

Região Metropolitana de Porto Alegre: expansão urbana e dinâmica imobiliária nos anos 90*

Tanya M. de Barcellos

Socióloga da FEE.

Resumo

Neste estudo, enfocam-se características da estruturação do espaço urbano na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), na última década, priorizando a abordagem das características recentes da expansão metropolitana e da dinâmica imobiliária, especialmente através da análise da atuação do segmento empresarial nos maiores municípios da Região. O texto foi organizado em três tópicos: breve síntese histórica da formação e da expansão da RMPA; abordagem da estruturação urbana na RMPA, enfocando o crescimento populacional e dos domicílios, a regularidade e a irregularidade da ocupação e as mudanças no padrão de moradia das diferentes camadas da população; e, finalmente, análise do mercado imobiliário nos maiores municípios da Região.

Palavras-chave

Dinâmica urbana; metrópole; desigualdades sociais.

* Este trabalho se vincula ao projeto de pesquisa Desigualdades Socioespaciais na RMPA, em curso no Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos da FEE. O projeto recebeu recursos do Programa Pró-Guaíba e da Fapergs e, em termos institucionais, está integrado ao Projeto Metrópole, Desigualdades Socioespaciais e Governança Urbana: Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte e Porto Alegre, encaminhado ao Programa Nacional de Cooperação Acadêmica (Procad) e inserido no Programa de Apoio a Núcleos de Excelência (Pronex) do MCT. Uma versão preliminar do texto foi apresentada no XXVII Encontro Anual da ANPOCS, em outubro de 2003 (Barcellos, 2003).

Abstract

This study analyses the characteristics of the structuring of the urban space in the Metropolitan Area of Porto Alegre (MAPA) during the last decade, focusing on the metropolitan expansion and of the housing market dynamics, especially through the performance of the business segment in the largest districts of the area. The text includes three topics. The first outlines a brief historical summary of the formation and expansion of the MAPA. The second discusses the urban structuring in the MAPA, focusing on the population growth, on the regularity and irregularity of the occupation of urban land, and on the changes in the residential patterns of the different social classes. And, the last part, finally, analyses the housing market in the largest districts of the area.

**Os originais deste artigo foram recebidos
por esta Editoria em 12.12.03.**

Introdução

Neste texto, enfocam-se características da estruturação do espaço urbano na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), na última década, procurando detectar as tendências de atuação do segmento empresarial da produção imobiliária. Trata-se de um esforço que busca organizar um material empírico mínimo para começar a refletir sobre o tema do mercado imobiliário, problemática para cuja compreensão colaboram inúmeros fatores, como aqueles que determinam a renda da terra urbana que merecem uma discussão que não cabe no escopo desta tentativa. Também o papel fundamental desempenhado pelas políticas urbanas não foi sistematicamente considerado, o que impõe limites à capacidade explicativa da análise.

Entende-se que o comportamento do setor construtivo é um elemento crucial no processo de provimento da habitação e na conformação do espaço urbano. A especulação em torno dos valores econômicos, sociais e culturais associados à localização dos terrenos e das propriedades urbanas tem implicações no acesso à moradia. A elitização da produção imobiliária de cunho empresarial tem como contraponto o crescimento das áreas irregulares de moradia, tornando essa ques-

tão fundamental para a compreensão das diferenciações sociais existentes entre os espaços da metrópole.¹

As desigualdades sociais que caracterizam as áreas metropolitanas fazem parte de processos complexos. A crise econômica dos anos 80, que se estendeu pelos 90, e as mudanças que decorrem dos processos de reestruturação econômica e de globalização são fenômenos que vêm imprimindo suas marcas nas metrópoles. Assiste-se a uma rápida transformação urbana como reflexo da integração das cidades à nova divisão internacional do trabalho, sendo reservado para as grandes cidades um papel privilegiado na organização de mercados em nível mundial.

A referência mais ampla para situar o problema encontra-se na bibliografia sobre as mudanças sociais, econômicas e culturais que acompanham a reestruturação econômica desde o plano mundial até as várias dimensões do local (Sassen, 1998; Castells, 1989; Preteceille, 1994).

No Brasil, os estudos que enfocam a estruturação dos espaços metropolitanos, durante um longo período, se desenvolveram em torno da problemática que privilegia a oposição centro-periferia (Lago, 2000). Mais recentemente, alguns têm evidenciado novas articulações no processo de crescimento das áreas metropolitanas. Os anos 90, especialmente, revelaram uma fragmentação social na configuração desses espaços. Verifica-se o crescimento da população vivendo em favelas, provocando uma aproximação das residências de pobres e ricos. A segregação social, nesse contexto, exprime-se de uma nova forma através de enclaves de áreas ricas, ou seja, condomínios fechados e complexos comerciais exclusivos, nos quais ocorre uma privatização de espaços públicos e a livre circulação é obstaculizada (Ribeiro, 2000; Lago, 2000).

O ajuste estrutural iniciado nos anos 90, e que foi precedido de uma grave crise econômica, foi acompanhado de um aprofundamento dos problemas decorrentes da crise, como o desemprego e a pobreza. No que diz respeito à problemática urbana, um dos aspectos que se alterou grandemente foi a dinâmica da produção habitacional, já que a crise trouxe junto a extinção do BNH, em 1986, que desempenhava importante papel no financiamento da moradia para as camadas médias e para a população de baixa renda. O setor imobiliário abre sistemas próprios de financiamento, que se voltam mais para a clientela de alta renda, alterando substancialmente a oferta de imóveis (Cardoso, 2000). Com isso, as faixas mais pobres da população ficam à margem do mercado formal,

¹ Uma abordagem das desigualdades socioespaciais em Porto Alegre contemplando alguns aspectos do mercado imobiliário foi publicada anteriormente (Mammarella; Barcellos; Koch, 2002).

tendo como recurso a moradia precária, obtida pela via da autoconstrução (Souza, 2001).

O texto foi organizado em três tópicos: breve síntese histórica da formação e da expansão da RMPA; abordagem da estruturação urbana na RMPA, enfocando o crescimento populacional e dos domicílios, a regularidade e a irregularidade da ocupação e as mudanças no padrão de moradia das diferentes camadas da população; e, finalmente, análise do mercado imobiliário nos maiores municípios da Região.

Na elaboração da síntese histórica da formação da metrópole gaúcha, utilizou-se a bibliografia disponível. A estruturação recente e as tendências da expansão urbana foram trabalhadas a partir das informações censitárias, considerando o conjunto dos municípios que integravam a Região em 1991 projetados para 2000, de modo a permitir uma abordagem da última década. Para examinar o mercado imobiliário, foram adotadas estratégias diferenciadas: de um lado, levantaram-se dados sobre área vistoriada e habite-se nos cadastros das prefeituras dos municípios de maior porte e importância econômica (Porto Alegre, Canoas, Gravataí, Novo Hamburgo e São Leopoldo), onde é mais intenso o dinamismo do mercado de imóveis; e, de outro, no caso de Porto Alegre, complementou-se a abordagem com a análise das informações publicadas desde 1998 nos **Censos Imobiliários** do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-RS), que contemplam questões como localização, tamanho e faixa de preço dos imóveis em oferta e características das empresas incorporadoras/construtoras.

