



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

A AÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
DE NOVO HAMBURGO/RS (1983 -2012)

Raoni Marques Teixeira

Porto Alegre
2016

Raoni Marques Teixeira

A AÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
DE NOVO HAMBURGO/RS (1983 -2012)

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

Orientadora: Dra. Heleniza Ávila Campos

Porto Alegre

2016

CIP - Catalogação na Publicação

TEIXEIRA, RAONI MARQUES

A AÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE NOVO HAMBURGO/RS (1983 -2012) / RAONI
MARQUES TEIXEIRA. -- 2016.

186 f.

Orientador: HELENIZA ÁVILA CAMPOS.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do
Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura,
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e
Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2016.

1. produção do espaço. 2. dinâmica imobiliária. 3.
reestruturação urbana. 4. segregação socioespacial. I.
ÁVILA CAMPOS, HELENIZA , orient. II. Título.

Raoni Marques Teixeira

A AÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
DE NOVO HAMBURGO/RS (1983 -2012)

BANCA EXAMINADORA:

Presidente e Orientadora: Prof. Dra. Heleniza Ávila Campos
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS

Prof. Dra. Andrea da Costa Braga
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS

Prof. Dr. Eber Pires Marzulo
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional – UFRGS

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

Com todo amor, para Otto e Juliana.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Marcos e Rosângela, pelo suporte e amor dedicados, que me permitiram concluir o ensino médio, ingressar na Universidade e concluir o curso de Arquitetura e Urbanismo há cinco anos.

À minha família pelo carinho, sobretudo à vó Nair e à tia Marga.

Aos camaradas de militância que contribuíram decisivamente na minha formação política e cidadã: Felipe Neves, Henrique Maffei, Israel Dutra, Marcus Vianna, Vicente Ribeiro, Estevan Campos, Bernardo Corrêa, Fernanda Melchionna e tantos outros.

A todos os amigos da Faculdade de Arquitetura, do DAFA e do PROPUR, especialmente Mariana Bogarin e Henrique Leite, pela longa parceria e ajuda no mapeamento de dados deste trabalho.

Aos orientadores, Décio Rigatti, Carlos Comas e Benamy Turkienicz, pela iniciação científica e profissional.

Aos professores da Faculdade de Arquitetura, POSGEA e PROPUR, principalmente João Rovati, Leandro Andrade, Rufino Becker, Gilberto Cabral e Oscar Sobarzo por compartilharem sua sabedoria, fundamental na minha formação acadêmica e profissional.

Ao compadre Ramiro Calheiros e ao Mestre Gabriel, que em um momento de dificuldades me apontaram o caminho para um dia tornar-me um verdadeiro homem.

Ao geógrafo Rodrigo Lersch pelos ensinamentos em SIG.

A todos os colegas da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, Diretoria de Patrimônio e Unidade de Execução do Programa de Desenvolvimento Municipal Integrado, especialmente a Carmen Ries, pela liberação para assistir

as aulas no PROPUR; a Lúcia Stein pelo acesso a dados do cadastro que foram essenciais ao desenvolvimento deste estudo; a Nicolle Abdo, pelo auxílio na tabulação de dados; a Júlia Armbrust, pelo apoio na formatação do trabalho; ao arquiteto André Brenner, por sua ajuda no acesso à base cartográfica do município; e a arquiteta Rosaura Giordano, por sua compreensão no momento de conclusão deste trabalho.

Aos integrantes das bancas de qualificação e defesa de mestrado, Profs. Drs. Clarice Maraschin, Maria Alice Lahorgue, Eber Marzulo, Andrea Braga e Paulo Soares por sua disponibilidade e contribuição.

À orientadora e amiga, Prof. Dra. Heleniza Campos, por sua grande paciência e dedicação.

E, finalmente, aos alicerces da minha vida, meu filho Otto e minha esposa Juliana.

RESUMO

Esta dissertação possui como tema a ação do setor imobiliário na produção do espaço urbano de cidades em processo de reestruturação econômica. O objeto de estudo é a produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo/RS entre 1983 e 2012, período em que houve uma grande transformação de sua base produtiva, tradicionalmente vinculada ao setor coureiro-calçadista. Busca-se, como objetivo geral da pesquisa, analisar a dinâmica imobiliária da cidade a partir da atuação dos incorporadores imobiliários, no contexto da desindustrialização em curso na região. A proposição apresentada é que a reestruturação em curso vem reforçando a segregação socioespacial característica da estrutura urbana da cidade, cujo processo de urbanização se deu de modo socialmente estratificado no espaço. Busca-se ainda, utilizando como referencial teórico a produção do espaço urbano no capitalismo, apresentar uma caracterização socioeconômica de Novo Hamburgo em contexto histórico e regional e mapear a distribuição dos investimentos imobiliários na cidade, verificando os processos socioespaciais vinculados à dinâmica imobiliária das últimas décadas.

Conceitos-chave: produção do espaço, dinâmica imobiliária, reestruturação urbana, segregação socioespacial.

ABSTRACT

This master's thesis has as theme the action of real estate capital in the production of urban space in cities in the restructuring process. The study object is the production of residential buildings in Novo Hamburgo/Brazil in the period of 1983-2012. At this time, happened a biggest transformation of the productive base, which is historically related to the leather-footwear industry. The general objective of the research was analyze the city's real estate dynamics from the builders activities in the context of industrialization underway in the region. The supposition presented is that the current urban restructuring has reinforced the social-spatial segregation feature of the city, whose urbanization historically occurred inequality in space, according to its social stratification. The intention is to use the theory of production of urban space in capitalism to present a socioeconomic characterization of Novo Hamburgo in historical and regional context, and map the distribution of real estate investments in the city, checking the socio-spatial processes linked to the dynamics real estate in decades.

Keywords: Production of space, real estate dynamics, urban restructuration, social-spatial segregation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Novo Hamburgo - inserção regional	59
Figura 2 - Variação da participação dos municípios do CONSINOS no VAB Industrial do Estado do Rio Grande do Sul no período de 1997 a 2008.	64
Figura 3 - Crescimento do PIB per capita dos municípios do CONSINOS de 1999 a 2008. Fonte: FEE, 2013.	65
Figura 4 - Redução percentual do número dos domicílios sem abastecimento de água ou sanitário nos municípios do CONSINOS de 2000 a 2010.	66
Figura 5 - Redução relativa do número de domicílios com mais de 2 moradores por dormitório nos municípios do CONSINOS de 2000 a 2010.....	67
Figura 6 - - Redução relativa do número de crianças de 4 e 5 anos fora da escola nos municípios do CONSINOS – 2000 a 2010.....	68
Figura 7 - Localização de Novo Hamburgo no Estado do RS	70
Figura 8 – Praça do Imigrante – Centro de Novo Hamburgo - 1940	76
Figura 9 - Evolução da mancha urbana de Novo Hamburgo entre 1927 e 2010	78
Figura 10 – Estrutura urbana atual de Novo Hamburgo	81
Figura 11 - Localização das Áreas Especiais de Interesse Social	82
Figura 12 – Rendimento médio mensal do Responsável pelo Domicílio.....	83
Figura 13 – Nº médio de moradores por domicílio	84
Figura 14 – Zoneamento do Plano Diretor de 1963 – Novo Hamburgo/RS	90
Figura 15 – Zoneamento do Plano Diretor de 1970 – Novo Hamburgo/RS	92
Figura 16- Zoneamento do Plano Diretor de 1998 – Novo Hamburgo/RS	94
Figura 17 - Zoneamento do Plano Diretor Urbanístico Ambiental - 2004 – Novo Hamburgo/RS.....	96
Figura 18 – Setores e Corredores sem limite de altura e com índice de aproveitamento maior que 2 – PDUA 2004 - Novo Hamburgo/RS.....	97
Figura 19 - Novo Hamburgo - 1975 - Foto aérea da área central.....	102

Figura 20 – Área central de Novo Hamburgo - 2008.....	103
Figura 21 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1983-1987	109
Figura 22- Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1983-1987.....	110
Figura 23 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1988 - 1992	112
Figura 24 - Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1988-1992.....	113
Figura 25 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1993 - 1997	115
Figura 26 - Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1993-1997.....	116
Figura 27 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1998 - 2002	118
Figura 28 - Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1998-2002.....	119
Figura 29 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 2003 - 2007	120
Figura 30 - Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 2003-2007.....	121
Figura 31 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 2008-2012	123
Figura 32 - Número de m ² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 2008-2012.....	124
Figura 33 – Bairros de Novo Hamburgo segundo categorização proposta	126
Figura 34 – Empreendimentos por Incorporadores X Renda Setor Censitário – Novo Hamburgo – 1983 - 2012	138
Figura 35 – Topografia X Altura dos empreendimentos imobiliários	140
Figura 36 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1983 - 1987	142

Figura 37 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1988 - 1992	144
Figura 38 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1993 - 1997	146
Figura 39 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1998 - 2002	148
Figura 40 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 2003 - 2007	150
Figura 41 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 2008 - 2012	153
Figura 42 – Vista aérea Av. Maurício Cardoso - Centro de Novo Hamburgo - 2006	157
Figura 43 - Exemplos de empreendimentos – 1983 – 1987.....	158
Figura 44 - Exemplos de empreendimentos – 1988 – 1992.....	159
Figura 45 - Exemplos de empreendimentos – 1993-1997.....	159
Figura 46 - Exemplos de empreendimentos – 1998 - 2002.....	162
Figura 47 - Exemplos de empreendimentos – 2003 – 2007.....	164
Figura 48 - Exemplos de empreendimentos – 2008 – 2012.....	165
Figura 49- Empreendimentos em Novo Hamburgo por ano.....	169
Figura 50 – Empreendimentos incorporadora Mosmann x Outras empresas	170

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Composição do Valor Agregado Bruto (VAB) de Novo Hamburgo entre 1985 e 2012.	72
Gráfico 2 = Área aprovada por ano - edifícios residenciais e mistos - Novo Hamburgo - 1983-2012	104
Gráfico 3 - Nº de pavimentos médio - edifícios residenciais e mistos - Novo Hamburgo - 1983-2012	106
Gráfico 4 - - Nº de pavimentos médio - edifícios residenciais e mistos – Centro de Novo Hamburgo - 1983-2012	107
Gráfico 5 - Participação do Centro no total de m ² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012	127
Gráfico 6 - Participação dos bairros do Grupo 2 no total de m ² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012	128
Gráfico 7 - Participação dos bairros do Grupo 3 no total de m ² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012	129
Gráfico 8 - Participação dos bairros do Grupo 4 no total de m ² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012	130
Gráfico 9 - Participação dos bairros do Grupo 5 no total de m ² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012	131
Gráfico 10 - Evolução da participação de cada grupo no total de área aprovada por quinquênio - 1983 -2012	132

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Participação (%) dos municípios metropolitanos no Valor Agregado Bruto (VAB) da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) – 2010.....	58
Tabela 2 - Participação da RMPA e dos municípios metropolitanos no Valor Agregado Bruto (VAB) do Estado do Rio Grande do Sul - 2010	58
Tabela 3 - Caracterização dos municípios do COREDE Vale do Rio dos Sinos	62
Tabela 4- População total, por gênero, rural/urbana de Novo Hamburgo/RS ..	73
Tabela 5 - Estrutura etária da população de Novo Hamburgo/RS	73
Tabela 6 - Longevidade, Mortalidade e Fecundidade de Novo Hamburgo / RS	74
Tabela 7 - Evolução da população de Novo Hamburgo entre 1950 e 2010 Fonte: IBGE.....	77
Tabela 8 - Caracterização demográfica dos bairros de Novo Hamburgo	86
Tabela 9 – Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1963 – Novo Hamburgo/RS.....	88
Tabela 10 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1970 – Novo Hamburgo/RS.....	91
Tabela 11 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1998 – Novo Hamburgo/RS.....	93
Tabela 12 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 2004 para a área urbana – Novo Hamburgo/RS	95
Tabela 13 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1983 - 2012	137
Tabela 14 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1983 - 1987	141
Tabela 15 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1988 - 1992	143
Tabela 16 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1993 - 1997	145

Tabela 17 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1998 - 2002	147
Tabela 18 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 2003 - 2007	149
Tabela 19 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 2008 - 2012	151

ABREVIATURAS E SIGLAS

APA – Área de Proteção Ambiental

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CC – Corredor Cultural

CD – Corredor de Densificação

CHHV – Centro Histórico de Hamburgo Velho

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CONSINOS – Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio do Sinos

COREDE – Conselho Regional de Desenvolvimento

CCS – Corredor de Comércio e Serviços

CTR – Corredor de Tráfego Rodoviário

CTT – Corredor de Tráfego e Transporte

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

FEE – Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser

FENAC – Feira Nacional do Calçado

FJP – Fundação João Pinheiro

FMI – Fundo Monetário Internacional

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IDH-M – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego

OGU – Orçamento Geral da União

PDUA – Plano Diretor Urbanístico Ambiental

PIB – Produto Interno Bruto

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PMNH – Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo

PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PROPUR – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul

RMPA – Região Metropolitana de Porto Alegre

RS – Estado do Rio Grande do Sul

SCC – Setor Comercial Central

SICOVI - Sindicato intermunicipal das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis e dos condomínios residenciais e comerciais

SIG – Sistema de informação geográfica

SINDUSCON – Sindicato das Indústrias de Construção Civil, de Olarias, de Ladrilhos Hidráulicos e Produtos de Cimento, de Serrarias e Marcenarias

SM – Setor Miscigenado

SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

TRENSURB – Empresa deTrens Urbanos de Porto Alegre S.A.

VAB – Valor Agregado Bruto

ZI – Zona Industrial

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	19
1. APORTES TEÓRICOS – REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA, DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS	26
1.1. A produção social do espaço – da cidade ao urbano	26
1.2. Reestruturação produtiva, reestruturação urbana	33
1.3. Dinâmica imobiliária e segregação socioespacial em cidades médias.....	40
1.4. Espaço como mercadoria - renda da terra urbana e verticalização.....	45
2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM NOVO HAMBURGO/RS..	55
2.1. Novo Hamburgo em contexto regional.....	55
2.2. Aspectos socioeconômicos e demográficos do município.....	70
2.3. Evolução urbana de Novo Hamburgo	75
2.4. Novo Hamburgo e sua estrutura urbana atual	80
2.5. Legislação edilícia e urbanística em Novo Hamburgo.....	87
3. A PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS EM NOVO HAMBURGO – 1983/2012	100
3.1. Dinâmica imobiliária geral de Novo Hamburgo (1983-2012)	104
3.2. A ação dos incorporadores – reprodução e expansão imobiliária em Novo Hamburgo	134
3.3. Tipologias dos empreendimentos nos diferentes períodos de análise.....	156
3.4. Apontamentos sobre a produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo – 1983 – 2012	167
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	172
REFERÊNCIAS	178
APÊNDICE	184
ANEXO.....	186

INTRODUÇÃO

Neste início de século XXI – período de incertezas sobre as vocações produtivas da cidade de Novo Hamburgo no contexto de reestruturação da economia global – e no qual houve um grande decréscimo na sua taxa de crescimento populacional, decorrente da crise do setor calçadista, ocorreu um acentuado aumento dos investimentos do setor imobiliário, sobretudo na construção de novos empreendimentos residenciais de médio e alto padrão. Houve também um intenso processo de verticalização de áreas residenciais centrais da cidade, antes ocupadas por habitações unifamiliares, que foram substituídas por edifícios de até trinta pavimentos. Estas evidências indicam que o processo de reestruturação produtiva em curso implica em redefinições em sua estruturação urbana, inclusive na dinâmica de produção de imóveis residenciais da cidade.

Esta dissertação se insere na temática da ação do setor imobiliário na produção do espaço urbano de cidades em processo de reestruturação produtiva, e o seu objeto de estudo é a produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo/RS no período 1983 a 2012. O município de Novo Hamburgo se insere na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) e possui população de 240 mil hab. (IBGE, 2010), constituindo, ainda, um centro urbano regional da Região do Vale do Rio dos Sinos (Vale dos Sinos), que articula a RMPA e a Serra Gaúcha. O município historicamente teve sua matriz produtiva vinculada ao setor coureiro-calçadista, entretanto, nas últimas décadas, em função da abertura da economia brasileira e da globalização do mercado, vem sofrendo um rápido processo de desindustrialização¹.

Considera-se que as novas dinâmicas imobiliárias da cidade têm provocado uma significativa redefinição na produção do espaço urbano e de que o mercado imobiliário não demonstra sofrer os impactos que supostamente a crise na estrutura

¹ . A desindustrialização é caracterizada como uma circunstância na qual tanto o emprego industrial como o valor adicionado da indústria se reduzem como proporção do emprego total e do PIB, respectivamente (DIEESE, 2011).

produtiva poderia gerar. Essa reestruturação urbana compreende a reprodução de espaços consolidados, com substituição de imóveis e verticalização das áreas centrais; a expansão das incorporações imobiliárias para espaços periféricos, bem como as pressões socioespaciais envolvidas. Neste sentido, cada vez mais, o setor imobiliário atua como principal agente produtor do espaço urbano, e seu crescimento constituiu uma alternativa de reprodução capitalista, diante da crise do setor produtivo tradicional.

Diante do anteriormente exposto, pergunta-se: quais os efeitos socioespaciais envolvidos no processo de reestruturação urbana de Novo Hamburgo a partir das práticas do setor imobiliário após o período de crise da base produtiva regional? Nossa hipótese é de que o processo de reestruturação urbana vem reforçando a segregação socioespacial característica da estrutura urbana da cidade, cujo processo de urbanização se deu de modo socialmente estratificado, no qual os investimentos em infraestrutura e serviços historicamente se concentraram nos seus núcleos urbanos centrais. Essa segregação pode ser forçada, no caso das famílias excluídas do mercado formal do solo urbano, ou voluntária, no caso das famílias de alta renda.

O objetivo geral da pesquisa é analisar a dinâmica imobiliária da cidade a partir da atuação dos incorporadores imobiliários, no contexto da desindustrialização em curso na região. Busca-se ainda, utilizando como referencial teórico a produção do espaço urbano no capitalismo, discutir a relação do planejamento urbano municipal com a estruturação urbana da cidade nos diferentes períodos; mapear a distribuição dos investimentos imobiliários na cidade, discutindo os processos socioespaciais vinculados à dinâmica imobiliária das últimas décadas; e identificar os principais incorporadores da cidade, sua origem e as possíveis relações extrarregionais.

A justificativa deste trabalho se apoia na necessidade de um melhor entendimento do processo de produção do espaço urbano de cidades médias e centros urbanos regionais a partir das dinâmicas de atuação do setor imobiliário. Entende-se que é necessário perceber como operam os agentes do setor imobiliário para que exista uma maior aproximação entre as representações dos urbanistas e planejadores urbanos e a realidade concreta de nossas cidades. Neste sentido, a

política urbana brasileira teve grandes avanços nas últimas três décadas, no contexto da luta pela Reforma Urbana, da Constituição de 1988², e da publicação do Estatuto das Cidades em 2001³. No entanto, parece haver grandes lacunas entre os instrumentos jurídicos e políticos existentes na legislação federal, a sua aplicação e regulamentação nos municípios, e as práticas espaciais cotidianas de produtores e consumidores do espaço das cidades.

No nosso entendimento, este *gap* tem relação com a reestruturação urbana em curso nas cidades brasileiras na qual, dentro da dinâmica da reestruturação vigente no capitalismo, o mercado passa a controlar as ações e o ordenamento territorial das cidades. Os produtos imobiliários produzidos pelo mercado local e que ocupam determinados recortes territoriais do espaço interferem nas práticas do conjunto da população urbana, reforçando a estrutura socialmente segmentada do espaço urbano contemporâneo. Por essas razões, entende-se como fundamental um maior interesse dentro do campo do Planejamento Urbano e Regional pelas pesquisas direcionadas à análise das práticas do setor imobiliário no espaço urbano contemporâneo.

Essa dissertação dá continuidade aos esforços de pesquisas desenvolvidas no âmbito do PROPUR, como de Fagundes (2011) e Cruz (2013), para a análise dessas práticas. No caso da Região Metropolitana de Porto Alegre, os novos investimentos em infraestrutura regional - expansão do trem metropolitano (Trensurb), construção da BR-448, novo Aeroporto Internacional 20 de setembro, projeto da RS-010, entre outros - tendem a reforçar as pressões imobiliárias no seu perímetro norte, dentro do quadro de crescente mobilidade territorial em curso. Novo Hamburgo constitui, ainda, importante polo e nó de articulação regional entre a Região Metropolitana de Porto Alegre e a Serra Gaúcha, reforçando ainda mais sua importância dentro da rede urbana nacional e seu potencial de crescimento urbano.

² http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm. Acesso em 02 set. 2015.

³ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em 02 set. 2015.

A metodologia proposta é de natureza exploratória e se apoia fundamentalmente em referências bibliográficas e documentais sobre a produção imobiliária na cidade. A abordagem foca na especialização das ações do mercado imobiliário, sem perder de vista a participação de outros agentes estratégicos, como o Estado, por exemplo, na sua viabilização. Inicialmente foi realizada pesquisa bibliográfica, com revisão sistemática da literatura selecionada, relacionada aos conceitos-chave do trabalho. Num segundo momento, sob a luz dos aportes teóricos selecionados, foi realizada uma análise histórica do processo de produção do espaço urbano na cidade de Novo Hamburgo/RS e como este se relaciona com o contexto regional e metropolitano, analisando ainda os seus aspectos socioeconômicos e demográficos e como os diferentes Planos Diretores do município geriram a verticalização e o adensamento construtivo em Novo Hamburgo ao longo das décadas.

