

Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária*

Mirian Regina Koch**

Arquiteta, Pesquisadora do Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos da Fundação de Economia e Estatística (NERU-FEE)

Resumo

Neste texto, examinam-se os condomínios horizontais residenciais localizados em espaços da Cidade de Porto Alegre, na área polarizada pelo Shopping Center Iguatemi, compreendendo os Bairros Boa Vista, Chácara das Pedras, Três Figueiras e Vila Jardim. Procura-se verificar em que medida a dinâmica de estruturação dos estoques residenciais nesses bairros foi influenciada por forças de atração e repulsão que esse tipo de equipamento comercial produz, envolvendo a valorização imobiliária e as estratégias que a construção civil utiliza para convencer as famílias a se deslocarem para determinados locais — convenção urbana conforme as inovações espaciais (diferenciação do bem moradia). Os principais resultados encontrados apontam algumas conexões entre as alterações na convenção urbana e a difusão da inovação espacial referente ao estoque residencial. Esse movimento evidencia a tendência de que o processo de estruturação dos estoques residenciais está intimamente ligado às características urbanas e às suas possíveis transformações.

Palavras-chave: condomínios horizontais residenciais; dinâmica intra-urbana; mercado imobiliário.

Abstract

This text examines the located residential horizontal properties jointly owned in spaces of Porto Alegre city, in a polarized area by Shopping Center Iguatemi enclosing the quarters, Boa Vista, Chácara das Pedras, Três Figueiras and Vila Jardim. It aims to verify how the residential supplies structural dynamics in these quarters was influenced by attraction and repulsed forces that these commercial companies produce, involving the

* Artigo recebido em 29 jun. 2007.

Uma versão preliminar deste texto foi apresentada no II Seminário Nacional Metrôpole: Governo, Sociedade e Território, em julho de 2007, na Cidade do Rio de Janeiro.

** E-mail: koch@fee.tche.br

A pesquisadora integra igualmente o núcleo de Porto Alegre do Observatório das Metrópoles-Instituto do Milênio-CNPq. A autora agradece aos colegas do NERU-FEE os comentários e as sugestões a uma primeira abordagem deste texto, eliminando-os, entretanto, de eventuais incorreções porventura remanescentes.

real estates and the strategies that the civil construction uses to convince families to dislocate for definitive places — urban convention as space innovations (differentiation of well housing). The main results found point us some connections detected between the alterations in the urban conventions, and the diffusion of the referring space innovation to the residential supply. This movement evidences the trend that the residential supplies structural process is closely connected to the urban characteristics and its possible transformations.

Nos anos mais recentes, vem aumentando significativamente a presença dos condomínios horizontais fechados na paisagem urbana. São crescentes as discussões acerca de suas origens, causas e consequências. Neste trabalho, objetiva-se discutir esse novo modelo de espaço residencial que se consolidou nos anos 90, na Cidade de Porto Alegre, bem como algumas particularidades morfológicas desses conjuntos, relacionando esses processos aos fatores econômicos e sociais advindos dessas intervenções. Aqui, a temática é analisada sob as óticas da estruturação urbana, do mercado imobiliário e da tipologia construtiva.

É no interior das áreas urbanas que os efeitos das transformações produzidas nos âmbitos socioeconômicos e físico-espaciais se reproduzem, materializando, por exemplo, um modelo de desenvolvimento urbano fundamentado na redefinição dos espaços públicos e no acréscimo da urbanização privada e fechada. Assim, a moradia, enquanto produto, apresenta modificações em seus princípios de produção, com o surgimento dos condomínios fechados — residências unifamiliares ou prédios de apartamentos com acesso controlado.

O desenvolvimento desses empreendimentos coincide com o aprofundamento da fragmentação do espaço social, ao se implantarem na cidade como unidades autônomas, e manifesta-se através dos aspectos físicos de descontinuidade entre superfícies (fragmentos) e da segregação, por meio da diversidade dos elementos morfológicos e tipológicos, e, ainda, através de fatores funcionais vinculados às disparidades nos níveis de infraestrutura e serviços. Os condomínios fechados ocupam parcelas significativas da malha urbana, alterando a estrutura morfológica do tecido urbano, reduzindo o número de lotes previstos para a área e substituindo as fachadas das edificações por barreiras físicas, alterando as relações existentes entre os espaços público e privado. Eles constituem os chamados enclaves fortificados: “[...] espaços privatizados, fechados e monitorados, para residência, consumo, lazer e trabalho” (Caldeira, 2000, p. 211).

Os impactos dos condomínios fechados no espaço urbano podem ser de diferentes níveis, sendo os mais citados na literatura sobre o assunto¹ a segregação e as exclusões social e espacial, a privatização do espaço público, a perda da vida pública e do significado do espaço público, a fragmentação e a segmentação do tecido urbano, o enfraquecimento do poder público em função da privatização dos serviços públicos, dentre outros. Nesses trabalhos, discutem-se as causas sociais, econômicas e políticas que influenciam o surgimento e a expansão dos condomínios fechados, havendo poucos estudos que examinam uma linha relacionada à questão dos fatores individuais envolvidos na mobilidade de residência e das estratégias que orientam os empreendedores imobiliários a apresentarem novos produtos.

Não é pretensão, neste texto, fazer uma abordagem detalhada sobre a economia urbana e o mercado imobiliário, mas, sim, a partir da dinâmica intra-urbana, associada a fatores que atraem ou dispersam os investimentos imobiliários, traçar um panorama de como se desenha essa produção imobiliária em bairros previamente definidos, na Cidade de Porto Alegre. A importância das estratégias dos agentes em orientar e “convencer” os segmentos de poder aquisitivo médio e alto a optarem pela vida em condomínios fechados foi também aqui considerada.²

Enfocam-se os condomínios horizontais fechados de uso exclusivo residencial, circundados por barreiras funcionais e visuais, encontrados no interior da malha urbana em zonas de tecido consolidado, com os lotes adjacentes ocupados por edificações e/ou espaços públicos definidos, situados nos Bairros Boa Vista, Cháca-

¹ Ver, dentre outros, Ueda (2004), Capelani e Ueda (2006), Barcellos e Mammarella (2007), Ribeiro (1997), Ugalde (2002), Caldeira (2000), Andrade (2001), Souza (2003) e Salgado (2000).

² Neste texto, foi realizada uma avaliação que contempla apenas fragmentos da análise maior, que será objeto do produto final da pesquisa.

ra das Pedras, Três Figueiras e Vila Jardim, no entorno do Shopping Center Iguatemi (SCI), em Porto Alegre.

A partir de algumas reflexões sobre a estrutura urbana e a dinâmica imobiliária, o texto desenvolve-se em três outros tópicos: primeiramente, apresenta-se um panorama das adjacências da área estudada, através das questões locacionais e da legislação; depois, descreve-se o caso em análise, detalhando a tipologia construtiva e as especificidades do mercado imobiliário; e, por fim, no item **A título de conclusão**, assinalam-se os pontos que se destacam nessa fase do estudo.

Os temas centrais: a estrutura urbana e a dinâmica imobiliária

O eixo estruturador da temática aqui desenvolvida tem origem na pesquisa intitulada **Grandes Equipamentos Comerciais e Alterações na Estrutura Urbana: o Caso do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre**³ (Koch, 2004), onde se destacam a difusão dos grandes equipamentos comerciais e sua inserção na estrutura urbana, desencadeando um processo de alteração no território. Vários autores apontam as transformações das áreas comerciais associadas a mudanças nas áreas residenciais, valorizando novos espaços e alterando a tipologia construtiva das áreas, modificando o direcionamento da ocupação residencial e promovendo o surgimento de um comércio nas principais vias que se situam no entorno do *shopping center*, devido ao aumento no tráfego de veículos e aos reflexos em termos da acessibilidade de toda a região.

Segundo Hirschfeldt (1986), os *shopping centers* são importantes instrumentos de descentralização urbana e incorporam novas áreas no seu processo de desenvolvimento. Cada tipo de *shopping center* atrai para seu entorno uma localização residencial de diferente nível de renda.

Gaeta (1992, p. 48), em sua análise sobre a implantação de *shopping centers* em metrópoles como São

Paulo, afirma que essa implantação “[...] provoca uma repercussão profunda na geografia da cidade. Não só esses equipamentos induzem as transformações, mas aparecem associados e fazem parte dessas transformações”. Ainda, segundo esse autor,

[...] na inovação *shopping center*, há uma autêntica subversão da estrutura urbana até então existente. Em função do surgimento de novos e importantes pontos de atração, alteram-se os eixos de circulação, que são reorientados, e são formadas novas áreas, como, por exemplo, áreas nobres em locais isolados, condomínios, etc.

Na pesquisa realizada anteriormente (Koch, 2004), foram apontados como principais fatores determinantes das alterações na configuração urbana da área de estudo aqui contemplada a dinâmica imobiliária e a alteração no padrão de acessibilidade, produzindo um avanço no processo de urbanização, caracterizado pela ocupação dos vazios, pela ampliação dos usos residenciais qualificados, pelo surgimento de novos usos comerciais peculiares voltados à alta renda, pela densificação e pela nova tipologia construtiva (torres e condomínios residenciais).

