

## PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E REESTRUTURAÇÃO URBANA NAS CIDADES DE PELOTAS E RIO GRANDE (RS)

Paulo Roberto Rodrigues Soares<sup>1</sup>

A urbanização do final do século XX muda radicalmente a morfologia urbana. O volume de construções, o seu modo de implantação e as técnicas construtivas utilizadas constituem uma ruptura com a lógica tradicional das cidades e, conseqüentemente, com os meios de análise utilizados para a sua compreensão (Parenai, 1999:07).

É comum utilizarmos o termo “*reestruturação*” para explicar estas mudanças radicais que afetam a organização interna, os padrões de localização dos grupos sociais e das atividades no espaço interior das cidades, bem como a própria noção de morfologia urbana concebida pelas abordagens clássicas do urbanismo e da história e geografia urbanas. Estas têm como aspectos fundamentais o estudo do plano, do parcelamento, dos usos do solo, das edificações e da paisagem urbana como visão integrada de áreas concretas da cidade (Capel, 2002:22).

Na presente comunicação analisamos o processo de reestruturação urbana nas cidades de Pelotas e Rio Grande, os principais centros urbanos do extremo meridional do Brasil e que hoje constituem oficialmente uma “*aglomeração urbana*”<sup>2</sup>.

Nas duas cidades, verificam-se diferentes ritmos e tempos de um movimento de reestruturação espacial, no qual processos de periurbanização transformam a sua tradicional morfologia de cidades relativamente compactas em uma morfologia urbana que se aproxima dos padrões próprios da “cidade dispersa”.

Nossa hipótese considera que o capital imobiliário se configura como um dos principais agentes desta reestruturação urbana, ao definir novas estratégias de atuação e lançar novos produtos no mercado imobiliário, introduzindo novas formas no espaço urbano das duas cidades.

---

<sup>1</sup> Doutor em Geografia Humana. Professor do Departamento de Geociências da FURG. Grupo de Pesquisa Núcleo de Análises Urbanas. Avenida Itália, Km 08 – Campus Carreiros – Rio Grande/RS, CEP 96.201-900. Fundação Universidade Federal do Rio Grande (FURG)  
prrs.geo@uol.com.br

<sup>2</sup> Nos referimos à Aglomeração Urbana do Sul (AUSUL), instituída pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul no final de 2002 e formada pelos municípios de Pelotas (338.544 habitantes), Rio Grande (193.789 habitantes), Capão do Leão (26.193 habitantes), São José do Norte (24.681 habitantes) e Arroio do Padre (2.708 habitantes), totalizando 585.915 habitantes segundo as estimativas do IBGE para 2004.

Por esse motivo, nesta comunicação analisamos as atuais tendências da produção imobiliária, investigando as formas de atuação dos agentes imobiliários na produção social do espaço urbano nas cidades de Pelotas e Rio Grande.

### **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades**

A partir do final dos anos 60, a crescente importância da promoção imobiliária no interior da economia capitalista direcionou um importante campo dos estudos urbanos que se concentrou na atuação dos promotores imobiliários como agentes da “produção social do espaço urbano”. Surgiram então diversas teorias explicativas do lugar da indústria da construção e da produção imobiliária no processo geral da acumulação capitalista. Entre estas, a que considera a promoção imobiliária como um “*circuito secundário do capital*”, que atuaria em períodos de crise, como um refúgio aos investimentos capitalistas, que buscariam posições “seguras” em momentos de redução das taxas de lucro das atividades tipicamente capitalistas.

Todavia, a conversão do imobiliário em setor dominante estaria subordinada ao afluxo de capitais oriundos de outros setores. Esta, por sua vez, enfrentaria uma série de dificuldades, uma vez que a transferência de capitais dos setores produtivos ao setor imobiliário provocaria um “desajuste” geral da economia capitalista, que abandonaria suas posições racionais em prol de posições especulativas por natureza. Sem embargo, “*o investimento no imobiliário e na construção ainda é proveitoso porque esta atividade utiliza-se de uma proporção muito superior de capital variável sobre o capital constante*”, ou seja, o setor apresenta taxas de lucratividade mais elevadas que os setores tradicionais da economia capitalista (Lefebvre, 1976:101).

A necessidade de circulação do capital no ambiente construído deu origem a um tipo especial de produção e realização, definindo novos papéis para os agentes econômicos. Neste sistema, diferentes setores das elites urbanas repartem os ganhos da atividade imobiliária: os proprietários recebem renda, os promotores imobiliários recebem os incrementos da renda, os construtores recebem os lucros da empresa, o sistema financeiro proporciona o capital-dinheiro em troca de juros e o Estado utiliza-se dos impostos presentes e futuros (Harvey, 1990:398).

De acordo com David Harvey “*quando os capitalistas compram terra, fracionam-na e constroem sobre ela usando seu próprio dinheiro, assumem múltiplos papéis*”. Assim, quanto mais capital antecipado na atividade imobiliária, menor disponibilidade para o processo de produção direta. Tal situação afeta diversas frações da burguesia urbana, que ao embrenhar-se nas águas pantanosas da especulação imobiliária, abandona as atividades produtoras e sua racionalidade (no sentido *weberiano*), comprometendo o desenvolvimento econômico de regiões inteiras. Daí a necessidade constante de construção, destruição e

reconstrução do ambiente construído: “as ondas de especulação e a criação de novas configurações espaciais são tão vitais para a sobrevivência do capitalismo como outras formas de especulação” (Harvey, 1990: 401).

Nos situamos em um período da produção social do espaço urbano no qual se manifestam novas tendências da produção imobiliária, com o advento de novos estilos arquitetônicos, de um novo paradigma urbanístico e uma nova “cultura urbana”, que substitui o urbanismo chamado moderno. É a chamada “situação de fim de linha do pensamento sobre a cidade” apontada por Otília Arantes (1998), que sucede o “colapso da modernização urbana”. O modelo da “cidade fordista”, funcionalmente organizada, da cidade como “máquina-de-crescimento”, do planejamento urbano normativo e disciplinador, apresentaria sinais de esgotamento em favor de uma nova fase de valorização das intervenções intersticiais, do projeto urbano localizado e estratégico, adaptado à fase de acumulação flexível do capitalismo globalizado.

É possível também relacionar os modelos culturais, a arquitetura, a produção e a especulação imobiliária. Por esta hipótese, a especulação imobiliária e o aumento de demanda na construção civil abrem espaço para novos estilos arquitetônicos, sendo a obsolescência das construções necessária para que se desencadeie um novo ciclo de destruição-construção (Jameson, 2001:174).

