

OS NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE¹

Vanda Ueda²

Resumo: Os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre.

A segmentação sócio-espacial nas cidades da América Latina incrementou-se de forma significativa nas últimas décadas do Século XX. Ao adentrarmos no Século XXI, observamos o “isolamento defensivo” dos estratos de maior poder aquisitivo da sociedade urbana latino-americana. Nos últimos anos e com um ritmo crescente surgem novas periferias e novas urbanizações, manifestas em diferentes produtos imobiliários, como os condomínios fechados. Na Região Metropolitana de Porto Alegre essas novas formas de urbanização estão vinculadas às mudanças mais amplas da economia, tendo como marco a globalização econômica, que influencia diretamente no conteúdo econômico e social de determinados setores do espaço metropolitano.

A comunicação tem por objetivo analisar as atuais tendências da incorporação imobiliária na cidade de Porto Alegre, metrópole meridional do Brasil. O núcleo da Região Metropolitana vive hoje uma nova fase de expansão do mercado imobiliário, baseada na construção de “condomínios fechados”, “torres de luxo” e “bairros privados”. Estas novas formas espaciais estão se difundindo por zonas valorizadas do espaço urbano porto-alegrense, bem como por novas áreas de ação dos incorporadores e promotores imobiliários.

Tendo como base o biênio 2003-2004 analisaremos as estratégias de reprodução das principais empresas do capital imobiliário, as áreas de investimento, os principais produtos ofertados no mercado imobiliário local e as repercussões desta atuação na produção espaço urbano e no padrão de segregação sócio-espacial da metrópole. A presença de novos atores, assim como de diferentes valorizações e práticas produtivas no território, permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade.

¹ Essa comunicação faz parte do projeto: *Novas periferias, novas urbanizações: expansão e fragmentação urbana na Região Metropolitana de Porto Alegre*, coordenado pela Profa. Dra. Vanda Ueda. Participam do projeto os bolsistas Tássia Coser Normann (BIC/FAPERGS) e Rafael Gonçalves Rolim (BIC/PROPESQ/UFRGS). Projeto vinculado ao Laboratório do Espaço Social – Departamento de Geografia -UFRGS.

² Professora do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. UFRGS-Porto Alegre/Brasil.
VANDAUEDA@UOL.COM.BR

Palavras-chave: geografia urbana, produção do espaço urbano, segregação sócio-espacial, mercado imobiliário e Porto Alegre.

Introdução:

Porto Alegre é hoje palco de múltiplas espacialidades e territorialidades. É uma cidade que proporciona diferentes leituras, explicações, desejos e conflitos. Essas dinâmicas estão vinculadas a sua história e aos processos econômicos, sociais e políticos que as transformaram ao longo do tempo em uma cidade global. Essa globalidade proporcionou a sua inserção num contexto mais amplo, uma vez que a globalização da economia e da sociedade impõe um novo cenário de competências produzindo importantes transformações na cidade.

A cidade de Porto Alegre têm 1.359.932 habitantes (IBGE, 2000), sendo que a maioria da população vive na área urbana. Podemos afirmar que, dois fatores fizeram com que a cidade ficasse conhecida mundialmente, uma por ter sido a sede do *Fórum Social Mundial* e o outro foi pelo seu modelo de gestão e de participação cidadã – o *orçamento participativo*, cujo modelo foi implantado em várias cidades do mundo. Porto Alegre foi considerada uma das melhores cidades brasileiras para viver em termos de qualidade de vida, apesar de existir ainda, disparidades sociais e econômicas.

Neste contexto, as transformações no espaço urbano – principalmente nos últimos anos - são visíveis, apesar de todo esforço do estado e da participação popular no que se refere à organização espacial e territorial da cidade. Observamos que, a cidade passou a ser mais segregada com inclusões e exclusões, onde os velhos problemas habitacionais vêm à tona e paralelamente surgem os espaços mais elitizados.

É importante analisar as novas formas de organização espacial da cidade e observar para que espaços ela se expande, ou seja, como os diversos agentes e atores agem e se comportam frente ao surgimento de novas formas e demandas com relação à moradia.

Diferentes valorizações e práticas produtivas no território: o mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre

Nos últimos anos observamos a proliferação de novos fenômenos urbanísticos na cidade de Porto Alegre. Podemos dizer que, esse tipo de expansão territorial está cada vez mais dispersa e fragmentada, uma vez que é caracterizada pela emergência dos novos processos econômicos, sociais, culturais e tecnológicos que refletem no desenvolvimento das novas tipologias residenciais e conseqüentemente na dinamização do setor imobiliário da cidade. Mudam-se as formas de comercialização, de propaganda, de financiamentos e de relações entre os que habitam e entre os que estão fora desse circuito imobiliário. Surgem, portanto, novas ofertas e produtos, que em geral serve e atende a uma classe de

alto poder aquisitivo ou uma classe média alta. Estas capazes de consumir todas as novidades existentes no mercado imobiliário.

Tendo como base o Censo Imobiliário (biênio 2003-2004) realizado pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon-RS) analisamos as estratégias de reprodução das principais empresas do capital imobiliário, as áreas de investimento, os principais produtos ofertados no mercado imobiliário local e as repercussões desta atuação na produção espaço urbano e no padrão de segregação sócio-espacial da metrópole. A presença de novos atores, assim como de diferentes valorizações e práticas produtivas no território, permite refletir sobre a ação do setor imobiliário na produção da cidade.

O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre

O novo processo de urbanização apresenta dois aspectos singulares, segundo Tella e Guerra (2002:321), de um lado: os processos sociais que o impulsionam e por outro, sua repercussão no território. Essa nova dinâmica apresenta formas espaciais diferenciadas, cujas características mudam de um lugar para outro. Portanto, o setor imobiliário e seus múltiplos agentes são capazes de promover um processo de segregação sócio-espacial, uma vez que nem todo o cidadão tem acesso à moradia. Além disso, as classes de maior poder aquisitivo vão criar mecanismos para isolar-se dos desprovidos e da população de baixa renda, já que as ofertas imobiliárias são direcionadas para um público com uma renda superior.

