícios compatíveis com as novas exigências tecnológicas e administrativas, faz com que novas unidades empresariais, e também a expansão das antigas, se dêem fora do perímetro central, retraindo a demanda pelos espaços já existentes.

O turismo também pode ter um papel importante na desvalorização do centro quando estimulado o desenvolvimento de comércio e serviços em outras áreas de interesse turístico. No entanto, segundo Villaça (2001) isso não explica o processo violento de descentralização que ocorreu em várias metrópoles e mesmo nas cidades médias, todas praticamente ao mesmo tempo na década de 1970. Ocorreu uma força quase que simultânea composta pelo novo padrão de mobilidade espacial em decorrência do aumento do uso do automóvel e com as novas frentes de acessibilidade que este criou, ascendendo um novo espaço urbano para ele produzido e para a classe de alta renda. Essa nova mobilidade territorial, junto ao capital imobiliário que se tornou empenhado em tornar obsoletos os centros existentes, fez com que aparecessem novos

centros e novas frentes imobiliárias, gerando um padrão de deslocamento que se estabeleceu em várias metrópoles.

É importante considerar que o automóvel é um meio de transporte que provocou/provoca profundas alterações. Na década de 1970 muitas cidades investiram em calçadas para pedestres nas áreas centrais servidas de transporte coletivo. Em paralelo foram realizados investimentos em aberturas de vias para os automóveis, dando acesso às novas centralidades e provocando a saída da classe de alta renda da zona central tradicional (BRASIL, 2005).

Notou-se em São Paulo, durante as décadas de 1960 e 1970, que a demanda por novos espaços para instalação de empresas superava a oferta, entretanto, duas décadas depois se verificou sobra de espaços, devido ao novo tipo de demanda que a região central não poderia mais satisfazer. Muito embora fosse acessível por meios de transporte público (ônibus e metrô), a área central estava condicionada a ficar mais distante do transporte individual cada vez mais crescente, o automóvel. Os calçados e a falta de garagens e de áreas para estacionamento dificultavam à acessibilidade, cabendo aos proprietários, donos e/ou administradores a decisão de ir, ou não, para as novas centralidades (SANDRONI, 2004).

Campos (2003), em seu trabalho “Construção e Desconstrução do centro paulistano”, esboça fatos históricos enfatizando que, dentre outras características, as obras viárias teriam tido contribuição importante no processo de decadência da área central. Com os problemas advindos do excessivo adensamento da área, foram criadas estratégias que fez com que novas centralidades fossem criadas, porém, as obras viárias curiosamente acompanhavam a localização da elite local, deixando a área central a mercê das políticas necessárias de revitalização.

As transformações que ocorrem nas áreas centrais podem também resultar da união das sucessivas políticas urbanas junto às forças do mercado imobiliário, que levaram e ainda levam a desmontagem daquilo que fora construído com empenho ao longo de um determinado ciclo histórico (CAMPOS, 2003). Rolnik (2006) afirma que a cada nova centralidade que se enobrece é decretada a morte de sua antecessora. A autora ainda acrescenta que a cada área enobrecida reflete na formação de mais uma favela ou porção de periferia, devido a expulsão das atividades e territórios populares que anteriormente ocupavam esses lugares.

Portanto, o centro não foi abandonado pelo seu “envelhecimento”, comenta Villaça (2001), mas porque não era de interesse das burguesias em usá-lo, pois se fosse, teriam renovado e aprimorado, como já fizeram no passado em muitos casos. No caso do Rio de Janeiro, com a abertura da Avenida Central, passando pela Avenida Presidente Vargas e pelo desmonte do Morro do Castelo, as burguesias renovaram o centro de maneira contínua e na direção de expansão que mais lhe interessavam. Outras modernizações de centros são encontradas em São Paulo, com as obras de Prestes Maia e da Otávio Rocha e Alberto Bins, em Porto Alegre. Porém, essa modernização, efetivada pelo Estado, tinha intuito de favorecer aos grandes empreendimentos imobiliários, mostrando que quando as elites precisam se manter nos centros, elas aprimoram de alguma forma.

De acordo com Maricato (2001) o investimento público alimenta o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de expandir as oportunidades de localizações, condição, dentre outras, para a democratização do acesso à cidade. A deterioração de alguns lugares, concomitante à valorização de outros, refletem em um conjunto de interesses que objetivam captar a renda imobiliária e o lucro da construção. Então, o poder público, em união com esses agentes, norteia a dinâmica urbana através de obras que não obedecem a um plano explícito, gerando um desenvolvimento urbano guiado por interesses privados rentistas e lucrativos, de um lado, e pela ignorância em relação ao assentamento da maior parte da população, de outro. A autora cita que cidades como Rio de Janeiro, São Paulo, Cuiabá, Campo Grande, são casos emblemáticos de investimentos públicos que acarretaram na construção de novas centralidades, comandadas pelos novos edifícios da administração pública, tornando-se muito adequadas a promoção do capital imobiliário.

Sandroni (2004) explica as conseqüências de medidas de revalorização de terrenos e edificações em centros históricos. O anúncio de investimentos públicos em áreas centrais pode gerar algumas tendências de valorização imobiliária, a depender do caso. O esvaziamento tende a cessar quando os proprietários tomam atitudes de expectativas de valorização futura, contribuindo para que os preços se mantenham estáveis ou apresente sensível melhora. Mas se os proprietários e/ou investidores perceberem que a recuperação será rápida, os preços se elevarão. Essa elevação de preço vai justificar reformas que tornem os imóveis compatíveis com padrões modernos

e até mesmo demolição de edifícios velhos não tombados, remembramento de terrenos e a construção de novas edificações.

Wheaton (1982) afirma que o desenvolvimento de uma teoria espacial urbana encontra-se entre as teorias do capital completamente durável e maleável. O autor elucida que o capital é completamente durável fisicamente, mas em qualquer tempo ele pode ser substituído por razões de natureza econômica. Essa substituição do capital acontece a partir do redesenvolvimento e só será desejável se o novo uso substituir despesas importantes do uso anterior.

A substituição do capital ocorrerá a partir de duas características: primeiro, os usos antigos da terra são substituídos por novos que envolvem significativos aumentos de densidade, acarretando no aumento da quantia de capital por unidade; segundo, mesmo que não haja deterioração física da moradia, a substituição acontece nas localizações mais centrais. Essas duas características vão implicar em mudanças no padrão global de desenvolvimento do espaço urbano. O modelo de Anas⁵ considera que o crescimento da cidade ocorre, inicialmente, fora do seu centro da cidade. Contudo, pode acontecer, posteriormente, um redesenvolvimento central que absorve um crescimento novo, podendo, este, se dar nos limites da cidade (WHEATON, 1982).

O outro efeito do processo de revalorização dos terrenos pode ser encontrado no processo especulativo, fazendo com que os preços se tornem inacessíveis às camadas de menor renda. Por isso a necessidade de se determinar, prioritariamente, áreas de desenvolvimento de habitação de interesse social, de modo que os preços não ultrapasassem determinados níveis (SANDRONI, 2004).

Se a conjuntura política e econômica influencia na vida da urbe, ainda nota-se existência de outros processos que explicam a dinâmica na cidade. A decadência e deterioração de centros urbanos é um caso específico, pois além de ser influenciado por fatores externos a respeito da economia, do surgimento de novas tecnologias, novas práticas urbanísticas, ainda lida-se com aspectos internos que ditam o processo de valorização e desvalorização de determinados locais.

O processo de decadência e deterioração dos centros urbanos, como foi visto, apresenta influência tanto do mercado imobiliário, quando este não apresenta mais interesse pela área, assim como também pelo poder público, que corrobora com

⁵ Desenvolveu uma teoria alternativa de desenvolvimento de espaço urbano em que o capital é completamente durável (WHEATON, 1982).

investimentos públicos que favorecem a intensificação deste processo. Então, o capital imobiliário se expande por outras áreas da cidade, deixando as áreas centrais obsoletas, até que se inicie uma política de renovação e/ou requalificação urbana que torne os centros urbanos vitais como em outras épocas.

O item a seguir pretende esboçar arcabouço teórico que situe o tema renovação e requalificação urbana, demonstrando a influência do mercado imobiliário e do Estado nessas situações. Uma política de revalorização do centro pode provocar consequências favoráveis para o mercado imobiliário, porém nem tanto para a população de baixa renda, cujo acesso à moradia digna está sempre limitado. Nesse sentido, pretende-se discutir a influência do Estado nessas políticas, tornando exposto práticas e resultados verificados na literatura.

2.3.2 Renovação e requalificação urbana: interesses e consequências.

Compans (2004) comenta que em 1929 surge nos EUA o termo “urban renewal” para designar uma política de substituição de habitações precárias existentes nas cidades estadunidenses. O termo foi ainda mais recorrente logo após o fim da Segunda Guerra, pela necessidade de reconstrução das cidades européias que estavam destruídas pelo conflito, incluindo também o déficit habitacional que se acumulara nas décadas anteriores. O tema da renovação urbana também surge no debate teórico do urbanismo ao aparecer no Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) de 1951, com o tema “Coração da Cidade”, sistematizando um conjunto de diretrizes que visavam remodelar os centros urbanos através dos postulados do Movimento Moderno resumidos na Carta de Atenas.

No Brasil, o processo de degradação e de deterioração dos centros urbanos passa a ser discutido intensivamente na década de 1980, tendo abordagem prioritária na preservação do patrimônio histórico. Na década de 1990 o tema reabilitação de áreas centrais se destaca na área de habitação, tendo sido influenciado pelo cenário internacional e também pelo agravamento da degradação e deterioração pelo qual os centros urbanos e sítios históricos estavam passando (VARGAS; CASTILHO, 2006 *apud* BONATES, 2009).

É importante salientar que os termos “renovar” e “reabilitar” são recorrentes na literatura quando se trata de intervenções em centros urbanos e por muitas vezes são

utilizados tanto como sinônimos como de forma distinta. Por isso, cabe entender o significado de cada conceito para melhor denominar os processos de intervenção que os centros urbanos degradados estão lidando.

Para Maricato (2001) o conceito de renovação é atribuído a uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas e que apresentam problemas de manutenção por edifícios modernos e maiores. De maneira geral inicia-se a partir de demolição e remembramento das parcelas de terrenos existentes, junto a uma intensificação da ocupação do solo. De acordo com esta autora, a renovação é de grande importância para o capital imobiliário, e nesse aspecto, a valorização imobiliária é alta, causando forte dinâmica de mercado.

Em relação à reabilitação (ou requalificação), Maricato (2001) explica que se trata de uma ação que preserva o mais possível do ambiente construído existente, a exemplo de pequenas propriedades, fragmentação no parcelamento do solo, edificações antigas, mantendo os usos e a população moradora. As reformas que se fazem visam não descaracterizar o ambiente construído herdado, mantendo-se na base de intervenções mínimas que garantam conforto ambiental, acessibilidade e segurança estrutural. A autora explica que os maiores interessados na reabilitação são geralmente a população residente, profissionais e militantes ligados à história da memória da cidade, dentre outros. Neste caso, a participação social e a solidariedade são valores que excedem os de mercado.

Ainda nessa questão, Villaça (2001) afirma que é importante não confundir reestruturação com renovação do espaço, pois pode haver renovação sem necessariamente ocorrer uma reestruturação. Diante de um quadro de transformações dos imóveis dos centros das cidades, com ascensão de um ambiente renovado e a demolição do colonial e implantação do neoclássico ecletismo, não se vê alterações na estrutura urbana, pois os centros não perderam sua importância, tampouco posição, natureza e localização. O que houve foi uma transformação do espaço urbano e intensa atividade imobiliária. Por exemplo, quando verificado que em Salvador, Vitória, Campo Grande ou Graça, as mansões são demolidas para dar espaço a apartamentos de luxo, não há alteração da estrutura urbana, pois os bairros manterão sua natureza, classe social e localização enquanto elementos da estrutura espacial urbana.

Villaça (2001) também chama atenção da relação que Castells faz entre as transformações macroeconômicas e a estrutura espacial intra-urbana. Segundo o autor

Castells estabelece uma importante correlação entre as transformações socioeconômicas e a renovação física da cidade, porém, não analisa a localização onde esta renovação ocorre, fato importante para uma análise intra-urbana do espaço. Castells ainda diz que as cidades que ocupam uma posição inferior na nova rede informacional tendem a permanecer com uma estrutura urbana mais tradicional, com áreas residenciais e comerciais antigas e consolidadas, desempenhando papel crucial na dinâmica da cidade. Já as cidades que se encontram na alta posição hierárquica irão apresentar funções importantes nos serviços avançados e também vão conhecer, de maneira mais intensa, o processo de reestruturação do espaço urbano. Diante disto, Villaça (2001) afirma que essa lógica não apresenta capacidade de explicar as transformações dos centros das metrópoles, não havendo espaço para análise de centros velhos ou novos, bem como sua decadência e deslocamento.

Para uma análise econômica da renovação urbana sugerem-se estudos que envolvam: demanda e oferta de construção; mercado imobiliário urbano; ciclos econômicos de vida do estoque imobiliário; reinvestimento nas áreas urbanas existentes e a ação do Estado na correção dos equilíbrios existentes nesses mercados (COUCH, 1990 *apud* ZANCHETI, 2006).

Partindo de Lichfield, que explica que o equilíbrio entre a oferta e a demanda de novas ou reformadas construções em áreas urbanas obsoletas é a base dos fundamentos teóricos da renovação, Zancheti (2006) afirma que a demanda por construções surge a partir das necessidades dos produtores e dos consumidores por área urbana construída e, logicamente, pela capacidade de pagamento. A renovação urbana estaria ligada a ação da indústria da construção civil e a incorporação imobiliária, de acordo com a expectativa de taxas de retorno. Portanto, as decisões de renovação urbana seriam em torno das expectativas das construções existentes e também dos ganhos potenciais que essas construções poderiam trazer a partir de reforma ou substituição. Tanto o valor atual como o potencial das construções das áreas de renovação dependeriam da dinâmica do mercado imobiliário. De acordo com o autor, revitalizar é mais que construir ou reformar um estoque imobiliário existente, implica também em processos econômicos que garantam geração de emprego, renda e investimento contínuo em melhoras do espaço urbano construído, visando sustentabilidade econômica da área.

Segundo Schor e Teixeira (2006), como a terra apresenta característica de baixa ou nula elasticidade de produção, e de igual modo na substituição, movimentos

especulativos são introduzidos no processo de formação de preços da oferta. Nesse sentido, os programas de melhorias de áreas degradadas provocam reestimativas instantâneas no preço de oferta dos terrenos, pois sem a existência desses programas o mercado se manteria estático frente às outras áreas cidade. Contudo, segundo os autores, a elevação do preço vai provocar retração da demanda por habitação por parte das famílias de baixa renda, pelo fato desta camada da população manter-se sensível a elevações de preços, enquanto que o segmento de famílias de alta renda é menos sensível e suporta maiores variações de preços. A forte concentração de renda do país assegura um mercado ativo de moradia para as faixas de alta renda.

Para Bonates (2009) o processo de reabilitação de áreas centrais, que procede nos moldes do modelo internacional, pode ser promovido a partir de dois pontos. Por um lado, a reabilitação pode ser implementada através da espetacularização e da atividade turística, dando prioridade a investimentos em espaços públicos e infraestrutura, buscando potencializar a identidade local, e por outro lado, trata-se de uma política que prioriza a moradia nas áreas centrais.

A conjuntura política e econômica presente em determinado contexto histórico nos países pode, como ponto de partida, justificar as formas de intervenções no espaço. É diante disso que Compans (2004) mostra algumas experiências internacionais e brasileiras que reforçam esse argumento, demonstrando as intervenções ocorridas no ambiente urbano, especialmente nos espaços centrais, pela postura política e momento econômico.

De acordo com Compans (2004), foi dado incentivo aos setores imobiliários em Nova York para promover um projeto de renovação urbana em áreas centrais, onde o governo garantia obras de infraestrutura e outras vantagens, o que fez com que ocorresse no distrito de Manhattan uma especialização funcional no setor terciário avançado que, por sua vez, desencadeou numa crescente valorização imobiliária acompanhada de um processo de gentrificação.

Dentre as várias abordagens existentes acerca do tema gentrificação, toma-se Smith (2006), que baseado em Glass explica que se trata de fenômeno em que famílias de classe média e alta apropriam-se do estoque de moradias populares de uma área para posteriormente reabilitá-lo. Dessa forma, ascendem-se moradias de luxo, alterando completamente o perfil residencial e social do local.

Smith (2006) comenta esta realidade só era encontrada nas grandes cidades em que o capitalismo estava avançado, como Londres, Nova Iorque, Paris e Sidney, contudo, este fenômeno passou a ser de predomínio mundial. A gentrificação se propaga por toda a hierarquia das cidades, não somente ocorrendo nas maiores, mas também em centros improváveis. Trata-se de um fenômeno que faz parte de contextos econômicos e culturais de nível local, se conectando de maneira complexa nas economias nacionais e globais.

Smith (2006) ainda explica que enquanto para Glass, a gentrificação se trata de um “esporte urbano” em que as classes médias “evoluídas” não tinham receio de “encostar” nas massas populares, para as políticas urbanas britânicas se tratava de um objetivo central, de uma parceria público - privada. Segundo o autor, a evolução da gentrificação se dá em graus diferentes, mas quase sempre em acordo com as municipalidades junto ao setor privado definindo uma estratégia urbana. Ele identifica a gentrificação como uma aliança concertada e sistemática do urbanismo público e do capital, privado e público.

Rolnik (2006) explica que os processos de revitalização de frentes portuárias e áreas centrais encontradas em cidades de países nórdicos parte da ampliação de espaços públicos de qualidade e implantação de projetos turísticos que envolvem três tipos de equipamento: culturais, entretenimento e gastronomia. Conta ainda com atração de escritórios com porte para gestão de negócios globalizados. Porém, o resultado disto é visto pelo enobrecimento da área, ou seja, valorização imobiliária via investimento público.

Maricato (2001) afirma que são os programas de moradia que alavancam a recuperação de áreas centrais. Além de incrementar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado, também redireciona o fluxo de assentamento residencial, nas metrópoles brasileiras, impedindo direção para áreas ambientalmente frágeis e à periferia.

Rolnik (2006) também comenta que o déficit habitacional atinge em maior proporção as famílias com renda inferior a 5 salários mínimos, e por isso, ao se criar programas que partem da reforma de imóveis centrais, e destinando-os a esta demanda, a política pública estaria incluindo parcela da população na cidade formal, dando a chance de habitar numa área consolidada, dotada de toda infraestrutura e ainda mais

próxima do local de trabalho. Dessa forma, diminuindo a pressão pela expansão das fronteiras urbanas, revertendo a expansão finita da não-cidade.

Tendo sido apresentado todo o referencial teórico que coloca situa o tema “mercado imobiliário nas áreas centrais”, pretende-se no próximo tópico esboçar um panorama geral do que foi apreendido na teoria com intuito de justificar o uso da metodologia a ser utilizada.

2.4 Aspectos Gerais: da teoria à metodologia.

Foi visto no referencial teórico que Villaça (2001) chama atenção a respeito da escala de trabalho no plano da cidade. A denominação “centro” reflete diversas grandezas, desde mais local até nacional. A partir disso, este trabalho trata da dinâmica imobiliária em áreas centrais dentro de uma escala intraurbana, o centro a ser considerado é o centro tradicional da cidade, ou bairro Centro. Neste caso, a cidade de Porto Alegre será utilizada como estudo de caso.

Após delimitar a área de estudo, convém caracterizá-la para melhor entendimento. A organização e apresentação de indicadores socioeconômicos, de infraestrutura, dentre outros, que retratem o Centro são fundamentais para conhecer a área, pois autores como Villaça (2001), Kneib e Silba (2006), Campos (2003), Maricato (2001), que abordam o tema centros urbanos, apresentam estas áreas como sendo local de boa infraestrutura básica, ampla acessibilidade por transporte coletivo, porém com edifícios degradados, estigma de violência urbana, ausência de moradores, dentre outras questões. Nesse sentido, importa saber se as características de centros urbanos encontradas na literatura citada estão de acordo com a realidade do estudo de caso proposto.

Os modelos da economia neoclássica que tomam o centro como o foco principal de irradiação de valorização da terra, tomando a acessibilidade e o custo de transporte como fatores importantes na explicação do processo de estruturação do espaço. Contudo, Abramo (2007a, 2007b) apresenta uma abordagem crítica à economia neoclássica, e em mais comum acordo com a Escola de Chicago, apresentando novos elementos de valorização do solo a partir da visão heterodoxa da economia.

Os conceitos de externalidade de vizinhança e depreciação fictícia apresentados por Abramo (2007a, 2007b), são importantes para o entendimento da atuação dos

ofertantes e demandantes de imóveis e, também, para situar a lógica da dinâmica imobiliária em áreas centrais sob esses aspectos. Segundo o conceito de externalidade de vizinhança, as pessoas tendem a se aglomerar com pessoas de mesmo status social, e o mercado imobiliário, captando essa característica, prossegue em um ciclo de inovações espaciais que expande a produção de imóveis com novas características físicas e simbólicas por outras áreas da cidade. Este movimento faz com que áreas outras áreas se desvalorizem, e neste sentido, o centro da cidade se enquadra neste processo.

Porém, a expansão do mercado imobiliário não prossegue em sua lógica se não há um contexto econômico e político favorável para a sua atuação. Zanchetti (2006) salienta a importância do estudo dos ciclos econômicos e das ações do Estado e Villaça (2001) informa que Castells também menciona a importância da relação entre as transformações macroeconômicas e a estrutura espacial intraurbana, apesar do autor apresenta uma visão limitada acerca das localizações destas transformações. Portanto, um ambiente econômico favorável pode ativar a indústria da construção civil no quanto a investimentos imobiliários. Assim, a análise de indicadores macroeconômicos e dos incentivos concedidos pelo Estado são pertinentes, pelo fato de que o crescimento da economia, baixa taxa de juros e desemprego e incentivos de crédito, dentre outros, podem estimular a demanda por imóveis.

Como já fora explanado, a expansão do mercado imobiliário para outras áreas provoca desvalorização em alguns locais, e neste âmbito, Villaça (2001) comenta que quando se discute “decadência” ou “deterioração”, se refere ao fato da classe de alta renda ter abandonado essa área, ademais, que o centro não fora abandonado pelo seu envelhecimento, mas pela falta de interesse da burguesia em usá-lo. Com isso, a expansão da classe de alta renda para outras áreas, motivadas pela externalidade de vizinhança, provoca a depreciação fictícia de imóveis antigos. Villaça (2001) e Sandroni (2004) comentam que edifícios antigos, fora das exigências atuais de mercado, começam a perder seu valor imobiliário nesse contexto.

Porém, essa “decadência” faz com que o poder público retome aos centros urbanos a fim de recuperá-los. Smith (2006), Rolnik (2006), Maricato (2001), Zanchetti (2006), Sandroni (2004), Compans (2004), Bonates (2009), dentre outros, explicam que o investimento público para políticas de renovação e/ou requalificação urbana visam tornar os centros urbanos mais atrativos, por isso a necessidade de se fazer um

mapeamento das intervenções realizadas na área do objeto de estudo. Entretanto, quando isso acontece, as conseqüências podem desencadear um processo de gentrificação, em favor de um mercado imobiliário que atende, preferencialmente, a uma demanda solvável e contrária ao acesso à moradia no local pela classe de menor poder aquisitivo. Dessa forma, é interessante que se verifique o perfil e os preços dos lançamentos de imóveis novos, assim como o comportamento da oferta e dos preços relativos à venda e locação de imóveis usados, para saber se é um fenômeno que ocorre no Centro de Porto Alegre.

Além disso, segundo Wheaton (1982), inicialmente o crescimento da cidade ocorre para fora e depois pode acontecer um processo de “Re-densenvolvimento central”, fazendo com que usos antigos da terra sejam substituídos por novos e que aumentam a densidade de maneira significativa. Dessa forma, torna-se relevante mostrar números que indiquem o acréscimo de imóveis na área, com indicadores que expressem a densidade vertical em contraponto ao aumento da densidade horizontal.

Logo, a partir da relação entre o referencial teórico e conceitual com os dados a serem pesquisados, estabelecidos neste item, já se tem base para detalhar a metodologia que será utilizada para atingir os objetivos do trabalho. Assim, o próximo tópico explanará os procedimentos metodológicos.

3. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Em seguida, serão apresentados os caminhos metodológicos que foram percorridos para atingir a finalidade da referida dissertação.

3.1 Procedimentos metodológicos

Pretende-se, nesse item, descrever os passos metodológicos que foram utilizados para atender aos objetivos geral e específicos. Além da revisão bibliográfica, necessária para o conhecimento das principais teorias e literaturas às quais o tema está atrelado, foram utilizados somente dados secundários para responder a problemática de pesquisa. O trabalho propõe uma análise qualitativa e quantitativa, desenvolvendo um estudo comparativo relacionando o Centro aos demais bairros e à cidade como um todo. As fontes de informações serão provenientes de sites específicos e órgãos públicos e privados.

Em termos de delimitação espacial este trabalho adota a unidade bairro, tendo em vista que os dados do mercado imobiliário foram obtidos nesse nível de agregação. Pelo fato de que os bairros apresentam tamanhos físicos diferentes, alguns resultados comparativos deverão ser relativizados, principalmente os que tratam de quantidades absolutas (número de habitantes, quantidade total de ofertas, dentre outros). A delimitação temporal adotada, em geral, foi de 2007 a 2011, devido ao fato de que os dados a respeito do mercado de comercialização de imóveis usados e locação só apresentarem disponibilidade nestes anos em questão. Para fins da padronização de análise, optou-se por adotar esta mesma série temporal para os dados referente ao mercado de imóveis novos, entretanto, neste último caso, acrescentou-se dados de 2012 tendo em vista que se fez importante para compreender melhor o cenário. Portanto, trata-se de uma pesquisa de abordagem agregada que coloca o bairro Centro em evidência para análise, mostrando o estado do mercado imobiliário através de um quadro evolutivo/ comparativo e de delimitação temporal recente.

A seguir, a metodologia será exposta por tema a partir da exposição do uso da base de dados e do tratamento que será dado às informações.

3.1.1 Caracterização do bairro Centro.

Nesse campo, o estudo empírico será caracterizado através das referências bibliográficas que tiveram o bairro Centro de Porto Alegre como foco de pesquisa e também pela organização dos dados socioeconômicos coletados. As variáveis socioeconômicas e demográficas selecionadas foram: população; grau de instrução; faixa etária; perfil de renda; segurança; pessoas em situação de rua; perfil dos domicílios; intensidade e ocupação do solo; comércio; equipamentos de cultura e lazer; acessibilidade e transporte público. Em relação ao sistema viário e de transporte, aponta-se os principais eixos viários que abastecem o referido bairro, bem como uma breve explanação sobre sistema de transporte público através das condições de oferta e tipo utilizado.

Para melhor caracterizar a intensidade do uso e ocupação do solo, calculou-se indicadores que permitiu verificar a taxa de crescimento domiciliar e a densidade vertical e horizontal:

- **Taxa de crescimento domiciliar:** variação relativa do número de domicílios particulares permanentes por bairro. Quanto maior esse indicador, mais evidência de que esse bairro passa por transformações significativas (período: variação 2000 e 2010).
- **Densidade Vertical (V):** razão entre o número de apartamentos da região e a extensão da região em km² (período: variação 2000 e 2010).
- **Densidade Horizontal (H):** razão entre o número de casas da região e a extensão dessa região em km². (período: variação 2000 e 2010).

Se $\Delta V > \Delta H$, a região está passando por um processo de intensificação do solo urbano (verticalização), quando o inverso, $\Delta V < \Delta H$ a região está sendo ocupada de maneira horizontal com utilização extensiva do solo urbano.

Assim, a caracterização do bairro Centro de Porto Alegre está atrelada a identificação dos usos e funções atuais e também pelo panorama traçado a partir dos indicadores encontrados e cálculo de indicadores. Neste quesito foram expostos mapas, tabelas, gráficos e fotografias, permitindo melhor visualização do cenário. Os dados

foram provenientes do IBGE, referente aos censos de 2000 e 2010, Observapoa, relatórios de pesquisa, dentre outras referências bibliográficas.

3.1.2 Política e ações de revitalização

A exposição do quadro de incentivos legais e intervenções em áreas centrais se fazem importantes por ser também norteadores no processo de valorização imobiliária. A base da literatura permite constatar que a legislação e as intervenções de renovação/requalificação urbana provocam mudanças de estratégias do capital imobiliário para os locais que são bases de intervenções.

Nesse sentido, analisaram-se os projetos Viva o Centro e o Monumenta, a fim de relatar os incentivos e investimentos públicos realizados que tendem a influenciar fortemente na dinâmica do mercado imobiliário. Esse procedimento, complementado com o mapeamento dos investimentos realizados na área, consente de modo descritivo a captação dos principais objetivos das políticas para as áreas centrais, permitindo visualizar o grau e os tipos de intervenções realizadas.

As informações foram advindas de *sites* específicos e da página oficial da prefeitura de Porto Alegre que comporta *links* específicos com disponibilidade de informações a respeito dos projetos Viva o Centro e Monumenta. A exposição dos dados obtidos se fez através de mapas e fotografias do local.

3.1.3 Análise do desempenho do mercado imobiliário.

Primeiramente se fez uma breve explanação sobre a conjuntura macroeconômica dentro do período delimitado de análise (2007 a 2011), através da exposição de variáveis econômicas como: PIB, inflação (INCC e IGP-M/FGV), taxa de juros, taxa de desemprego, financiamentos imobiliários, dentre outros. Esse panorama permitiu reproduzir o momento econômico pelo qual o mercado imobiliário esteve suscetível. Os dados foram oriundos do IBGE, FEE, IPEADATA, BACEN e artigos específicos que tratam do tema.

Paixão (2004) indica que dados referentes ao ITBI (Imposto de Transação de Bens Imóveis Intervivos), que traz informações a respeito do total de compra e venda de imóveis no mercado formal, se trata de uma boa base de dados para estudos de

abordagem intraurbana. O autor salienta que se trata de uma fonte de dados confiáveis, e de baixo custo, que contribui para as pesquisas que tratam sobre mercado imobiliário e planejamento urbano. O tratamento desse tipo de informação permite mapear o movimento e o deslocamento da atividade imobiliária. Entretanto, no caso desta dissertação, não se utilizará essa base devido ao fato de que a Prefeitura de Porto Alegre não forneceu os dados por bairro, somente de modo agregado para toda a cidade, impedindo que pudesse se fazer algum tipo de estudo intraurbano. Portanto, os dados aqui utilizados são provenientes do SINDUSCON-RS e da SECOVI-RS-RS/AGADEMI, como será visto a seguir.

Para análise do mercado de imóveis novos foi utilizado o Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, produzido pelo Departamento de Economia e Estatística do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul (SINDUSCON-RS). Trata-se de uma entidade que produz levantamento e publicações de dados de maneira sistemática.

De acordo com a instituição, os dados são provenientes de anúncios de classificados de jornais, revistas especializadas, propagandas impressas, folhetos, relação dos projetos de edificações em construção pela prefeitura de Porto Alegre, cadastro de empresas do SINDUSCON-RS e imobiliárias que ofertaram imóveis novos no período de 01 de março a 31 de maio de cada ano. Por mais que o referido censo não acolha 100% das informações dos novos empreendimentos lançados, se conforma como uma boa base de dados pela variedade de fontes que comportam o estudo.

A pesquisa realizada concentra-se nos novos lançamentos de empreendimentos comerciais e residenciais na cidade de Porto Alegre. Considera-se no censo as ofertas de imóveis na planta, em obras ou concluído e os recursos financeiros utilizados para construção, que estão classificados em sistema financeiro, autofinanciamento, a preço de custos e outros.

Dentre as várias informações, o Censo se destaca por relatar o número (quantidade) e preço (por faixa de valor) dos imóveis novos a partir de tipologias: apartamentos, casas e coberturas (por número de dormitórios) e também flats, salas, lojas, e outros (tipologia não detalhada). Em relação à *faixa de valor*, estas sofreram alterações no parâmetro de valor a cada ano de estudo divulgado, porém, de 2007 a 2012 mantiveram o número de 11 faixas de valor. Estes dados são organizados tanto de

maneira agregada (cidade total), quanto por bairro, permitindo análise intra-urbana da distribuição dos imóveis novos pela cidade por tipo e localização.

As 11 faixas de valores retratadas de 2007 a 2012 sofreram alterações, como já mencionado, fazendo com que se inviabilizasse um diagnóstico mais preciso dos preços. Em decorrência disso, e para fins de melhor análise, estas 11 faixas foram divididas e uniformizadas em 4 grupos de preço e posteriormente nomeados. As duas primeiras faixas correspondem a *baixo valor*, as três seguintes em *médio valor*, as três posteriores em *médio-alto valor* e o último grupo, com as faixas restantes, serão nomeadas em grupo de *alto valor*, como mostra o quadro 1:

(R\$1000)

Preço Faixa / Ano	Baixo		Médio			Médio - alto			Alto		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2007	Até 80	+80 até 120	+120 até 155	+155 até 200	+200 até 245	+245 até 300	+300 até 390	+390 até 525	+525 até 705	+705 até 935	Acima de 935
2008	Até 88	+88 até 127,5	+127,5 até 166,8	+166,8 até 215,8	+215,8 até 264,9	+264,9 até 323,8	+323,8 até 421,9	+421,9 até 569,1	+569,1 até 765,3	+765,3 até 1.010,6	Acima de 1.010,6
2009	Até 97,5	+97,5 até 141	+141 até 184	+184 até 238	+238 até 292	+292 até 357	+357 até 466	+466 até 628	+628 até 845	+845 até 1.166	Acima de 1.166
2010	Até 100	+100 até 142	+142 até 193	+193 até 242	+242 até 300	+300 até 367	+367 até 476	+476 até 643	+643 até 868	+868 até 1.143	Acima de 1.143
2011	Até 108,885	+ 108,885 até 157,278	+ 157,278 até 205,671	+ 205,671 até 266,163	+ 266,163 até 326,654	+ 326,654 até 399,244	+ 399,244 até 520,227	+ 520,227 até 701,701	+ 701,701 até 943,667	+ 943,667 até 1.246,125	Acima de 1.246,125
2012	Até 117,433	+ 117,433 até 169,625	+ 169,625 até 221,818	+ 221,818 até 287,058	+ 287,058 até 352,299	+ 352,299 até 430,587	+ 430,587 até 561,068	+ 561,068 até 756,790	+ 756,790 até 1.017,752	+ 1.017,752 até 1.343,954	Acima de 1.343,954

Quadro 1: Evolução do tipo de faixas de preço do Censo imobiliário do SINDUSCON-RS.

Fonte: Censos imobiliários do SINDUSCON-RS.

Elaboração: O autor, 2013.

Para análise do mercado de imóveis usados foram utilizados dados provenientes do Sindicato de Habitação do Rio Grande do Sul e a Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário (SECOVI-RS-RS/ AGADEMI), que apresentam um setor de pesquisa que tem o intuito de informar aos dirigentes, associados e sociedade em geral, dentre outras informações, a evolução de variáveis pertinentes para avaliação do mercado imobiliário da cidade de Porto Alegre. A referida instituição mapeia e acompanha de modo mensal os indicadores econômicos gerais e setoriais que são divulgados anualmente através do “Panorama do Mercado Imobiliário”. O número da oferta de imóveis usados por tipo, finalidade, preços médios por bairros, são objetos de análises, e vale frisar que esses dados são produzidos através de uma amostra, oriunda de pesquisas próprias. O banco de dados foi disponibilizado de forma agregada

englobando a cidade de Porto Alegre, com o referido panorama, e também de forma desagregada por bairro, apresentando dados de forma mensal. Neste último caso, a participação do bairro intitulado como “indefinido” foi excluída da análise.

As informações disponibilizadas por essa instituição serão utilizadas para as análises do mercado de imóveis usados para **comercialização e locação**.

No caso dos imóveis para locação, a SECOVI-RS-RS/AGADEMI oferece o dado que mostra a velocidade das locações de Porto Alegre, permitindo estabelecer comparativo com o comportamento da oferta dos imóveis para locação do Centro. Esta velocidade é calculada através da relação entre o número de imóveis alugados e ofertados. No caso dos imóveis usados para venda, esse dado não é fornecido.

No que se refere à análise dos preços dos imóveis, a SECOVI-RS-RS/AGADEMI apresenta um preço médio por mês para cada tipo de imóvel. Então, para se obter o preço médio mensal de cada ano e de cada tipologia, foi utilizada a média ponderada pelas ofertas da seguinte forma:

$$PM_{ano} = \frac{\sum_{i=1}^n (PM_i \times Of_i)}{\sum_{i=1}^n Of_i}$$

Onde:

PM_{ano} = Preço médio dos imóveis ofertados no ano analisado; PM_i = Preço médio dos imóveis ofertados no mês i ; Of_i = Quantidade de imóveis ofertados no mês i .

Tendo em vista o fato de encontrar situações em que há o número de oferta, mas não o preço médio referente ao imóvel, optou-se por excluir do cálculo as ofertas mensais que não possuíam um preço médio associado, de modo a eliminar a influência de algumas limitações da base de dados sobre o valor do preço médio anual. Por conseguinte, após o encontro o preço médio mensal de cada ano, estes foram deflacionados tomando por base a correção de valores de acordo com inflação calculada pelo INCC, tomando por base o ano de 2007, permitindo comparações entre os anos considerados.

A fim de comparar os preços do Centro com o conjunto da cidade de Porto Alegre, foi expresso em forma de tabela variação nominal do preço médio mensal, em termos percentuais, das tipologias de imóveis trabalhadas até então. Porém, algumas

padronizações foram necessárias de modo que possibilitasse a construção do mesmo tipo de tabela para o mercado de venda e aluguel. A SECOVI-RS-RS/AGADEMI divulga para a cidade de Porto Alegre, somente em termos percentuais, os dados sobre a evolução do preço médio em cada tipologia por ano no mercado de locação. Neste caso o dado se refere ao acumulado de janeiro a dezembro de cada ano. No caso do mercado de imóveis usados para comercialização, divulga-se o preço médio somente do mês de dezembro de cada ano para Porto Alegre. Dessa forma, transformou-se o preço médio deste mercado em termos percentuais.

Para padronizar os dados do Centro, utilizaram-se o acumulado de preços médios de janeiro a dezembro, no caso do mercado de locação, e depois os transformou em termos percentuais. Como o dado para Porto Alegre foi divulgado só em termos percentuais, sem deflacioná-los, seguiu-se com análise de modo nominal. O mesmo procedimento foi feito para o mercado de imóveis para venda, só que neste caso utilizou-se somente o mês de dezembro, tendo em vista que, como já foi exposto, só divulgam este mês de cada ano para a capital gaúcha. Essa fase permitirá compreensão acerca de nível de variação de preços entre o Centro e Porto Alegre, mostrando os momentos em que o Centro ultrapassa ou decresce em relação ao conjunto da cidade.

4. O CENTRO DE PORTO ALEGRE COMO ESTUDO EMPÍRICO

4.1 A origem.

O território sul do Brasil foi disputado por Portugal e Espanha por um longo período. Após o tratado de Madri, realizado em 1750, junto com a expulsão dos índios guaranis das missões jesuíticas da margem ocidental para a margem oriental do rio Uruguai, a coroa portuguesa transferiu famílias açorianas para o local a fim de povoá-lo. Em poucas décadas o assentamento começou a ser desenhado e logo mais se tornou conhecido como Porto dos Casais, que mais tarde seria a capital gaúcha. Após constantes disputas com o Reino da Espanha, as famílias açorianas se estabelecem definitivamente a partir de 1752. Já em 1772 surge com a denominação de Freguesia da Madre de Deus de Porto Alegre, tornando-se a capital da província de São Pedro do Rio Grande do Sul. Só em 1822 ela foi elevada a categoria de cidade (PROGRAMA MONUMENTA, 2010). A figura 6 ilustra essa fase:

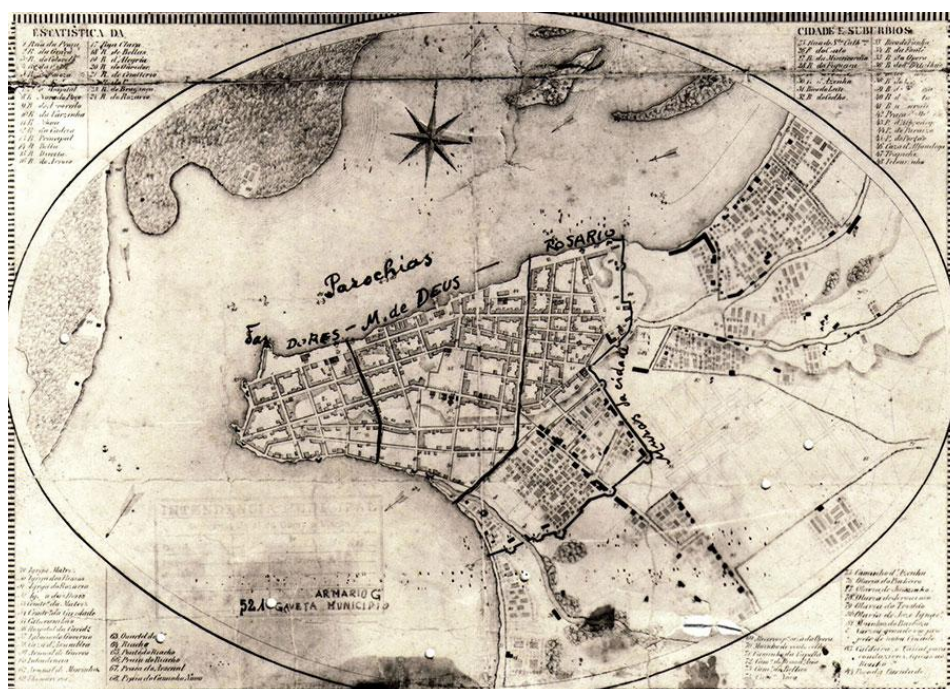


Figura 6: Mapa de Porto Alegre em 1839

Fonte: <http://goncalodecarvalho.blogspot.com.br/rio-de-porto-alegre.html>

De acordo com o documento de “História dos Bairros de Porto Alegre”, o povoamento e desenvolvimento de Nossa Senhora da Madre de Deus de Porto Alegre

possuiu ligação próxima com a Rua dos Andradas, intimamente chamada de rua da Praia. Foi nela que se estabeleceu a capela mais antiga da cidade, a Igreja de Nossa Senhora das Dores. Junto a esta rua, houve a abertura das atuais rua Riachuelo e Duque de Caxias, as principais da vila, assentando as mais antigas residências e casas comerciais. Os arrabaldes mais próximos eram considerados zonas rurais, como a atual Cidade Baixa.