A renovação urbana ocorre em duas frentes: nos novos territórios urbanizados e no núcleo da cidade tradicional. A força centrífuga dos novos empreendimentos periféricos (condomínios fechados, centros comerciais e empresariais, parques industriais, áreas de lazer e de “turismo de fim-de-semana”) é o combustível da dispersão urbana, facilitada pelas novas tecnologias de informação e comunicações e pela nova cultura urbana que possibilitam tanto a fragmentação da vida cotidiana como um novo estilo de vida distante dos centros urbanos. Os processos internos de “revitalização”, “regeneração” ou “gentrificação” da cidade tradicional, reabilitam áreas e realizam um movimento centrípeta de atração de novas atividades econômicas (especialmente as vinculadas à “economia simbólica” da nova fase do capitalismo tardio) e grupos sociais para o centro histórico (Amendola, 2000).

A reestruturação urbana pode ser considerada um produto do desenvolvimento desigual do capitalismo, das mudanças nos estilos de vida e da desvalorização dos investimentos no ambiente construído. O processo de gentrificação, ou revalorização das áreas centrais das grandes cidades, seria mais uma faceta do desenvolvimento espacialmente desigual do capitalismo que propriamente um movimento de reversão da tendência à expansão periférica, uma vez que a renovação urbana é acompanhada por uma

estreita coalizão de interesses que envolve governos, instituições financeiras, promotores imobiliários e construtores (Smith, 1996:263).

Seria a versão *inner city* das “redes de crescimento”. As atividades do setor imobiliário são o produto de “uma conjunção complexa de aspectos institucionais e de grupos que se unem para tirar proveito da reestruturação espacial”. As redes de crescimento são, portanto, a aliança de interesses políticos e econômicos público-privados, incluindo também frações do trabalho organizado, interessadas na expansão do ambiente construído (Gottdiener, 1993:220-221).

Assim, o que chamamos de *reestruturação urbana* configura-se como uma ampla mudança da base espacial do capitalismo, estreitamente vinculada com os interesses tanto de setores do capital industrial, comercial e financeiro, como do próprio capital imobiliário, articulado aos poderes públicos, aos *mass media* e a frações das classes médias e altas e de outros grupos sociais que adotam a ideologia antiurbana de “fuga da cidade” como modo de afastar-se tanto dos “problemas” urbanos gerados e ampliados pelo processo de ajuste da economia capitalista das últimas décadas, como da própria “decadência” urbana causada pela desconcentração das atividades comerciais e de serviços e pelo abandono do centro histórico. Como este processo se desenvolve total ou parcialmente em algumas cidades médias brasileiras verificaremos adiante.

### **Reestruturação urbana no Sul do Brasil: as cidades de Pelotas e Rio Grande**

As cidades de Rio Grande e Pelotas são os principais centros urbanos do sul do Rio Grande do Sul, apresentando uma história urbana comum, compartilhando períodos de desenvolvimento, crise e estagnação. Nas primeiras décadas do século XX conformavam um pólo industrial tão importante quanto à cidade de Porto Alegre. Posteriormente, o desenvolvimento das áreas de colonização alemã e italiana do norte do estado favoreceu o processo de concentração econômica no entorno da capital, que culminou com a formação da “Grande Porto Alegre” a partir do final da década de 1950. Recentemente, as duas cidades se inserem na problemática regional da chamada Metade Sul do Rio Grande do Sul<sup>3</sup> e mesmo numa conjuntura de relativa “estagnação econômica” continuam exercendo importante papel de pólos econômicos e de atração de fluxos migratórios de centros urbanos menores e das zonas rurais do seu entorno.

O desenvolvimento urbano acompanha os ciclos de desenvolvimento econômico. Seguindo os três “estágios de desenvolvimento histórico do capital” propostos por Giovanni

---

<sup>3</sup> Região composta pelos municípios do sul do Rio Grande do Sul, considerada a região com menores índices de desenvolvimento econômico e social do estado.

Arrighi (*O longo século XX*), Pelotas e Rio Grande constituíram uma “região nova” para a implantação do capital na segunda metade do século XIX, quando a atividade exportadora das charqueadas proporcionou um acúmulo de capitais e um mercado consumidor suficientemente desenvolvido que atraiu outras atividades econômicas. À indústria de base (a “saladeril”), se agruparam indústrias complementares (couros, sabões, velas, colas) que utilizavam os resíduos da atividade principal como matérias-primas, além de indústrias de bens de consumo não-duráveis (têxteis, alimentícias, bebidas), constituindo-se nas duas cidades um centro industrial diversificado que estendia seu mercado consumidor por toda a Campanha gaúcha.

O desenvolvimento industrial foi seguido pelo desenvolvimento urbano, com as primeiras obras de saneamento e de provisão de infra-estruturas. No final do século XIX e início do século XX, as áreas centrais de Pelotas e Rio Grande foram dotadas de redes de saneamento, telefones, energia elétrica e gás. Com relação ao capital imobiliário, predominavam as formas rentistas de produção da moradia, com proprietários de terrenos urbanos promovendo a construção de “casas baratas e higiênicas”, tanto para a venda como para o aluguel da população incluída no mercado formal de trabalho.

No estágio de “*desenvolvimento produtivo da região*” (após 1920), a territorialização da grande indústria (frigoríficos, engenhos de beneficiamento de arroz, indústrias conservas, óleos e processamento de pescado) promoveu uma série de mudanças no espaço urbano das duas cidades. Foi a época da constituição do capital imobiliário, dos primeiros loteamentos e da formação da periferia. A propriedade da terra foi convertida em mercadoria e a propriedade imobiliária foi progressivamente autonomizando-se da propriedade fundiária, aparecendo dos primeiros promotores profissionais.

A partir do final dos anos 60 observa-se o estágio da “*desterritorialização do capital na indústria*” e de sua reprodução e multiplicação na promoção imobiliária. Dos anos 60 até o final dos anos 80, as cidades de Pelotas e Rio Grande viveram um ciclo de desenvolvimento industrial, baseado na integração da base modernizada da agropecuária da economia regional com a grande indústria (formação do complexo agro-industrial). Este modelo apresentou sinais de esgotamento no final dos anos 80, com o fechamento de diversas fábricas, num acelerado processo de *desindustrialização* que afetou especialmente a cidade de Pelotas.

Apesar do quadro diagnosticado como de “crise econômica”, as cidades de Pelotas e Rio Grande continuam seu crescimento e expansão periférica. Isso significa que o capital imobiliário em suas diversas formas de reprodução continua atuante nas duas cidades. A seguir analisaremos as tendências da produção imobiliária e os impactos espaciais da sua atuação.

## O desenvolvimento da moderna indústria da construção na cidade de Pelotas

A instituição do SFH e do BNH significou a constituição de um canal permanente de financiamento e de modernização da incorporação imobiliária. A forma de produção mais adotada nas operações imobiliárias pós-1967 foi a de construção de conjuntos de blocos de apartamentos para a classe média. Esta preferência resultava da própria dinâmica do processo de construção: produzindo conjuntos de apartamentos os promotores racionalizavam os recursos da operação, amortizando o custo de aquisição do terreno, com a possibilidade de construir um maior número de unidades em menor tempo. Ao mesmo tempo satisfaziam as aspirações de parte das novas classes médias urbanas do país (Ribeiro, 1997).