Segundo dados do Sinduscon-RS (2004) o setor imobiliário da cidade de Porto Alegre nos períodos de 1991 a 2000 teve um crescimento anual de 1,66%, o que representou 63.200 domicílios a mais na cidade. Apesar do aumento, ainda existe um déficit habitacional de aproximadamente 5%, principalmente para as classes de menor poder aquisitivo, que infelizmente não terá acesso a esses novos empreendimentos ofertados.

O setor imobiliário justifica que a construção dos novos empreendimentos segue um padrão internacional adotados pelas principais cidades da América Latina. Alegam que um dos motivos dessa mudança é a falta de segurança existente nas principais cidades, o que levam a população de maior poder aquisitivo a transferir seu local de moradia para áreas distantes do centro da cidade.

Em Porto Alegre, a oferta de imóveis novos para venda e compra são em sua maioria de apartamentos e casas. Por sua vez, a oferta dos imóveis comerciais está subdividida entre lojas e salas de escritórios. A maior concentração de novos lançamentos comerciais deu-se nos bairros Restinga, Menino Deus e Boa Vista; e os de escritórios foi mais intenso nos bairros Menino Deus, Praia de Belas, Petrópolis, Bela Vista, Azenha e

Moinhos de Ventos. NO quadro 1 podemos observar as ofertas existentes na cidade de Porto Alegre segundo o Censo Imobiliário do Sinduscon-RS.

Quadro 1 - Total de imóveis novos em ofertas para venda em Porto Alegre-2003

<i>Tipos de imóveis</i>	<i>Porcentagem</i>
Apartamentos	70,2%
Casas	18,8%
Imóveis comerciais	5,3%
Coberturas	3,3 %
Flats/Lofts	1,9%

Fonte: Sinduscon/RS- 2004

Os valores de locação das salas de escritórios em Porto Alegre são mais valorizadas nos bairros Praia de Belas, Moinhos de Ventos e Independência. Cabe assinalar que, no bairro Praia de Belas estão localizados os edifícios do sistema judiciário e alguns órgãos públicos do governo estadual e federal. Por sua vez, no bairro Moinhos de Ventos estão às empresas de comunicação, propaganda e marketing, design gráfico, informática, ou seja, os escritórios dos profissionais modernos, o que Soja (2000:276) denomina de uma nova classe social da cidade pós-industrial. Os chamados yuppies são profissionais urbanos e jovens, que simboliza um novo modelo de executivo e de profissional. Com um novo estilo de vida, os yuppies têm provocado uma demanda habitacional diferenciada, cujo significado tem a ver com uma vida moderna.

Essa nova tendência impulsionou a construção de flats e lofts em Porto Alegre. Seus promotores visam atender um público que vive sozinho, independente e que necessitam de um espaço multifuncional. Em geral, estes moradores possuem um elevado poder aquisitivo e alto grau de escolaridade, são “requintados e com muito bom gosto”. Buscam moradias perto do local de trabalho e com toda infra-estrutura. Os lofts e os flats estão sendo construídos nos bairros Petrópolis, Chácara das Pedras e Moinhos de Ventos.

Outro fenômeno imobiliário é a construção de edifícios dotados com todas as infra-estruturas, como piscina aquecida, gourmet place, churrasqueira, espaço zen, áreas verdes etc. Concordamos com Valenzuela Aguilera (2002:31) quando o mesmo analisa que a cidade contemporânea apresenta padrões espaciais e configurações urbanas particulares, as quais correspondem a polarização social e econômica que estamos experimentando a partir das políticas de ajuste estrutural, a liberação do mercado do solo urbano e a flexibilização do mercado de trabalho. Um dos fatores diretos dessa política é o aumento da violência e da falta de segurança existente na cidade, assim como o desaparecimento do espaço público como ponto de encontro e intercâmbio.

Viver em edifícios horizontais (de altura) foi convertendo em habitat preferido das classes altas e médias, dos anos 1970 até 1990. Bairros como Bonfim, Independência, Farroupilha, Centro, Praia de Belas, Moinhos de Ventos, Cidade Baixa, Santa Cecília, Rio Branco, Bela Vista, Auxiliadora, Menino Deus são hoje os bairros mais verticalizados de Porto Alegre. Podemos observar no quadro abaixo o número de apartamentos construídos nesses bairros e o grau de verticalização dos bairros.

Quadro 2 - Bairros mais verticalizados em Porto Alegre – 2003

<i>Bairros</i>	<i>Domicílios (total)</i>	<i>Apartamentos</i>	<i>Verticalização</i>
Bonfim	2.682	2.591	97%
Independência	4.188	3.980	95%
Farroupilha	460	435	95%
Centro	17.787	16.690	94%
Praia de Belas	746	688	92%
Moinhos de Vento	3.376	3.070	91%
Cidade Baixa	8.000	7.183	90%
Santa Cecília	2.345	2.102	90%
Rio Branco	8.451	7.183	87%
Bela Vista	3.371	2.920	87%
Auxiliadora	3.958	3.400	86%
Menino Deus	11.797	9.976	85%
Petrópolis	13.399	10.922	82%
Higienópolis	3.438	2.666	78%