Posteriormente, foram tabulados em planilha eletrônica todos os edifícios residenciais e mistos de mais de quatro pavimentos aprovados na cidade de Novo Hamburgo, entre os anos de 1983 e 2012. Inicialmente, foram mapeados em ambiente SIG (Sistemas de Informação Geográficas) com uso do software QGIS todos os empreendimentos aprovados por bairro, para análise da dinâmica imobiliária geral da cidade no período analisado, por quinquênio. Posteriormente, foram listadas todas as incorporadoras que atuaram na cidade nas últimas três décadas, contabilizando o número de empreendimentos de cada incorporadora em cada ano. Com isso, foi possível identificar quais os principais agentes produtores de edifícios residenciais em Novo Hamburgo nas últimas três décadas. A partir destes dados, foi utilizada novamente a ferramenta SIG, desta vez com pontos por rua, mapeando os empreendimentos do tipo edifícios residenciais e mistos das principais incorporadoras que atuaram na cidade entre 1983 e 2012, e em cada quinquênio considerado anteriormente. A partir destas análises, foi possível construir uma caracterização geral do mercado da moradia em Novo Hamburgo, a partir das práticas dos incorporadores imobiliários.

A principal fonte de dados para a pesquisa foi o setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, que forneceu listagem (ver exemplo nos

anexos da dissertação) com todos os empreendimentos aprovados desde os anos 1970, por rua, com informações referentes ao bairro, data de aprovação, data de habite-se, área e número de pavimentos dos empreendimentos. A partir dessa listagem, definiu-se o recorte temporal da pesquisa, pois se constatou que o ano de 1983 marcou o início de um processo contínuo de crescimento do setor da construção civil na cidade. Complementarmente são utilizados dados socioeconômicos do IBGE, FEE e Ministério do Trabalho e Emprego, para caracterização da cidade e da região. O SECOVI e SINDUSCON não possuem dados sistematizados para o município referentes à incorporação imobiliária e à comercialização de unidades, o que trouxe dificuldades metodológicas para a pesquisa. Diante dessas dificuldades, optou-se por utilizar unicamente os dados do setor de aprovação de projetos da prefeitura, para mapear os empreendimentos do setor imobiliário na cidade do tipo edifícios residenciais e quais seus principais agentes.

A dissertação estrutura-se em três capítulos. No primeiro capítulo, serão apresentados os referenciais teóricos de desenvolvimento deste trabalho, que foram desenvolvidos a partir de conceitos-chave estruturadores de sua temática. O paradigma proposto é o conceito de produção do espaço desenvolvido pelo francês Henri Lefebvre (1991, 2004, 2006) e analisado posteriormente por estudiosos do campo da geografia urbana como Gottdiener (1997) e Lipietz (1987). Este conceito tem o espaço não como um receptáculo passivo das relações sociais, mas como um produto híbrido dessas relações, que ao mesmo tempo em que é produzido por elas, também induz essas relações.

A produção social do espaço transforma o espaço abstrato em valores de uso para as pessoas. Com o desenvolvimento do capitalismo, cada vez mais os valores de uso em geral necessitam prioritariamente realizar-se enquanto valor de troca nos circuitos de acumulação capitalista. Ainda, sobre as especificidades da produção social do espaço no caso brasileiro e dos países periféricos, nossas referências são os trabalhos de Oliveira (2003), Maricato (1996) e Lipietz (1989). A respeito do processo de reestruturação do capitalismo e suas resultantes espaciais, utilizou-se como principais referências as contribuições de Harvey (2011), que faz uma leitura geográfica das crises e do movimento do capital e sua relação com espaço na

dinâmica capitalista, além de Castells (1999), Veltz (1999) e Santos (1993, 2000, 2002), sobre as novas dinâmicas de fluxos de informações e mercadorias no contexto de reestruturação capitalista. Sobre como estes processos incidem no contexto brasileiro e latino-americano, de modo desigual, mas combinado, os trabalhos de Sposito M. e Sposito E (2012), e Mattos (1999). Sobre cidades médias optou-se por utilizar o conceito proposto por Corrêa (2007), por seu caráter multiescalar, no qual Novo Hamburgo se encaixa, tanto como um centro urbano de sua região como cidade média em escala nacional. A respeito das dinâmicas imobiliárias recentes, nossos aportes se baseiam nas contribuições de Corrêa (1989), Maraschin et al (2012) e Mattos (2006). O conceito de segregação urbana se baseia nas definições propostas por Lojkine (1997) e nas perspectivas de Abramo (2007), que analisa o papel do mercado imobiliário capitalista na estruturação das cidades latino-americanas. A relação entre a evolução da forma urbana e o mercado imobiliário, que envolve os conceitos de renda da terra urbana e verticalização, é fundamental para este trabalho, baseada nas contribuições de Harvey (1980), que analisa os conceitos marxistas de valor de uso e valor de troca no mercado da moradia, e de Somekh (2014), que analisa o processo de verticalização e remuneração da renda da terra no contexto metropolitano brasileiro.

O segundo capítulo é dedicado à análise e caracterização da produção do espaço urbano na cidade de Novo Hamburgo. Neste sentido, no primeiro item será analisada a inserção de Novo Hamburgo em escala regional, com dados da FEE, e do PNUD, FJP e IPEA (2013). Em seu segundo item, serão analisados seus aspectos socioeconômicos e demográficos, com base em dados secundários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da Fundação de Economia e Estatística (FEE), Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), e PNUD, FJP, IPEA (2013). No terceiro serão descritos aspectos relevantes à evolução urbana de Novo Hamburgo, onde foram utilizados dados do IBGE, da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo (PMNH) e do trabalho de Oliveira (2009). O quarto item é dedicado à análise da estrutura urbana atual de Novo Hamburgo, onde foram utilizados dados da PMNH e do IBGE (Censo 2010) para a construção de mapas que ilustram a estrutura social e urbana da cidade. Por fim, no último item, com base na legislação edilícia e urbanística

da cidade, é analisado como o planejamento urbano municipal regulou o uso do solo urbano em Novo Hamburgo nos diferentes períodos de sua evolução urbana recente.

O terceiro capítulo visa analisar a dinâmica imobiliária da cidade a partir da atuação dos incorporadores imobiliários. Nele é apresentado o estudo de caso desenvolvido a partir do levantamento dos projetos de edifícios residenciais aprovados na cidade de Novo Hamburgo no período compreendido entre 1983 e 2012. O capítulo organiza-se em quatro etapas: na primeira busca-se entender a dinâmica geral de produção destes edifícios nos diferentes bairros da cidade para averiguar quais os principais vetores de crescimento urbano da cidade e como o mercado da moradia se movimentou no período, mapeando a distribuição por bairro de todos os empreendimentos residenciais e mistos de mais de quatro pavimentos na cidade, dentro do recorte temporal proposto, por quinquênio. Na segunda etapa do capítulo, identificam-se os principais incorporadores imobiliários que atuaram no mercado da moradia neste período e como se distribuem no espaço urbano, com o objetivo de verificar como a atuação desses agentes se relaciona com a dinâmica de segmentação socioespacial na cidade. Na terceira etapa do capítulo, são analisadas as tipologias dos empreendimentos nos diferentes períodos de análise da pesquisa e como essas se relacionam com as análises realizadas anteriormente. Por fim, são realizados apontamentos gerais sobre a produção de edifícios residenciais na cidade de Novo Hamburgo, a partir dos aspectos abordados no capítulo.

Finalmente são apresentadas as considerações finais, nas quais são descritos aspectos relevantes observados no desenvolvimento do trabalho e o balanço do caminho percorrido durante sua realização.

1. APORTES TEÓRICOS – REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA, DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS

No presente capítulo, busca-se a reflexão teórica para a compreensão da dinâmica imobiliária em cidades médias em contexto de reestruturação produtiva. O seu objetivo é referenciar na bibliografia selecionada os conceitos-chave para a elaboração desta dissertação. Para tanto, parte-se da revisão do conceito de produção social do espaço, sobretudo nas contribuições de Henri Lefebvre (1991, 2000, 2004). Na segunda parte do capítulo, será analisado como os conceitos de reestruturação produtiva e urbana relacionam-se no contexto de modificações no modo capitalista de produção. Na terceira parte, indicam-se como essas modificações se manifestam de modo socioespacial nas cidades no contexto latino-americano (com ênfase no caso das cidades médias) através das novas dinâmicas imobiliárias e da segregação socioespacial; e, por fim, como a forma urbana se relaciona com o mercado, através da remuneração da renda da terra e do processo de verticalização das cidades brasileiras.

1.1. A produção social do espaço – da cidade ao urbano

O espaço, para as ciências sociais em geral, deve ser considerado como algo que participa igualmente da condição do físico e do social, portanto um híbrido. (SANTOS, 2002, p. 56). Entretanto são variadas as conotações possíveis, filosóficas e científicas, para o uso do termo *espaço*. A origem epistemológica do seu conceito está relacionada à noção aristotélica na qual tempo e espaço são categorias complementares. Dentro desta tradição, se desenvolveu a razão cartesiana, que permeou a filosofia e a ciência durante séculos, segundo a qual o conceito de espaço está relacionado exclusivamente à ideia de espaço absoluto, receptáculo inerte das coisas da natureza e da sociedade. As primeiras contribuições para a construção de um paradigma interpretativo do espaço social se desenvolveram apenas no início do século XX, a partir dos estudos da Escola de Chicago.

A Escola de Chicago surgiu a partir dos anos 1910, buscando suas bases teóricas em diversos campos do conhecimento como a filosofia, a psicologia, a sociologia e a ciência natural da evolução darwiniana. (MONTE-MÓR, 2006). Os principais autores desta escola foram Ernest Burgess e Robert Park, este último, autor da seguinte definição, que sintetiza as ideias desta Escola sobre a cidade e o espaço urbano.

A cidade é um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições e dos sentimentos e atitudes organizados, inerentes a esses costumes e transmitidos por essa tradição. Em outras palavras, a cidade não é meramente um mecanismo físico e uma construção artificial. Está envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõem; é um produto da natureza, e particularmente da natureza humana. (PARK, 1976, p.26)

Para a Escola da Chicago, a ordem urbana é fruto da tradição moral e expressão do caráter e da qualidade de seus habitantes. Segundo seus autores, a interação social se dá através das trocas simbólicas, de entendimentos mútuos e da liberdade de escolha da cooperação e competição dos indivíduos, que define um consenso sobre a conduta pessoal, chamada ordem moral. A superposição de ordens morais através de cooperação competitiva produziu variações nos setores da cidade ligadas à divisão econômica do trabalho (GOTTDIENER, 1997, p 38). Os pressupostos propostos pela Escola de Chicago foram fundamentais para o desenvolvimento da ciência urbana ao longo do século XX, tanto no que se refere ao pensamento liberal, que tendeu a refinar suas formulações, apoiando-se em modelos urbanos marginalistas quanto à crítica a esses modelos, formulada pelos teóricos vinculados ao materialismo histórico.

O desenvolvimento de um paradigma socioespacial para interpretação da sociedade dentro do materialismo histórico seria iniciado pela Escola de Frankfurt a partir da década de 1920. Esta Escola foi fortemente influenciada pela filosofia hegeliana, na qual base e superestrutura estariam sujeitas às mesmas contradições que caracterizavam a totalidade da formação social. Essas ideias foram desenvolvidas também por autores como Antonio Gramsci e Gyorgy Lukács, que investigaram como as atuações política e cultural poderiam agir como força propulsora para superação do capitalismo. Essa Escola ficou conhecida como historicismo marxista e acreditava

que o tempo presente poderia ser captado pelo pensamento e, com isso, a intervenção radical poderia atuar na transformação da realidade.

Essa visão contrapunha a dos marxistas ortodoxos, que acreditavam na destruição inexorável do capitalismo através de seus ciclos de crises estruturais. (GOTTDIENER, 1997, p.110). A aparição do marxismo-estruturalista representou a resposta do marxismo ortodoxo à Escola de Frankfurt. Os estruturalistas, liderados por Louis Althusser, assimilaram dois conceitos básicos da Escola de Frankfurt: a noção de totalidade e a relativa independência dos fatores políticos e ideológicos em relação à base capitalista, mas rejeitavam veementemente o papel do sujeito individual como ator autônomo na sociedade. (GOTTDIENER, 1997, p.110)

É somente a partir dos anos 1960, com os estudos realizados pelo francês Henri Lefebvre, que o espaço passa a ser entendido como uma categoria de interpretação da sociedade pelo marxismo, influenciando autores da geografia crítica, que nasceu na França nos anos 1970. O termo *produção do espaço* está relacionado à ideia de que o espaço e o modo de produção interagem entre si de modo dialético. Dentro desta perspectiva, o espaço não seria apenas o receptáculo das relações sociais, mas possuiria papel ativo, operatório e instrumental, como saber, através da projeção e planificação, e como ação, pois é um produto diferenciado dos demais, que por interação ou retroação intervém na sua própria produção (Lefebvre, 2006, p.5). Segundo SOBARZO MIÑO (2004, p.22), a produção do espaço é definida do seguinte modo:

Cidade como produto e condicionante da reprodução da sociedade, da reprodução da vida, das relações sociais que se manifestam na prática socioespacial, ou seja, o espaço construído e modificado, no dia-a-dia, nas ações cotidianas, no uso e na apropriação que dele se faz e, ao mesmo tempo, o espaço influenciando essa cotidianidade (SOBARZO MIÑO, 2004, p.22)

O espaço, portanto, seria uma condição geral de existência e reprodução de uma sociedade. No modo de produção capitalista, o espaço é utilizado como meio de produção para a obtenção de mais-valia e renda, sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo faz desaparecer uma realidade material ou natural para transformar-se em valor adicionado à mercadoria (Lefebvre, 1991, p.34).

Como a continuidade do capitalismo depende da permanente expansão do capital, crescentemente os valores de uso se incorporam aos circuitos de acumulação capitalista, transformando-se também em valores de troca. Por isso, à dimensão utilitária do espaço, se sobrepõem determinações históricas de reprodução da sociedade, que sob o capitalismo estão condicionadas a sua realização enquanto valor de troca. Por esta razão, a cada crise de expansão capitalista, a incorporação do espaço ao circuito produtivo vem ganhando importância para a reprodução do capital. Neste contexto, a burguesia ganha amplo poder sobre a produção do espaço, através da propriedade privada do solo, e do controle do Estado e da ideologia.

O capitalismo tem ainda um outro aspecto, ligado, decerto, ao funcionamento do dinheiro, dos diversos mercados, das relações sociais de produção, mais distinto porque dominante: a hegemonia de uma classe. (...) A hegemonia se exerce sobre a sociedade inteira, cultura e saber incluídos, o mais frequente por pessoas interpostas: os políticos, personalidades e partidos, mas também por muitos intelectuais, cientistas. Ela se exerce, portanto, pelas instituições e pelas representações. Hoje em dia, a classe dominante mantém sua hegemonia por todos os meios, aí incluído o saber. O vínculo entre saber e poder torna-se manifesto, o que em nada impede o conhecimento crítico e subversivo e define, ao contrário, a diferença conflitual entre o saber ao serviço do poder e o conhecer que não reconhece o poder. (Lefebvre, 2006: p.19).

Ainda segundo Lefebvre (2006, p.35), historicamente a produção do espaço esteve relacionada a dois processos fundamentais para a reprodução da sociedade: a produção e a reprodução das relações sociais. A primeira envolve a divisão do trabalho e sua organização, enquanto a segunda está relacionada à organização familiar e às relações biofisiológicas propriamente ditas. Esses dois aspectos estão dialeticamente relacionados, pois a organização do trabalho repercute na família, e inversamente, a constituição familiar interfere na divisão do trabalho. No modo de produção capitalista, estes encadeamentos se tornam ainda mais complexos, envolvendo ao menos três níveis diferenciados de reprodução: biológica, da força de trabalho, e das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 2006, p.36). Esses níveis de reprodução se relacionam com três níveis de representação social, indicados a seguir.

A prática espacial, que engloba produção e reprodução, lugares especificados e conjuntos espaciais próprios a cada formação social, que assegura a continuidade numa relativa coesão. Essa coesão implica, no que concerne ao espaço social e à relação de cada membro de determinada

sociedade ao seu espaço, ao mesmo tempo uma *competência* certa e uma certa *performance*.

As representações do espaço, ligadas às relações de produção, à “ordem” que elas impõem e, desse modo, ligadas aos conhecimentos, aos signos, aos códigos, às relações “frontais”.

Os espaços de representação apresentam (com ou sem código) simbolismos complexos, ligados ao lado clandestino e subterrâneo da vida social, mas também à arte, que eventualmente poder-se-ia definir não como código do espaço, mas como código dos espaços de representação. (LEFEBVRE, 2006, p.36)

A *prática espacial* está associada ao espaço percebido, à realidade urbana cotidiana. A *representação do espaço* é o espaço como concebido, pelos cientistas, urbanistas e planejadores urbanos, consistindo em uma coleção de signos elaborados racionalmente. Já o *espaço de representação* é o espaço vivido, apropriado pelas pessoas segundo seus próprios símbolos afetivos.

Apesar de que, em geral, o Estado sirva como instrumento de poder dos capitalistas, criam-se forçosas contradições, sobretudo, no plano institucional – entre o planejamento espacial gestado pelo Estado e os empreendimentos parcelares dos agentes produtores do espaço. Estas contradições se expressam no espaço através de um processo que opõe dominação e apropriação e que, se pretendendo racional, é na verdade profundamente recortado, pulverizado e contraditório (Lefebvre, 2006: 42). Assim, as práticas espaciais envolveriam o processo dialético de dominação-apropriação.

Assim se estabelece no espaço a trindade capitalista, esta trindade “terra-capital-trabalho” que não pode permanecer abstrata e não se concentra a não ser num espaço institucional triplo: *global* e mantido como tal, aquele de soberania, onde se manifestam os constrangimentos, portanto fetichizado, redutor de diferenças – *fragmentado*, separando, disjuntando, localizando as particularidades, os lugares e localizações, ao mesmo tempo para controlá-los e negociá-los – *hierarquizado* enfim, desde lugares abjetos a nobres, desde lugares interditos a lugares soberanos. (Lefebvre, 2006, p.222)

A ideia de espaço *global* se expressa na reprodução de símbolos, na pretensa homogeneidade do imaginário urbano contemporâneo. Entretanto apresenta caráter *fragmentado*, pois necessita ser infinitamente fractal para expandir o capital. E, portanto, torna-se *hierarquizado*, pois refletirá as estratificações sociais inerentes ao capitalismo. O espaço urbano tem em comum com as outras mercadorias o fato de,

concomitantemente, representar um objeto material e um produto de relações sociais. Entretanto, somente o espaço reproduz continuamente suas próprias relações sociais.

Lefebvre foi um dos primeiros estudiosos a constatar o processo de transformação socioespacial que as cidades vinham atravessando na segunda metade do século XX e sua vinculação com profundas modificações no modo de produção capitalista. Em sua teoria sobre o desenvolvimento da sociedade urbana (Lefebvre, 2004), o sociólogo traça um eixo espaço-temporal que se inicia na “pura natureza” e vai até a “urbanização completa da sociedade” (Lefebvre, 2004, p.20). O autor via nas transformações do espaço contemporâneo o resultado de uma inflexão na história da sociedade urbana, caracterizada pela passagem da *cidade industrial* para o que chamou de *fase crítica*. Para Lefebvre, a *fase crítica* se define como um processo de *implosão-explosão* da cidade, que envolve a concentração urbana, o êxodo rural, a extensão do tecido urbano e a subordinação completa do agrário ao urbano.

Dá-se - salvo prova em contrário - uma segunda inflexão, uma segunda inversão de sentido e de situação. A industrialização, potência dominante e coativa, converte-se em realidade dominada no curso de uma crise profunda, às custas de uma enorme confusão, na qual o passado e o possível, o melhor e o pior se misturam. (LEFEBVRE, 2004, p. 27)

No Brasil, e demais países latino-americanos, o processo de industrialização e de desenvolvimento urbano se deu de modo *desigual e combinado*⁴ em relação às economias capitalistas centrais. Desigual, pois o ritmo de desenvolvimento da economia capitalista se dá de modo atrasado nestes países e combinado porque estes países, ao ingressarem na era industrial, mantinham pendentes os avanços sociais, ocorrendo uma superposição dialética entre inovações tecnológicas, políticas e culturais promovidas pelo desenvolvimento industrial, com relações sociais muitas vezes pré-capitalistas. No contexto brasileiro, segundo Oliveira (2003, p.27), o

⁴ A lei do desenvolvimento desigual e combinado foi desenvolvida por Leon Trotsky, por conta da desigualdade de ritmo do desenvolvimento do capitalismo no plano internacional. As principais formulações nas quais o autor expôs sua perspectiva histórica e política acerca dos países atrasados estão reunidas em TROTSKY, Leon. La teoría de la revolución permanente – compilación. Buenos Aires: CEPI León Trotsky, 2005.

crescimento industrial e urbano se deu sobre uma base de acumulação capitalista razoavelmente pobre, fundada na matriz econômica agrário-rural.