Na cidade de Pelotas, as primeiras promoções deste tipo foram realizadas pelas “cooperativas habitacionais”. Em 1967 a *Cooperativa Habitacional dos Operários da Cidade de Pelotas* (Cohabipel), iniciou a construção do primeiro grande conjunto de blocos de apartamentos destinados à classe média na cidade: o conjunto residencial João Fortes, com 109 blocos e 1.296 apartamentos. A promoção teve a gestão da *Imobiliária Real*, proprietária dos terrenos e da incorporadora *Citesul*, responsável pelo projeto. As duas empresas com ampla experiência e conhecimento do mercado imobiliário local.

A Imobiliária Real é o “braço imobiliário” do grupo econômico Joaquim Oliveira, o mais importante da cidade, com ramificações na agricultura (produção de arroz), pecuária, distribuição e indústrias (arroz, fertilizantes, óleos). Esta situação confirma as análises anteriores de transferência de capitais dos setores industrial e comercial ao setor imobiliário. Igualmente, aponta a fragilidade das “cooperativas” que se converteram em instrumentos de subordinação da produção habitacional à lógica do capital. Em Pelotas (e Rio Grande como veremos mais adiante) as “cooperativas habitacionais” organizadas nas principais cidades brasileiras pós-1967 foram praticamente instituídas por empresas e sociedades construtoras ou imobiliárias, que as organizavam e as “faziam viáveis”.

Outras “cooperativas” atuantes na cidade foram a *Cooperativa Habitacional Princesa do Sul* (Coohaprin), com a construção de 142 apartamentos (1975) e a *Cooperativa Habitacional Duque de Caxias* (Cohaduque) que promoveu a construção de 752 apartamentos em 1979. Ambos empreendimentos foram realizados pela *Construtora Pelotense*, sendo que o conjunto de apartamentos da Coohaprin foi construído em terreno da *Imobiliária São Jorge*. As duas últimas empresas com participação majoritária do engenheiro de origem libanesa Miguel Curi Halal.

### Quadro 1 – Pelotas: conjuntos de apartamentos construídos por promotores privados

(1971-1986)

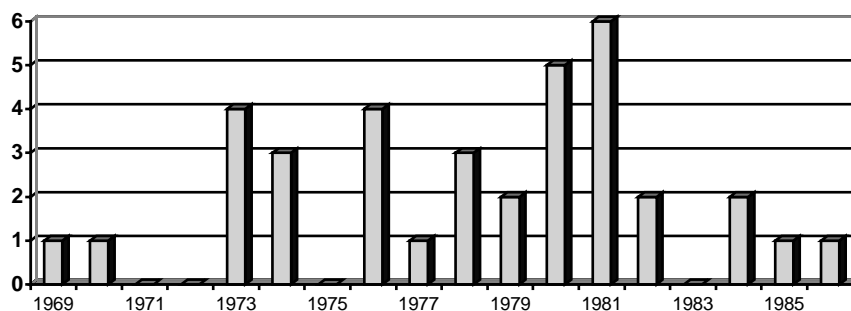
<i>Ano</i>	<i>Promoções</i>	<i>Apartamentos</i>
1971	1	18
1975	1	24
1976	1	32
1978	5	624
1979	2	208
1980	7	448
1981	7	405
1982	7	838
1983	2	28
1984	2	156
1986	1	32
<i>Total</i>	36	2.813

Fonte: Elaboração própria. Dados: Chiarelli (2000) e Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Não só as “cooperativas” foram responsáveis pela construção de blocos de apartamentos na cidade. Entre 1967 e 1986, operadores privados promoveram a construção de 36 conjuntos residenciais, disponibilizando quase 3.000 unidades habitacionais. Estas operações, financiadas com recursos do BNH, foram as mais importantes no desenvolvimento do capital imobiliário local. Analisando o número de promoções realizadas pelos promotores privados (quadro 1), observamos que a partir de 1978 estes “substituíram” as cooperativas no mercado habitacional da cidade. Neste período as construtoras mais atuantes foram a *Santa Tecla* (três operações e 218 unidades construídas), a *Cinco Construções* (cinco operações e 528 unidades) e a *Status* (com 317 unidades construídas em quatro empreendimentos).

Estes conjuntos residenciais foram importantes na definição de novas áreas de expansão dos empreendimentos privados e, especialmente, para a delimitação das zonas de classe média na cidade, geralmente localizadas próximas a estes conjuntos. Por outro lado, na área central predominavam outros tipos de operação imobiliária. Aqui os operadores imobiliários construíram edifícios de uso comercial (consultórios, escritórios) e edifícios de apartamentos para setores de alta renda. O número de operações realizadas pode ser confrontado com o das atuações de blocos de apartamentos. Assim é possível verificar o período de maior atuação das incorporadoras e construtoras na cidade (Figura 1).

**Figura 1 – Pelotas: edifícios em altura construídos (1967-1986)**



Fonte: Elaboração própria. Dados: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Analisando os dados apresentados podemos dividir o período de construção financiada pelo SFH/BNH em duas fases: a primeira (1967-1978), de “estruturação do capital promotor” e a segunda (1979-1986), de “maturidade da promoção imobiliária”. Na segunda fase ocorreu o ápice da produção anual de unidades habitacionais na cidade (1980-1982) e também a crise de 1983 e a pequena recuperação de 1984, que precedeu a *débâcle* do SFH em 1986.

### A produção imobiliária na cidade de Rio Grande (1967-1986)

A análise dos dados da produção habitacional na cidade do Rio Grande (quadro 2) aponta dois momentos importantes. Entre 1967 e 1975 observamos especialmente a atuação da “cooperativa habitacional” *Habicoop* (Cooperativa Habitacional dos Operários de Rio Grande), a responsável pela maioria dos empreendimentos na cidade. A *Habicoop* era estreitamente relacionada com a *Empresa de Petróleo Ipiranga* o maior grupo econômico da cidade (petróleo e derivados, fertilizantes, alimentos, pescados) e possuía seu “braço imobiliário” na *Isa-Sul Administrações e Participações*. A *Habicoop* promoveu a construção de diversos conjuntos de casas e apartamentos destinados à população operária da cidade, inclusive um conjunto habitacional destinado aos empregados da refinaria de petróleo, o “Lar Gaúcho”, com 250 unidades unifamiliares.

De 1976 a 1985, período de maior produção habitacional na cidade, atuou a *Cooperativa Habitacional dos Estivadores* (*Esticoop*), construindo 1.776 unidades habitacionais<sup>4</sup>. Em Rio Grande, diferentemente de Pelotas, a presença de promotores privados na produção de conjuntos residenciais de apartamentos foi menos importante. Isto ocorreu pela própria fragilidade do setor imobiliário local, o qual não foi capaz de desenvolver grandes empresas construtoras ou incorporadoras.

### Quadro 2 – Rio Grande: unidades habitacionais construídas

<sup>4</sup> Outra cooperativa que atuou em Rio Grande foi COOPIMAR - Cooperativa Habitacional dos Estivadores e Conferentes, que promoveu a construção do Conjunto Residencial Marçílio Dias em 1982.