A escolha individual da localização residencial baseia-se na previsão das possíveis localizações residenciais dos futuros vizinhos, e essa escolha se reflete na divisão social do espaço urbano⁴, nas tipologias que passam a ser construídas, nos valores dos terrenos, na verticalização e na densificação do uso do solo e na especulação imobiliária. No processo de expansão urbana, face ao sistema capitalista de valorização do solo, o crescimento da cidade e o processo de acumulação de capital são fatores fundamentais da dinâmica socioespacial.

A expansão urbana realizada pelos agentes produtores do espaço urbano (mercado imobiliário e produção estatal) implica condições diferenciadas de acesso ao solo, o que propicia distintos modos de uso e ocupação desse solo, levando a diversidades sociais, refletidas tanto no modo de quanto no acesso a apropriação e uso da terra.

Harvey (1985), em sua teoria do desenvolvimento desigual, a partir das leis de confrontação entre as forças de atração e repulsão, aponta:

³ O Shopping Center Iguatemi, em Porto Alegre, inaugurado em 1983, localiza-se no Bairro Passo d'Areia. Na pesquisa de 2004, foram considerados os bairros do entorno, Boa Vista, Três Figueiras, Chácara das Pedras e Vila Jardim em sua totalidade, e parte dos Bairros Passo d'Areia, Cristo Redentor e Vila Ipiranga, em função da metodologia utilizada para definir a área de influência do SCI.

⁴ Tendo como pressuposto que as relações de classe são reproduzidas de forma concreta na morfologia da cidade e sendo o mercado residencial altamente estratificado, pode-se conjecturar que a diferenciação entre as residências pode reforçar distinções intraclasses pelo estilo de vida adotado.

[...] a força centrífuga (repulsão) é encontrada na contínua procura de novos locais que permitem aumentar o lucro. Do outro lado, a força centrípeta (atração) é encontrada na competição de mercado que dirige empreendedores a compartilhar o desenvolvimento de novos locais.

O fato de essas forças gerarem um desenho fundamentado no crescimento de “ilhas de desenvolvimento” leva à assertiva de que a produção do espaço através da inovação favorece a obtenção de uma alta lucratividade, dinamizando a atividade imobiliária.

Para Abramo (2001, p. 167), o ordenamento residencial configura-se como um movimento de valorização-desvalorização de localizações por convenção, pois “[...] os indivíduos são investidores e não apenas consumidores, ou seja, a escolha pela localização teria um aspecto de antecipação especulativa, o indivíduo procuraria morar em locais onde as externalidades de vizinhança lhe fossem favoráveis”.

O autor também levanta a questão da inovação espacial, enquanto elemento que estimula os empresários a persuadirem certos grupos familiares e que surge como uma estratégia para atrair seletivamente os diversos tipos de famílias que compõem o mercado da localização residencial.

O aumento da densidade, da verticalidade e dos condomínios residenciais no entorno dos *shopping centers*, por exemplo, pode ser entendido como resultado do uso da inovação espacial pelos investidores para a obtenção de lucro em escala. Nesse sentido, os empresários urbanos são vistos como participantes do processo da emergência de uma convenção urbana — “[...] uma representação cognitiva de um padrão físico do estoque residencial de uma determinada área-localização e também uma indicação do tipo de uso e características socioeconômicas e culturais de seus moradores” (Abramo, 2001, p. 171) — acerca da estrutura urbana do futuro, e não mais como simples estipuladores de preços.

No circuito urbano, a confiança depositada na convenção urbana deverá ser capaz de servir de referência na coordenação dos agentes econômicos (oferta e demanda) interessados na alteração da configuração residencial pretendida. A convenção urbana é, portanto, um mecanismo de coordenação espacial das decisões em uma determinada localização.

Considerando a convenção urbana “[...] uma crença referente ao tipo de família que, supostamente, vai se instalar numa determinada localização (externalidades de vizinhança), conforme as inovações espaciais (diferenciações do bem moradia), propostas pelos capitalis-

tas” (Abramo, 2001, p. 169), o autor sugere que a mudança dessa convenção pode ocorrer quando o estoque residencial se aproximar da representação veiculada pela convenção urbana (incerteza dos investidores quanto à oportunidade de continuar a produzir estoques residenciais) e quando uma inovação, que resultará em uma nova convenção urbana, induzir o deslocamento de determinadas famílias para um novo local.

Espacialmente, essa estratégia evidencia que a dinâmica do espaço urbano estaria relacionada a um movimento contínuo de diferenciação dos estoques residenciais. Por outro lado, a prática imitativa proporciona o deslocamento da diferenciação produzida por essa inovação através do espaço residencial urbano. Isso dá origem a uma configuração em que diversos estoques residenciais apresentam características semelhantes.

A difusão de uma mesma inovação espacial (no tempo e no espaço) mostra dois movimentos: (a) permite a modificação das tipologias residenciais dentro de uma localização (diferencia-se das moradias em relação ao estoque passado) e (b) contribui para o surgimento de uma certa homogeneidade das características residenciais da ordem urbana, mediante a reprodução em diversas localizações (Abramo, 2001, p. 177).

Considerando que a convenção urbana possibilita analisar o estoque residencial através da inovação espacial, no desenvolvimento deste texto, examina-se em que medida a dinâmica de estruturação dos estoques residenciais em áreas no entorno do SCI foi influenciada por forças de atração e repulsão que esse tipo de equipamento produz, envolvendo a valorização imobiliária e influenciando na escolha da localização residencial por determinados estratos de renda.

O entorno da área estudada: a localização e a legislação urbana

Neste item, mostra-se um panorama da área proposta para o estudo, abordando-se as questões locais e os principais aspectos referentes à legislação urbana vigente.

A delimitação da área

A delimitação da área para o estudo reproduz aquela utilizada na pesquisa anterior (Koch, 2004), onde o sistema viário principal, definido pelas artérias de escoamento (Nilo Peçanha, João Wallig e Teixeira Mendes) e pelo anel de suporte (Protásio Alves, Carlos Gomes, Plínio Brasil Milano, Assis Brasil, Avenida do Forte e Saturnino de Brito), determinou o âmbito geográfico de análise. Nesse raio de influência do SCI, elegeram-se para o estudo, conforme já salientado, os Bairros Boa Vista, Chácara das Pedras, Três Figueiras e Vila Jardim (Figura 1), por serem esses os que concentram o maior número de ocorrências da tipologia construtiva “condomínio horizontal” dentre os dessa circunvizinhança.

Villaça (2001, p. 203), estudando a estruturação intra-urbana de Porto Alegre, mostra a tendência de deslocamento de um dos eixos de expansão dos estratos de alta renda, a partir do centro urbano em direção ao leste da Cidade (o outro eixo seria no caminho da orla do rio). A área ora em questão segue um eixo de prestígio já consolidado, incluindo os Bairros Independência, Moinhos de Vento, Mont’ Serrat, Bela Vista, Três Figueiras, Chácara das Pedras e Boa Vista. Em termos de equipamentos urbanos, infra-estrutura viária de acesso e marcos simbólicos, esse eixo materializa a apropriação do espaço urbano pelos mais elevados patamares de renda.

Nos Bairros Três Figueiras, Chácara das Pedras e Boa Vista, predomina o uso residencial de alta renda, porém com uma certa heterogeneidade. Observam-se concentração de residência unifamiliar, edifícios de alto padrão e condomínios residenciais. É nesse espaço onde se localizam também os Colégios Farroupilha, Anchieta e Província de São Pedro, freqüentados pelas elites da Cidade. Ao longo das principais vias de acesso, aparece o uso misto (comércio e serviços) e prédios de maior altura. Contíguos ao Country Club, existem dois aglomerados de subabitação: o primeiro, Vila Luiz Cosme, é delimitado pelas Ruas André Arjonas Guillen, Luiz Cosme e Ramis Galvão, e o outro, Vila Caddie, localiza-se na extensão da Avenida Frei Caneca. Próximo à Rua João Caetano, aparecem remanescentes do aglomerado Beco do Resvalo, localizados em parte do espaço da Chácara Limongi, antiga denominação da área que hoje constitui o Bairro Três Figueiras.

O Bairro Vila Jardim, caracterizado como de classe baixa (Koch, 2004), onde a presença de um núcleo de subabitação contabilizava em torno de 1.200 domicílios, em seus aglomerados, em 2000, foi o bairro que sofreu a maior alteração em sua conformação. Nota-se ali, em uma área de vazio urbano, no limite com o Bairro Cháca-

ra das Pedras, uma ocupação que demonstra uma mudança no padrão residencial do bairro. No decorrer deste estudo, voltar-se-á a essa questão. Um outro espaço desocupado nos limites dos Bairros Vila Jardim e Vila Ipiranga, na área fronteira ao núcleo de habitações precárias, onde existia o loteamento Germânia, foi urbanizado. Aí surgiu um parque de 15ha, e está em implantação um projeto residencial (“um novo bairro”, segundo o apelo publicitário), com a previsão da edificação de 34 torres residenciais. Atualmente, encontra-se em andamento a construção de três prédios (Riserva Cipriani, Cipriani Nuova Architettura e Karpathos), e está em fase de lançamento a quarta torre residencial denominada Alizé Parc Residence. Esse evento se traduziu em uma grande transformação da área, atingindo inclusive parte de um núcleo de subabitação do Bairro Vila Jardim.