Isso quer dizer que o crescimento anterior à expansão industrial dos pós-30 não somente não acumulava em termos adequados à empresa industrial, como não sentou as bases da infraestrutura urbana sobre a qual a expansão industrial repousasse: antes da década de vinte, com exceção do Rio de Janeiro, as demais cidades brasileiras, incluindo-se nelas São Paulo, não passavam de acanhados burgos, sem nenhuma preparação para uma industrialização rápida e intensa. (OLIVEIRA, 2003, p.27)

Segundo Oliveira, a formação de uma cidade dual (com permanências do arcaico no moderno, e vice-versa) foi uma característica marcante do modo de expansão capitalista brasileiro, que teve na intensiva exploração da força de trabalho uma das condições necessárias à reprodução do capital (OLIVEIRA, 2003, p. 30)

Ora, o processo de crescimento das cidades brasileiras – para falar apenas do nosso universo – não pode ser entendido senão dentro de um marco teórico onde as necessidades da acumulação impõem um crescimento dos serviços horizontalizado, cuja forma permanente é o caos das cidades (OLIVEIRA, 2003, p. 59)

O caos exposto pelo autor é aparente, pois se é caótico urbanisticamente, responde às necessidades de acumulação capitalista, pois historicamente excluiu dos custos totais de produção a moradia de grande contingente dos trabalhadores. Deste modo, uma parcela significativa das residências das famílias de trabalhadores foi autoproduzida em loteamentos informais.

Dado que as cidades são o lugar das relações de produção modernas, vinculadas à indústria e aos serviços, o processo de urbanização brasileiro é uma contrapartida da desruralização do seu Produto Interno Bruto. Neste sentido, a maioria das famílias que emigraram do campo para as grandes cidades brasileiras vieram constituir o chamado exército industrial de reserva, que garantiu a urbanização com baixos salários (MARICATO, 1996, p. 19). É chamado de *fordismo periférico* este processo de industrialização, tipicamente latino-americano, mas que tem seus pares em países da Ásia e do leste europeu, os quais têm base na mecanização, na acumulação intensiva e no crescimento do mercado interno, mas cujos postos de trabalho e produção qualificados permanecem largamente exteriores, LIPIETZ (1989,

p.317). Foi o *fordismo periférico* que constituiu a base do processo de urbanização e industrialização no Brasil.

Pode-se, então, como síntese do conceito de produção social do espaço, considerar que o processo de reestruturação capitalista está relacionado à crescente incorporação do espaço social aos circuitos de expansão capitalista. Neste contexto, a concretização do espaço urbano como valor de uso e como espaço de representação das pessoas está condicionada à sua realização como mercadoria, dentro da circulação capitalista. Neste sentido, nos parece que o conceito de espaço, e de cidade, como produto e condicionante das relações sociais de produção, em constante transformação no cotidiano das práticas socioespaciais, é um paradigma apropriado para os estudos urbanos e regionais, possibilitando uma boa leitura da nossa realidade social.

1.2. Reestruturação produtiva, reestruturação urbana

As crises financeiras servem para racionalizar as irracionalidades do capitalismo. Geralmente levam a reconfigurações, novos modelos de desenvolvimento, novos campos de investimento e novas formas de poder de classe. (Harvey, 2011, p.18)

Tomando o conceito de *produção do espaço urbano* como um paradigma deste trabalho, deve-se pressupor que o processo de reestruturação produtiva, em curso há pelo menos quatro décadas, vem produzindo importantes modificações espaciais, que, por sua vez, reproduzem novos padrões socioespaciais nas escalas local, regional e global. Esse processo de transformação espacial das cidades denomina-se reestruturação urbana. Segundo Soja (1993, p.193), o conceito de reestruturação transmite a noção de uma ruptura na tendência histórica, de mudança em direção a uma nova ordem e configuração da vida social, econômica e política.

A grande crise do petróleo de 1973 é considerada o marco inicial do processo de reestruturação produtiva da economia, comumente denominada como globalização. A crise de acumulação capitalista, no entanto, já havia iniciado na década de 1960 nos Estados Unidos e Europa e mantinha relação com a crescente

escassez de mão de obra, com uma classe trabalhadora bem organizada, razoavelmente bem paga e com grande influência política (Harvey, 2011, p. 20). Para reverter essa crise, era preciso enfraquecer a classe trabalhadora. Por isso, num primeiro momento, estimulou-se a imigração e o desenvolvimento de tecnologias que economizassem trabalho. Foram tomadas ainda medidas de combate à inflação, que estagnaram a economia, gerando desemprego e formando mão de obra excedente. O capital produtivo também foi em busca de novos territórios, onde a força de trabalho fosse abundante, pouco organizada e a legislação trabalhista débil.

O desenvolvimento de novas tecnologias em transporte, como a *containerização*, permitiu que mercadorias fossem produzidas e comercializadas em qualquer lugar do mundo. Para viabilizar esta circulação, houve redução de barreiras aduaneiras e comerciais, criando uma nova arquitetura financeira global (Harvey, 2011, p.22). A redução dos salários, com expansão da produção, criou um problema de falta de mercado para os produtos, que foi sanado através da expansão do crédito, da indústria dos cartões e do aumento do endividamento das famílias. Como os bancos passaram a absorver os riscos iminentes desta grande oferta de crédito, tiveram como contrapartida por parte dos Estados nacionais uma crescente subsidiariedade em relação aos seus interesses.

Um dos princípios básicos pragmáticos que surgiram na década de 1980, por exemplo, foi o de que o poder do Estado deve proteger as instituições financeiras a todo custo. Esse princípio, que bateu de frente com o não intervencionismo que a teoria neoliberal prescreveu, surgiu a partir da crise fiscal da cidade de Nova York de meados da década de 1970. Foi então estendido internacionalmente para o México durante a crise da dívida que abalou os fundamentos do país em 1982. De modo cru, a política era: privatizar os lucros e socializar os riscos, e colocar os sacrifícios nas pessoas. (Harvey, 2011, p. 16)

Outra solução para reverter o arrefecimento do consumo foi a exportação de capitais e a criação de novos mercados ao redor do mundo. Essa política fez crescer exponencialmente a dívida externa dos países em desenvolvimento na década de 1980, refortalecendo o papel do Fundo Monetário Internacional (FMI) como agente disciplinador da economia global, garantindo a austeridade necessária para o pagamento aos bancos.

Mas como, de fato, essas mudanças estruturais essencialmente econômicas e produtivas se manifestam no espaço urbano? Nosso pressuposto, como visto, é que, no contexto de crise do modelo fordista de produção, a reprodução do espaço ganhou importância para a expansão capitalista (Lefebvre, 2004). Com isso, o espaço mais do que nunca precisa, antes de se concretizar enquanto uso, realizar-se como valor de troca no circuito de capitais.

A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos dominantes sempre produziram este ou aquele espaço particular (...) O novo é a produção global e total do espaço social. Essa extensão enorme da atividade produtiva realiza-se em função dos interesses dos que a inventam, dos que a gerem, dos que dela se beneficiam (largamente). O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda de espaço. E isso à escala mundial. (Lefebvre, 2004, p.142-143)

Segundo SANTOS (2000, P.39), “no contexto da globalização, o dinheiro usurpa em seu favor as perspectivas de fluidez do território, buscando conformar sob seu comando as outras atividades”. Para Santos (2000, p.40), a reestruturação do capitalismo global leva à incorporação de toda a superfície da Terra aos circuitos do capital, de maneira compartimentada, pois o espaço é fragmentado para tornar-se mercadoria, e hierarquizada, porque o processo é bastante desigual nas diferentes economias e escalas. Pode-se propor uma analogia entre essa passagem de Milton Santos e a teoria vista de Lefebvre, da *zona crítica* (1999, p.27), caracterizada pela implosão-explosão do espaço, concentração urbana, êxodo rural, expansão do tecido urbano sobre o meio rural, e a subordinação do agrário ao urbano.

Estas alterações no modo de produção capitalista estão associadas à passagem de um regime de caráter mais rígido, fordista, em que a produção em série orienta o consumo para novas formas de relações de produção e organização do trabalho, o chamado regime de acumulação flexível, caracterizado pela força do consumo sobre a produção e pela customização dos produtos, em substituição à produção padronizada. (SPOSITO; SPOSITO, 2012:6) Segundo Harvey, a acumulação flexível é marcada pela confrontação com a rigidez fordista, se apoiando na flexibilidade dos processos e do mercado de trabalho, dos produtos e dos padrões de consumo, caracterizando-se, ainda, pelo surgimento de novos setores de

produção, novos serviços financeiros, novos mercados e pela intensificação da inovação comercial, tecnológica e organizacional. (1993, p. 150).

Sposito, M. e Sposito E. destacam os seguintes aspectos como característicos do regime de acumulação flexível:

- ampliação das relações internacionais, seja por meio do aumento dos investimentos produtivos, seja pela intensificação da circulação financeira;
- diminuição das práticas protecionistas de muitas economias nacionais, favorecendo a transnacionalização da produção de bens e serviços;
- composição de mercados de consumo internacionais, seja no que se refere aos tipos de consumo de bens e serviços, seja no que se refere à abrangência geográfica da circulação deles;
- conformação de um sistema de circulação das informações, composto pela articulação entre comunicação por satélites e computação;
- formação de um meio técnico-científico-informacional, capaz de ampliar a relação entre ciência e produção, entre produção e consumo, entre consumo e circulação da informação. (SPOSITO; SPOSITO 2012:2)

Os fundamentos da reestruturação da produção capitalista têm relação com a recuperação da produtividade e da dilatação da margem de lucro, assegurando a continuidade da acumulação, através da desregulamentação e flexibilização do trabalho. MATTOS, referindo-se ao processo latino-americano, destaca as seguintes transformações no espaço urbano, sob o regime de acumulação flexível:

Tres tipos de transformaciones merecen destacarse. 1) Primero, la emergencia de una ciudad de cobertura regional, suburbanizada y policéntrica, de límites imprecisos, configurada como archipiélago, cuya dinámica expansiva ha ido incorporando a diversos centros urbanos aledaños y áreas rurales, que han pasado a formar parte de un extenso periurbano. 2) Segundo, el hecho de que si bien persiste una distribución del ingreso altamente regresiva que ha contribuido a mantener una ciudad extremadamente segregada y fragmentada, también se produjo una importante reducción de los niveles relativos de pobreza e indigencia. 3) Y, tercero, la irrupción y afirmación de un conjunto de nuevos artefactos urbanos (*shopping malls*, grandes superficies comerciales, condominios y barrios cerrados, centros empresariales descentralizados, multiplex y nuevos espacios para el esparcimiento, etc.) que comienzan a tener una fuerte incidencia en la estructuración y articulación del nuevo espacio metropolitano. (MATTOS, 1999, p. 15).

O processo de metropolização com a extensão do tecido territorial a áreas com características rurais responde aos interesses dos produtores imobiliários em diminuir os custos de produção, aumentando o lucro na atividade da construção civil, com menores custos com remuneração da renda da terra. Por outro lado, essa tendência

à suburbanização acaba por fragmentar o tecido urbano, trazendo uma série de custos adicionais para o Estado com infraestrutura e serviços necessários à população. Em relação ao segundo ponto indicado por Mattos, relativo à diminuição da pobreza extrema e da indigência, indica-se que esteja relacionado, conforme apontam os estudos de VELTZ (1999, p.37), à redução do emprego nos setores tradicionais (industrial, comércio e transportes), e ao aumento do emprego no chamado setor de serviços. VELTZ constata que são nas metrópoles que se localizam, preferencialmente, as grandes empresas, desde que ofereçam não apenas melhor infraestrutura, mas, principalmente, condições econômicas, sociais, políticas e culturais que minimizem os riscos dos investidores.

Segundo VELTZ (1999, p.163), enquanto os setores intensivos em mão de obra de baixa qualificação desempenham função importante quanto à localização das empresas, os setores não intensivos, com maiores salários, ainda se concentram nas cidades com maior hierarquia na rede global. MATTOS (1999) afirma que, apesar da diminuição relativa da pobreza extrema cresceram a informalidade e a precarização do trabalho. Por outro lado, houve uma tendência de aumento de desigualdades salariais, com ampliação da diferença de renda entre ricos e pobres. Essa tendência tem influência ainda sobre o terceiro ponto observado por MATTOS, referente aos novos produtos imobiliários urbanos, que reforçam o caráter segmentado do espaço urbano contemporâneo, vinculados à produção de espaços de consumo, aos quais a presença de determinados grupos sociais é restringida, seja por barreiras físicas ou simbólicas, garantindo assim a distinção social desses lugares.

Os agentes imobiliários, portanto, no contexto de reestruturação produtiva, ganham protagonismo nos circuitos de circulação capitalista. Por esta razão, cada vez mais o setor imobiliário atua como principal agente produtor do espaço urbano, atuando o Estado como um agente subsidiário da chamada iniciativa privada. O investimento no setor imobiliário passa a constituir uma alternativa importante dos capitalistas, diante da crise do setor produtivo tradicional, que, por vezes, como aponta Lefebvre, pode suplantá-los. (Lefebvre, 1999, p.146)

A decisão locacional dos agentes no contexto de reestruturação não envolve apenas redução de custos, uma vez que sua localização na rede de cidades também é um fator importante. Pois dentro da rede global, aqueles agentes que estão localizados nos nós mais integrados aos grandes circuitos de acumulação terão maior eficácia em seus processos produtivos, ganhando maior competitividade dentro do mercado.

No mundo da globalização, o espaço geográfico ganha novos contornos, novas características, novas definições. E, também, uma nova importância, porque a eficácia das ações está estreitamente relacionada com a sua localização. Os atores mais poderosos se reservam os melhores pedaços do território e deixam o resto para os outros. (SANTOS, 2000, p.39)

O geógrafo Milton Santos propõe uma tríade conceitual para o entendimento dos novos arranjos espaciais, que não são formados apenas por sistemas contínuos, mas também por descontinuidades. Dadas essas novas segmentações e partições presentes no espaço, o autor propõe que sejam admitidos dois recortes diferenciados para a análise espacial – as *horizontalidades*, que estariam relacionadas à definição mais tradicional de região, envolvendo as continuidades espaciais e os processos socioespaciais cotidianos; e as *verticalidades*, as quais são os pontos no espaço, que, de forma descontínua, garantem o funcionamento da economia e da sociedade estando vinculados não a relações econômicas ordinárias, mas ao ordenamento do sistema capitalista nos diferentes lugares (SANTOS, 2009, p. 284). As relações produtivas, em geral, passam, portanto, a depender não só do ordenamento socioeconômico em âmbito local e nacional, se não que estão sujeitas continuamente à movimentação das economias em escala global.

Enquanto as horizontalidades são, sobretudo, a fábrica da produção propriamente dita e o lócus de uma cooperação mais limitada, as verticalidades dão, sobretudo, conta dos outros momentos da produção (circulação, distribuição, consumo), sendo o veículo de uma cooperação mais ampla, tanto econômica e politicamente, como geograficamente. (SANTOS, 2002, p. 194)

Ainda segundo Santos (2000, p.52), neste contexto as macroempresas – ou macroatores – com ingerência vertical, passam a assumir um papel de regulação no conjunto do espaço, subordinando decisões essenciais aos processos locais a interesses estranhos e motivações distantes.

Nessas condições, a tendência é a prevalência dos interesses corporativos sobre os interesses públicos, quanto à evolução do território, da economia e das sociedades locais. Dentro desse quadro, a política das empresas – isto é, sua *policy* – aspira e consegue, mediante uma *governance*, tornar-se política; na verdade, uma política cega, pois deixa a construção do destino de uma área entregue aos interesses privatísticos de uma empresa que não tem compromissos com a sociedade local. (SANTOS, 2000, p.52)

Castells (1999), assim como Santos (2000, 2002), identifica o protagonismo que a informação assume na nova configuração produtiva global. No caso de Castells, esse baseia sua análise na relação dialética entre os conceitos de *espaços de fluxos* e *espaços de lugares*. Os espaços de fluxos estão relacionados ao novo espaço industrial, organizado em uma hierarquia de inovação e fabricação, articuladas em rede global, cujas direções de fluxos estão submetidas à permanente reconfiguração, tendo como característica a descontinuidade geográfica; enquanto os espaços de lugares estão vinculados à organização espacial historicamente enraizada na nossa experiência comum (1999, p.468).

Assim, as regiões, sob o impulso dos governos e elites empresariais, estruturam-se para competir na economia global e estabeleceram redes de cooperação entre as instituições regionais e entre as empresas localizadas na área. Dessa forma, as regiões e as localidades não desaparecem, mas ficam integradas nas redes internacionais que ligam seus setores mais dinâmicos. (Castells, 1999, p. 471)

Dada a necessidade de reposicionarem-se na rede mundial de cidades, os governos locais, sobretudo no âmbito das administrações municipais, passaram a adotar conceitos e técnicas oriundos do planejamento empresarial. E se, anteriormente, os temas relacionados ao planejamento urbano estavam relacionados a questões socioespaciais, como a construção de equipamentos de uso coletivo, provisão de infraestrutura, racionalização do uso do solo, a nova questão urbana estava relacionada, sobretudo, à *competitividade urbana*. (VAINER, 2000, p.76)

A reestruturação urbana tem relação, ainda, com a emergência desse novo enfoque da gestão das cidades, voltado não mais para o planejamento urbano tecnocrático, mas sim para o Planejamento Estratégico Urbano, que tem seu enfoque na promoção da cidade dentro da rede global. Na medida em que o Estado deixa de priorizar o ordenamento espacial urbano, sob o pretexto de privilegiar o desenvolvimento econômico e a promoção de investimentos, relega à mão invisível

do mercado, ou à chamada iniciativa privada, o papel de planejamento e gestão do crescimento urbano e da forma do ambiente construído, constituindo os novos padrões socioespaciais. Esses padrões, por sua vez, não resultam do projeto de cidade coletivo, mas da coleção de iniciativas de agentes em busca de interesses privados. Essa dinâmica não é exclusiva das metrópoles, senão que influencia a totalidade do território. Entretanto, se dá com suas particularidades, segundo a hierarquia daquele espaço na rede global e do papel dos agentes locais, como a presença de uma elite empreendedora que pode ter maior ou menor influência sobre o poder público local.

Certamente, a influência dos espaços de fluxos, ou das verticalidades, será maior nas metrópoles do que nas cidades médias ou pequenas, por outro lado, essas últimas estão mais vulneráveis a possíveis interferências de mudanças de direções de fluxos globais de capitais, pois, em geral, tem sua economia menos diversificada, voltada a uma determinada atividade produtiva. Sobre as especificidades do processo de reestruturação urbana em cidades médias no Brasil, SPOSITO (2007, p. 6) relaciona o menor preço e maior disponibilidade de terras urbanas, que determinam segmentações socioespaciais diferenciadas em relação às cidades maiores. Também são menores as distâncias entre centro e periferia, gerando rupturas socioespaciais diversas. Destaca-se ainda que a proximidade existente entre os diversos atores sociais e seus interesses contraditórios, dada a escala da esfera social, pode acabar criando condições onde as relações de âmbito particular possam interferir na esfera pública.

A reestruturação urbana e as novas dinâmicas imobiliárias afetam o conjunto do espaço social, de maneira mais abrangente nas metrópoles, mas também no conjunto do território, e sobretudo nas chamadas cidades médias e centros urbanos regionais. No próximo item define-se o conceito de cidade média e como as novas dinâmicas imobiliárias vêm produzindo efeitos socioespaciais, sobretudo no que se refere ao fortalecimento da estratificação social da estrutura urbana dessas cidades.

1.3. Dinâmica imobiliária e segregação socioespacial em cidades médias

Tendo em vista a consideração essencial do último item de que, no processo de reestruturação produtiva, a reprodução do espaço urbano ganha importância para a expansão capitalista – e que este processo promove importantes modificações estruturais no espaço urbano onde o uso está condicionado à troca – neste pretende-se entender os processos socioespaciais relacionados à dinâmica imobiliária vigente nas cidades médias, sobretudo a segregação social do espaço urbano.

Primeiramente deve-se situar a conceituação adotada para a expressão *cidade média*. Segundo Correa (2007, p.25), algumas dificuldades estão relacionadas à determinação deste conceito, uma delas é o estabelecimento de parâmetros de comparação para o tamanho demográfico absoluto, já que nas diferentes realidades urbanas uma cidade de mesma população pode ser relativamente menor ou maior. No caso do Uruguai, por exemplo, no qual quase a totalidade da urbanização concentra-se em torno de Montevidéu, não há mediações significativas entre o urbano e o rural, não existindo cidades médias. Já em países com maior dispersão relativa das atividades econômicas e da população, como o Brasil, no contexto de transição entre as atividades urbanas e essencialmente rurais, criam-se as condições necessárias ao desenvolvimento das chamadas cidades médias.