Formação e expansão urbana da RMPA

A atual configuração metropolitana tem suas origens no final do século XVIII e início do XIX, quando já ressaltava o papel de Porto Alegre enquanto porto para a saída dos excedentes produzidos pela agricultura de subsistência dos colonos açorianos localizados em Viamão, Gravataí e Santo Antônio da Patrulha e ao longo dos vales dos rios Taquari e Jacuí, em Cachoeira, Rio Pardo, Triunfo, Santo Amaro e Taquari (Carrion, 1989; Orth; Alves, 2001).

A partir de 1824, com a imigração alemã, emergiram novos núcleos de produção colonial, tendo por base São Leopoldo, ao norte da Cidade de Porto Alegre, no Vale do Rio dos Sinos. Um intenso comércio estabeleceu-se entre Porto Alegre e as colônias e criou, segundo Singer (1968), as bases da industrialização que se desenvolveu na Cidade e que se incrementou a partir de

1890, com uma estrutura diversificada e voltada para o mercado local, levando a mesma a assumir a liderança industrial do Estado a partir de 1920.

O transporte fluvial predominou no comércio entre as localidades até o fim do século XIX, quando foi construída uma ferrovia para atender à expansão da produção local. Em 1874, foi concluído o trecho entre Porto Alegre e São Leopoldo, que alcançou Novo Hamburgo em 1876, Taquara em 1903 e Canela em 1924 (Carrion, 1989).

O eixo norte, seguindo a via férrea e depois a BR-116, concluída no final dos anos 40, ligando São Leopoldo e Novo Hamburgo a Porto Alegre, concentrou, desde meados do século XX até o início dos anos 70, a ocupação urbana e industrial da atual RMPA. Além desse vetor, foram importantes na conformação da região os núcleos urbanos antigos em Viamão e Gravataí, situados, respectivamente, a leste e nordeste de Porto Alegre (Carrion, 1989) — Mapa 1.

Nos anos 60, começaram a se sobressair outros centros industriais além de Porto Alegre, Novo Hamburgo e São Leopoldo. Foi o caso de Canoas, que, nessa época, passou a disputar posição com Novo Hamburgo, e, com menor peso, o de Sapucaia e Esteio no eixo norte. Em Canoas, foi fundamental a instalação da Refinaria Alberto Pasqualini, que ensejou o desenvolvimento de um parque industrial já diversificado em 1970 e que cresceu com a presença de vários ramos dinâmicos, como química, material elétrico e de comunicações, metalurgia e mecânica.

A construção da BR-290 ligando Porto Alegre à BR-101, na década de 70, favoreceu a implantação de indústrias no eixo leste—nordeste (Gravataí, Cachoeirinha e Alvorada).

Um dos efeitos dessa dinâmica foi um movimento de concentração populacional crescente na Região: em 1940 nela estariam 12% da população do Estado, proporção que alcançou os 23% em 1970 e 29% em 1980, atingindo 33% em 1991. Na última década, o incremento já não foi tão significativo, estabilizando a participação da Região na população do RS em 34%.

Considerando o núcleo metropolitano, a expansão urbana ocorreu, de certo modo, condicionada pela conformação peninsular. Ela promoveu um crescimento em “leque semi-aberto”, tendo a parte mais central formado o conjunto cívico e religioso da Cidade, que se expandiu para a parte mais alta do centro, na Rua Duque de Caxias, concentrando a moradia das elites. No final do século XIX, podiam ser identificados, partindo desse ponto, dois eixos de expansão da residência burguesa: um em direção aos morros urbanizáveis, por onde se desenvolveu o Bairro Independência, e outro no caminho da orla do rio, que formou o Bairro Menino Deus. O centro de Porto Alegre manteve grande vitalidade ainda durante a década de 50, quando já apareciam outros pólos comerciais com caráter mais popular, como os Bairros Azenha e Navegantes (Villaça, 2001).

Mapa 1

Ocupação urbana e eixos viários na RMPA — 2001



FONTE: Metroplan.

Na primeira metade do século XX, o crescimento da Cidade, em linhas gerais, foi em direção ao norte, partindo do centro histórico, em função do acesso mais direto às vias de comunicação com o resto da Região e com o centro do País. O desenvolvimento industrial, em grande parte, influenciou nesse sentido. Até a década de 40, as imediações do porto (Navegantes, São João, Floresta) concentravam as indústrias e a residência de grande parte da população operária. A partir de então, instalaram-se novas indústrias ao longo da estrada do Passo da Areia (atual Avenida Assis Brasil), tendo contribuído para isso a enchente de 1941, que alagou a zona portuária e proximidades. A zona no entorno da atual Avenida Assis Brasil (em direção aos limites com Gravataí/Cachoeirinha e com Viamão/Alvorada) foi sendo ocupada por indústrias e pela população trabalhadora. É dessa época (1946-50) a construção do conjunto habitacional do IAPI, concebido para moradia de industriários (Carrion, 1989).

Em Porto Alegre, o processo de loteamentos iniciou-se por volta de 1920, mas foi na década de 40 que começaram a surgir importantes loteamentos nos outros municípios da RMPA, em especial em Canoas, Novo Hamburgo e São Leopoldo, impulsionados pelo crescimento da indústria e da população e facilitados pelas melhorias na acessibilidade (Idem, 1989). Aliás, o desenvolvimento industrial fora de Porto Alegre, seguindo a direção das antigas colônias, deu lugar a uma expansão urbana com formato distinto do clássico centro-periferia que caracteriza grande parte das metrópoles brasileiras (Villaça, 2001).

Os municípios que tiveram maior incidência de loteamentos entre 1940 e 1954 foram Porto Alegre, Canoas e os atuais Municípios de Gravataí, Cachoeirinha, Alvorada, Sapucaia do Sul e Guaíba.

O processo de expulsão da população de baixa renda para a periferia de Porto Alegre começou na metade da década de 40 e intensificou-se a partir dos anos 50, tendo em vista as restrições legais impostas à implantação de novos loteamentos (Figueiredo, 1988). Surgiram as primeiras leis municipais reguladoras dos loteamentos: Viamão em 1952; Porto Alegre em 1954; Canoas em 1954; São Leopoldo em 1955; e Esteio em 1956. Exigências expressas quanto à infraestrutura e às áreas de uso público só foram estabelecidas em Porto Alegre e Canoas, tornando ainda mais elevados os preços dos terrenos no núcleo metropolitano (Carrion, 1989).² A partir da legislação de 1954, os loteadores des-

² Os loteamentos mais antigos de Canoas, junto à divisa com Porto Alegre (Bairros Niterói e Vila Rio Branco), corresponderam à expansão da moradia da população mais pobre da Capital. Datam também dessa época (anos 40) os loteamentos feitos nas áreas que hoje são as sedes dos Municípios de Cachoeirinha (Vila Cachoeirinha) e Alvorada (Vila Passo do Feijó), também contíguos a Porto Alegre e que, durante as décadas seguintes, passariam

locaram-se para outros municípios, especialmente para Viamão, Gravataí e Guaíba; para este último depois da construção da ponte de travessia do Lago (Clichevski, 1982).