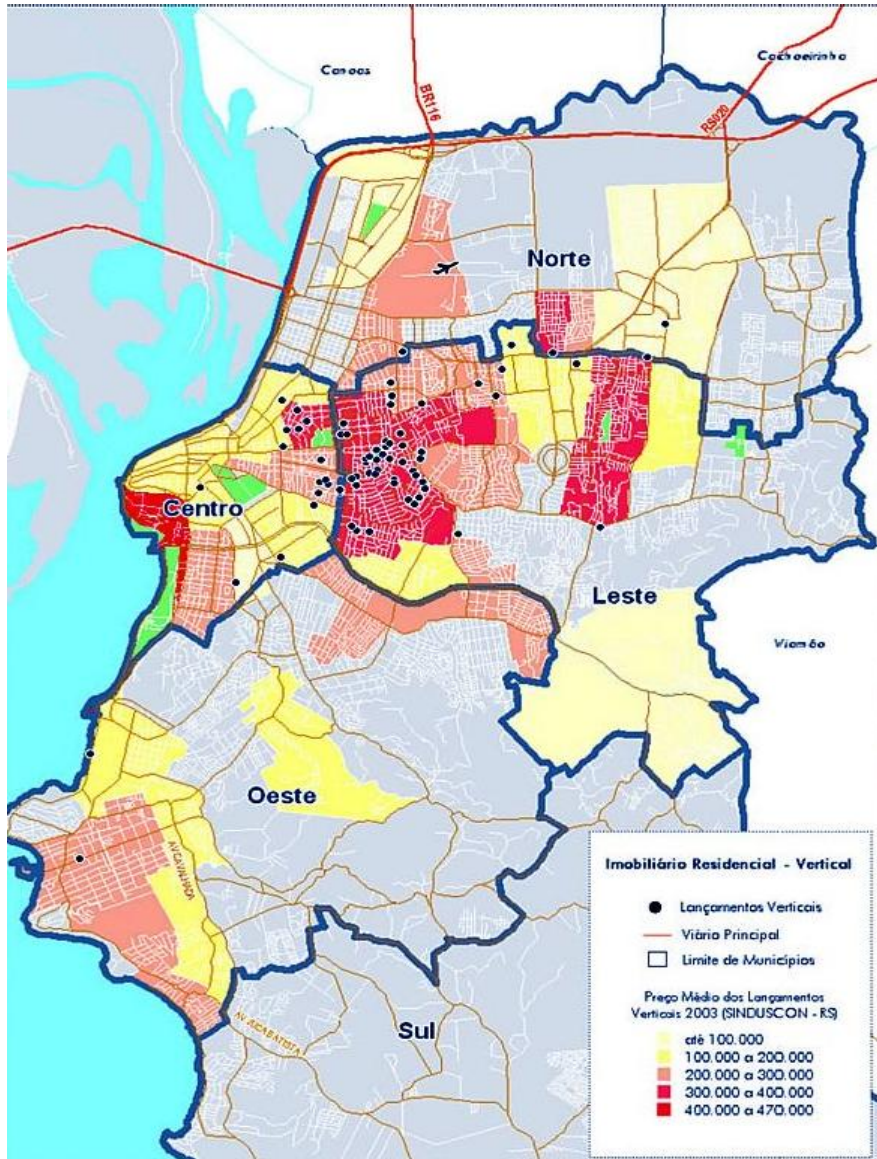
Fonte: Sinduscon/RS-2004, IBGE, 2000.

Por serem altamente densificados, os proprietários dos apartamentos localizados nos bairros mais verticalizados buscam hoje novas áreas para se viver. Em geral transfere-se para edifícios modernos construídos recentemente em áreas valorizadas da cidade ou transferem-se para os condomínios fechados verticais. A construção de torres em bairros como Petrópolis, Bela Vista, Moinhos de Ventos e Três Figueiras surgem como resposta do capital imobiliário dentro da cidade, consolidando os diferentes tipos de urbanizações fechadas que buscam alternativas frente à competitividade do setor imobiliário.

Segundo os empresários que atuam no setor, estes prevêm lançar 2.034 novas unidades no mercado imobiliário de Porto Alegre, no período de 2004 (final do segundo semestre) e no ano de 2005. Cerca de 61,31% desse total estão concentradas em quatro bairros: Petrópolis com 464 unidades, Teresópolis com 320 unidades, Menino Deus com 290 unidades e Bela Vista com 173 unidades³. Na figura 1 observamos a localização dos principais imóveis verticais novos.

³ <http://www.sinduscon-rs.com.br/economia/detalheRestrict.php3?codigo=1093440813>

Figura 1 – Localização dos principais imóveis verticais em Porto Alegre



Fonte: Sinduscon-RS- 2004 e Urban Systems Brasil, 2004

A peculiaridade desses empreendimentos (imóveis verticais) não é só no que se refere à altura, mas também em suas características físicas e do entorno. Surgem no mercado imobiliário, edifícios com as mesmas características, mas com denominações distintas como: os condomínios inteligentes, torres jardins e/ou torres de luxo. Segundo Tella e Guerra (2002:338) torres jardins são edifícios exclusivamente de uso habitacional rodeada por um jardim, com estacionamento para automóveis, com um sistema de vigilância, piscinas, saunas, salão de festas e jogos entre outros benefícios. São construídas com perímetro livre, com baixo fator de ocupação do solo e um alto fator de ocupação da superfície, cuja base se retira da rua. O diferencial dessas torres está fora do apartamento permanecendo com o mesmo padrão interior e tem em sua maioria de 3 a 4 dormitórios. O quadro abaixo mostra a quantidade de apartamentos que foram ou estão sendo construídos

no período de 2003-2004. Lembramos que no quadro estão listados todas as unidades de apartamentos, sem a diferenciação de torres jardins, condomínios inteligentes ou edifício comum.

Quadro 3 – Quantidade de unidades de apartamentos em construção

<i>Apartamentos</i>	<i>Quantidade-unidades</i>	<i>Média – R\$/unidade</i>	<i>%</i>
1 dormitório	134	103.191,00	4%
2 dormitórios	1.042	158.000,00	33%
3 dormitórios	1.742	240.146,00	56%
4 dormitórios	205	444.082,00	7%

Fonte: Sinduscon RS/, 2004 e Urban Systems Brasil, 2004

Com relação aos lançamentos residenciais horizontais, o censo imobiliário demonstrou que a maioria dos empreendimentos estão concentrados na zona sul de Porto Alegre e nos bairros Petrópolis, Três Figueiras, Bela Vista e Chácara das Pedras, cuja população tem maior poder aquisitivo. O mesmo censo demonstrou que 82% dos lançamentos residenciais horizontais são de três dormitórios.