### pelas cooperativas habitacionais e pela COHAB

<i>Período</i>	<i>Unidades construídas</i>
1967 - 1970	625
1971 - 1975	597
1976 – 1980	1125
1981 – 1985	7469
<i>Total</i>	<i>9.816</i>

Fonte: Elaboração própria. Dados: Prefeitura Municipal de Rio Grande

Com relação às incorporações realizadas na área central da cidade, no período 1967-1985 foram construídos 22 edifícios com mais de 5 andares, destinados tanto aos usos residencial e comercial. O período 1975-1977 é de maior número de empreendimentos, totalizando nove novas construções. As construtoras mais atuantes nesta fase foram a *Organizações Z*, *Xavier Pavão Engenharia* e a *Construtora e Incorporadora Zanin*, da cidade de Pelotas (Pinheiro, 2003).

#### A Produção Imobiliária Pós-BNH: crise e superação

A extinção do BNH e a reestruturação do SFH representaram o bloqueio dos canais de financiamento para construtores e incorporadores. Esta situação provocou a reestruturação das próprias empresas, com o desaparecimento de muitas e o surgimento de novos empreendedores, menos “acostumados” ao crédito estatal. Os promotores imobiliários desenvolveram novas formas de financiamento e planejaram o lançamento de novos produtos imobiliários, com a intenção de atrair segmentos específicos da população interessados na aquisição da mercadoria-casa. Podemos afirmar que o setor imobiliário ingressou em uma nova fase, na qual os promotores deveriam atuar em um mercado teoricamente flexível e desregulado e com menor disponibilidade de fundos públicos.

Na cidade de Pelotas, estas “novas” fontes disponibilizaram menos recursos que o anterior sistema de financiamento<sup>5</sup>. Assim, promotores e incorporadoras dedicaram suas atuações à demanda solvável da população. Entre 1988 e 1998 foram construídos 20 conjuntos de blocos de apartamentos na cidade, totalizando 4.549 unidades habitacionais (quadro 3).

<sup>5</sup> Sobre as novas formas de financiamento na cidade de Pelotas, ver o trabalho de L. Chiarelli, *A promoção de conjuntos residenciais em Pelotas. Estudo de caso para o financiamento adotado pelas empresas construtoras após o fim do BNH*. Pelotas: Universidade Católica de Pelotas, 2000.

Dividindo este período em duas fases identificamos a primeira (1987-1994), como um momento de recessão e crise de financiamento. Nesta fase o movimento geral da produção imobiliária ressentiu-se do estancamento de seu principal veio de recursos. Ralentizaram-se as operações de produção massiva de habitações e verificou-se um menor número de incorporadoras operando no mercado imobiliário da cidade. A segunda fase (após 1995) é a dos novos produtos imobiliários. Depois da crise, iniciou-se uma fase de recuperação, favorecida pela relativa “estabilidade econômica” pós-Plano Real.

Os novos promotores entraram em cena, experimentando novos produtos e novas formas de financiamento. Estes novos promotores concentram seus investimentos em setores periféricos ao centro, alterando as áreas de valorização da cidade.

### Quadro 3 – Pelotas: conjuntos de blocos de apartamentos construídos (1988-1998)

<i>Ano</i>	<i>Promoções</i>	<i>Apartamentos</i>
1988	4	318
1989	1	160
1991	2	379
1992	1	39
1983	2	186
1995	4	1.944
1996	3	896
1997	2	563
1998	1	64
Total	20	4.549

Fonte: Elaboração própria. Dados: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

No caso de Rio Grande, foi verificada a drástica diminuição dos lançamentos imobiliários, especialmente com relação aos conjuntos residenciais de apartamentos (quadro 4). Quanto à área central da cidade, os dados disponíveis apresentam o mesmo número de operações do período do BNH (22), diferenciando-se pela discreta presença das construções de uso comercial, com apenas três empreendimentos (Pinheiro, 2003:36).

### Quadro 4 – Rio Grande: unidades habitacionais em blocos de apartamentos (1986-1998)

<i>Período</i>	<i>Unidades construídas</i>
1986 - 1990	343
1991 - 1995	487
1996 - 1998	475
Total	1.305

Fonte: Elaboração própria. Dados: Prefeitura Municipal de Rio Grande

Após esta breve síntese histórica chegamos ao período mais recente da produção imobiliária nas cidades de Pelotas e Rio Grande. Trataremos das tendências atuais do desenvolvimento urbano e imobiliário nas duas cidades, verificando as convergências com as tendências atuais da produção imobiliária em outras realidades.

### **O crescimento urbano periférico: rumo à dispersão urbana?**

Inicialmente faremos referência ao atual processo de desenvolvimento sócio-espacial nos dois centros urbanos, nos quais se verifica a tendência de adoção de um padrão urbano disperso, a partir de um crescimento urbano fortemente influenciado pelas vias de circulação regional. Neste sentido, Villaça considera que a despeito de não terem sido construídas para oferecer transporte intra-urbano, as vias regionais servem a este tipo de circulação e acabam atraindo uma maior expansão urbana ao longo delas (1998:70).

No caso da cidade de Pelotas, verificam-se três vetores principais de crescimento urbano. Um relacionado especialmente com os setores de maior renda (o “eixo leste”), no qual se localizam os principais empreendimentos imobiliários de alto padrão, especialmente os bairros exclusivos e condomínios fechados. Este é o eixo que demanda aos balneários da Lagoa dos Patos (Laranjal), situados a 12 Km do centro e hoje verdadeiros bairros integrados ao tecido urbano da cidade.

Um segundo eixo de crescimento é o norte, o qual se desenvolve com três segmentações. O setor mais próximo ao centro da cidade, a chamada “Zona Norte”, constitui-se em uma segunda zona de valorização onde são realizados importantes empreendimentos, especialmente a construção de apartamentos de alto padrão. O segundo setor constitui-se por diversos assentamentos populares, tanto de conjuntos habitacionais de promoção estatal, como de loteamentos populares, no qual o poder público municipal promove a doação dos “lotes urbanizados”. Finalmente, o terceiro setor é o eixo principal onde se instalam diversas atividades econômicas, como indústrias, atacadistas e transportadoras.

O bairro Fragata é o vetor oeste de crescimento. Este apresenta características peculiares por constituir o eixo de conurbação do tecido urbano da cidade de Pelotas que se “esparrama” sobre o termo municipal de Capão do Leão. Nos anos 70, quando o município ainda era um distrito de Pelotas, ocorreu a ocupação dos loteamentos Jardim América e Parque Fragata, ambos com mais de 1.000 lotes populares. Em 1982, ao emancipar-se o Capão do Leão, estes loteamentos constituíram os “bairros” do novo município. O

crescimento periférico neste vetor ocasionou o “transbordamento” da mancha urbana da cidade de Pelotas, situando-se na origem da aglomeração urbana atual<sup>6</sup>.