Figura 1

Entorno do Shopping Center Iguatemi e localização dos condomínios estudados em Porto Alegre — 2007



FONTE: Google Earth. Acesso em: maio 2007.

A legislação urbana atual

No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA-1999) de Porto Alegre (Porto Alegre, 2000)⁵, o conjunto de diretrizes classifica o território que compreende a área em estudo como Macrozona 3 - Cidade Xadrez⁶. No quesito mobilidade, o destaque é a Avenida Carlos Gomes (Terceira Perimetral), via que compõe o Eixo de Integração Metropolitana. Também as Avenidas Assis Brasil, Nilo Peçanha e Anita Garibaldi têm

papel estruturador importante e são classificadas como eixos de mobilidade dos corredores de centralidade.

Quanto ao zoneamento de usos, são permitidos, basicamente, o uso residencial (no interior das Unidades de Estruturação Urbana (UEUs)) e misto⁷ (nas vias arteriais e coletoras). No que tange ao regime volumétrico, no quesito alturas, essas variam de 9,00m (nas áreas residenciais) a 52,00m (nas vias estruturadoras). Já a taxa de ocupação (relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais as-

⁵ Atualmente, encontra-se em discussão a proposta de revisão do PDDUA-1999 de Porto Alegre.

⁶ "Constitui a cidade a ser ocupada através do fortalecimento da trama macroestruturadora xadrez, do estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos e da potencialização de articulações

metropolitanas e novas centralidades". São marcos estruturadores os três Corredores de Centralidade: Sertório/Assis Brasil, Anita Garibaldi/Nilo Peçanha e Ipiranga/ Bento Gonçalves (Porto Alegre, 2000).

⁷ Zonas onde se estimulam principalmente o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis.

cendem as construções) situa-se no intervalo compreendido entre 66,6% e 90%.

Regulamentado no PDDUA-1999 e instituído pela Lei Complementar nº 315/94, o Solo Criado é um instrumento urbanístico com origem na Lei Orgânica do Município e é condicionado por uma série de objetivos e parâmetros estabelecidos por essas legislações. Esse instrumento, cujo conceito já se encontrava no 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), regula o uso do solo e possibilita ao empreendedor construir acima do coeficiente (índice construtivo privado) que lhe é assegurado por lei, adquirindo-o do Município. Em algumas zonas da Cidade, o índice privado somado ao Solo Criado⁸ poderá chegar a 2,00 e, em outras, a 3,00, desde que atendidos os parâmetros de densificação estabelecidos pelo PDDUA-1999.⁹

No que diz respeito à legislação sobre loteamentos e condomínios, cabe apenas salientar que o loteamento é regulamentado pela Lei Federal nº 6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano), modificada parcialmente pela Lei Federal nº 9.785/99, e representa a divisão do solo em lotes, com aberturas de vias e logradouros públicos, estando implícito, nessa legislação, que 35% da área do loteamento será de domínio público. Ou seja, a acessibilidade não pode ser estrita a seus moradores, o que torna o termo “loteamento fechado” incorreto.

O condomínio, por sua vez, não é contemplado pela legislação federal, que não prevê nenhum tipo de limitação física para tais empreendimentos¹⁰. Em Porto Alegre, o mesmo fica sujeito à legislação urbana municipal (PDDUA-1999), onde, basicamente, são regulados o tamanho dos empreendimentos (limitando-os em 22.500m² em zonas consolidadas e sem restrição em áreas periféricas) e alguns aspectos relacionados ao seu interior, como tamanho dos lotes, quantidade mínima de área livre e densidade (Ugalde, 2002).

⁸ Com a venda do Solo Criado, o poder público monitora a cidade para que seus espaços sejam preenchidos de forma organizada e controlada. Ao mesmo tempo, promove uma melhor distribuição de renda urbana, pois os recursos obtidos são canalizados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMD) e destinados, em sua maior parte, à produção de habitações de caráter social.

⁹ A utilização do Solo Criado é controlada pelo monitoramento da densificação, que indica os locais onde, em função da infraestrutura disponível, pode ocorrer maior concentração de pessoas e negócios.

¹⁰ Encontra-se em tramitação, na Câmara Federal, o projeto de Lei nº 3.057/2000, que “[...]dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências”, onde, nas Considerações Gerais, em seu art. 3, item XII, estabelece o condomínio urbanístico como: “[...]a divisão de imóvel em unidades

Os condomínios e a dinâmica de estruturação dos estoques residenciais: a tipologia construtiva e o mercado imobiliário

Neste item, após serem mostradas algumas características gerais dos condomínios residenciais horizontais na cidade, abordam-se as tipologias construtivas encontradas nos condomínios analisados dos bairros previamente selecionados. Num segundo momento, com informações oriundas dos censos imobiliários do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-RS) de 2000 a 2006, traça-se um panorama do movimento do mercado imobiliário na área em estudo.

Os condomínios residenciais horizontais fechados estão disseminados na Cidade, localizando-se, em maior número, na zona sul, denominada Cidade Jardim pelo PDDUA de 1999, mas também são encontrados no núcleo mais consolidado, bem como em zonas mais periféricas. Esses condomínios diferem entre si pelo porte e tipo de habitação construída: térrea, em geral isolada no lote; e sobrados, tanto isolados quanto geminados ou em fita.

De acordo com o PDDUA-1999 (Porto Alegre, 2000), podem ser construídos, na Zona de Ocupação Intensiva, condomínios de até 22.500,00m² ou até 40.000,00m², desde que ocupem no máximo um quarteirão (art. 156, Lei Complementar nº 434, 1999). Os de metragem maior devem localizar-se na Zona de Ocupação Rarefeita, ao sul da Cidade, não tendo limitação de área. Classificam-se como de pequeno porte os condomínios de 500m² a 1.500m² de área; de médio porte, aqueles com até 40.000,00m²; e os acima dessa metragem são classificados como de grande porte.

No caso de Porto Alegre, são reduzidos os exemplos de condomínios de grande porte. O maior deles, Terra Ville¹¹, ocupa uma área de 143ha com 463 residências unifamiliares e alguns serviços. Ainda podemos ci-

autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”.

¹¹ Uma análise que contempla grandes empreendimentos de alto padrão em Porto Alegre pode ser encontrada em Ueda (2006, p. 107).

tar, como exemplos, o Jardim do Sol e o Parque Knorr, os primeiros condomínios horizontais fechados construídos na cidade. Todos estão localizados na zona sul, são habitados por grupos de alto nível econômico, com unidades residenciais isoladas no terreno, gerando baixas densidades e possuindo grandes áreas verdes de lazer e recreação privativas.

Verifica-se a construção de condomínios para as diversas categorias de renda, diferenciando-se entre si pela tipologia habitacional e pelo tamanho das residências e das áreas de lazer. Nas faixas de renda mais altas, as tipologias geralmente são isoladas nos terrenos com áreas acima de 150m², cada unidade, e nas intermediárias, em geral, aparecem sobrados em fita, com casas em torno de 60m² a 150m². A tipologia mais encontrada na cidade é a de condomínios de pequeno e médio portes, tipo sobrado, geminado ou em fita.