Assim, em função das restrições impostas pelos altos aluguéis e preços dos imóveis, a população de baixa renda de Porto Alegre foi se deslocando para bairros periféricos da Capital e para os núcleos próximos, que tinham profundas carências de serviços e equipamentos básicos, orientando um vetor de expansão na direção leste-nordeste, seguindo os caminhos que ligam a Cidade a Viamão e Gravataí, com crescimento maior em Alvorada (Vila Passo do Feijó) e Cachoeirinha, então distritos desses municípios. Outro vetor se expandiu em direção a Guaíba (Carrion, 1989).

O mercado de terra metropolitano teve, como se viu, grande dinamismo entre 1950 e 1964. Em Porto Alegre, o maior número de loteamentos verificou-se na zona norte (entre Protásio Alves e Assis Brasil), sendo destinados, em grande parte, à população de baixa renda, pois não dispunham de boa infraestrutura e de serviços urbanos. Depois de 1964, os loteamentos retraíram-se em toda a RMPA, num processo que resultou do tamanho excessivo das áreas. Com isso, ficou em reserva uma grande parte da terra loteada no período anterior (Idem, 1989).

A partir de 1976, quando o financiamento do BNH se voltou para a faixa de três a cinco salários mínimos, verificou-se uma retomada do processo de loteamentos, dessa vez não para venda de lotes, mas para a construção e a venda de conjuntos habitacionais. Entre 1976 e 1982, foram construídos vários conjuntos na RMPA, destacando-se os Municípios de Porto Alegre, Gravataí, Guaíba e Alvorada, que concentraram quase todas as cerca de 37.000 unidades construídas (Ibidem, 1989).

No começo da década de 80, a recessão econômica provocou retração desses empreendimentos e dificultou a venda das unidades já construídas. Até 1987, vários conjuntos estavam apenas parcialmente ocupados, tornando-se objeto de constantes invasões por parte da população de renda muito baixa.³

a desempenhar o papel de cidades-dormitório. No final da década de 50 e no início dos anos 60, os Municípios de Campo Bom, Guaíba e Gravataí estabeleceram legislação específica para loteamentos, sem, porém, muito rigor com relação à implantação de infra-estrutura urbana. Isso gerou a ocupação de áreas impróprias para moradia, um crescimento extensivo, com baixa densidade de ocupação e vazios urbanos e áreas com sérias deficiências de infra-estrutura.

³ Em 1987, nos meses de abril e maio, 16 mil unidades habitacionais foram ocupadas clandestinamente na RMPA (Azevedo, 1998, p. 16 e Anexo 18).

Nessa nova fase, embora com maior dinamismo, o mercado imobiliário não conseguiu incorporar famílias com renda muito baixa, mesmo no caso dos conjuntos habitacionais populares.

A venda de lotes individuais, voltada para moradia de população de renda mais baixa, passou a ocorrer em áreas cada vez mais afastadas, devido ao processo de valorização da terra.

A zona da Avenida Assis Brasil, por exemplo, cuja ocupação inicial, na década de 40, foi feita por população de baixa renda, passou por várias remodelações, que provocaram valorização e mudança de uso. Hoje, lá convivem camadas de renda baixa com segmentos médios e até médios altos, como no caso do Bairro Jardim Lindóia. Foi por essa avenida que se deu o acesso à RS-20 e à RS-30 em direção a Gravataí e Cachoeirinha, municípios que, na década de 50, constituíram espaços de expansão urbana da Capital. A construção da BR-290, na década de 70, unindo Porto Alegre com a BR-101, passando por esses dois municípios, bem como a criação dos distritos industriais de Cachoeirinha e Gravataí produziram valorização dos terrenos na área. As alternativas mais acessíveis para moradia passaram a se concentrar em Alvorada, Sapucaia do Sul e Viamão (Carrion, 1989).

Esse quadro não se modificou muito, persistindo a distância entre preços máximos nas áreas centrais e mínimos nas periferias, onde, à medida que chega a infra-estrutura, ocorre valorização da terra e se tornam menos acessíveis à população, colocando a invasão como solução para os mais pobres.

Expansão urbana e padrão de moradia no período mais recente

Os dados dos **Censos Demográficos de 1991 e 2000** permitem uma visão aproximada das tendências gerais da expansão urbana e do padrão recente de moradia na RMPA.

O crescimento demográfico metropolitano já vem, há pelo menos duas décadas, se concentrando no entorno imediato de Porto Alegre e, de um modo muito menos intenso, em algumas localidades pequenas situadas no Vale do Rio dos Sinos, na região da produção coureiro-calçadista do Estado. Entre 1991 e 2000, a população metropolitana aumentou, em média, 16%, enquanto, na periferia da Capital, em Eldorado do Sul, o crescimento superou 50%, e, em Viamão e Alvorada, ficou em torno de 30%. Na região do Vale do Sinos, as cifras são igualmente impressionantes em alguns casos, embora se trate de municípios de pequeno porte, como Nova Hartz, onde o incremento também ultrapas-

sou os 50%, e Dois Irmãos e Parobé, onde esteve por volta dos 40%. A sede metropolitana, mesmo com menor crescimento e perdendo peso demográfico, continua ainda a concentrar a população da Região numa proporção que foi de quase 40% em 2000. Os municípios da sua periferia (Alvorada, Cachoeirinha, Eldorado do Sul e Viamão), em contraposição, ampliaram sua fatia na composição da população da metrópole (de 13% para 15%).

O aumento do número de domicílios foi sempre maior que o da população, indicando que estão em curso mudanças no padrão de ocupação dos domicílios e nos rearranjos na composição das famílias.⁴

O padrão mais freqüente de residência na RMPA era o de dois dormitórios, onde se concentravam mais de 46% das pessoas nos dois anos examinados. Também nos municípios que a integram, em grande parte predominava a moradia de dois dormitórios. Houve uma pequena redução na moradia de um dormitório e um incremento na de três e mais dormitórios, que reunia uma parcela muito pequena da população da Região, em geral significando uma alternativa mais cara.

A distribuição da população pelo tipo de moradia mostra um predomínio da casa sobre o apartamento nos dois anos analisados. No conjunto metropolitano, a população concentrava sua residência em casas, numa proporção em torno de 80% em 1991, que cresceu para 82% em 2000. Levando em consideração a tese de que o apartamento é indicador do empresariamento na produção imobiliária (Lago, 2000), esse fato permite supor que a irregularidade tenha se expandido na RMPA. O aumento, no entanto, não ocorreu de forma generalizada nos municípios da Região e nas suas diferentes áreas. Ao contrário, em certos casos, verificou-se até redução na proporção de casas, como, por exemplo, em Guaíba e Dois Irmãos (de 1,16% para 8% no primeiro e de 2,24% para 7,33% no segundo). Na verdade, na maioria dos municípios, houve um pequeno acréscimo no peso da moradia em apartamentos, o que pode estar apontando uma tendência de diversificação social da Região, com aumento da presença de camadas de renda mais alta, com acesso ao mercado regular da moradia, em municípios que concentram população de renda baixa. Por outro lado, entre os que experimentaram um aumento dos residentes em casas, deve ser anotada a situação de Porto Alegre, pois foi realmente o único aumento importante, não só em termos relativos, mas, sobretudo, em volume absoluto. Em Alvorada, Canoas, Estância Velha e Sapucaia do Sul também aumentou a proporção da moradia em casas, embora numa escala muito menor.

⁴ Ver estudo sobre as mudanças recentes nos arranjos familiares, na RMPA (Cecconi, 2002).