No caso de Rio Grande, a cidade cresce sobre dois vetores bastante diferenciados quanto às formas espaciais do crescimento urbano, aos agentes sociais atuantes e ao seu conteúdo econômico e social. Um primeiro eixo, é o que se desenvolve ao longo da rodovia de ligação da cidade com Pelotas. Trata-se do eixo onde se desenvolvem loteamentos populares, projetos de assentamento e conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda (o chamado “eixo da pobreza”). É o vetor que conecta o centro de Rio Grande, o grande bairro popular Carreiros e a Vila da Quinta (já fora do perímetro urbano da sede municipal).

O segundo vetor é o mais importante para os propósitos deste trabalho. Trata-se da ligação entre o centro da cidade e o Balneário Cassino, situado a 18 Km do centro e (como no caso dos balneários pelotenses), já considerado um bairro da cidade. Neste eixo (o “eixo da riqueza”) se situam os principais empreendimentos imobiliários da cidade, desde conjuntos residenciais de apartamentos e vivendas unifamiliares, até bairros exclusivos e condomínios fechados.

Sua constituição remonta aos princípios da década dos 80, quando três grandes empreendimentos inauguraram a expansão periférica da cidade: o *Conjunto Residencial Parque São Pedro*, com 1.200 unidades unifamiliares, realizado pela Incorporadora Costa Verde; o *Conjunto Habitacional Parque Marinha do Brasil* (3.200 casas), realizado pela COHAB-RS; e o loteamento *Jardim do Sol*, com 400 lotes de alto padrão, empreendimento da Imobiliária Real, do grupo Joaquim Oliveira de Pelotas.

Tanto em Rio Grande, como em Pelotas, observamos um significativo processo de periferização dos assentamentos e uma notável extensão do tecido urbano, com alguns agentes da produção social do espaço urbano adotando os padrões metropolitanos em seus empreendimentos. No momento atual difunde-se um novo estilo, e um modelo de uma nova forma de morar e estar na cidade, que passa em muitos casos pela individualização da moradia de setores de alta renda e o abandono (com a conseqüente degradação) das áreas centrais.

Este novo modelo conduz a formas periféricas de implantação do habitat, favorecendo a dispersão urbana e a extensão do tecido urbano em níveis ainda não experimentados nas cidades brasileiras, especialmente nas cidades médias.

---

<sup>6</sup> A Aglomeração Urbana Pelotas-Capão do Leão foi insituída em 1992.

## Tendências atuais da promoção imobiliária: Rio Grande

Conforme analisamos anteriormente, o capital imobiliário riograndino não atingiu os mesmos patamares de desenvolvimento verificados na cidade de Pelotas, sendo uma das características deste segmento a efemeridade das empresas construtoras e incorporadoras da cidade. Assim, mesmo que na atualidade se realizem alguns empreendimentos importantes tanto em termos quantitativos, como qualitativos, observamos um número restrito de empreendedores no mercado imobiliário da cidade, o qual não consegue firmar um “moderno setor da construção civil”. Sem embargo, não poderíamos deixar de analisar as principais operações imobiliárias que ocorrem em Rio Grande na atualidade.

No caso riograndino, a área mais dinâmica em termos de produção imobiliária é o Balneário Cassino, o qual observa nos últimos anos um intenso movimento de construção, tanto de moradias unifamiliares, como de empreendimentos de construção de edifícios de apartamentos e de novas áreas comerciais. A área incorporada ao perímetro urbano da cidade e com as amplas amenidades naturais (presença do mar) está atraindo populações de classe média e alta<sup>7</sup>.

Dos agentes imobiliários que se destacam no Balneário Cassino a *Imobiliária e Incorporadora Otero* é a responsável pelos loteamentos para classe média no bairro. A empresa tem origem em uma das famílias que impulsionaram o desenvolvimento do balneário ainda nos anos 1950 e 1960. Atualmente esta incorporadora está construindo o condomínio fechado *Green Village*, situado às margens da RS-734 (rodovia Rio Grande-Cassino), ocupando uma área de 78.360 m<sup>2</sup>. Segundo seus promotores, “o *Green Village* foi concebido dentro das mais modernas especificações de condomínios horizontais, tendo com fator preponderante a segurança e a qualidade de vida de seus condôminos”<sup>8</sup>. No total o empreendimento constitui-se de 165 terrenos de 300 m<sup>2</sup>, sendo que as casas serão construídas pelos próprios adquirentes, a partir de modelos propostos pela incorporadora. Se o empreendimento está um tanto longe das características dos condomínios fechados das grandes metrópoles, pelo menos nos indica uma tendência que se configura para as cidades médias e um padrão para os espaços de assentamento, especialmente das classes de maior poder aquisitivo.

Outra promotora imobiliária atuante no Cassino é a *Signorini Engenharia*, presente na cidade desde princípios da década de 1990. Esta promotora atua na construção de edifícios

---

<sup>7</sup> O Balneário Cassino é a mais antiga e mais importante estância de veraneio do sul do Rio Grande do Sul. Sua fundação data do final do século XIX. Durante os meses de verão (janeiro e fevereiro) chega a concentrar mais de 100 mil habitantes. Quanto aos dados populacionais fora da temporada de veraneio, os números são controversos, variando de 15 mil a 25 mil habitantes. O Censo 2000 do IBGE averiguou uma população de 8.500 habitantes para os setores censitários do Cassino (dados de Salati de Souza, 2003).

<sup>8</sup> Fonte: Imobiliária e Incorporadora Otero. Propaganda Institucional.

residenciais e comerciais na “área central” do Balneário, sendo responsável tanto pela sua densificação, como pela substituição do estilo arquitetônico predominante na mesma, na qual se destacavam as antigas *villas* de famílias abastadas de Rio Grande, Pelotas e Bagé, principalmente. Atualmente verifica-se uma rápida destruição do patrimônio histórico construído no balneário e o aproveitamento dos terrenos mais valorizados para novos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo a Signorini a construtora mais atuante (Salati de Souza, 2003).

Quanto à área central da cidade do Rio Grande, verificam-se atualmente poucos empreendimentos imobiliários que constituam um novo padrão de construção, aparecendo alguns empreendimentos verticais para população de renda mais elevada situados especialmente na rua Dr. Nascimento e Duque de Caxias. Contudo devemos destacar o caso dos projetos de construção de conjuntos habitacionais na periferia, destacando-se a atuação de construtoras da cidade de Pelotas.

O conjunto habitacional *Cidade de Águeda*, patrocinado pelo Programa PSH da CEF, compreende de 210 habitações unifamiliares (construídas pelo sistema modular de construção rápida e barata) destinadas a famílias de baixa renda removidas de áreas de risco próximas ao centro da cidade. As casas estão sendo construídas pela construtora *Serial Engenharia*. A Prefeitura, entretanto, prevê a urbanização de 900 lotes no bairro Cidade de Águeda.