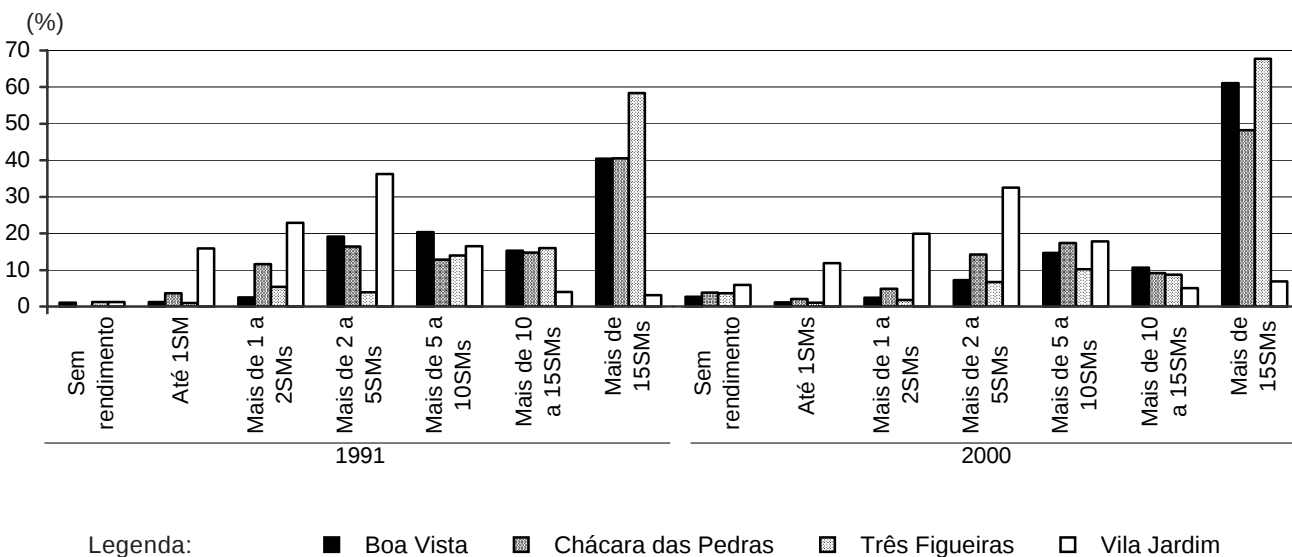
Nesta pesquisa, enfocam-se especificamente condomínios horizontais fechados de uso residencial, de porte médio, ou seja, que possuem de 1.500m² a 22.500,00m², localizados na zona de tecido urbano consolidado, na área de influência do Shopping Center Iguatemi. Configuram-se como bairros residenciais dotados de boa acessibilidade viária, rede de transporte público e infra-estrutura completa. Esses bairros possuem residências unifamiliares, edifícios de apartamentos e vários condomínios.

O perfil dos moradores é de população de categorias de renda média e alta, sendo que o Bairro Três Figueiras é o de mais alto perfil.

No Gráfico 1, visualiza-se o comportamento da renda mensal em salários mínimos (SMs) dos moradores dos bairros em estudo, segundo os **Censos Demográficos 1991 e 2000** (IBGE, 1996; 2003).

Gráfico 1

Distribuição percentual dos moradores, por classes de rendimento nominal mensal, em bairros selecionados de Porto Alegre — 1991 e 2000



FONTE: IBGE.Censo Demográfico 1991: Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE, 1996.

IBGE. Censo Demográfico 2000: Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE, 2003.

NOTA: Os dados de 1991 baseiam-se nos resultados da amostra; e os de 2000, nos resultados do universo.

Tipologia construtiva dos condomínios

Neste segmento, realiza-se uma abordagem acerca das especificidades, do ponto de vista de suas características físico-espaciais, encontradas nos condomínios estudados nos Bairros Boa Vista, Chácara das Pedras, Três Figueiras e Vila Jardim, de tipologia construtiva diversa e com moradores com perfil de renda também diferenciado, mostrando como os mesmos se inserem na morfologia desses bairros.

Inicia-se por um conjunto de condomínios, em obras e concluídos, implantados em uma área até recentemente caracterizada como de vazio urbano, localizado no Bairro Três Figueiras. Essa escolha se dá em função do efeito impactante ocorrido na paisagem urbana, devido, principalmente, à transformação na configuração desse local.

Trata-se da porção sul da Chácara Limongi, que teve sua viabilidade urbanística de loteamento aprovada no início dos anos 90, onde estão sendo implantados quatro condomínios residenciais e um quinto está em lançamento. Esses condomínios, todos pertencentes a um mesmo empreendedor imobiliário, apresentam alto padrão construtivo, sob a forma de unidades isoladas no terreno ou conjuntas, e com características totalmente diferenciadas dos demais condomínios residenciais existentes no entorno.

O maior deles, Alatheia, entregue em janeiro de 2004, possui área total de 12.193,66m² e é composto de oito casas isoladas nos lotes. O segundo, concluído em maio de 2006, Amalfi, é o menor desse conjunto, com área de 1.493m² e com padrão construtivo diferenciado, com casas implantadas no interior de um grande lote. Em fase final de obras, encontram-se os condomínios Stanza, com 9.453,24m² de área total, e Alpha, com 7.841m² de área total. O quinto está em fase de lançamento e é totalmente diferenciado dos demais, denominando-se Biltmore TownHouses (segundo o apelo publicitário, “um estilo inglês de morar”) e dispondo de 13 casas e de uma área verde preservada de 3.000m².

Ainda neste bairro, no seguimento desse espaço em direção à Avenida Nilo Peçanha, observa-se a implantação de outros três condomínios, concluídos ou em obras, todos também pertencentes a uma única empresa construtora, porém com tipologia construtiva diferenciada dos anteriores, tipo sobrado. São os condomínios Villa Gardena (15 unidades residenciais), Sagaró Villas (13 unidades) e Piccola Città (24 unidades). Aparecem

ainda os lançamentos imobiliários Villagio Di Cavalcanti (10 casas) e Malibú.

No Bairro Boa Vista, com reduzidos exemplares dessa tipologia no período mais recente, foi selecionado o condomínio Jardim Provence, com entrega prevista para novembro de 2007. O mesmo localiza-se na Rua Tomaz Gonzaga, esquina com 14 de Julho, em uma área que, desde o final da década de 90, sofreu alterações em sua configuração com a implantação de inúmeros condomínios horizontais de pequeno e médio portes. Muito próximo ao Jardim Provence, localiza-se o condomínio Alameda França, ocupando um quarteirão inteiro da malha urbana há 10 anos.

As 16 casas do Jardim Provence, segundo o projeto, serão implantadas em pátios individuais, cada uma com área total de 740m², estando também prevista a construção de um clube com infra-estrutura completa.

Na área de entorno desse condomínio, onde a tipologia construtiva predominantemente tem a mesma conformação, são restritos os espaços vazios e ainda disponíveis na vizinhança. Praticamente, a totalidade das áreas não ocupadas pertence a escolas e a clubes existentes nas imediações.

No Bairro Chácara das Pedras, o condomínio examinado, também em fase final de obras, é o La Quadra, cujo empreendimento irá ocupar uma quadra inteira entre as Ruas Francisco de Paula Cidade, Estácio de Sá e Professor Ulisses Cabral, com previsão de conclusão de obras para outubro de 2007.

As unidades do La Quadra estarão distribuídas em oito pequenas torres de apenas quatro e cinco andares, denominadas “torretas”. Esse condomínio contará com unidades térreas, com terraço privativo integrado à área social, chamadas de Terrazas; unidades térreas com dois pisos (Duplex); e as Viviendas, com sacada, nos andares elevados.

A escolha desse exemplo nesse bairro se deve ao caráter de “inovação” apresentado pelo empreendedor, ou seja, de “[...] um novo conceito de condomínio fechado de alto padrão: um projeto que une o clima de uma casa com a comodidade e a segurança de um apartamento” (Goldsztein, 2007), como forma de reverter a tendência, que se desenha no bairro, de descenso dos investimentos imobiliários residenciais. A maioria dos exemplares de unidade residencial sob a forma de condomínios aí existentes é de pequeno porte, do tipo sobrado geminado, e sua construção data, em média, de seis a sete anos.

Por fim, no Bairro Vila Jardim, foram eleitos dois condomínios, ambos pertencentes à mesma empresa

construtora. O primeiro, já concluído, Principado de Firenze, localizado na esquina das Ruas São Leopoldo e Araruama, é formado por sobrados dispostos em fita, com 284m² de área privativa e terraço social integrado ao pátio. O outro, em lançamento, denominado Principado Passadena, está localizado nas imediações do anterior, na Rua Araruama esquina com Cananéia, dispondo de dois pisos, além de terraço, contabilizando seis unidades em terrenos individuais. Ainda pode-se apontar o condomínio Conde da Figueira, tipo sobrado, um dos primeiros exemplares dessa tipologia construtiva, implantado nesse bairro em 2005.

É importante ressaltar que a preferência em mostrar os exemplares desse bairro teve como objetivo demonstrar a tendência de direcionamento do mercado imobiliário em procurar oferecer produtos diferenciados, aproveitando as externalidades de vizinhança e dirigindo a oferta a um público situado em patamares intermediários de renda.

Uma visão do mercado imobiliário

A partir de informações oriundas dos censos imobiliários do Sinduscon-RS (2000/2006), inicia-se este bloco com uma rápida abordagem sobre o posicionamento do comportamento do mercado imobiliário na Cidade, em todas as tipologias construtivas. Na sequência, mostra-se um panorama do movimento do mercado imobiliário na área estudada, no que se refere às unidades residenciais novas ofertadas para a venda e suas respectivas faixas de valor. É importante salientar que, apesar de o universo da pesquisa do Sinduscon contemplar a quase-totalidade dos imóveis novos em oferta, para esse caso em análise, se consideraram somente os imóveis residenciais.