Quadro 4 - Lançamentos residenciais horizontais

<i>Casa</i>	<i>Quantidade-unidades</i>	<i>Média – R\$/unidade</i>	<i>%</i>
2 dormitórios	108	107.318,00	14%
3 dormitórios	622	242.100,00	82%
4 dormitórios	33	378.583,00	4%

Fonte: Sinduscon-RS, 2004 e Urban Systems Brasil, 2004

Os lançamentos residenciais horizontais diferenciam pelo número de dormitórios. Acrescentamos que os empreendimentos de dois dormitórios estão em geral em bairros mais afastados, como Agronomia, Cristal, Restinga, Hípica, Cavalhada, etc. Recordamos que nos bairros Cristal e Cavalhada, além dos condomínios fechados horizontais de luxo, também estão construindo os condomínios residenciais horizontais de pequeno e médio porte. Os condomínios fechados horizontais que estão sendo lançados ao mercado estão localizados na zona sul da cidade, como a Vila Assunção⁴ e Belém Novo. Outra área que está sendo valorizada com a construção de tais empreendimentos é a Chácara das Pedras, localizada próxima do Shopping-Center Iguatemi (Koch, 2004:29).

A privatização dos espaços de moradia em Porto Alegre:

⁴ O projeto de urbanização da Vila Assunção iniciou-se em 1937 e está localizada no Bairro Cristal, junto às margens do Guaíba. O projeto foi fruto da iniciativa privada da Imobiliária Vila Assunção que visava atender a classe média e alta, típico de um momento em que surgiram uma série de bairros jardins em Porto Alegre.

os condomínios fechados verticais e horizontais.

Nos últimos anos, na cidade de Porto Alegre se observa a privatização dos espaços de moradia e o aumento dos condomínios fechados horizontais e verticais. Tais condomínios fechados quer sejam eles horizontais ou verticais correspondem à versão ideal do novo conceito de moradia. Caldeira (2000: 265) assinala que:

“esse novo conceito de moradia articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais.”

Portanto, os condomínios fechados constituem um novo fenômeno urbano, principalmente nas cidades globais. É importante identificar quais são os elementos mais importantes que os distinguem com relação a outro tipo de empreendimento residencial. Para autores como Roitman (2003), Svampa (2002) e Cabrales (2002) as principais características desses empreendimentos são: que estão rodeados ou cercados por muros, formando barreiras físicas; os acessos a eles são restritos - impedindo a entrada de “estranhos” (tendo o aval da população residente através de uma legislação) o qual reforça ainda mais a segregação social urbana; localizados (normalmente) próximos a bairros pobres, portanto as diferenças sociais e a iniquidade social são evidentes; onde seus habitantes buscam uma homogeneidade social e um estilo de vida determinada. Constituindo uma solução para algumas famílias com relação à insegurança urbana e delinqüência, o que vai reforçar ainda mais a privatização dos espaços públicos e o isolamento de seus moradores.

Condomínios fechados verticais: o exemplo dos condomínios inteligentes e das torres-jardins

Viver em edifícios com outras famílias não é uma experiência nova para quem mora em Porto Alegre e em especial para a classe média. Acostumada a morar em apartamentos localizados em bairros centrais (conforme demonstramos anteriormente) estão hoje vivendo em áreas distantes. Concordamos com Caldeira (2000:260) que assinala que enquanto os antigos apartamentos integravam a rede urbana, os condomínios tendem a ignorá-la. Hoje os condomínios verticais são por definição murados, com segurança 24 horas, câmaras de televisão, ou seja, estão dotados de um grande sistema de segurança. Enquanto que os antigos condomínios verticais costumavam ser abertos para as ruas, permitindo a livre circulação do cidadão. Apesar de que, hoje estes condomínios foram cercados e possuem um sistema de segurança por 24 horas, adaptando ao novo modelo de segurança.

O mercado imobiliário destinado a uma classe média e alta não tem medido esforços para equipar os condomínios verticais com todas as infra-estruturas. São fechados, com grandes áreas verdes e equipamentos de uso coletivo. Em Porto Alegre encontramos dois tipos de condomínios verticais, os chamados condomínios inteligentes e as torres (torres jardins ou torres de luxo).

Convém assinalar que segundo Tella e Guerra (2000:337) não existem uma definição oficial (nem acadêmica, nem legal) para torre jardim. O que existe são estudos que nos permitem associar e comparar aos empreendimentos realizados em Porto Alegre. Um deles é o *Unique Place* da construtora Bortoncello, conta com três torres (Park, Green e Garden) de 17 andares, com 3 ou 4 dormitórios em cada apartamento. O empreendimento conta com piscina, quadra de tênis e 17 mil m² de área de preservação ambiental, uma vez que o *Unique* está localizado num verdadeiro oásis de preservação ambiental dentro de um bairro mais valorizado da cidade - Três Figueiras. Segundo sua propaganda institucional é um empreendimento diferenciado e ao comprar um apartamento o proprietário poderá ter uma vida ao seu estilo, um estilo único. Segue dizendo que:

“você vai estar próximo de tudo o que precisa, mas a quilômetros de distância do barulho e da agitação de uma grande metrópole. O Unique é uma ilha de tranqüilidade, um empreendimento onde você poderá viver a diferença, com vistas maravilhosas (...) um verdadeiro resort urbano⁵.

Algumas torres estão sendo comercializadas e construídas pela empresa Goldsztein, um exemplo é o *Garden Place Cristal* com duas torres e 16 andares com apartamentos de 2 ou 3 dormitórios. Já o *Terrazas Mirador* foi entregue no ano 2002. As torres estão localizadas na zona sul da cidade, em frente ao Jôquei Clube do Rio Grande do Sul, no bairro Cristal (próximo ao futuro shopping Cristal). Seus proprietários são juizes, professores universitários, médicos especializados, entre outros, que buscam maior tranqüilidade e qualidade de vida, uma vez que o empreendimento está perto do Guaíba. Outro empreendimento de maior porte realizado pela empresa é o *Ville de France* que conta com 12 torres, localizada no bairro Cristo Redentor, próximo ao Shopping Iguatemi.