O *Solar dos Carvalhal* está inserido no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da CEF, através do qual a construtora *Conkretus* construiu 160 sobrados em sistema modular. O conjunto residencial está localizado na avenida Itália (rodovia RS-734, estrada Rio Grande-Cassino). Na mesma avenida, a construtora acertou ainda a construção do conjunto residencial Itália, com 160 apartamentos. Um terceiro empreendimento do PAR será construído mais próximo da área central. O conjunto residencial *Dom Bosco*, terá 320 apartamentos e será realizado pela construtora *Labore* (quadro 5).

#### Quadro 5 – empreendimentos financiados pela CEF em Rio Grande

<i>Empreendimento</i>	<i>Programa</i>	<i>Unidades</i>	<i>Construtora</i>	<i>Localização</i>	<i>Conclusão</i>
1. Cidade de Águeda	PSH	210	Serial	Bairro Cidade de Águeda	2004
2. Solar dos Carvalhal	PAR	160	Conkretus	Avenida Itália	2004
3. Dom Bosco	PAR	320	Labore	Rua Dom Bosco	2005
4. Residencial Itália	PAR	160	Conkretus	Avenida Itália	2005
5. Residencial Rio Grande	PAR	160	?	Avenida Itália	200?

Fonte: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento. Prefeitura do Rio Grande

A Avenida Itália, situada na zona de expansão urbana, configura-se como a área preferencial para a construção de conjuntos de apartamentos na cidade do Rio Grande. Na década de 1980 a cooperativa habitacional Esticoop construiu nesta avenida três grandes conjuntos residenciais destinados a famílias de renda média: *Celmar Gonçalves* (240 apartamentos), *Maria Carmem* (240 apartamentos) e *Trevo* (800 apartamentos). Atualmente, o próprio poder público reproduz a segregação espacial “básica” da cidade, distribuindo os empreendimentos nos distintos vetores de crescimento: Cidade de Águeda no “eixo pobre” e Solar dos Carvalhal no “eixo rico”.

O retorno do financiamento estatal para o setor da promoção imobiliária, é outro ponto de análise, pois viabiliza uma certa perenidade das construtoras no mercado imobiliário. A destacada atuação de empresas construtoras sediadas na cidade de Pelotas, vincula-se a sua maior capacidade tecnológica e empresarial para a realização de empreendimentos simultâneos. Sua presença na cidade do Rio Grande representa a inserção de novos agentes na produção imobiliária na cidade. Esta situação já ocorreu anteriormente com a presença da Imobiliária Real, da Incorporadora Tiarajú (vinculada ao grupo arroseiro Extremo Sul), da construtora Lorenzet (com um empreendimento no Balneário Cassino) e com as construtoras Zanin e Carvalho que realizaram empreendimentos na área central da cidade<sup>9</sup>. Neste sentido, Mark Gottdiener, reconhece a existência de uma “divisão do trabalho” entre os empreendedores do mercado imobiliário, especialmente entre “locais” e “externos” que se diferenciam quanto ao tipo de empreendimentos e a escala das operações (Gottdiener, 1993:241-249).

### **Tendências atuais da produção imobiliária: a cidade de Pelotas**

O caso da cidade de Pelotas guarda semelhanças e diferenças com o de Rio Grande. Inicialmente devemos apontar a diferença básica quanto às dimensões da cidade e de funções urbanas: Pelotas possui mais de 330 mil habitantes (contra os 190 mil de Rio Grande) configurando-se também como o principal centro comercial e de serviços do sul do estado, atendendo inclusive setores de maior poder aquisitivo de Rio Grande. Esta posição de “centro regional” atrai investidores de outros municípios para o mercado imobiliário pelotense, num exemplo típico de “*drenagem da renda fundiária regional*”. Assim verificamos em Pelotas (desde os anos 1970) um setor imobiliário mais desenvolvido, mais dinâmico, com maior número de empresas atuantes e com maior variedade de produtos imobiliários.

Com relação aos empreendimentos imobiliários na cidade, destacamos dois tipos com fortes impactos na estrutura urbana: os condomínios fechados e os conjuntos residenciais

---

<sup>9</sup> A Incorporadora Tiarajú iniciou a construção do Conjunto Residencial Anselmi; a Construtora Carvalho está construindo o conjunto residencial Village Center (4 blocos e 64 apartamentos); a Construtora Zanin construiu o centro comercial Figueiras, no centro da cidade; e a Construtora e Incorporadora Lorenzet construiu o edifício Bela Vista no Balneário Cassino.

de apartamentos para os setores médio e médio-baixo da população. Um terceiro tipo seria o dos edifícios de alto padrão, construídos principalmente nos setores mais valorizados da cidade, especialmente na Zona Norte. Como estes empreendimentos não causam maiores impactos na estrutura urbana da cidade, não analisaremos neste trabalho.

#### *Os principais empreendimentos: os condomínios fechados*

Na cidade de Pelotas se reproduz uma tendência das grandes metrópoles brasileiras, já verificada também nas principais cidades médias. Nos referimos à construção de condomínios fechados, empreendimentos de dimensões e características diversas que “vendem” a setores de maior poder aquisitivo as “novas raridades urbanas”: segurança, tranquilidade e “proximidade” da natureza.<sup>10</sup>

A tendência de segregação dos setores de maior renda é observada desde a década de 1980, quando foram construídos loteamentos de alto padrão e bairros exclusivos. Na “Zona Norte” o grande empreendimento foi o bairro *Colina do Sol*, com 600 lotes incorporados pela Imobiliária Real. No caminho para os balneários foram realizados os empreendimentos *Marina Ilha Verde*, *Las Acácias*, *Villa Assumpção I e II* (da Imobiliária Real). No mesmo eixo, tivemos também a construção do loteamento *Chácara da Baronesa*. Estes empreendimentos, destinados à população de alto poder aquisitivo, iniciaram a “marcha” de segregação destes setores no tecido urbano da cidade.

Ao longo dos anos 1990, alguns destes empreendimentos receberam novas operações no seu interior, agora já no padrão dos condomínios fechados. Este foi o caso da atuação *Moradas da Baronesa*, realizada pela Construtora Theo Bonow, no loteamento Chácara da Baronesa. Trata-se de um conjunto de casas de alto padrão, com forte aparato de segurança, em termos de muros e acesso controlado. No mesmo loteamento, foi construído outro condomínio fechado (20 sobrados de alto padrão), o *Jardim das Anacauítas*, promoção da Construtora Guylain, proprietária do loteamento Chácara da Baronesa.

Fora deste eixo (porém na valorizada “Zona Norte”) temos a construção de dois condomínios fechados pela Construtora Zanin: o condomínio residencial *Aldo Locatelli*, cujo projeto contempla 26 casas de alto padrão e o condomínio *Residencial Treptow*, composto por 14 sobrados.