Para a Cidade de Porto Alegre (Gráfico 2), faz-se referência, a título de ilustração, às informações de todas as modalidades construtivas novas ofertadas para a venda no período 2000-06, onde se destacam as tipologias apartamento e casa. Os apartamentos representam a maioria das unidades em oferta, com crescimento de forma contínua, sofrendo uma pequena inflexão no último ano considerado, fato este que se repete em todas as tipologias ofertadas para a venda na Cidade. As casas, por sua vez, atingem o ápice de ofertas em 2004, mostrando um movimento de descenso a partir desse ponto. É importante observar que a tipologia “casa”,

que aparece na pesquisa do Sinduscon-RS (2000/2006), se refere a unidades localizadas em condomínios.¹²

Fazendo um recorte na análise e dirigindo o enfoque para os bairros em estudo, visualizam-se, num primeiro momento, as ofertas de imóveis novos por tipologia de casa, de três ou quatro dormitórios, na série 2000-06 (Gráfico 3). Deve ser dado destaque para o Bairro Três Figueiras, que desponta como o que possui as maiores ofertas no tipo casa de três dormitórios, atingindo o auge em 2005. O Bairro Vila Jardim, por sua vez, confirma a recente mudança em sua configuração, mostrando, a partir de 2003, um movimento ascendente na tipologia casa de quatro dormitórios, com pequeno descenso a partir de então, seguindo a tendência geral da Cidade. Nas ofertas do Bairro Boa Vista, nota-se, a partir do ano 2004, um movimento semelhante ao verificado no Bairro Três Figueiras, porém, neste último, as ofertas situam-se em um patamar inferior, onde ressalta o tipo casa de três dormitórios.

Na sequência, trazem-se informações sobre as tipologias casa e apartamento nos bairros relacionados, agora segundo as faixas de valor ofertadas¹³ no mercado imobiliário.

Salienta-se que foram consideradas, nesse conjunto, também as ofertas de apartamentos, devido ao fato de os mesmos serem os grandes responsáveis pelas vendas de unidades residenciais novas tanto na Cidade como nos bairros estudados. Deve-se, além disso, ressaltar que, para a análise considerando faixa de valor, foi reduzido o período estudado, devido a alterações na metodologia de pesquisa.¹⁴

No Bairro Boa Vista (Gráfico 4), a tipologia casa, cuja oferta se concentrou nos anos finais do período e na maior faixa, teve, no ano de 2005, o melhor posicionamento da série. No tipo apartamento, nota-se que a maior parte das ofertas está nas faixas intermediárias de valor. Houve um declínio da disponibilidade de

¹² Informação obtida junto ao Sinduscon-RS.

¹³ Na pesquisa do Sinduscon, a informação do preço para a venda é opcional, o que acarreta um desencontro entre o número total de unidades ofertadas e as unidades ofertadas segundo as faixas de valor. O percentual dessa diferença varia de acordo com o ano estudado, encontrando-se no intervalo de 8,58% a 0,67%, na série apresentada.

¹⁴ Até 2002, os resultados eram divulgados em reais e, a partir de 2003, em Custo Unitário Básico da construção (CUB-RS). Houve condições de compatibilizar as faixas a partir de 2002, sendo, portanto, esse ano o período inicial considerado. O CUB/m²-RS ponderado habitacional válido para o mês de junho de 2007 é de R\$ 919,60.

imóveis, ao mesmo tempo em que aumentou, entre 2002 e 2004, a oferta de apartamentos na faixa de maior valor, que decresceu a partir de 2004. Essa provável saturação do mercado residencial nesse bairro pode ter explicação na indisponibilidade de terrenos, o que sugere um momento de consolidação de um padrão. Pode-se conjecturar ainda sobre uma possível alteração no quadro de motivações das camadas de mais alto poder aquisitivo.

Mais recentemente, examinando-se os classificados dos jornais e das imobiliárias, essa tendência é confirmada. Praticamente, inexistem lançamentos imobiliários de tipo “casa”, e as unidades ofertadas para a venda são, em sua maioria, de imóveis usados.

No Bairro Chácara das Pedras, a oferta da tipologia casa, encontrada quase exclusivamente na faixa de maior valor, apresenta um movimento de decréscimo no período considerado. Por outro lado, a oferta de apartamentos, cujo auge ocorreu em 2002, nas faixas intermediárias de valor, destaca-se em 2006, revertendo a tendência, com maior número de unidades ofertadas, dessa vez na maior faixa de valor, conforme podemos observar no Gráfico 5.

Esse movimento pode estar sinalizando o processo de transformação que o bairro está vivenciando. Também nesse bairro, repetindo o que se visualiza no Bairro Boa Vista, em pesquisa dos classificados recentemente, são reduzidos os lançamentos e a disponibilidade de unidades residenciais à venda, inclusive em condomínios. As ofertas concentram-se, quase exclusivamente, em imóveis usados.

A presença dos condomínios residenciais no Bairro Três Figueiras (Gráfico 6), representada pela oferta de casas, aparece na série de forma evidente, com destaque para a maior faixa de valor pesquisada. A tipologia apartamento, não obstante isso, apresenta uma oferta expressiva em 2003. É importante notar que, dos bairros estudados, este último apresenta o maior valor do m² construído e, a partir de 2003, se eleva consideravelmente o número de imóveis residenciais em oferta. É aí, praticamente, que se concentram todas as ofertas de lançamento e venda de unidades residenciais, a maioria delas novas, disponíveis nos bairros em estudo.

Como já foi comentado anteriormente, Vila Jardim é o bairro que sofreu a maior alteração em sua configuração espacial no período estudado. São ali crescentes as ofertas de imóveis nos maiores estratos de valor, com destaque para a tipologia casa, onde, no ano de 2006, já apareceram ofertas na maior faixa de valor (Gráfico 7).

Esse bairro, de conformação heterogênea, desponha como aquele que, segundo os critérios de Abramo

(2001), apresenta características de inovação, ou seja, “[...]diferenciação dos estoques com relação ao ciclo de vida, e por um processo de homogeneização da estrutura residencial real, no que diz respeito à dinâmica espacial”. Nele, o valor dos imóveis ainda não atingiu o patamar dos bairros vizinhos, já aparecendo ofertas de unidades habitacionais de padrões diferenciados, desde médio elevado, até de um preço mais baixo e acessível. Essas ofertas se direcionam para as categorias não classificadas nos estratos mais altos de renda, que procuram uma opção de moradia semelhante a que se encontra nos bairros de mais alto padrão.

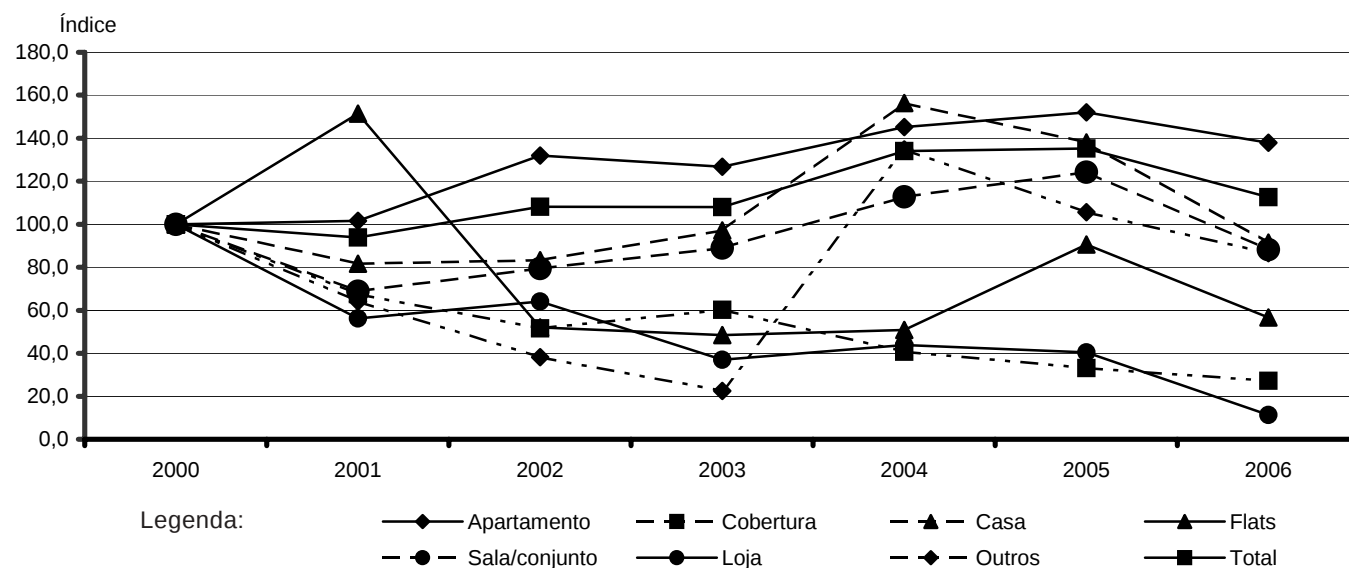
Para melhor se entenderem os resultados apresentados pelas informações obtidas através do Sinduscon-RS, mostram-se, a seguir, os dados referentes à evolução de áreas vistoriadas nos bairros selecionados, disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) (Gráfico 8). Esse indicador também oferece subsídios importantes para se observar o comportamento do mercado imobiliário em Porto Alegre.