Um segundo problema levantado por Correa (2007, p. 26) é a escala espacial de referência. Utiliza-se o exemplo de Aracaju, que no conjunto da rede urbana brasileira é uma cidade média, porém, no contexto sergipano, constitui-se como metrópole regional. A terceira dificuldade envolve a dimensão temporal, pois, dentro do fenômeno global de urbanização, a cidade média deve ser considerada como um estado transitório dentro da dinâmica demográfica nacional, considerando, ainda, que, no contexto das novas dinâmicas econômicas globais, o conceito de cidade média não pode ser definido dentro de um recorte estritamente nacional.

Atualmente, o reconhecimento da inserção de uma cidade média no âmbito de uma rede urbana tornou-se extremamente mais complexo. No geral, ela continua a compor a estrutura da rede hierárquica na qual seus papéis intermediários se definiram, mas há um vasto conjunto de possibilidades de estabelecimento de relações com outras cidades e espaços que não compõem, de fato, a rede a que pertence essa cidade. A mundialização da economia e o desenvolvimento das telecomunicações ampliaram muito os fluxos que uma cidade pode estabelecer com espaços distantes, e esses fluxos não se desenham, apenas, com cidades maiores ou menores, ao

contrário, eles também se estabelecem entre cidades da mesma importância e entre essas e outras cidades constitutivas de outras redes urbanas. (SPOSITO, 2006, 147)

Segundo Corrêa (2007, p. 28), é possível estabelecer a noção ou conceito de cidade média a partir do momento histórico em que se constitui uma rede de cidades relativamente articuladas e dotadas de alguma diferenciação funcional. Essa condição teria se estabelecido a partir do desenvolvimento do capitalismo industrial apenas no final do século XIX na Europa Ocidental e no nordeste dos Estados Unidos. Corrêa (2007, p. 29) propõe três condições básicas para uma cidade ser considerada *média*:

- A presença de uma elite empreendedora – pois, segundo o autor, é esta condição que estabelece uma relativa autonomia econômica e política, criando interesses locais e condições de competitividade com as grandes cidades e metrópoles.
- Sua localização relativa – a cidade média deve possuir uma centralidade dentro da hierarquia regional, constituindo-se como nó de tráfego de pessoas, mercadorias, serviços e informações.
- Interações espaciais – segundo o autor (2007, p. 30), para definir-se enquanto cidade média, o centro urbano necessita estabelecer interações espaciais gerais, em escala regional e extrarregional, seja internacional ou não. Ou seja, necessita, para diferenciar-se de uma capital regional, possuir interações espaciais, não apenas dentro da hierarquia regional, mas com outras redes de cidades extrarregionais.

As dinâmicas imobiliárias contemporâneas, inclusive nas cidades médias, estão associadas à produção de novas centralidades, resultado do processo de descentralização funcional metropolitana. As cidades médias mais bem inseridas dentro da rede de cidades, quanto a sua localização relativa e presença de uma elite empreendedora, mais integradas estarão às novas dinâmicas imobiliárias, tanto na sua constituição enquanto centralidade regional quanto na produção de novas centralidades intraurbanas, os núcleos secundários, ou subcentros. (CORRÊA, 1989, p. 50).

Por se tratar de um fenômeno dinâmico e em permanente interação com outros processos que organizam a cidade, as centralidades promovem a diferenciação dos espaços. Assim, as centralidades podem ocorrer em determinados setores da cidade – a área tradicional, por exemplo, com certo padrão de uso e ocupação relativamente homogêneo – ou ao longo de eixos de circulação, neste caso, compondo uma centralidade linear, a qual vai apresentar características distintas em sua extensão, fruto das influências dos bairros que permeie. Enquanto partes da cidade, estes setores ou eixos constituem-se em componentes dinâmicos que sofrem mudanças ao longo do tempo. Tais mudanças são fenômenos recorrentes nas cidades e são denominados processos espaciais. Estes aspectos apontam para a atratividade e importância simbólica, econômica e social destas centralidades. (MARASCHIN et al, 2012, p. 116)

As dinâmicas de produção e consumo do espaço que promovem estes novos processos espaciais são realizadas por diferentes agentes com diferentes possibilidades de dominação da implementação dos mesmos. Corrêa (1989, p.11-30) lista os principais agentes produtores do espaço urbano, que são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos do mercado formal do solo urbano. Os grupos sociais excluídos do mercado formal igualmente necessitam buscar formas para atender sua necessidade básica por moradia. Desenvolvem-se então nos países subdesenvolvidos os assentamentos informais, cuja produção se dá de modo relativamente independente ao circuito de acumulação capitalista.

Nos países latino-americanos, a produção das cidades modernas resulta do funcionamento das duas lógicas modernas (mercado e Estado), mas também de uma terceira lógica, a lógica da necessidade. Foi a lógica da necessidade que moveu, e continua a mover, um conjunto de ações individuais e coletivas que promoveram a produção das “cidades populares” com o seu habitual ciclo ocupação/autoconstrução/auto-urbanização e, por fim, o processo de consolidação dos assentamentos populares informais (APIs). (ABRAMO,2007,p.26)

Como as famílias se posicionam no espaço urbano, segundo sua capacidade de consumo de terrenos no mercado de imóveis, a estrutura urbana capitalista tende a reproduzir a estratificação social da sociedade, produzindo espaços segregados. Segundo Lojkine (1997, p.189), podem-se distinguir três tipos de segregação urbana:

- Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância da “renda de acordo com a localização”.
- Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.

- Um esfacelamento generalizado das funções urbanas, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas, zona de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento.

No caso brasileiro, a exemplo da realidade latino-americana, dada a grande desigualdade social historicamente constituída, o mercado imobiliário se desenvolveu de modo altamente segmentado em termos de capacidade aquisitiva. Esta segmentação da estrutura residencial se manifesta como um mecanismo de distinção espacial hierarquizada que reproduz espacialmente as divisões de classe e estratificação socioeconômica da sociedade, respondendo do ponto de vista do capital imobiliário à possibilidade de redução dos riscos dos investimentos no setor. Em relação aos consumidores, a segmentação garante uma relativa homogeneidade socioespacial do seu entorno residencial. (ABRAMO, 2007, p.44). Ainda segundo o autor, o fator determinante das escolhas residenciais dentro do mercado formal é a busca da distinção socioespacial, a qual o autor denomina como *convenção urbana*, que seria o desejo de proximidade com os seus pares, concretizado em uma externalidade de vizinhança. (ABRAMO, 2007, p.44)

Em uma sociedade estratificada esse padrão de comportamento de desejar estar próximo dos seus próximos produz uma cascata de movimentos de rejeição dos não-próximos do alto da pirâmide social para baixo. Assim, as convenções urbanas são hierarquizadas e servem de mecanismo cognitivo que garante a estrutura segmentada e hierarquizada das externalidades de vizinhança, portanto, da estrutura socioespacial urbana segmentada (segregada) e desigual. (ABRAMO, 2007, p. 44-5)

A segregação socioespacial das cidades, portanto, é determinada pela interação dialética entre a busca das famílias, segundo sua posição na pirâmide social, por distinção socioespacial no espaço urbano e pela maximização, do ponto de vista dos agentes do capital imobiliário, da obtenção de valores de troca dentro da produção do espaço urbano. Esse padrão, estritamente mercadológico, de coordenação do uso do solo urbano o autor denomina como cidade *COM-FUSA* (2007, p. 50), resultado de um duplo movimento de compactação e difusão urbana. A compactação está relacionada ao aumento da densificação predial e familiar e tendência à verticalização, enquanto a difusão se manifesta na busca de diferenciação e inovação do estoque imobiliário, que acaba promovendo, contraditoriamente, a homogeneização do espaço urbano.

No contexto brasileiro, o Estatuto das Cidades foi aprovado em 2001 com o intuito de criar instrumentos para um melhor aproveitamento e uma maior democratização do uso do solo urbano. Entretanto, a política habitacional brasileira atual, abafada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), ao invés de se apoiar nos instrumentos do Estatuto das Cidades para o planejamento da produção habitacional, tem tido na iniciativa privada o principal gestor do processo, reforçando o caráter “mercadófilo” do nosso Planejamento. Esta concessão indireta do planejamento urbano aos agentes do mercado imobiliário que acabam regulando o uso do solo, inclusive no que diz respeito à localização da habitação de interesse social, enquadra-se no que Mattos (2006) identifica como a subsidiariedade do Estado ao mercado imobiliário, uma das cinco tendências às quais as cidades latino-americanas estão submetidas no contexto mundial de reestruturação produtiva, em conjunto com a descentralização produtiva; a precarização do trabalho; o aumento da mobilidade territorial; e a homogeneização da paisagem urbana.

A política urbana brasileira desde a União até os municípios tem transferido ao mercado a regulação do uso do solo urbano, na contramão da necessidade existente do retorno da ação pública de coordenação do uso do solo, com o objetivo de regulamentar em cada município a legislação presente no Estatuto das Cidades e dar função social à cidade em seu conjunto. No contexto brasileiro e latino-americano, de alta diferenciação social e desigualdades de poder político entre os grupos sociais, é fundamental a ação do Estado como reguladora do crescimento urbano. Entretanto, não se pode esperar que o Estado atue como mediador dos conflitos sociais urbanos, sem que exista maior organização e autonomia dos grupos sociais excluídos.

1.4. Espaço como mercadoria - renda da terra urbana e verticalização

Como observado no item anterior, o processo de crescimento urbano brasileiro não tem sido resultado da coordenação do uso do solo pelo planejamento urbano. Inversamente, tem sido efeito da sobreposição de uma infinidade de iniciativas privadas, buscando a maximização dos lucros dos seus investimentos no setor imobiliário. Para verificar os processos socioespaciais envolvidos na expansão de

edifícios residenciais em uma cidade média brasileira, como pretende este trabalho, é necessário entender como estão relacionados a evolução da forma urbana e o mercado imobiliário (HARVEY, 1980), como o Estado intervém neste processo com o urbanismo (LEFEBVRE, 2004) e como acontece a verticalização das cidades no contexto brasileiro (SOMEKH, 2014).

Para o entendimento a evolução da forma das cidades, sob o paradigma da produção capitalista do espaço, é necessário que retomemos o entendimento de Lefebvre sobre as relações entre espaço e Estado. Para Lefebvre (2004, p. 139), o pensamento urbanístico é incapaz de dominar o duplo processo industrialização-urbanização, que, por sua complexidade, só poderia ser compreendido dentro do método dialético. Lefebvre considera o urbanismo submergido na ilusão filosófica de sistematização do mundo e ilusão estatista de superestimação dos limites do papel do Estado.

Como definir o vazio fundamental do urbanismo, privado ou público, nascido no intelecto de uns ou secretado pelos gabinetes onde os outros são instalados? Pelo fato do urbanismo pretender substituir e suplantar a *prática urbana*. Ele não a estuda. Para o urbanista, essa prática é, precisamente, um *campo cego*. Ele vive nele, nele se encontra, mas não o vê, e menos ainda o compreende como tal. Ele substitui, tranquilamente, a práxis por suas representações do espaço, da vida social, dos grupos e de suas relações. Ele não sabe de onde tais representações provêm, nem o que elas implicam, ou seja, as lógicas e as estratégias a que servem. (Lefebvre, 2004, p.141)

O espaço é um produto das relações de produção, sujeitas à dominação de classe. O urbanismo seria a abstração desta realidade a favor da projeção de um espaço racionalmente neutro. Para Lefebvre (2004, p.142), os urbanistas parecem ignorar que eles próprios estão submetidos às relações de produção, obedecendo a um ordenamento institucional, e recebendo ordens de seus superiores.

O que é o urbanismo? Uma superestrutura da sociedade neocapitalista. (...) O urbanismo organiza um setor que parece livre e disponível, aberto à ação racional: o espaço habitado. Ele dirige o consumo do espaço e do habitat. Enquanto superestrutura, ele se distingue, e é preciso distingui-lo fortemente, da prática, das relações sociais, da própria sociedade. (...) O urbanismo aparece assim, como o veículo de uma racionalidade limitada e tendenciosa da qual o espaço, ilusoriamente neutro e não político constitui o objeto (objetivo). (LEFEBVRE, 2004, p. 150)

Harvey também faz a crítica da modelação do espaço urbano, contudo, através da economia urbana. Assim como Lefebvre, Harvey (1980) identifica as limitações de uma metodologia não dialética de análise do espaço urbano. No caso de Harvey, a crítica se faz aos modelos marginalistas de oferta-demanda de solo urbano. O marginalismo está estruturado na ideia de que o valor de troca das mercadorias é determinado pela relação oferta-demanda, enquanto, para a economia política marxista, o valor de troca tem vinculação com o trabalho socialmente necessário para transformar objetos da natureza em mercadorias. O marginalismo supõe dois sistemas separados de valor (de uso e de troca), que são funcionalmente relacionados por meio de um artifício teórico, enquanto a economia política marxista vê nos valores de uso e de troca dois aspectos dialeticamente atrelados das mercadorias.

Geógrafos, planejadores e sociólogos, por outro lado, têm tratado de mercadorias apenas em seus aspectos de valor de uso ou, se eles procuraram esclarecimentos analíticos, serviram-se inquestionavelmente das análises marginais. O valor de uso provê o sustentáculo conceitual dos tratamentos geográficos e sociológicos tradicionais dos problemas de uso do solo, mas é usado de tal modo que os estudos de uso de solo permanecem "fora da esfera de investigação da economia política". O método marxista de colocar o valor de uso e o valor de troca em relação dialética entre si merece consideração porque favorece o duplo propósito de soprar vida nova nos estudos geográficos e sociológicos do uso do solo, e de construir uma ponte entre as abordagens espaciais e econômicas dos problemas de uso do solo. O último propósito pode ser tão benéfico à economia contemporânea como o é para a análise espacial contemporânea. (Harvey, 1980, p.134)

Para justificar a impossibilidade de modelação do espaço dentro dos modelos de oferta-demanda, Harvey (1980, p. 135-137) descreve seis aspectos que distinguem o solo e suas benfeitorias das demais mercadorias:

- localização fixa, que confere ao proprietário de determinada localização o monopólio daquela mercadoria;
- impossibilidade de não consumir, afinal todos dependemos do espaço para existir, morar, trabalhar;
- faz-se como valor de troca em intervalos de tempo bastante largos;
- longa vida útil, que possibilita a herança e a acumulação de riqueza;
- faz-se como valor de uso por tempos muito abrangentes, mediante investimentos altos, que fazem com que as instituições financeiras tenham papel

preponderante no funcionamento do mercado do uso do solo, mais do que sobre as demais mercadorias;

- grande diversidade de valores de uso.

Ainda dentro de sua crítica à microeconomia urbana (Harvey 1980, p. 139-141), ele analisa os distintos modos de determinação de valor de uso e valor de troca no mercado da moradia, segundo os principais grupos que o operam.

- Usuários – para os quais o valor de troca é um arranjo para a obtenção do valor de uso.

- Corretores de imóveis – que operam no mercado da moradia para obter valor de troca, para os quais o valor de uso da moradia reside no volume de transações, segundo as quais obtêm valor de troca.

- Proprietários – para quais as propriedades são valores de troca, e que operam no mercado da moradia segundo duas estratégias: a obtenção de renda a partir do capital investido no imóvel, ou a compra de uma propriedade através do financiamento hipotecário, utilizando a renda dos aluguéis para amortização das hipotecas, ampliando assim o valor líquido de suas posses.

- Incorporadores – estão interessados em valores de uso para outros, somente na medida em que criam valores de troca para si.

- Bancos - estão interessados em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso.

- Governo – cria condições para a produção de valores de uso, através do investimento financeiro direto ou indireto, ou do controle dos instrumentos de regulação do mercado da moradia.

Analisando as peculiaridades do espaço enquanto mercadoria e do setor imobiliário enquanto mercado, Harvey expõe as limitações dos modelos urbanos microeconômicos, tanto pelo monopólio dos proprietários de determinado espaço quanto pela diversidade de agentes envolvidos nas transações, com diferentes interesses envolvidos. Harvey (1980, p. 152) aponta que é necessário retomar o conceito de renda da terra da economia política clássica, adaptando ao mercado do solo urbano conceitos fundados eminentemente para a análise do espaço rural.

Ainda segundo Harvey (1980, p. 153), a conceituação teórica de Marx para o conceito de renda, por sua abrangência, é a mais apropriada para o entendimento da renda da terra urbana. Marx distingue três tipos de renda: a renda de monopólio, que está vinculada à possibilidade de cobrar um preço de monopólio, pela exclusividade da mercadoria, e avidez do comprador independentemente do preço geral de produção; a renda diferencial, que surge do excesso de lucros de certos produtores em virtude de sua situação vantajosa em relação aos demais; e a renda absoluta, que seria uma remuneração do capital àquelas forças que ele não pode superar ou prescindir.

A produção capitalista não pode, na ótica de Marx, destruir a instituição da propriedade privada (de modo como esta destruiu muitas outras instituições feudais) porque sua própria existência está fundamentada na propriedade privada dos meios de produção. O capitalismo está, por isso, preparado para pagar uma taxa na produção (renda) como o preço para a perpetuação da base legal de sua própria existência. (...) Uma vez institucionalizada a renda, ela pode aparecer de várias maneiras. O investidor em solo, por exemplo, igualiza a renda com juros no capital e trata-a como o último quando é realmente ainda a primeira. Isso cria a ilusão de que o solo é ele próprio fator produtivo que deve ser pago e cujo custo deve entrar nos custos de produção. Esse custo é de fato a taxa (renda) extraída pela propriedade privada como renda absoluta ou de monopólio. (Harvey, 1980, p.155)

Segundo Harvey (1980, 157), a renda da terra urbana se realiza de maneira bastante complexa, compondo-se de renda absoluta, mas também de renda de monopólio, e diferencial. A renda da terra seria a parte do valor de troca destinada ao proprietário da terra, que se relaciona, através do mercado, com os valores de uso socialmente determinados.

Se argumentamos que a renda pode prescrever o uso, então isso implica que os valores de troca podem determinar os valores de uso, criando novas condições, às quais os indivíduos devem adaptar-se se desejam sobreviver em sociedade. Essas condições são relevantes, não somente nos momentos catalíticos, quando as decisões sobre o solo e a propriedade são tomadas em sua forma de mercadoria, mas elas também criam pressões persistentes pela contínua captura de custos e benefícios externos por parcelas de solo, através de trocas relacionalmente estabelecidas no valor do solo etc. (Harvey, 1980, p.162)

A renda não prescinde o uso, porém, como aponta Harvey, vem crescentemente prevalecendo dentro das relações sociais de consumo de imóveis, sobretudo residenciais. Como o modo de produção capitalista cria suas próprias condições de consumo, a evolução dos padrões de uso do solo urbano pode ser

entendida somente dentro do processo geral de uma sociedade que é conduzida a um padrão de necessidades e relações sociais apoiadas nas forças de mercado, que se manifesta na evolução da forma urbana (Harvey, 1980, p. 163).

O zoneamento dentro do planejamento urbano desde o séc. XX tem servido como instrumento de controle do uso do solo e da forma urbana. O instrumento do zoneamento (*zoning*), porém, é anterior ao fenômeno da verticalização e tem sua origem na urbanística germânica do século XIX (SIMÕES JÚNIOR, 2008), num período em que as cidades germânicas enfrentavam um acelerado crescimento e grande especulação imobiliária. Esse *zoning* apresentava três setores: a zona industrial, que compreendia as indústrias e as residências dos industriários; a zona de negócios e comercial; e a zona unicamente residencial. O desenvolvimento do elevador e das novas tecnologias construtivas, no final do século XIX, permitiu que os edifícios ganhassem altura, com isso as grandes cidades, principalmente nos Estados Unidos, passaram rapidamente a se verticalizar, posteriormente sendo modelo para o desenvolvimento urbano de diversos países, inclusive o Brasil.

A ideia de verticalização dentro do urbanismo moderno surge como uma solução para melhor aproveitamento do solo urbano, através do aumento da densidade, permitindo melhor aproveitamento do espaço. Previa-se, dentro dos diferentes modelos urbanísticos propostos, a racionalização da cidade, através do zoneamento, com a separação de funções, ampliação do espaço público e verticalização, principalmente das áreas centrais, com predominância do setor terciário, mas também de áreas residenciais.

A cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando a relação verticalização/adensamento. (SOMEKH, 2014, 28)

Entretanto, dentro da lógica capitalista de produção do espaço urbano, quem promove de fato a verticalização são os agentes do mercado: proprietários fundiários e promotores imobiliários – que transformam a multiplicação do solo urbano em renda e lucro – valores de troca. Somekh (2014), estudando o processo de verticalização da

cidade de São Paulo ao longo do século XX e início do XXI, constata que a ação do Estado, através do poder público municipal e da formulação da legislação urbanística, principalmente o zoneamento, também é central para o entendimento desse processo, ora com índices de aproveitamento mais restritivos, ora mais permissivos ao processo de verticalização.