Deve-se ressaltar, contudo, que somente na Capital se encontrou um peso realmente significativo da moradia em apartamento, que representava 39% das alternativas em 1991, caindo para 36% em 2000. Nos demais municípios, essa proporção alcançou, no máximo, 10,5% (Novo Hamburgo em 2000) — Mapas 2 e 3.

A abordagem que integra o cruzamento do tipo de moradia com a distribuição dos rendimentos por faixas de salário mínimo aporta elementos para a compreensão desses achados.⁵

Em Porto Alegre, o aumento da moradia em casas foi significativo nas faixas de renda baixa e média, envolvendo desde os que ganhavam entre meio e um salário mínimo até os que estavam no intervalo de renda entre cinco e 10 salários mínimos. Com isso, pode-se levantar a hipótese de que influenciaram nos resultados não somente a expansão da moradia irregular, mas também a crescente escolha por condomínios fechados pelas camadas médias. Já na faixa de renda mais alta, cresceu a proporção da moradia em apartamento, acompanhando o processo de verticalização em curso em bairros ricos da Cidade, como Moinhos de Vento e Bela Vista, e em outros emergentes para camadas mais abastadas, como Três Figueiras e Chácara das Pedras. Na Capital, enquanto concentração urbana de maior porte da Região, as contradições implícitas nos processos de estruturação urbana da metrópole expressam-se com maior nitidez.

Em Sapucaia do Sul, constata-se que o maior aumento na proporção da moradia em casas foi exatamente na faixa mais alta de renda. Em Alvorada, município-dormitório para grande parte da população mais pobre que trabalha em serviços mal remunerados na Capital, registrou-se uma situação distinta: aumento do peso da residência em casas entre a população de baixa renda, especificamente entre os que se enquadravam nas faixas de meio a um salário mínimo e de um a dois salários mínimos, do que se deduz um crescimento da moradia irregular.

Esses exemplos estão mostrando que a questão é bastante complexa. Olhando para as informações que contabilizam a moradia irregular, constata-se que, embora ponderando o subdimensionamento que marca o levantamento censitário dos aglomerados subnormais⁶, houve um crescimento significativo da população nessas áreas, que superou em muito o incremento percentual médio da população da Região: enquanto nos aglomerados subnormais o cres-

⁵ O indicador de renda foi construído com base na variável renda nominal dos maiores de 10 anos.

⁶ O IBGE define como subnormal os aglomerados compostos por mais de 50 moradias.

cimento foi de 56%, no conjunto metropolitano ele não chegou a 17%. Também a população vivendo em domicílio próprio, mas em terreno não próprio, outro indicador do padrão de moradia, aumentou seu peso em vários municípios da Região, não obstante tenha apresentado leve queda no todo da metrópole. Foi muito grande esse incremento em Cachoeirinha, Eldorado do Sul e Gravataí. Já em Viamão, Sapucaia do Sul, Sapiranga, São Leopoldo, Portão, Novo Hamburgo e, em menor dimensão, Porto Alegre, verificou-se decréscimo na proporção de pessoas em domicílios próprios e em terrenos não próprios.

Com relação a Porto Alegre, pode-se avançar um pouco mais na compreensão da dinâmica da estruturação urbana, pois houve condições de trabalhar as informações de forma mais desagregada, contemplando a divisão da Cidade em bairros, que foi utilizada pelo IBGE na divulgação dos dados do **Censo de 2000**.

Observando, primeiramente, o crescimento populacional, identificam-se as áreas que estão perdendo moradores e, portanto, sofrendo algum tipo de reestruturação que implica expulsão. Os percentuais mais elevados de incremento negativo da população (mais de 10% negativos entre 1991 e 2000) ocorreram, por ordem, em Navegantes, São Geraldo, São João, Centro, na Cidade Baixa e Floresta. No Centro e na Cidade Baixa, que é seu prolongamento imediato, contribui a situação de crescente deterioração observável em grandes cidades. No Bairro Floresta, houve um incremento da atividade comercial mudando o seu perfil. Navegantes e São Geraldo situam-se em uma região que era industrial, tendo sido também local de moradia operária, que está sofrendo uma reestruturação, com aumento de atividades comerciais que ocupam, inclusive, prédios antes industriais, como é o caso do Shopping DC Navegantes (Orth; Alves, 2001). É importante referir que, além destes, muitos outros bairros tiveram crescimento populacional negativo, explicitando movimentos que, em geral, se referem a alterações nas suas funções.

Os bairros que tiveram forte crescimento populacional expressam situações distintas. O que apresentou maior incremento foi o Mário Quintana, área de moradia popular, localizada no norte de Porto Alegre, no limite com Alvorada, onde, segundo dados da Prefeitura Municipal, 79% dos moradores estão em habitações irregulares (Orth; Alves, 2001). O segundo maior verificou-se em um grupo de bairros situados no extremo sul (Ponta Grossa, Chapéu do Sol, Belém Novo, Lageado e Lami), quase todos na orla do Guaíba, numa área de baixa densidade populacional, que se constitui em expansão natural da Cidade. Também na zona sul da Cidade, em bairros que, na sua maior parte, eram balneários, verifica-se um incremento ainda muito superior à média nos Bairros Espírito Santo, Guarujá, Serraria, Hípica, Pedra Redonda e Ipanema. Na zona sul de Porto Alegre, têm surgido inúmeros condomínios residenciais construídos para

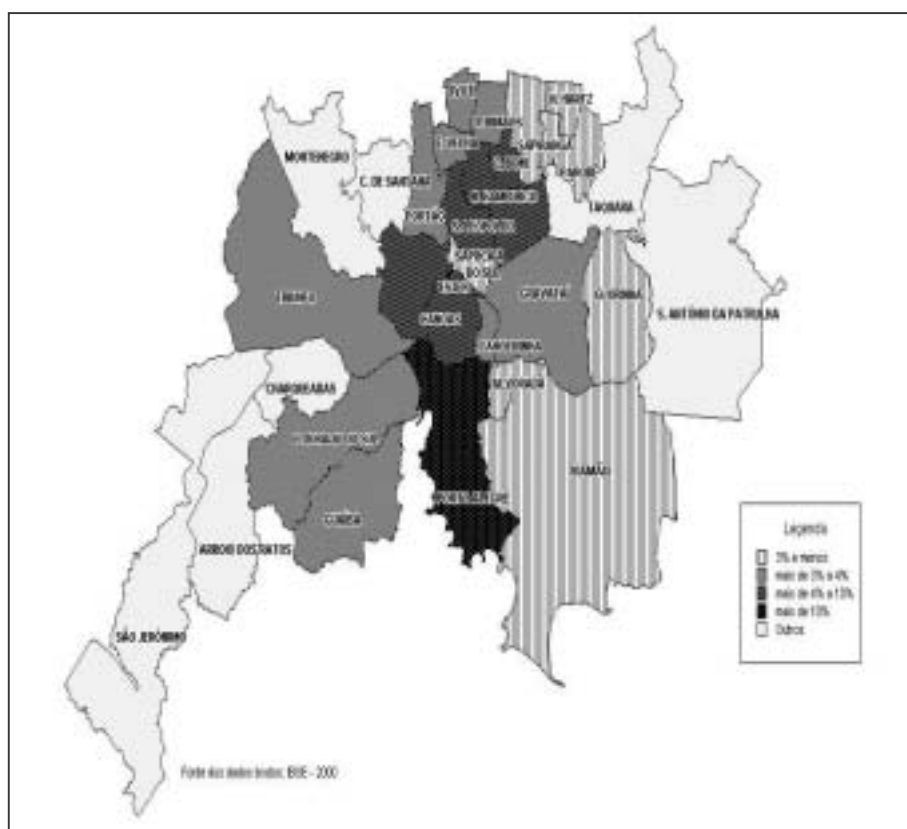
camadas médias e para faixas de renda mais alta, o que é indicativo da incidência de grandes transformações na infra-estrutura e na oferta de comércio e serviços (Orth; Alves, 2001). A terceira perimetral, via expressa de união das zonas norte e sul da Cidade, é um dos fatores novos que interferem nessa mudança. Ainda com crescimento percentual significativamente acima da média metropolitana estão os Bairros Restinga e Passo das Pedras; um grupo formado por Vila João Pessoa e Coronel Aparício Borges; um que reúne Bom Jesus, Jardim Carvalho e Jardim do Salso; outro juntando Anchieta, Arquipélago, Farrapos e Humaitá (zona industrial e moradia popular); um reunindo Vila Nova e Campo Novo (área antes rural); e, finalmente, o conjunto de Lomba do Pinheiro, Agronomia e Jari no limite com Viamão. Nesses bairros, pode-se identificar, em grande parte, o crescimento da moradia popular. São regiões da Cidade que dispõem de infra-estrutura precária ou inexistente.