A antiga e tradicional Rua Duque de Caxias foi por um longo período a rua mais nobre da cidade, onde moravam políticos, comerciantes e militares de altas patentes. Nesta rua ainda foi construída a Igreja da Matriz (atual catedral metropolitana) e a Praça Marechal Deodoro, popularmente chamada de Praça da Matriz. Os prédios dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, o teatro São Pedro (o mais antigo da cidade, construído em 1858) também se concentram em volta da Praça. Villaça (2001) complementa ao dizer que assim como em outras metrópoles, Porto Alegre apresentava uma elite que residia no centro ou nas imediatas vizinhanças. A cidade, por estar rodeada de água, cresceu em formato de leque semi-aberto, e as elites se localizaram na cumeeira que se situava no eixo desse leque e sucedia diretamente sobre o centro da cidade: a Rua da Praia.

As plantas da cidade tinha um traçado de ruas que dividia o território em cidade alta (praça da Matriz, o seu centro cívico e administrativo) e cidade baixa (praça da Alfândega, com funções comerciais, portuárias e de aduana). A cidade começa a ganhar importância comercial, administrativa e militar devido ao escoamento do trigo que advinha das plantações dos açorianos, e depois dos produtos das regiões de colonização alemã e italiana. Posteriormente ao fim da Revolução Farroupilha, no ano de 1845, são erguidos casarões e prédios administrativos. Em 1870, para organizar o comércio, surge o Mercado Público (PROGRAMA MONUMENTA, 2010).

A cidade de Porto Alegre apresentava a opção do terreno alto do interior e de uma bela orla, e nesta ainda continha morros urbanizáveis que dava pra conciliar as duas qualidades, porém, ainda distante do centro. Então, nessas duas direções se desenvolveram o Menino Deus e a Independência, se firmando como as principais concentrações de moradia burguesa. Este primeiro se apresentava como local de chácaras e casas de fim de semana da classe de alta renda, até a chegada do momento de se firmar como local de residência permanente. O sítio, que tinha característica de topografia monótona, constituiu um bairro plano junto ao rio Guaíba, agregando os mais

belos trechos de sua margem. De maneira simultânea, o alto da Independência dividia atenção com o Menino Deus como preferência da elite. Essa tendência avançou pelo século XX, onde a elite porto-alegrense de maneira clara se direcionava para o setor da Independência em detrimento as margens do Guaíba, muito embora esta nunca tenha sido completamente abandonada pela classe alta. Isso se deu pela preferência da população de alta renda pelos sítios altos, tendência verificada em outras metrópoles, e assim se repetiu na Independência que se consolidou como um “prolongamento natural” da Duque de Caxias (VILLAÇA, 2001).

Villaça (2001) comenta sobre a importância da proximidade com o centro para a classe de alta renda. No caso do Menino Deus, localizado além da Cidade Baixa, foi um bairro relativamente distante que inclusive exigiu que se fizesse a transposição do Arroio Dilúvio. Sanhudo *apud* Villaça (2001), afirma que a Independência, como verdadeiro prolongamento da rua da Praia, usufruiu de benefícios pela vizinhança que se tinha, tornando-se uma via de grandes palacetes.

O documento “História dos Bairros de Porto Alegre” informa ainda que a avenida Borges de Medeiros teve sua abertura iniciada na década de 1920, na administração do intendente Otávio Rocha, sendo concluída na década de 1940 na administração de José Loureiro da Silva. No projeto de abertura dessa avenida incluía também a construção do viaduto Otávio Rocha, onde o espaço abaixo seria direcionado para lojas comerciais. Foi na administração de José Loureiro que o centro da cidade foi adquirindo características modernas de cidades do século XX, com amplas avenidas e arranha-céus.

Deste modo, o crescimento da cidade propiciou que bairros fossem delimitados. Segundo o site da prefeitura de Porto Alegre⁶, a instituição de leis de denominação e delimitação de bairros começou a ser estabelecida no final da década de 1950, sendo que o primeiro foi o Centro em 1957 e em 1959, através da lei n.º2.022, criaram-se 57 bairros. De 1963 a 1998 foram instituídos mais 20 bairros e recentemente, de 2009 a 2011, acrescenta-se mais 3 bairros. Hoje Porto Alegre conta com 81 bairros oficiais com limites estabelecidos por 28 leis específicas.

⁶ <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=128>.

Em resumo, de acordo com a Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre (Viva o Centro) (2009), a dinâmica urbana do Centro no século XX apresentaria as seguintes fases:

- **Glamour** (1930-1960): compõe um espaço urbano cosmopolita com teatros, cinemas, cafés e clubes. Já na década de 1960 o centro apresenta muitos edifícios e Porto Alegre era considerada uma das grandes capitais do Brasil.
- **Renovação** (1960-1970): o centro se caracteriza pelas verticalizações de estilo modernista, pela perda do patrimônio e também por várias obras viárias definidas pela construção de grandes artérias radiais, avenidas perimetrais, viadutos e obras de aterro ao Lago do Guaíba.
- **Decadência** (1970-1980): ocorre através da degradação do espaço físico, que por sua vez propicia o clima de insegurança. Neste caso o poder público desconsidera aspectos cruciais do urbanismo, apresentando destruição do patrimônio, desativação de bonde, incentivos ao transporte de automóvel, dentre outros.
- **Atualidade** (1980): corresponde ao início dos estudos de reabilitação urbana. Em 1981 é inaugurada a Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural, onde se cria uma nova perspectiva sobre prédios antigos e áreas verdes. A Casa de Cultura Mário Quintana e o Mercado Público são exemplos dos primeiros restauros realizados.

Cabe salientar que o termo “atualidade” atribuído ao pós 1980, na classificação de fases anteriormente citadas, não abarca as melhorias significativas ocorrentes na área central de Porto Alegre nos últimos anos. Devido a isso, acrescenta-se mais um ponto:

- **Pós – 1980**: Corresponde ao período em que se implanta o primeiro *shopping center* regional (Iguatemi) em 1983, apontando um movimento importante de descentralização do comércio e grande crescimento e expansão da cidade, desencadeando em mudanças no perfil de população do centro, valorização de outras áreas, dentre outras transformações. A partir da década de 1990 o Centro Histórico esteve passível de: ações pontuais quanto à restauração de equipamentos urbanos que posteriormente foram convertidos em equipamentos culturais; base de planejamento no PDDUA de Porto Alegre de 1999; e,

também, alvo de ações estratégicas a partir dos programas **Monumenta e Viva o Centro**, ambos iniciados após os anos 2000.

4.2 Caracterização comparativa.

4.2.1 Aspectos gerais.

Os limites atuais do Centro de Porto Alegre são: Av. José Loureiro da Silva, Av. João Goulart até o encontro com a Av. Mauá; desta até a sua convergência com a Av. Presidente Castelo Branco; desta até seu encontro com o Largo Vespasiano Júlio Veppo; deste até o Complexo Viário Conceição (túnel, elevadas, acessos e Rua da Conceição) em seu prolongamento até a Rua Sarmento Leite; desta até a Rua Engenheiro Luiz Englert; desta até seu encontro com a Avenida Perimetral e desta até a confluência da Avenida Loureiro da Silva. As principais vias de acesso para se chegar ao Centro são a Avenida Borges de Medeiros, Rua General Lima e Silva, Av. João Pessoa e Av. Alberto Bins.

A figura 7 mostra as vias principais e secundárias, bem como as vias específicas para ônibus, táxis, lotações e pedestres. Além das inúmeras vias secundárias contidas no bairro, vê-se que quando se trata das vias principais as avenidas que fazem a delimitação do Centro ganham destaque, assim como as avenidas Borges de Medeiros, João Pessoa e Salgado Filho, contidas dentro do bairro.



Figura 7: Acessibilidade Bairro Centro de Porto Alegre.

Fonte: Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre, 2009.

O referido Centro Histórico, assim como em outras cidades, proporciona aspecto singular frente aos outros bairros por apresentar múltiplos usos. Intensa movimentação diurna de pedestres no setor comercial, alta taxa de verticalização na área residencial, prédios históricos que ganham novos usos no que tange a difusão cultural, local de convergência de diversos tipos de transporte público, dentre outros, são características encontradas nessa localidade. A figura 8 mostra essa diversidade:

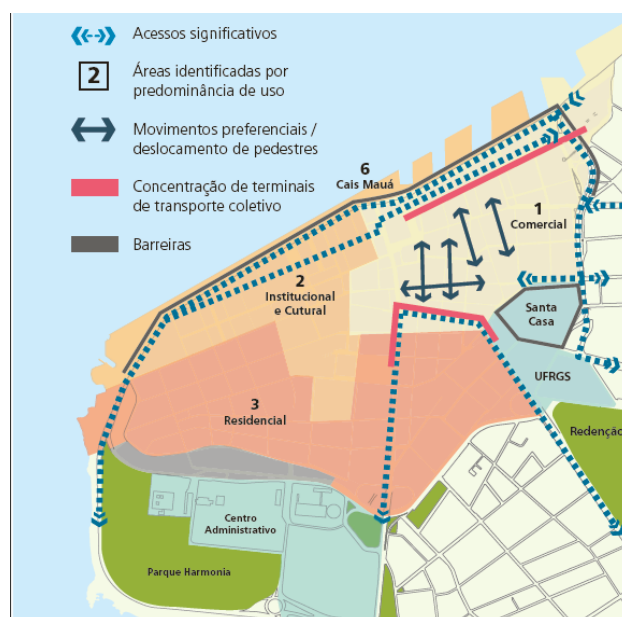


Figura 8: Usos do solo no Centro Histórico de Porto Alegre.
Fonte: Relatório Projeto Viva o Centro, 2009.

Segundo o site do projeto “Viva o Centro”, o bairro apresenta 2600 prédios numa área construída de 5.203.497m², 23.316 economias residenciais numa área construída de 1.874.569m² e 16.376 economias comerciais numa área de 3.195.161m². Uma parte significativa dos imóveis presentes no Centro são ocupados, como mostra o gráfico 2:



Gráfico 2: Ocupação das edificações
Fonte: Relatório Projeto Viva o Centro, 2009.

Os principais motivos de deslocamento dos usuários do Centro, segundo o levantamento do mesmo site, são:

- Trabalho: 55,15%
- Estudo: 2,42%
- Lazer: 13,95%
- Compras: 12,12%
- Serviços: 8,48%
- Residência: 7,88%

Pretende-se nos próximos itens trazer especificidades temáticas quanto a esses usos, elencando variáveis que traduzam a realidade do Centro de Porto Alegre. A caracterização estará amparada nos usos do solo (residencial, comercial e institucional e cultural), bem como em aspectos que alcançam a totalidade do bairro, como as variáveis

socioeconômicas, demográficas, segurança, patrimônio histórico, acessibilidade e transporte.

4.2.2 Perfil demográfico e socioeconômico.

O comportamento da taxa de crescimento populacional, ao longo das décadas, no Centro de Porto Alegre, apresenta de início um aspecto peculiar devido a tendência declinante entre as décadas de 1980/1991 e 1991/2000 com posterior mudança de ciclo entre os anos 2000 e 2010, ao apresentar taxa ascendente. Diferente do Bairro Centro, a cidade de Porto Alegre sempre manteve taxas positivas de crescimento, porém, em menor proporção ao longo dos anos, como mostra a tabela 1.

Tabela 1: População e taxa de crescimento do Bairro Centro e cidade de Porto Alegre

Bairro/Cidade	1980	1991	2000	2010	Crescimento (%)		
					1980/1991	1991/2000	2000/2010
Centro	48.896	43.252	36.143	39.154	-11,54	-16,44	8,33
Porto Alegre	1.125.478	1.263.403	1.360.590	1.409.351	12,25	7,69	3,58

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 1980, 1991, 2000 e 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

Como visto na literatura, vários centros de metrópoles encontram-se em estado de declínio de população. Abramo (2007) discute como o mercado imobiliário persiste em um ciclo de inovações espaciais, expandindo a produção de imóveis com novas características físicas e simbólicas por outras áreas da cidade, provocando, com isso, um movimento de desvalorização de outras áreas através da depreciação fictícia de imóveis antigos. O centro da cidade se enquadra neste processo e, conseqüentemente, esta circunstância provoca declínio populacional do local.

Entretanto, como se confere na tabela 1, entre os anos de 2000 e 2010 houve um incremento significativo de população, passando de 36.143 para 39.154 moradores, significando um crescimento percentual de 8,33%. Esse dado já demonstra, em princípio, que está havendo interesse da população em morar no bairro, dando indícios de um possível volta da população ao Centro.

Ao analisar comparativamente a população do Centro de Porto Alegre em conjunto com outros bairros, foi visto que este ainda se destaca por ser um dos bairros mais populosos da cidade. Com referência ao ano de 2010, vê-se bairros como o Rubem

Berta, Sarandi e Restinga com números de 87.367, 59.707 e 51.569 de moradores, respectivamente, se consagrando como os três bairros mais populosos da cidade, como mostra o gráfico 3.

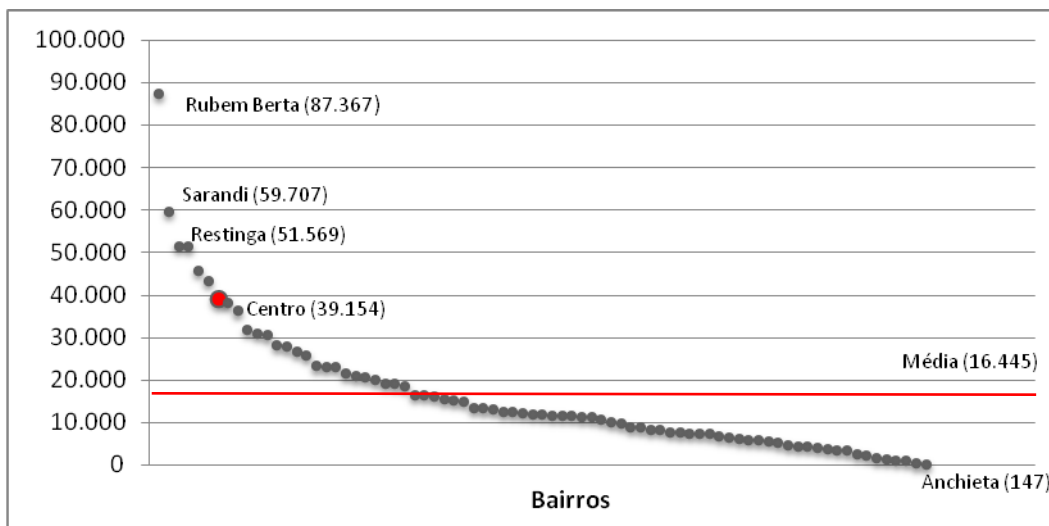


Gráfico 3: População por bairro (2010).
 Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.
 Elaboração: O autor, 2013.

O Bairro Centro se destaca por ser o 7.º mais populoso da cidade, como mostra o gráfico 3, apresentando 39.154 moradores, mais que o dobro da média da cidade que corresponde a 16.445. Porém, é importante mencionar que os bairros apresentam extensões diferentes, por exemplo, os três mais populosos apresentam uma extensão de 851 ha, 944 ha e 2.149 ha, respectivamente, enquanto que o Centro apresenta uma área muito inferior se comparado a estes bairros mais populosos, com 228 ha. Esse dado já traz indícios do quão o Bairro Centro apresenta uma alta densidade demográfica.

Assim, ao partir para análise da densidade demográfica, levando em consideração os dados de 2010, é visto que o Centro ocupa uma posição considerável dentre os bairros mais populosos por hectare, estando em 3.ª lugar como o bairro mais denso da cidade, com 171,73 hab/ha, como demonstrado no gráfico 4.

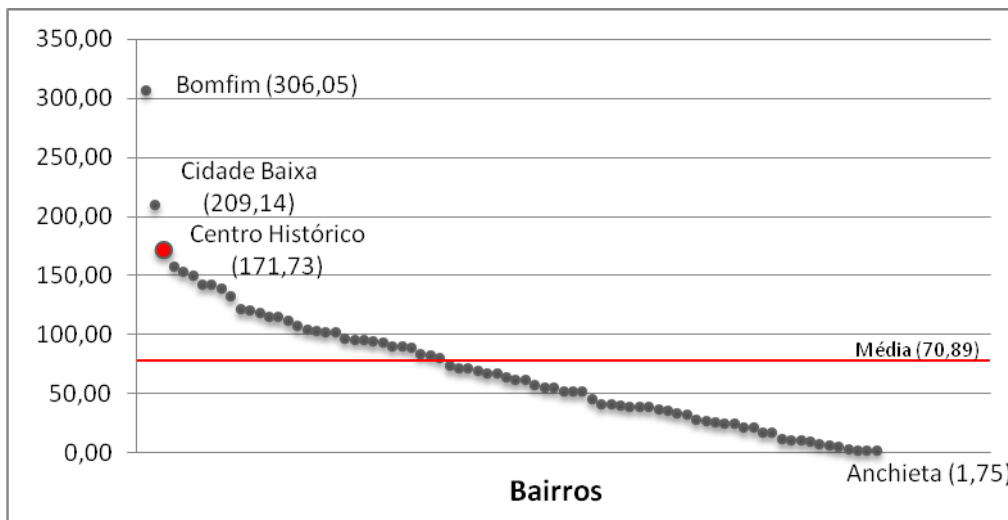


Gráfico 4: Densidade demográfica por bairro (hab/ha) 2010
 Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010 e Prefeitura de Porto Alegre.
 Elaboração: John Max Santos Sales (2013).

Os bairros antecessores, Bomfim e Cidade Baixa, mostram dados de 306,05 hab/ha e 209,14 hab/ha, respectivamente, e como pode ser visto, os referidos bairros apresentam dados bastante superiores a média de todos os bairros que é de 70,89 hab/ha. Dentro deste patamar pode-se concluir que os bairros mais populosos não são necessariamente os mais densos.

O perfil etário⁷ da população moradora do Centro apresenta similaridade com a cidade de Porto Alegre no quanto ao comportamento evolutivo, pois todas as faixas obtiveram o mesmo desempenho, havendo decrescimento proporcional nas faixas etárias relativa às crianças (0-11 anos) e adolescentes (12-18 anos), e crescimento nas faixas etárias correspondentes aos adultos (19-59 anos) e idosos (60 anos ou mais). No entanto, cabe destacar que o Centro, em termos proporcionais, apresenta um maior número de idosos quando comparado com Porto Alegre, tanto em 2000 quanto em 2010, ainda que Porto Alegre tenha tido incremento mais significativo entre os anos, como mostra a tabela 2:

⁷ O perfil etário foi analisado a partir da divisão de faixas etárias delimitadas de acordo com o Estatuto da Criança e do Adolescente e também pelo Estatuto do Idoso.

Tabela 2: Número e percentual proporcional da faixa etária dos moradores do Centro e Porto Alegre (2000 e 2010)

Faixa Etária/ Bairro-Cidade	Centro				Porto Alegre			
	2000	%	2010	%	2000	%	2010	%
0-11	3.228	8,76	2361	6,03	248405	18,26	204332	14,50
12-18	2845	7,72	2190	5,59	164450	12,09	141594	10,05
19-59	23615	64,06	26819	68,50	787194	57,86	851529	60,42
60 ou mais	7174	19,46	7784	19,88	160541	11,80	211896	15,04
Total	36.862	100	39154	100	1360590	100	1409351	100

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2000 e 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

O número de crianças e de adolescentes tem declinado tanto no Centro quanto na cidade de Porto Alegre. Em 2000 as crianças constituíam 8,76% e os adolescentes 7,72% do total de moradores do bairro, e no total da cidade estas representavam 18,26% e 12,09%, respectivamente. Em 2010 as crianças e os adolescentes passaram a corresponder a apenas 6,03% e 5,59% no Centro e 14,5% e 10,05% na cidade. Além do claro decréscimo dessas duas faixas etárias, vê-se que estas representam menor número de população, tanto na escala de bairro quanto da cidade. Já a população adulta do Centro apresentou um crescimento de 4,44 pontos percentuais, de 2000 pra 2010 e Porto Alegre obteve um incremento de 2,56 pontos percentuais. Em ambos os casos, Centro e Porto Alegre, essa população representa, em termos proporcionais, o maior número de moradores. No caso dos idosos, o Centro obteve um crescimento tímido, passando de 19,46% para 19,88%, de 2000 a 2010, enquanto que a cidade de Porto Alegre houve crescimento mais significativo, passando de 11,80% para 15,04%, mas como pode ser verificado, se trata de uma presença expressiva dessa classe etária no Centro da cidade.

De acordo com Meneses⁸ (2012) o perfil da população brasileira vem passando por transformações relacionadas à passagem de um regime demográfico “tradicional” para outro “moderno”, que se explica em contexto da teoria da transição demográfica. Trata-se de mudanças, que demonstram uma tendência de envelhecimento da população

⁸MENESES, N. Envelhecimento Populacional e bônus demográfico. Disponível em: <<http://observatoriodapopulacaosergipana.blogspot.com.br/2012/12/envelhecimento-populacional-e-bonus.html>>. Aspectos das mudanças no perfil demográfico das famílias em Sergipe. Disponível em: <<http://www.jornaldacidade.net/artigos-leitura/76/1593/home#.UWM2MaLU-Ak>>.

mundial. Segundo este autor, o esvaziamento da função reprodutiva do casal é uma tendência que pode ser comprovada com a intensa redução da fecundidade revelada pelos mais recentes dados estatísticos no Brasil. Nesse âmbito, o processo de envelhecimento populacional pode ser explicado também pela redução do tamanho das famílias. Quando se associa a redução do número de filhos com o aumento da expectativa de vida, cresce de modo quantitativo e proporcional o número de idosos na população.

Porto Alegre e o Bairro Centro não se diferenciam do caso brasileiro. Assim, tendo em vista que o número de idosos representa um número significativo no Bairro Centro, cabe reportar-se a uma análise comparativa com outros bairros. Levando em consideração o ano de 2010 verifica-se que os bairros Moinhos de Vento, Farroupilha e Independência apresentam as maiores proporções de idosos no total da população de cada bairro, respectivamente 34,24%, 32,05%, 30,34%, como mostra o gráfico 5:

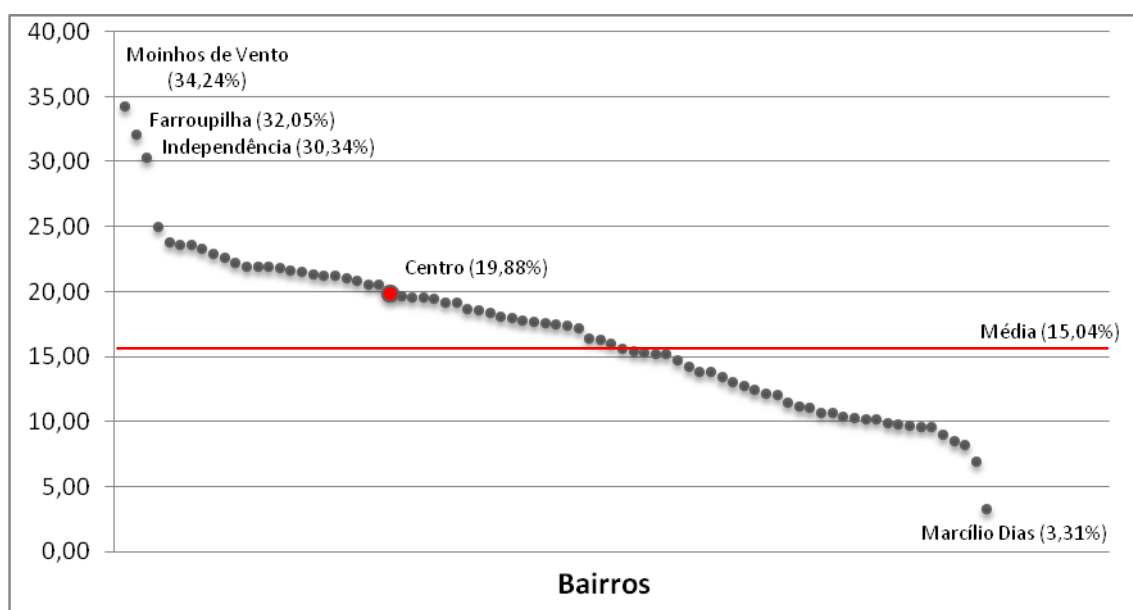


Gráfico 5: Proporção de número de pessoas com 60 anos ou mais por bairro (2010)

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

O Centro apresenta 19,88% de uma população idosa dentro do total do bairro, um percentual que não se aproxima dos bairros de maior proporção, mas que ultrapassa a média da cidade, que é de 15,04%.

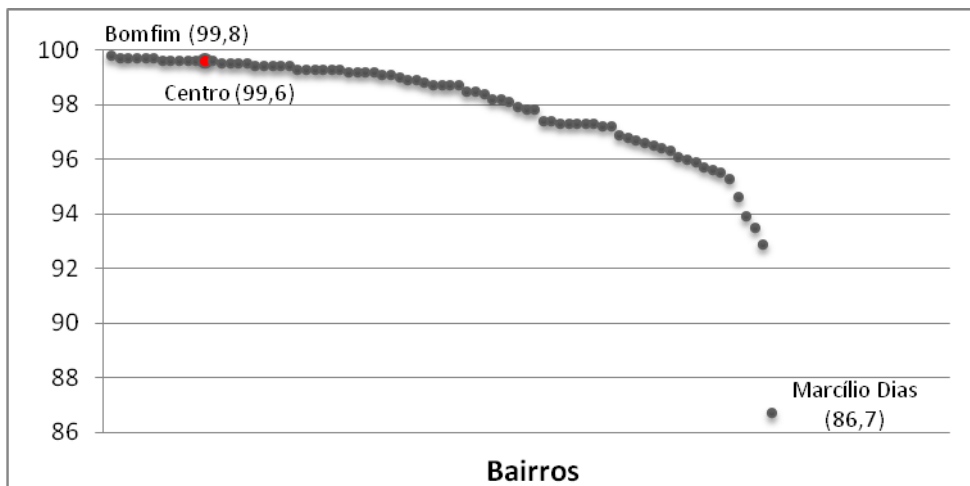


Gráfico 6: Taxa de alfabetização das pessoas de 10 anos ou mais de idade.

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.

Elaboração: John Max Santos Sales (2013).

Em relação a taxa de alfabetização é visto no gráfico 6 que excetuando o Bairro Marcílio Dias, que apresenta uma taxa de 86,7%, todos os outros bairros de Porto Alegre apresentam mais que 90% de pessoas maiores de 10 anos de idade alfabetizadas. O Bomfim desponta com o melhor dado, 99,8% e o Centro encontra-se com valor bem próximo, com uma taxa de 99,6% da população alfabetizada. Já a renda média domiciliar não apresenta dados tão homogêneos, pois o Centro não só apresenta renda distante dos três bairros de maior poder aquisitivo de Porto Alegre como também está abaixo da média da cidade, como mostra o gráfico 7:

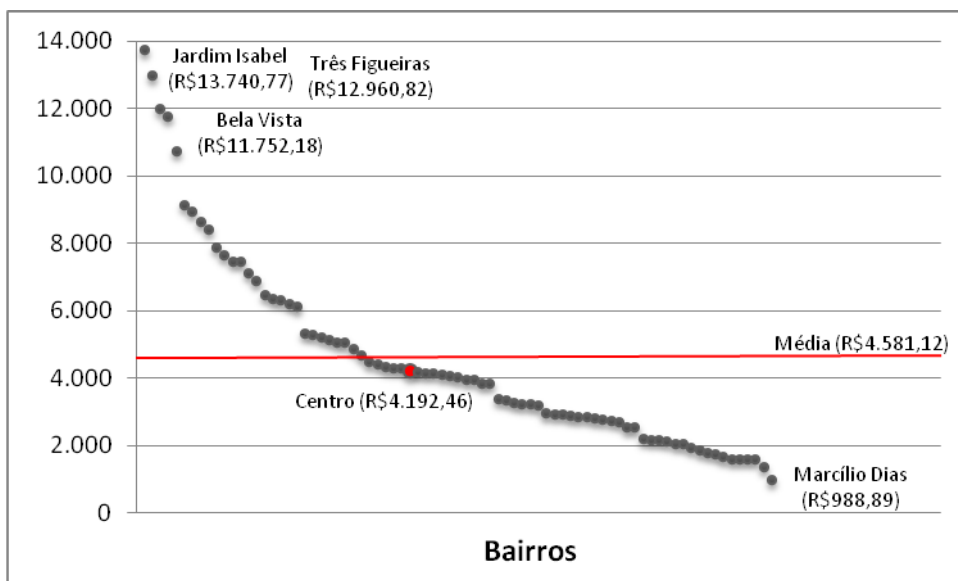


Gráfico 7: Renda média domiciliar por bairro.

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

O processo de crescimento urbano e surgimento de novas centralidades, segundo Bonates (2009), faz com que o uso e o perfil social do Centro sejam modificados, deixando de existir residências de elites para dar espaço a uso pelas camadas populares. Villaça (2001) corrobora o argumento anterior ao afirmar que há um abandono da classe de alta renda e uma tomada da classe de baixa renda nos centros das cidades, sendo que o abandono da primeira apresenta diferentes graus de intensidade a depender da metrópole. Logo, esses fatores irão interferir no perfil da renda média do local.

Considerando dados do ano de 2010, o Centro apresenta uma renda média domiciliar de R\$4.192,46, valor este que é distante dos três bairros que se concentram com maiores valores de renda média, o Jardim Isabel, o Três Figueiras e Bela Vista, com respectivamente R\$13.740,17, R\$12.960,82 e R\$11.752,18, e também abaixo da média da cidade que é de R\$4.581,12. Entretanto, quando comparado com o bairro de menor renda média, como o caso do Marcílio Dias que apresenta o valor de R\$988,89, o Centro se encontra com renda média domiciliar de valor significativo.

Sabendo que o Centro das cidades nasce como local preferido pelas elites locais, é visto que o caso de Porto Alegre não se diferencia de outras metrópoles quando se visualiza que este não é mais foco de moradia para classe de alta renda, devido a vários fatores, entre estes o capital imobiliário, que ao seguir em busca de novos lucros, elege novos locais para implantação de moradias para classe de maior poder aquisitivo. Porém, ainda que a renda média domiciliar do Centro de Porto Alegre não seja próxima dos bairros que apresentam os maiores valores, este encontra-se longe de se apresentar como um lugar para moradores de baixa renda, apesar de se encontrar um pouco abaixo da média da cidade, ainda está distante do bairro de menor renda média da cidade. Caso houvesse disponibilização de dado de renda *per capita* por bairro, poderia-se evidenciar outro tipo de situação quando comparado aos outros da cidade.

Outro ponto importante a ser analisado, se trata do estigma de local violento ao qual se atrela as regiões centrais. No caso de Porto Alegre uma análise recente contraria esse argumento, como mostra a análise conjunta entre o gráfico 8 e o quadro 2.

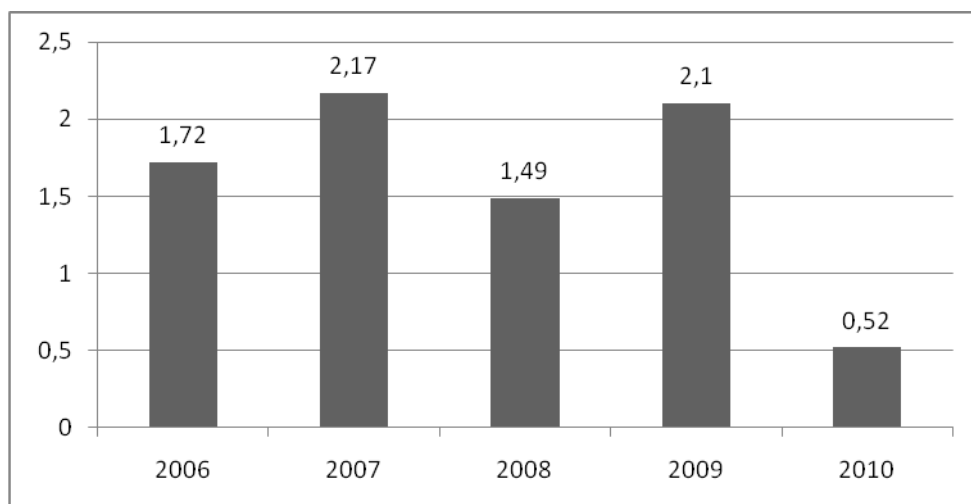


Gráfico 8: Percentual de mortes por homicídios no Bairro Centro sobre o total de mortes em Porto Alegre. Fonte: Sistema de Informações de Mortalidade/ Secretaria Municipal da Saúde *apud* Observapoa 2006-2010.

Elaboração: John Max Santos Sales (2013).

Tomando como base as mortes por homicídios como proxy de análise de violência, é visto que o Centro de Porto Alegre obteve de 2006 a 2010 percentuais abaixo de 2,5% do total de mortes nesse gênero no total da cidade, tendo pico de 2,17% em 2007 e percentual mínimo em 2010 com 0,52%. Comparando os valores do Centro apresentados no gráfico 8 com os bairros de maiores percentuais de violência, demonstrado no quadro 2, é visto que o Centro se depara com baixos valores percentuais.

Ano	Bairros com o maior valor	Maior valor	Bairros com o menor valor	Menor valor
2006	Mário Quintana	17,54	Petrópolis	0,43
2007	Anchieta	22,22	Menino Deus	0,37
2008	Vila Conceição	28,57	Vila Ipiranga	0,68
2009	Mário Quintana	13,37	Petrópolis	0,38
			Santana	
2010	Farrapos	18,18	Centro Histórico	0,52

Quadro 2: Proporção entre o maior e o menor valor do indicador de homicídio, por bairro, em cada ano⁹.

Fonte: Sistema de Informações de Mortalidade/ Secretaria Municipal da Saúde *apud* Observapoa 2006-2010.

Elaboração: Observapoa, 2013.

O quadro 2 mostra também que os valores percentuais de mortes por homicídio do Centro são mais próximos dos bairros que apresentam menores valores, destacando

⁹ Por uma questão aritmética, os indicadores com valor igual a zero não são considerados para este cálculo.

que em 2010 o Centro apresentou a menor taxa frente aos outros bairros. Essa análise permite dar ênfase que o referido bairro em questão não se trata de um local violento, pois mantém valores percentuais distante dos bairros que apresentam maiores índices de homicídios e mais próximo daqueles que apresentam menores valores, ainda que casos sejam deflagrados na área.

Outros dados acerca desse tema, como indicadores que apontem números sobre assaltos, atentados contra o patrimônio público, dentre outros semelhantes, poderiam dar melhor panorama a respeito da segurança pública no local. Porém, a não disponibilidade desses dados por bairro impedem que seja dado melhor tratamento a esse tema.

Em relação à questão de mortes no trânsito, o Centro de Porto Alegre apresenta dados tímidos, correspondentes a menos de 1,5%, do total da cidade, dentro do limite temporal de 2006 a 2009, como mostra o gráfico 9:

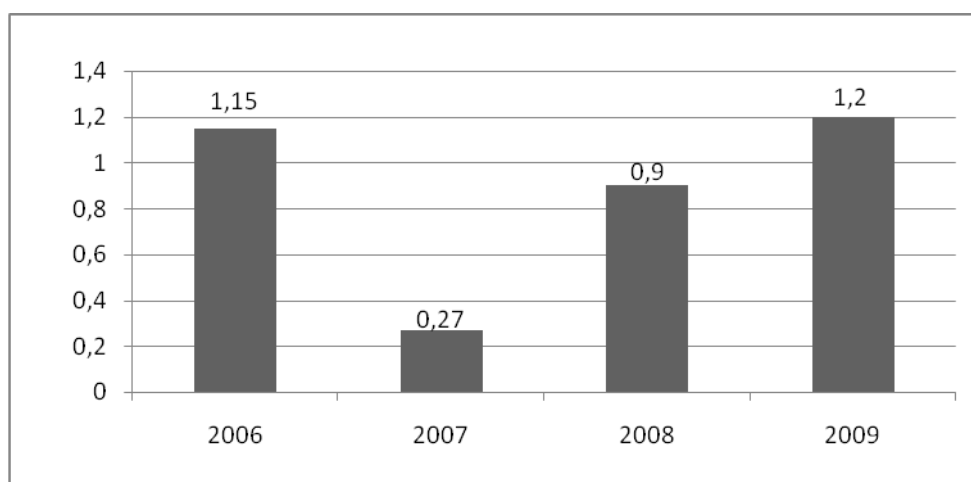


Gráfico 9: Percentual de mortes no trânsito no Bairro Centro, sobre o total de mortes em Porto Alegre. Fonte: Sistema de Informações de Mortalidade/ Secretaria Municipal da Saúde *apud* Observapoa 2006-2010.

Elaboração: O autor, 2013.

O ano de 2006 apresentou um percentual de 1,15% do total de mortes no trânsito da cidade, com forte queda para o ano de 2007 com apenas 0,27% sendo seguida em ritmo ascendente de 2008 a 2009 com 0,9% e 1,2%, respectivamente. A análise do gráfico 9 junto ao quadro 3 revela que os valores apresentados no Centro são baixos quando comparado com os bairros de maiores percentuais de mortes no trânsito e bastante aproximado dos valores de menor percentual, destacando ainda que em 2007 o Centro obteve o menor percentual de mortes diante dos outros bairros da cidade.

Ano	Bairros com o maior valor	Maior valor	Bairros com o menor valor	Menor valor
2006	Anchieta	16,67	Cascata	0,53
2007	Espírito Santo	6,98	Centro Histórico	0,27
2008	Chapéu do Sol	7,41	Menino Deus	0,40
2009	Praia de Belas	10,00	Cristal	0,49

Quadro 3: Proporção entre o maior e o menor valor do indicador de mortes no trânsito, por bairro, em cada ano¹⁰.

Fonte: Sistema de Informações de Mortalidade/ Secretaria Municipal da Saúde *apud* Observapoa 2006-2010.

Elaboração: Observapoa, 2013.

Outro parâmetro importante para caracterizar o Centro se trata das pessoas que se encontram em situação de rua, pelo fato de que é comum que as áreas centrais sejam alvo de pessoas nesta situação. Segundo o “Cadastro da população adulta em situação de rua na cidade de Porto Alegre (2011)”, emitido pela Fundação de Assistência Social de Cidadania (FASC), foi detectado 1347 pessoas em situação de rua em Porto Alegre. A FASC realizou pesquisas em abrigos, albergues e casas de convivência, priorizando a zona de maior concentração de pessoas em situação de rua, ou seja, o Centro e proximidades, onde também se verifica maior concentração de serviços de atendimento a esta população.

De acordo com a pesquisa, houve uma mudança na distribuição espacial dessas pessoas, sendo verificada a diminuição da permanência em parques e praças e o aumento na perambulância nas ruas, permanecendo forte concentração no Centro Histórico da cidade e vizinhanças. A pesquisa ainda informa que metade dessas pessoas veio de outras cidades, principalmente do interior do Rio Grande do Sul, e a outra metade corresponde aos nascidos na capital gaúcha.

Esta pesquisa ainda mostrou que tanto em 2007 quanto em 2011 o Centro continuou sendo o bairro de maior concentração de pessoas em situação de rua, mostrando ainda que houve um crescimento ao longo dos anos, pois passa de 23% para 27,3%. Os bairros Floresta e Menino Deus se destacaram por serem bairros atrativos depois do Centro, mas diferente deste quando se compara com os dados de 2007, ambos os bairros tiveram decréscimo em 2011, passando de 15 para 10% e 11,7 para 7,7%, respectivamente. O bairro Cidade Baixa apresentou decréscimo significativo no número de pessoas em situação de rua, passando de 9,2% em 2007 para 5% em 2011.

¹⁰ Idem.

4.2.3 Aspectos dos domicílios

Em geral, levando em consideração todos os tipos de domicílios, o gráfico 10 mostra que os bairros Rubem Berta, Sarandi e o Centro se consagram, em 2010, como os bairros que mais concentram maior número de domicílios, com 28.747, 20.037 e 20.017 unidades, respectivamente.

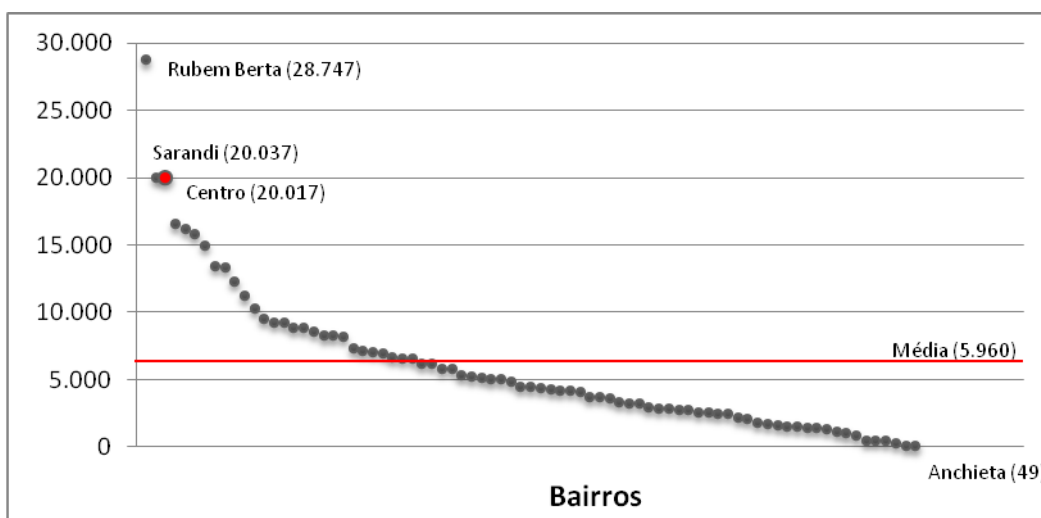


Gráfico 10: Número de domicílios por bairro 2010.