Tendo em vista a não-disponibilidade das informações para o período completo, focaliza-se a análise nos anos 2000, 2001, 2004 e 2006. Como os dados mostram a evolução do total de áreas vistoriadas nos bairros, em todas as modalidades construtivas, pode-se presumir que o movimento examinado esteja apontando alterações na tipologia edificada, notadamente no Bairro Chácara das Pedras. Aí, a tendência de crescimento das áreas vistoriadas, associada à análise realizada no item anterior, parece sinalizar uma oferta mais consistente de imóveis comerciais, principalmente nas categorias salas e outros. Esse movimento reproduz o observado na evolução das ofertas de imóveis para o total da Cidade (Gráfico 2).

É importante afirmar, ao finalizar a abordagem empírica deste bloco, que, apesar de a mesma representar uma amostra ainda reduzida do escopo da pesquisa, traz elementos que se mostram eficientes para a compreensão da dinâmica investigada.

Gráfico 2

Evolução de unidades novas ofertadas para a venda, por tipo, em Porto Alegre — 2000-06



FONTE: ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2001. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2002.

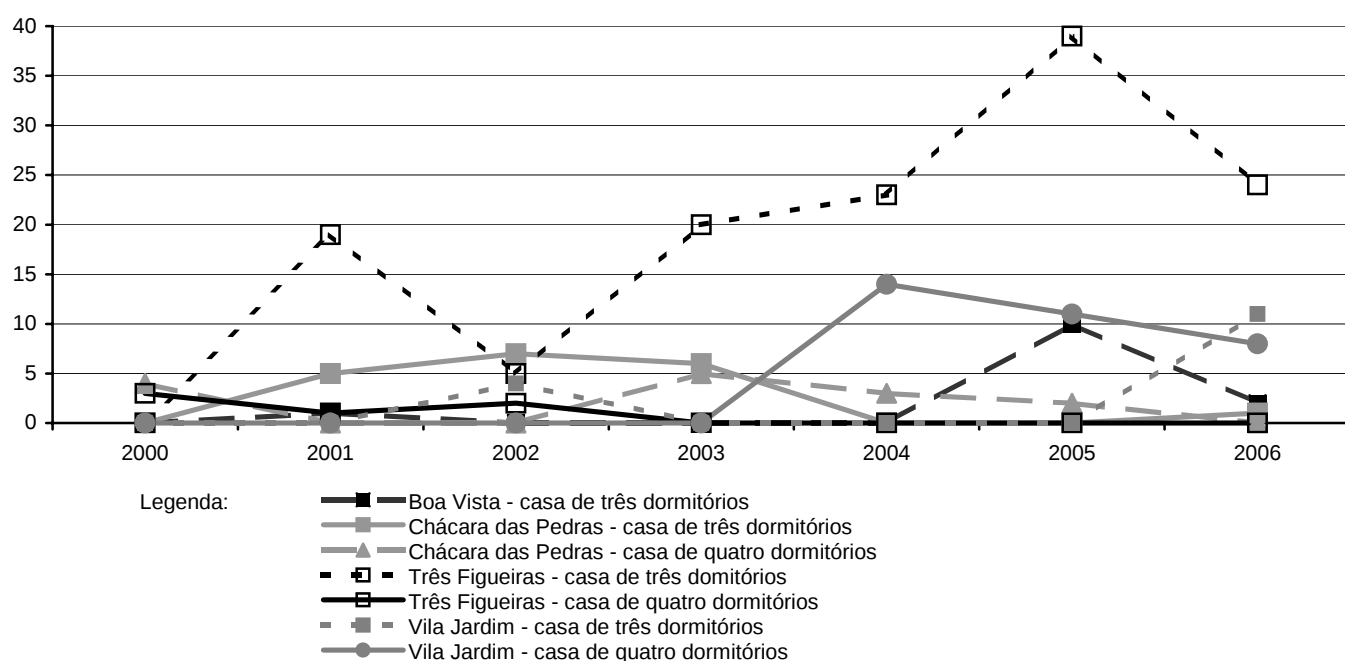
ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2002-2004. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2005.

ECONOMIAS vistoriadas por bairros 2006. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2007. (Dados fornecidos pela PMPA).

NOTA: Índice de base fixa de 2000 = 100.

Gráfico 3

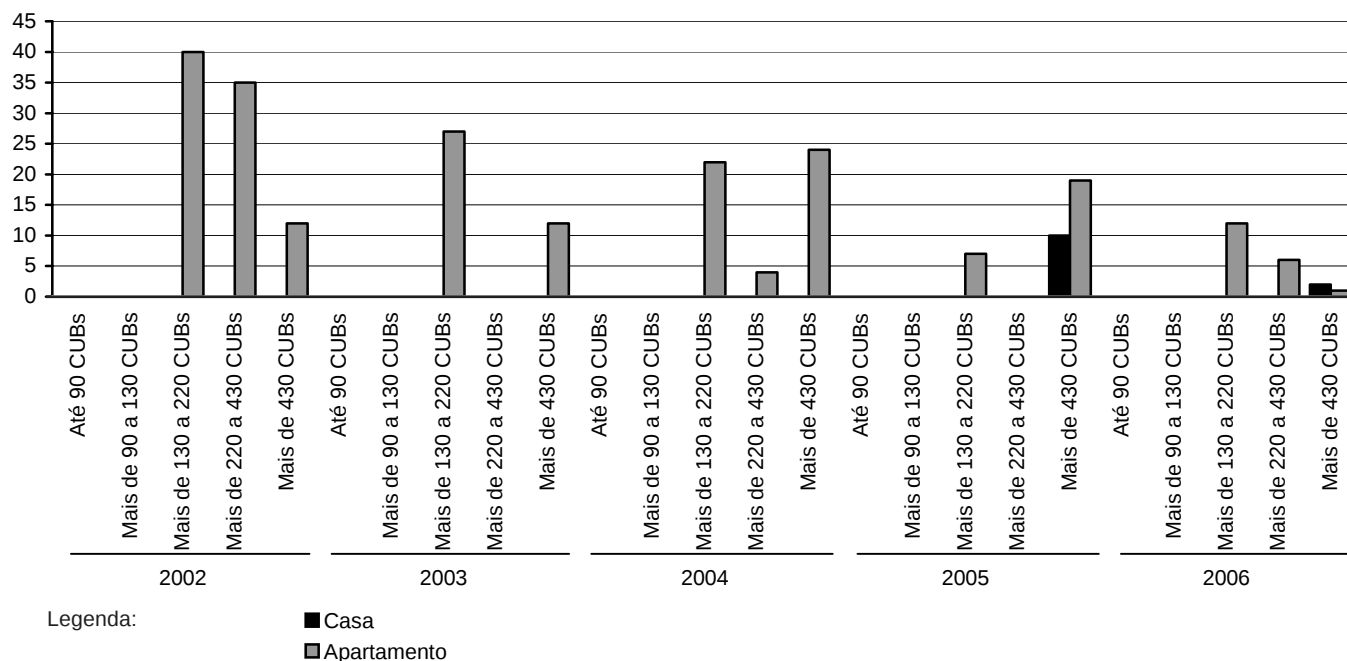
Unidades em oferta, por tipologia de casa, em bairros estudados de Porto Alegre — 2000-06



FONTE: SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos (III; IV; V; VI; VIII; IX). Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2000/2006.

Gráfico 4

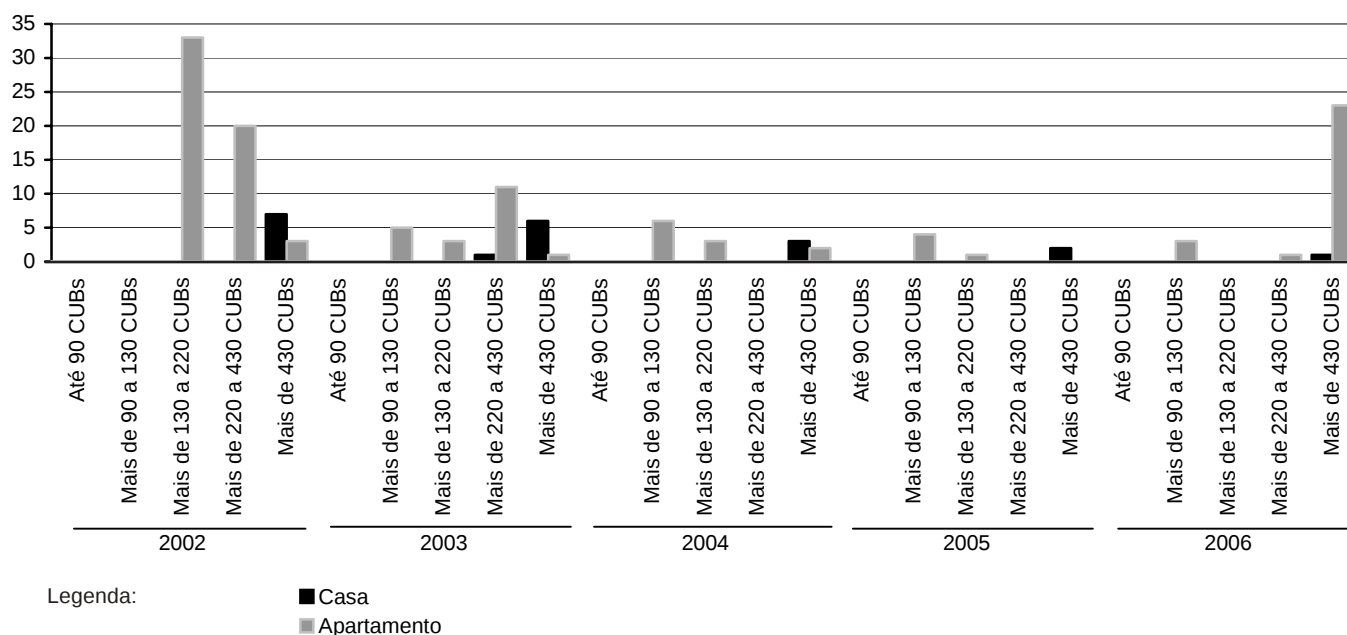
Unidades ofertadas, por faixa de valor, no Bairro Boa Vista, em Porto Alegre — 2002-2006



FONTE: SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos (V; VI; VII; VIII; IX). Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2002/2006.