Em 2003 a Incorporadora Führo Soto anunciou a construção do *Residencial Felicità*, um condomínio fechado com previsão de 220 moradias (uma primeira fase 62 sobrados). A

---

<sup>10</sup> Ver sobre este tema os artigos de Julio Ramirez e Beatriz Soares, Maria Encarnação Sposito, Oscar Sobarzo Miño e Paulo Roberto Rodrigues Soares na coletânea organizada por L. F. Cabrales “Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas”. Guadalajara, Paris: Universidad de Guadalajara, Unesco, 2002.



novidade é a sua localização no bairro Fragata, um setor da cidade pouco contemplado com promoções de alto padrão.

O importante é verificar como a tendência mais geral difunde-se na cidade de Pelotas, com construtores e incorporadores adotando e adaptando o novo modelo urbano que combina desde motivações “filosóficas” tipo retorno à natureza, cidade à escala humana, até apelos “menos nobres” como a busca de segurança e “homogeneidade social e cultural” dos moradores.

*Os principais produtos imobiliários: a produção de conjuntos residenciais continua*

Quanto aos empreendimentos para os estratos médios da população destacamos a presença do *Programa de Arrendamento Residencial (PAR)* da CEF, o qual, segundo referências da imprensa local, Pelotas é considerado o segundo município brasileiro em número de empreendimentos e unidades habitacionais construídas. O PAR é uma parceria público-privada (bem ao gosto no “novo urbanismo”): a Prefeitura indica as áreas a serem construídas (sempre com infra-estrutura urbana completa) e seleciona os contemplados com os apartamentos. Os conjuntos residenciais dos PAR são destinados à população de classe média baixa, com renda familiar até seis salários mínimos. Não se assemelham aos típicos conjuntos habitacionais construídos nos anos 70 nas periferias das cidades brasileiras: o número limitado de unidades por conjunto procura manter as relações de vizinhança, estão localizados em setores integrados do tecido urbano, sem a necessidade de extensão da infra-estrutura urbana para sua construção. No final de 2004, ao totalizar 12 empreendimentos financiados, a Caixa Econômica Federal anunciava o encerramento de um ciclo de construções na cidade de Pelotas<sup>11</sup>.

**Quadro 6 – Pelotas: empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR)**

<i>Nome</i>	<i>Bairro</i>	<i>Unidades</i>	<i>Construtora</i>	<i>Conclusão</i>
1. Guerreiro	Tablada	160	Ricardo Ramos	2002
2. Marcilio Dias	Três Vendas	160	Ricardo Ramos	2003
3. Solar do Sul	Fragata	160	Ricardo Ramos	2003
4. Alta Vista	Três Vendas	132	Labore	2004
5. Laçador	Três Vendas	120	Roberto Ferreira	2004
6. Bairro Cidade	Fragata	136	Conkretus	2004
7. Duque de Caxias	Fragata	112	Ricardo Ramos	2004
8. Cruzeiro	Areal	111	Labore	2004
9. Porto	Porto	140	Roberto Ferreira	2004
10. Princesa do Sul	Areal	260	Roberto Ferreira	2004

<sup>11</sup> Além destes doze empreendimentos, mais um foi anunciado. Trata-se do *PAR Cervejaria Sul-Rio-grandense* que será o primeiro “PAR revitalização” da cidade. A proposta é de construção de 100 unidades habitacionais - além de área comercial e cultural - no prédio da antiga fábrica de cervejas situada na zona do Porto da cidade. A construtora encarregada das obras será a Roberto Ferreira. Fonte: Jornal *Diário Popular*, Pelotas, 17 de agosto de 2004. Sessão de Economia.

11. Regente	Areal	124	Conkretus	2005
12. Baronesa	Areal	96	Labore	2005
<i>Total</i>		1711		

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Pelotas. Elaboração própria

Pelo Quadro 6 observamos a presença de quatro empresas que dominam os investimentos do PAR na cidade de Pelotas: *Ricardo Ramos*, *Labore* (do Grupo Theo Bonow), *Conkretus* (que também atua no município de Rio Grande) e *Roberto Ferreira*. Destas empresas, apenas a *Roberto Ferreira Comercial e Construtora* é atuante na cidade desde o período no BNH, quando atuou na construção de conjuntos de apartamentos. As demais podem ser consideradas empresas da “nova geração” de construtores, as quais já nasceram e cresceram buscando novas formas de financiamento para seus empreendimentos.

A *Construtora e Incorporadora Ricardo Ramos* atua regularmente na cidade desde 1989 construindo edifícios de alto padrão e para classe média. É uma empresa que procura inovar nos estilos arquitetônicos de suas construções, além de atuar para nichos de mercado específicos (famílias jovens, estudantes universitários). Com esta estratégia já realizou 19 empreendimentos na cidade, produzindo 432 unidades habitacionais. Estes empreendimentos estão concentrados nos setores valorizados da cidade: a “zona norte”, e na área central, próximo às universidades. Quanto à sua atuação no PAR, a construtora Ricardo Ramos atuou em quatro empreendimentos em Pelotas e está atuando ainda nas cidades de Cachoeirinha e Bagé, totalizando 1.112 unidades habitacionais produzidas<sup>12</sup>.

A *Construtora Theo Bonow*, está presente no mercado imobiliário pelotense desde 1984, atuando tanto em construções residenciais para classes média e alta, como também comerciais e industriais. Nas suas atuações no PAR, a empresa utiliza a marca *Labore*, numa estratégia de segmentação da imagem da empresa em função do mercado e do tipo de atuação. Dentro do Programa de Arrendamento Residencial a empresa já realizou dois empreendimentos e está realizando um terceiro, totalizando 339 unidades habitacionais na cidade de Pelotas. Neste programa a construtora atua também na cidade de Santa Maria.

Estas duas empresas apresentam estratégias de atuação semelhantes: atuam no mercado habitacional de classe média alta da cidade de Pelotas; desenvolveram-se tecnologicamente para se habilitarem ao Programa de Arrendamento Residencial; são construtoras que “vendem” os nomes de seus proprietários ou acionistas majoritários e atuam em outros municípios gaúchos, demonstrando sua capacidade de inovação e avanço tecnológico. As duas construtoras já foram destacadas como empresas que se desenvolveram em uma conjuntura na qual os financiamentos estatais não estavam

<sup>12</sup> Fonte: Jornal *Diário Popular*. Caderno especial: Ricardo Ramos: 15 anos de história. Pelotas, 25 de abril de 2004.

disponíveis, porém na atualidade converteram-se em importantes captadoras de recursos públicos.

Uma terceira promotora a destacar neste processo seria a *Construtora Carvalho*, atualmente realizando um tipo de atuação popular, sem financiamento estatal (teoricamente autofinanciada), com grande presença no mercado imobiliário da cidade. Nos referimos aos conjuntos residenciais *Village Center*, construídos em terrenos próprios da construtora e financiados através do sistema conhecido como “Plano 100” (uma espécie de consórcio em 100 prestações).