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

O Centro apresenta mais que o triplo que a média da cidade no que tange ao número de domicílios, que é de 5.960 unidades. Quando se observa a taxa de crescimento do número de domicílios, verifica-se que o Centro apresenta um valor abaixo da média da cidade. Um alto crescimento na quantidade de domicílios pode ser associado a mudanças na paisagem edificada, implicando em vários aspectos como a presença de novos loteamentos, a ocupação de vazios, a construção de prédios mais altos, entre outros.

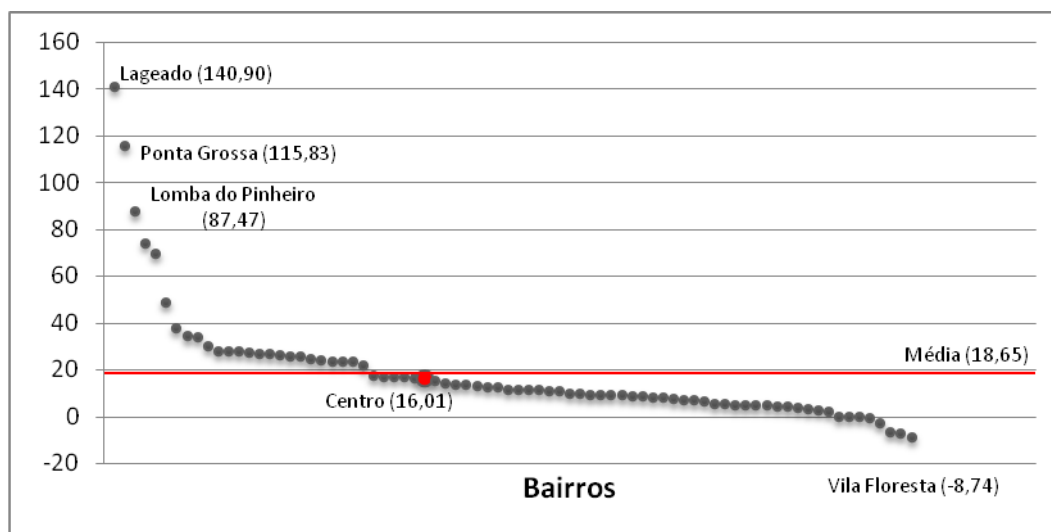


Gráfico 11: Taxa de crescimento domiciliar por bairro 2000-2010 (%)

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2000 e 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

Segundo o gráfico 11, os bairros com maior crescimento na quantidade de domicílios foram Lageado, Ponta Grossa e Lomba do Pinheiro, com taxas de 140,9, 115,83 e 87,47, respectivamente. O Centro apresentou uma taxa de 16,01, abaixo da média da cidade que é de 18,65. É admissível que a taxa não tenha sido tão significativa tendo em vista que o Bairro Centro se configura como uma das áreas mais consolidadas da cidade, com poucos terrenos disponíveis que suportem crescimento expressivo numa dada faixa temporal recente. É muito provável que a taxa de crescimento domiciliar do Centro seja responsável pelo alto volume de incremento de apartamentos, como será verificado nas análises a seguir.

No que se refere a tipologia de domicílios, o Centro da capital gaúcha desponta como bairro que apresenta maior quantidade de apartamentos, com 19.701 unidades, ou seja, 98,42% dos domicílios existentes são desse tipo, como mostra o gráfico 12. Em seguida, com maior número de apartamentos, tem-se os bairros Petrópolis com 14.924 e Menino Deus com 12.099 unidades. Todos os bairros citados apresentam números bastante superiores a média da cidade, que é de 2.899 apartamentos.

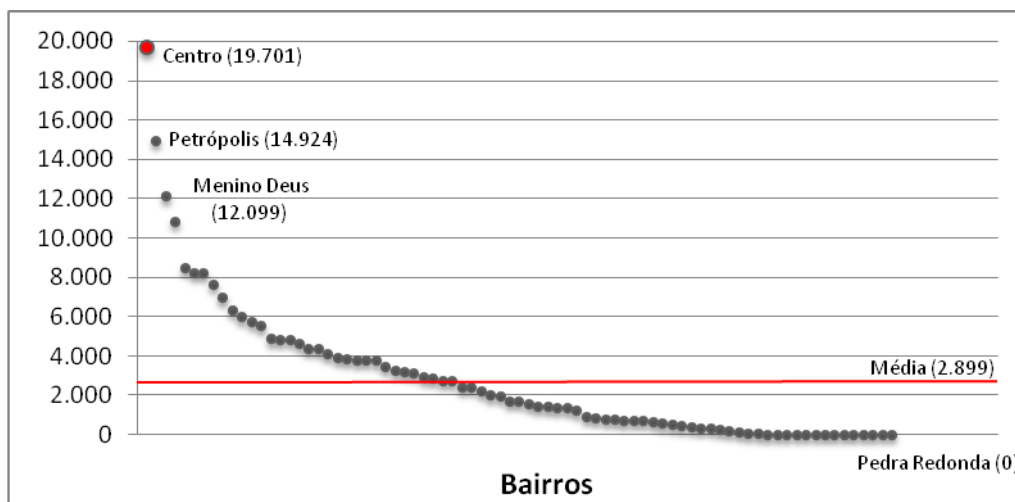


Gráfico 12: Número de apartamentos por bairro (2010).

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010 e Prefeitura de Porto Alegre.

Elaboração: O autor, 2013.

O fenômeno da verticalização, de acordo com Mendes (1992), é tido como um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua apropriação e produção de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil, além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo alterando a paisagem urbana. Para tanto, quando se analisa esse aspecto no Bairro Centro é visto que tanto em 2000 como em 2010 a densidade vertical (apartamentos) é muito superior que a densidade horizontal (casas), como mostra a tabela 3:

Tabela 3: Intensidade da Ocupação do solo no Bairro Centro

Índice	2000	2010	Variação
Densidade Vertical	7320,18	8640,79	1320,61
Densidade Horizontal	200,88	166,23	-34,65

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2000 e 2010. (por km²)

Como a variação da densidade vertical está maior que a variação horizontal, indica que o Bairro está passando por um processo de intensificação do solo urbano. Ainda é importante salientar que a variação da densidade horizontal resultou negativa, ou seja, mostra que de 2000 até 2010 pode ter ocorrido um processo de demolição de casas para dar espaço a novos prédios. Este dado corrobora a teoria de Wheaton (1983) quando escreve sobre o redesenvolvimento central, no qual o autor afirma que os usos antigos da terra são substituídos por novos, envolvendo expressivos aumentos de

densidade, fazendo com que aumente a quantia de capital por unidade, ainda que não haja deterioração física da moradia. E é muito comum que essa substituição aconteça em localizações mais centrais.

Junho/2011



Março/2011



Figura 9: Antes e Depois de imóveis na Rua 24 de maio – Bairro Centro.
Fonte: Google Maps - Street View (2011) e o autor (2013)

Junho/2011



Março/2013



Figura 10: Antes e Depois de prédio imóveis entre as ruas Fernando Machado e Cipriano Ferreira – Bairro Centro.
Fonte: Google Maps - Street View (2011) e o autor (2013)

Esse alto nível de verticalização traz reflexo na contemporaneidade quando se leva em conta que parte dos prédios foram edificados numa época em que o automóvel ainda não era popularizado. O momento atual está definido como uma “sociedade dos automóveis”, onde não só um, mas vários membros da família possuem veículos. Além do mais, o bairro em si, foco de um amplo pólo comercial e de serviços, não apresenta infraestrutura suficiente para receber todos os visitantes que possuem carro. Partindo disso, nascem programas que buscam regular o uso de carros no local, bem como o aparecimento de garagens para aluguel.



Figura 11: Estacionamento Rua Riachuelo
Fonte: O autor, 2013.



Figura 12: Condomínio Garagem da Rua Duque de Caxias
Fonte: O autor, 2013.

Além da existência de condomínios garagens com infraestrutura, vê-se também no Centro várias edificações que foram demolidas para dar suporte a essa atividade. Imóveis antigos não tombados mudam de uso para atender as necessidade crescente de usuários e moradores do Centro, como pode ser visto nas figuras 13 e 14 abaixo:



Figura 13: Estacionamento para motos na Rua Demétrio Ribeiro – Bairro Centro
Fonte: Trabalho de campo do autor (2013)



Figura 14: Estacionamento na Rua Demétrio Ribeiro – Bairro Centro
Fonte: Trabalho de campo do autor (2013).

Assim, edifícios antigos não tombados, que não são compatíveis com padrões modernos, ou até mesmo situação de demolição e posterior remembramento de terrenos para construção de novas edificações são casos encontrados no Centro Histórico de Porto Alegre. Estas situações garantem ao Centro Histórico uma nova paisagem, gerando uma situação de externalidade positiva aos que residem no local, devido ao fato de que aos poucos se eliminam a concentração de imóveis deteriorados para dar espaço aos novos.

Como foi visto, o Centro de Porto Alegre apresenta um setor residencial bastante significativo, a quantidade expressiva de imóveis define isso, mas além desse setor o bairro ainda concentra os setores de comércio e institucional e cultural, com características e demandas específicas e sazonais. Assim, os próximos itens pretendem esboçar e descrever estes usos, demonstrando a importância que apresentam para o bairro.

4.3 O Comércio e serviços.

O comércio é uma característica que dá sentido ao Bairro Centro. A literatura aponta o processo de formação das cidades a partir do nascimento da infraestrutura de transporte em conjunto com um pólo comercial. O comércio local nasce e começa a atender a elite local por tempo determinado, até que a classe de alta renda sai do Centro, e consigo também o comércio de luxo, permanecendo no Centro da cidade um pólo comercial de gênero mais popular.

De acordo com o site do projeto “Viva o Centro”, o Centro de Porto Alegre concentra o maior pólo comercial e bancário do Rio Grande do Sul e também é considerado como um pólo de comércio e serviços mais especializado da região metropolitana. Por ele circulam 400.000 pessoas/dia e encontram-se 18 órgãos municipais que atuam diariamente no atendimento dos serviços básicos.

O site do Projeto “Viva o Centro” mostra de modo especializado o comércio do Centro Histórico, como mostra a figura 19:

1) Antiquários; 2) Eletrodomésticos; 3) Instrumentos Musicais; 4) Instrumentos Odontológicos; 5) Livrarias e sebos; 6) Material para artesanato; 7) Produtos Cosméticos; 8) Produtos Eletrônicos; 9) Tecidos e Armarinhos



Figura 15: Comércio especializado
Fonte: Site do Viva ao Centro

Castells (2009) comentara que o centro urbano é um ponto de troca de bens e serviços, como também de coordenação e direção de atividades descentralizadas, desempenhando tarefas que englobam comércio e gestão administrativa, financeira e política, além de compreender um espaço concentrado de lazeres, o centro lúdico. Para tanto, os equipamentos culturais e de lazer serão caracterizados no próximo item.

4.4 Equipamentos culturais e de lazer.

O fenômeno da reabilitação no caso do Centro de Porto Alegre ocorre associado a bens urbanos-culturais, através da transformação de equipamentos urbanos em equipamentos culturais e formação de valor simbólico (VALIATI, 2009). O site do projeto “Viva o Centro” traz alguns dados sobre os equipamentos culturais e de lazer, qualificando o Centro como espaço importante de difusão cultural, como será exposto a seguir:

Cinemas

O Centro apresenta um total de 10 salas de cinema, concentradas na: Cine Bancários; Cine Santander Cultural; Cinemateca Paulo Amorim - Sala Paulo Amorim, Eduardo Hirtz, Norberto Lubisco; Rua da Praia - ArcoÍris 1 e 2; Sala P. F. Gastal; Victoria 1 e 2.



Figura 16: Cine Victória
Fonte: <http://www.qype.com.br/place/162649-Cine-Victoria-Porto-Alegre/pho>



Figura 17: Sala P. F. Gastal
Fonte: <http://www.guiadasemana.com.br/porto-alegre/cinema/salas-de-cinema/sala-p-f-gastal>

Teatros

O bairro possui 09 teatros, destacando que a cidade possui ao todo 22, a saber: Bruno Kiefer; Carlos Carvalho; CIA. de Arte; SESC; Theatro São Pedro; Teatro Dante Barone; Teatro de Arena; Elis Regina; Museu do Trabalho.



Figura 18: Teatro São Pedro
Fonte: <http://alfredojunior.wordpress.com/>



Figura 19: CIA da Arte
Fonte: [http://compahiedadearte.blogspot.com.br /2011/06/15/imagem-theatro-sao-pedro](http://compahiedadearte.blogspot.com.br/2011/06/15/imagem-theatro-sao-pedro)

Museus

O Centro apresenta um número considerável de museus, são 16 em seu total: Memorial do Mercado Público; Memorial do Ministério Público; Memorial do Rio Grande do Sul; Museu Antropológico; Museu Banrisul; Museu da Brigada Militar; Museu da Comunicação Social Hipólito José da Costa; Museu da Eletricidade do Rio Grande do Sul; Museu de Arte do RS Ado Malagoli (MARGS); Museu de Mineralogia e Petrologia Luiz Enghert; Museu do Banco Meridional - Acervo da Moeda; Museu do Motor; Museu do Trabalho; Museu do Vinho e Enoteca; Museu Júlio de Castilho; Museu Militar do Sul.



Figura 20: MARGS
Fonte: http://www.guiapoa.com.br/wp-content/uploads/margs_02.jpg



Figura 21: Memorial do Rio Grande do Sul
Fonte: <http://www.defender.org.br/memorial-do-rio-grande-do-sul>

Centros Culturais

No Centro também há 5 Centros Culturais, sendo 2 deles oriundos da iniciativa privada: Casa de Cultura Mário Quintana; Centro Cultural CEEE Érico Veríssimo; Centro Cultural Usina do Gasômetro; Solar dos Câmara; Santander Cultural.



Figura 22: Casa de Cultura Mário Quintana
Fonte: <http://mariodos.quintanares.blogspot.com.br/atividades>



Figura 23: Santander Cultural
Fonte: www.mreditora.com.br/arte.html

Bibliotecas

Um número expressivo de bibliotecas também se faz presente no Centro, a saber: Biblioteca Borges de Medeiros; Biblioteca Carlos Barbosa; Biblioteca Dr. Júlio Teixeira; Biblioteca Érico Verissimo; Biblioteca Infanto-Juvenil Lucília Minssen; Biblioteca Pública do Estado; Bibliotecas de faculdades da UFRGS: Escola de Administração; Escola de Engenharia; Faculdade de Ciências Econômicas; Faculdade de Direito; Biblioteca Depositária das Nações Unidas.



Figura 24: Biblioteca Pública
Fonte: <http://portoimagem.wordpress.com/201>



Figura 25: Biblioteca Borges de Medeiros
Fonte: <http://www2.al.rs.gov.br/biblioteca>

Praças

O Centro de Porto Alegre apresenta um número considerável de praças, além de manter bem distribuídas pelo bairro. São 25 em um total de 181.404 m² de área verde, como mostra a figura 35:



Figura 36: Praças localizadas no Centro de Porto Alegre
Fonte: Site Viva o Centro

Patrimônio Cultural

O site do Projeto “Viva o Centro” informa que a Secretaria Municipal da Cultura realiza o inventário do Patrimônio Cultural (Bens Imóveis) de Porto Alegre, mantendo-se atualizado sobre os espaços e edificações com interesse para preservação, assim como o perfil de cada bairro da cidade. No bairro Centro foram identificados 1.307 imóveis. A figura 31 mostra a dimensão quantitativa e espacial dos bens e espaços tombados pelo IPHAN, IPHAE e SMC:

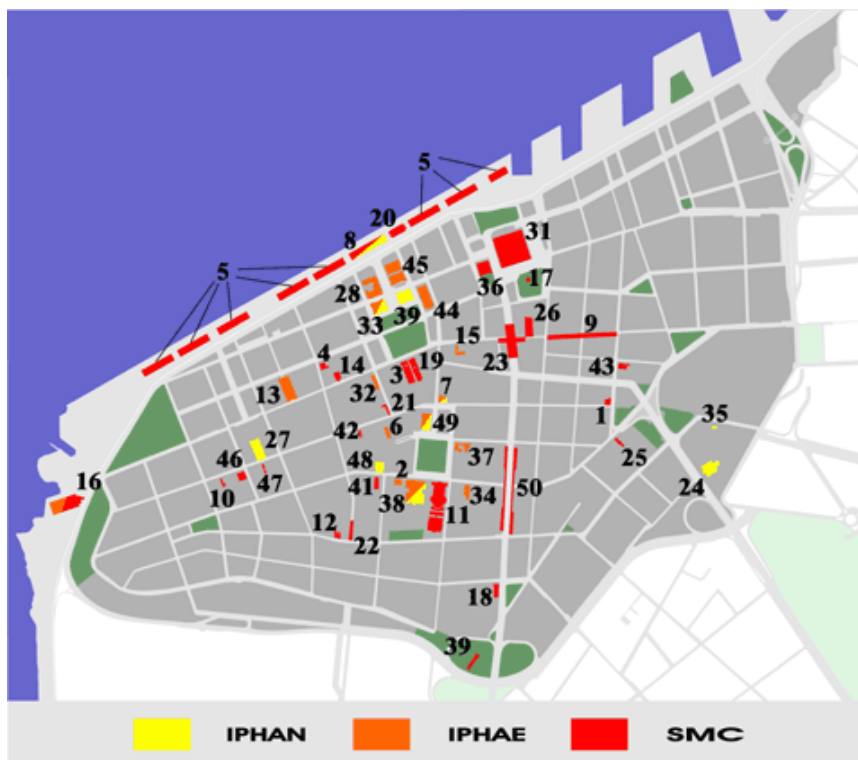


Figura 27: Bens tombados no Centro de Porto Alegre
 Fonte: Site Viva o Centro

4.5 Acessibilidade e transporte público

De acordo com Rigatti (2007), a cidade de Porto Alegre cresceu a partir de uma península e se expandiu através das radiais que partiam do centro da cidade para outras regiões já ocupadas, como as cidades de Viamão, Gravataí, dentre outras. O autor reforça o papel do centro da cidade como elo importante de ligação intra e extra-urbana, garantindo ao centro posição privilegiada frente às outras áreas da cidade. Porém, para garantir melhor acessibilidade as outras áreas, foram criadas as perimetrais como forma de articular as diversas radiais. A cidade apresenta três perimetrais, a primeira construída na década de 1960, a segunda na década de 1980 e a terceira no início dos anos 2000, tendo papel importante em um novo modo de crescimento urbano, que não só pelas radiais, preenchendo os vazios ainda existentes.

Atualmente o Centro destaca-se pela presença de estações rodoviárias, terminais de ônibus, Estação Trensurb e Terminal Trensurb, todas concentradas no setor comercial. Correa (2004) menciona da importância que os meios de transporte e a

acessibilidade tiveram no processo de formação do centro da cidade, dando ênfase ao fato de que a rigidez espacial (sobre trilhos) dos meios de transporte influenciou na concentração de atividades econômicas no mesmo espaço. Passado os anos, com o advento do automóvel e o centro consolidado, percebe-se que foi natural o fato de que as estações rodoviárias e terminais de ônibus tenham se instalado na área onde os veículos sob trilhos vigoraram anteriormente com maior importância.

De acordo com Jaenisch (2011) a maioria das linhas de ônibus urbano em Porto Alegre possui um itinerário que parte do centro para algum outro bairro ou vice-versa. O autor, baseado nos dados da Empresa Pública de Transporte e Circulação (EPTC) de Porto Alegre, comenta que das 432 linhas de ônibus registradas, 290 possuem seu terminal no Bairro Centro, ou seja, cerca de 67% das linhas da cidade. São 04 concessionárias que compõem o sistema, a saber: Consórcio Operacional Zona Norte (CONORTE), União da Bacia Urbana Sudeste/Leste (UNIBUS), Consórcio Sistema Transportador Sul de Passageiros (STS) e a Cia. Carris Porto Alegrense. Diante da frota total de cada empresa, a maioria apresenta boa parcela de linhas que atendem o Centro da cidade, com 72%, 64,15%, 72,6% e 33%, respectivamente.

A figura 28 expõe bem, grosso modo, a constatação de Jaenisch (2011) acerca do itinerário do sistema de transporte público de Porto Alegre. A importância do Bairro Centro no processo de organização e estruturação dos meios de transporte público é nítida, pois todas as vias de planejamento de transporte desencadeiam e convergem para o bairro.

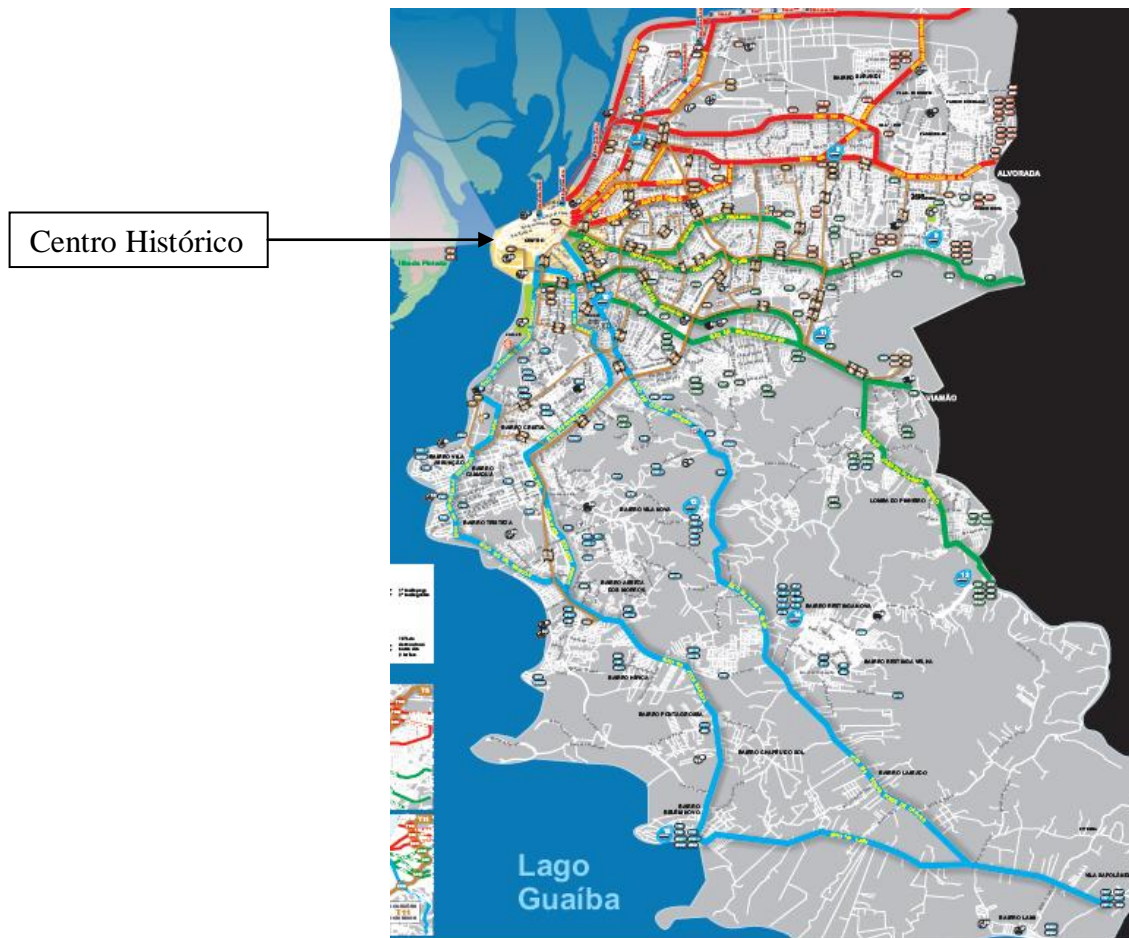


Figura 28: Mapa de transporte 2012.

Fonte: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/eptc/default.php?>

Quando se trata de linhas de ônibus metropolitanos, Jaenisch (2011) menciona, a partir dos dados da Fundação Estadual de Planejamento Urbano e Regional (METROPLAN), que existem 439 linhas que parte do Bairro Centro para 11 municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre, atendendo principalmente os municípios de Viamão, Gravataí, Cachoeirinha e Alvorada.

O trem de superfície também é um meio de transporte bastante utilizado em Porto Alegre e que atende a municípios metropolitanos. A Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre (TRENSURB) administra um sistema que consiste numa linha de 17 estações dispostas pelas cidades de Porto Alegre, Canoas, Esteio, Sapucaia do Sul e São Leopoldo, permitindo que linhas de ônibus se integrem a esse sistema. A capital gaúcha possui 6 estações, sendo que 2 encontram-se no Centro Histórico (JAENISCH, 2011).

Jaenisch (2011) alega que é importante ter a noção da quantidade de pessoas envolvidas nesse processo, isto é, saber dados sobre os usuários que diariamente efetuam deslocamentos cotidianos. O autor atesta que não existem dados que explicitem

a quantidade de pessoas que embarcam e desembarcam no Centro Histórico, há apenas informações a respeito da quantidade de passageiros que circulam nas linhas que atendem ao bairro. Dessa forma, ele informa que os dados fornecidos pela EPTC indicam que em agosto de 2010 o sistema transportou uma média de 1.114.757 passageiros por dia útil e aos domingos essa quantidade caiu para 308.270 passageiros. Com relação ao sistema de ônibus metropolitano, os dados da Metroplan indicam que em 2010 cerca de 370.000 pessoas circularam diariamente em ônibus com origem ou destino para Porto Alegre e a TRENSURB apontou que em 2005 uma média de 3.938.000 passageiros por mês.

4.6 As ações e políticas de revitalização.

No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) de 1999 (revisado em 2010), destacam-se alguns pontos em relação à área central de Porto Alegre¹¹. Primeiramente, o Centro Histórico é considerado no plano como a área de urbanização mais antiga do território do Município, com limites entre o lago Guaíba e o contorno da I Perimetral, se estendendo como um espaço de diversidade comercial e que contém equipamentos públicos e privados, instituições financeiras, parte da área portuária e concentração de áreas e bens de interesse cultural.

O artigo 20 enumera algumas estratégias referentes ao local. No que tange às **estratégias de promoção econômica**, foi proposto um Programa de Incentivo e Valorização do Comércio Tradicional de Porta de Rua no Centro Histórico, assim como também um Programa de Incentivo e Valorização do Comércio e da Prestação de Serviços no Centro Histórico, durante o turno da noite. Já na **estratégia de produção da cidade**, aponta-se incentivo da promoção da retomada da função habitacional do Centro Histórico, por parte do município, ou por meio de oportunidades empresariais, com intuito de atender uma demanda de interesse social. Ainda nesse aspecto, também se encontra o Programa de Incentivo à Recuperação de Prédios Ociosos do Centro Histórico, buscando procedimentos alternativos para a adequação dessas edificações às atuais exigências de habitabilidade, visando ao atendimento da demanda de HIS. Essas

¹¹ A leitura aqui feita a respeito do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre refere-se ao a revisão realizada em 2010.

estratégias foram adicionadas ao Plano Diretor através da L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010.

Outro ponto que o PDDUA aborda o Centro encontra-se nas 9 macrozonas definidas para a capital gaúcha, no art. 29. Há uma que diz respeito a *Cidade Radiocêntrica*, englobando todo o território que envolve o Centro Histórico e sua extensão até a terceira Perimetral. Esta corresponde à área mais estruturada do município, com vistas a receber incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural. Já no artigo 30 elenca-se 6 elementos estruturadores do espaço a partir de corredores (de centralidade, urbanidade, desenvolvimento, produção e agroindustrial) e o Centro Histórico. Percebe-se, nessas questões, que o Plano cria unidades de planejamento a partir das macrozonas, devendo ser tratar as diversas áreas da capital de modo distinto. Quanto aos elementos estruturadores do espaço, há a promoção de outras centralidades a partir de corredores, definindo funções centrais para outras áreas da cidade.

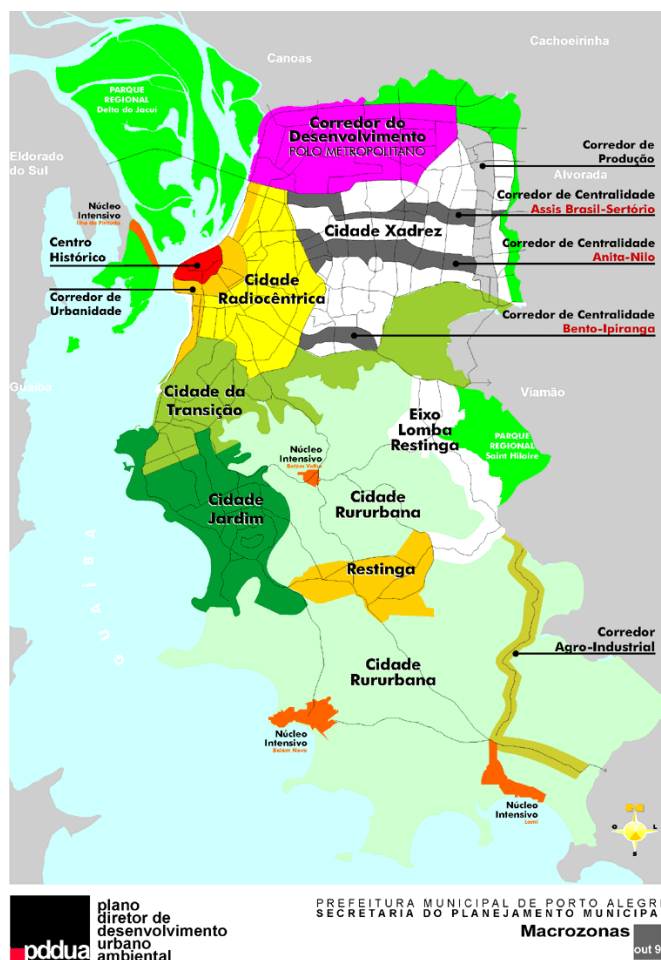


Figura 29: Macrozonas definidas no PDDUA de Porto Alegre (1999)

Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre de 1999.

Em relação às áreas passíveis de revitalizações o artigo 83 destaca, dentre outras, o Centro Histórico, a Orla do Guaíba e o Cais do Porto (do Gasômetro até a Estação Rodoviária). No primeiro, por ser local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas, propõe-se que seja objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam. Para o segundo local também se propõe que seja objeto de planos e projetos específicos a fim de integrar a cidade com o seu lago através da valorização da paisagem, exploração do potencial turístico e de lazer e o livre acesso da população. Já o terceiro apresenta-se com uma proposta ousada, colocando a área como passível de objeto de planos e projetos específicos numa perspectiva de transformar essa área em um pólo de atração e irradiação de desenvolvimento científico, tecnológico, cultural, artístico, turístico, educacional, de inovação, de novos negócios e de desenvolvimento socioeconômico, integrado ao processo de valorização e resgate dos espaços já existentes, nas dimensões histórica, cultural e econômica. Esses pontos também foram incluídos pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010.

O Plano ainda apresenta cláusula, no artigo 84, que define regras próprias para o bairro, de modo que sejam mantidas suas peculiaridades e características históricas, apresentando restrições ou permissão quanto a aspectos físicos de imóveis e instalação de atividades na área.

Ante ao exposto, vê-se que o PDDUA valoriza o Centro ao trazer pontos que visam manter a preservação do patrimônio histórico e cultural, promoção econômica, diversificação de comércio, definição de áreas de revitalização, incentivo ao uso residencial, além de normas técnicas quanto aos usos e aspectos físicos da edificação, garagens, logradouros, dentre outros. Como foi visto nos artigos mencionados anteriormente, o Plano garantiu definições e diretrizes gerais para o local, deixando clara a importância da elaboração de planos específicos para o local. Muito embora ações pontuais tenham sido verificadas no Centro Histórico de Porto Alegre ao longo da década de 1990, com a recuperação de prédios públicos e algumas convenções destes em equipamentos culturais, o bairro foi e está sendo alvo de dois projetos específicos: Projeto Monumenta e Viva o Centro.

Valiati (2009) verifica que na década de 1990 o Centro Histórico de Porto Alegre passou por sensíveis transformações. Como exemplo, o autor cita primeiramente o “corredor cultural”, que foi uma proposta estabelecida para região da Rua dos

Andradas, em principal no trecho que vai da Praça da Alfândega até a Rua Presidente João Goulart, chegando à Usina do Gasômetro. Essa ação foi relevante e pioneira em respeito à conversão de equipamentos urbanos em desuso em equipamentos culturais. A seguir, apresentam-se algumas ações:

- a) localizados na praça da Alfândega: o antigo prédio dos Correios, tombado em 1980 que passou a abrigar o Memorial do Rio Grande do Sul em 1998; o MARGS (Museu de Arte do Rio Grande do Sul), antigo prédio da Delegacia Central da Arrecadação Fiscal, convertido em museu em 1978 e completamente reformado na década de 90; a antiga sede do Banco Nacional do Comércio e, posteriormente, do Banco Sulbrasileiro e do Banco Meridional, construída em 1927, reformado no final da década de 1990 para implantação do centro cultural Santander Cultural (VALIATI, 2009, p.69).
- b) ao longo da rua dos Andradas: o Hotel Majestic, luxuoso hotel, que teve seu apogeu entre as décadas de 90 para acolher a Casa de Cultura Mário Quintana; no final da rua, já na orla do Guaíba, coloca-se também a Usina do Gasômetro, antiga usina de geração de gás para energia, desativada na década de 70 e restaurada na década de 90 para acolher um amplo centro cultural (VALIATI, 2009, p.69).

Na década de 2000 começa-se a implantar planos específicos para revitalizar o Centro Histórico de Porto Alegre. Em 2001 a capital gaúcha adentra ao Projeto Monumenta, com formalização e atividades iniciadas neste ano. A partir disto o bairro adquiria reconhecimento de que é um local importante para identidade da nação com o tombamento, por parte do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), de um conjunto de edificações e espaços públicos. Além deste, o bairro também conta o Projeto Viva o Centro (antigo Programa Viva o Centro), que conforme o site do referido projeto, o mesmo foi instituído em 2006 com o objetivo articular as ações realizadas no Centro Histórico, reforçando e qualificando sua atratividade, estando atualmente inserida no Programa Cidade Integrada.

4.6.1 Projeto Monumenta e Viva o Centro

De acordo com o Relatório do Programa Monumenta (2010), este tem por objetivo melhorar as condições dos sítios históricos urbanos com ações de restauração de monumentos, edificações, praças e ruas de valor cultural, incluindo também outras iniciativas de caráter cultural que reforçam a relevância dos centros históricos na memória da coletividade. Este programa foi resultado de uma cooperação realizada em

1995 entre o Ministério da Cultura, o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e a Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO).

Anos mais tarde, depois de firmado convênio entre o BID e o governo brasileiro, nascia o Programa Monumenta no país, com recursos na ordem de R\$2 milhões formados entre ambos. O passo seguinte foi de fazer um levantamento do inventário de núcleos históricos com bens tombados no país. Em Porto Alegre a implementação do Projeto teve início no ano de 1999, quando o IPHAN iniciou procedimento prévio de tombamento em um perímetro do Centro Histórico. Em 2000 foram escolhidas as 26 cidades participantes, classificadas pelo IPHAN como patrimônio nacional, dentre elas a capital gaúcha. Já em fevereiro de 2001 ocorreu a primeira Oficina de Planejamento na cidade, com o objetivo de delinear o perfil do projeto e assim iniciavam-se as atividades de formatação do Monumenta.

Os instrumentos que conduzem o Monumenta identificam a importância do valor cultural dos centros históricos e na formação de sua imagem, dando importância também à habitação e às atividades de serviço que nelas se encontram, considerando-os como vitalizadores de centros históricos. No Brasil, as ações de preservação cultural, envolvendo patrimônio edificado (público e privado) e imaterial, são realizadas pelas Unidades de Execução de Projeto (UEC) de cada cidade beneficiada, e no caso de Porto Alegre, a Unidade encontra-se na Secretaria Municipal de Cultura e é supervisionada pela 12ª Superintendência Regional do IPHAN do Rio Grande do Sul.

Em 2002 foi publicada no Diário Oficial do município a assinatura do convênio entre o Ministério da Cultura e o município no valor de R\$16,85 milhões. Este contrato foi renovado a cada ano por meio de aditivos de prazo. Em 2009 foi feita uma revisão do perfil do projeto, acrescentando quatro itens ao plano de trabalho, elevando o valor total do investimento para R\$21.322.633,16.

O término do Projeto em Porto Alegre se deu em 2010, com algumas obras estendidas para os anos seguintes. De acordo com o programa, as ações devem ser prolongadas através do apoio de fundo destinado ao financiamento de restauro de novos imóveis. A lei n. 8.936, de 3 de julho de 2002, criou o fundo Monumenta Porto Alegre, com obrigação de estar integrado ao orçamento do município, priorizando aplicação nos imóveis localizados na área central de Porto Alegre. A principal fonte de ingresso financeiro do fundo é a restituição dos financiamentos tomados pelos proprietários privados para a restauração dos seus imóveis.

Em relação ao Projeto Viva o Centro, de acordo com a Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre (2009), o mesmo tem por missão tornar o Centro Histórico de Porto Alegre uma referência turística e cultural e também pólo comercial e de serviços variados, com a visão de ser reconhecido, nesses aspectos, em âmbito nacional e internacional. Dentre os objetivos estratégicos destacam-se: fortalecer a diversidade social; recuperar e manter as edificações; recuperar e manter os espaços abertos; promover a reabilitação de áreas deprimidas; potencializar a diversidade de atividades; assegurar a sustentabilidade do plano.

Segundo o relatório síntese, a área de atuação do plano é delimitada tanto por um perímetro operacional quanto de investigação. No primeiro caso trata-se do bairro realmente de fato, enquanto que o segundo considera também as áreas contíguas que apresentam funções relacionadas ao Centro Histórico, devido ao fato de a população identificar como pertencente à área central: o Cais Mauá, o Centro Administrativo, a Usina do Gasômetro, o Setor 05 da Orla do Lago Guaíba, o Parque da Harmonia e a Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

As oficinas realizadas com a sociedade deram fundamento ao processo de elaboração do Plano de diretrizes do Centro Histórico, na busca da identificação dos conflitos e potenciais da área. Com isso, as diretrizes consolidadas pretenderam: divulgar os aspectos positivos do Centro; criar ambiente favorável à segurança pública; fortalecer ações de integração social dos moradores de rua; incentivar a recuperação e manutenção do patrimônio histórico e cultural; qualificar as edificações em sua relação com o ambiente urbano; qualificação da manutenção, conservação e limpeza do espaço público; estruturar e qualificar o sistema de espaços abertos; gerar e otimizar a conectividade com áreas adjacentes; reconversão de quarteirões e imóveis subutilizados; fortalecer as atividades culturais e turísticas; incentivar o uso residencial; fortalecer os “pólos” de comércio e de serviços especializados; estabelecer um processo de planejamento e gestão contínuo e participativo; desenvolver e manter o comprometimento dos agentes sociais. Assim, as principais diretrizes do Plano apontam a importância da diversidade de atividades a partir da potencialização das zonas de uso, visando fortalecer a identidade de cada um delas, conforme mostra a figura 30:



Figura 30: Zonas de Uso do Centro Histórico de Porto Alegre
 Fonte: Relatório Síntese do Projeto Viva o Centro de Porto Alegre (2009).

Diferente do Programa Monumenta, o projeto Viva o Centro começou alguns anos mais tarde, em 2006, e ainda encontra-se em andamento, não apresentando nenhum tipo de relatório que divulgue origem do financiamento, dentre outras informações mais detalhadas sobre a execução do Plano. Entretanto, o site do projeto apresenta todas as obras que foram efetuadas e as que ainda encontram-se em andamento, sendo que algumas, em sua maioria, citam informações sobre valores de investimento de cada obra. As *obras concluídas* giraram em torno de R\$28.887.858,54, as que estão *em execução* encontram-se por volta de R\$107.318.314,20, as que apresentam *previsão de início* somam cerca de R\$590.336.380,06 e, por fim, as obras que estão *em estudo* estão por volta de R\$5.264.111,93. Para execução do Plano, o Viva o Centro conta com parcerias de diversas secretarias do município. As figuras a seguir mostram dados¹² especializados sobre as obras:

¹² As informações acerca das obras foram atualizadas em outubro de 2012.



Figura 31: Obras concluídas no Centro Histórico de Porto Alegre
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro (2012)

Legenda:

1) Caminho dos Antiquários; 2) Centro Popular de Compras; 3) Confeitaria Rocco; 4) Convênio UFRGS; 5) Escadaria 24 de Maio; 6) Iluminação Cênica do Centro Cultural Usina do Gasômetro; 7) Iluminação da Rua dos Andradas (Rua da Praia); 8) Pier da Usina do Gasômetro; 9) Plano de Circulação; 10) Plano de Circulação de Caminhões; 11) Plano de Diretrizes; 12) Praça Conde de Porto Alegre; 13) Praça General Dalto Filho; 14) Praça General Osório (Alto da Bronze); 15) Praça Marquesa de Sévigné; 16) Praça Otávio Rocha; 17) Praça Padre Gregório de Nadal (Jardim Fernando Machado); 18) Praça Revolução Farroupilha; 19) Praça Salvador Allende; 20) Renovação da Frota – Linhas Circulares; 21) Restauração da Fonte Talavera (Praça Montevidéu); 22) Restauração Hidráulica da Fonte Tavalera; 23) Restauração da passarela da Rodoviária; 25) Revitalização Asfáltica 1; 26) Revitalização Asfáltica 2; 27) Revitalização do Largo Edgar Koetz; 28) Sinalização Turística; 29) Usina do Gasômetro.