Gráfico 5

Unidades ofertadas, por faixa de valor, no Bairro Chácara das Pedras, em Porto Alegre — 2002-06



FONTE: SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos (V; VI; VII; VIII; IX). Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2002/2006.

Gráfico 6

Unidades ofertadas, por faixa de valor, no Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre — 2002-06

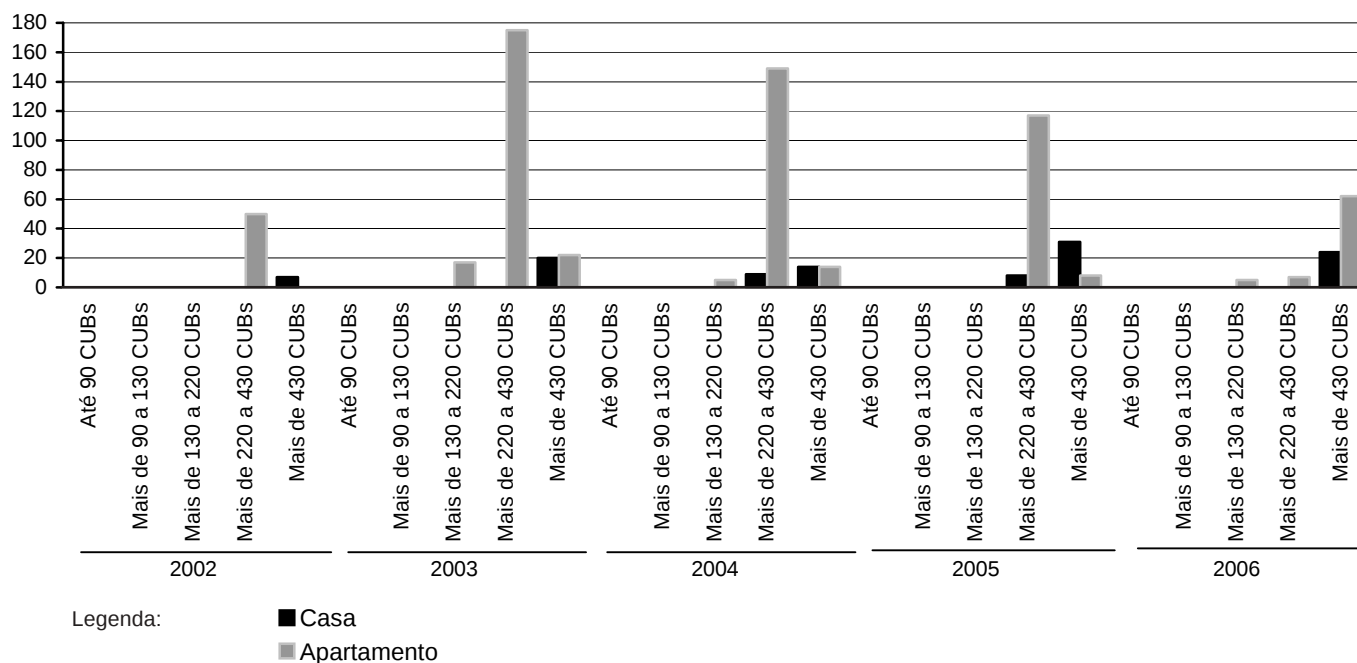
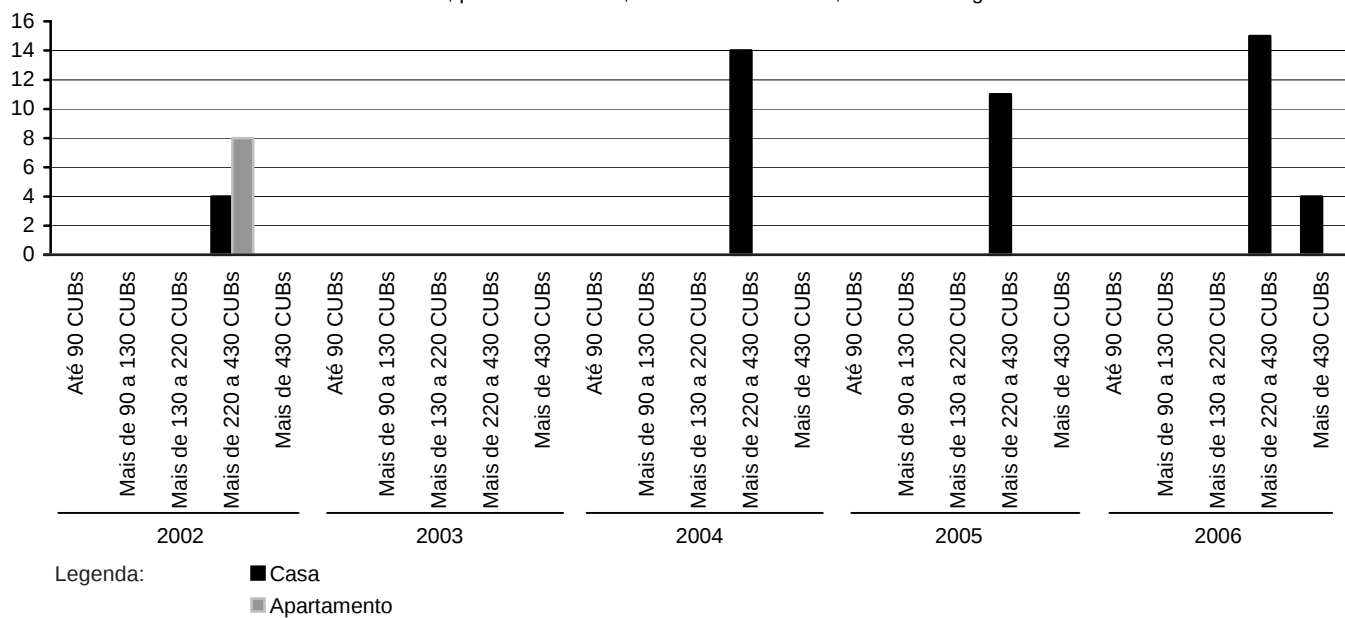


Gráfico 7

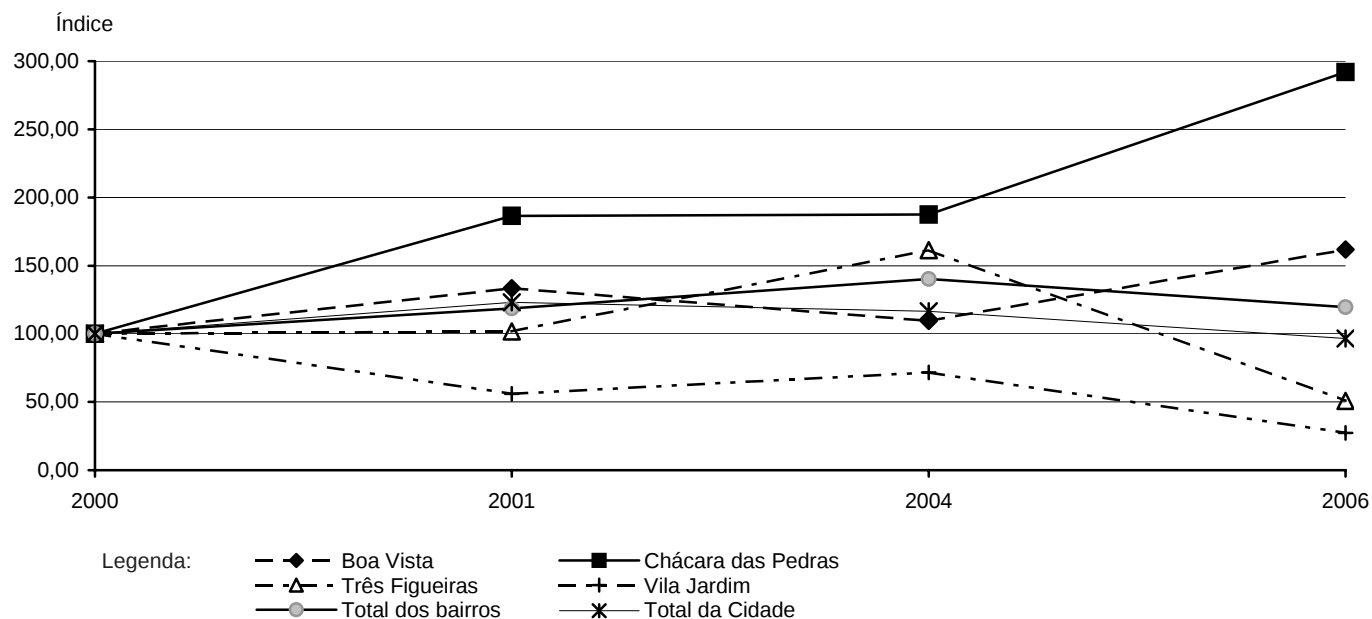
Unidades ofertadas, por faixa de valor, no Bairro Vila Jardim, em Porto Alegre — 2002-06



FONTE: SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos (V; VI; VII; VIII; IX). Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2002/2006.