Considera-se que em São Paulo o urbanismo desenvolvido no período estudado não pode ser caracterizado de moderno ou modernista, mas sim de modernizador. A modernização corresponde à necessidade constante do capitalismo buscar aumento de produtividade por meio de avanços tecnológicos e organizacionais. A modernidade e as conseqüentes ideias modernistas consistem no desenvolvimento do projeto iluminista de domínio da natureza, baseado na racionalidade e na objetividade. O urbanismo moderno vai além, por surgir na cidade industrial especificamente para enfrentar os problemas sociais que se confundem com as questões urbanas (SOMEKH, 2014, p.49)

A citação aponta para a contradição do urbanismo moderno, sobretudo em contextos de periferia do capitalismo, como no Brasil. Pois se no discurso pretendia enfrentar os problemas sociais da cidade, ele acaba por estar a serviço do aumento de produtividade do capital, colocando em oposição o valor de uso e o valor de troca do espaço, representado pela crescente incorporação do espaço social aos circuitos de expansão capitalista. No caso de São Paulo, primeira metrópole do país, Somekh (2014, p.101) conclui que a emergência da verticalização resultou de uma série de condicionantes, relacionados não apenas a fatores econômicos, mas também a políticos e culturais.

A cidade passa a concentrar população e atividades, requerendo novas configurações espaciais. A atividade industrial, ao ampliar a divisão do trabalho, necessita de novos espaços de escritórios. O desenvolvimento tecnológico decorre de novas necessidades: estruturas de concreto e a conseqüente provisão do cimento, além da disseminação dos elevadores. A divisão social do trabalho requer novos agentes. O capital imobiliário, em fase de constituição, exige a multiplicação do solo urbano (verticalização) muito mais em função de uma estratégia de valorização, que se compõe com a subdivisão do solo urbano (loteamento), do que efetivamente pela valorização fundiária da metrópole incipiente. (SOMEKH, 2014, p.102)

O desencadeamento do processo de verticalização da metrópole brasileira está vinculado não à sobrevalorização de determinadas regiões da cidade, mas ao interesse dos agentes em criar novas fronteiras de produção de mais-valias. Segundo Somekh (2014, p. 226), as frações do capital têm estratégias diferentes de

valorização, e de localização, constituindo historicamente um duplo processo de verticalização: de reprodução dos espaços valorizados, e de expansão para novas frentes de valorização em busca de terrenos mais baratos. Tais estratégias fazem que, diferentemente do pensado dentro da teoria urbanística moderna, o processo de verticalização não suscite um melhor aproveitamento do solo urbano. Acontece desta forma, pois sua lógica está direcionada para uma maximização da produção de valores de troca para os agentes imobiliários, e não da produção de valores de uso e de direito à cidade para o conjunto da sociedade.

Como aponta Milton Santos (1993, p.102), na fase do capitalismo concorrencial, as concessões da burguesia em relação à provisão de infraestruturas sociais eram mais consideráveis. Contudo, com a emergência do capitalismo monopolista, o capital passou a absorver recursos maciços, através da provisão de infraestruturas que favorecessem à circulação de mercadorias e capitais. A cidade deixa então de ser o espaço preferencialmente destinado para a reprodução da força de trabalho, passando a preponderantemente beneficiar a reprodução do capital.

Legitimada pela ideologia do crescimento, a prática da modernização cria, no território como um todo, em particular nas cidades, os equipamentos, mas também as normas indispensáveis à operação racional vitoriosa das grandes firmas, em detrimento das empresas menores e da população como um todo. (...) Pode se dizer que nos dois últimos decênios, o espaço nacional conheceu transformações extensas e profundas. A modernização é o principal elemento motor dessas mudanças, acarretando distorções e reorganizações, variáveis segundo os lugares, mas interessando a todo o território. (Santos,1993, p.104)

Se o fenômeno da verticalização inicialmente se deu nas grandes metrópoles, a partir dos anos 1970 com o processo de reestruturação metropolitana, as cidades médias passam a desempenhar papel de núcleo estratégico da rede urbana brasileira, estabelecendo importantes conexões entre os espaços urbano e regional.

Nesse contexto, em que se redefine a divisão regional do trabalho e desconcentração da população, novas formas de produção do espaço urbano se apresentam. A desconcentração e a interiorização das diversas atividades econômicas, que a partir do final da década de 70 e início dos anos 80, direcionam-se às cidades médias, exigem, destas, condições para se efetivarem. Assim, novas demandas de infraestrutura são apresentadas a esses núcleos urbanos e às suas regiões de influência. Novos produtos foram necessários para atender as necessidades daqueles que para lá se dirigiram. Assim, articulados, os agentes imobiliários com seus produtos, e o Estado

fornecendo as condições necessárias de infraestrutura, apresentam o edifício, produto principal da verticalização, que, até então, presente nos núcleos urbanos de maior porte passa a fazer parte da paisagem das cidades médias brasileiras. (OLIVEIRA; SILVEIRA, 2014, p. 189)

O fenômeno, relativamente recente, de verticalização das cidades médias, portanto, está relacionado à re colocação destes centros urbanos regionais dentro da rede urbana nacional, demandando novos espaços, adequados às atividades vinculadas à gestão do setor industrial e ao comércio e serviços. A verticalização nessas cidades, assim como ocorreu nas metrópoles, se dá primeiramente com edifícios comerciais, para, mais tarde, tornar-se também residencial.

Concluída a apresentação destes aportes teóricos, entende-se que a análise da dinâmica espacial urbana de Novo Hamburgo poderá ser realizada dentro de uma perspectiva que considere a dinâmica espacial como fenômeno dialeticamente relacionado às constantes transformações nas relações socioespaciais de produção. Considera-se ainda que se construíram os embasamentos teóricos mínimos para entendermos melhor a produção social do espaço urbano de Novo Hamburgo, que envolve todos os conceitos trabalhados neste capítulo: reestruturação produtiva e urbana, dinâmica imobiliária, cidades médias, renda da terra e verticalização.

Em síntese, a dinâmica de expansão capitalista é de crescente incorporação dos valores de uso em geral aos circuitos de reprodução do capital. Esta constatação tem forte implicação sobre o espaço urbano, pois, com o desenvolvimento da sociedade capitalista, a cidade deixa de ter como função fundamental a reprodução da força de trabalho e das relações sociais, passando também ela própria a reproduzir-se para gerar valores de troca para os agentes produtores do espaço. A partir da crise do modelo de produção fordista nos anos 1970, iniciou-se a reestruturação produtiva da economia global, que teve uma série de implicações sobre o espaço das cidades, as quais sintetizamos como reestruturação urbana.

Esta reestruturação envolve o crescimento do setor imobiliário dentro da economia urbana, com novas dinâmicas imobiliárias que envolvem a reprodução e verticalização de espaços consolidados das cidades e expansão de novas fronteiras de expansão imobiliária. Na escala intraurbana, estas novas fronteiras representam a

incorporação da periferia da cidade ao mercado da moradia, com a criação de novos produtos nessas áreas, sejam condomínios verticais ou horizontais. Na escala regional, as novas dinâmicas imobiliárias envolvem o desenvolvimento de novos centros urbanos regionais e o crescimento do mercado imobiliário em cidades médias.

No próximo capítulo, propõe-se uma análise e caracterização da cidade de Novo Hamburgo/RS em escala intraurbana e regional. Novo Hamburgo, assim como a maioria dos centros urbanos industriais latino-americanos, passou por um processo de urbanização marcado pela profunda segmentação social, com bairros com grande homogeneidade social interna e grande desigualdade entre si. Um espaço urbano produzido para atender ao interesse da reprodução do capital industrial, com a formação de um exército industrial de reserva, que ocupou a periferia da cidade. No atual contexto de reestruturação produtiva da economia, a cidade passa a absorver os efeitos das modificações nas redes globais de circulação de mercadorias, passando por um processo de desindustrialização de sua matriz econômica, acompanhado de crescimento do setor da construção civil, sobretudo no mercado da moradia, através de novas dinâmicas imobiliárias, vinculadas à expansão do mercado de imóveis residenciais para novas áreas na periferia, e da reprodução do solo urbano nas áreas centrais da cidade.

2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM NOVO HAMBURGO/RS

Este capítulo tem como objetivo apresentar uma caracterização da cidade de Novo Hamburgo, sua inserção regional, seus aspectos socioeconômicos e demográficos. Será analisada ainda sua evolução urbana desde a origem de sua ocupação até a sua estrutura atual, passando pelo auge do período de sua industrialização e como se deu o seu processo de urbanização. No primeiro item, será analisada sua inserção no contexto regional; no segundo item, seus aspectos socioeconômicos e demográficos; em seguida, será apresentada a evolução urbana de Novo Hamburgo; e após apresentada a estrutura urbana atual da cidade. Finalmente, apresenta-se a história do planejamento urbano da cidade com enfoque no zoneamento e na possibilidade de verticalização nos diferentes períodos.

2.1. Novo Hamburgo em contexto regional

Como apontado no primeiro capítulo, a globalização da economia e o desenvolvimento tecnológico transformaram o modo como as cidades se relacionam com a rede urbana global, ampliando os fluxos de mercadorias, pessoas e informações, e aumentando a importância dos processos verticais, que estão relacionados às interações espaciais que se dão à parte das continuidades do contexto regional. Mesmo com a ampliação dos processos verticais, a região ganha relevância maior dentro do processo de estruturação do espaço urbano, pois é nela que acontece a mediação entre as interações espaciais em escala local e global.

A região se apresenta como um sistema progressivamente diversificado, produzido por realidades estratificadas, porém não fixas, que se transformam continuamente. Grandes operações transformadoras, processos de modificação e reestruturação da estrutura espacial existente coabitam com novos focos de atração e distintos enclaves estratégicos (novos centros de movimento, lazer e consumo, ou áreas de exploração imobiliária ligadas à produção, ao setor terciário, ao turismo e ao espaço residencial) conformando novos polos – nós – de uma região em crescimento e expansão graças às novas relações de localização e conectividade, e cuja forma e gestão remetem a escalas além do local: âmbitos supranacionais, onde as cidades e regiões não são apenas elementos autônomos, senão peças integrantes de um esquema de interesse global, temporal, variável. (HORTENCIO, 2003, p. 12)

No caso de Novo Hamburgo, existe um grande número de recortes regionais possíveis. O recorte mais institucionalizado é o da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA)⁵, que ocupa uma área territorial de 10.345 km², equivalente a 3,7% da superfície total do Estado do RS. Sua população em 2010 era de 4,032 mi hab., correspondente a 37,7% do total de habitantes do Rio Grande do Sul. No período de 2000 a 2010, a taxa de crescimento populacional foi de 0,71%, bastante inferior à taxa da década anterior, de 1,59%.

Em sua configuração atual, a RMPA conta com 34 municípios, sendo que os últimos a serem incorporados foram Rolante (2010), Igrejinha (2011) e São Sebastião do Caí (2012) (MARTINS, 2013). A RMPA foi instituída de forma oficial pela Lei Complementar Federal 14 de 1973 e integrava 14 municípios: Alvorada, Cachoeirinha, Campo Bom, Canoas, Estância Velha, Esteio, Gravataí, Guaíba, Novo Hamburgo, Porto Alegre, São Leopoldo, Sapiranga, Sapucaia do Sul e Viamão. Estes municípios (à exceção de Guaíba, que se localiza do outro lado do Lago Guaíba) integram a conurbação metropolitana de Porto Alegre – que são as cidades com continuidade espacial de sua malha urbana, resultado do crescimento urbano da região. Desde sua institucionalização, no entanto, outros vinte municípios foram incorporados à RMPA, e sua abrangência deixou de atender exclusivamente critérios socioespaciais, mas também interesses políticos e econômicos, tendo em vista que os municípios que integram as regiões metropolitanas brasileiras têm privilégios em relação aos demais nos repasses de recursos do Orçamento Geral da União (OGU).

Alonso e Brinco (2009, p.9) identificam dois subespaços principais na RMPA com grande articulação e relativa autonomia entre si. A RMPA 1 abrange os

⁵ São os seguintes os municípios que compõem a Região Metropolitana de Porto Alegre: Alvorada, Araricá, Arroio dos Ratos, Cachoeirinha, Campo Bom, Canoas, Capela de Santana, Charqueadas, Dois Irmãos, Eldorado do Sul, Estância Velha, Esteio, Glorinha, Gravataí, Guaíba, Igrejinha, Ivoti, Montenegro, Nova Hartz, Nova Santa Rita, Novo Hamburgo, Parobé, Portão, Porto Alegre, Santo Antônio da Patrulha, São Jerônimo, São Leopoldo, São Sebastião do Caí, Sapiranga, Sapucaia, Rolante, Taquara, Triunfo e Viamão.

municípios do norte, polarizados por Novo Hamburgo e São Leopoldo⁶, com especialização no setor coureiro-calçadista e gêneros afins, e que vêm consolidando seu papel como polos de comércio e de serviços, sobretudo na área da educação. A RMPA 2 abrange os municípios do sul do território metropolitano, polarizados por Porto Alegre⁷, com grande diversidade e dinamicidade de seu parque industrial, e um setor terciário igualmente diversificado e de elevada hierarquia de seus serviços.

A constituição dos dois principais subespaços referidos deu-se por obra de um longo processo de estruturação metropolitana, que privilegiou inicialmente uma industrialização liderada por Porto Alegre. Mais adiante, ocorreu a expansão do desenvolvimento manufatureiro ao longo do eixo norte-sul, seguindo o traçado da BR-116. O desenvolvimento de São Leopoldo e Novo Hamburgo respondeu a esse movimento, seguindo-se à canalização de investimentos para infraestrutura básica e para o sistema produtivo e dando também origem à criação de postos de trabalho e à proliferação de loteamentos para abrigar uma população em rápida evolução. Já o desdobramento espacial na direção Leste-Oeste estruturou-se em função da BR-290, envolvendo municípios como Viamão, Guaíba, Gravataí, Cachoeirinha e Canoas. (ALONSO; BRINCO, 2009, p.11)

Os municípios de Porto Alegre, Canoas e Gravataí, pela diversificação de sua indústria e serviços, são os mais importantes do ponto de vista econômico dentro da RMPA, e somados têm dois milhões de habitantes, correspondendo a quase metade da população da RMPA. São responsáveis por 66,72% do Valor Agregado Bruto em serviços e 46,56% dos VAB industrial (2010). Novo Hamburgo e São Leopoldo, juntos, representam 11% da população da RMPA (aproximadamente 450 mil habitantes), abrangendo 8,2% do VAB industrial e 8,8% do VAB de serviços da RMPA. Destaca-se ainda na região o município de Triunfo, que, devido à presença do polo petroquímico, representa 12,81% do VAB industrial da RMPA.

⁶ Os demais municípios da RMPA1 são Campo Bom, Dois Irmãos, Sapiranga, Nova Hartz, Araricá, Parobé, Taquara, Ivoti, Estância Velha e Portão.

⁷ Os demais municípios da RMPA 2 são Canoas, Esteio, Sapucaia do Sul, Nova Santa Rita, Cachoeirinha, Alvorada, Gravataí, Glorinha, Viamão, Eldorado do Sul e Guaíba.

Tabela 1 – Participação (%) dos municípios metropolitanos no Valor Agregado Bruto (VAB) da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) – 2010.

RMPA e Municípios	Agropecuária	Indústria	Serviços
RMPA	100,00	100,00	100,00
Canoas	0,71	17,39	13,89
Porto Alegre	3,30	18,23	47,79
Gravataí	2,42	10,94	4,04
Novo Hamburgo	2,52	4,19	4,95
São Leopoldo	0,38	4,02	3,85
Triunfo	8,20	12,81	1,70
Demais Municípios	82,47	32,42	23,78

Fonte: FEE

Tabela 2 - Participação da RMPA e dos municípios metropolitanos no Valor Agregado Bruto (VAB) do Estado do Rio Grande do Sul - 2010

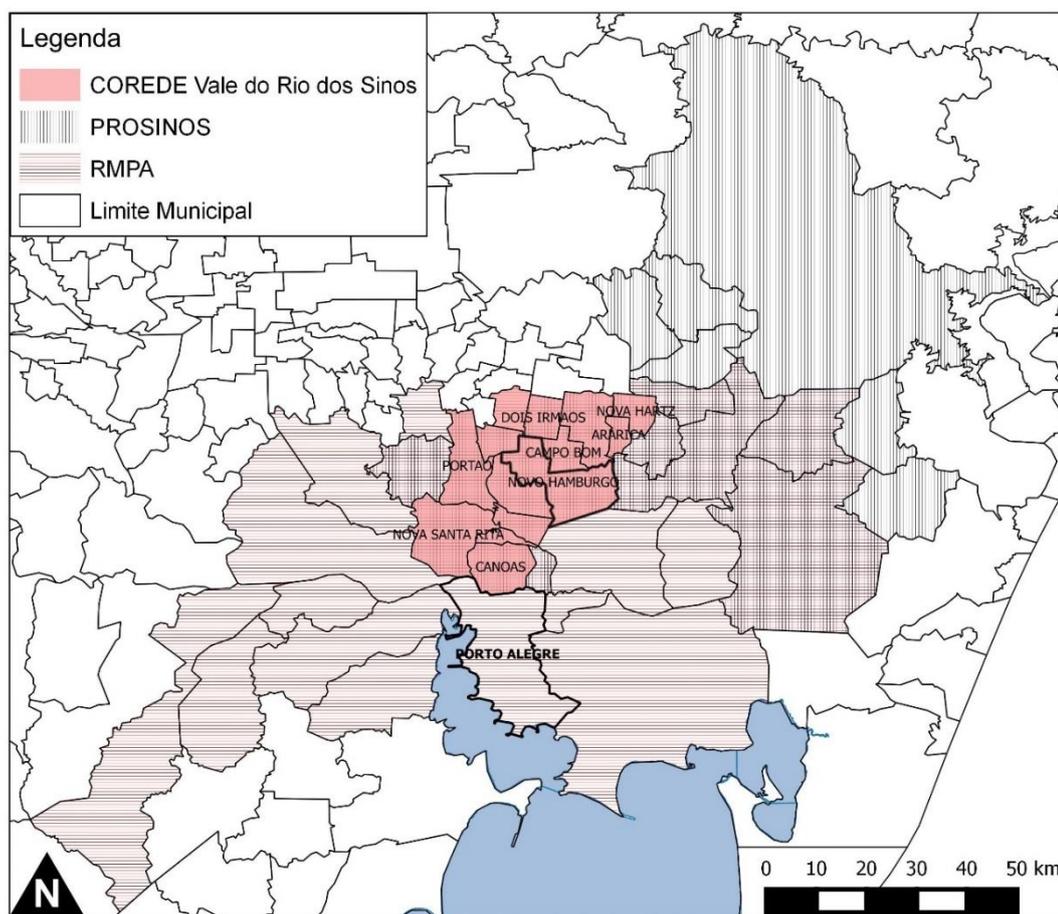
RMPA e Municípios	Agropecuária	Indústria	Serviços
RMPA	3,49	47,97	46,63
Canoas	0,02	8,34	6,48
Porto Alegre	0,12	8,75	22,28
Gravataí	0,08	5,25	1,89
Novo Hamburgo	0,09	2,01	2,31
São Leopoldo	0,01	1,93	1,80
Triunfo	0,29	6,15	0,79
Demais Municípios	2,88	15,54	11,08

Fonte FEE

O setor coureiro-calçadista da RMPA, identificado por Alonso e Brinco (2009) como RMPA1, integra a chamada Região do Vale do Rio dos Sinos (Vale dos Sinos). Não há um recorte espacial único para determinar os municípios que constituem o Vale dos Sinos. Pode-se definir genericamente que os municípios do Vale dos Sinos têm como característica comum os seguintes fatores: a importância da indústria de transformação em sua economia; a sua inserção dentro da bacia hidrográfica do Rio dos Sinos; e a presença da colonização germânica em seu povoamento. Os dois

recortes mais institucionalizados para definição do Vale dos Sinos são o do Conselho Regional de Desenvolvimento (COREDE) do Vale do Rio dos Sinos (CONSINOS) e o Consórcio Público de Saneamento Básico da Bacia Hidrográfica do Rio dos Sinos (Pró-sinos). O Pró-sinos é um consórcio de direito público formado por 26 municípios⁸, que compõe a Bacia do Rio dos Sinos, fundado em 2006, cujas ações estão voltadas ao saneamento básico da Bacia do Rio dos Sinos, funcionando como uma autarquia de cada um dos seus consorciados. A Figura 1 apresenta a inserção regional de Novo Hamburgo no contexto da RMPA, do CONSINOS, e do Consórcio Pró-sinos.

Figura 1 - Novo Hamburgo - inserção regional



Fonte: Base cartográfica do autor.

⁸ Aderiram ao Pró-Sinos: Araricá, Cachoeirinha, Campo Bom, Canela, Canoas, Caraá, Dois Irmãos, Estância Velha, Esteio, Gramado, Glorinha, Igrejinha, Nova Hartz, Nova Santa Rita, Novo Hamburgo, Parobé, Portão, Riozinho, Rolante, Santo Antônio da Patrulha, São Francisco de Paula, São Leopoldo, Sapiranga, Sapucaia do Sul, Taquara e Três Coroas.

Os Conselhos Regionais de Desenvolvimento (COREDE) foram uma iniciativa do Governo do Estado para promoção de uma política regional no Rio Grande do Sul, criados oficialmente pela Lei Estadual 10.283 de 1994, num contexto de readequação do poder público às transformações produtivas em curso.