24) Restauração – Programa Monumenta:

Imóveis Institucionais: 24.1) Igreja das Dores; **Imóveis Privados:** 24.2) Catedral da Santíssima Trindade; 24.3) Clube do Comércio; 24.4) Hotel Praça da Matriz; 24.5) Prédio da Avenida Borges de Medeiros, 464; 24.6) Prédio na Rua Duque de Caxias, 1350; 24.7) Prédio na Rua General Auto, 123; 24.8) Prédio na Rua João Manoel, 440; 24.9) Prédio na Rua Riachuelo, 838; 24.10) Prédio na Rua Riachuelo, 933; 24.11) Residência na Rua Demétrio Ribeiro, 535; 24.12) Residência na Rua Cel. Fernando Machado, 506; 24.13) Sobrados Rua dos Andradas, 673/677/679/683; **Imóveis Públicos:** 24.14) Biblioteca Pública Estadual (fase 1); 24.15) MARGS; 24.16) Memorial do Rio Grande do Sul; 24.17) Palácio Piratini; 24.18) Pórtico do Cais.



Figura 32: Revitalização Asfáltica 1
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro (2012)



Figura 33: Praça Revolução Farroupilha
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro (2012)



Figura 34: Sobrados Rua dos Andradas (antes)
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro (2012)



Figura 35: Sobrados Rua dos Andradas (depois)
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro (2012)



Figura 36: Obras em execução no Centro Histórico de Porto Alegre
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro, 2012.

Legenda:

30) Biblioteca Pública Estadual (fase 1); 31) Bonde Histórico; 32) Cine Imperial; 33) Igreja Nossa Senhora da Conceição; 34) Largo Jornalista Glênio Peres; 35) Mercado Público; 36) Paço dos Açorianos; 37) Praça XV de Novembro e entorno; 38) Projeto BRT; 39) Projeto Paisagístico da Praça da Alfândega; 40) Revitalização e Conservação dos passeios públicos; 41) Revitalização Sustentável do CH (Cooperação PMPA, Federasul e entidades parceiras); 43) Rua General Andrade Neves; 44) Teatro Ospa;

42) Restauração – Programa Monumenta

Imóveis e espaços públicos: 42.1) Restauração da estatutária e monumentos da Praça da Alfândega; 42.2) Pinacoteca Ruben Berta; 42.3) Praça da Alfândega, Avenida Sepúlveda; 42.4) Módulo de serviços da Praça da Alfândega. **Imóveis Privados:** 42.5) Antigo Hotel Nacional.

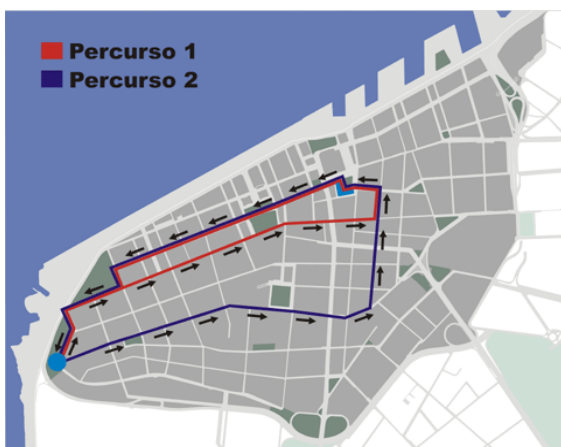


Figura 37: Percurso do bonde
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro, 2012.



Figura 38: Revitalização e conservação dos passeios públicos
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro, 2012.



Figura 39: Pinacoteca Ruben Berta
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro, 2012.



Figura 40: Cine Imperial
Fonte: Site do Projeto Viva o Centro, 2012.

O Viva o Centro também tem obras com previsão de início, tais como: Cine Capitólio; Escadaria João Manoel; Iluminação de pontos históricos; Obras do complexo da rodoviária; Plano de circulação; Projeto Cais Mauá. Além desses, também constam outras obras do Monumenta, em relação aos espaços públicos e imóveis públicos e privados, a saber: Monumento Júlio de Castilhos; Praça da Matriz; Projeto Interpretativo – Plano de Sinalização; Rua General Câmara e Largo dos Medeiros; Residência na Rua Cel. Fernando Machado, 439; Solar na Rua dos Andradas, 917. Ainda em patamar de estudo, têm-se: Aumento da Comporta – Pórtico Central; Corredor Cultural; Espaços Públicos da Área do Monumenta; Rua dos Andradas (trecho 1 e 2); e, o Viaduto Otávio Rocha.

O PDDUA de 1999 (revisado em 2010) sinalizou preocupação com o Centro Histórico de Porto Alegre, destacando-o não só pela importância funcional, mas também pelo forte valor histórico e simbólico para a cidade. Nele foi estabelecido que a localidade necessitaria de planos e projetos específicos. Nesse contexto, surgem o Projeto Monumenta e o Viva o Centro, com o intuito de estabelecer regras e trazer melhorias de diversas ordens para o bairro. O primeiro com intenção de resgatar e manter viva a história da cidade, por meio de obras de restauração, e o segundo voltado para as questões potencialização de pontos positivos, além de se tornar mais atrativo em

termos de consumo de comércio, serviços e residências, como também de lazer e cultura.

De maneira geral, foi percebido através do mapeamento das obras realizadas no Centro Histórico que as melhorias realizadas retratam mais um processo de *reabilitação urbana* (ou requalificação), do que propriamente uma *renovação urbana*. Isso se deve ao fato de que as melhorias foram baseadas na restauração e preservação das edificações e dos usos identificados, com vistas a manter viva a história da cidade compartilhada a atração de comércio e moradores que caracterizem um ambiente composto por uma diversidade social. Esses aspectos divergem do processo de renovação urbana, em que o interesse se dá primordialmente pela demolição de edificações antigas para ceder espaços a edifícios modernos e maiores, dando ao local novas características contemporâneas, suscitando um processo de gentrificação da área, além de ser de interesse capital imobiliário.

Porém, é importante salientar que o local que passa por esse tipo de melhoria pode atender a características tanto de requalificação quanto de renovação urbana, sendo que uma pode se retratar de maneira mais intensa que a outra, ou vice-versa. Assim, no intuito de melhor compreender as transformações que o estoque imobiliário do Centro de Porto Alegre pode estar sofrendo, o próximo capítulo mostrará um estudo comparativo e recente do mercado imobiliário de imóveis novos e usados, tanto comerciais quanto residenciais, do Centro Histórico de Porto Alegre.

5. ANÁLISE DO DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO

Este capítulo inicialmente apresenta dados relativos ao comportamento da economia e em seguida desenvolve a análise do mercado de imóveis novos e usados, neste caso, para comercialização e locação.

5.1 Variáveis econômicas e as influências no mercado imobiliário

Além dos aspectos locais de cada bairro, outros fatores podem influenciar o desempenho do mercado imobiliário (quantidade de oferta e preço médio dos imóveis), a exemplo das variáveis demográficas, através de dados populacionais, e o contexto macroeconômico, no que se refere ao crescimento econômico, comportamento das taxas de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito, taxa de desemprego, entre outros.

Variáveis econômicas	2007	2008	2009	2010	2011
Taxa de Desemprego (%)	12,93	11,28	11,3	8,92	7,4
Crescimento anual do PIB POA (%)	11,48	6,71	2,87	16,72	-
INCC ¹	6,15	11,87	3,25	7,77	7,49
IGP-M/FGV ²	7,75	9,81	-1,72	11,32	5,1
Taxa de juros (%)	12	12,4	9,7	9,8	11,62

Quadro 5: Variáveis econômicas que influenciam no mercado imobiliário.

Fonte: FEE, FGV; IPEA; Banco Central.

¹Índice Nacional de Custos da Construção

²Índice Geral dos Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas

A caracterização do Centro realizada nesse trabalho apontou que tanto este quanto a cidade de Porto Alegre apresentam a maior parte da população enquadrada na faixa etária entre 19 e 59 anos. Trata-se de uma variável importante porque nela está inclusa um grupo potencial em adquirir o primeiro imóvel, além de pertencerem em a uma parcela da população economicamente ativa.

Em relação às variáveis econômicas, o quadro 4 aponta que a taxa de desemprego na região metropolitana de Porto Alegre caiu durante o período analisado,

passando de 12,93% em 2007, para 7,4% em 2011. Trata-se de uma queda de 5,53 pontos percentuais.

Com relação ao PIB, de 2007 a 2009 nota-se um período de queda, destacando 2009 como um ano de baixo crescimento, pois o incremento do PIB da cidade de Porto Alegre foi de somente 2,87%. Contudo, no ano seguinte a economia se recupera, demonstrando um aumento de 16,72%. Vale frisar que no final de 2008 implodiu a crise dos Estados Unidos que atingiu vários países, gerando conseqüências drásticas no ano seguinte. Este fato se reflete na inflação, onde pode ser visto que neste ano tanto o INCC quanto o IGP-M atingiram níveis baixos, 3,25 e -1,72, respectivamente. A crise afeta primeiramente o crescimento econômico, criando um ambiente de incertezas quanto ao futuro, fazendo com que haja uma redução do consumo. Assim, o baixo crescimento pode ser caracterizado por uma demanda retraída que conseqüentemente induziu para uma baixa inflação, devido à ausência de pressões inflacionárias de demanda. Em 2010 a inflação volta a subir e em 2011 sofre uma nova baixa, com 7,49 e 5,1, respectivamente. Mas no geral, dentre o período de 2007 a 2011 analisados, percebe-se dentre os índices citados que um aumento corresponde a uma baixa de inflação no ano seguinte.

A taxa de juros SELIC comportamento semelhante quando se analisam os anos de 2007 e 2008 e, por conseguinte, 2009 e 2010. No primeiro período as taxas de juros foram de 12% e 12,4%, já no segundo período depara-se com taxas de 9,7% e 9,8%, o que mostra uma clara diminuição ocorrida do primeiro para o segundo período. Em 2011 verifica-se um aumento, com uma taxa de 11,6%. Em relação ao volume de crédito no país, Bezerra et al. (2013) informa que no período de 2005 a 2010 o volume de crédito no país cresceu por volta de 110% em termos reais, aumentando sua participação no PIB de 28,3% a 46,4%. Segundo os autores, esse ciclo de crédito foi iniciado em 2003, amparado de maneira intensa no crédito à pessoa física. Sobre a expansão do financiamento imobiliário, este teve início em 2006 acompanhando o movimento do crédito em geral. Passou de R\$29,1 bilhões em 2005 para R\$103,5 bilhões em 2010 o volume de financiamentos habitacionais.

Deste modo, as variáveis demográficas e econômicas internas apresentam dados favoráveis para um bom desempenho de venda e locação de imóveis. Os dados apresentados mostram que o período retrata em diminuição da taxa de desemprego e na taxa de juros (até 2010), controle da inflação, recuperação do crescimento econômico e

expansão do crédito, em especial do financiamento imobiliário. Assim, tendo vista que o período analisado se trata de um momento propício para um bom desempenho do mercado imobiliário, fatores locacionais podem explicar arrefecimento ou crescimento de determinados locais em detrimento de outros.

Os próximos itens visam mostrar o desempenho do mercado imobiliário, tanto dos imóveis novos quanto usados, apresentando de maneira breve um panorama geral da cidade de Porto Alegre e logo após partindo para uma análise específica de alguns bairros da cidade, porém, dando maior evidência ao Centro de Porto Alegre.

5.2 Mercado imobiliário de imóveis novos

Este item apresenta a análise dos imóveis residenciais e comerciais novos que foram lançados em Porto Alegre e no Centro Histórico de Porto Alegre.

A estabilidade econômica de um país é necessária para o crescimento e manutenção de qualquer política habitacional do poder público, tanto por conta do fortalecimento de uma demanda que tenha condições financeiras para aquisição de imóvel, como também para consolidação das estratégias dos empresários da construção civil, que necessita de um ambiente econômico favorável ao aporte de recursos para atuar no mercado imobiliário.

A contextualização econômica mostrou cenário favorável para atuação do capital imobiliário, e esse fato parece ter refletido no que diz respeito ao sistema financeiro, que é item relevante no tocante a produção de imóveis novos na cidade de Porto Alegre. O quadro 5 apresenta, em termos percentuais, as fontes de recursos que deram origem a oferta de imóveis da cidade de Porto Alegre de 2007 a 2012.

Ano	Autofinanciamento		Sistema financeiro		Preço de custo		Outro recurso	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
2007	3.234	58,98	1.977	36,06	241	4,4	31	0,57
2008	3.159	47,83	3.303	50,01	142	2,15	1	0,02
2009	2.457	39,16	3.626	57,79	113	1,8	78	1,24
2010	2.126	37,44	3.463	60,98	86	1,51	4	0,07
2011	1.982	30,15	4.505	68,54	74	1,13	12	0,18
2012	3.652	43,36	4.714	55,97	56	0,66	1	0,01

Quadro 5: Fonte de recursos para financiamentos de imóveis novos em Porto Alegre (2007-2012)

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS (2007-2012)

Elaboração: O autor, 2013.

De maneira geral, vê-se que a maior parte da produção de imóveis novos da cidade foi financiada pelo sistema financeiro e por autofinanciamento. As duas formas somam mais que 90% de participação nos anos delimitados pela pesquisa. Com exceção do ano de 2007, o sistema financeiro lidera todos os outros anos, em termos percentuais, como a principal fonte de financiamento da produção de imóveis, com crescimento importante de 2008 até 2011. De 2011 para 2012 o sistema financeiro apresentou uma queda de 12,57 pontos percentuais, enquanto que o autofinanciamento aumentou 13,21 pontos percentuais, mas ainda assim o primeiro tem a maior participação em 2012.

As unidades que são financiadas a preço de custo ou por outro recurso são ínfimas quando se compara com as outras modalidades, ainda demonstrando queda de participação ao longo dos anos estudados. O financiamento a preço de custo tem em 2007 sua maior alta com 4,4% de participação na produção dos imóveis, porém, sofre forte queda no decorrer dos anos alcançando em 2012 apenas 0,66%. Já o financiamento por outro recurso, excetuando o ano de 2009, sempre apresenta uma participação de menos que 1%.

A constatação da relevância da participação do sistema financeiro no número de lançamento de imóveis mostra de maneira evidente a importância da estabilidade econômica de um país, que pode oferecer condições de crédito suficiente para ampliar o nível de produção. Vale lembrar que em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, a política habitacional mais importante desde o término do Banco Nacional de Habitação em 1986. O autofinanciamento também se mostrou importante, demonstrando a capacidade que os empresários urbanos têm de financiar sua produção de imóveis. A forte alta de participação do sistema financeiro de 2008 a 2011 e posterior redução em 2012 com forte participação no autofinanciamento exemplifica esta situação.

Tabela 4: Lançamento de imóveis no Centro e Porto Alegre.

Local/Ano	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Porto Alegre	5483	6605	6274	5679	6573	8423
Centro	143	129	61	42	53	37
Centro/POA (%)	2,61	1,95	0,97	0,74	0,81	0,44

Fonte: Censos imobiliários do SINDUSCON-RS

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 4 mostra em números absolutos a quantidade de oferta de imóveis novos de Porto Alegre e do Centro Histórico a cada ano, bem como a representatividade deste último no conjunto da cidade. Uma primeira observação que pode ser feita é que, em termos absolutos, o Centro responde por uma pequena parcela desses lançamentos, apresentando em 2007 uma participação de 2,61%, chegando em 2012 com 0,44%. Enquanto Porto Alegre oscila entre modestas altas e baixas na quantidade de imóveis lançados no decorrer dos anos em análise, o Centro da cidade apresenta forte queda.

A capital gaúcha obteve oscilações similares nas ofertas de imóveis entre 2007 e 2011, variando na média de 5500 e 6500 unidades. A tabela 6 ilustra que, dentre os anos delimitados para estudo, houve uma queda na oferta de 2008 para 2009 e de 2009 para 2010, com uma diminuição de 6605 para 6274, e em seguida para 5679 unidades. Em compensação, nos outros anos observou-se um aumento, sobretudo de 2011 para 2012, onde houve um aumento significativo, em que a oferta passou de 6573 para 8423.

Em relação a oferta de imóveis novos no Centro, esta que vem caindo ao longo dos anos delimitados nesta pesquisa. Se em 2007 somava-se 143 unidades, esse número cai ao longo dos anos, chegando em 2012 com a oferta de apenas 37 novas unidades. Ainda que de 2010 a 2011 tenha havido um aumento, de 42 para 53 unidades, inclusive com consequente aumento de participação no conjunto da cidade, o número de imóveis é inferior aos anos anteriores.

Quando se trata da faixa de valor em que as ofertas dos imóveis novos estão enquadradas, o SINDUSCON-RS mantém 11 faixas em que os preços dos imóveis são enquadrados, porém, a cada ano os valores das faixas sofrem mudanças, o que dificulta uma análise padronizada ao longo dos anos. Por conta disso, foram estabelecidas quatro faixas de modo a padronizar essas 11 faixas de valores divulgadas pelo censo, conforme quadro 1 exposto na metodologia, a saber: baixo, médio, médio-alto e alto.

Observa-se um quadro bastante homogêneo em relação a cidade de Porto Alegre, enquanto que no Bairro Centro se vê transformações importantes, como mostram gráficos 13 e 14:

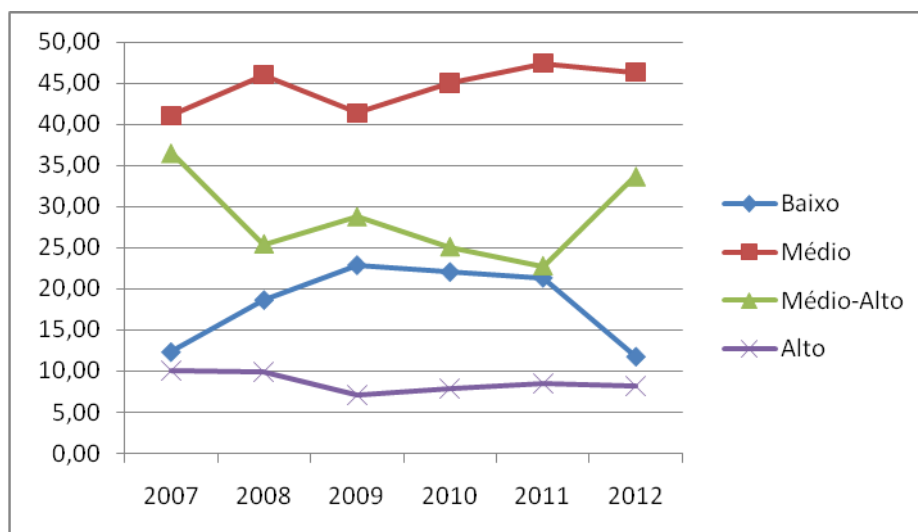


Gráfico 13: Evolução do percentual das ofertas de imóveis novos de Porto Alegre por faixa de valor (2007-2012)

Fonte: Censos imobiliários do SINDUSCON-RS

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 13 mostra o enquadramento das ofertas de imóveis novos da cidade de Porto Alegre por faixa de valor. Em geral não se vê grandes mudanças ao longo dos anos, ainda que variações sejam percebidas. A maior proporção de estoque de imóveis novos em Porto Alegre está na faixa de *médio valor*, e essa situação não se altera no decorrer dos anos, pois vê-se que esta faixa sempre está em primazia por se manter acima de 40% do total de imóveis novos de 2007 a 2012.

Em seguida, o maior número de ofertas encontram-se nas faixas de *médio-alto* e *baixo* valor, e neste caso cabe uma análise específica. O Gráfico 13 mostra que o número dessas duas faixas oscilam de maneira inversa, ou seja, quando em um determinado ano a oferta de imóveis novos de *médio-alto* valor está em alta, verifica-se que a faixa de *baixo* valor sofre queda, e vice-versa.

A oferta de imóveis novos de *alto* valor se deu em menor grau quando comparado com as outras faixas, variando ao longo dos anos entre 7% e 10% de representatividade no total da cidade entre 2007 e 2012. Levando em conta que esta faixa se enquadra nas três últimas faixas de valor das 11 que o SINDUSCON-RS divulga, ou seja, as que apresentam valores extremamente altos, com imóveis que alcançam R\$1 milhão, é compreensível que a representatividade não seja tão significativa frente as outras faixas.

Entretanto, ainda que a faixa de valor *alto* tenha pouca representatividade na quantidade de oferta de imóveis novos de Porto Alegre de 2007 a 2012, quando somado

a faixa de valor *médio-alto* vê-se um volume de estoque de imóveis novos significativos quando se trata de toda a produção da cidade. Ainda quando se agrupa as faixas de valor médio e médio-alto, vê-se dados que superam 50% na produção de imóveis novos nos anos estudados. Nesse contexto, percebe-se que os imóveis novos na faixa de *baixo* valor não tem tido prioridade na produção, correspondendo a uma baixa representatividade quando comparada com todo o conjunto de estoque da cidade.

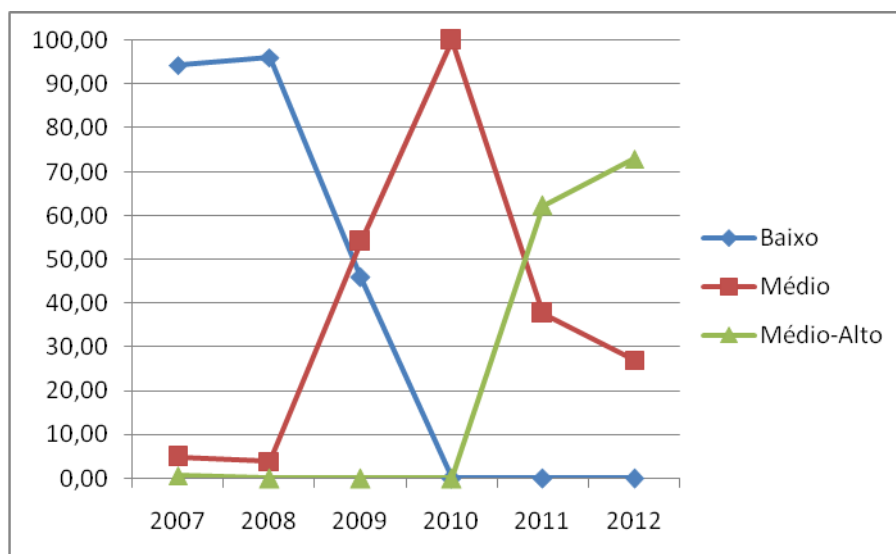


Gráfico 14: Evolução do percentual de ofertas de imóveis novos do Centro Histórico por faixa de valor (2007-2012)

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS

Elaboração: O autor, 2013.

Quando se parte para análise da faixa de valor dos imóveis ofertados no Centro Histórico, vê-se um comportamento diferente quando comparado com Porto Alegre. Segundo o gráfico 14, em 2007 e 2008 a oferta de imóveis de *baixo* valor ultrapassava 90%, mas apresenta queda em 2009, totalizando cerca de 45%. De 2010 a 2012 não mais se encontra estoque de imóveis novos nessa faixa de valor. Em compensação, a oferta de imóveis novos na faixa de *médio* valor aparece de modo tímido entre 2007 e 2008, representando menos que 10% da oferta geral do bairro, para em seguida dar um salto para pouco mais que 50% em 2009. Em 2010 toda a oferta de imóveis novos foi de *médio* valor, com 100% de participação, porém, a partir deste ano, começa a sofrer queda, representando cerca de 40% e 30% em 2011 e 2012, respectivamente. A oferta de imóveis novos de *médio-alto* valor que até 2010 não aparecia, surge em 2011 ultrapassando o nível de oferta de imóveis de médio valor, com cerca de 60%, tendo

esse valor crescido em 2012 para mais que 70% da oferta geral do bairro. Ofertas de imóveis de alto valor não foram encontradas nos anos delimitados deste estudo.

Observou-se que de 2007 a 2012 a quantidade de oferta de imóveis novos no Centro Histórico de Porto Alegre vem caindo, entretanto, esta queda foi acompanhada de um aumento do nível do preço da oferta desses imóveis.

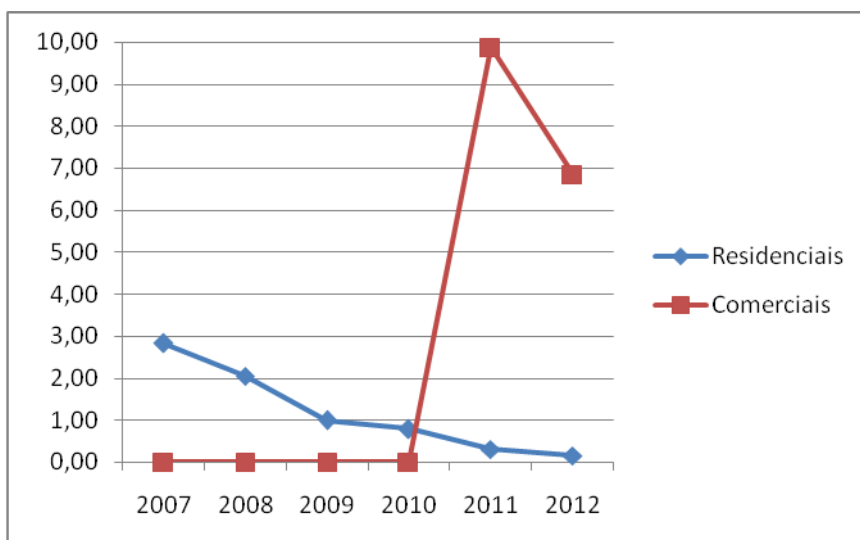


Gráfico 15: Evolução percentual da quantidade de lançamentos de imóveis novos por tipo de uso (residencial e comercial) com relação ao conjunto da cidade (2007-2012)

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS.

Elaboração: O autor, 2013.

A oferta dos imóveis novos que até então foi apresentada de forma agregada agora se apresenta dividida entre imóveis comerciais e residenciais. Deste modo, já tendo visto que a quantidade de oferta de imóveis novos no Centro é ínfima diante do número que se oferta na cidade em geral, e que esse número vem caindo ao longo dos anos, quando se separa o estoque imobiliário residencial e comercial visualiza-se um comportamento diferente entre ambos. De acordo com o gráfico 15, os imóveis residenciais em 2007 representam quase 3% de toda a oferta de imóveis novos da cidade e sua participação tem decrescido ao longo dos anos, chegando a ser responsável em 2012 por apenas 0,1% de todo o estoque de imóveis novos de Porto Alegre. Quando se trata dos imóveis comerciais novos, observa-se que de 2007 até 2010 não houve oferta, mas em 2011 esse tipo imóvel respondeu por quase 10% do total produzido para a cidade de Porto Alegre, com leve queda em 2012 para cerca de 7%.

De modo a detalhar as características dos imóveis residenciais e comerciais ofertados no Bairro Centro, segue o gráfico 16 informando todas as tipologias de

imóveis lançados de 2007 a 2012. Optou-se por elaborar um gráfico com todos os tipos de imóveis (residencial e comercial) pelo fato de que no período de estudo delimitado só houve um tipo de imóvel comercial lançado.

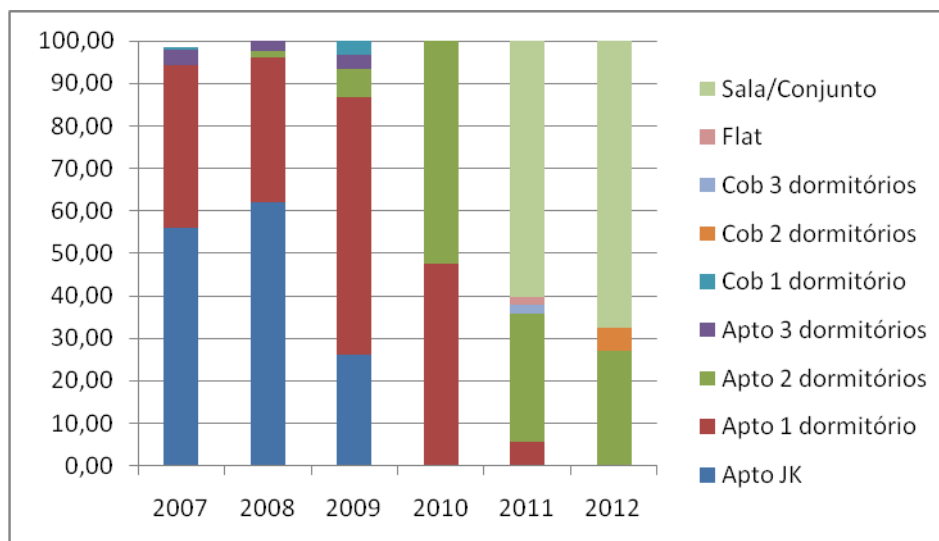


Gráfico 16: Evolução percentual da quantidade de lançamentos de imóveis novos por tipologia no Centro de Porto Alegre (2007-2012).

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS.

Elaboração: O autor (2013).

O gráfico 16 mostra que de 2007 a 2009 o perfil de oferta de imóveis novos Centro Histórico de Porto Alegre privilegiou o lançamento de apartamentos dos tipos JK e de 1 dormitório. Em 2010 este quadro de ofertas passa por transformações, pois deixa-se de ofertar apartamento do tipo JK, mantém-se oferta de apartamento de 1 dormitório com uma pequena redução quando comparado ao ano anterior e observa-se que o tipo apartamento de 2 dormitórios apresenta o maior percentual de oferta, com cerca de 53%. Em 2011 e 2012 ainda há oferta considerável de apartamento de 2 dormitórios (cerca de 30% e 27%), mas com forte redução da oferta de apartamento de 1 dormitório em 2011, com apenas 5,66% e nenhuma oferta em 2012. Porém, foi visto nos dois últimos anos do período estabelecido que o imóvel comercial do tipo sala/conjunto se apresenta como maior proporção no total de oferta de imóveis novos no Centro Hsitérico, com cerca de 62% e 67%, respectivamente, ultrapassando a oferta de imóveis residenciais. As outras tipologias presentes no gráfico não foram mencionadas na análise pelo fato do nível de oferta ser desprezível.

Porém, ainda a respeito do aumento do nível de preço dos imóveis residenciais novos no Centro de Porto Alegre, deve-se levar em consideração outra questão. Como

foi posto em evidência que houve transformações do perfil de lançamento, verificou-se que esse fato implicou no aumento área do imóvel, visto que antes se produzia apartamentos menores. O gráfico 17 mostra que a proporção de imóveis residenciais novos de até 45m² vem caindo de 2007 até 2010 até não mais aparecer imóveis deste tamanho nos outros anos.

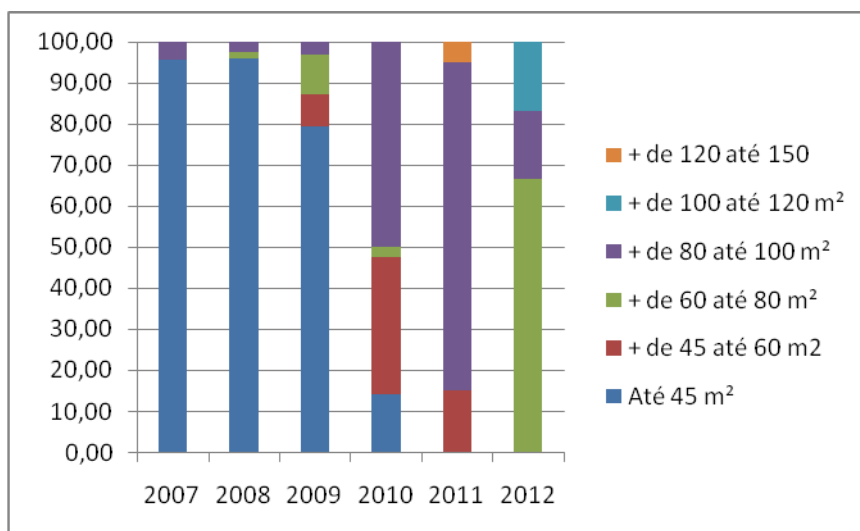


Gráfico 17: Evolução percentual da área privativa dos imóveis residenciais lançados no Centro de Porto Alegre em m² (2007-2012)

Fonte: Censos imobiliários do SINDUSCON

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 17 mostra que os imóveis de até 45m² estavam em maior proporção entre os anos de 2007 e 2009, correspondendo a cerca de 95%, 96% e 80%, respectivamente. Em 2010 houve uma queda brusca de imóveis desta área devido à ascensão de imóveis com área de 80 a 100m² até 2011. Em 2012 a característica da maior parte dos imóveis residenciais estava por volta de 60 a 80m², com cerca de 67%.

Partindo para uma análise comparativa do Centro Histórico com outros bairros, e mantendo a divisão entre imóveis novos residenciais e comerciais, as tabelas 5 e 6 vão demonstrar não só a posição do referido bairro perante a outros existentes em Porto Alegre, como também entender em termos de quantidade e preço o contexto destes no conjunto da cidade.

Tabela 5: Ranking dos 5 bairros de maior quantidade de oferta de imóveis residenciais novos e do Centro por faixa de valor e renda média domiciliar.

Ano	Ranking	Bairro	Unidades	Percentual dos lançamentos por faixa de valor					Renda média domiciliar (2010)
				Baixo	Médio	Médio-Alto	Alto	Não Informaram	
2007	1	Petropolis	604	0,17	29,80	52,48	17,55	0	7.465,10
	2	Higienópolis	365	2,74	21,92	71,51	3,84	0	7.861,58
	3	Menino Deus	354	3,11	56,78	38,42	1,69	0	6.103,81
	4	Bela Vista	295	0,34	28,14	40,34	31,19	0	11.966,16
	5	Jardim Botânico	291	11,00	59,45	29,55	0	0	5.306,49
	11	Centro	143	94,41	4,90	0,70	0	0	4.192,46
2008	1	Vila Ipiranga	705	0	80,71	0	19,29	0	4.312,42
	2	Rubem Berta	566	97,17	2,83	0	0	0	1.930,16
	3	Petrópolis	466	0	31,76	44,64	19,53	4,08	7.465,10
	4	Passo da Areia	403	0	18,36	32,26	29,78	19,60	4.286,89
	5	Sarandi	289	0	20,07	0	0	79,93	2.726,78
	15	Centro	129	96,12	3,88	0	0	0	4.192,46
2009	1	Rubem Berta	570	89,47	1,58	0	0	8,95	1.930,16
	2	Petrópolis	496	0	18,95	64,31	11,69	5,04	7.465,10
	3	Jardim Carvalho	405	0	50,37	0	0	49,63	2.836,65
	4	Mont Serrat	248	0	33,06	39,52	22,58	4,84	8.927,56
	5	Passo da Areia	244	0	24,18	60,66	0	15,16	4.286,89
	33	Centro	61	45,90	54,10	0	0	0	4.192,46
2010	1	Jardim Carvalho	390	0	18,97	44,10	0	36,92	2.836,65
	2	Jardim Itu Sabará	298	40,94	51,34	7,72	0	0	4.154,99
	3	Petrópolis	298	0	8,72	77,18	10,74	3,69	7.465,10
	4	Sarandi	296	71,28	24,66	0	0	4,05	2.726,78
	5	Passo da Areia	266	0	25,56	73,31	0,75	0,38	4.286,89
	38	Centro	42	0	100	0	0	0	4.192,46
2011	1	Petrópolis	411	0	10,22	53,28	30,41	6,33	7.465,10
	2	Jardim Carvalho	344	15,41	56,98	0	0	27,62	2.836,65
	3	Protásio Alves*	343	59,48	22,74	0	0	17,78	*
	4	Agronomia	342	67,84	14,33	17,84	0	0	2.025,75
	5	Cavallhada	331	0	75,53	0	0	24,47	3.211,85
	46	Centro	20	0	100	0	0	0	4.192,46
2012	1	Jardim Carvalho	882	0,68	37,98	51,93	0	9,41	2.836,65
	2	Petrópolis	729	0,82	7,27	50,75	12,89	28,40	7.465,10
	3	Jardim Itu Sabará	537	0,19	94,41	5,03	0,37	18,44	4.154,99
	4	Sarandi	442	11,99	82,35	2,26	0	3,39	2.726,78
	5	Hípica	424	25,94	3,07	70,99	0	0	2.921,46
	48	Centro	12	0	83,33	16,67	0	0	4.192,46

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS e IBGE

Elaboração: O autor, 2013.

*O trabalho de Fagundes (2011) menciona que os censos citam bairros que não correspondem as denominações oficiais. No caso do Protásio Alves, este corresponde a uma área sem denominação sem denominação no mapa de bairros de Porto Alegre.

Como já visto no gráfico 15, o Centro vem perdendo participação no número de ofertas de imóveis residenciais novos na cidade de Porto Alegre, e quando elaborado um ranking entre os bairros de maiores ofertas, esse dado se torna bem evidente. A tabela 5 mostra que a posição do Centro de Porto Alegre no ranking vem caindo ao longo dos anos. Em 2007 o bairro ocupava a 11ª posição no conjunto dos bairros de maiores ofertas, chegando em 2012 a ocupar 48ª posição no ranking. Nota-se que de 2009 para 2010 foi o período de queda mais brusca, passando da 15ª para 33ª posição. Para um bairro que apresenta renda média atual de R\$4.192,46 , vê-se que o preço destes imóveis residenciais novos tem se deslocado ao longo dos anos para uma faixa de maior valor. Em 2007 e 2008 a oferta dos imóveis de *baixo* valor se deu numa proporção de cerca de 95%, em 2009 o quadro muda, a oferta tem maior proporção na faixa de *médio* valor, com cerca de 55%. Em 2010 e 2011 toda a oferta de deu na faixa de *médio* valor e em 2012, ainda que a maior proporção tenha se verificado na faixa de *médio* valor, com 83,33%, já se vê uma pequena parcela enquadrada na faixa de *médio-alto* valor, respondendo por 16,67% de toda a oferta do bairro.

Em geral, excetuando o ano de 2007, no qual vê-se que os 5 bairros de maiores ofertas de imóveis residenciais novos apresentam renda média superior a R\$5.000, é visto que nos outros anos os bairros que apresentam maiores ofertas apresentam renda média domiciliar que varia de por volta de R\$2.000 a R\$8.000. Nota-se também que quando se compara a oferta dos imóveis por faixa de valor em constraste com a renda média domiciliar, verifica-se que bairros de renda média domiciliar alta sempre apresentam oferta de imóveis residencias de valor relativamente alto, enquanto que os bairros de renda média relativamente baixa não necessariamente apresentam ofertas de imóveis residenciais novos de baixo valor.

Tabela 6: Ranking dos 5 bairros de maior quantidade de oferta de imóveis comerciais novos por faixa de valor e de renda média domiciliar.

Ano	Ranking	Bairro	Unidades	Percentual dos lançamentos por faixa de valor					Renda média domiciliar (2010)
				Baixo	Médio	Médio-Alto	Alto	Não Informaram	
2007	1	Chácara das Pedras	78	70,51	0	0	29,49	0	9.119,73
	2	Três Figueiras	62	0	0	0	0	100	12.960,82
	3	Higienópolis	45	40	57,78	2,22	0	0	7.861,58
	4	Floresta	44	0	100	0	0	0	4.458,86
	5	Jardim Lindoia	42	0	100	0	0	0	7.107,17
2008	1	Auxiliadora	57	57,89	35,09	0,00	7,02	0	6.894,72
	2	Floresta	44	0	100	0	0	0	4.458,86
	3	Jardim Lindoia	42	0	100	0	0	0	7.107,17
	4	Passo da Areia	34	0	0	0	0	100	4.286,59
	5	Três Figueiras	31	0	0	0	0	100	12.960,82
2009	1	Santo Antônio	64	100	0	0	0	0	3.834,40
	2	Jardim Salso	60	0	0	0	0	100	4.394,01
	3	Boa Vista	42	35,71	47,62	7,14	9,52	0	8.419,58
	4	Floresta	38	0	100	0	0	0	4.458,86
	5	Três Figueiras	35	0	0	57,14	2,86	40	12.960,82
2010	1	Moinhos Ventos	78	0	0	100	0	0	10.726,12
	2	Auxiliadora	76	0	15,79	1,32	0	82,89	6.894,72
	3	Santo Antônio	54	100	0	0	0	0	3.834,40
	4	Petrópolis	38	0	97,37	0	0	2,63	7.465,10
	5	Boa Vista	25	28	0	40	16	16	8.419,58
2011	1	Auxiliadora	65	0	3,08	0	0	96,92	6.894,72
	2	Rio Branco	48	0	0	100	0	0	7.647,10
	3	Petrópolis	37	0	97,30	0	0	2,70	7.465,10
	4	Centro	33	0	0	100	0	0	4.192,46
	5	Boa Vista	31	61,29	0	12,90	12,90	12,90	8.419,58
2012	1	Bom Fim	81	0	0	100	0	0	5.195,81
	2	Floresta	56	0	0	100	0	0	4.458,86
	3	Petrópolis	56	0	26,79	71,43	0	1,79	7.465,10
	4	Auxiliadora	45	44,44	0	0	48,89	6,67	6.894,72
	5	Menino Deus	34	0	100	0	0	0	6.103,81
	6	Moinhos de Vento	34	0	0	0	0	100	10.726,12
	7	Centro	25	0	0	100	0	0	4.192,46

Fonte: Censos Imobiliários do SINDUSCON-RS

Elaboração: O autor, 2013.

Em relação aos imóveis comerciais novos, observa-se na tabela 6 que o Centro Histórico está fora do mercado de imóveis deste tipo entre 2007 a 2010, aparecendo

apenas em 2011 no ranking com um volume considerável quando comparado aos outros bairros da cidade, ocupando o 4.º lugar no ranking de maior oferta. Em 2012 o referido bairro apresenta uma leve queda, ocupando a 7.º posição no ranking da cidade de Porto Alegre. Vale destacar que todas as ofertas, tanto de 2011 quanto de 2012, se enquadram na faixa de *médio-alto* valor.

Considerando somente a renda, em geral viu-se que a maioria dos bairros onde houve os maiores lançamentos tem característica de ter uma renda domiciliar relativamente alta, mas que isso não necessariamente implica que as ofertas dos imóveis sejam estritamente nas faixas de valor mais alto, havendo casos em que há um número significativo de imóveis comerciais ofertados na faixa de baixo valor sendo que o bairro possui renda média domiciliar alta.