Examinando a proporção de apartamentos e casas nos bairros de Porto Alegre, em 2000, destaca-se a existência de uma clara correlação entre os bairros mais elitizados e elevada participação de residência em apartamento, que chega, em alguns casos, a mais de 80%. É o caso dos Bairros Auxiliadora, Mont'Serrat, Moinhos de Vento, Bela Vista, Bom Fim, Farroupilha, Independência, Petrópolis e Floresta. Na outra ponta, também é quase exclusiva a moradia em casas, nos bairros mais populares: mais de 90% em Mário Quintana, Restinga, Vila Nova, Campo Novo, Bom Jesus, Jardim do Salso, Jardim Carvalho, Agronomia, Lomba do Pinheiro, Jari, Medianeira e Santa Teresa, onde se localiza uma das maiores vilas da Cidade, a Cruzeiro do Sul, que se mistura com as residências de camadas médias e até de elites.

Pode-se observar, portanto, que a pressuposição acerca da relação apartamento/regularidade da situação de moradia, de certo modo, se confirma quando se identifica o predomínio dessa condição nos bairros de residência das elites e das camadas médias.

Mapa 3

População com renda maior que 10 salários mínimos
segundo os municípios da RMPA — 2000



O mercado imobiliário nos principais municípios da RMPA

Os dados disponíveis sobre o mercado imobiliário na Região são, em geral, bastante precários, quando disponíveis. Em poucos casos, como, sobretudo, Porto Alegre e, em menor escala, Novo Hamburgo, as informações, além de mais abrangentes em relação à temática, são organizadas em sistemas informatizados, permitindo um acesso mais fácil e seguro. Não obstante, sabe-se que os registros nem sempre conseguem dar conta de toda a atividade do setor imobiliário, que se compõe de um universo muito diversificado de empreendedores. Sob esse aspecto, o Sinduscon-RS fornece algumas informações importantes. A proporção de pequenas empresas, com até dois empreendimentos, atuando no mercado é bastante significativa e aumentou, entre 2000 e 2002, de 77,56% para 80,52. No outro extremo, vê-se que apenas 8,2% das empresas tinham cinco ou mais empreendimentos, sendo que uma delas teve 13 empreendimentos em 2002 (SINDUSCON, 2001, 2002, 2003).

Dentre os municípios da RMPA, foram escolhidos os de maior porte e importância econômica: Porto Alegre, Canoas, Gravataí, Novo Hamburgo e São Leopoldo, onde é mais intenso o dinamismo do mercado de imóveis.⁷

O registro da área construída discriminado por bairro e área (em m²) do empreendimento, disponível nos municípios selecionados, permitiu uma abordagem comparada.⁸ Assim, embora restritas, essas informações possibilitam que se situe a dinâmica de municípios sobre os quais não existem muitos estudos disponíveis. As poucas análises realizadas sobre o assunto concentram seu foco na Cidade de Porto Alegre ou tratam de períodos anteriores.

Numa perspectiva geral, olhando para os totais dos quatro municípios, verifica-se que houve crescimento de área construída no período analisado, embora existam oscilações nos anos intermediários.

Antes de qualquer comentário especificando esse fenômeno, deve-se registrar que há uma distância considerável entre a dimensão da área construída em Porto Alegre relativamente à dos demais municípios.⁹ Entre 1995 e 2000,

⁷ A Prefeitura de Canoas não disponibilizou as informações solicitadas.

⁸ Utilizaram-se o habite-se nos casos de Gravataí e São Leopoldo e a área vistoriada para Novo Hamburgo e Porto Alegre. Os números levantados, porém, estão incompletos, pois nem sempre cobriram todos os anos definidos para a abordagem, ou seja, o período entre os dois censos demográficos. Para padronizar, restringiu-se a análise ao período 1995-00.

⁹ Isso sem contar que, em Porto Alegre, só está computada a metragem das áreas residenciais.

na Capital, cuja população estava próxima de 1.400 mil em 2000, foram vistoriados 5.000.455,51m², segundo dados publicados pela Prefeitura da Cidade. Em Novo Hamburgo, segundo em tamanho de área vistoriada, essa cifra cai para menos de um milhão de m², o que não é pouco, considerando que sua população não atingia 240.000 habitantes, segundo o último censo (a área vistoriada significa mais de 400% da população do Município). Em Gravataí, foram computados 487.131,76m² de área de habite-se, o que representa uma pouco mais do que a metade da área dos habite-se registrados em Novo Hamburgo. Tratando-se de municípios de porte semelhante, como os dois últimos, essa diferença significativa tanto pode estar relacionada com problemas nos registros municipais¹⁰ como com a existência de um mercado mais dinâmico na Cidade de Novo Hamburgo. Em São Leopoldo, município com menos de 200.000 habitantes, foram concedidos habite-se para construções que somaram 324.000m², o que representa 167% da população.

Examinando as informações obtidas por bairros, podem ser identificadas algumas tendências na estruturação urbana dessas localidades.