Gráfico 8

Evolução de áreas vistoriadas em bairros selecionados de Porto Alegre — 2000-2006



FONTE: ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2001. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2002.

ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2002-2004. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2005.

ECONOMIAS vistoriadas por bairros 2006. Porto Alegre, 2007. (Dados fornecidos pela PMPA).

NOTA: Índice de base fixa 2000 = 100.

A título de conclusão

As considerações aqui apresentadas traduzem uma primeira incursão na questão dos efeitos provocados numa área polarizada por um grande equipamento comercial, o *shopping center*. Não são posições consolidadas, mas uma prévia das possíveis correlações existentes, que a pesquisa, ainda em andamento, poderá aportar.

Sendo o entorno do SCI um espaço para onde muitas atividades econômicas se direcionaram, a presença de investimentos em estoques residenciais (dinâmica imobiliária) teve um papel fundamental. A densificação, a verticalização e a nova tipologia construtiva (Koch, 2004), juntamente com a esfera comercial e a acessibilidade, foram os elementos responsáveis pelas grandes alterações e pela atual conformação dessa área.

Essa região da Cidade de Porto Alegre surgiu como o local preferencial de categorias sociais mais abastadas e que, em função da acessibilidade crescente, induziu à inserção de atividades comerciais nas principais vias de acesso. Iniciaram-se, assim, mudanças na configuração de uso do solo, que se traduziram principalmente no padrão edificado da principal via de acesso,

Avenida Nilo Peçanha, e também, em escala diferenciada, nos bairros analisados.

As “leituras” dos resultados, em conjunto com as principais linhas teóricas que embasaram a investigação, permitem apontar algumas tendências para a área em questão.

No que se refere aos Bairros Boa Vista e Chácara das Pedras, pode-se conjecturar que o declínio verificado na oferta de imóveis residenciais novos, assim como o número reduzido de lançamentos do tipo “casa”, pode estar representando uma “incerteza urbana” que os investidores estejam entrevendo em relação a essas localidades. Isso significa que existe a possibilidade de estar ocorrendo a proximidade entre a configuração real e aquela prevista pela convenção urbana.

No Bairro Três Figueiras, os resultados apontados na pesquisa podem sinalizar dois processos: (a) o reflexo da especulação imobiliária, que deixou grandes glebas sem construir até recentemente; e (b) a indicação de que a convenção urbana está em pleno auge, quando se relacionam, por exemplo, as famílias de maior poder aquisitivo (externalidades de vizinhança) aos condomínios horizontais de luxo (bens de moradia). Essa tendência é

confirmada, quando se constata o elevado número de lançamentos nos últimos anos.

Por fim, em relação ao Bairro Vila Jardim, que é aquele que detém crescentes ofertas de estoques residenciais, principalmente no que se refere a casas (inovação da tipologia sugerindo um novo público), ressaltam-se fatos que podem estar apontando o surgimento de uma nova convenção urbana nessa área.

Em síntese, a dinâmica urbana observada remete a uma reflexão sobre possíveis conexões detectadas entre as alterações na convenção urbana e a difusão da inovação espacial referente aos estoques residenciais, a serem melhor explorados na próxima etapa deste estudo.

Referências

- ABRAMO, Pedro. Dinâmica espacial e instabilidade do mercado imobiliário: a ordem-desordem urbana. In: ABRAMO, Pedro (Org.). **Cidades em transformação**: entre o plano e o mercado. Rio de Janeiro: UFRJ, 2001. p. 161-188.
- ANDRADE, Luciana Teixeira de. Condomínios fechados na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 9., Rio de Janeiro, 2001. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. p. 936-943.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2001. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2002.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO 2002-2004. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2005.
- BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 12., Belém, 2007. **Anais...** Belém: ANPUR, 2007.
- BORTONCELLO Incorporações. Disponível em: <<http://www.bortoncello.com.br>>. Acesso em: maio 2007.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade dos muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP; Editora 34, 2000.
- CAPELANI, Rodrigo Alves; UEDA, Vanda. Condomínios horizontais: um novo estilo de moradia em Novo Hamburgo e São Leopoldo, Região Metropolitana de Porto Alegre/Brasil. In: 1º SIMPÓSIO NACIONAL O RURAL E O URBANO NO BRASIL, 1., São Paulo, 2006. **Anais...** São Paulo: USP; UFRGS, 2006.
- CARDOSO, A.; RIBEIRO, L. C. **Dualização e reestruturação urbana**: o caso do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR; FASE, 1996.
- ECONOMIAS vistoriadas por bairros 2006. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2007. (Dados recebidos da PMPA).
- FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. Os shoppings centers de São Paulo e a trama do urbano: um olhar antropológico. In: PINTAUDE, Silvana; FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor (Org.). **Shopping centers**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Unesp, 1992.
- GAETA, A. C. Gerenciamento dos Shopping Centers e Transformação do Espaço Urbano. In: PINTAUDE, Silvana; FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor (Org.). **Shopping centers**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Unesp, 1992.
- GOLDSZTEIN S/A. Disponível em: <<http://www.goldsztein.com.br>>. Acesso em: maio 2007.
- HARVEY, D. **The urbanization of capital**. Baltimore: J. H. Univ., 1985.
- HIRSCHFELDT, R. **Shopping Center**: o templo do consumo. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Shopping Centers — ABRASCE, 1986.
- IBGE. **Censo Demográfico 1991**: Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE.
- IBGE. **Censo Demográfico 2000**: Rio Grande do Sul. Rio de Janeiro: IBGE.
- JOAL TEITELBAUM. Disponível em: <<http://www.teitelbaum.com.br>>. Acesso em: maio 2007.
- KOCH, Mirian Regina. Grandes equipamentos comerciais e alterações na estrutura urbana: o caso do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, v. 32, n.1, p. 7-32, 2004.
- MELNICK CONSTRUÇÕES. Disponível em: <<http://melnick.com.br>>. Acesso em: maio 2007.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal — PMPA. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br>>. Acesso em: 2007.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal — PMPA. Secretaria do Planejamento Municipal. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre** — PDDUA-1999: Lei Complementar n. 434 de 1999. Porto Alegre, 2000.

RIBEIRO, Luiz César de Q. (Coord.). **Relatório de atividade 4: como andam as metrópoles brasileiras** (Porto Alegre). Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles; FASE, 2005. (Projeto Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil).

RIBEIRO, Luiz César de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SALGADO, Elisabeth C. de Oliveira. **O loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. São Paulo: USP, 2000. Dissertação (Mestrado em Urbanismo)—FAU; PPGEAU, 2000.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **III Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2000.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **IV Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2001.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **V Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2002.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **VI Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2003.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **VII Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2004.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **VIII Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2005.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL — SINDUSCON-RS. **IX Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre: imóveis novos**. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2006.

SOUZA, Luiz Alberto. A prática urbanística *versus* uma abordagem sócio jurídica. **Revista ViverCidades**, Rio de Janeiro, 2003. Disponível em: <www.vivercidades.org.br>. Acesso em: mar. 2007.

UEDA V. O mercado imobiliário na Cidade de Porto Alegre (RS): os novos empreendimentos e suas transformações no espaço urbano. In: SILVEIRA, R.; PEREIRA, P.; UEDA, V. (Org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

UEDA V. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil. In: BRAZILIAN STUDIES ASSOCIATION — BRASA. **Comunicação apresentada em BRASA**. Rio de Janeiro, 2004.

UGALDE, Cláudio Maineri de. **O parcelamento do solo na Região Metropolitana de Porto Alegre: efeito das decisões locais na configuração do espaço urbano regional**. Porto Alegre: UFRGS, 2002. Dissertação (Mestrado em Urbanismo)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, PROPUR, Porto Alegre, 2002.

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