Criados em um ambiente em que a redemocratização dava seus primeiros passos no País, em meio a tendências descentralizantes, os COREDEs representam, no contexto regional do Rio Grande do Sul, a ruptura com a relação unidimensional entre Estado e sociedade. Acima de tudo, trata-se da inclusão de um novo ator que altera as relações de poder, (...), produzindo novas assimetrias e contribuindo para a construção de novos focos de poder sobre um recorte territorial que, até então, não apresentava nenhuma ação institucional direta fora do governo. (CARGNIN,2011,140)

O estado do Rio Grande do Sul possui atualmente vinte e oito COREDEs, dentre os quais o COREDE Vale do Rio dos Sinos (CONSINOS), composto por catorze municípios: Araricá, Campo Bom, Canoas, Dois Irmãos, Estância Velha, Esteio, Ivoti, Nova Hartz, Nova Santa Rita, Novo Hamburgo, Portão, Sapiranga, Sapucaia do Sul, e São Leopoldo (Tabela 3). Os COREDEs possuem autonomia para organização e realização de suas atividades. No caso do CONSINOS, seu Regimento Interno⁹ dispõe nos seus artigos 3º e 4º sobre seus objetivos e competências:

Art. 3º- O CONSINOS tem por objetivo a promoção do desenvolvimento regional, harmônico e sustentável, através da integração dos recursos e das ações de governo na região, visando à melhoria da qualidade de vida da população, à distribuição equitativa da riqueza produzida, ao estímulo à permanência do ser humano em sua região e à preservação e recuperação do Meio Ambiente.

Art. 4º - Compete ao CONSINOS:

Promover a participação de todos os segmentos da sociedade regional no diagnóstico de suas necessidades e potencialidades, para formulação e implementação de políticas de desenvolvimento integrado na região;

Elaborar e manter atualizado o plano estratégico de desenvolvimento de sua região de abrangência;

9
http://www.unilasalle.edu.br/canoas/assets/upload/consinos/regimento_consinos.pdf
20/09/2014.

Manter espaço permanente de participação democrática, resgatando a cidadania, através da valorização da ação política;

Constituir-se em instância de regionalização do orçamento do Estado;

Orientar e acompanhar, de forma sistemática, o desempenho das ações do Governo do Estado na busca de maior participação nas decisões nacionais;

Respaldar as ações do Governo do Estado na busca de maior participação nas decisões nacionais.

A Tabela 3 apresenta a caracterização socioeconômica dos municípios do COREDE do Vale do Rio dos Sinos, em ordem decrescente de população. O mais populoso é Canoas, com 323 mil habitantes, enquanto o mais denso é Esteio com 2914 hab./km². O município com maior Índice de Desenvolvimento Humano Municipal¹⁰ (IDH-M) é Ivoti, 0,78, enquanto o com menor desigualdade de renda é Nova Hartz cujo Índice de GINI¹¹ é 0,34. A região se caracteriza como predominantemente urbanizada, de alta densidade populacional, com grande participação da indústria de transformação na economia, e com grande desigualdade intrarregional e intraurbana.

¹⁰ O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) mede o progresso de uma nação a partir de três dimensões: renda, saúde e educação. O IDH-M é um ajuste metodológico do IDH para a escala municipal.

¹¹ O Índice de GINI é um indicador de desigualdade de renda que varia de 0 a 1, sendo 0 em uma situação na qual toda a população possuísse uma renda equivalente, e 1 se apenas uma pessoa detivesse toda a riqueza do país.

Tabela 3 - Caracterização dos municípios do COREDE Vale do Rio dos Sinos

	Área (km ²)	IDH-M	População	Densidade Demográfica (hab./km ²)	Taxa de urbanização (%)	Taxa de ocupação na indústria de transformação ¹²	Índice de GINI
CANOAS	130,73	0,75	323.827	2478,58	100,00	14,94	0,51
NOVO HAMBURGO	224,09	0,75	238.940	1066,76	98,77	32,11	0,53
SÃO LEOPOLDO	103,97	0,74	214.087	2060,31	99,60	25,16	0,53
SAPUCAIA DO SUL	56,97	0,73	130.957	2299,25	99,63	26,96	0,44
ESTEIO	27,68	0,75	80.755	2914,34	99,86	22,66	0,48
SAPIRANGA	138,36	0,71	74.985	542,21	96,40	49,75	0,41
CAMPO BOM	61,89	0,75	60.074	972,34	95,45	47,02	0,43
ESTÂNCIA VELHA	51,67	0,76	42.574	824,25	97,44	37,08	0,42
PORTÃO	160,90	0,71	30.920	191,93	81,75	38,58	0,42
DOIS IRMÃOS	65,79	0,74	27.572	419,09	98,93	52,45	0,38
NOVA SANTA RITA	216,95	0,72	22.716	104,66	85,73	22,30	0,43
IVOTI	62,66	0,78	19.874	317,22	90,88	35,49	0,44
NOVA HARTZ	62,81	0,69	18.346	292,09	83,23	55,20	0,34
ARARICÁ	34,95	0,679	4.864	139,28	82,15	46,65	0,35
CONSINOS	1399,42	0,758	1.290.491	922,16	99,96	29,19	0,5
RS	281748,5	0,746	10.693.929	37,96	85,1	15,59	0,49

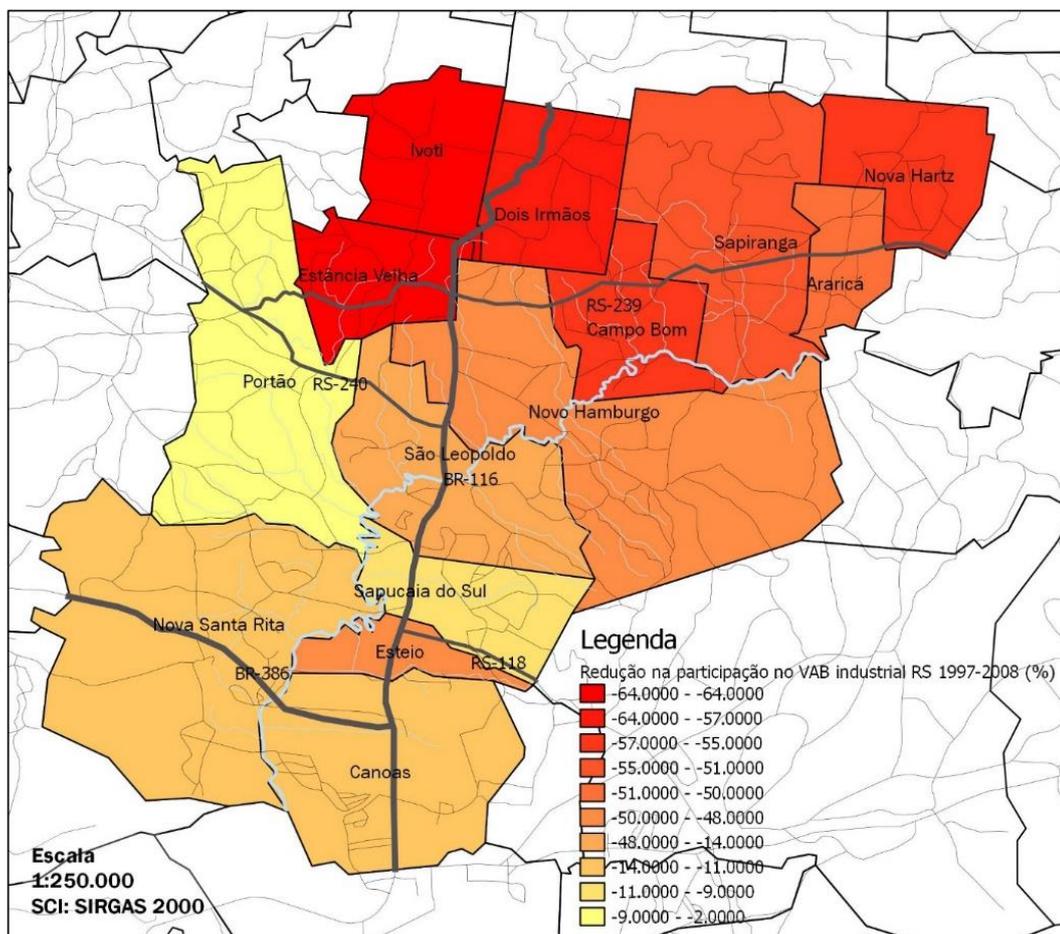
Fonte: (PNUD, FJP, IPEA, 2013)

¹² A taxa de ocupação na indústria de transformação é a razão entre o número de pessoas de 18 anos ou mais de idade ocupadas na indústria de transformação e o número total de pessoas ocupadas nessa faixa etária multiplicado por 100.

A Tabela 3 confirma a importância do setor industrial na economia do CONSINOS, cujo percentual da população economicamente ativa empregada na indústria de transformação é de quase 30%, o dobro da média do estado. O setor industrial vem perdendo espaço no Valor Agregado Bruto (VAB) de todos os municípios da Região, pois a especialização coureiro-calçadista vem sofrendo os efeitos da concorrência de outros polos de produção, o que vem determinando taxas progressivamente menores do crescimento do PIB industrial no CONSINOS (BORDIGNON, 2006, p.4).

A Figura 2 comprova essa proposição, demonstrando a redução significativa da participação relativa dos municípios do CONSINOS no VAB Industrial do Rio Grande do Sul no período de 1997 a 2008. Nota-se no mapa que todos os municípios do CONSINOS sofreram redução de sua participação na produção industrial gaúcha no período. Entretanto, esta redução é substancialmente menor nos municípios do subsetor sul, cujo parque industrial é mais diversificado, como Canoas, Nova Santa Rita e Sapucaia do Sul, e maior nos municípios do subsetor norte, que têm maior dependência do setor coureiro-calçadista como Ivoti, Estância Velha, Dois Irmãos e Campo Bom.

Figura 2 - Variação da participação dos municípios do CONSINOS no VAB Industrial do Estado do Rio Grande do Sul no período de 1997 a 2008.

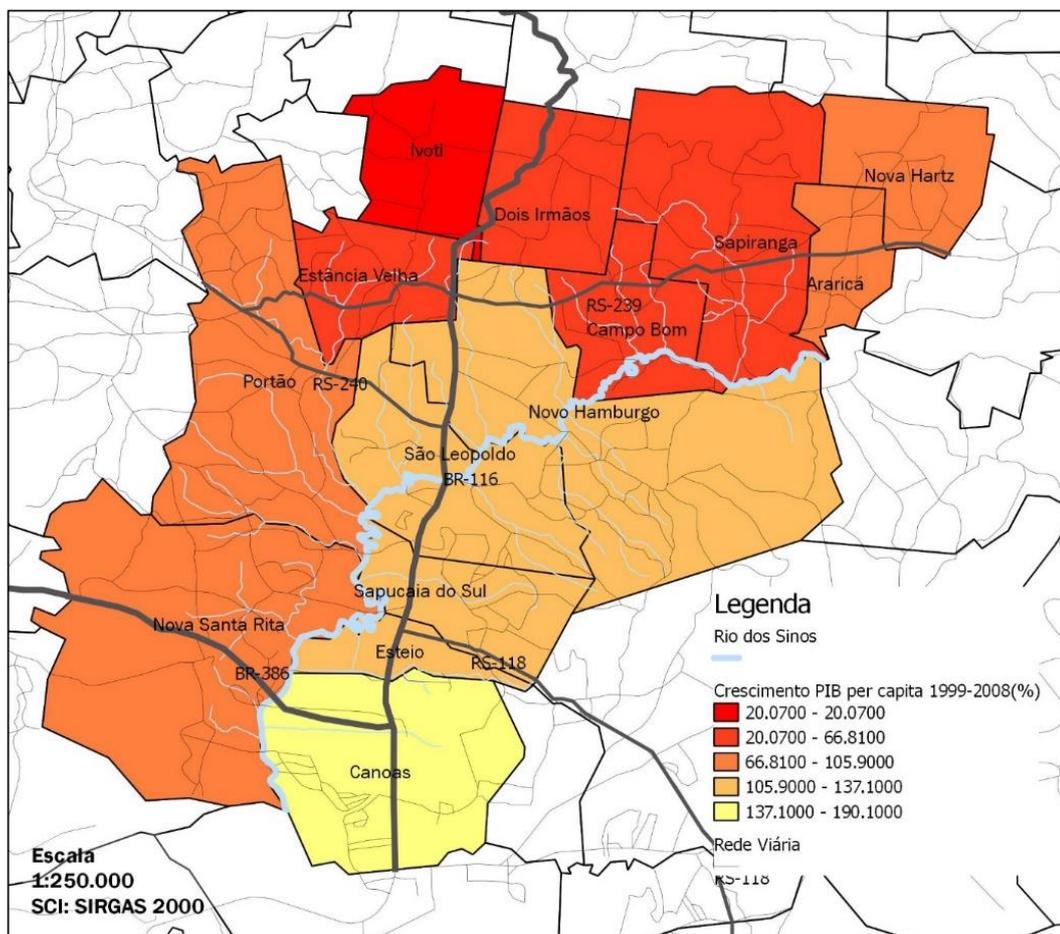


Fonte: Base cartográfica do autor, com dados de DE BEM; GIACOMINI, 2012

A mesma tendência observa-se quando é analisado o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) per capita no período entre 1999 e 2008. O município que apresentou maior crescimento foi Canoas, seguido pelos municípios do eixo da BR-116: Esteio, Sapucaia do Sul, São Leopoldo e Novo Hamburgo. Já os municípios de Ivoti, Estância Velha, Dois Irmãos, Campo Bom e Sapiranga, que são aqueles cuja economia tem maior dependência da indústria de transformação, são aqueles que tiveram menor crescimento do PIB per capita no período.

Segundo De Bem e Giacomini (2012), o crescimento do setor de serviços nos municípios da BR-116 vem sustentando o crescimento econômico da região e se dá em virtude do deslocamento de empresas de Porto Alegre em busca de redução de custos, vinculados ao menor custo do solo, salários e logística.

Figura 3 - Crescimento do PIB per capita dos municípios do CONSINOS de 1999 a 2008. Fonte: FEE, 2013.



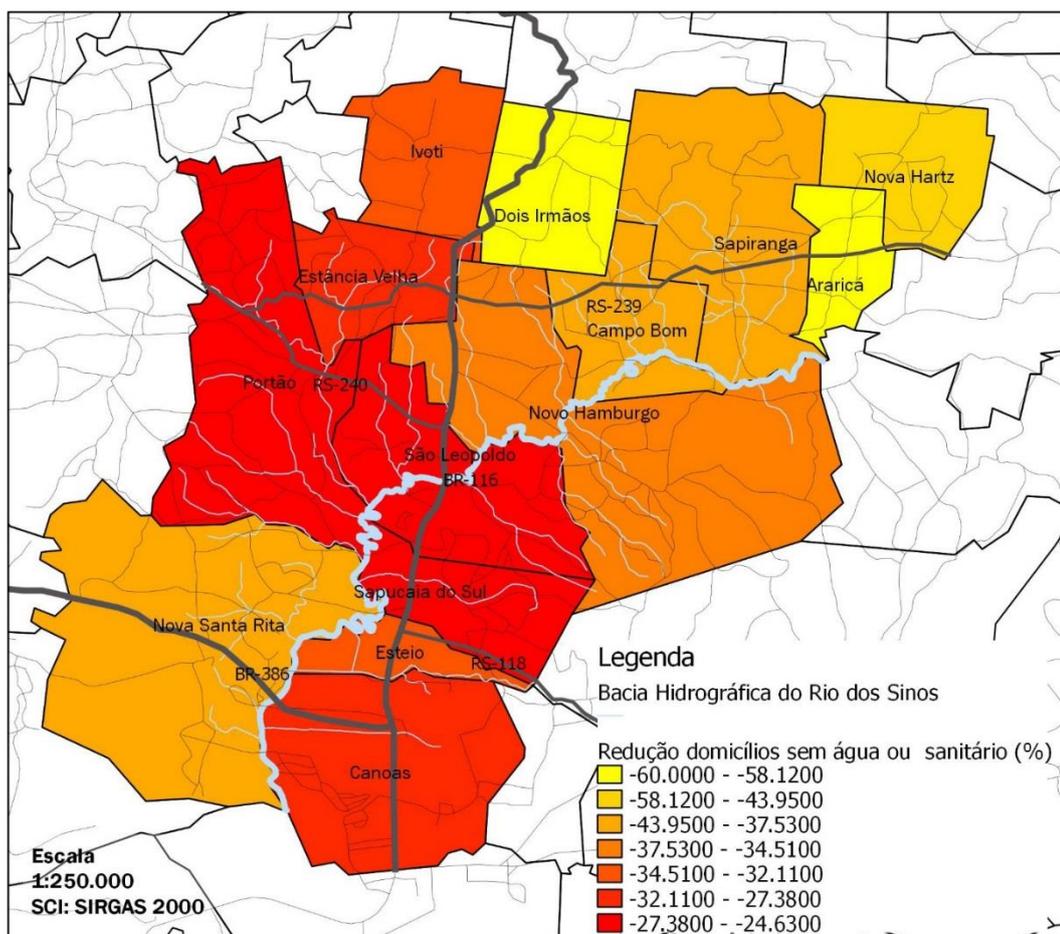
Fonte: Base cartográfica do autor com dados de FEE.

Com base nestas informações sobre o desenvolvimento econômico da região, propõe-se uma comparação desses dados com informações relativas ao desenvolvimento social da mesma. A Figura 4 apresenta os investimentos em infraestrutura, através da redução dos problemas habitacionais envolvendo domicílios sem abastecimento de água potável ou sem banheiro exclusivo, definido como cômodo que dispõe de chuveiro ou banheira, e aparelho sanitário, entre 2000 e 2010.

A carência de infraestrutura sanitária envolve um dos componentes mais graves do problema habitacional brasileiro, e os investimentos públicos para sua solução requerem organização social dos cidadãos, tendo em vista que as obras sanitárias não dão a mesma visibilidade para os agentes públicos que outros tipos de investimentos em infraestrutura, como pavimentação, por exemplo. Os municípios que melhor investiram em infraestrutura sanitária foram os situados ao longo da RS-239,

Campo Bom, Sapiranga, Araricá e Nova Hartz, além de Dois Irmãos, que foi o que obteve melhor resultado. Enquanto isso, Portão, São Leopoldo, Sapucaia do Sul e Canoas obtiveram os piores resultados, com menor redução de domicílios sem água ou sem banheiro exclusivo.

Figura 4 - Redução percentual do número dos domicílios sem abastecimento de água ou sanitário nos municípios do CONSINOS de 2000 a 2010.

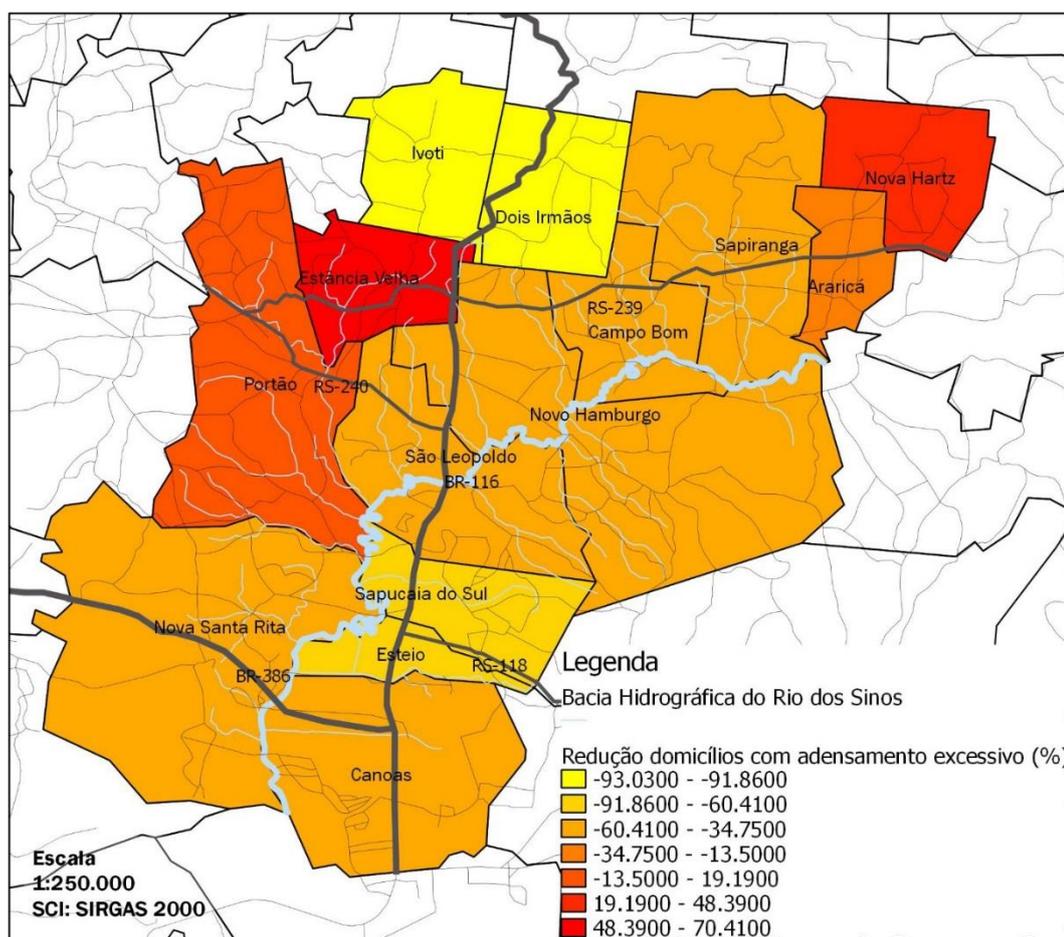


Fonte: Base cartográfica do autor a partir de PNUD; FJP; IPEA, 2013

A Figura 5 representa os investimentos em habitação, através da redução do número de domicílios com mais de dois moradores por dormitório entre 2000 e 2010. Esse dado é um indicador de adensamento excessivo das habitações, e sua redução está relacionada a investimentos em novas unidades habitacionais ou à ampliação das unidades existentes. Os municípios de Ivoti e Dois Irmãos, que estão entre aqueles que mais sofreram os efeitos da desindustrialização da Região, foram os que mais reduziram o adensamento excessivo no período. Os municípios de Portão, São Leopoldo, Sapucaia do Sul e Canoas obtiveram os piores resultados, com menor redução de domicílios com mais de dois moradores por dormitório.