Viver em um local tranqüilo, com áreas verdes e com vistas maravilhosas, cujos jardins dessas torres servem de acessórios para promover ainda mais os empreendimentos. A demanda desse tipo de imóvel na cidade de Porto Alegre está motivada principalmente no desejo das classes médias e altas que outrora vivia no centro ou em bairros densamente edificadas em habitar um lugar seguro e tranqüilo, mas perto de todas as infra-estruturas e dos locais de consumo e lazer. Para Tella e Guerra (2002:341-343) a torre jardim faz parte

⁵ <http://www.bortoncello.com.br>

de uma dinâmica do mercado imobiliários que promove os grandes empreendimentos para aproveitar os efeitos de escala. Acrescentam que os moradores das torres jardins, assim como os moradores dos condomínios residenciais verticais desprezam a vida e as atividades realizadas na rua, provocando o isolamento do indivíduo. Os espaços que normalmente seriam os coletivos como o fitness, piscina, churrasqueiras, tornaram cada mais individualizados, uma vez que seus moradores preferem, por exemplo, fazer ginástica ou ir a piscina num horário que não tenha ninguém.

Seguindo a mesma dinâmica, os chamados condomínios inteligentes oferecem uma ampla área de lazer, mas em geral tem duas torres interligadas por um amplo espaço verde. Lançado recentemente pela empresa Goldsztein os condomínios inteligentes *Life Square* no bairro Menino Deus (com duas torres) e Higienópolis (com tres torres), o *Century Square* em Higienópolis (com três torres-Century Mountain, Century Hill e Century Peak) e o Santa Mônica, onde a Goldsztein buscou inspiração na arquitetura californiana, ou seja, segue o “modelo californiano” com duas torres interligadas e diferenciadas, pois a torre 1 são imóveis de três dormitórios e a torre 2 com dois dormitórios. Estes imóveis tem em geral de 16 a 18 andares, sendo que nos últimos são as coberturas. Oferecem espaço gourmet, cyber-café, piscina, kid`s-place, playground, fitness, quadra poliesportiva, salão de festa com lareira e churrasqueira. O *Life Square* Menino Deus está localizado em um terreno de oito mil m², segundo sua propaganda:

“é um projeto com todo requinte pensado para proporcionar conforto e praticidade num ambiente cercado de verde e água por todos os lados. É um lugar que vai conquistar você⁶”.

Convém ressaltar que a Goldsztein ao construir os condomínios inteligentes conta com a parceria e o envolvimento de outros empreendedores, tais como: Brasil Telecom (sistema de telefonia), Florense (móveis projetados), além dos projetos arquitetônicos e paisagísticos. No caso do *Life Square* conta com a participação de Baldasso, arquitetura e engenharia Ltda (projeto arquitetônico) e da Tellini Vontobel para o projeto paisagístico⁷. Segundo a Goldsztein ao comprar o imóvel o comprador estará entrando num grupo seletor e para isso oferece um cartão de fidelidade, o *Gold Club*. Os novos proprietários terão com esse cartão descontos em vários locais de consumo e lazer, e acesso a alguns clubes sociais.

A construção das torres jardins e dos condomínios inteligentes são recentes em Porto Alegre e têm se proliferado nos últimos anos, principalmente nos bairros Bela Vista,

⁶ <http://www.goldsztein.com.br>

⁷ Tradicionalmente a família Vontobel está vinculada a indústria de bebidas, produzindo e distribuindo Coca-Cola no Rio Grande do Sul.

Petrópolis, Higienópolis, Moinhos de Ventos, Três Figueiras e Mont`Serrat que são áreas de moradia de camadas de alto poder aquisitivo. Segundo Barcellos (2004:84) 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. Outra área que está sendo valorizada e estão construindo diversas torres é na zona sul, principalmente nos bairros Cristal e Cavahada.

As torres jardins e os condomínios inteligentes são hoje um modelo dominante de produção habitacional na cidade, transformando alguns bairros residenciais, cuja paisagem era composta por casas e que agora se edificaram. Isso significa a desapareção total ou parcial de casas residenciais e do comércio de pequeno porte, uma vez que expulsa a população de menor ingresso do seu lugar de origem.

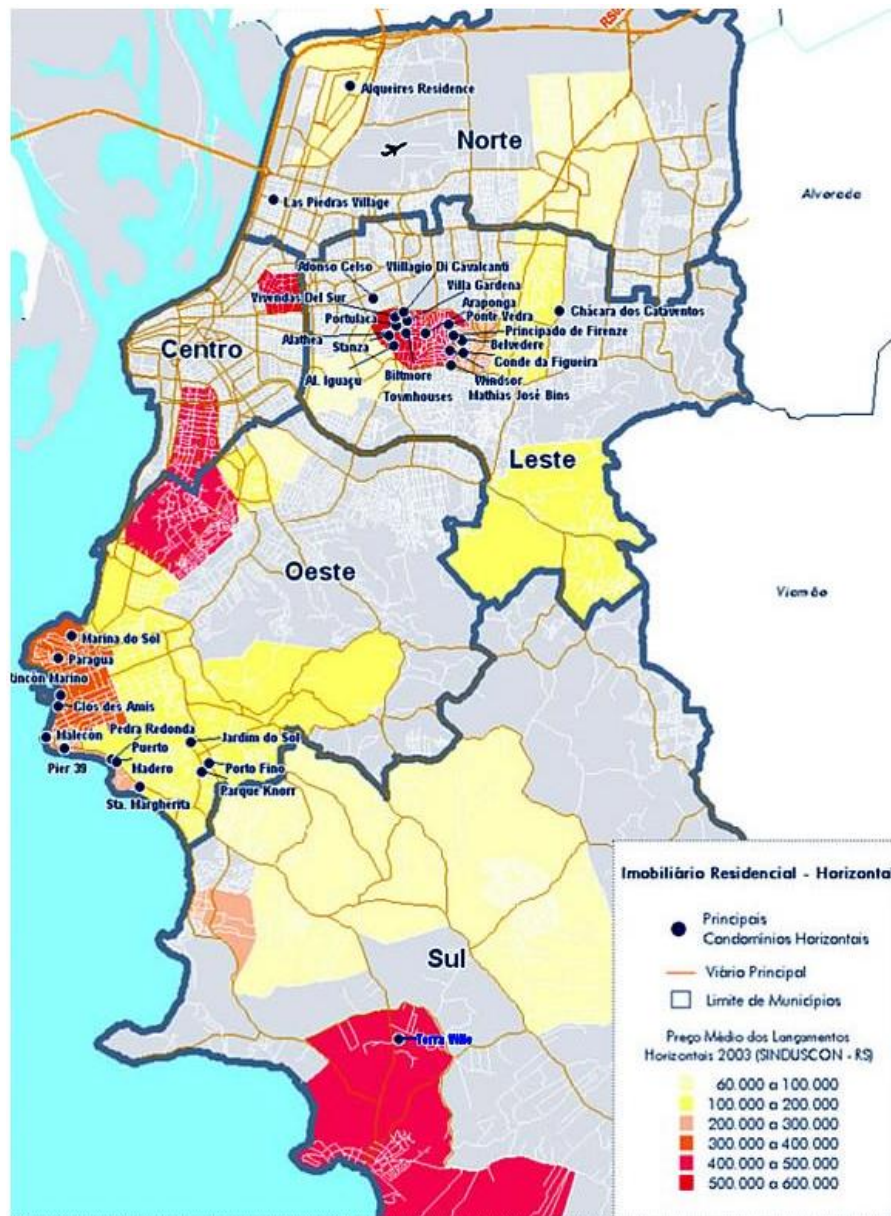
Observamos que a construção das torres jardins e dos condomínios inteligentes não provocam um debate público, político e profissional. Ao contrário dos condomínios fechados horizontais que tem provocado muitos debates e estudos sobre o tema.