Começando por Novo Hamburgo, salientam-se cinco bairros onde foram vistoriados mais de 50.000m² de área entre 1995 e 2000, representando mais de 44% do total vistoriado: Centro, Ideal, Rio Branco, Canudos e Rondônia. O Bairro Centro é o que apresenta o maior valor médio da face de quadra (R\$ 241,14) e, diferentemente do que se verifica nas grandes cidades, experimentou crescimento populacional acima da média do Município na última década. No Rio Branco, que ocupa a terceira posição em valor da face de quadra e se situa na continuidade do Centro, o incremento demográfico não alcançou a média. O Bairro Ideal, com crescimento populacional negativo, faz fronteira com o Rio Branco e abriga os pavilhões da Feira Nacional do Calçado (Fenac), ou seja, de certo modo, também dá continuidade ao Centro, apontando uma concentração relativa dos investimentos imobiliários em áreas centrais (36% do total vistoriado nesses três bairros). Canudos, bairro que abriga 24% da população de Novo Hamburgo, teve um crescimento populacional um pouco menor do que a média do Município e apresenta um valor médio da face de quadra bastante reduzido, só ficando acima do valor calculado para o Bairro Rondônia. Situa-se na divisa

¹⁰ Em Gravataí, no ano de 1996, havia muitos campos relativos à área das unidades de um conjunto residencial não preenchidos. Também no Bairro Centro, havia registros incompletos. Para melhorar a cobertura do levantamento, foi necessário voltar aos registros originais (processos), o que, no entanto, não chegou a possibilitar a identificação de todos os valores omitidos. Como forma de minimizar o subdimensionamento da área construída nesses bairros, aplicou-se um valor próximo à área média de habite-se do bairro nos campos que estavam sem registro.

com o Município de Campo Bom a leste e com o Bairro Santo Afonso ao sul. Rondônia também limita com Santo Afonso e localiza-se próximo às vias que dão acesso a Campo Bom e Taquara. Ambos aparecem na listagem de processos para implantação de loteamentos e condomínios fornecida pela Secretaria de Planejamento do Município.¹¹ Para Canudos, no período 1993-03, constam os registros de 14 loteamentos e de um condomínio, grande parte das obras já concluída ou em execução, sendo que cinco, de propriedade da Prefeitura Municipal, envolvem uma área de 395.000m². O baixo valor do terreno, a relativamente baixa densidade populacional, o número significativo de loteamentos e o tamanho da área projetada indicam tratar-se, nesse caso, de uma área em expansão. Em Rondônia, no mesmo período, os registros apontam a existência de três loteamentos, abrangendo uma área de 141.785,97m², todos na Rua Guia Lopes — importante eixo viário do Município.

É importante mencionar que uma parte considerável da área vistoriada em Novo Hamburgo é residencial, conforme informações tabuladas pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, concentrando 69%, em média, no período 1992-02, sendo, sobretudo, relativa à construção de edifícios. A proporção de edifícios na totalidade da área dos projetos vistoriados é quase sempre superior a 30%, tendo atingido 65% em 1993. Também na média daquele do período 1992-02, os projetos comerciais representavam 29% da área vistoriada, e os industriais ocupavam uma fatia de apenas 1%, mostrando que está se alterando bastante o caráter industrial do município.¹²

Na análise dos habite-se concedidos no período 1995-00 em Gravataí, verifica-se, em primeiro lugar, que a instalação do Complexo Automotivo da GM mais do que duplicou a quantidade média de habite-se dos anos anteriores. Constando no cadastro somente a partir de 1999, desponta em primeira posição com relação à dimensão de toda a área construída em seis anos (139.028,74m²), representando mais de 29% de toda a área de habite-se no período. Em segundo lugar, mas com um tamanho consideravelmente menor (9,46%), aparece o Distrito Industrial. Pode-se facilmente imaginar os desdobramentos desses investimentos industriais e suas implicações na estrutura urbana do Município.

¹¹ Listagem organizada pelo Engenheiro Paulo Bassi, Diretor do Setor de Controle e Aprovação de Projetos da Diretoria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo.

¹² O Departamento de Obras da Secretaria Municipal de Obras Públicas disponibilizou os dados sobre projetos vistoriados e aprovados. Utilizaram-se, no que se refere às áreas vistoriadas, as informações organizadas em planilhas Excel pelo Engenheiro Paulo Bassi, do Setor de Controle e Aprovação de Projetos da Diretoria de Planejamento Urbano.

Também registram valores significativos de área construída as regiões de Orçamento Participativo Centro e, com uma dimensão bem menor, Parque dos Anjos, São Geraldo e Parque Florido. O Parque dos Anjos reúne loteamentos, em grande parte, localizados na margem da Free-Way, como é o caso do Paragem Residencial dos Verdes Campos, área para sítios de lazer, situada em frente ao Complexo da GM. O lançamento desse empreendimento é anterior ao projeto da GM, mas sua expansão verificou-se mais recentemente. Na região do Parque Florido, aparece com destaque o loteamento Novo Mundo, que limita com Cachoeirinha, igualmente margeando a Free-Way. Por fim, São Geraldo ocupa uma grande extensão de área, acompanhando a Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, que liga a Cidade de Cachoeirinha à de Gravataí, em direção ao Centro. É importante mencionar que houve um crescimento na participação dos habite-se emitidos para edificações comerciais no conjunto das obras vistoriadas em Gravataí, especialmente no Centro, o que talvez seja representativo do impacto do complexo automotivo na economia local.

Em São Leopoldo, os bairros que concentraram grande parte da área de habite-se no período 1995-00 (41,20%) foram Feitoria, situado no limite com Novo Hamburgo, Scharlau, na margem da BR-116, também na fronteira com Novo Hamburgo, São José e o Centro. Deve-se registrar, no entanto, que, em nenhum bairro, a área de habite-se alcançou 40.000m², indicando que o Município apresenta, relativamente aos anteriores, um menor dinamismo do setor imobiliário.

A análise da dinâmica recente do mercado imobiliário de Porto Alegre pode contar com o Censo Imobiliário realizado pelo Sinduscon desde 1998. Para o período anterior, foram utilizados os dados sobre áreas vistoriadas publicados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (Porto Alegre, 2000, 2002).

Começando com o quadro das áreas vistoriadas entre 1995 e 2000, discriminadas por bairros, identifica-se, inicialmente, a proeminência de bairros de moradia da população de rendas média e alta (Mapas 4 e 5).

Destacaram-se, nesse período, com mais de 100.000m² de área vistoriada, os Bairros Petrópolis, Menino Deus, Passo da Areia, Bela Vista, Sarandi, Boa Vista, Rio Branco, Mont'Serrat, São João, Moinhos de Vento, Cristo Redentor, Jardim Botânico, Auxiliadora e Partenon. Dentre estes, Bela Vista e Petrópolis concentravam, juntamente com Belém Novo, os imóveis em oferta na faixa de valor mais alto (acima de R\$ 250 mil) nos últimos anos (SINDUSCON, 2001, 2002, 2003). Os Bairros Bela Vista e Petrópolis, junto com Menino Deus, Auxiliadora, Cristal e Higienópolis, concentravam, igualmente, a oferta de apartamentos de três dormitórios na faixa de R\$ 125 mil a R\$ 250 mil; Mont'Serrat, só para ter-se uma idéia do perfil que vem assumindo no período recente, ofere-

cia 23 unidades, das quais 20 se encontravam na faixa de valor entre R\$ 125 mil e R\$ 250 mil, ou seja, são imóveis acessíveis somente para camadas de renda mais alta. Também o Bairro Rio Branco tem crescido com essa configuração.

Os Bairros Bela Vista, Petrópolis e Mont'Serrat são áreas de moradia de camadas de renda alta e estão experimentando um processo de verticalização bastante intenso, que já se delineava no início dos anos 90, em função de mudanças na legislação urbanística definida pelo I Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (Barcellos; Mammarella; Koch, 2002). Esse processo se acelerou após a aprovação do novo Plano Diretor, em 1999, que abriu a possibilidade de utilização de mecanismos que permitem aumento da densidade em áreas bem-equipadas e com boa infra-estrutura.