Estância Velha e Nova Hartz tiveram um aumento do número de domicílios com adensamento excessivo no período.

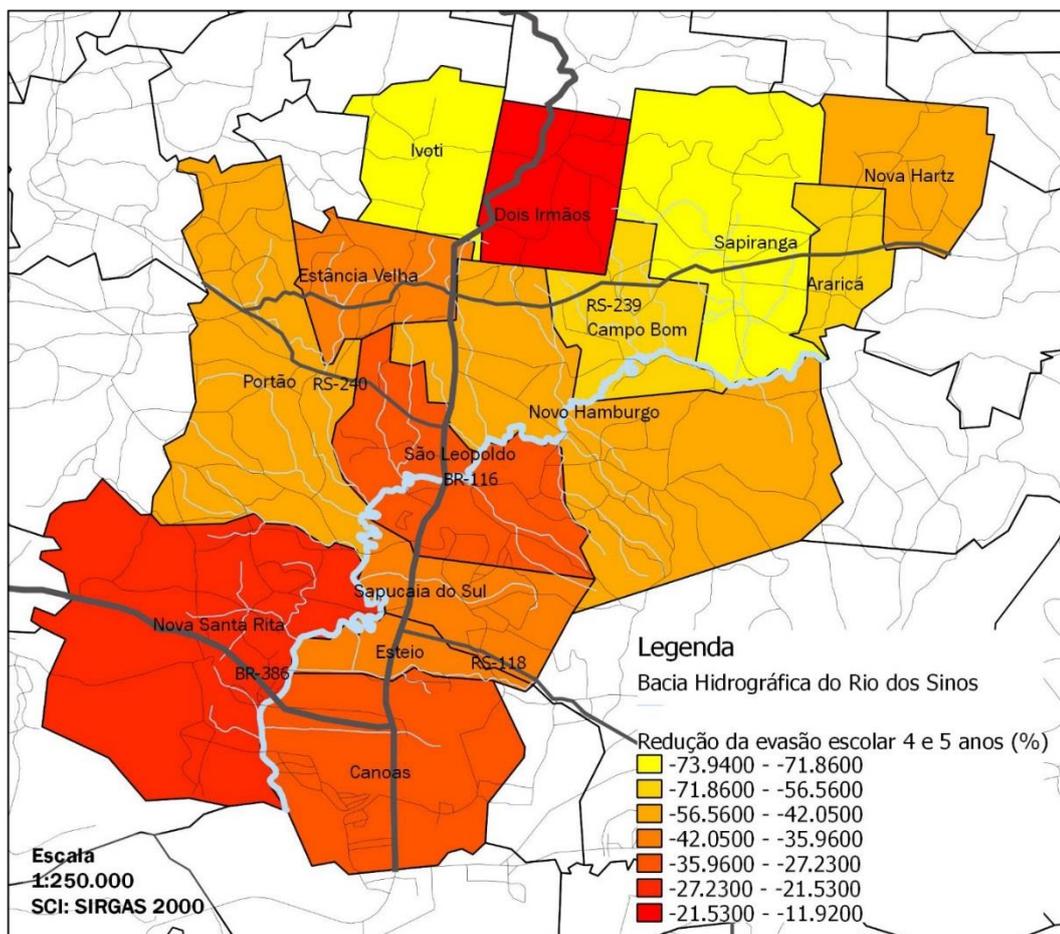
Figura 5 - Redução relativa do número de domicílios com mais de 2 moradores por dormitório nos municípios do CONSINOS de 2000 a 2010.



Fonte: Base cartográfica do autor a partir de PNUD; FJP; IPEA, 2013

A Figura 6 representa os investimentos em educação, através da redução do número de crianças de 4 e 5 anos fora da educação infantil. O município que teve melhor desempenho em ampliação da educação infantil no período de 2000 a 2010 foi Ivoti, seguido por Sapiranga, Campo Bom e Araricá. Enquanto isso, Dois Irmãos, Nova Santa Rita, São Leopoldo e Canoas foram aqueles que menos ampliaram o acesso à educação pré-escolar no período.

Figura 6 - - Redução relativa do número de crianças de 4 e 5 anos fora da escola nos municípios do CONSINOS – 2000 a 2010



Fonte: Base cartográfica do autor a partir de PNUD; FJP; IPEA, 2013

A análise comparativa dos três últimos mapas, que ilustram aspectos de natureza socioespacial dos municípios do CONSINOS, com os anteriores, que representaram a desindustrialização e arrefecimento econômico da região, demonstra que os municípios que tiveram melhor desenvolvimento socioespacial no período não são, necessariamente, aqueles que tiveram melhor desempenho do ponto de vista econômico e produtivo.

Celso Furtado escreveu em 1974¹³ que o desenvolvimento econômico é um mito, segundo o qual o capitalismo pode universalizar o desenvolvimento social, e os padrões de consumo da minoria da humanidade que vive nos países centrais poderão ser acessíveis ao conjunto da população da periferia.

Por que ignorar na medição do PIB, o custo para a coletividade da destruição dos recursos naturais não renováveis, e o dos solos e florestas (dificilmente renováveis)? Por que ignorar a poluição das águas e a destruição total dos peixes nos rios em que as usinas despejam seus resíduos? Se o aumento da taxa de crescimento do PIB é acompanhado de baixa do salário real e esse salário está no nível de subsistência fisiológica, é de admitir que estará havendo um desgaste humano. As estatísticas de mortalidade infantil e expectativa de vida podem ou não traduzir o fenômeno, pois sendo médias nacionais e sociais anulam os sofrimentos de uns com os privilégios de outros (Furtado, 1974:115-16)

Os dados apresentados sobre a inserção de Novo Hamburgo na Região Metropolitana de Porto Alegre, e sobretudo na Região do Vale do Rio dos Sinos, demonstram que a reestruturação que as cidades necessitam para se adequar ao novo ciclo de desenvolvimento capitalista pautado nas inovações produtivas e tecnológicas, não é apenas econômica, mas também socioespacial.

As cidades como se apresentam atualmente foram construídas dentro de um modelo que Oliveira (2009, p.50) define como “muito trabalho, pouco lazer e pouca valorização da cultura, assim como do seu passado em relação à preservação de patrimônio”. As cidades do século XXI para adequarem-se às transformações produtivas em escala mundial, e se posicionarem dentro da rede global urbana, necessitam rever estes valores, promovendo modelo de urbanização, que combine desenvolvimento urbano, socioeconômico e ambiental. O espaço urbano, ainda, no contexto atual, não pode ser entendido em seus nexos estritamente locais. A inserção

¹³ FURTADO, Celso. O mito do desenvolvimento econômico. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1974.

regional é fundamental, pois é na região que se mediam as horizontalidades e as verticalidades que influenciam na constituição do espaço urbano contemporâneo.

2.2. Aspectos socioeconômicos e demográficos do município

O município de Novo Hamburgo, no Estado do Rio Grande do Sul (RS) (Figura 7), tem uma população de 240 mil hab. (Censo 2010), abrange uma área de 224 km, e localiza-se na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), 40 km ao norte da capital.

Figura 7 - Localização de Novo Hamburgo no Estado do RS



Fonte:

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/2/21/RioGrandedoSul_Municip_NovoHamburgo.svg/280px-RioGrandedoSul_Municip_NovoHamburgo.svg.png Acesso em: 11 jun 2015.

Novo Hamburgo tem como municípios limítrofes: Gravataí e Sapucaia do Sul ao sul, São Leopoldo a sudoeste, Estância Velha a noroeste, Ivoti e Dois Irmãos ao norte, Campo Bom, Sapiranga e Araricá a nordeste, e Taquara a leste. Novo Hamburgo constituiu-se nas últimas décadas como centralidade com relativa autonomia dentro da rede urbana brasileira em relação à RMPA, polarizando vinte e um municípios e uma população total de quase novecentos mil habitantes (IBGE,

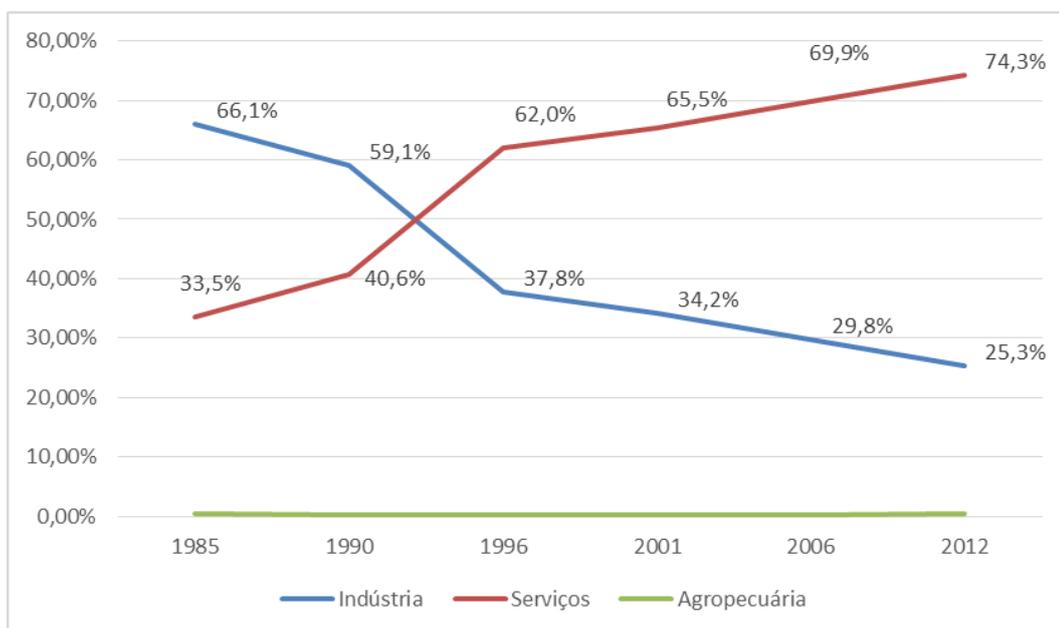
2013). O Produto Interno Bruto¹⁴ (PIB) do município no ano de 2012 foi de R\$ 5,83 mi, o oitavo maior do Estado do RS. O município contribui com 2,1 % do produto do Estado, enquanto sua população representa 2,2% do total. Os serviços representam 74,3% da composição do Valor Adicionado Bruto (VAB) do município, enquanto a indústria abrange 25,3% e a agropecuária apenas 0,4%.

Segundo dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), somente entre os anos de 2012 e 2013, o município perdeu 1.084 postos de trabalho formais na indústria de transformação, enquanto foram criados 2.162 postos de trabalho no setor terciário (comércio e serviços). A maioria dessas vagas em postos de trabalho com baixos salários e qualificação como vendedor de comércio varejista (422 vagas), cuja remuneração média para homens era de 1.786 reais e para mulheres 1.378 reais; e faxineiro (330 vagas), com remuneração média de 1.030 reais aos homens e 898 reais às mulheres.

Como vimos no capítulo anterior, é uma característica do processo de reestruturação produtiva do capitalismo a substituição de postos de trabalho no setor industrial, por vagas no setor terciário com baixas remunerações em um contexto de precarização das relações de trabalho. No ano de 1985, período de auge da produção calçadista na cidade, a indústria representava 66,1% do VAB municipal, porém, desde o início dos anos 1990, Novo Hamburgo entrou em um período de desindustrialização, e houve uma inversão na composição da matriz econômica da cidade, antes preponderantemente vinculada à indústria, e agora ao terciário.

¹⁴ O Produto Interno Bruto (PIB) consiste no Valor Adicionado Bruto (VAB) – que é a diferença entre o valor da produção e o valor do consumo de uma economia em um determinado período – somado aos impostos. O PIB *per capita* de um município é o valor do PIB do município dividido por sua população total.

Gráfico 1 - Composição do Valor Agregado Bruto (VAB) de Novo Hamburgo entre 1985 e 2012.



Fonte: FEE, 2015.

Novo Hamburgo tem uma população predominantemente urbana (98%), entretanto a área rural corresponde a dois terços do total da área do município. A densidade demográfica do município em seu conjunto é de 1.075 hab./km² (2013). No entanto, essa densidade é bem maior nos seus bairros centrais. No bairro Centro, a densidade é de 5.598 hab./km², enquanto, no bairro Vila Rosa, que é menor em extensão com 0,32 km², a densidade demográfica é de 6.128 hab./km², a maior do município.

Entre 1991 e 2000, a taxa média anual de crescimento da população do município foi de 1,2%, apenas um pouco abaixo da média do Brasil, que foi de 1,6% no mesmo período. No entanto, entre 2000 e 2010, a população de Novo Hamburgo cresceu a uma taxa média anual de 0,1%, enquanto no Brasil, no mesmo período, foi de 1,2%. Constata-se, com isso, que existe uma tendência à queda bastante significativa da taxa de crescimento demográfico do município na comparação da última década com a anterior. Esse arrefecimento do crescimento populacional está relacionado ao processo de desindustrialização de sua economia, pois a diminuição nas taxas de crescimento coincide com o arrefecimento da produção industrial do município. A Tabela 4 apresenta os principais dados demográficos do município, com base nos censos de 1991, 2000 e 2010.

Tabela 4- População total, por gênero, rural/urbana de Novo Hamburgo/RS

População	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)
Total	211.972	100	236.193	100	238.940	100
Homens	104.586	49,34	115.432	48,87	115.766	48,45
Mulheres	107.386	50,66	120.761	51,13	123.174	51,55
Urbana	201.502	95,06	231.989	98,22	234.798	98,27
Rural	10.470	4,94	4.204	1,78	4.142	1,73

Fonte: PNUD, FJP, IPEA (2013)

A Tabela 5 apresenta os dados referentes à estrutura etária da população de Novo Hamburgo. Analisando os dados, no período entre 1991 e 2010, houve um aumento expressivo da sua taxa de envelhecimento. Os maiores de 65 anos, que representavam 4,0% da população em 1991, passaram a 5,0% da população em 2000, e 7,4% do total no ano de 2010. Em contrapartida, a razão de dependência, que representa a relação entre menores de 15 e maiores de 65 anos e a população potencialmente ativa (entre 15 a 64 anos) caiu de 53,4% em 1991 para 40,4% no ano de 2010. Esse dado tem explicação na diminuição da população com menos de 15 anos, que representava 30,9% da população total em 1991 e, no ano de 2010, passou a 21,5%.

Tabela 5 - Estrutura etária da população de Novo Hamburgo/RS

Estrutura Etária	População (1991)	% do Total (1991)	População (2000)	% do Total (2000)	População (2010)	% do Total (2010)
Menos de 15 anos	65.351	30,83	83.928	35,53	51.281	21,46
15 a 64 anos	138.199	65,2	140.546	59,5	170.058	71,17
65 anos ou mais	8.422	3,97	11.719	4,96	17.601	7,37
Razão de dependência	53,38	-	48,48	-	40,36	-
Índice de envelhecimento	3,97	-	4,96	-	7,37	-

Fonte: PNUD, FJP, IPEA (2013)

A Tabela 6 apresenta dados referentes à longevidade, mortalidade e fecundidade do município. A diminuição da população jovem e da taxa de crescimento demográfico do município explica-se também pelo arrefecimento da taxa de fecundidade no último período, que era de 2,6 filhos por mulher em 1991 e, no ano de 2010, passou a 1,6 filhos por mulher. O crescimento da população com mais de 65 anos pelo aumento da expectativa de vida ao nascer, que era de 69 anos em 1991 e passou a 76 anos no ano de 2010.

Tabela 6 - Longevidade, Mortalidade e Fecundidade de Novo Hamburgo / RS

	1991	2000	2010
Esperança de vida ao nascer (em anos)	68,9	74,4	76,1
Mortalidade até 1 ano de idade (por mil nascidos vivos)	21,5	14,8	12,3
Mortalidade até 5 anos de idade (por mil nascidos vivos)	25,2	17,3	13,8
Taxa de fecundidade total (filhos por mulher)	2,6	2,2	1,6

Fonte: PNUD, FJP, IPEA (2013)

Apesar da perda significativa de empregos no setor industrial nos últimos 20 anos, houve um avanço importante dos aspectos demográficos e de saúde da população do município, que acompanharam uma tendência nacional, explicada pela ampliação do acesso à saúde e educação públicas, redução da inflação e a implementação de programas sociais de combate à fome e à miséria, como o Programa Bolsa-escola, e posteriormente Programa Bolsa Família.

No próximo item, será analisado como se deu a evolução urbana do município de Novo Hamburgo, desde as origens de sua ocupação pelos primeiros imigrantes alemães que chegaram ao RS nos anos 1820, passando por sua emancipação de São Leopoldo nos anos 1920, pelo seu desenvolvimento industrial a partir dos anos 1950 e seu processo de reestruturação produtiva em curso a partir dos anos 1990.

2.3. Evolução urbana de Novo Hamburgo

A ocupação urbana da região do Vale do Rio dos Sinos originou-se com a colonização germânica no ano de 1824. Não é preciso o registro de quando foi efetivamente ocupado o território atual do município de Novo Hamburgo, contudo sabe-se que, no ano de 1832, foi fundada a comunidade evangélica dos Três Reis em Hamburger Berg (OLIVEIRA, 2009, p.38), atual bairro de Hamburgo Velho. Esta localidade era formada por agricultores e comerciantes que abasteciam os tropeiros, ajudando a desenvolver o pequeno povoado situado a pouco mais de dez quilômetros de sua sede, São Leopoldo. Segundo Oliveira (2009, p.38), Hamburger Berg foi um dos casos em que implantação das povoações na região surgiu sem o controle da Província, havendo registros já nos anos 1860 sobre a necessidade de ordenamento do crescimento da localidade.

No ano de 1851, o povoado foi elevado a 4º distrito de São Leopoldo, passando a se chamar Nossa Senhora da Piedade de Hamburg Berg, compreendendo uma vasta área que abrangia desde os limites com o atual município de Estância Velha até próximo à Sapiranga. A implantação da viação férrea Porto Alegre – Caxias do Sul, que teve seu primeiro trecho inaugurado em 1874 entre Porto Alegre e São Leopoldo, estendendo-se até Novo Hamburgo dois anos mais tarde, foi fundamental para o desenvolvimento da região e deslocou a centralidade de Hamburgo Velho para o atual Centro de Novo Hamburgo, junto à Praça do Imigrante, onde foi construída a estação ferroviária.

No ano de 1927, foi assinado o decreto de emancipação do município de Novo Hamburgo, que na época possuía população de aproximadamente oito mil habitantes. No ano de 1930 (ALMANAK ADMINISTRATIVO, MERCANTIL E INDUSTRIAL DO RIO DE JANEIRO, 1930), Novo Hamburgo já se destacava pela presença de indústria de couros e derivados, metais, fundições e fábrica de móveis, e exportava artigos de couro, máquinas e produtos coloniais. Havia, naquele ano, dezesseis fábricas de calçados, onze curtumes, vinte e cinco associações ou clubes sociais, quatro hotéis e quatro fábricas de móveis, entre outros. A cidade, no entanto, ainda era um centro urbano pequeno e a atividade industrial embrionária. A Figura 8 ilustra a Praça do Imigrante, principal da cidade, no ano de 1940.

Figura 8 – Praça do Imigrante – Centro de Novo Hamburgo - 1940



Fonte: <http://wp.clicrbs.com.br/almanaquegaucho/2013/01/11/outros-carros-a-mesma-praca/?topo=13,1,1,,77>. Acesso em 01 set. 2015.

O grande impulso de crescimento da cidade, contudo, se daria a partir da década de 1950 com o grande desenvolvimento do setor industrial, quando a região se constituiu como um importante parque coureiro-calçadista (OLIVEIRA, 2009:43), convertendo-se em Capital Nacional do Calçado. O rápido desenvolvimento atraiu um grande contingente imigratório para a cidade ao longo da segunda metade do século passado. Em 1963, foi inaugurada a primeira Festa Nacional do Calçado (FENAC), que foi importante para o desenvolvimento econômico e do setor terciário na cidade. A partir desta década, com o apoio do Governo Estadual (OLIVEIRA, 2009, p.46), a elite empreendedora local buscou lançar a produção calçadista da região no mercado internacional.