Condomínios fechados horizontais: os grandes empreendimentos de alto padrão

Em Porto Alegre, os promotores e incorporadores imobiliários adotaram estratégias bem definidas no que se refere à construção e comercialização dos condomínios fechados. No caso de Porto Alegre os condomínios fechados horizontais apresentam diferentes tipologias, uma vez que são construídas por diferentes construtoras. As estratégias e os discursos dos promotores são as mesmas: a busca de mais qualidade de vida, segurança, ar puro e tranqüilidade (Ueda, 2004a e 2004c)

A extensão do fenômeno imobiliário pode ser atestada pelo aparecimento de novos empreendimentos fechados nos últimos anos e verificamos (até o momento) que três aspectos caracterizam a atuação dos incorporadores imobiliários. Primeiro, os lançamentos procuram atrair segmentos de uma classe média, já que o tamanho dos lotes é menor, com residências menores, cujo acabamento pode ser realizado pelo comprador. O segundo aspecto é que o produto imobiliário que está sendo lançado ao mercado não é mais o lote para que o comprador construa sua residência de alto padrão personalizada, mas é a casa construída em série dentro do loteamento fechado. O terceiro aspecto é a construção de condomínios fechados por grandes incorporadoras, com projetos inovadores, para uma classe de alto poder aquisitivo. Estas empresas buscam espaços privilegiados nas cidades, ou seja, lugares tranqüilos, com área verde e principalmente com boa infra-estrutura (transportes e comunicações). Na figura abaixo mostra a localização dos condomínios fechados horizontais.

Figura 2- Localização dos principais condomínios fechados horizontais



Fonte: Sinduscon-RS, 2004 e Urban Systems Brasil, 2004

Tais empreendimentos são construídos para atender uma classe de alto poder aquisitivo. Os condomínios fechados de alto padrão são fortemente vigiados, contam normalmente com regulamentos específicos no que se refere à construção das residências, ou seja, sua construção é padronizada (mesmo modelo arquitetônico, superfície mínima, disposição das edificações nos lotes e o tipo de material a ser utilizado).

Em geral, em sua entrada apresenta um grande portal (a portaria central) que controla o acesso, visto que a entrada precisa ser comunicada e autorizada pelo morador, o acesso é restrito e existe um sistema reforçado de segurança (circuito interno de televisão) e muros altos com sensores e cercas eletrificadas. É o que Caldeira (2000:284) chama de “enclaves fortificados” dentro da cidade, que mudam o comportamento das pessoas que habitam nestes condomínios. Assinala ainda que segurança, cercamento, isolamento,

equipamentos coletivos e serviços integram um código de distinção que as pessoas de todas as classes sociais da cidade entendem e usam para elaborar, transformar e dar significado a seus espaços.

Outra característica marcante nos condomínios de alto padrão é o que os empreendedores chamam de “estilo de vida ou lifestyle”, vinculado a uma vida saudável e com muito “verde”. Para Svampa (2001:84-87) a fórmula promocional das incorporadoras assume a espacialização das relações sociais e o modelo proposto por elas nada mais é que puro produto de mercado. Assinala ainda que em termos de estilos de vida, essas fórmulas revelam a existência de dois círculos claramente diferenciados que indicam a correspondência nítida entre a ofertas propostas e os objetivos para os quais os empreendedores e compradores buscam nos empreendimentos. O primeiro círculo se refere ao “estilo de vida verde” e o segundo a busca de tranquilidade, este vinculado às imagens do campo, o que a autora chama de busca de um “ruralismo idílico”. Analisando os periódicos de domingo encontraremos este discurso em quase todos os anúncios referentes aos condomínios fechados.

Neste sentido é interessante analisar alguns empreendimentos surgidos em Porto Alegre. Um exemplo significativo é o condomínio *Terra Ville – Belém Novo Golf Club*, cuja incorporadora é a Terra Ville Participações Ltda, vinculada a Terra Lima Construtora e Incorporadora Ltda. e com gestão da empresa de engenharia CPB. Para construir tal empreendimento a empresa realizou um Estudo de Impacto Ambiental, que segundo o documento o condomínio foi concebido com os seguintes propósitos:

“dotar a cidade de um espaço esportivo capaz de atrair competições internacionais e possibilitar a prática e o aprendizado do golfe em custos compatíveis com a realidade sócio-econômica da população alvo; criar uma alternativa de moradia urbana com espaços livre e aberta ao exterior; e promover a reorganização da paisagem possibilitando a conservação e renovação da cobertura vegetal, a manutenção do balanço hídrico, constituindo refúgio e suporte alimentar para a fauna nativa”.