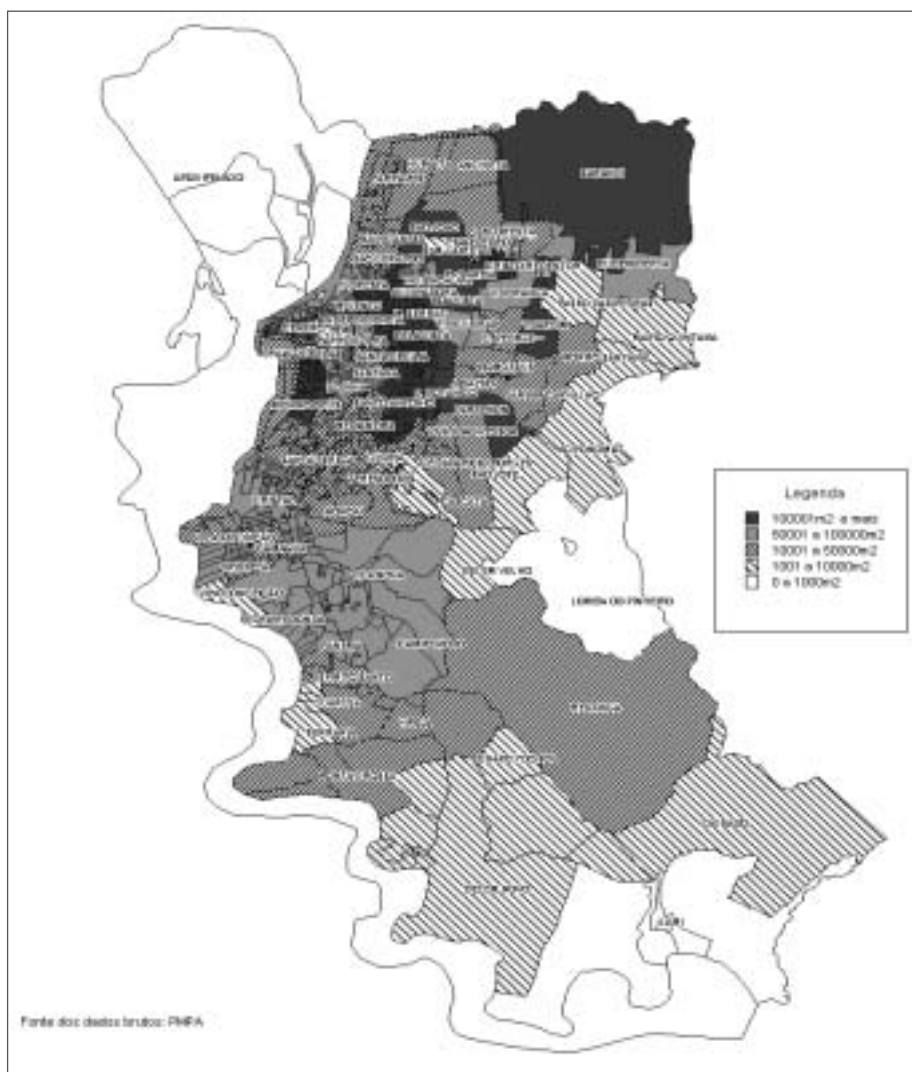
O Passo da Areia, cuja origem é operária, atualmente se caracteriza por um tipo de ocupação mais elitizada. Também em 2002, esse bairro tinha ofertas de imóveis concentradas em apartamentos de três dormitórios, na faixa de R\$ 125 mil a R\$ 250 mil. O mercado imobiliário tem explorado sua atratividade em função da proximidade com o Shopping Iguatemi, que alterou profundamente os bairros do seu entorno, como Boa Vista, Três Figueiras e Chácara das Pedras.

Sarandi, bairro mais popular, na zona norte da Cidade, aparece, em 2001, com destaque na oferta de apartamentos de dois dormitórios na faixa de R\$ 50 mil a R\$ 75 mil. Em 2002, tinha 10 apartamentos de três dormitórios em oferta (com garagem, sacada e churrasqueira) na faixa de R\$ 75 mil a R\$ 125 mil, apontando mudanças na sua composição social.

Em termos gerais, o apartamento predomina e vem crescendo em participação no conjunto das unidades disponíveis (em torno de 70%). Entre 1998 e 2001, aumentou sempre a proporção de unidades com três dormitórios, indicando que o mercado se volta para famílias com faixa mais elevada de renda.

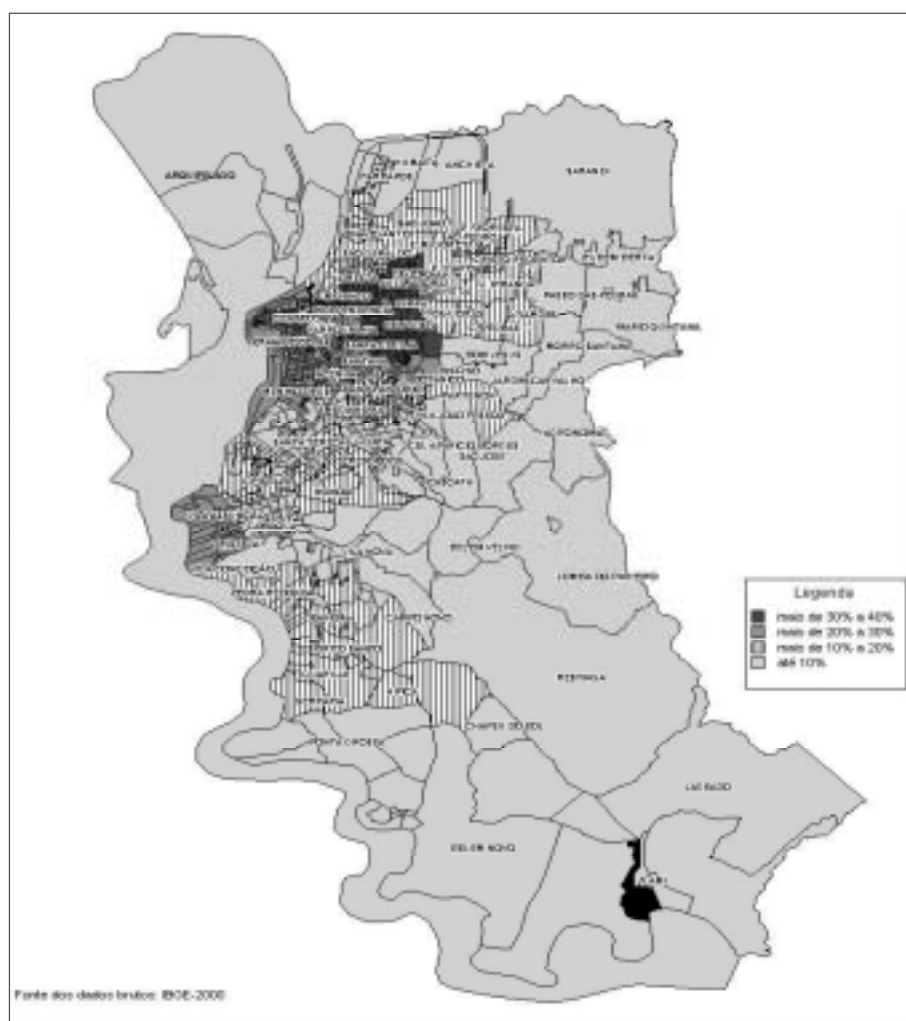
Mapa 4

Área vistoriada, por bairros, em Porto Alegre — 1995-00



Mapa 5

População com renda maior que 10 salários mínimos,
por bairros, em Porto Alegre — 2000



Considerações finais

Embora considerando a diversidade na qualidade e na abrangência das informações utilizadas nessa abordagem, é possível esboçarem-se alguns comentários mais analíticos sobre a estruturação recente da Região e as características da atuação do mercado imobiliário.