O Centro Histórico que no passado apresentava hegemonia como alvo de imóveis comerciais, concorre agora com outros bairros que se tornaram novos centros/polos comerciais, como pode ser visto na tabela 6. Bairros como Moinhos de Vento, Auxiliadora e Bom Fim atualmente são considerados pólos de escritórios, lojas, serviços, consultórios médicos, dentre outros. Entretanto, os dados apresentados evidenciaram que o Centro ainda possui vitalidade para ofertas de imóveis novos para uso comercial.

5.2.1 Síntese da análise do mercado imobiliário de imóveis novos.

Neste item, apresentaram-se dados sobre a oferta de imóveis novos em Porto Alegre, entre 2007 e 2012, permitindo estabelecer uma síntese no que se refere ao Centro Histórico:

1. Tendência de decréscimo na quantidade absoluta e relativa da oferta de imóveis novos no período estudado (6 anos), quando considerada de forma agregada (residencial e comercial);
2. Aparente recuperação na quantidade de oferta de imóveis comerciais novos nos últimos 2 anos do período estudado;
3. Transformações no perfil da oferta, com alteração nas tipologias ofertadas, havendo a diminuição de JKs e o aumento da oferta de apartamentos de 2 dormitórios e salas comerciais;

4. Tendência da oferta de imóveis sair de uma faixa de menor valor para outra mais alta.

Por razões óbvias o decréscimo da oferta de imóveis não é surpreendente, pois levando em consideração que o Centro tem a característica de ser um dos bairros mais consolidados da cidade, é previsível que não haja uma quantidade de terrenos disponíveis o suficiente para se construir em grande escala. Esse quadro limita os empresários urbanos a atuar através da verticalização via demolição de edificações pré-existentes, onde viu-se através da tabela 3, na caracterização do objeto de estudo, que o número de apartamentos aumentou de modo bastante significativo de 2000 para 2010, enquanto que o número de casas diminuiu.

Tendo analisado a oferta de imóveis novos, parte-se agora para a descrição de imóveis usados do Centro Histórico de Porto Alegre, tanto para comercialização quanto para locação.

5.3 Mercado de comercialização de imóveis usados.

Neste item desenvolve-se a análise do mercado de comercialização de imóveis usados do Centro Histórico de Porto Alegre.

Tabela 7: Quantidade absoluta de oferta de imóveis para comercialização (2007-2011)

Local/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
Porto Alegre	53.386	57.028	62.336	62.706	63.264
Centro	4.153	4.128	4.227	3.956	4.150
Centro/POA (%)	7,78	7,24	6,78	6,31	6,56

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 7 mostra a quantidade absoluta da oferta de imóveis para comercialização a cada ano de Porto Alegre e do Centro, assim como também a representatividade da oferta deste último na cidade. Quando se depara com a oferta agregada de Porto Alegre, percebe-se que vem aumentando ao longo dos anos, passando de 53.386 ofertas em 2007 para 63.264 em 2011, comportamento este encontrado de forma distinta no Centro, que vem oscilando entre crescimento e queda de oferta ao longo dos anos, e quando se olha a quantidade de 2007 e 2011 vê-se um número que quase não se altera, 4.153 e 4.150 ofertas, respectivamente.

Em relação à representatividade da oferta do Centro no conjunto da cidade, observa-se que de 2007 a 2010 apresenta um quadro de queda, chegando a ter um leve aumento em 2011. Assim, passa de 7,78% em 2007 para 6,31% em 2010, apresentando um pequeno aumento de 0,25% pontos percentuais em 2011 quando comparado ao ano anterior.

Tabela 8: Quantidade absoluta de imóveis residenciais e comerciais para comercialização do Centro Histórico e da cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Ano/Tipo	Porto Alegre				Centro			
	Residenciais	Var. (%)	Comerciais	Var. (%)	Residenciais	Var. (%)	Comerciais	Var. (%)
2007	44.956	-	4.662		2.875	-	1.040	-
2008	48.057	6,90	4.812	3,22	2.775	-3,48	1.108	6,54
2009	52.563	9,38	4.402	-8,52	3.092	11,42	938	-15,34
2010	52.661	0,19	4.824	9,59	2.960	-4,27	866	-7,68
2011	52.970	0,59	4.992	3,48	3.205	8,28	819	-5,43

Fonte: SECOVI-RS /AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 8 mostra o panorama da quantidade absoluta de imóveis para comercialização, tanto do tipo residencial quanto comercial, de 2007 a 2011 da cidade de Porto Alegre e do Centro, permitindo visualizar evolução ao longo dos anos.

Vê-se que Porto Alegre tem um quadro ascendente na quantidade de oferta de imóveis residenciais, passando de 44.956 em 2007 para 52.970 em 2011, ainda que de 2009 para 2010 e de 2010 para 2011 o crescimento se deu apenas em 0,19% e 0,59%, respectivamente. Em relação à oferta de imóveis comerciais nota-se, à priori, que a quantidade absoluta é inferior quando comparado com a oferta de imóveis residenciais. Também se evidencia um comportamento variável, ao longo dos anos, na oferta deste tipo de imóvel, ainda que seja visto que o há um crescimento de 2007 para 2011, passando de 4.662 para 4.992, houve uma redução de 8,52% de 2008 para 2009, mantendo variações positivas no decorrer dos outros anos.

O Centro apresenta um comportamento diferenciado da cidade de Porto Alegre no que tange as ofertas de imóveis residenciais e comerciais. A quantidade absoluta da oferta de imóveis residenciais oscila ao longo dos anos. Os períodos de crescimento são mais intensos quando comparado com os períodos de decréscimo, mas no geral, de 2007 a 2011, viu-se que a quantidade absoluta da oferta de imóveis residenciais passa de 2.875 para 3.205, ou seja, um pequeno incremento no decorrer dos anos. Quando se parte para análise da oferta de imóveis comerciais, se lida com um panorama de

decréscimo em sua quantidade absoluta ao longo dos anos. De 2007 a 2011 a quantidade ofertada passa de 1040 para 819. Excetuando de 2007 para 2008, que houve um incremento de 6,54% na quantidade de oferta, no restante dos anos foi visto um quadro de reduções que giram em torno de 15%, 7% e 5%.

Após a demonstração do panorama geral a respeito da quantidade absoluta da oferta anual de imóveis residenciais e comerciais em Porto Alegre e no Centro, as tabelas seguir apresentam as ofertas separadas para imóveis residenciais e comerciais no Centro.

Tabela 9: Quantidade absoluta de oferta de imóveis residenciais por tipologia específica para comercialização no Centro (2007-2011).

Tipos/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
JK	394	306	412	495	417
Apto 1 dormitório	633	665	703	677	740
Apto 2 dormitórios	795	695	742	751	921
Apto 3 dormitórios	712	755	795	668	660
Apto 4 dormitórios	63	70	83	40	75
Apto 5 dormitórios	4	8	17	15	12
Casa 1 dormitório	7	0	1	1	0
Casa 2 dormitórios	27	18	21	9	6
Casa 3 dormitórios	27	25	42	28	7
Casa 4 dormitórios	11	16	17	28	18
Casa 5 dormitórios	1	6	3	5	5
Cobert. 1 dormitório	29	42	34	50	53
Cobert. 2 dormitórios	27	16	24	20	26
Cobert. 3 dormitórios	4	13	13	10	12
Cobert. 4 dormitórios	3	12	17	3	2
Cobert. 5 dormitórios	0	3	0	0	0
Mobiliados	68	57	70	75	121
Semimobiliados	70	68	98	85	130

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em relação à quantidade absoluta da oferta por tipologia específica dos imóveis residenciais do Centro, a tabela 9 mostra de maneira geral que a maioria das ofertas para comercialização estão concentradas nas tipologias de apartamento, especificamente apartamentos do tipo JK e de 1, 2 e 3 dormitórios. Esta tipologia tem oferta que variam por volta de 300 a 800 ao longo dos anos, enquanto que as outras tipologias apresentadas, como apartamentos de 4 e 5 dormitórios, casas, coberturas, mobiliados e

semimobiliados, apresentam oferta que varia de 0 a 130 no decorrer dos anos de 2007 a 2011.

Tabela 10: Quantidade absoluta de oferta de imóveis comerciais por tipologia específica para comercialização no Centro (2007-2011).

Tipos/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
Casa para comércio	2	18	7	9	11
Loja	90	86	87	76	78
Sala/conjunto	889	918	772	700	609
Sala mobiliada	8	12	15	17	15
Pavilhão/Depósito	1	0	1	6	5
Prédio	50	74	56	58	101

Fonte: SECOVI-RS-RS/ AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 10 mostra que dentre as tipologias específicas de imóveis comerciais presentes, o tipo sala/conjunto apresenta a maior quantidade de oferta absoluta dentre as outras tipologias no Centro de Porto Alegre. Apesar de que esta tipologia sofreu redução na oferta mensal, passando de 889 para 609 dentre os anos delimitados, ainda assim supera as outras tipologias, onde se vê que loja e prédio apresentam oferta média mensal variando em torno de 50 e 100 e as tipologias casa para comércio, sala mobiliada e pavilhão/depósito variam entre 0 e 18 na quantidade absoluta de oferta ao longo dos anos.

A seguir, apresenta-se uma análise comparativa do desempenho do mercado de imóveis usados entre o Centro e alguns bairros. Selecionou-se 3 tipos de imóveis residenciais e 1 tipo de imóvel comercial, no nosso caso, apartamentos do tipo JK, 1 dormitório e 2 dormitórios e sala/conjunto, imóveis estes que apresentam característica de grande número de oferta frente aos outras tipologias. O critério para escolha dos bairros para estabelecimento da análise comparativa foi de adotar, para cada tipologia, os 10 bairros que apresentaram maior quantidade de oferta.

Os gráficos a seguir mostram os 10 bairros que apresentam a maior quantidade absoluta de oferta de forma agregada, referente a soma de ofertas de 2007 até 2011 para cada tipologia.

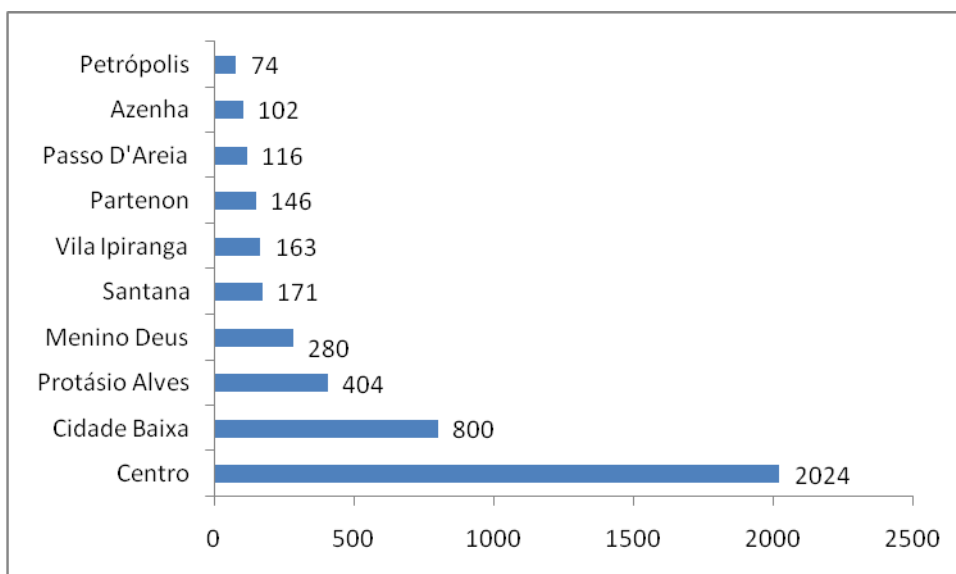


Gráfico 18: Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados do tipo JK da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Uma primeira consideração a ser feita é que, levando-se em conta que nos 5 anos analisados foram ofertados um total de 5.501 JKs na cidade de Porto Alegre, verifica-se que o Centro responde por cerca de 37% dessa oferta, uma quantidade bastante significativa.

O gráfico 18 mostra que dentre os bairros de Porto Alegre que apresentam a maior oferta agregada de apartamentos do tipo JK, de 2007 a 2011, o Centro se destaca de forma significativa, apresentando um total de 2024 ofertas. Os bairros seguintes têm quantidade bastante inferior ao do Centro, como pode ser visto nos bairros Cidade Baixa, Protásio Alves e Menino Deus que apresentam quantidade de ofertas na ordem de 800, 404 e 280, respectivamente. Os bairros seguintes apresentam ofertas inferiores a 200, são eles: Santana, Vila Ipiranga, Partenon, Passo D'Areia, Azenha e Petrópolis.

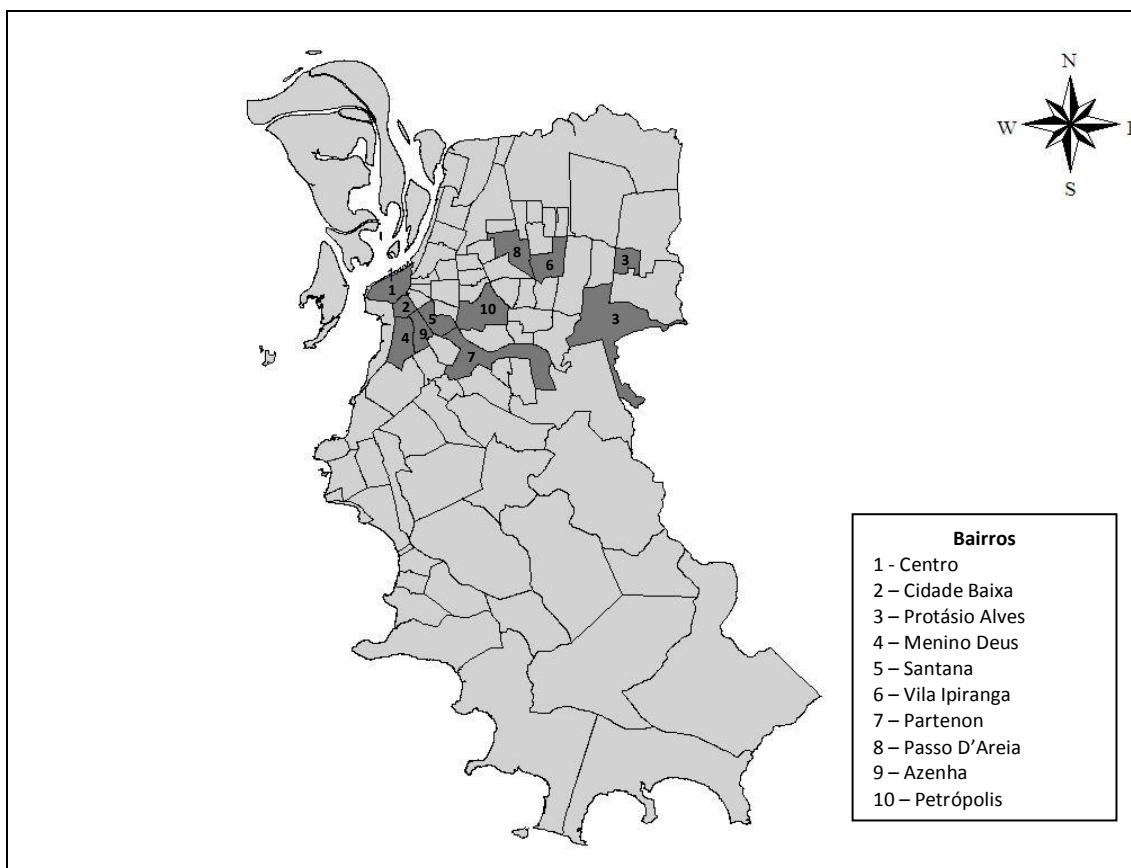


Figura 41: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos do tipo JK para comercialização (2007-2011).

Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

No que se refere às ofertas de apartamentos de 1 dormitório, o gráfico 19 informa que o Centro apresenta a maior quantidade de oferta agregada de apartamento de 1 dormitório para comercialização, totalizando um número de 2.622 ofertas. Quando se leva em consideração que nos 5 anos analisados a cidade de Porto Alegre apresentou um total de 23.805 ofertas de apartamentos de 1 dormitório, verifica-se que o Centro responde a 11% dessa oferta.

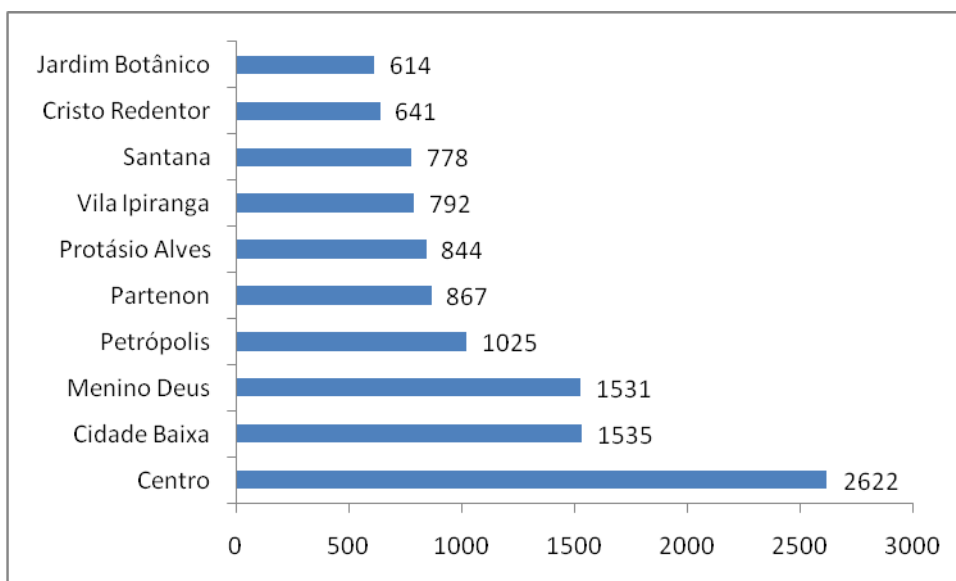


Gráfico 19: Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados de 1 dormitório da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor. 2013.

Quando comparado com o quadro de oferta de JKs, verificado no gráfico 18, a oferta agregada de apartamentos de 1 dormitório do Centro apresenta uma pequena participação no quadro total de oferta da cidade e a diferença entre o bairro de maior oferta e os bairros seguintes se dão em menor proporção, ainda que seja visto que o segundo e o terceiro colocado, separadamente, ofertam quase que a metade ofertada pelo Centro. Os bairros Cidade Baixa, Menino Deus e Petrópolis seguem apresentando o quantitativo de 1.535, 1.531 e 1.025, respectivamente. Já os bairros Partenon, Protásio Alves, Vila Ipiranga, Santana, Cristo Redentor e Jardim Botânico segue com ofertas inferiores a 900.

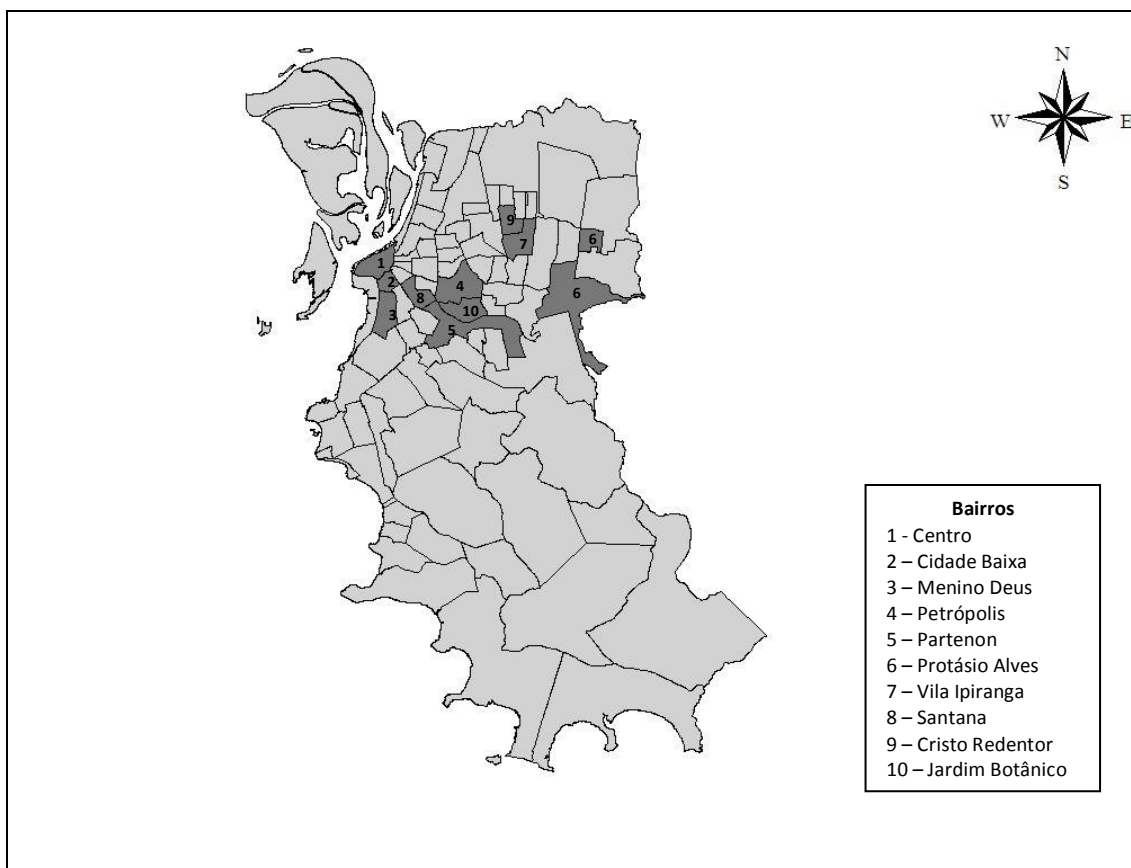


Figura 42: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 1 dormitório para comercialização (2007-2011)

Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Em relação à quantidade da oferta agregada de apartamentos de 2 dormitórios para comercialização, vê-se um comportamento diferente dos apartamentos do tipo JK e de 1 dormitório. O gráfico 20 mostra que os bairros Petrópolis e Menino Deus superam o Centro na quantidade de ofertas, onde os dois primeiros apresentam 4837 e 4765 ofertas, respectivamente, e o último um total de 3904.

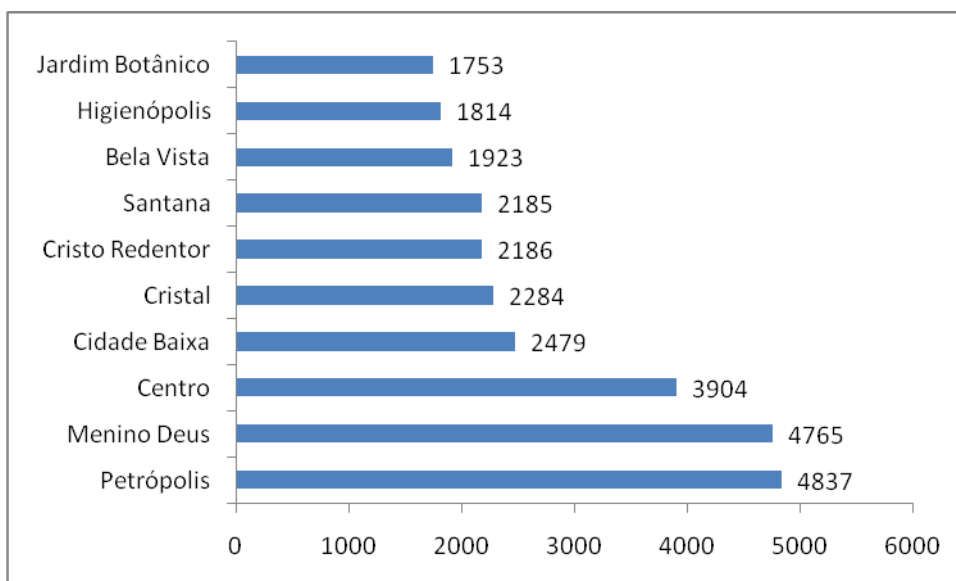


Gráfico 20: Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos usados de 2 dormitórios da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Quando se leva em consideração a representatividade da quantidade de ofertas de apartamentos de 2 dormitórios do Centro em relação à cidade, vê-se que a mesma representa por volta de 6% do total. Porto Alegre apresenta um total de 66.160 ofertas neste tipo de imóvel e o Centro responde por uma pequena parcela ainda menor quando comparado as outras tipologias residenciais citadas. Observa-se também que a diferença entre o bairro de maior oferta e o bairro seguinte é ainda menos elevada quando comparada com as tipologias JK e apartamento de 1 dormitório citadas anteriormente.

Com ofertas inferiores a 2500, seguem os bairros Cidade Baixa, Cristal, Cristo Redentor, Santana, Bela Vista, Higienópolis e Jardim Botânico.

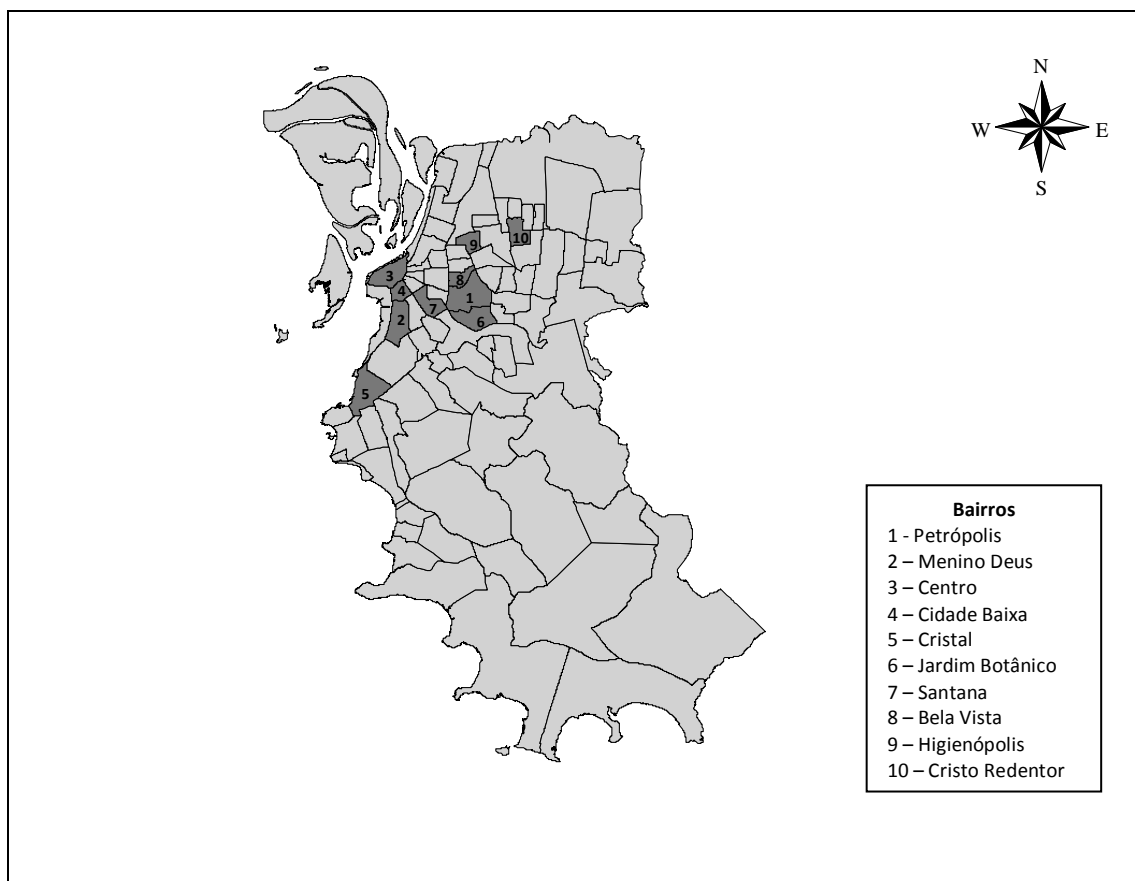


Figura 43: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 2 dormitórios para comercialização (2007-2011)
Elaboração: Ítalo Spinelli da Cruz, 2013.

No que se refere às ofertas de imóveis comerciais, o gráfico 21 mostra que o Centro apresenta destaque relevante frente aos outros bairros que compõem as maiores ofertas de sala/conjunto, este apresenta 3962 ofertas no total. Quando se leva em consideração a cidade de Porto Alegre apresentou um total de 12.538 ofertas nos 5 anos analisados de estudo, constata-se que o Centro apresenta 32% dessa oferta, uma quantidade considerável frente ao conjunto da cidade e com percentual pouco menor que o apresentado na tipologia JK.

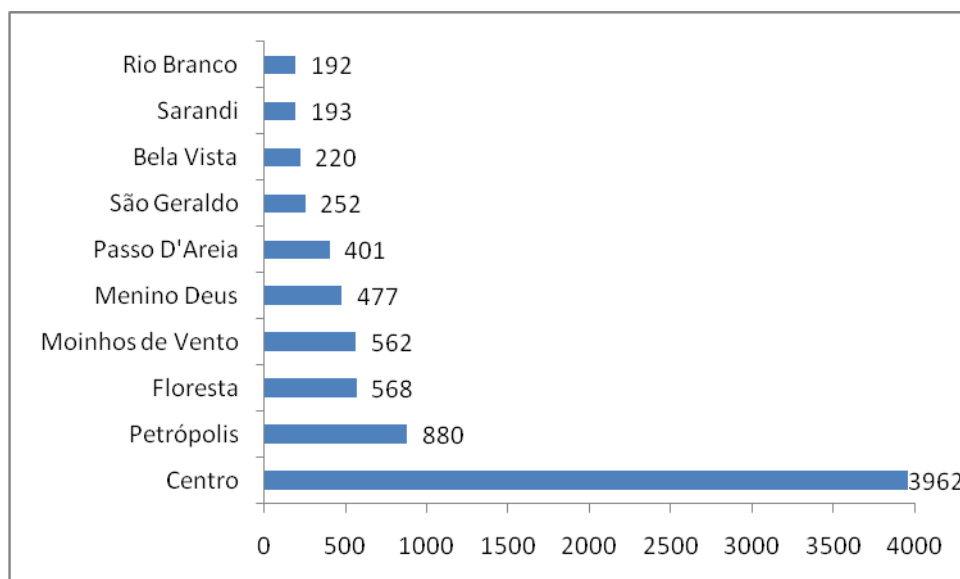


Gráfico 21: Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de salas/conjuntos da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O bairro seguinte ao Centro em grande quantidade de oferta, o Petrópolis, apresenta um total de 880 ofertas, demonstrando larga diferença entre esses dois bairros no quanto ao número de ofertas. Os bairros Floresta e Moinhos de Vento apresentam ofertas bastante similares, com 568 e 562, respectivamente. Em relação aos bairros Menino Deus, Passo D'Areia, São Geraldo, Bela Vista, Sarandi e Rio Branco, estes apresentam ofertas inferiores a 500.

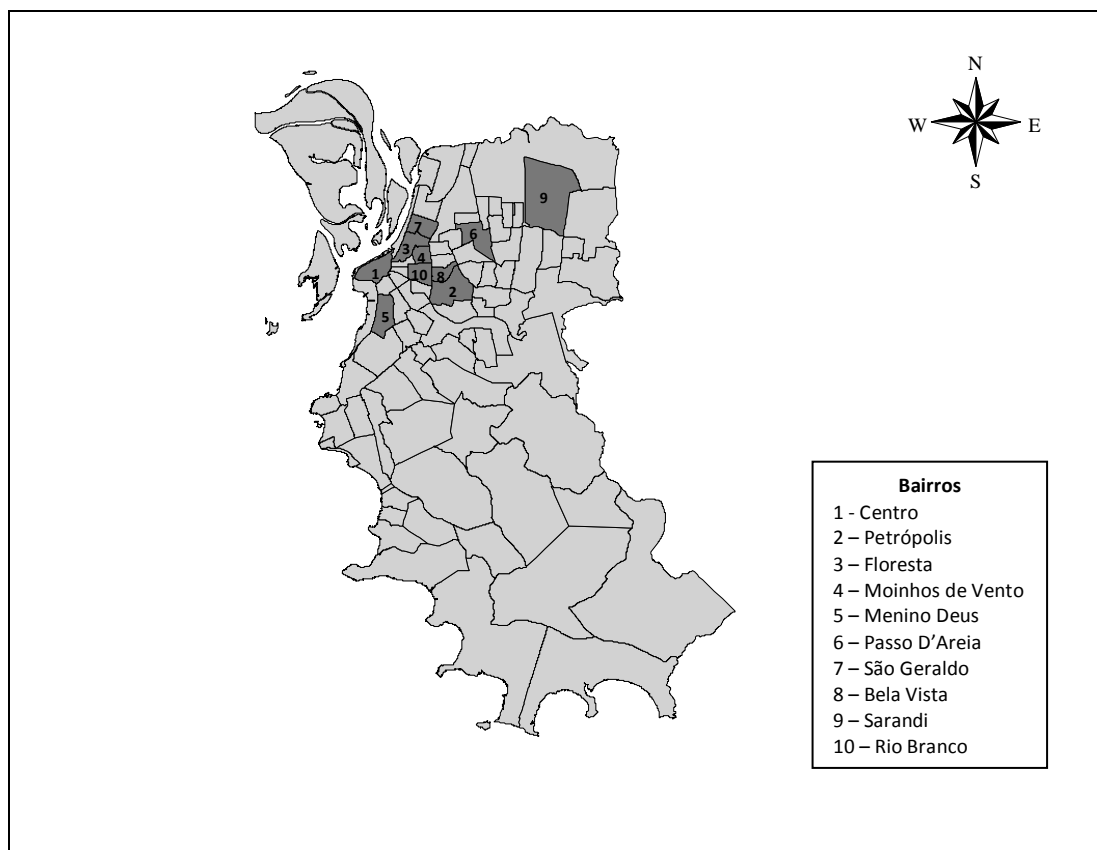


Figura 44: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de sala/conjunto para comercialização (2007-2011)
Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Os gráficos expostos mostram que o nível de ofertas de apartamentos do tipo JK e sala/conjunto apresentam similaridade no que tange ao comportamento da oferta agregada dos bairros em questão, pois no caso de ambos é visível a diferença extensa entre o primeiro e o segundo bairro líder em maior quantidade de ofertas. Quando se trata do comportamento da oferta agregada dos bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório já se vê a aproximação, em termos de quantidade, entre o primeiro e o segundo bairro que mais oferta. Já com respeito aos bairros que apresentam maior oferta agregada de apartamento de 2 dormitórios, já se nota uma semelhança no nível de ofertas entre os bairros que compõem este grupo, onde viu-se que há uma diferença pequena entre o primeiro e o segundo bairro que mais oferta, e não tão distinta do terceiro líder, a saber, o Centro.

Após apresentação dos 10 bairros que compõem as maiores ofertas agregadas nas tipologias residenciais JK e apartamentos de 1 e 2 dormitórios e do imóvel comercial sala/conjunto, em seguida serão apresentados gráficos que irão mostrar o comportamento evolutivo destas ofertas ao longo dos anos.

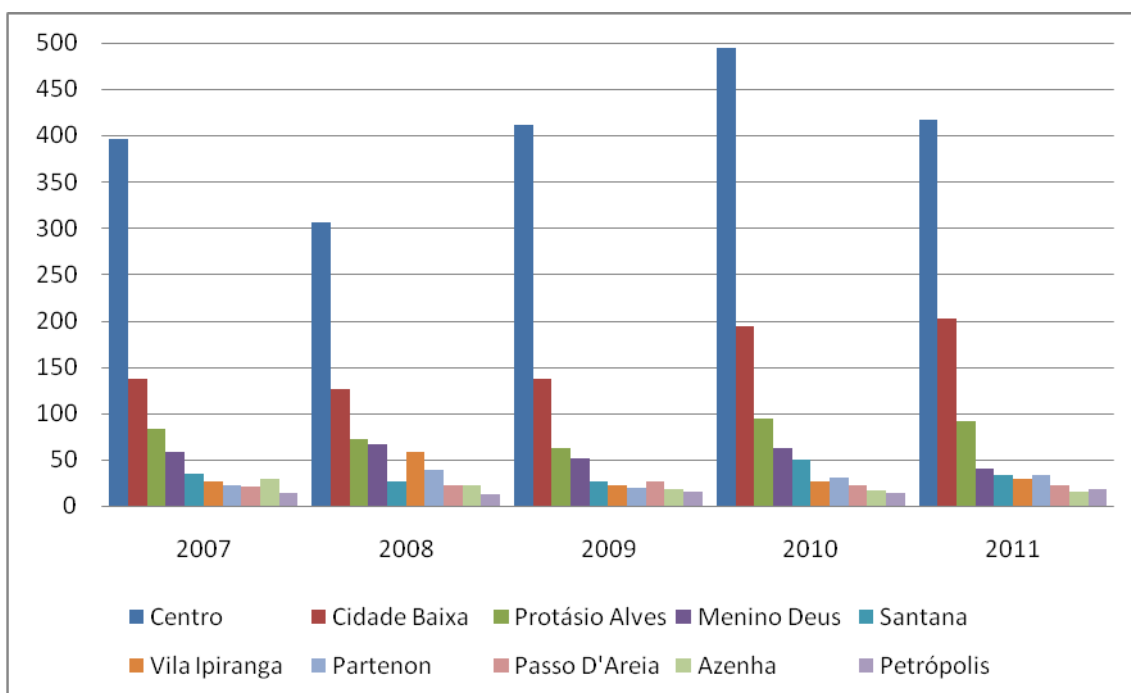


Gráfico 22: Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 22 mostra a análise da evolução das ofertas no tempo, servindo para avaliar tendências de crescimento, diminuição ou estabilidade. Sendo assim, o Centro apresenta diminuição na quantidade de ofertas em 2008, no entanto, recupera-se e cresce de forma acentuada até 2010. Em 2011 há leve diminuição, mas ainda é líder de ofertas na cidade. Este bairro apresenta quantidade de oferta superior a 300, enquanto que os demais bairros além de apresentarem maior estabilidade nas quantidades de ofertas mantiveram-se sempre com uma quantidade de oferta inferior a 200 ao longo dos cinco anos estudados.

O gráfico 23 apresenta a quantidade de oferta absoluta anual de apartamentos de 1 dormitório para comercialização, nos 10 bairros que mais ofertaram essa tipologia no período analisado.

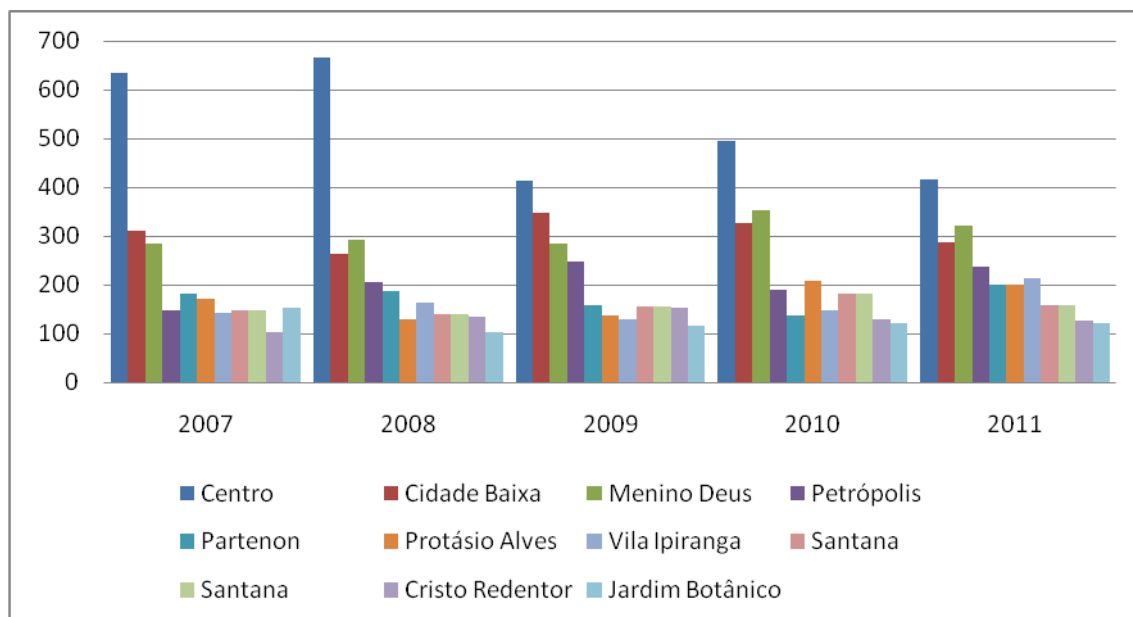


Gráfico 23: Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

No caso do Centro, o gráfico 23 retrata um período marcado por mais oscilações em relação ao comportamento da quantidade de oferta absoluta de apartamentos de 1 dormitório. Este bairro apresenta um leve aumento na quantidade absoluta de ofertas em 2008, no entanto, em 2009 apresenta uma forte diminuição, seguida de um novo acréscimo em 2010. Em 2011 vê-se que a oferta sofre novamente uma diminuição. Vale ressaltar que o Centro mantém um nível alto de oferta quando comparado aos outros bairros, sendo que com a queda de ofertas ocorrida em 2009 acarretou numa aproximação com o nível de oferta dos bairros Cidade Baixa e Menino Deus. Neste caso, só o Centro apresenta quantidade de ofertas acima de 400 ao longo dos anos.

Cidade Baixa e Menino Deus, os bairros seguintes ao Centro no que tange a maior quantidade absoluta de oferta neste tipo de imóvel, apresentam comportamento inverso entre ambas, pois quando um bairro apresenta uma alta o outro apresenta uma baixa, e dessa forma os dois mantêm um nível de oferta entre 280 e 350 ao longo dos anos. Os demais bairros tiveram quantidade de oferta bastante inferior ao Centro e com oscilações distintas ao longo do período estudado.