Tal empreendimento conta ainda com segurança permanente, serviço de ambulância para emergências, pré-escola do Colégio Farroupilha (um dos mais tradicionais da elite porto-alegrense) serviço de internet rápida, serviço de *conciérge*, escola de inglês *Quatrum*, quadras de futebol *society* e vôlei de praia, “pet house”. Na compra do terreno o proprietário “ganha” um título do *Belém Novo Golf Club*, cuja sede social tem 2.600 m², podendo desfrutar (segundo os empreendedores) de campo de golfe, quadras de tênis (ao ar livre e coberto), piscinas, *Fitness Center*, além de aprender a jogar golfe na escola. Tudo sem sair do condomínio (Ueda, 2004b).

Mesmo morando neste condomínio, com o mesmo estilo e padrão arquitetônico, normas igualitárias, vigilância e segurança permanente, os ambientes não constituem um produto homogêneo (Roitman, 2003). Apesar de todas as infra-estruturas, destacadas e modernas instalações esportivas, as principais atividades esportivas (golfe e atividades aquáticas - vela), passam a ser o eixo principal da vida do condomínio. Neste sentido, ao adquirir um imóvel no *Terra Ville* o proprietário deve estar ciente das altas cotas que devem desembolsar a cada mês.

O empreendimento *Terra Ville* é composto por 11 vilas residenciais e 4 villages (áreas onde se concentram os serviços), distribuídos por 172 hectares de área verde, cercada por 16 lagos. Segundo sua propaganda “o Terra Ville é um projeto inovador, resgatando o sonho antigo de viver junto à natureza”. Os lotes possuem de 674 a 832 m² de dimensão cada um. O principal empreendimento da primeira fase é a Villa do Barco, cuja localização está em um espaço privilegiado, nas margens dos lagos.

Na segunda fase do empreendimento serão construídas 7 villas, onde o morador poderá desfrutar de 31,38 hectares de área verde e 8 lagos espalhados por todo o condomínio. Além disso, o Campo de Golfe será ampliado, passando a ter dezoito buracos, seguindo os padrões internacionais.

Buscando atrair um maior número de compradores a *Terra Ville Empreendimentos*, faz apelo à ecologia, à saúde, à ordem, ao lazer e (evidentemente) à segurança. Caldeira (2000:266) aponta que os anúncios dos empreendimentos apresentam os condomínios fechados como o oposto ao caos, à poluição e aos perigos da cidade. Essas imagens são compartilhadas por aqueles que decidem deixar o centro para habitar os novos conjuntos, mesmo que situados em áreas com infra-estrutura precária ou que requeiram longas horas no trânsito. Por isso a *Terra Ville*, em sua página *web* oferece três opções para chegar ao empreendimento e seus anúncios referem-se também à paisagem natural com áreas verdes, parques e lagos, utilizando frases com apelos ecológicos, como as que destacamos a seguir:

“Uma região [sic] naturalmente melhor para se viver” o “Belém Novo [bairro onde está localizado o condomínio] é um verdadeiro oásis dentro de Porto Alegre. Ruas tranquilas, mar [sic], natureza exuberante com o Guaíba dominando a paisagem e uma infra-estrutura com serviços essenciais”.

Empreendimento de menor proporção, mas não menos importante, é o condomínio *Pier39*, construído pela *Rossi Incorporação e Construção* (empresa com sede em São Paulo) que segue também o modelo “do estilo de vida com muito verde e tranquilidade”. Lacarrieu (2002:191) diz que o incorporador ao utilizar o recurso da natureza promove o produto mais facilmente, pois existe uma vinculação da natureza com liberdade, equilíbrio,

bem-estar e qualidade de vida. A propaganda do condomínio *Pier39* traz a seguinte mensagem:

“Cercado de verde, o bairro é hoje sinônimo de classe e sofisticação, tendo um alto padrão de urbanização, detalhes revelados pela arquitetura predominante na vizinhança”.

O *Pier39* está localizado na Vila Conceição, às margens do Guaíba, na zona sul de Porto Alegre. Conta com fácil acesso aos centros comerciais da zona sul, como o Shopping Center Praia de Belas e ao Centro Comercial Zaffari Cavallhada. O condomínio *Pier39* possui apenas 15 casas de três pavimentos, com áreas de lazer, salão de festas, *fitness center* e segurança 24 horas. Apresenta dois modelos de casas com total conforto, todas distribuídas em um terreno com área verde, silencioso e uma exuberante vista do lago Guaíba. As casas modelo “Mirador” têm área privativa de 250 m², três pavimentos, garagem fechada para dois carros, dependência de serviço com banheiro, lavanderia, dispensa e adega. São três dormitórios, sendo que um deles é uma suíte com hidromassagem, closet, lareira e sacada. As casas modelo “Parador” apresentam maior área privativa dentre os modelos disponíveis no condomínio: 350 m² distribuídos em três pavimentos. Com três vagas de garagem, três suítes (com closet, hidromassagem, lareira, sacada e estar íntimo), este último podendo ainda ser adaptado para um quarto dormitório.

O condomínio *Pier39* apresenta um diferencial, pois seus moradores têm acesso direto à margem do Guaíba. Convém recordar que alguns anos atrás a Prefeitura de Porto Alegre, realizou um projeto de revitalização e despoluição das águas do Guaíba, principalmente na zona sul da cidade.

Os empreendimentos da Clave –Incorporadora e Construtora Ltda., cujos empreendimentos estão localizados na zona sul e próximos ao Guaíba são hoje uma opção para os buscam o contato com a natureza e gostam dos esportes náuticos⁸. Segundo sua propaganda institucional:

“Qualidade de vida é a primeira exigência. E qualidade de vida se traduz em áreas verdes, na segurança do condomínio fechado, na localização afastada do centro da cidade, mas só o necessário para proporcionar mais tranquilidade. Estamos falando da Zona Sul de Porto Alegre. Estamos falando de localizações mais que privilegiadas, mas emolduradas pela beleza do Rio Guaíba. A combinação perfeita de um imóvel impecável tecnicamente, com o melhor que a natureza tem a oferecer”.