Em primeiro lugar, a ocupação histórica mostra sua marca na configuração metropolitana, estruturada a partir dos principais eixos da expansão da RMPA: para o norte de Porto Alegre, seguindo a via férrea e, depois, a BR-116, em direção a São Leopoldo e Novo Hamburgo, que constitui uma importante ligação com o resto do País; para o leste-nordeste, seguindo o caminho que levava aos primeiros núcleos da colonização açoriana (atualmente, Viamão-Alvorada e Gravataí-Cachoeirinha). A industrialização que se desenvolveu a partir do intenso comércio entre Porto Alegre e a região colonial, especialmente com a zona de imigração alemã, baseada em São Leopoldo, ao norte, foi fundamental nessa conformação. O legado histórico engendrou uma configuração metropolitana “policêntrica”, distinta da maior parte das metrópoles brasileiras.

Em segundo lugar, em termos da estruturação mais recente, pode-se observar que a metrópole vem se expandindo em áreas do entorno imediato de Porto Alegre, abrigando as camadas de menor renda, e em alguns municípios ligados economicamente a Novo Hamburgo e São Leopoldo. Verifica-se, ainda, que a moradia em casas cresce, além de ter uma participação maior do que a residência em apartamentos, o que indicaria um aumento da importância da moradia irregular. Tal fenômeno, no entanto, quando discriminado pela variável renda, mostra que, na verdade, em muitos casos isso corresponde, provavelmente, ao aumento da procura por condomínios residenciais fechados pelas classes médias. Em Porto Alegre, são nítidos o aumento da verticalização em bairros de moradia das camadas de renda mais alta e a expansão urbana em áreas na periferia, onde a ocupação se dá principalmente pela população mais pobre.

Com relação à dinâmica imobiliária nos maiores municípios da Região, ressalta a escala absolutamente diferenciada de investimentos em que a sede metropolitana se situa. Não obstante, em Novo Hamburgo, há indícios de que o mercado vem promovendo uma verticalização, de um lado, e que avança em áreas de baixa densidade, de outro, num processo de expansão urbana, sinalizando importantes mudanças na configuração social do Município. Também, em Gravataí, pode-se divisar uma transformação significativa, induzida, em grande parte, pela instalação do complexo industrial da GM. Cresce a ocupação na margem da Free-Way e no vetor de ligação do centro da Cidade com o Município

de Cachoeirinha. A diversidade de empresas incorporadoras e construtoras atuando no Município e o incremento verificado na área comercial vistoriada são igualmente representativos desse processo.

Porto Alegre mostra uma dinâmica que se volta fundamentalmente para as camadas de renda mais alta da população. Junto com essa concentração de empreendimentos voltados para as elites em alguns bairros como Moinhos de Vento, Bela Vista, Petrópolis, Mont' Serrat e Três Figueiras, observam-se um avanço do mercado em bairros antes predominantemente operários e populares, que rapidamente estão se diversificando socialmente, como Sarandi e Passo da Areia, e a expansão de projetos na zona sul da Cidade, dirigidos para as camadas médias e de renda mais elevada.

Referências

AZEVEDO, P. R. **Passageiros da ilegalidade**: um estudo da ocupação do Conjunto Residencial "Onze de abril". Porto Alegre: UFRGS, 1998. (Dissertação de Mestrado - PPG Sociologia UFRGS).

BARCELLOS, T. M.; MAMMARELLA, R.; KOCH, M. R. Tipologia sócio-espacial de Porto Alegre — 1980-91: diferenciações sócio-ocupacionais e desigualdades sociais entre os espaços da cidade. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, v. 29, n. 4, p. 307-341, 2002.

BARCELLOS, T. M. Um olhar exploratório sobre a dinâmica imobiliária na RMPA nos anos 90. Encontro Anual da ANPOCS, 27, Caxambu, Minas Gerais. **Anais...** Caxambu, ANPOCS, 2003.

CARDOSO, A. L. Mercado imobiliário e segregação: a cidade do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.) **O futuro das metrópoles**: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000. p. 319-350.

CARRION, O. B. K. Mercado imobiliário e padrão periférico de moradia: Porto Alegre e sua Região Metropolitana. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 10, n. 2, p. 225-250, 1989.

CASTELS, M. **The informational city**: information, technology economic, restructuring and urban-regional process. Oxford: Basil Blawell, 1989.

CECCONI, A. Os arranjos familiares na Região Metropolitana de Porto Alegre — RMPA — em 1980 e 1991. Rio de Janeiro, (Sl.: s. n.), 2002. (Trabalho apresentado no Seminário Nacional “Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito”, Rio de Janeiro, de 5 a 9 de agosto de 2002, mimeo).

CLICHEVSKI, N. A. **Oferta de terra e política urbana na Região Metropolitana de Porto Alegre**. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1982. (Cadernos do PROPUR).

FIGUEIREDO, M. P. (Coord). **Região Metropolitana de Porto Alegre: informações e análise**. Porto Alegre: Metroplan/FEE, 1988.

LAGO, L. C. O que há de novo na clássica núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.). **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**, Rio de Janeiro: Revan, 2000. p. 207-228.

ORTH, C. A.; ALVES, T. W. O processo de ocupação do espaço urbano em Porto Alegre. **Perspectiva Econômica**, São Leopoldo, v. 36, n. 114, p. 89-127. abr./jun. 2001.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. **Anuário Estatístico de Porto Alegre, 1999**. Porto Alegre, 2000.

PORTO ALEGRE. Prefeitura Municipal. **Anuário Estatístico de Porto Alegre, 2001**. Porto Alegre, 2002.

PRETECEILLE, E. Cidades globais e segmentação social. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JUNIOR, O. **A globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

RIBEIRO, Luiz C. Q. Cidade desigual ou cidade partida? Tendências da metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.) **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000. p. 62-98.

SASSEN, S. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SINDUSCON/RS. **Censo imobiliário de Porto Alegre, 2000**. Porto Alegre: SINDUSCON/RS, 2001.

SINDUSCON/RS. **Censo imobiliário de Porto Alegre, 2001**. Porto Alegre: SINDUSCON/RS, 2002.

SINDUSCON/RS. **Censo imobiliário de Porto Alegre, 2002**. Porto Alegre: SINDUSCON/RS, 2003.

SINGER, P. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana**: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1968.

SOUZA, A. G. Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras — (Re) Qualificando a questão para Salvador-BA. In: BÓGUS, L. M.; RIBEIRO, L. C. Q. (Org). São Paulo, 2001. (Cadernos de Metrópole: desigualdade e governança; n. 5). p. 81-116.

VILLAÇA, F. (2001). **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; Lincoln Institute, 2001.