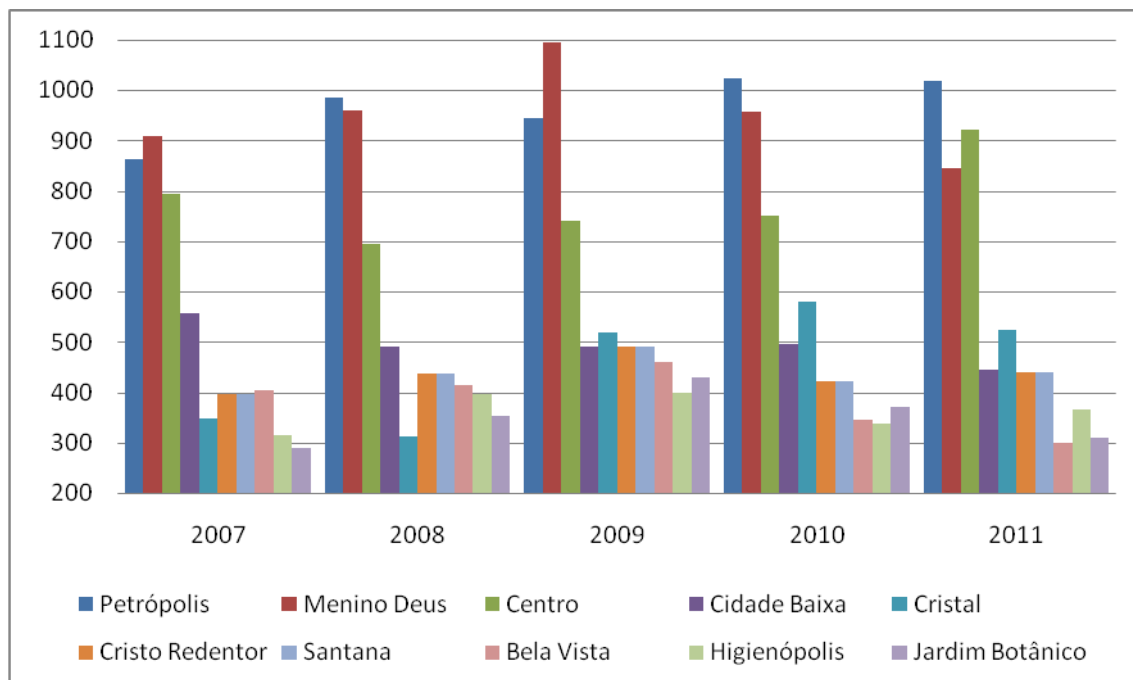


Gráfico 24: Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em geral, a evolução da quantidade absoluta de oferta dos 10 bairros que mais apresentam apartamentos de 2 dormitórios para comercialização, destaca, no primeiro momento, os bairros Menino Deus, Petrópolis e Centro por apresentarem nível de oferta superior aos demais bairros nos anos delimitados para estudo, como mostra o gráfico 24.

Porém, enquanto o Bairro Menino Deus tem comportamento ascendente até 2009 no nível de oferta, o Centro apresenta decréscimo, e após este ano acontece o inverso, o primeiro começa a dar sinais de diminuição enquanto que o segundo cresce o grau de oferta. Quando se acompanha as oscilações de nível de oferta entre o Menino Deus e Petrópolis, observa-se um comportamento inverso entre ambos, pois quando um deles lidera o na quantidade de oferta, o outro fica em segundo. Até 2010 se verifica esse comportamento, até que em 2011 o bairro Petrópolis se mantém como o bairro que oferta em maior quantidade e o Centro passa a ser o segundo bairro nesse aspecto. Para estes bairros encontram-se número de ofertas superiores a 700, enquanto que os outros bairros apresentam quantidades inferiores a 600.

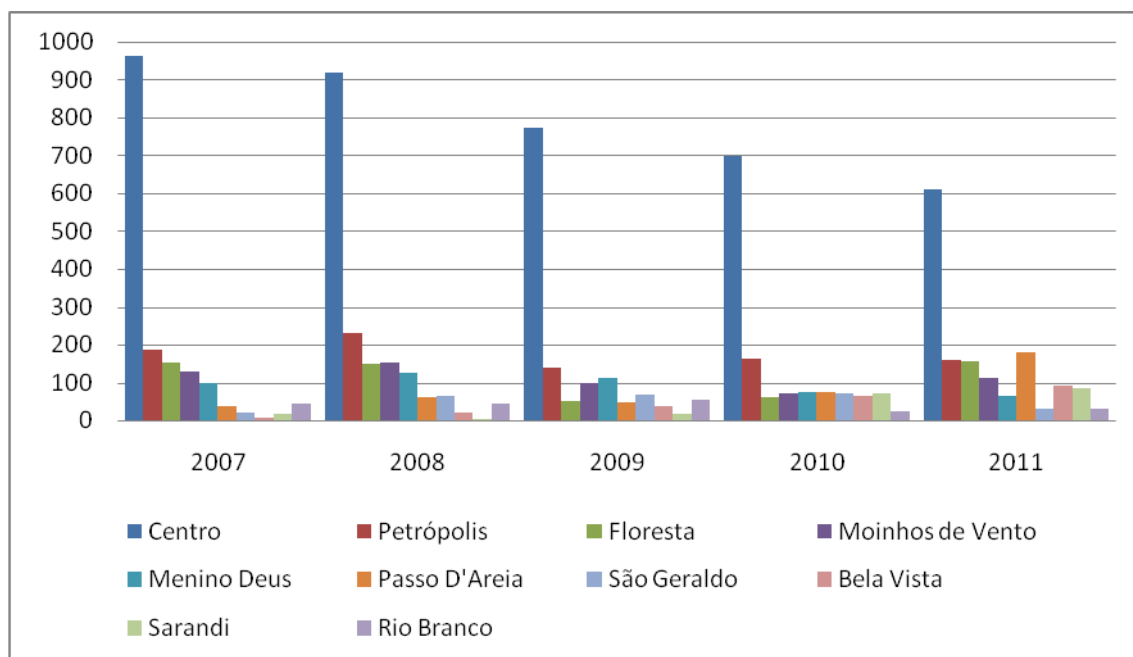


Gráfico 25: Quantidade absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam salas/conjuntos para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 25 mostra que em relação a quantidade absoluta de oferta dos 10 bairros que mais apresentam sala/conjunto para comercialização, o Centro se destaca por apresentar nível de oferta bem acima dos outros bairros, mesmo com um quadro declinante ao longo dos anos. Enquanto os demais bairros apresentam uma quantidade de oferta inferior a 200 no decorrer dos anos, o Centro chega a alcançar quase 1000 em 2007 com um panorama de decréscimo que refletiu em cerca de 600 ofertas em 2011.

Assim como na análise da oferta agregada, verifica-se que o comportamento da quantidade de oferta absoluta do imóvel residencial JK e do imóvel comercial sala/conjunto apresentam níveis semelhantes, tendo em vista que nestes casos o Centro apresenta uma oferta bem superior aos outros bairros. No caso da quantidade absoluta de ofertas de apartamentos do 1 dormitório, apesar de o Centro ter a maior quantidade durante todos os anos, viu-se que de 2008 para 2009 houve uma forte queda, fazendo com que o nível de ofertas, nesse tipo de imóvel, se aproximasse dos demais bairros nos anos seguintes. Já em relação à média de ofertas de apartamentos de 2 dormitórios, foi visto que na análise agregada o Centro se enquadra como o terceiro bairro que mais oferta apartamentos deste tipo, mas quando analisado o comportamento durante os anos, visualiza-se um comportamento ascendente e em 2011 o Centro supera o bairro Menino Deus.

Porém, ainda é válido saber se essa quantidade grande de oferta aponta para algum tipo de fuga ou atração de moradores para o Centro. Para isso, vamos analisar os preços médios mensais praticados nos bairros onde se encontram essas tipologias de imóveis. Os preços foram deflacionados com base em 2007 para melhor compreensão do aumento real.

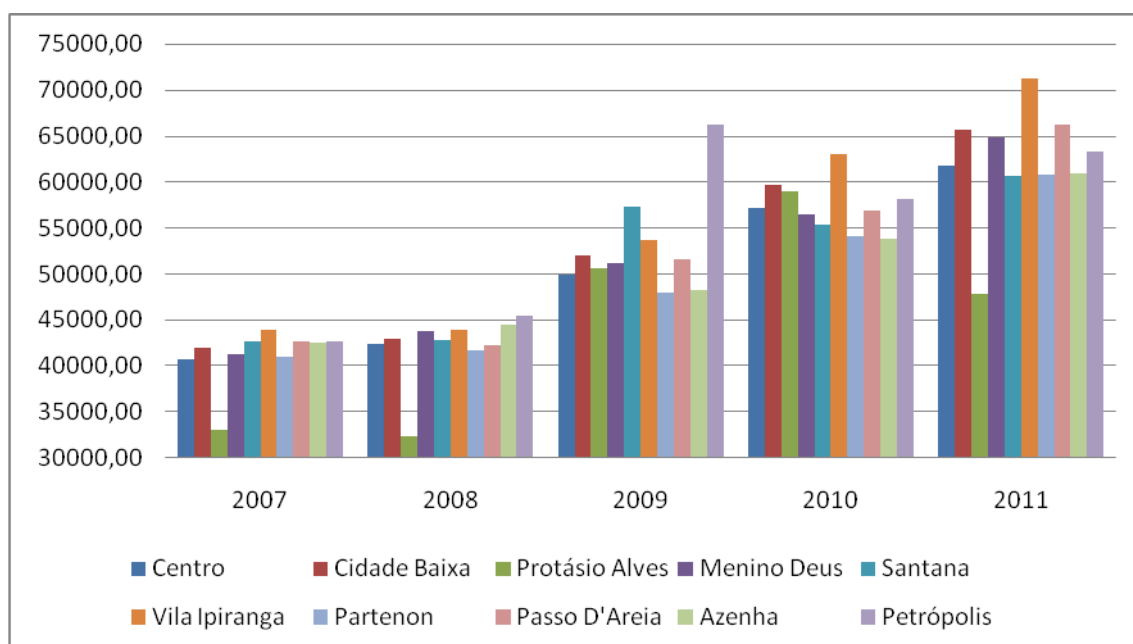


Gráfico 26: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 26, que apresenta a evolução do preço médio real dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK na cidade de Porto Alegre, mostra que o comportamento dos preços da maioria dos bairros ao longo dos anos se dá na mesma forma, salvo poucas exceções. O Centro inicia em 2007 com um preço médio real de R\$40.749,32 e tem em 2011 o preço de R\$61.773,84. O gráfico indica ainda que há vários bairros neste mesma situação de linearidade no comportamento dos preços e também com preço similar, pois a maioria dos bairros inicia em 2007 com preços médios reais que variam entre R\$40.000 e R\$45.000 e chegam em 2011 variando entre R\$60.000 e 65.000. O Centro se apresenta com uma grande quantidade de oferta desse tipo de imóvel frente aos outros bairros, mas em relação aos preços segue a tendência da maioria.

Somente os bairros Protásio Alves, Santana e Petrópolis se diferenciam do comportamento dos outros bairros, pois em 2009 foi visto uma alta no preço nestes bairros que não foram comuns aos outros. No caso dos bairros Santana e Petrópolis, a partir de 2010 estes voltam a seguir a tendência de preços dos outros bairros, diferente do Protásio Alves que sofre uma queda significativa em 2011. O bairro Vila Ipiranga apesar de seguir a tendência linear no comportamento dos preços da maioria dos bairros, desponta com o maior preço médio real ao longo dos anos, sendo este fato bastante evidente a partir de 2009. Em 2011, este bairro ultrapassa o preço médio real de R\$70.000.

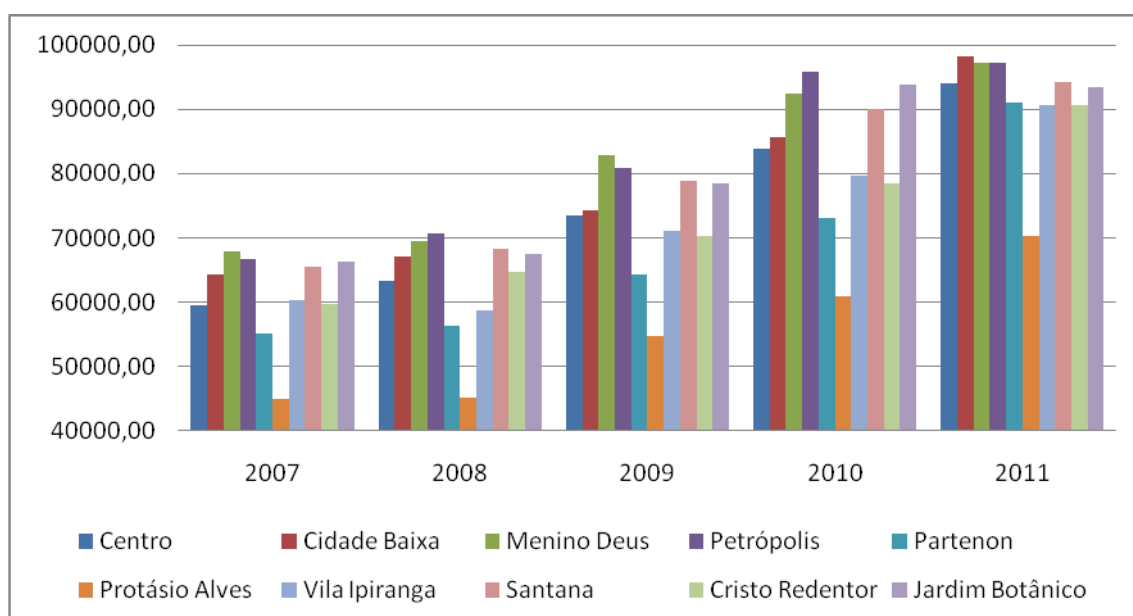


Gráfico 27: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamento de 1 dormitório para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 27, os 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para comercialização apresentam o mesmo comportamento no preço médio real ao longo dos anos. No caso do Centro, em 2007 o preço médio real era de R\$59.439,17 passando para R\$94.106,80 em 2011. Ainda em 2007, o Centro se apresenta junto ao Cristal e Protásio Alves como os únicos bairros com preços menores que R\$60.000, porém, no ano de 2011 o Centro se enquadra dentre os nove bairros que apresentam valor entre R\$90.000 e R\$100.000, ficando de fora somente o bairro Protásio Alves, que mantém um baixo preço médio mensal quando comparado aos

outros bairros no decorrer dos anos, alcançando cerca de R\$70.000 em 2011. Mas em geral vê-se que a partir de 2009 somente os bairros Vila Ipiranga, Cristo Redentor, Cristal e Protásio Alves mantêm preços médios mais baixos que o Centro, o que pode caracterizá-lo como um dos bairros que mais ofertam este tipo de imóvel com menor preço nos últimos anos.

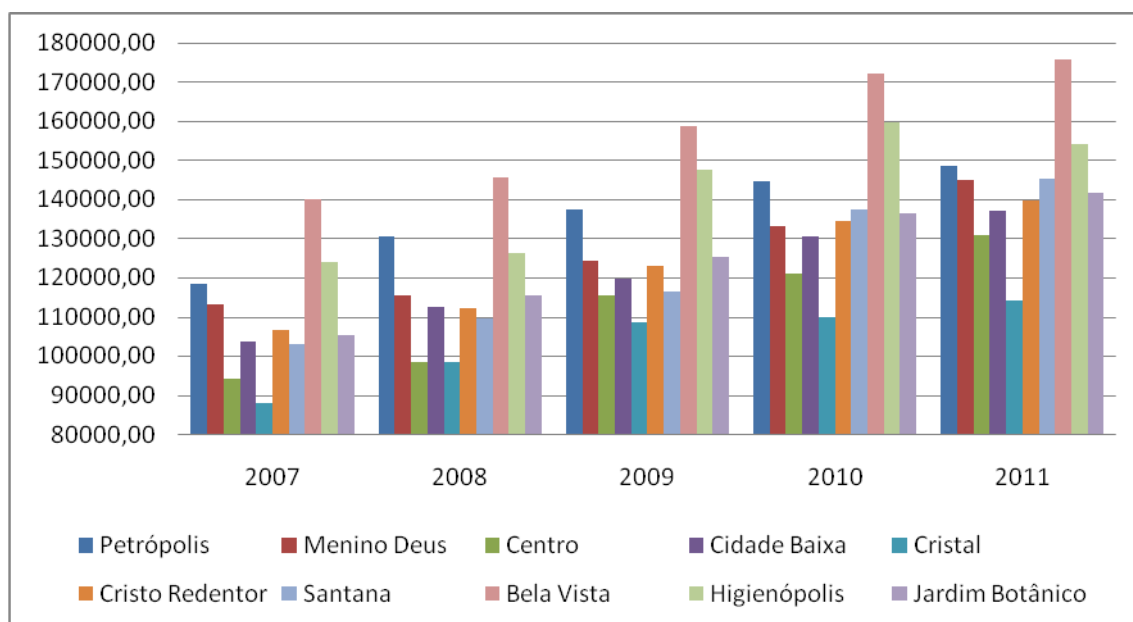


Gráfico 28: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em relação à média mensal de preços reais dos bairros que mais ofertam apartamento de 2 dormitórios, o gráfico 28 mostra que o comportamento dos preços dos demais bairros seguiu de modo linear ao longo do tempo, mas os preços são menos similares entre os bairros, como foi visto nas outras tipologias residenciais citadas. Neste gráfico fica evidente que o Centro apresenta um dos preços médios mais baixos quando comparado aos outros bairros. Este passou de R\$94.309,16 em 2007 para R\$131.052,98 em 2011. Somente o bairro Cristal apresenta preço abaixo do preço do Centro no decorrer dos anos. Os bairros Bela Vista, Higienópolis e Petrópolis despontam com preços mais elevados, sendo que este primeiro inicia 2007 com preço médio mensal de R\$140.000,00 chegando em 2011 com quase R\$180.000,00.

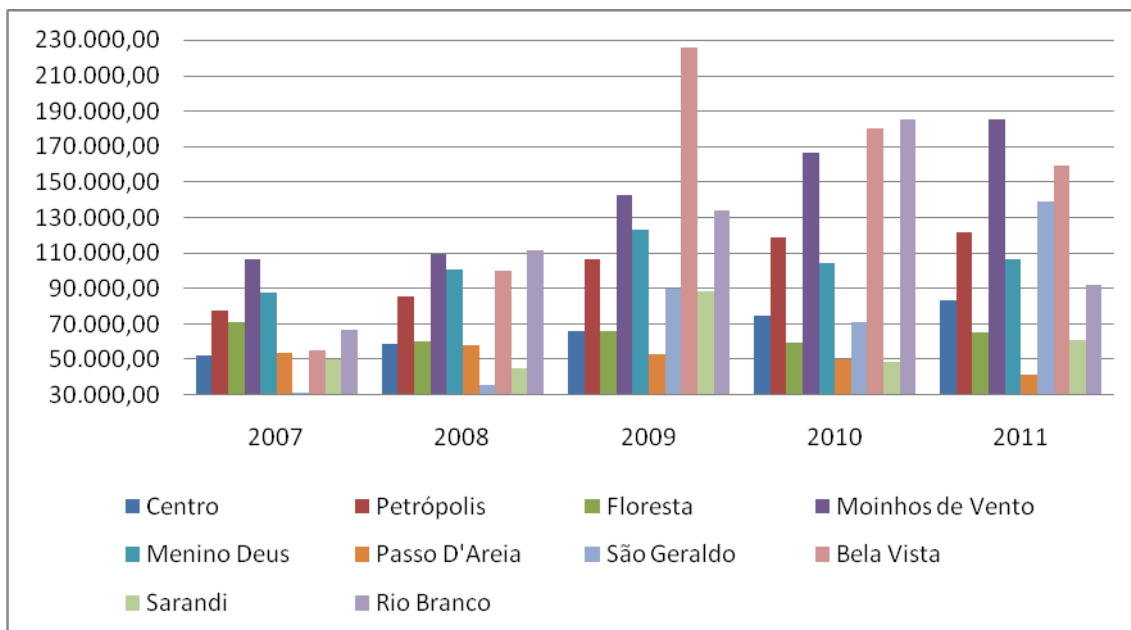


Gráfico 29: Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que ofertam sala/conjunto para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 29, o preço médio mensal real dos bairros que mais ofertam sala/conjunto para comercialização apresenta comportamento distinto no decorrer dos anos nos diversos bairros postos em análise. O Centro apresenta comportamento linear, ascendente e sem muitas oscilações durante os anos. Em 2007 o preço médio foi de R\$52.263,99, chegando em 2011 no valor de R\$83.394,90. O bairro Passo D'Areia acompanha o preço médio real do Centro, e a partir de 2008 acontece o mesmo com o Bairro Floresta, até que em 2009 o primeiro começa a declinar e o segundo apresenta o mesmo comportamento a partir de 2010. O bairro Floresta chega em 2011 com o preço médio real abaixo de R\$70.000,00 e o Passo D'Areia inferior a R\$50.000. Já o Bairro São Geraldo que começa com preço inferior ao do Centro, cerca de R\$30.000, a partir de 2009 dispara e chega em 2011 com um preço médio mensal real em cerca de R\$140.000,00. Em geral, o bairro Centro mantém preço baixo ao longo dos anos quando comparado aos outros bairros.

A tabela 11 apresenta tendência da variação geral dos preços, de modo a encontrar tendências de valorização e desvalorização no Centro com relação a toda a cidade de Porto Alegre.

Tabela 11: Evolução percentual do preço médio nominal de comercialização no Centro e em Porto Alegre por tipologia de imóvel¹³ (2007-2011).

Ano/ Tipologia	JK		Apto 1 dormitório		Apto 2 dormitórios		Sala/conjunto	
	Centro	POA	Centro	POA	Centro	POA	Centro	POA
2008	8,43	13,30	16,77	17,37	20,34	18,39	40,09	18,75
2009	30,39	19,27	24,77	15,38	17,70	8,69	25,73	2,07
2010	21,26	17,84	16,95	10,99	13,48	11,76	12,35	11,60
2011	7,30	19,97	26,33	18,53	26,27	6,57	26,32	12,70
Variação total	83,95	91,04	115,25	78,15	102,95	53,25	149,97	52,44

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De maneira geral, a tabela indica que os preços médios nominais dos imóveis usados no Centro sofreram aumentos superiores aos da média da cidade, com exceção de 2008 com os JKs e apartamentos de 1 dormitório e em 2011 novamente com os JKs.

Quando se observa a variação total no período 2008-2011 percebe-se que, com exceção dos JKs, os preços dos demais imóveis analisados tiveram crescimento muito maior que a média da cidade. Destaque-se o caso das salas/conjuntos comerciais, cujo preço médio cresceu quase três vezes a média da cidade.

Como a Tabela 11 apresenta apenas os padrões de variação de preços dos imóveis usados no Centro, comparativamente ao conjunto da cidade, é importante também contextualizar os preços absolutos dos imóveis. O gráfico 30 apresenta essa análise de preços para os apartamentos de 2 dormitórios, tendo em vista que essa tipologia teve um crescimento expressivo, conforme visto no item que tratou dos imóveis novos.

¹³ Os preços médios correspondem ao mês de dezembro de cada ano, devido ao fato de que para Porto Alegre só é divulgado dado deste mês a cada ano. Com isso, padronizaram-se os dados do Centro também para este mês em cada ano. Sendo assim, ressalta-se que este fator pode não representar bem o desempenho do ano como um todo.

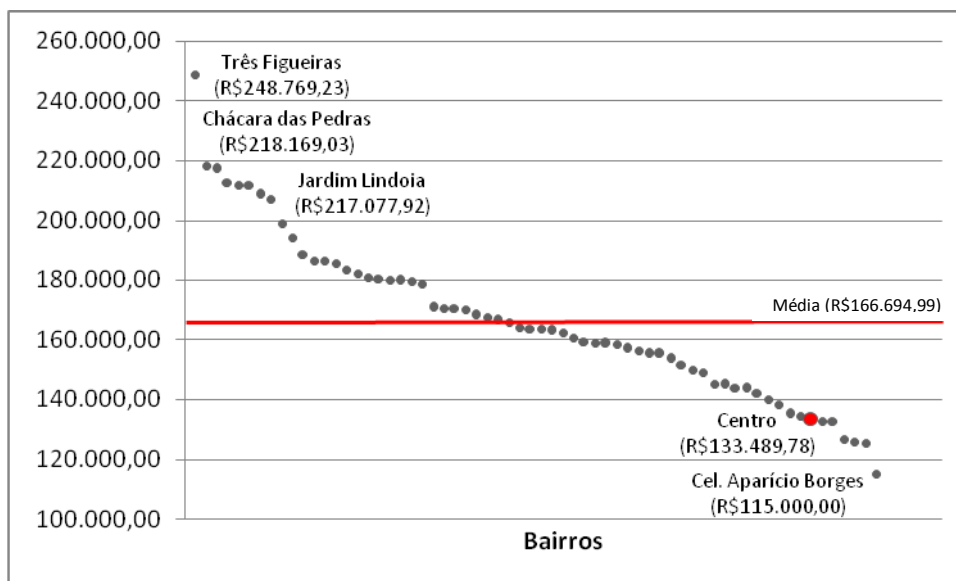


Gráfico 30: Preço médio mensal (R\$) das ofertas de apartamentos usados de 2 dormitórios para comercialização em 2011 nos bairros.

Fonte:SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 30, o Centro apresenta um preço médio de R\$133.489,78 nas ofertas de apartamentos usados de 2 dormitórios para venda em 2011. Trata-se de um preço menor que a média da cidade, que é de R\$166.694,99. Os bairros Três Figueiras, Chácara das Pedras e Jardim Lindoia apresentaram os maiores preços da cidade, enquanto que o Cel. Aparício Borges aparece como o bairro com menor preço médio neste tipo de imóvel, com R\$115.000.

Outro dado que pode ser agregado a esta análise é o preço por metro quadrado nos diferentes bairros da cidade. O site Análise de Imóveis POA¹⁴ fornece dados atualizados, baseados em pesquisa de anúncios de vendas na internet para alguns bairros de Porto Alegre. Os dados do site informam que o Centro apresenta um preço médio de R\$ 3.263,66, situando-se na 29ª colocação, num total de 36 bairros pesquisados (9/9/2013). O maior preço foi encontrado no bairro Bela Vista (R\$4.139,86) e o menor preço foi no bairro Jardim Leopoldina (R\$2.722,47).

A seguir, será apresentada uma síntese a respeito dos dados de comercialização aqui analisados.

¹⁴ <<https://sites.google.com/site/analiseimoveispoa/home>>.

5.3.1 Síntese do mercado imobiliário de imóveis usados para comercialização.

Em linhas gerais, as constatações sobre o desempenho do Centro com relação à venda de imóveis usados são as seguintes:

1. O Centro é o bairro que mais oferta imóveis para comercialização, nas tipologias de imóveis residenciais de menor tamanho (JK e 1 dormitório) e também nas salas comerciais, na cidade de Porto Alegre;
2. O Centro é o terceiro colocado nas ofertas para comercialização de apartamentos de 2 dormitórios, juntamente com o bairro Petrópolis e Menino Deus;
3. Na comparação do **preço de venda** no Centro com o **conjunto dos 10 bairros** que mais ofertam imóveis para comercialização, verificou-se que os preços das tipologias aqui estudadas se situam nas faixas mais baixas quando comparado aos demais bairros, tendo sido mais acentuada na oferta de apartamentos de 2 dormitórios e salas comerciais;
4. Com exceção dos JKs, os preços médios das ofertas de todos os tipos de imóveis analisados vêm crescendo acima da média da cidade, no período analisado. No caso das salas/conjuntos, esse crescimento de preços foi quase três vezes maior que a média da cidade. Esse fato aponta uma tendência geral de recuperação do valor dos imóveis usados na área central.
5. Quando se analisa as ofertas de preços dos apartamentos usados de 2 dormitórios de todos os bairros de Porto Alegre, para comercialização, o Centro apresenta preço médio mensal menor que a média da capital gaúcha.

Cabe aqui uma discussão sobre a quantidade elevada das tipologias de imóveis residenciais encontradas no Centro, o que pode significar: 1) acúmulo de ofertas pela falta de interesse por imóveis no local; 2) existência de uma quantidade expressiva desses tipos de imóveis no bairro diante do panorama da cidade; 3) presença de uma maior rotatividade de moradores. Contudo, diante de um quadro de: aumento populacional com qual o Centro tem se deparado, principalmente pelo número considerável de pessoas pertencentes à faixa etária potencial em adquirir imóveis; condições econômicas internas favoráveis que possibilitam aumento do poder aquisitivo da população e melhor acesso ao crédito imobiliário; preços médios reais ascendentes com variações de preço, em sua maioria, acima da cidade de Porto Alegre, denotando

ausência de quadro de desvalorização; pode-se descartar a primeira opção. Vale ressaltar que duas das três tipologias de imóveis residenciais que mais apresenta oferta no Centro têm público alvo definido: solteiros e casais. Somado ao fato de que o Centro apresenta características peculiares, pelo fato de se tratar de uma área bem servida de infraestrutura da cidade, bem como também por ser pólo de emprego, dentre outras, garante maior probabilidade de atração desse tipo de público. Outro ponto a se dar ênfase é que ainda por se tratar de imóveis direcionados para casais e solteiros, é comum que estes venham a constituir família, fazendo com que levem esses tipos de imóveis à venda pela necessidade de adquirir um imóvel maior.

Assim, em geral, acredita-se que grande quantidade de oferta verificada em análise no Centro não pode ser considerada como reflexo de fuga do local, pois se assim fosse o caso, teria-se um quadro de aumento de quantidade de oferta acompanhada de um crescimento negativo de população e ainda associado à desvalorização do preço médio mensal real dos imóveis ao longo dos anos.

Levando em consideração que todas as tipologias residenciais estão sob as mesmas influências das variáveis macroeconômicas e em condições gerais de preços médios reais ascendentes e padrão de valorização similar ao longo dos anos, acredita-se que apartamentos de 1 dormitório pode ser a tipologia mais procurada para comercialização dentre os outros tipos de imóveis residenciais. Pelo fato de haver uma forte queda de oferta a partir de 2009 e manutenção de baixo nível de oferta no decorrer dos anos, o que pode tanto ser caracterizado como maior velocidade de comercialização desse tipo de imóvel frente aos outros ofertados neste mesmo bairro ou também a sua oferta também pode está sendo deslocada para o mercado de locação.

Em relação ao imóvel comercial sala/conjunto, este se destaca frente às tipologias residenciais pelo nível alto de valorização quando comparada com a cidade de Porto Alegre. Trata-se de um dado importante quando se leva em consideração que dentre todas as tipologias aqui investigadas, a oferta deste tem um nível bastante alto quando comparado com bairros que apresentam maior oferta. Porém, esta grande quantidade de oferta de imóveis comerciais usados do tipo sala/conjunto para comercialização, frente aos outros bairros postos em análise, tem sido acompanhada de um declínio significativo na oferta média mensal ao longo dos anos, enquanto que os outros bairros mantiveram quadro estável na oferta média mensal, sem altas e baixas significativas.

Sendo assim, pode-se dizer que o declínio da oferta para comercialização deste tipo de imóvel pode estar sendo causado por 3 motivos: 1) a maioria da oferta dos imóveis pode estar sendo direcionada para o mercado de locação; 2) a rotatividade das atividades presentes nestas salas pode estar decrescendo, fazendo com que estas se mantenham fixas por mais tempo; 3) a velocidade de comercialização pode estar aumentando no decorrer dos anos¹⁵. Sob as condições econômicas internas gerais favoráveis já citadas anteriormente, acredita-se que essa tipologia tenha tido um bom desempenho ao longo dos anos estudados. O baixo nível de preço desta tipologia na análise comparativa se reflete na posição dos outros bairros que se caracterizam, em sua maioria, por ser de alto poder aquisitivo. Porém, foi visto que a evolução da variação do preço médio real das salas comerciais tem aumentado em grande proporção frente à cidade de Porto Alegre.

5.4 Mercado de locação de imóveis.

Neste item desenvolve-se a análise do mercado de locação de imóveis do Centro Histórico de Porto Alegre.

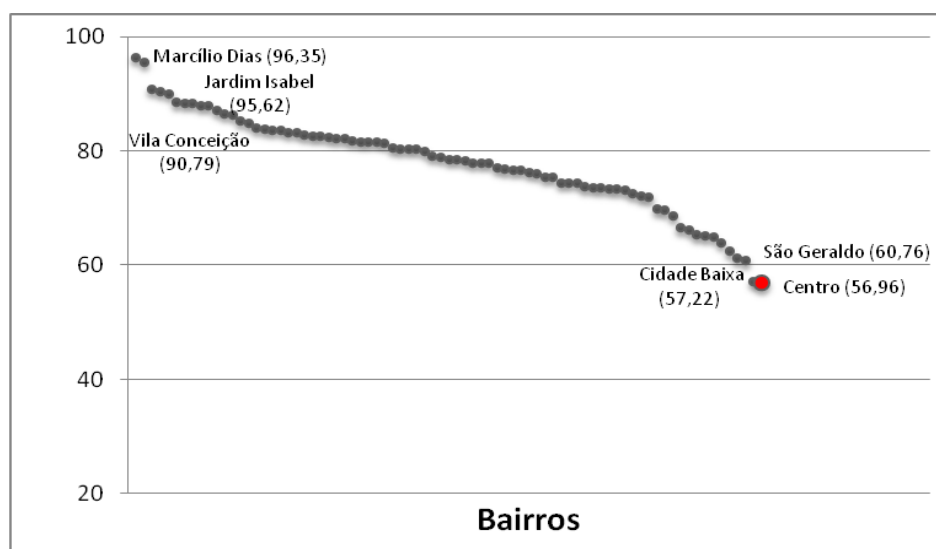


Gráfico 31: Proporção (%) de imóveis próprios no total de domicílios por bairro.

Fonte: Censo Demográfico do IBGE 2010.

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 31, o Centro de Porto Alegre é o bairro que apresenta menor número de residentes com imóvel próprio no local, alcançando cerca de 57%,

¹⁵ A SECOVI-RS/AGADEMI não fornece dados sobre a velocidade da comercialização de imóveis usados.

diferente de bairros como Marcílio Dias, Jardim Isabel e Vila Conceição em que mais de 90% dos seus moradores são donos de seus locais de moradia. Deste modo, esse dado aponta o Centro como um dos principais focos de atuação para o mercado de aluguel da cidade, e assim, os próximos itens irão mostrar de modo mais detalhado o panorama deste mercado no Centro de Porto Alegre.

Tabela 12: Quantidade absoluta de oferta de imóveis para locação (2007-2011)

Local/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
Porto Alegre	58.501	52.597	60.732	58.479	55.447
Centro	9.517	7.936	8.259	8.183	7.374
Centro/POA (%)	16,27	15,09	13,60	13,99	13,30

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em geral, a tabela 12 informa que de 2007 para 2011 há um comportamento variável na quantidade absoluta de oferta de Porto Alegre e do Centro. Até 2008 vê-se uma diminuição na quantidade de oferta, seguido de um aumento em 2009 e posterior queda nos anos seguintes. Quanto à participação do Centro na oferta do conjunto da cidade, vê-se uma seqüência de queda na quantidade de oferta, passando de 16,27% para 13,30%, ressaltando que houve um leve aumento em 2010.

Tabela 13: Quantidade absoluta e variação percentual da oferta de imóveis para locação da cidade do Centro Histórico e da cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Ano/Tipo	Porto Alegre				Centro			
	Residenciais	Var. (%)	Comerciais	Var. (%)	Residenciais	Var. (%)	Comerciais	Var. (%)
2007	27.066	-	26.802	-	3.108	-	5.161	
2008	26.296	-2,84	22.257	-16,96	2.728	-12,23	4.103	-20,50
2009	32.287	22,78	24.286	9,12	3.058	12,10	4.195	2,24
2010	29.500	-8,63	25.220	3,85	3.166	3,53	4.473	6,63
2011	26.735	-9,37	25.719	1,98	2.678	-15,41	4.362	-2,48

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 13 apresenta os dados de locação separados por tipologia. Verifica-se no primeiro momento que o nível da quantidade de oferta absoluta de imóveis residenciais e comerciais se assemelha, tanto no caso da cidade de Porto Alegre quanto no Centro, sendo que no caso da cidade as ofertas dos imóveis residenciais superam os comerciais, enquanto que no bairro é visto o contrário, as ofertas de imóveis comerciais superam os imóveis residenciais no mercado de locação.

No caso de Porto Alegre, verifica-se que há mais reduções do que mesmo crescimento nas ofertas dos imóveis residenciais no período delimitado para análise. Excetuando o quadro de 2009, em que houve um crescimento de 22,82%, o restante dos anos aponta quadro de variações negativas na ordem de 2,88%, 8,66% e 9,36%. Já em relação a oferta dos imóveis comerciais, nota-se um comportamento inverso que foi apresentado na oferta dos imóveis residenciais, pois verifica-se no período histórico delimitado que há um maior nível de crescimento de oferta entre os anos do que mesmo redução. De 2007 para 2008 houve uma considerável redução na oferta deste tipo de imóvel, caracterizando uma baixa de 16,97%, contudo, nos outros anos é observa-se aumento constante, que aos poucos vem decrescendo, havendo inicialmente um crescimento de 9,11% de 2008 para 2009 e aumento de 3,85% e 1,95% nos anos seguintes.

No que tange as ofertas de imóveis residenciais e comerciais do Centro, percebe-se que estes apresentam padrões de variação numa mesma forma, quando visto que as tipologias se igualam nos períodos de variação positiva e negativa, ou seja, em 2008 e em 2011 ambas as tipologias sofreram variações negativas e em 2009 e 2010 variação positivas. No caso da quantidade absoluta da oferta dos imóveis residenciais, o aumento mais significativo se deu em 2009 com crescimento de 12,10% e a diminuição mais considerável aconteceu em 2011 com redução de 15,41%. Em relação à oferta dos imóveis comerciais, o maior percentual de aumento foi em 2010, com 6,63%, e o ano de maior queda foi em 2008 com redução de 20,50%.

Tabela 14: Quantidade absoluta de imóveis residenciais por tipologia específica para locação no Centro (2007-2011).

Tipos/ Ano	2007	2008	2009	2010	2011
JK	795	637	710	833	778
Apto 1 dormitório	990	886	1006	1223	848
Apto 2 dormitório	518	516	557	420	430
Apto 3 dormitório	389	344	351	295	195
Apto 4 dormitório	10	6	4	14	22
Apto 5 dormitório	0	0	0	0	0
Casa 1 dormitório	0	1	2	1	0
Casa 2 dormitório	5	2	2	7	13
Casa 3 dormitório	3	12	4	7	4
Casa 4 dormitório	8	7	3	1	2
Casa 5 dormitório	3	4	0	0	0

Cobert. 1 dormitório	27	16	16	18	19
Cobert. 2 dormitório	26	7	5	4	1
Cobert. 3 dormitório	0	1	4	3	4
Cobert. 4 dormitório	0	1	0	0	0
Cobert. 5 dormitório	0	0	0	0	0
Mobiliados	265	222	315	290	290
Semimobiliados	69	66	79	50	72

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

A tabela 14 mostra que a maior quantidade de oferta absoluta, dentre os imóveis residenciais, encontra-se nas tipologias de apartamento do tipo JK, 1, 2 e 3dormitórios e também mobiliados, salientando que apartamento de 1 dormitório se destaca frente as outras tipologias. A oferta de apartamentos de 3 dormitórios apresenta semelhança com a quantidade de oferta de mobiliados, variando entre 190 e 380 ofertas no decorrer dos anos. Na seqüência têm-se os semimobiliados, passando de 69 ofertas em 2007 para 72 em 2011, em um quadro de bastante oscilação. O restante dos outros imóveis residenciais apresenta ofertas numa quantidade absoluta inferior a 30.

Tabela 15: Quantidade absoluta de imóveis comerciais por tipologia específica para locação no Centro (2007-2011).

Tipos/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
Casa para comércio	37	21	30	49	34
Loja	206	412	591	648	828
Sala/conjunto	4686	3508	3436	3665	3340
Sala mobiliada	66	25	10	10	22
Pavilhão/Depósito	13	16	33	45	16
Prédio	153	121	95	56	122

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Dentre as tipologias de imóveis comerciais existentes no bairro Centro, a tabela 15 informa que a sala/conjunto tem oferta absoluta anual bastante expressiva frente aos outros bairros, ainda que esteja declinando ao longo do tempo, tendo em 2007 uma quantidade absoluta de oferta de 4686 chegando a ter 3340 ofertas no acumulado de 2011. Em seguida a tipologia loja apresenta oferta significativa, passando de uma quantidade absoluta de 206 ofertas em 2007 para 828 em 2011, caracterizando um crescimento de 4 vezes da quantidade inicial. O restante dos imóveis, a saber, casa para comércio, sala mobiliada, pavilhão e depósito e prédio apresentam ofertas inferiores a uma quantidade absoluta de 150 no decorrer dos anos.

Depois de verificado a quantidade absoluta de oferta para locação da cidade de Porto Alegre e do Centro, e em seguida ter dado ênfase às tipologias específicas que apresentam ofertas de imóveis para locação no Centro, o próximo passo será de realizar uma análise comparativa com outros bairros a partir da escolha de algumas tipologias. Tal como foi estabelecido na análise de imóveis para comercialização, selecionou-se as três tipologias com uma quantidade significativa de oferta, apartamentos do tipo JK, 1 e 2 dormitórios e no caso dos imóveis comerciais foi selecionada a tipologia sala/conjunto, que se caracteriza dentre os imóveis comerciais como a que apresenta maior quantidade absoluta de oferta no Centro. Sendo assim, a seguir serão apresentados gráficos que apontam a oferta agregada, soma de 2007 a 2011, das tipologias residenciais e comercial selecionadas.