⁸ <http://www.clave.com.br>

Vários condomínios residenciais horizontais foram construídos pela empresa entre 1995 e 2004. Lançados recentemente no bairro Tristeza os condomínios horizontais Ricón Marina com 21 unidades, o Puerto Madero com 17 unidades e o Malecón com 8 unidades, todos com três dormitórios, com opção para quatro dormitórios. Tais empreendimentos têm um píer contíguo para pequenas embarcações cujo acesso é direto ao Guaíba.

Cabe ressaltar que, na página web da empresa Clave possui uma série de depoimentos de moradores “ilustres” como deputados, jornalistas, médicos, empresários dizendo o porque escolheram esses empreendimentos. Um dos moradores declara o seguinte:

“Paixão, segurança, conforto e beleza. A paixão à primeira vista foi o fator decisivo para a compra da casa. Acolhedora, simpática, com solidez em tecnologia de construção. A segurança de um condomínio na Zona Sul, aliada a toda a tranqüilidade, seriedade e confiança durante a negociação fizeram, também, uma grande diferença. Em nenhum momento tive medo. A Clave é sinônimo de credibilidade. A beleza da paisagem, a qualidade, a riqueza e os cuidados com os detalhes da construção me surpreendiam a cada visita que fazia à obra. A minha casa, lugar para ser feliz, é ainda melhor e mais bonita do que imaginei! (Isso sem falar no belíssimo pôr-do-sol do Guaíba, que encanta a visão dos meus finais de tarde!) “.

A publicidade das empresas do setor imobiliário explica que a vantagem de viver em um condomínio fechado horizontal é a quantidade de facilidades e comodidades que tem seus moradores ao comprar tal empreendimento. Tanto na fala do morador de um dos empreendimentos da Clave, assim como de outras empresas encontramos um discurso carregado de exclusividade e privacidade, onde a segurança, a tranqüilidade e o contato com a natureza estão sempre presentes. Concordamos com Ickx (2002:136) quando o mesmo assinala que a exclusividade implica que um certo tipo de entorno residencial está ao alcance de uma população privilegiada. Essa exclusividade significa a exclusão da maioria da população.

Reflexões finais

Os novos empreendimentos imobiliários da cidade de Porto Alegre seguem uma tendência nacional, onde o fenômeno dos condomínios fechados (verticais e horizontais) começaram a proliferar em diversos estados brasileiros. Percebemos que nos últimos anos esse tipo de projeto imobiliário tem aumentado na cidade gerando interesse de diversos setores, empresas e população. Esses novos empreendimentos imobiliários vão criar uma nova paisagem, esta segregada e fragmentada, uma vez que estão fortemente isoladas.

Os moradores dos condomínios fechados (verticais ou horizontais) buscam nesses empreendimentos uma nova qualidade de vida, fugindo da violência e da falta de segurança, que segundo eles proliferam por toda a cidade. Ao estarem em um condomínio fechado, com cercas eletrificadas, guardas, guarita, circuito de televisão, seus moradores sentem maior segurança. Por outro lado levam as pessoas a uma segregação sócio-espacial, uma vez que, estão a cada dia mais fechados e isolados.

Pensando nestes novos padrões comportamentais as empresas do setor imobiliário tem realizado uma série de empreendimentos para atender esse público.

REFERÊNCIAS

- BARCELLOS, T.M. Região Metropolitana de Porto Alegre: expansão urbana e dinâmica imobiliária nos anos 90. Indicadores Econômicos. Porto Alegre: FEE, v. 32, n. 1, maio de 2004, p.65-90.
- BRUNO, L. Rio de Janeiro, une métropole fragmentée: le rôle des favelas et des condomínios fechados dans le processus d'éclatement de la Ville de la société. In: DIAS, L. C. et RAUD, C. *Villes et régions au Brésil*. Paris: L'Harmattan, 2000, pp.119-136.
- CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.
- ICKX, W. Los fraccionamientos cerrados en la zona metropolitana de Guadalajara. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p. 117-144.
- KOCH, M. Grandes equipamentos comerciais e alterações na estrutura urbana: o caso do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre. Indicadores Econômicos. Porto Alegre: FEE, v. 32, n. 1, maio de 2004, p. 7-32.
- LACARRIEU, M. La comunidad: el mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p.177-214
- ROITMAN, S. Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118).
- SINDUSCON/RS. *Censo imobiliário de Porto Alegre*, 2004.
- SOJA, E. *Postmetropolis. Critical Studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell, 2000.
- SVAMPA, M. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos, 2001.
- TELLA, G. e GUERRA, M. W. Importando la periferia a Buenos Aires. Urbanizaciones cerradas en la ciudad consolidada. In: CABRALES BARAJAS, L. F. (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p. 319-350.
- UEDA, V. Análise das dinâmicas urbanas e regionais em quatro estações: o exemplo dos condomínios fechados. Palestra proferida no XXIV Encontro Estadual de Geografia. Santa Cruz do Sul, maio de 2004 (mimeo).
- UEDA, V. Las nuevas periferias y las nuevas urbanizaciones: el ejemplo de los condomínios cerrados en la ciudad de Porto Alegre/Brasil. Ponencia presentada en: VII Coloquio de Geografía Urbana de la AGE. Barcelona, septiembre de 2004c (mimeo)
- UEDA, V. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil. Comunicação apresentada em BRASA. Rio de Janeiro, julho de 2004b (mimeo).
- URBAN SYSTEMS BRASIL. *Censo imobiliário de Porto Alegre*, 2004.
- VALENZUELA AGUILERA, A. Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara/París: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, 31- 64.

Páginas de Internet:

<http://www.sinduscon-rs.com.br>

<http://www.rs.com.br/economia/detalheRestrict.php3?codigo=1093440813>

<http://www.bortoncello.com.br>

<http://www.clave.com.br>

<http://www.goldsztein.com.br>