A *Construtora Carvalho* tem sua origem na década de 1940, quando o imigrante português Francisco Nunes Carvalho fundou a loteadora *Pelotas Urbanizadora*. Posteriormente constituiu-se como construtora, agregando ao grupo empresarial uma fábrica de materiais de construção (a *Cerâmica Pelotense*). A partir desta organização, uma estratégia tradicional da empresa foi a de realizar seus empreendimentos em terrenos próprios, utilizando materiais produzidos pela fábrica e utilizando fontes de financiamento próprias.

Na década de 1980, a construtora F. N. Carvalho promoveu a construção de conjuntos residenciais de apartamentos, entre eles o *Parque Residencial Largo Verneti* (1982), com 236 apartamentos destinados à classe média. Atuou também na construção de 1.024 apartamentos do conjunto habitacional *COHAB Guabiroba*, construído em terreno da empresa vendido à companhia estatal de habitação. Ao longo dos anos outras atuações de menor porte mantiveram a Carvalho atuante no mercado imobiliário da cidade. Assim, estamos diante de uma empresa imobiliária com notável capacidade de adaptação aos ritmos e ciclos da produção imobiliária, além de profundamente imbricada com os períodos de crescimento da cidade.

#### **Quadro 6- empreendimentos da Construtora Carvalho na cidade de Pelotas**

<i>Ano</i>	<i>Empreendimento</i>	<i>Bairro</i>	<i>Blocos</i>	<i>Unidades</i>
1995	Village Center I	Nossa Sra. de Fátima	40	1.000
1995	Village Center II	Nossa Sra. de Fátima	25	500
1996	Village Center III	Fragata	15	456
1996	Village Center IV	Nossa Sra. de Fátima	13	312
<i>Total</i>	-	-	-	2.268

Fonte: Elaboração própria. Dados: Prefeitura Municipal de Pelotas

A concentração das atuações da Carvalho em um bairro (Nossa Senhora de Fátima), em terrenos de propriedade da própria empresa situados ao longo da Avenida Juscelino Kubitschek, atraiu novos empreendimentos para a área, densificando um setor intersticial da cidade caracterizado pela habitação popular. Após a construção dos conjuntos “Village Center”, localizaram-se em terrenos contíguos os conjuntos residenciais *Jardim das Hortênsias* (336 apartamentos) e *Jardim das Acácias* (190 apartamentos) empreendimentos da *Construtora Silva Parada*. Recentemente realizou-se na mesma zona a construção do primeiro hipermercado da cidade. A densificação de habitações de classe média está entre os fatores da localização deste empreendimento comercial.

### **As tendências atuais: os “novos produtos” imobiliários, um novo ciclo construtivo?**

Estas são as principais tendências da produção imobiliária nas cidades de Pelotas e Rio Grande. Vimos neste trabalho que nos últimos anos as empresas construtoras e os promotores imobiliários procuram se adaptar tanto à conjuntura econômica e política, em termos de financiamento de suas operações, como – especialmente – aos novos padrões tecnológicos e construtivos adotados nos grandes centros urbanos.

Assim, verificamos a adoção de novos produtos imobiliários adaptados aos ditames da sociedade contemporânea (como é o caso dos condomínios fechados), os quais levantam dúvida de sua real necessidade em cidades médias ou se representam a mera importação de modelos e estilos de outras realidades.

Entretanto, indubitavelmente, verificamos um processo de reestruturação espacial nas cidades de Pelotas e Rio Grande, as quais adotam um novo padrão morfológico urbano, mais próximo dos chamados modelos de baixa densidade da cidade dispersa. Podemos também falar de novas periferias, com a presença dos condomínios fechados, das classes médias e altas em posições distantes da área central. Os principais incorporadores e promotores imobiliários são os inovadores que criam as novas formas espaciais, além de buscarem fontes alternativas de financiamento em aliança com o poder local nas duas cidades. Entendemos que o capital imobiliário é o principal agente da reestruturação intra e peri-urbana das cidades de Pelotas e Rio Grande, bem como se constitui em um importante agente da integração sócio-espacial e funcional destes núcleos na aglomeração urbana.

O devir deste conjunto urbano em formação dependerá largamente da atuação do capital imobiliário, assim como de processos mais amplos de desenvolvimento econômico e social que escapam do controle dos atores locais. A principal tarefa dos cientistas sociais interessados em desvendar a multifacetada realidade urbana será acompanhar e analisar a dinâmica destes processos.

### REFERÊNCIAS

- AMENDOLA, G. *La ciudad postmoderna*. Madrid: Celeste Ediciones, 2000.
- ARANTES, O. *Urbanismo em fim de linha*. São Paulo: Edusp, 1998.
- ARRIGHI, G. *El largo siglo XX*. Madrid: Akal, 1999.
- CABRALES, L. F. (coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara - Paris: Universidad de Guadalajara - Unesco, 2002
- CAPEL, H. *La morfología de las ciudades. I - Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002.
- CHIARELLI, L. *A promoção de conjuntos residenciais em Pelotas. Estudo de caso para o financiamento adotado pelas empresas construtoras após o fim do BNH*. Pelotas: Universidade Católica de Pelotas, 2000.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.
- HARVEY, D. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- JAMESON, F. *A cultura do dinheiro. Ensaio sobre a globalização*. Petrópolis: Vozes, 2001.
- LEFEBVRE, H. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península, 1971.
- LEFEBVRE, H. *Espacio y Política (El derecho a la ciudad, II)*. Barcelona: Península, 1976.
- PARENAI, P. *Analyse urbaine*. Marseille: Editions Parenthèses, 1999.
- PINHEIRO, A. R. *Evolução da verticalização na cidade do Rio Grande (1944-2000)*. Rio Grande: FURG, 2003 (Trabalho de conclusão de curso de Geografia).
- RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas da produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- SALATI DE SOUZA, P. R. *Expansão urbana no Balneário Cassino (Rio Grande/RS). Segregação espacial e problemas ambientais*. Rio Grande: FURG, 2003 (Trabalho de conclusão de curso de Geografia).
- SMITH, N. Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In *Readings in Urban Theory*. Oxford: Blackwell Publishers, 1996, pp. 260-277.
- SOARES, P. R. R. e AMARAL, S. M. R. Reestruturação do espaço urbano: a produção capitalista de moradias em Rio Grande, RS (os condomínios verticais). *Boletim Gaúcho de Geografia*, n° 22, março de 1997, pp. 53-62.
- SOARES, P. R. R. *Del proyecto urbano a la producción del espacio: morfología urbana de la ciudad de Pelotas, Brasil*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2002 (Tesis Doctoral de Geografía Humana).
- SOARES, P. R. R. Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: las periferias urbanas en sur de Brasil, In: CABRALES BARAJAS, L. F. (org.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p. 549-580.
- SOARES, P. R. R. Agentes y procesos de la promoción inmobiliaria en una ciudad media de Sur de Brasil. In *La Ciudad. Nuevos Procesos, nuevas respuestas*. León: Universidad de León, Asociación de Geógrafos Españoles, 2003, pp. 297-307.
- VILLAÇA, F. *Espação intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Lincoln Institute, 1998.