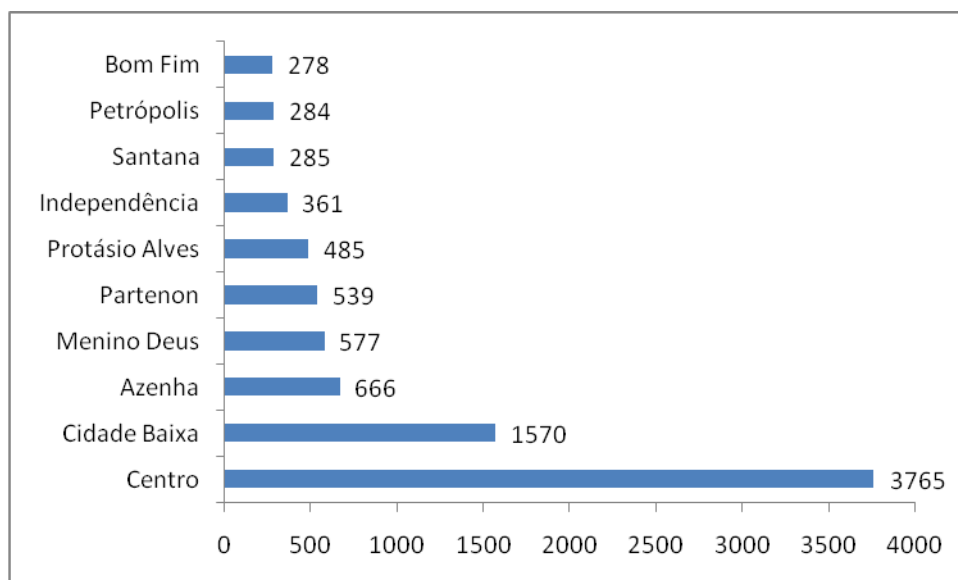


Gráfico 32: Dez bairros que apresentam maior quantidade de oferta para locação de apartamentos do tipo JK na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor (2013)

O gráfico 32 aponta que o Centro é o bairro que mais oferta apartamentos do tipo JK para locação de 2007 a 2011, com 3765 ofertas. Esse quantitativo representa 30% da oferta total de Porto Alegre, que é de 12.552 ofertas no acumulado de 2007 a 2011. Esta oferta agregada do Centro é bastante significativa quando comparada aos outros bairros que mais ofertam este tipo de imóvel. O bairro seguinte, a Cidade Baixa, oferta menos que a metade que o Centro, com um total de 1570 ofertas. Por sua vez, o terceiro bairro, a Azenha, oferta menos que a metade que a Cidade Baixa, com um quantitativo de 666 ofertas. Os bairros restantes apresentam um total inferior a 500

ofertas, sendo que o Bom Fim se classifica como o que menos oferta entre os 10 bairros, apresentando um total de 278.

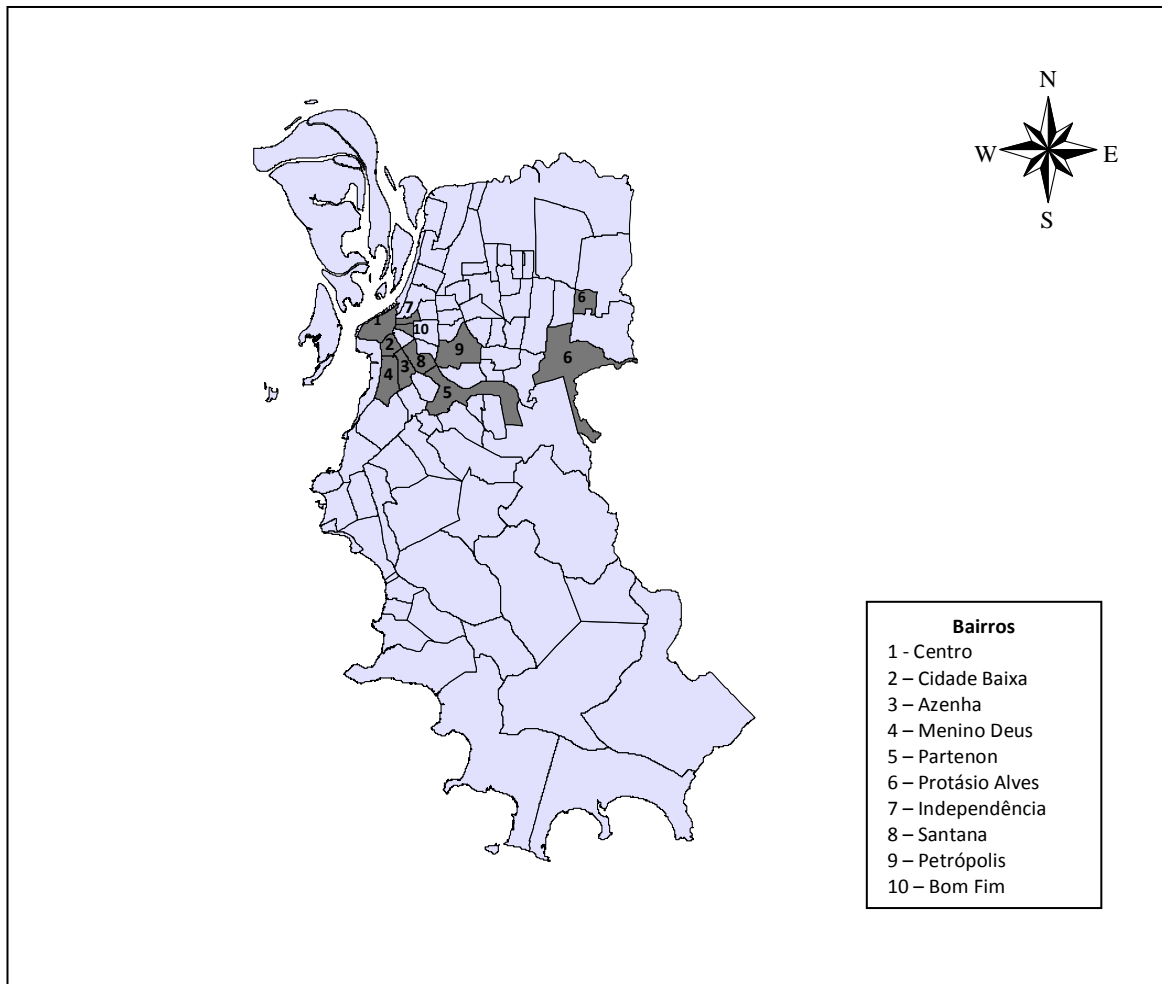


Figura 45: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos do tipo JK para locação (2007-2011).

Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Em relação aos bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para locação, o gráfico 33 mostra que o Centro está classificado como o bairro que tem maior quantidade de oferta, apresentando um total de 4984 ofertas entre 2007 e 2011.

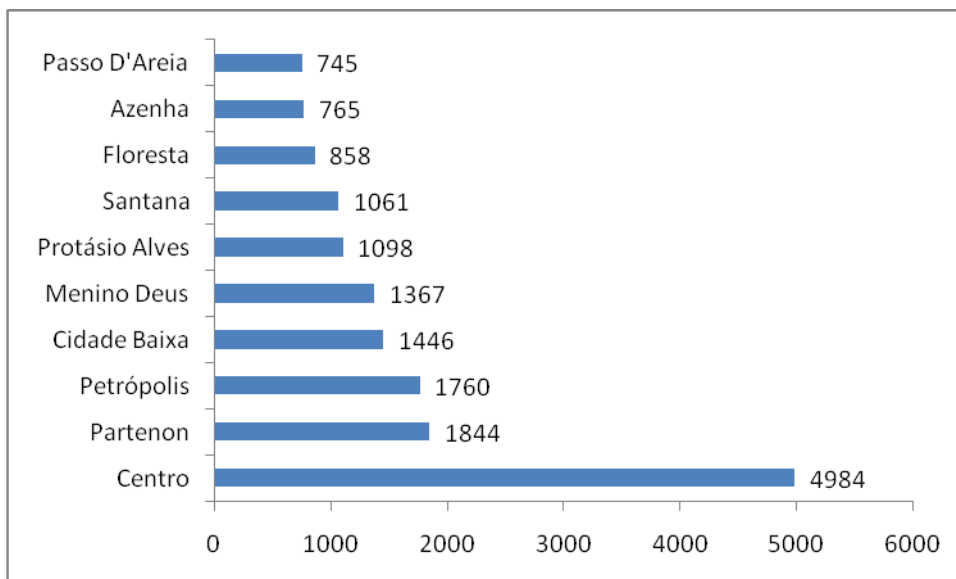


Gráfico 33: Dez bairros que apresentam a maior quantidade de oferta para locação de apartamentos de 1 dormitório na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor (2013)

Esse quantitativo do Centro corresponde a 16% do que é ofertado na cidade de Porto Alegre no período estudado, um total de 31.287 ofertas. Os bairros Partenon e Petrópolis se assemelham no número de ofertas e se enquadram como 2.º e 3.º lugar em maior quantidade, com 1844 e 1760 ofertas, respectivamente. Como pode ser visto, estes também apresentam, separadamente, um quantitativo menor que a metade da oferta agregada do Centro. Os bairros Cidade Baixa, Menino Deus, Protásio Alves e Santana apresentam ofertas na ordem de 1446, 1367, 1098 e 1061. Os demais bairros apresentam ofertas inferiores a 1000.

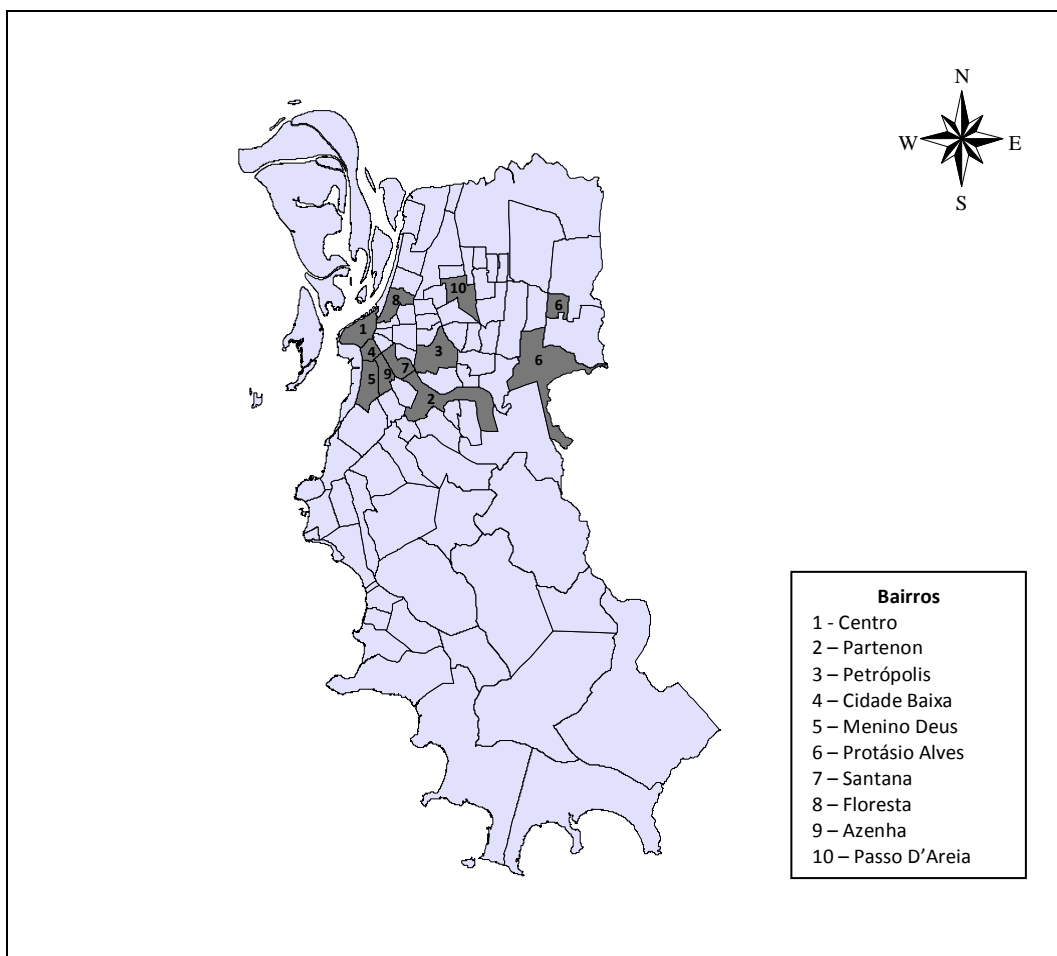


Figura 46: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de ofertas de apartamentos de 1 dormitório para locação (2007-2011)

Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

No caso dos apartamentos de 2 dormitórios, o gráfico 34, que mostra os 10 bairros que mais apresenta essa tipologia para locação. Verifica-se que Petrópolis é o bairro que apresenta maior quantidade de oferta agregada para este tipo de imóvel, com um total de 2835.

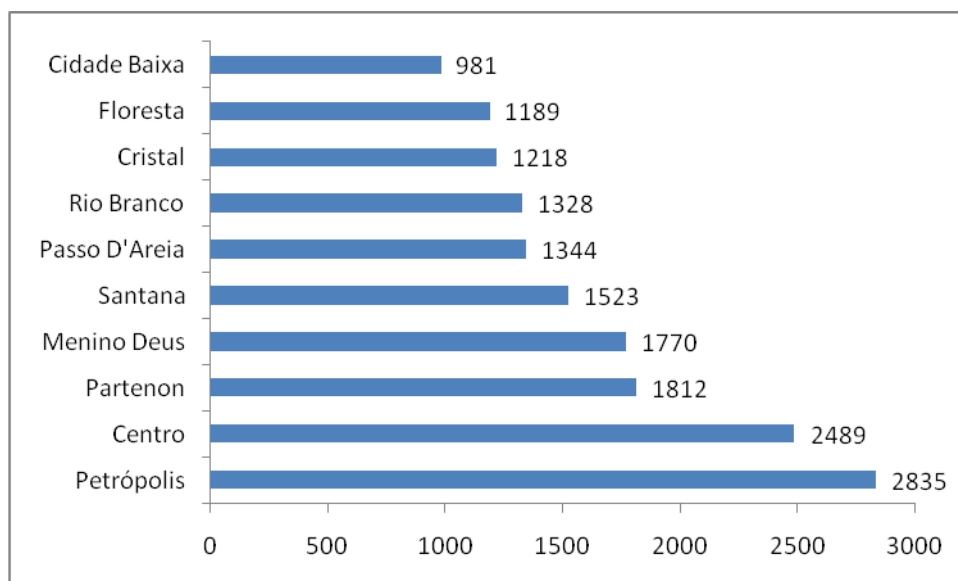


Gráfico 34: Dez bairros que apresentam a maior quantidade de ofertas para locação de apartamentos de 2 dormitórios na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor (2013)

Em seguida têm-se o Centro com uma oferta semelhante, 2489 ofertas, que responde por 7,2% do total de Porto Alegre entre 2007 e 2011. Diferente do comportamento da oferta agregada para locação dos apartamentos do tipo JK e de 1 dormitório, os bairros que ofertam em maior quantidade apartamentos de 2 dormitórios apresentam quantidade de oferta semelhante, como pode ser comprovado nas quantidades aproximadas entre os bairros dispostos no referido gráfico. Excetuando a Cidade Baixa, que apresenta 981 ofertas entre 2007 e 2011, os outros bairros demonstram oferta agregada acima de 1000.

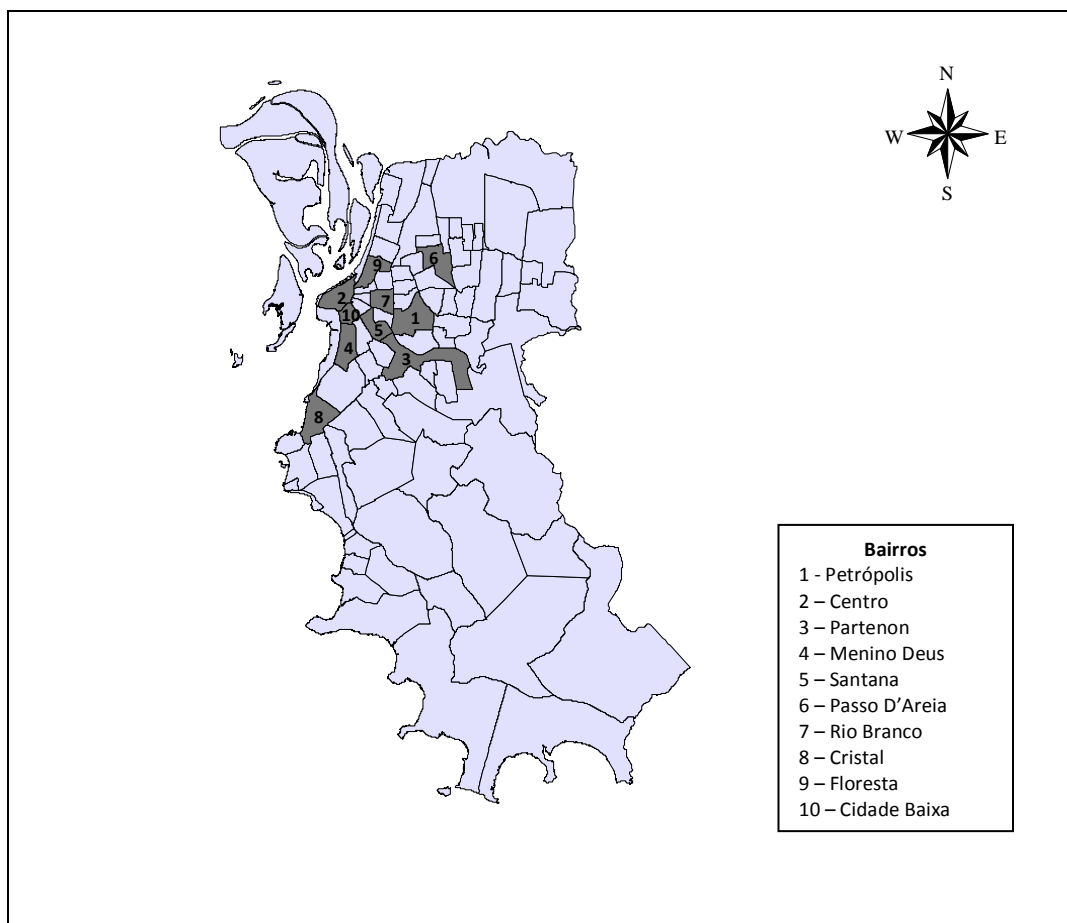


Figura 47: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos de 2 dormitórios para locação (2007-2011)
Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Em relação aos imóveis comerciais, o gráfico 35 mostra os dez bairros que apresentam maior quantidade de ofertas para locação de sala/conjunto na cidade de Porto Alegre de 2007 a 2011. O Centro se classifica como o bairro que mais oferta sala/conjunto de 2007 a 2011 na cidade de Porto Alegre, com um total bastante expressivo frente aos outros bairros, somando 18.655 ofertas. Esta oferta responde por 28,3% do total de 65.918 ofertas encontradas nos anos de estudo em Porto Alegre. Petrópolis, bairro seguinte em maior número de ofertas neste tipo de imóvel, apresenta um total pouco significativo, com apenas 3951 ofertas, pois o Centro oferta quase 5 vezes mais. São Geraldo e Floresta apresentam quantidade de ofertas semelhantes, com 3351 e 3312 ofertas, respectivamente. O restante dos bairros ofertam quantidade inferior a 3000 ofertas. O bairro Menino Deus se retrata como último colocado dentre os 10 bairros que mais ofertam sala/conjunto, com um total de 2114 ofertas.

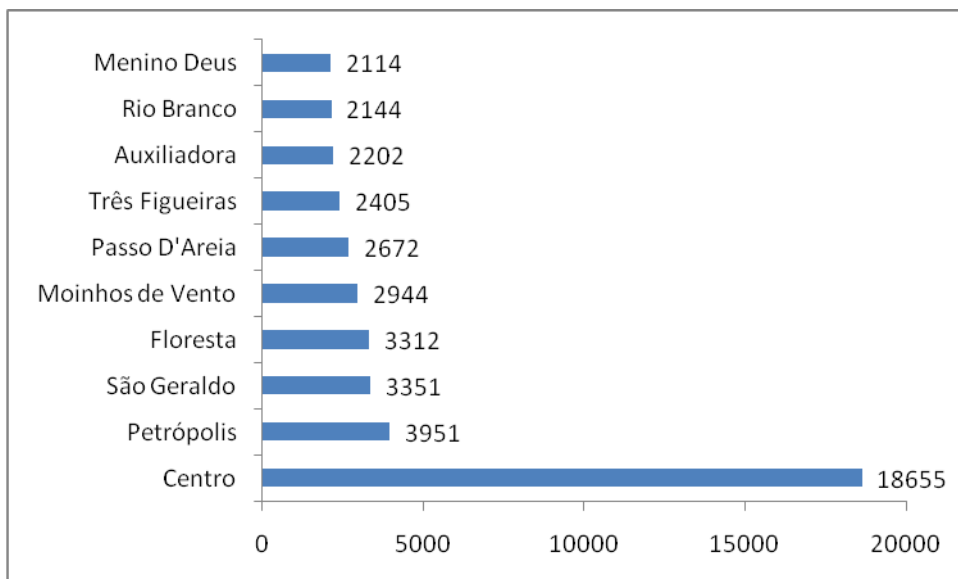


Gráfico 35: Dez bairros que apresentam maior quantidade de oferta para locação de salas/conjuntos na cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

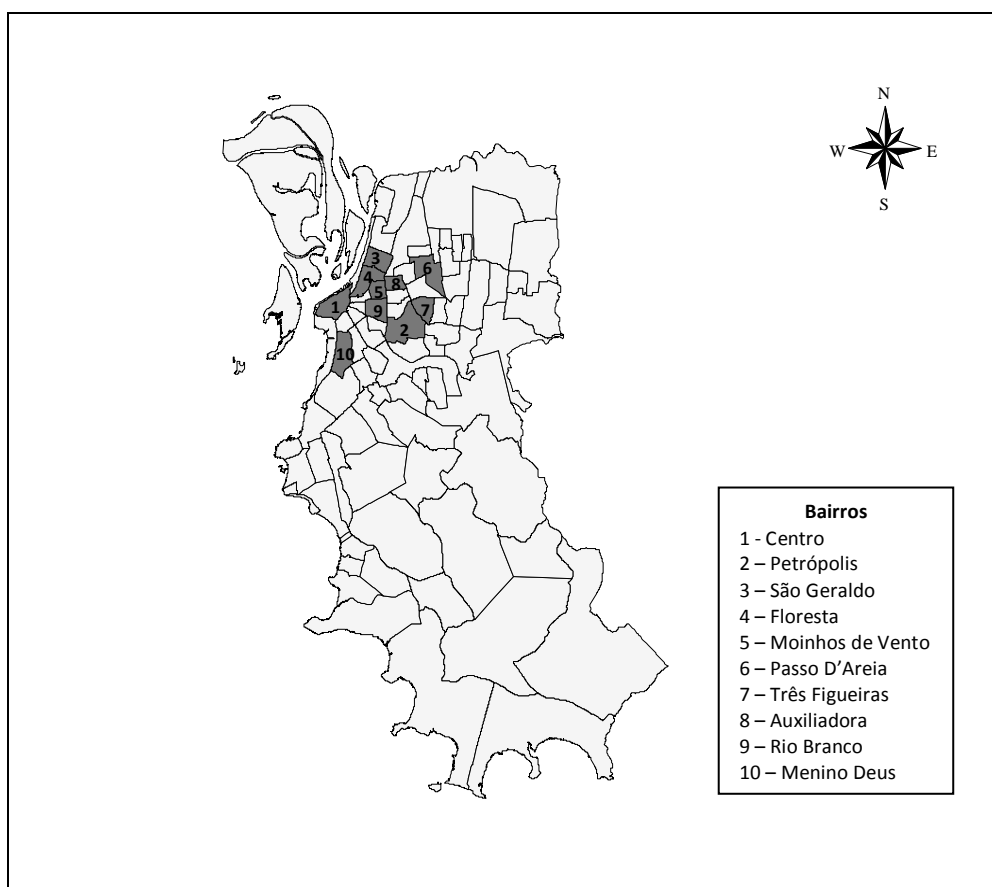


Figura 48: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de sala/conjunto para locação (2007-2011)

Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Deste modo, tendo demonstrado o comportamento da oferta agregada das tipologias residenciais e comercial selecionadas, o próximo passo será de investigar o comportamento da evolução da oferta longo dos anos, como pode ser vistos nos gráficos a seguir.

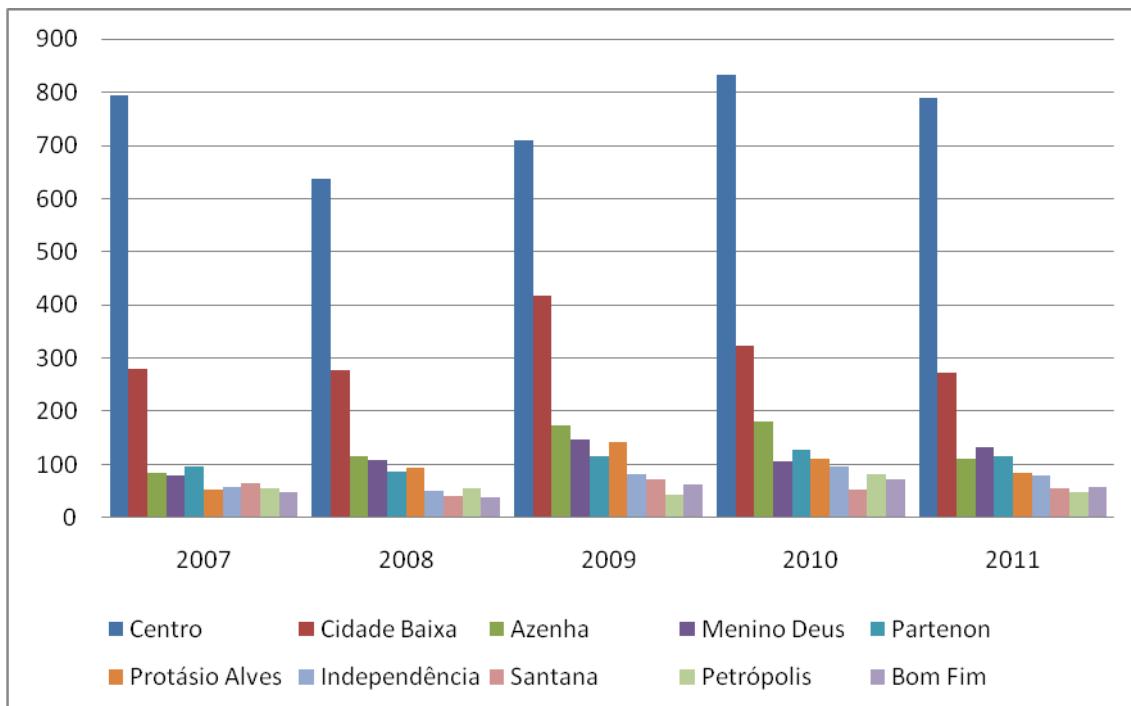


Gráfico 36: Quantidade de oferta absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo o gráfico 36, o Centro apresenta uma quantidade absoluta de oferta de apartamentos do tipo JK, para locação, bastante superior aos outros bairros colocados em análise, ainda que sejam observadas algumas oscilações. Em 2007 havia uma oferta de quase 800, com queda no ano seguinte e posterior recuperação até 2010, onde este ultrapassa 800 ofertas. Em 2011 volta a sofrer uma leve queda, obtendo quantidade absoluta similar que o ano de 2007.

A Cidade Baixa é o bairro seguinte ao Centro que apresenta maior oferta absoluta deste tipo de imóvel, obtendo em 2007 e 2008 cerca de 280 ofertas e um posterior aumento, em 2009, para pouco mais que 400 ofertas. Nos anos seguintes as oferta sofreram baixas, chegando em 2011 com cerca de 270 ofertas. Os outros bairros em questão apresentaram característica de oscilar numa quantidade inferior a 200.

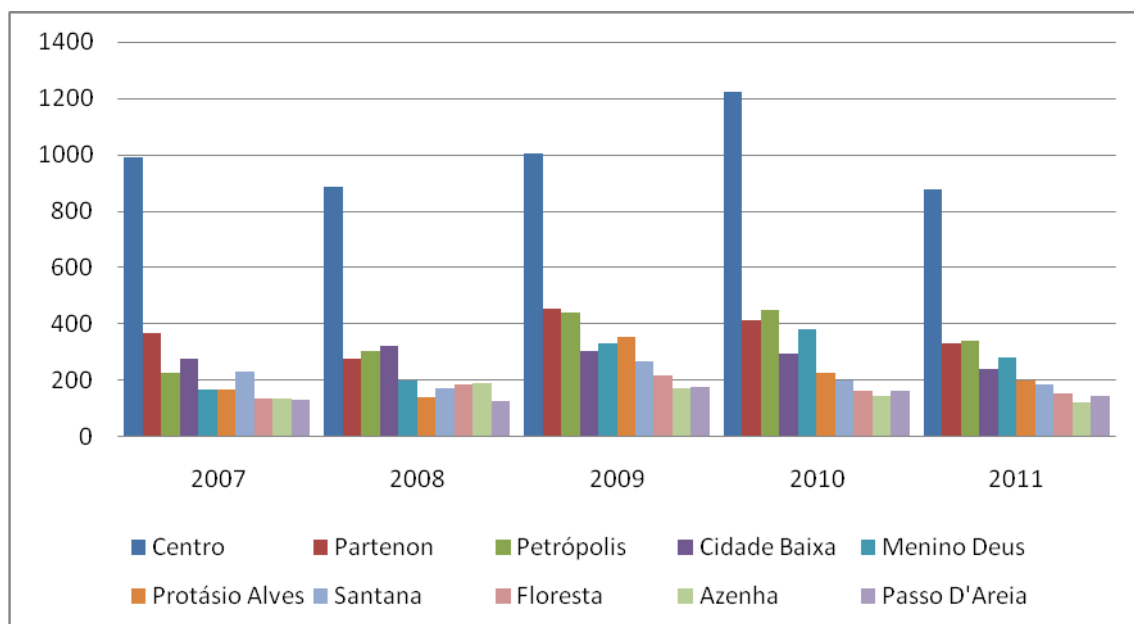


Gráfico 37: Quantidade de oferta absoluta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 37, que identifica quantidade absoluta de oferta dos bairros que mais apresentam apartamentos de 1 dormitório para locação, o Centro dispara na quantidade de ofertas, frente aos outros bairros, mesmo com as oscilações verificadas ao longo dos anos. Em 2007 o Centro apresentava quase 1000 ofertas, apresentando uma queda no ano seguinte e em 2010 ultrapassa a marca de 1200 ofertas. Em 2011 a tendência é modificada e a oferta deste bairro supera pouco mais que 800 ofertas.

Em relação aos outros bairros, percebe-se que a partir de 2008 a quantidade absoluta de ofertas dos bairros Partenon e de Petrópolis são bastante semelhantes, entretanto, estes e os demais bairros apresentam ofertas com quantidade inferior a 450 ao longo dos anos.

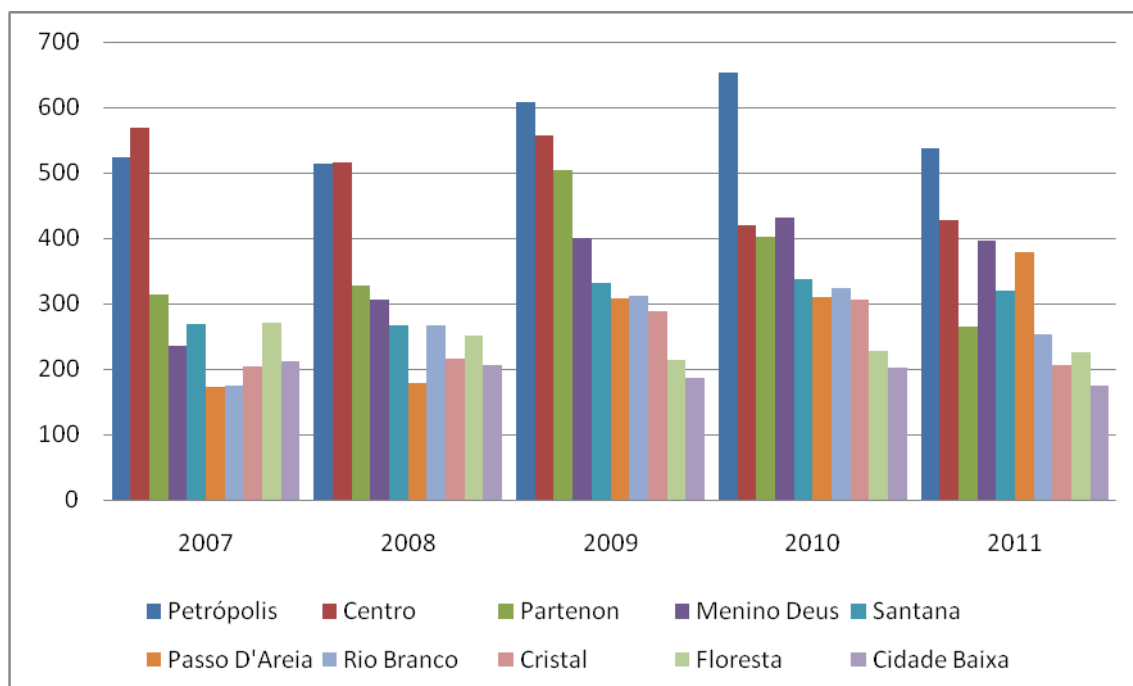


Gráfico 38: Quantidade absoluta de oferta anual dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em relação aos bairros que mais ofertam apartamentos de 2 dormitórios para locação, o gráfico 38 elucida um comportamento bastante distinto das tipologias residenciais citadas anteriormente. Como foi visto na análise de oferta agregada, o Centro se caracteriza como segundo bairro que mais oferta este tipo de bem, mas quando se verifica a análise do comportamento da oferta ao longo dos anos, percebe-se que essa posição é modificada no decorrer dos anos.

Em 2007 o Centro se enquadra como o bairro de maior quantidade absoluta, com cerca de 570 de ofertas, para em 2008 se igualar a oferta de Petrópolis. Em 2009 já se verifica processo de declínio, diferente do bairro Petrópolis, que ascende na quantidade de oferta. O Centro sofre forte declínio, chegando a 420 ofertas em 2010 e se mantendo nesse mesmo nível em 2011. Em 2010 a oferta do bairro Centro se assemelha com o bairro Menino Deus e ainda neste ano o bairro Petrópolis apresenta crescimento significativo, mas mostra diminuição no ano seguinte, chegando em 2011 com cerca de 540 ofertas, valor este ainda superior a todos os outros bairros.

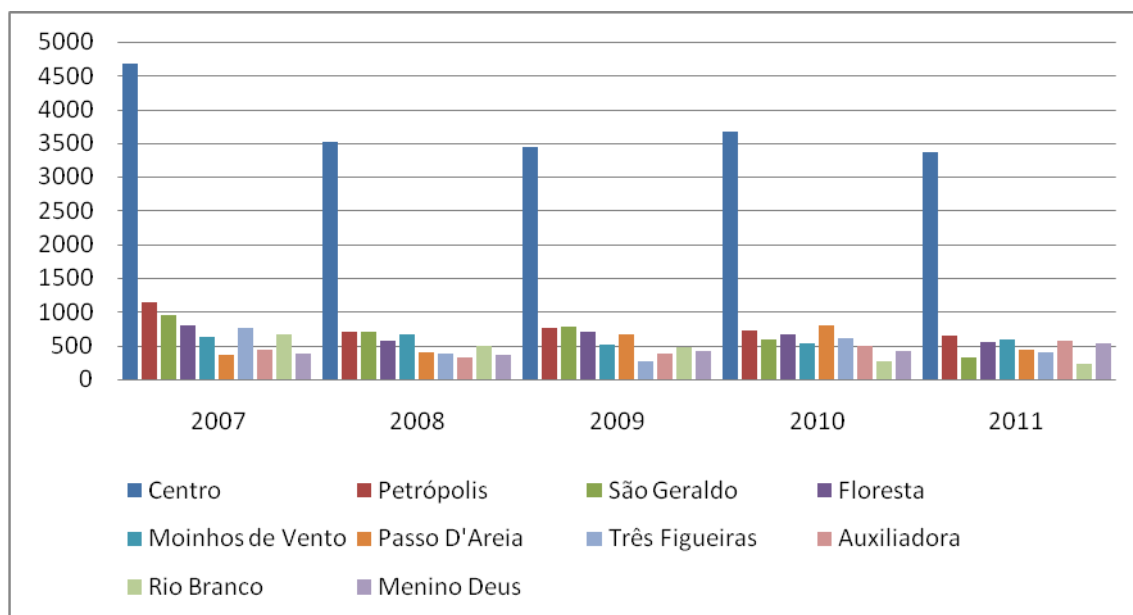


Gráfico 39: Quantidade absoluta de oferta anual dos 10 bairros que mais ofertam salas/conjuntos para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 39 mostra que diante do comportamento da oferta absoluta por ano dos bairros que mais ofertam sala/conjunto para locação, o Centro garante destaque frente aos outros bairros. Em 2007 se obteve mais que 4600 ofertas, caindo para cerca de 3500 ofertas em 2008 e permanecendo neste mesmo nível até 2011. Ainda que seja verificada a queda de oferta, se trata de oferta bastante superior aos outros bairros, que por sua vez apresentam comportamento semelhante, com uma oferta inferior a 1100 ofertas e perceptivelmente declinante no decorrer dos anos.

A evolução da velocidade das locações relaciona a quantidade de imóveis ofertados e os efetivamente alugados. Assim, o gráfico 40 informa que em 2007 a velocidade de locação foi a mais lenta do período, com cerca de 26%, aumentando intensivamente em 2008 e em 2009 houve uma forte queda. Em seguida a velocidade seguiu aumentando até atingir mais que 32% em 2011.

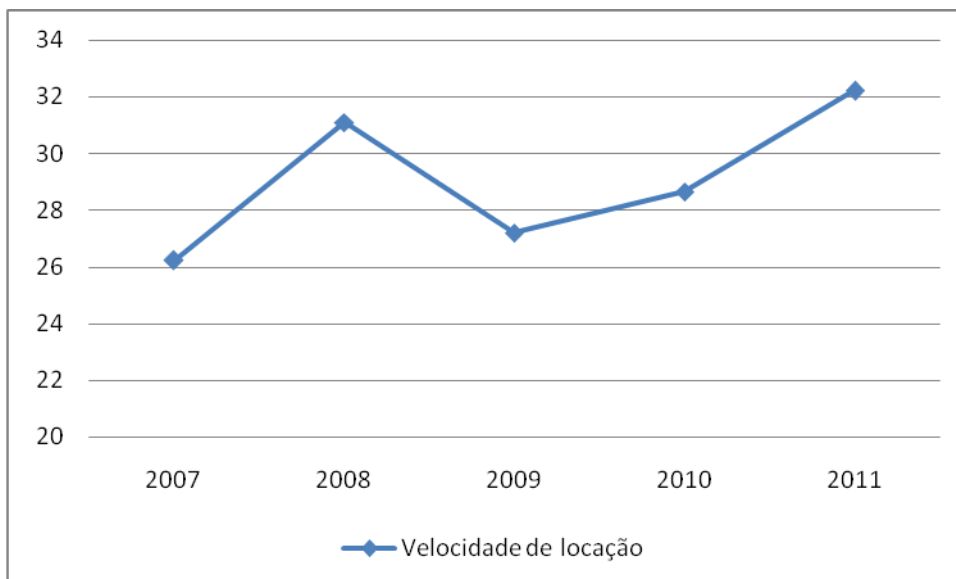


Gráfico 40: Evolução (%) média (jan-nov) da velocidade das locações em Porto Alegre (2007-2011)

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Nota-se que 2008 e 2011 foram os anos onde a velocidade foi mais alta, o que significa dizer que houve um maior número de imóveis alugados, e conseqüentemente baixa o número de ofertas, trazendo dinamismo a este mercado. O Centro obteve baixas de oferta, de diferentes intensidades, nos anos em que Porto Alegre obteve o maior nível de velocidade de locação, o que significa dizer que nesses anos o número de imóveis alugados foi maior.

A seguir desenvolve-se a análise dos preços das locações de imóveis, procurando avaliar como se situa o Centro nesse contexto. Inicialmente realizou-se uma análise comparativa dos preços médios ofertados para aluguel entre os dez bairros que mais ofertaram imóveis para locação em Porto Alegre, separados por tipologias. Na sequência, procura-se contextualizar os preços médios para o conjunto da cidade.

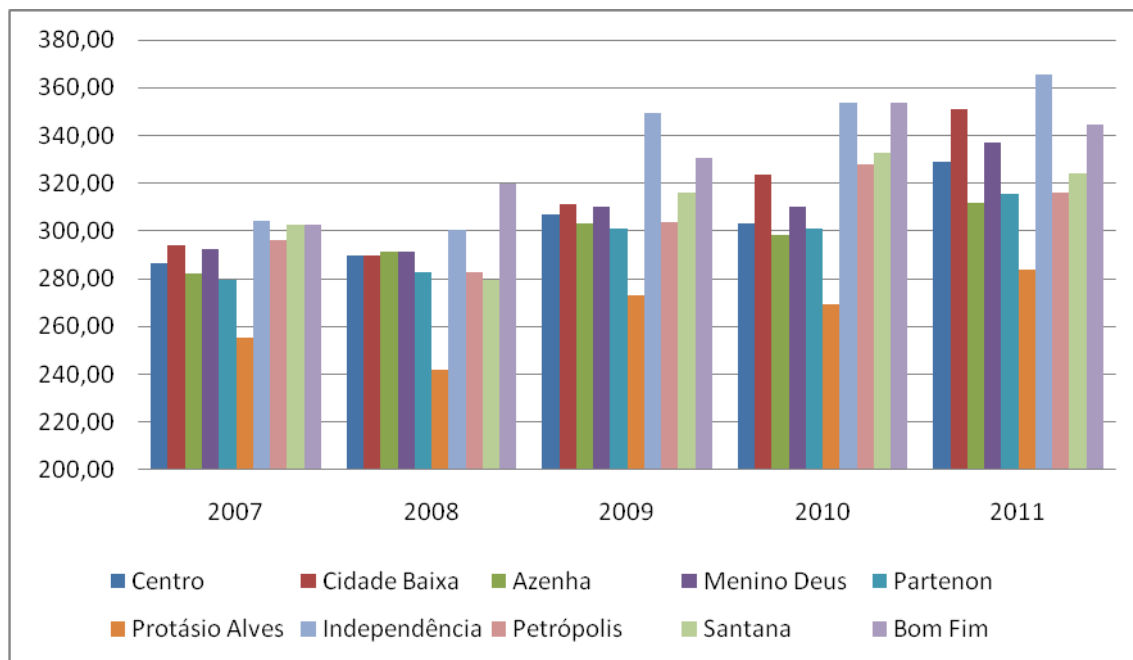


Gráfico 41: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

No que tange aos preços de locação de apartamentos do tipo JK, o gráfico 41 mostra que o Centro oferta este tipo de imóvel numa faixa de preço intermediário entre os 10 que mais ofertaram locações.

O comportamento do preço médio mensal real do Centro ao longo dos anos tem acompanhado a tendência de crescimento apresentada pelo conjunto dos 10 bairros, iniciando em 2007 com um preço de R\$286,37 e chegando em 2011 com R\$329,05, destacando que em 2010 houve uma leve queda. Ainda em 2010, o Centro se configurou como um dos bairros de menor preço médio real quando comparado aos outros bairros.

Em relação aos outros bairros, vê-se que em 2007 a maioria encontra-se com preço médio entre R\$280,00 e pouco mais que R\$300,00 e na medida em que os anos se passam a maior parte deles apresentam preço médio real superior ao do Centro. Diferente desse comportamento encontra-se o bairro Protásio Alves, com panorama de preço bem abaixo que os outros bairros, começando em 2007 com um preço de cerca de R\$260,00 e chegando em 2011 com preço médio real em cerca de R\$285,00.

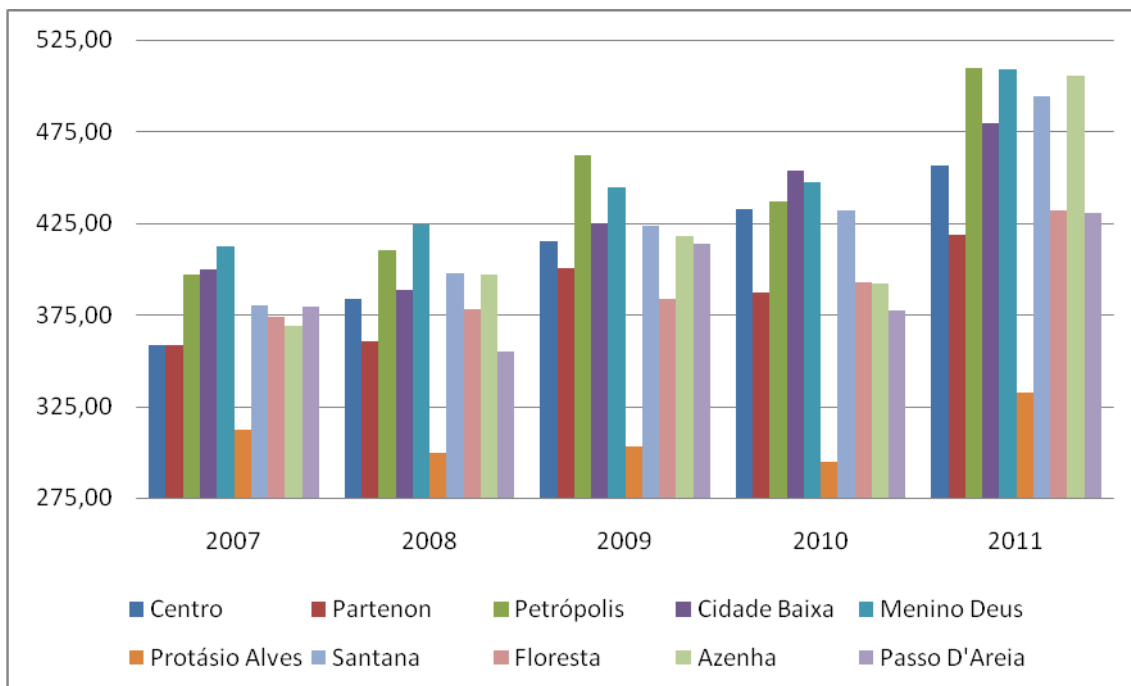


Gráfico 42: Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

Em relação ao preço médio real dos bairros que mais ofertam apartamentos de 1 dormitório, observa-se no gráfico 42 um comportamento distinto na evolução dos preços praticados nos bairros que mais ofertam JK. Neste caso, o Centro apresenta um comportamento ascendente e linear no decorrer dos anos, iniciando em 2007 com um preço médio mensal real de R\$358,63 e finalizando em 2011 com um preço de R\$456,63. Destaca-se que só o Centro apresenta esse tipo de comportamento quando comparado aos outros bairros citados. Nota-se, por exemplo, que o Partenon e Petrópolis coincidentemente apresentam o mesmo comportamento de altos e baixos nos preços no decorrer dos anos, ainda que o preços médios reais entre eles sejam diferentes. Percebe-se também que o Centro tem um preço médio real numa faixa intermediária quando comparado aos outros bairros, nem muito abaixo e nem muito acima dos preços praticados nos bairros que mais ofertam este tipo de imóvel.

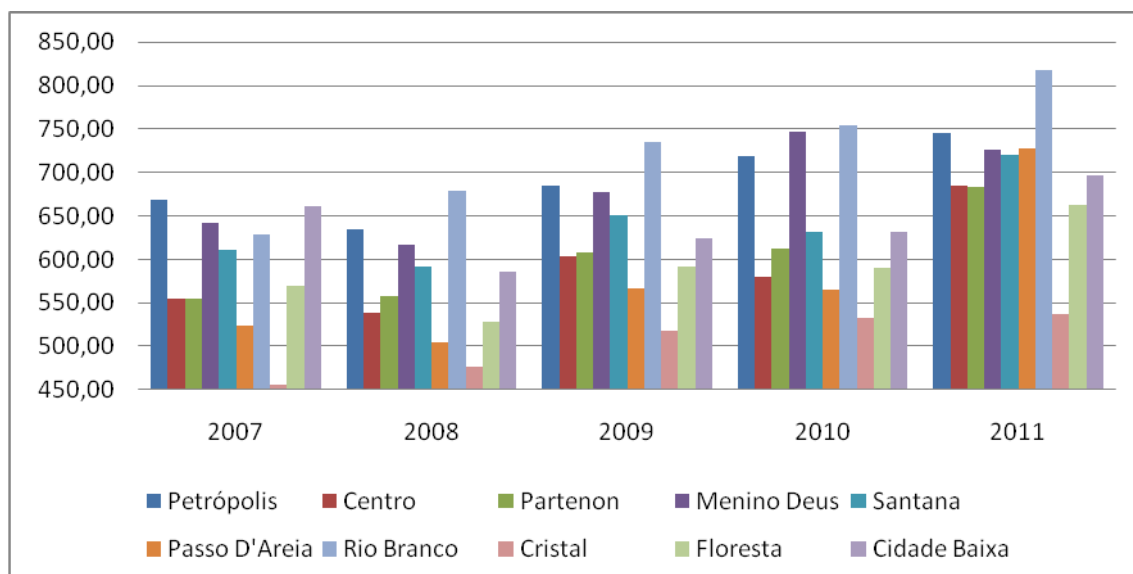


Gráfico 43: Preço médio mensal real (R\$) de 10 bairros que oferecem apartamentos de 2 dormitórios para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 43 mostra que o Centro oferta apartamentos de 2 dormitórios numa faixa inferior de preços quando comparado aos outros bairros no mercado de locação. É evidente, também, que o comportamento dos preços se diferenciam das outras tipologias residenciais apresentadas, quando se verifica que há dois períodos de queda no decorrer dos anos, em 2008 e 2010. O Centro passa de um preço médio mensal real de R\$554,56 em 2007 para R\$684,79 em 2011. Os bairros Passo D'Areia e Cristal apresentam os preços mais baixos durante o decorrer dos anos, sendo que este primeiro em 2011 apresenta um alta, chegando neste ano com preço médio real de cerca de R\$725,00, superior ao preço médio do Centro neste ano.

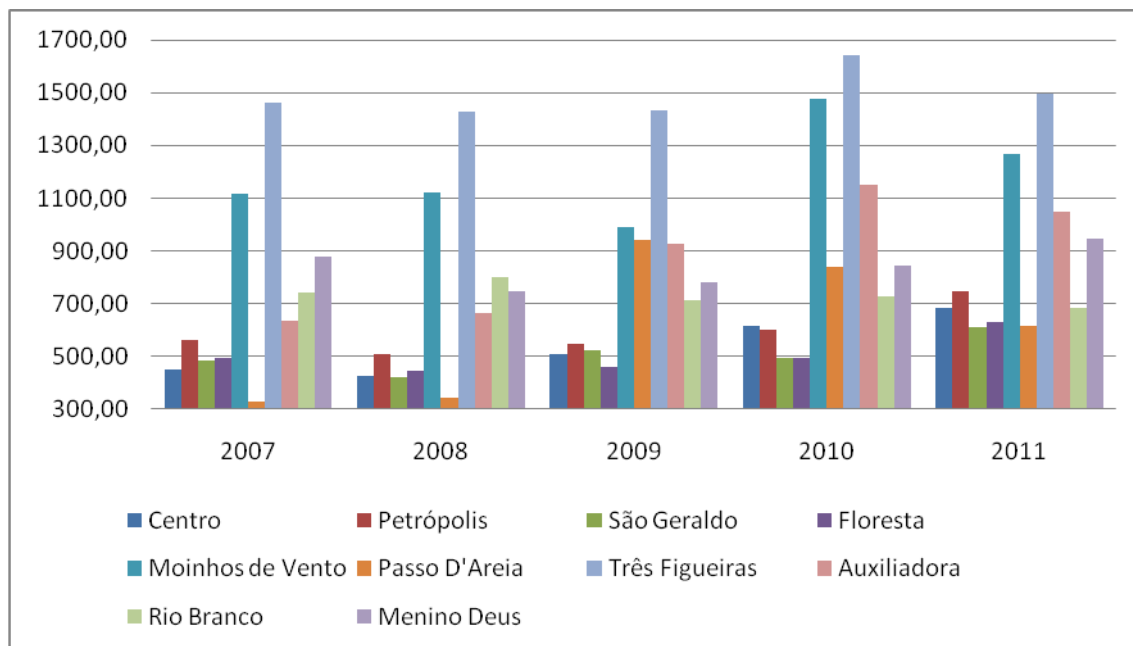


Gráfico 44: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam sala/conjunto para locação na cidade de Porto Alegre (2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

O gráfico 44 mostra, no primeiro momento, que o Centro inicia 2007 ofertando sala/conjunto com um dos preços médios mais baixos do mercado de locação, e à medida que os anos se passam este bairro vai adquirindo preço intermediário quando comparado aos outros bairros que mais ofertam este tipo de imóvel. Em 2007, havia 8 bairros com preços maiores que o Centro, e em 2010 existiam 5 bairros.

Inicia-se em 2007 com um preço médio real de R\$450,19, chegando em 2011 com um preço médio de R\$685,47, sendo que durante esse período houve uma leve queda em 2008. A maioria dos outros bairros apresenta oscilações significativas no comportamento da evolução dos preços, a exemplo da Auxiliadora, Moinhos de Vento e Três Figueiras, que se caracterizam como os bairros que ofertam imóveis neste tipo em preço mais elevado. Estes apresentam comportamentos distintos até o ano de 2010 em que coincidentemente os respectivos apresentam altas nos preços e no ano subsequente uma baixa. Os bairros Floresta e Petrópolis apresentam perfil de comportamento e preços médios reais semelhantes aos do Centro.

Em geral, viu-se que os preços praticados nas referidas tipologias (residenciais e comercial) no bairro Centro estão ora com preço baixo ora com preço intermediário em relação a maioria dos preços praticados no mercado de aluguel. Não há situação em que o Centro apresente valor elevado frente aos vários bairros postos em análise.

Tabela 16: Evolução percentual do preço médio nominal para locação no Centro e em Porto Alegre por tipologia de imóvel* (2007-2011).

Ano/ Tipologia	JK		Apto 1 dorm.		Apto 2 dorm.		Sala/conj.	
	Centro	POA	Centro	POA	Centro	POA	Centro	POA
2008	13,24	9,76	19,67	11,06	8,67	10,87	5,38	12,95
2009	9,33	5,62	11,65	8,36	15,72	5,91	23,49	18,07
2010	6,46	5,7	12,46	8,13	3,53	12,03	30,83	11,1
2011	16,65	7,71	13,38	16,48	26,91	16,32	19,66	31,09
Variação total	53,74	31,98	70,36	51,57	48,65	53,01	103,72	94,22

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013

*corresponde aos preços médios nominais acumulados de janeiro a dezembro de cada ano.

A Tabela 16 permite uma comparação mais ampla dos preços de locação, pois compara o Centro com uma média geral para cidade. À priori, percebe-se que apartamento do tipo JK e de 1 dormitório apresentam variações de preços superiores à Porto Alegre, no caso deste último excetua-se somente o ano de 2011 neste aspecto. Já para os 2 apartamentos de dormitórios e salas/conjunto oscilam mais em relação aos preços no decorrer dos anos.

A análise da variação total dos preços no período 2008-2011 mostra que, com exceção dos apartamentos de 2 dormitórios, os preços de locação dos demais imóveis analisados tiveram crescimento acima da média da cidade. A valorização mais expressiva ocorreu no caso dos JKs e apartamentos de 1 dormitório.

Da mesma forma como foi realizado com os imóveis para comercialização, após a análise da variação de preços nos anos de 2008 a 2011, apresentam-se os preços médios das ofertas de locação de apartamentos de 2 dormitórios por bairros da cidade, como mostra o gráfico 45.

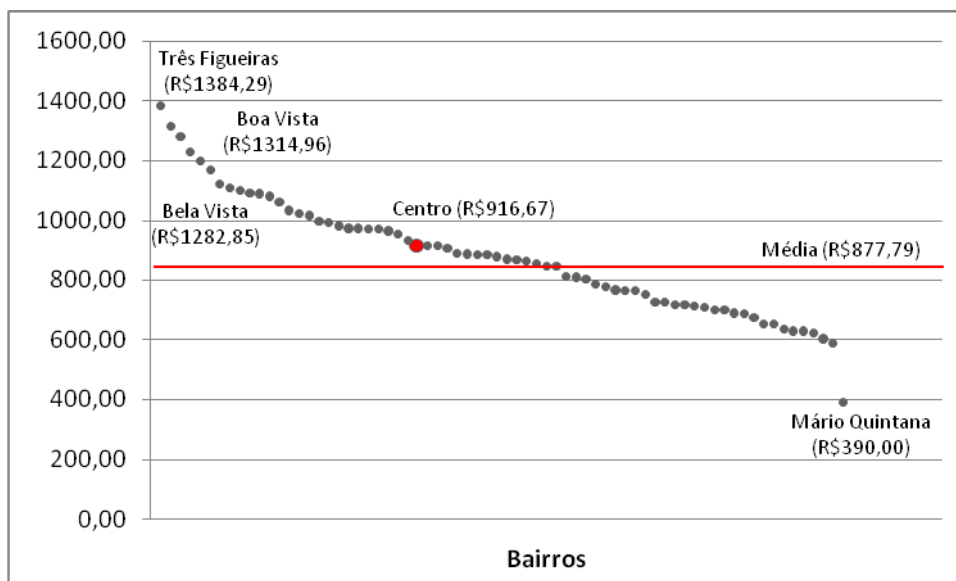


Gráfico 45: Preço médio mensal (R\$) das ofertas para locação apartamentos de 2 dormitórios em 2011 nos bairros.

Fonte: SECOVI-RS/AGADEMI

Elaboração: O autor, 2013.

De acordo com o gráfico 45, o preço médio mensal do Centro é superior a média da cidade no que tange o aluguel de apartamentos de 2 dormitórios, R\$916,67 e R\$877,79, respectivamente. Os bairros Três Figueiras, Boa Vista e Bela Vista apresentam os maiores preços no ano de 2011, enquanto que o Mário Quintana foi classificado como bairro que apresenta menor preço médio mensal de oferta para este tipo de imóvel, apenas R\$390,00.

A seguir, será apresentada uma síntese a respeito dos dados de locação aqui analisados.

4.4.1 Síntese do mercado imobiliário de imóveis para locação.

Em linhas gerais, as constatações sobre o desempenho do Centro com relação ao aluguel de imóveis são as seguintes:

1. O Centro se caracteriza como o bairro com menor percentual de proprietários de imóveis da cidade;
2. O Centro é o bairro que mais oferta imóveis para locação, nas tipologias de imóveis residenciais de menor tamanho (JK e 1 dormitório) e também nas salas comerciais, na cidade de Porto Alegre;

3. O Centro é o segundo colocado na quantidade de ofertas de imóveis de 2 dormitórios, juntamente com o bairro Petrópolis;
4. Na comparação do **preço da locação** no Centro com o **conjunto dos 10 bairros** que mais ofertam imóveis para locação, verificou-se que os preços para imóveis residenciais de menor tamanho (JK e 1 dormitório) no Centro se situam numa faixa intermediária. No caso dos apartamentos de 2 dormitórios e das salas comerciais, estes apresentaram valores em faixas inferiores no conjunto dos 10 bairros.
5. Na comparação do **preço da locação** no Centro com o **conjunto da cidade**, verificou-se que os preços para imóveis residenciais de menor tamanho (JK e 1 dormitório) no Centro apresentaram uma valorização expressiva nos últimos 4 anos analisados, superando o conjunto da cidade.
6. Quando se analisa os preços dos apartamentos usados de 2 dormitórios de todos os bairros de Porto Alegre, para locação, o Centro apresenta preço médio mensal maior que a média da cidade.

As grandes quantidades de ofertas para locação encontradas no Centro podem ser devido a alguns fatores, tais como: 1) existência de uma quantidade expressiva desses tipos de imóveis no bairro diante do panorama da cidade; 2) presença de uma maior rotatividade de moradores; As proposições dispostas parecem coincidir com o panorama do mercado de locação existente no Centro de Porto Alegre, pois além de ser o bairro de maior número disponível de imóveis residenciais para aluguel na cidade de Porto Alegre, também tem a característica de ser o bairro com maior quantidade de apartamentos da cidade, conforme dados do IBGE (2010).

Este mercado ainda tem a característica de ter maior rotatividade que a comercialização, o que faz com que a quantidade média de ofertas por ano tenha tendência de ser mais sensível. Vale destacar também que no bairro Farroupilha, vizinho ao Centro, encontra-se o campus central da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, dentre outras faculdades particulares, que faz com que o mercado de aluguel fique ainda mais aquecido. A saída de estudantes de outras cidades, ou mesmo de outros estados e países, condiciona os estudantes a residir, à priori, próximo ao seu local de estudo em um período limitado, o que faz com que isso resulte no nível alto de oferta nesses tipos de imóveis analisados neste bairro e nos bairros vizinhos.

Um indicador que auxilia o entendimento do comportamento deste tipo de oferta é a velocidade de ofertas de locação. A SECOVI-RS-RS/AGADEMI só oferece esse tipo de dado para os imóveis residenciais para locação. Assim, verificou-se que este dado da cidade obteve correlação com o Centro, quando foi visto nos anos em que foi verificada alta velocidade de locação no conjunto da cidade (2008 e 2011), houve redução no número de ofertas de imóveis de todas as tipologias residenciais aqui trabalhadas, ainda que em diferentes intensidades de redução.

Diferente dos dados encontrados nos imóveis usados residenciais para comercialização, onde se percebeu que os apartamentos de 1 dormitório tiveram comportamento distinto das outras tipologias por apresentar queda de oferta a partir de 2009, percebe-se que no mercado de locação este caso acontece com a tipologia de apartamento de 2 dormitórios a partir de 2010. Assim, pode-se cogitar que este tipo de imóvel é o mais atrativo dentre os imóveis residenciais estudados, levando em consideração todo o período estudado.

Então, as características encontradas de: condições econômicas e demográficas internas favoráveis; condicionamento das maiores ofertas do Centro estar nas tipologias voltadas para casais e solteiros, permitindo alta mobilidade; inserção do bairro em local pólo de emprego e ambiente universitário; nenhum indício de um padrão generalizado de desvalorização nos preços; pode-se dizer que o mercado de locação no Centro, no período analisado, se deu em ambiente favorável para o dinamismo de tal. Os preços mais baixos praticados no Centro em determinadas tipologias de imóveis podem estar sendo influenciados pelo grande número de oferta no local quando comparado com os outros bairros, além de o Centro não se constituir em um bairro de alto poder aquisitivo como no passado distante. Vale frisar ainda que quando verificados os preços médios mensais de todos os bairros da oferta de apartamentos de 2 dormitórios para locação foi visto que o Centro apresenta preço maior que a média de Porto Alegre. Destaca-se que levando em conta que os preços não são disponibilizados por m², mas sim por tipologia de imóvel, o dado trata-se mais como uma inferência, do que propriamente uma constatação real de variação de preços.

Assim, em geral, pode-se dizer que o comportamento atual do mercado de locação de residências, encontra-se em ambiente favorável, pois se depara com um mercado que não atua com preços elevados, o que faz com que uma camada de menor poder aquisitivo possa residir no Centro, usufruindo toda infraestrutura e benfeitorias

efetivadas na localidade, assim como foi constatado no mercado de comercialização. A queda da oferta absoluta mensal em 2011, nos apartamentos do tipo JK e 1 dormitório, e nos apartamentos de 2 dormitórios desde 2010, pode indicar tendência de maior velocidade de locação no Centro nestes anos.

Com relação ao panorama do mercado de locação de salas/conjuntos, acredita-se que o declínio da quantidade absoluta anual de oferta de sala/conjunto ao longo dos anos pode ser devido as mesmas questões expostas na análise do mercado de comercialização deste tipo de imóvel, frisando que a queda da oferta ao longo dos anos deste tipo de imóvel no âmbito da comercialização não pode ser explicada pela transferência da oferta para o mercado de locação, pois foi visto que tanto na comercialização quanto na locação verificou-se com o mesmo comportamento. Dessa forma, pode ser que a rotatividade das atividades presentes nestas salas esteja decrescendo, mantendo-se fixas por mais tempo no Centro, assim como a velocidade de comercialização pode estar aumentando no decorrer dos anos, e neste caso, superando a velocidade média de locação de imóveis de todo o conjunto da cidade de Porto Alegre. Sendo assim, pode ser que o mercado de salas comerciais no Centro de Porto Alegre esteja aquecido, correspondendo às novas exigências do mercado para determinadas atividades de comércio e serviços. Como já foi explicitado, o mercado de imóveis novos tem atuado no Centro com lançamentos em salas comerciais, o que pode justificar que há uma forte demanda desse tipo de imóvel no local.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro de Porto Alegre, assim como outras cidades, atravessou várias fases do processo de evolução urbana, que ocasionaram transformações de ordem física, econômica, cultural e social. Após período de apogeu, declínio e posterior renovação, passou-se de um Centro com um visível declínio populacional para um cenário atual que aponta para o retorno de moradores ao local, segundo o IBGE, tendo essa informação como ponto de partida para entender como o mercado imobiliário vem desempenhando nesse processo.

A análise dos indicadores sócio-demográficos selecionados permitiu identificar características importantes no Centro de Porto Alegre. De acordo com dados do IBGE (2010), é o terceiro bairro de Porto Alegre com o maior número de domicílios da cidade e é também o que apresenta maior número de apartamentos, sendo esse argumento corroborado com o cálculo do índice de intensidade do solo que mostrou que de 2000 para 2010 houve crescimento vertiginoso via verticalização. Esse panorama coloca o bairro como um dos mais populosos da cidade, ocupando a terceira colocação em densidade demográfica. Além disso, lida-se com um local com quantidade expressiva de moradores adultos, seguida de idosos, com renda média domiciliar pouco abaixo que a média de Porto Alegre, e também com baixo nível de violência nos últimos tempos (levando em consideração somente o número de homicídios) e número alto de moradores em situação de rua, o maior da cidade.

A área é ainda a mais bem servida de transporte público e apresenta uma diversidade de comércio, com a presença de vários equipamentos culturais e de lazer (cinemas, museus, teatros, centros culturais, bibliotecas, etc.) que garante ao local como alvo importante de atração turística não só para residentes de fora do estado, mas também da própria população local.

Constatou-se que o Centro de Porto tem a presença de um uso comercial expressivo junto com setor de serviços de vários tipos e instituições públicas, administrativas, culturais, dentre outros, associado ainda a uma significativa presença de imóveis residenciais e moradores. Trata-se de uma área com forte poder de atração de um número significativo de pessoas e elevada intensidade de tráfego durante o dia.

Somado a isso, têm-se a presença de uma população jovem residindo não só nos imóveis antigos, mas também nos novos que surgem.

Outro ponto verificado neste trabalho é o fato de que o Centro vem sofrendo desde a década de 1990 uma série de intervenções visando requalificar o extenso patrimônio construído existente, fazendo com que os aspectos de “degradação” sejam relativizados, conferindo uma perspectiva positiva ao local.

As intervenções pontuais seguidas das implementações dos projetos Monumenta e Viva o Centro contribuíram para um processo de revalorização do Centro. Rolnik (2006) afirma que o processo de revitalização de áreas centrais dos países nórdicos envolve projetos turísticos através de equipamentos culturais, entretenimento, gastronomia, alertando, por sua vez, que essa prática pode resultar em enobrecimento da área pelo fato de haver valorização imobiliária através de investimento público. No caso de Porto Alegre, Valiati (2009) identificou que o processo de reabilitação do Centro de Porto Alegre foi em decorrência, dentre outros, da transformação dos equipamentos urbanos em culturais, mencionando também a influência que estes podem ter no estoque imobiliário local. Este autor afirma que as externalidades positivas geradas por essas ações influenciam nas decisões da oferta e da demanda de imóveis e que o elemento simbólico tem força no mercado, podendo atrair a classe média urbana diante do redescobrimento cultural da área anteriormente degradada. Assim, os promotores imobiliários captam essas características e em resposta promovem transformações no estoque imobiliário local, inclusive no seu preço.

Assim, tendo em vista que o Centro vem passando por diferentes processos, os quais podem apresentar muitos tipos de interferência no âmbito dos imóveis, esta dissertação teve por objetivo analisar de modo comparativo o mercado imobiliário em relação aos demais bairros da cidade, a fim de identificar sua evolução e dinâmica recentes, e com isso, saber por quais transformações o estoque imobiliário local tem passado.

A análise do mercado de imóveis residenciais novos permitiu observar que os lançamentos no Centro são pouco representativos no conjunto da cidade, implicando em menos de 1% do total de lançamentos nos últimos quatro anos. Fatores como a grande consolidação do Centro, a ausência de terrenos disponíveis e a grande quantidade de patrimônio histórico protegido, anteriormente discutidos, podem, dentre outros, refletir nesse baixo índice de lançamentos. Também se pode cogitar que o mercado imobiliário

parece não ter encontrado incentivo, até então, em demolir em grande escala para se posicionar no mercado com altos índices de construção no local.

A análise¹⁶ da evolução dos lançamentos de imóveis novos demonstrou uma tendência de transformação no perfil da oferta, com alteração nas tipologias ofertadas entre 2010 e 2012, havendo a diminuição de JKs e o aumento da oferta de apartamentos de 2 dormitórios e salas comerciais. Também se verificou uma tendência da oferta de imóveis sair de uma faixa de menor valor para outra mais alta. Isso é significativo, tendo em vista que o estudo de Fagundes (2011), observou que, de 1999 até 2010, 90% dos imóveis novos lançados no Centro de Porto Alegre eram do tipo JK e 1 dormitório e que 44% dos imóveis situavam-se na faixa de menor valor (FAGUNDES, 2011, p.117).

Estes dados apontam intrinsecamente a mudança de público alvo do mercado imobiliário, indicando a possível ocorrência de uma *inovação espacial* (ABRAMO, 2007a), ou seja, os empresários estariam propondo modificações nas características das moradias no Centro, fazendo com que as famílias reconsiderem a ideia que fazem dessa localização. Isto indica que o mercado parece estar criando uma nova *convenção urbana*, baseada na crença de um retorno da valorização imobiliária do Centro.

Essa estratégia de diferenciação do produto exige que haja deslocamentos espaciais de demanda. Nesse sentido, os dados apontam que a população esperada para os novos lançamentos imobiliários no Centro são ainda as pessoas sozinhas e famílias pequenas. No entanto, o público alvo apresenta um perfil de renda um pouco mais elevado do que aquele relativo aos lançamentos anteriores a 2010. Tal *convenção urbana* também parece apostar na permanência e qualificação do comércio e serviços no Centro, haja vista a aparente recuperação na quantidade de oferta de imóveis comerciais novos nos últimos 2 anos do período estudado, situados na faixa de *médio-alto* valor.

Em relação ao aumento gradativo das faixas de preço dos imóveis residenciais e mudança do perfil dos lançamentos do Centro, estes podem ser, dentre outros motivos, decorrentes das intervenções públicas e privadas realizadas no local. Conforme Maricato (2001), Rolnik (2006), Valiati (2009) e Smith (2006), Compans (2004), dentre outros, as políticas de renovação e/ou requalificação urbana tornam os centros urbanos mais atrativos, e isso pode influenciar no preço dos imóveis novos.

¹⁶ Salienta-se que as tendências identificadas na análise de imóveis novos devem ser vistas com cuidado, pois se baseiam numa quantidade bastante reduzida de lançamentos.

Sandroni (2004) também salienta que o anúncio de investimentos públicos em determinadas localidades pode gerar tendências de valorização imobiliária, no qual empresários motivados por essas expectativas realizam reformas para tornar os imóveis compatíveis com padrões modernos, provocando demolição de edifícios velhos não tombados, remembramento de terrenos e construção de novas edificações, como já foi visto que isso acontece em no Centro de Porto Alegre.

Entretanto, no caso deste trabalho, limitações na base de dados não permitem afirmar com certeza se houve aumento real dos preços, ou não, nos lançamentos dos imóveis, tendo em vista que o aumento da faixa de preço foi consoante ao aumento da área do imóvel, e neste caso, há uma indisponibilidade de dados de preço por m².

No que tange aos imóveis comerciais, foi visto na literatura que por uma série de questões de deseconomias de aglomeração, estes passaram a ocupar áreas onde pudessem usufruir de infraestrutura compatível com novas exigências físicas e tecnológicas. A saída de redes de comércio e de serviços de bens mais refinados teve como destino as proximidades das classes de alto poder aquisitivo, acentuando dessa forma o processo de descentralização das atividades terciárias, a partir da construção de condomínios empresariais e *shoppings centers*.

Em se tratando do Centro Histórico de Porto Alegre, foi visto que de 2007 a 2010 não houve oferta de imóveis comerciais novos, um grande volume de oferta deste tipo de imóvel se deu em bairros de alto poder aquisitivo como Três Figueiras, Auxiliadora e Petrópolis. No caso deste último viu-se que também se trata de um bairro que concentra nível de oferta significativo de imóveis residenciais novos para classe de alta renda.

Contudo, em 2011 e 2012 o lançamento de imóveis comerciais novos retorna ao Centro. A tipologia sala/conjunto é a única ofertada na localidade e o panorama ainda mostrou que há um volume considerável de imóveis diante da produção total da cidade de Porto Alegre, com lançamentos na faixa de *médio-alto* valor em sua totalidade, o que intuitivamente pode-se dizer que se trata de imóveis que possuem características de atrair atividades de alto padrão.

Há que se considerar que a referida convenção urbana em torno da valorização imobiliária no Centro poderá ser grandemente reforçada a partir de vários projetos públicos e privados previstos para o Centro de Porto Alegre (linha 2 do metrô, revitalização do Cais Mauá e o projeto para a orla, entre outros). Tais projetos

oportunizam novos espaços de atuação para o capital imobiliário no Centro, sendo que futuros estudos poderiam acompanhar o movimento do mercado imobiliário a partir dessas intervenções.

Quanto ao desempenho do mercado de imóveis usados, este foi analisado através de dados disponibilizados pelo SECOVI-RS-RS/AGADEMI sobre as ofertas anunciadas em imobiliárias, no período de 2007 a 2011, tanto para venda como aluguel. Embora o estudo não tenha trabalhado com dados de transações efetivas, as ofertas anunciadas permitiram traçar um quadro indicativo da dinâmica em diferentes bairros.

A análise destes dados mostrou que o Centro foi responsável por 6,9% do total de ofertas de imóveis para vendas entre 2007 e 2011 em Porto Alegre. Nesse período, o Centro liderou a quantidade total de ofertas em apartamentos tipo JK (37%), de 1 dormitório (11%) e de salas/conjuntos comerciais (32%). Ficou em terceiro em relação a oferta de apartamento de 2 dormitórios (6%). O estudo mostrou que as faixas de preços praticados no Centro situam-se em faixas baixas e médias. No entanto, o trabalho mostrou que, com exceção dos JKs, os preços dos demais imóveis analisados tiveram crescimento muito maior que a média da cidade, no período analisado. Destaque-se o caso das salas/conjuntos comerciais, cujo preço médio cresceu quase três vezes a média da cidade (Tabela 11, p.158). Esse fato aponta uma tendência geral de recuperação do valor dos imóveis usados na área central.

No mercado de aluguéis, o papel do Centro é mais importante ainda, respondendo por 14,44% do total de ofertas no período estudado em Porto Alegre. Destacam-se as ofertas para aluguel de apartamentos do tipo JK (30% do total), apartamentos de 1 dormitório (16%) e de salas/conjuntos comerciais (28,3% do total). Neste caso, a quantidade de oferta de apartamento de 2 dormitórios ficou em segundo lugar (7,32%). No caso dos aluguéis, as faixas de preço são médias e inferiores. No entanto, o estudo também mostrou que, com exceção dos apartamentos de 2 dormitórios, os preços de locação dos demais imóveis analisados tiveram crescimento acima da média da cidade. A valorização mais expressiva ocorreu no caso dos JKs e apartamentos de 1 dormitório (Tabela 16, p. 182). No caso dos apartamentos de 2 dormitórios, há que se considerar que, em 2011, o preço médio das ofertas de locação desse tipo de imóvel no Centro já era superior ao da média da cidade (Gráfico 45, p. 183).

Tendo visto essa panorama, coloca-se aqui a oportunidade de novos estudos detalhados sobre os moradores do Centro, tanto proprietários como inquilinos, identificando as origens dessa população, a composição dos perfis e arranjos familiares, sua caracterização socioeconômica, locais de emprego e lazer, a dependência e uso do automóvel, bem como as respectivas setorizações espaciais de diferentes tipos de população. Este tipo de estudo poderia verificar, entre outros aspectos, a possível ocorrência de processos de gentrificação no Centro.

O crescimento extremamente significativo do preço médio de venda das salas/conjuntos associado à queda na sua oferta entre 2008-2011, apontou um grande aquecimento desse mercado no Centro. Também sobre este ponto, futuros estudos poderiam detalhar melhor o perfil dos usuários dessas salas e conjuntos, os tipos de comércios e serviços instalados, a origem da clientela, o tamanho médio dos espaços, a questão do estacionamento, carga e descarga, entre outros, a fim de identificar possíveis nichos de especialização funcional da área central.

Do ponto de vista do planejamento, os resultados aqui obtidos podem subsidiar ações e políticas de planejamento urbano vinculadas ao Centro. Além das já mencionadas iniciativas de revitalização do Cais do Porto, tratamento paisagístico da orla do Guaíba, pode-se referir também o recente projeto municipal de reaproveitamento de grandes edifícios não concluídos, os chamados “esqueletos” do Centro. Para todas essas ações, considera-se que o conhecimento de aspectos como os desenvolvidos no presente estudo é de fundamental importância.

Concluindo, o presente estudo verificou que o Centro de Porto Alegre ainda mantém indicadores de qualidade, infraestrutura, acessibilidade e centralidade importantes. Tais indicadores são valorizados pelo mercado imobiliário e parecem estar sendo, de alguma forma, reapropriados no caso do Centro. Os processos de revitalização e investimentos públicos e privados realizados também estão tendo seu papel na formação de um contexto favorável à retomada do Centro como local valorizado para o trabalho e também para a moradia de determinados perfis populacionais. A análise desenvolvida neste trabalho apontou para uma condição geral de recuperação do Centro, atestada pelos indicadores sócio-demográficos e de mercado imobiliário aqui tratados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. **A Cidade caleidoscópica**. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2007a.

_____. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, v. 5, p. 12-32, 2007b.

_____; FARIA, T. C. A. Mobilidade Residencial na Cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais - ABEP, 1998, Caxambú-MG. **Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. Belo Horizonte-MG: Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 1998. v. 17. p. 421-456.

BEZERRA, M. M. de O. et al. Formação, sustentação ou implosão de uma bolha imobiliária? A dinâmica de preços no mercado de imóveis de Natal no período 2005-2010. **Economia e Sociedade** (UNICAMP. Impresso), v. 22, p. 167-196, 2013.

BONATES, M. Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática. In: **Cadernos Metrópole**, n. 21, p. 105-129, 2009.

BORSODORF, A. C mo modelar el desarrollo y la dinâmica de la ciudad latinoamericana. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 29, n. 86, mayo 2003 . Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002&lng=es&nrm=iso>. Acesso em 14 nov. 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilita o de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, n. 3, dez. 2005. 84 p.

CAMPOS, C. M. Constru o e desconstru o do centro paulistano. In: **X Encontro Nacional da ANPUR**, 2003, Belo Horizonte. X Encontro Nacional da ANPUR - Encruzilhadas do Saber. Belo Horizonte, 2003. v. 1.

CASTELLS, M. **Problemas de investiga o em Sociologia urbana**. Portugal: Presença, 1975.

_____. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

CASTILHO, A. L. H. **Consensos e Dissensos no Centro de São Paulo: significado, delimita o, apropria o e interven o**. (Tese) Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2008, 244 p.

COMPANS, R. Interven es de recupera o de zonas urbanas centrais: Experiências nacionais e internacionais. In: Alvaro A. Comin; Nadia Someck. (Org.). **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. 1ed. São Paulo: PMS/CEBRAP, 2004, v. 1, p. 23-60.

CARLOS, A. F. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CARTER, H. **El Estudio de la Geografía Urbana**. Instituto de Estudios de Administracion Local: Madrid, 1974.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

FUJITA, M et al. **Economia Espacial-Urbanização, prosperidade econômica e desenvolvimento no mundo**. São Paulo: Ed. Futura, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 1980, 1991, 2000 e 2010**. Disponível em: <www.sidra.gov.br>.

JAENISCH, S. T. **Quando o teatro vira catedral**: Discutindo as transformações recentes da região central de Porto Alegre a partir da presença evangélica. Dissertação de mestrado, UFRGS, 2011.

KNEIB, E. C.; SILVA, P. C. M. da. A relevância da acessibilidade no processo de decadência de áreas centrais. In: Pluris 2006 - 2o. Congresso Luso Brasileiro para o Planeamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável, 2006, Braga. **Anais...** Pluris 2006 - 2o. Congresso Luso Brasileiro para o Planeamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável, 2006.

MONTE MÓR, R. L. M. As Teorias Urbanas e o Planejamento Urbano no Brasil. In: DINIZ, C.C.; CROCCO, M.. (Org.). **Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006, p. 61-85.

MARICATO, E. Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social. In: **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MENDES, C. M. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR. **Boletim de Geografia – UEM – Ano 10 – nº01**. Ano 1992 p. 51-60.

PAIXÃO, L. A. R. **A estruturação do espaço intra-urbano de Belo Horizonte, 1994-2003: um estudo das decisões locacionais dos agentes econômicos sob o paradigma das externalidades de vizinhança**. (Dissertação) Mestrado. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2005, 158 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Secretaria do Planejamento Municipal. **Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre (Viva o Centro)**. Porto Alegre: SPM/MPA, 2009.

_____. **História dos Bairros de Porto Alegre**. Centro de Pesquisa Histórica/Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura. Secretaria do Planejamento Municipal. Porto Alegre: SPM Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/usu_doc/historia_dos_bairros_de_porto_alegre.pdf>. Acesso em: 06 jan. 2013.

PROGRAMA MONUMENTA: Porto Alegre / Organização de Briane Bicca. – Brasília, DF : Iphan / **Programa Monumenta**, 2010. 240 p. : il. color. ; 23 cm. – (Registro).

RICHARDSON, H. W. **Elementos de Economia Regional**. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.

_____. **Economia Urbana**. Trad. Flávio Wanderley Lara. Rio de Janeiro: Interciência, 1978

ROLNIK, Raquel. Um novo lugar para o velho centro. *Minha Cidade*, São Paulo, 06.071, **Vitruvius**, jun 2006 Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/06.071/1945>>. Acesso em: 07 dez. 2012.

SANDRONI, P. A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. In: EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a Região Central de São Paulo**. São Paulo: EMURB, 2004. p. 363-379.

SCHOR, S. M; TEIXEIRA, R. A. **O mercado de imóveis e os instrumentos urbanísticos para revitalização do centro de São Paulo**. Relatório de consultoria da pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo, 2006. Disponível em: <www.usp.br/fau/deprojeto/labhab>. Acesso em: 29 nov. 2012.

SECOVI-RS/RS- AGADEMI. Sindicato de Habitação e Associação Gaúcha de Empresas do Mercado Imobiliário. **Panorama do Mercado Imobiliário 2011**. Porto Alegre: SECOVI-RS/RS- AGADEMI, 2011, 78p.

_____. **Censos imobiliários 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011**. [CD-ROM].

SINDUSCON-RS. Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul. **Censos imobiliários 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012**. [CD-ROM].

SMITH, N. A Gentrificação generalizada: de uma anomalia à “regeneração” urbana como estratégia urbana local. IN: BIDOUC-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas públicas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

SMOLKA, M. O. Expulsando os pobres e distribuindo os ricos: Dinâmica Imobiliária e Segregação Residencial na cidade do Rio de Janeiro. In: **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, 9 (2), jul/dez 1992, p. 97-114.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2003.

VALIATI, L. **Valor, espaço e cultura**: a dimensão não-quantitativa da valoração econômica na reabilitação dos centros urbanos. Dissertação de mestrado, UFRGS, 2009.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

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

ZANCHETI, S. M. A experiência recente de financiamento da revitalização na América Latina. In: **Seminário financiamento de los centros históricos de América Latina y el Caribe**, 2006.