Tabela 7 - Evolução da população de Novo Hamburgo entre 1950 e 2010 Fonte: IBGE

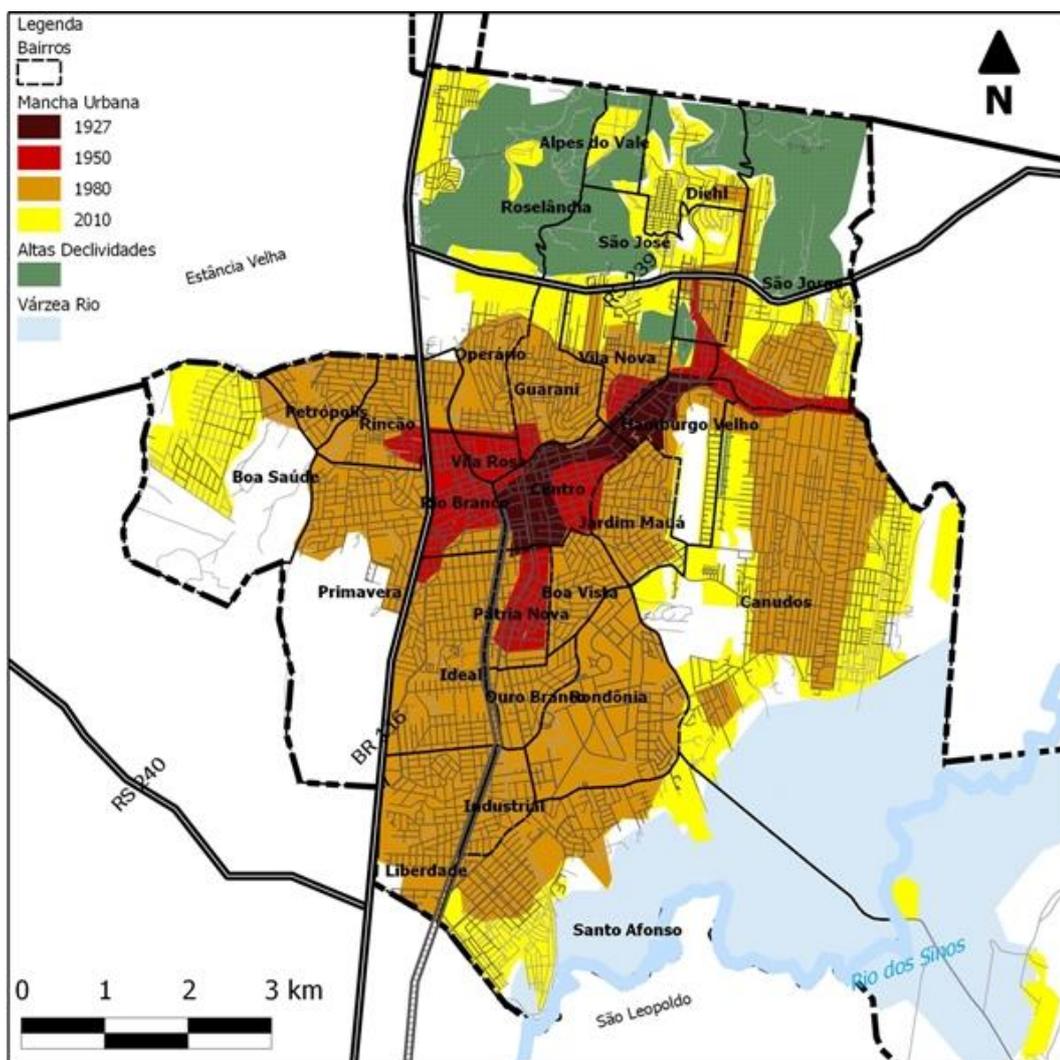
Ano	População
1950	29.447
1960	53.916
1970	85.364
1980	136.494
1991	205.668
2000	236.193
2010	239.051

Fonte: IBGE

O período de 1950 a 1980 se caracteriza pela rápida expansão urbana da cidade de Novo Hamburgo, através da produção de novos loteamentos, que ocuparam vastas porções do território do município, localizadas ao norte do Rio dos Sinos. A porção ao sul do rio que abrange 3/4 do seu território, e constituiu o bairro de Lomba Grande, manteve-se pouco urbanizada, com predominância até os dias atuais da atividade agropecuária. O período seguinte, de 1980 a 2010, vai se caracterizar, de um lado, pela verticalização dos bairros mais centrais da cidade e, de outro, pela ocupação irregular das bordas urbanas da cidade, especialmente em áreas de risco ambiental: hidrológico no caso das ocupações junto à várzea do Rio dos Sinos, nos bairros Santo Afonso e Canudos; e geológico em áreas de encosta na região norte da cidade, nos bairros São José, São Jorge e Diehl.

A Figura 9 ilustra o crescimento da mancha urbana de Novo Hamburgo desde sua emancipação até o ano de 2010, onde é possível constatar que houve um intenso processo de expansão de novas áreas loteadas no período de grande desenvolvimento econômico da cidade, a partir dos anos 1950 até 1980.

Figura 9 - Evolução da mancha urbana de Novo Hamburgo entre 1927 e 2010



Fonte: Base do autor a partir de Oliveira (2009:37) e Google Earth.

A partir dos anos 1980, o mercado formal se volta para reprodução de áreas já urbanizadas da cidade, sendo que as áreas de expansão urbana nas bordas da cidade se dão preponderantemente de maneira informal, através de ocupação irregular de áreas públicas e particulares, além de loteamentos clandestinos. No período de auge da indústria calçadista até os anos 1990, o desenvolvimento do setor terciário fez que Novo Hamburgo se desenvolvesse enquanto um centro urbano regional, com a elite querendo modernizar a imagem da cidade. Com isso, os recursos públicos reverteram-se em sua maioria para o desenvolvimento da região central da cidade.

O surgimento de novos prédios de apartamentos, de restaurantes, de hotéis, os prédios comerciais para sediar as empresas exportadoras, de moradias luxuosas e de bairros inteiros para a nova classe emergente constituíram-se na parte mais visível e concreta das transformações desse período. (OLIVEIRA, 2009, p. 46)

Como os investimentos em serviços e infraestrutura concentraram-se no núcleo urbano consolidado, região de residência das camadas médias e altas da população, nas áreas populares, o crescimento urbano não se deu com correspondente expansão da urbanidade, o que é um traço comum às metrópoles brasileiras, a constituição de uma cidade socialmente segregada, onde os investimentos são drenados prioritariamente para as regiões de interesse da população de maior renda. E, assim, a população se distribui no espaço urbano segundo sua condição social, onde predomina “o domínio, pelas burguesias, das condições de deslocamento espacial do ser humano enquanto consumidor”. (VILLAÇA, 2001, p.313)

A partir dos anos 1990, a indústria local sofreu a influência da política monetária brasileira e das modificações nos fluxos internacionais de mercadorias. O bloqueio de liquidez promovido pelo Governo Fernando Collor causou uma forte redução no comércio e na produção industrial, e o posterior advento do Plano Real, com o contingenciamento e a abertura da economia e a política monetária restritiva, fez que a produção local perdesse competitividade no mercado mundial, sobretudo pela entrada da produção chinesa.

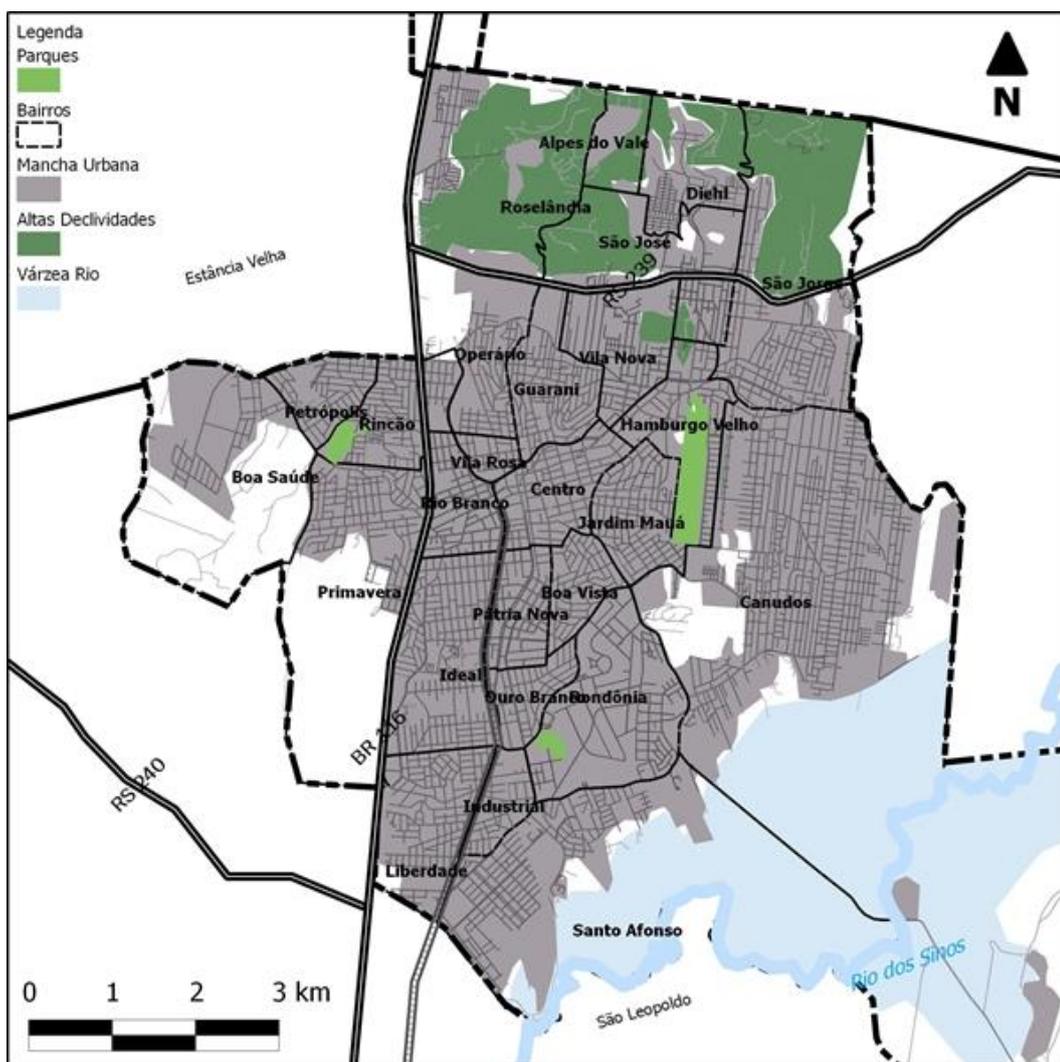
Além disso, a chamada guerra fiscal entre os entes federativos fez que muitas indústrias se deslocassem do Vale dos Sinos para estados do Nordeste brasileiro, como a Bahia e Ceará, em busca de isenções fiscais e redução de custos. Com isso, o município iniciou um rápido processo de desindustrialização de sua economia. Como nunca houve diversificação do parque industrial da região, a elite local não estava preparada para enfrentar um ciclo recessivo produtivo. Reduziu-se a arrecadação do poder público, e a conseqüente possibilidade de investimentos em infraestrutura urbana. A Novo Hamburgo atual é uma cidade de quase duzentos e cinquenta mil habitantes, que necessita se reposicionar na rede urbana global, encontrando novas vocações produtivas e possibilidades de arrecadação para o desenvolvimento socioespacial.

2.4. Novo Hamburgo e sua estrutura urbana atual

A partir da breve descrição da evolução urbana da cidade abordada no item anterior, pode-se afirmar que Novo Hamburgo tem um espaço urbano de grande segmentação social, que produziu ao longo de seu processo de urbanização uma vasta área na periferia da cidade à margem do mercado formal, com loteamentos clandestinos ou irregulares e autoprodução da moradia. Durante o período de pujança econômica, o poder público local ignorou este setor informal e, atualmente, quando precisa resolver o problema da habitação, do saneamento e da infraestrutura, tem dificuldades em realizar investimentos, tendo em vista a queda da arrecadação pública decorrente da queda da produção industrial em sua economia.

A cidade de Novo Hamburgo se caracteriza, morfologicamente, por ser seccionada por duas rodovias, a BR 116, no sentido Norte-Sul, e a RS 239, no sentido Oeste-Leste. É cortada ainda ao sul, no sentido Leste-Oeste, pela várzea do Rio dos Sinos, que limita a cidade com sua área rural, Lomba Grande. Estes três elementos (as duas rodovias e o rio) são muito marcantes morfologicamente na estrutura espacial da cidade, pois condicionam (e delimitam) sua expansão urbana. A Figura 10 mostra um mapa da estrutura atual de Novo Hamburgo, com localização de seus bairros e rede viária. Importante destacar a linha do trem metropolitano (Trensurb), localizado paralelamente a leste da BR-116, inaugurado em seu trecho final no ano de 2013, que integra a cidade a Porto Alegre e região metropolitana.

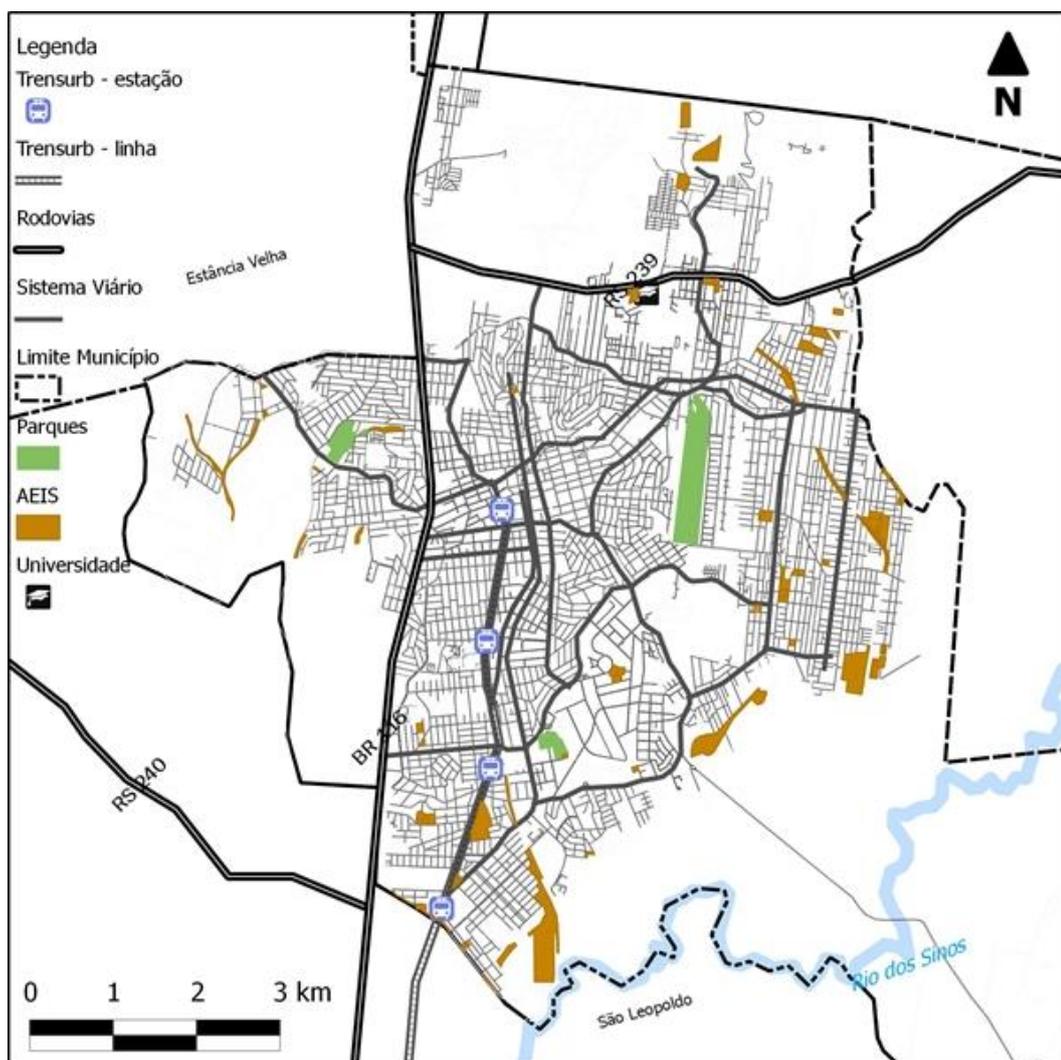
Figura 10 – Estrutura urbana atual de Novo Hamburgo



Fonte: Autor sobre Base cartográfica PMNH e Google Earth

A Figura 11 ilustra as Áreas de Interesse Social gravadas no Plano Diretor de 2004, evidenciando que as áreas socialmente vulneráveis do município de Novo Hamburgo localizam-se prioritariamente nas bordas da área urbana, região de ocupação irregular recente, a maioria em áreas ambientalmente vulneráveis, tanto pela inundação da várzea do Rio dos Sinos quanto pela ocupação junto a áreas de risco geológico.

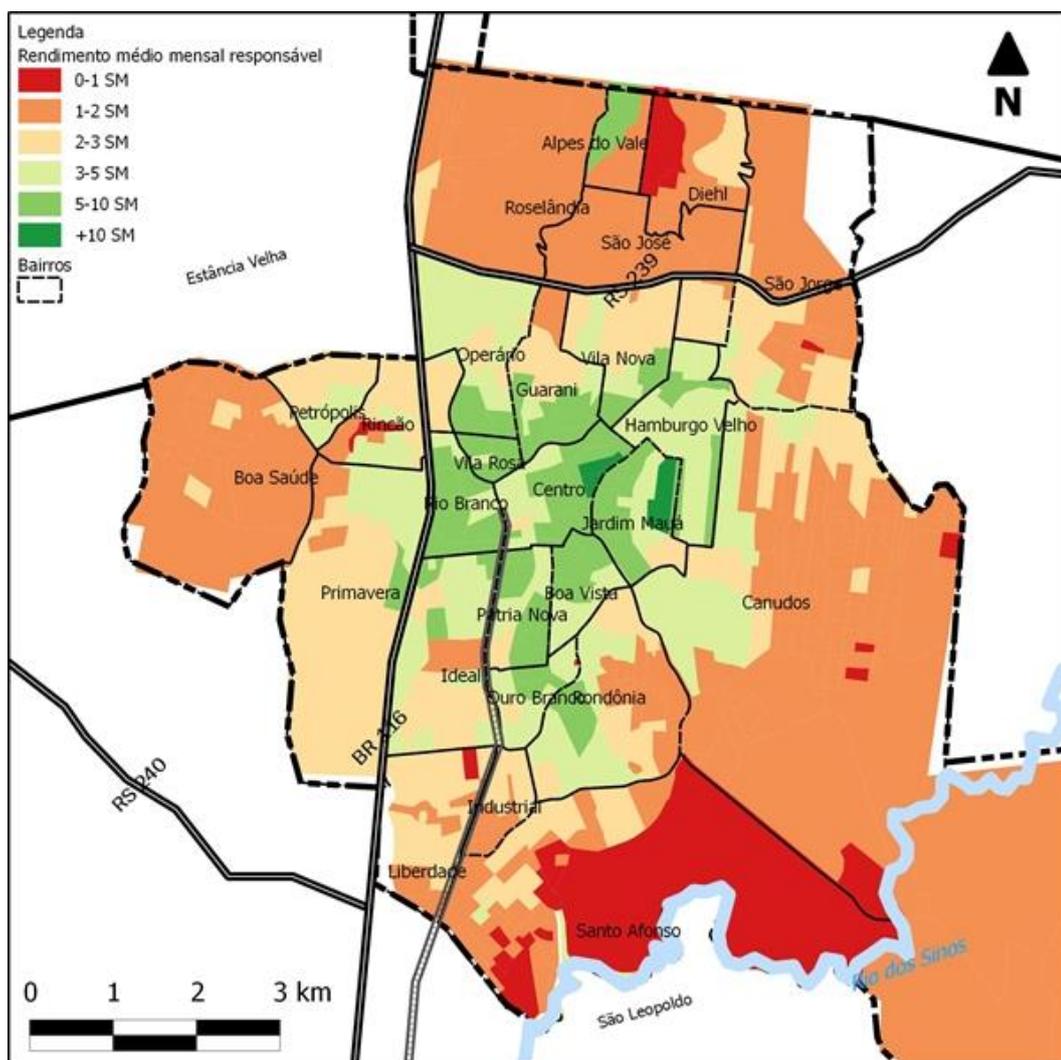
Figura 11 - Localização das Áreas Especiais de Interesse Social0



Fonte: Autor sobre Base cartográfica PMNH e Google Earth

A Figura 12 ilustra o rendimento mensal médio do responsável pelo domicílio por setor censitário a partir de dados do Censo 2010 para o município de Novo Hamburgo. Verifica-se que o padrão de ocupação do solo por renda das famílias tem um padrão aproximadamente concêntrico: as famílias de maior renda, cujo responsável recebe mais de cinco salários mínimos, morando na área central e bairros adjacentes; as famílias de renda média, nas quais o responsável recebe, em média, de três a cinco salários, vivendo nos bairros localizados em um segundo setor em torno desta região mais central; e as famílias mais pobres, com renda do responsável inferior a três salários mínimos, morando nos bairros mais afastados do Centro da cidade, junto à periferia do espaço urbano.

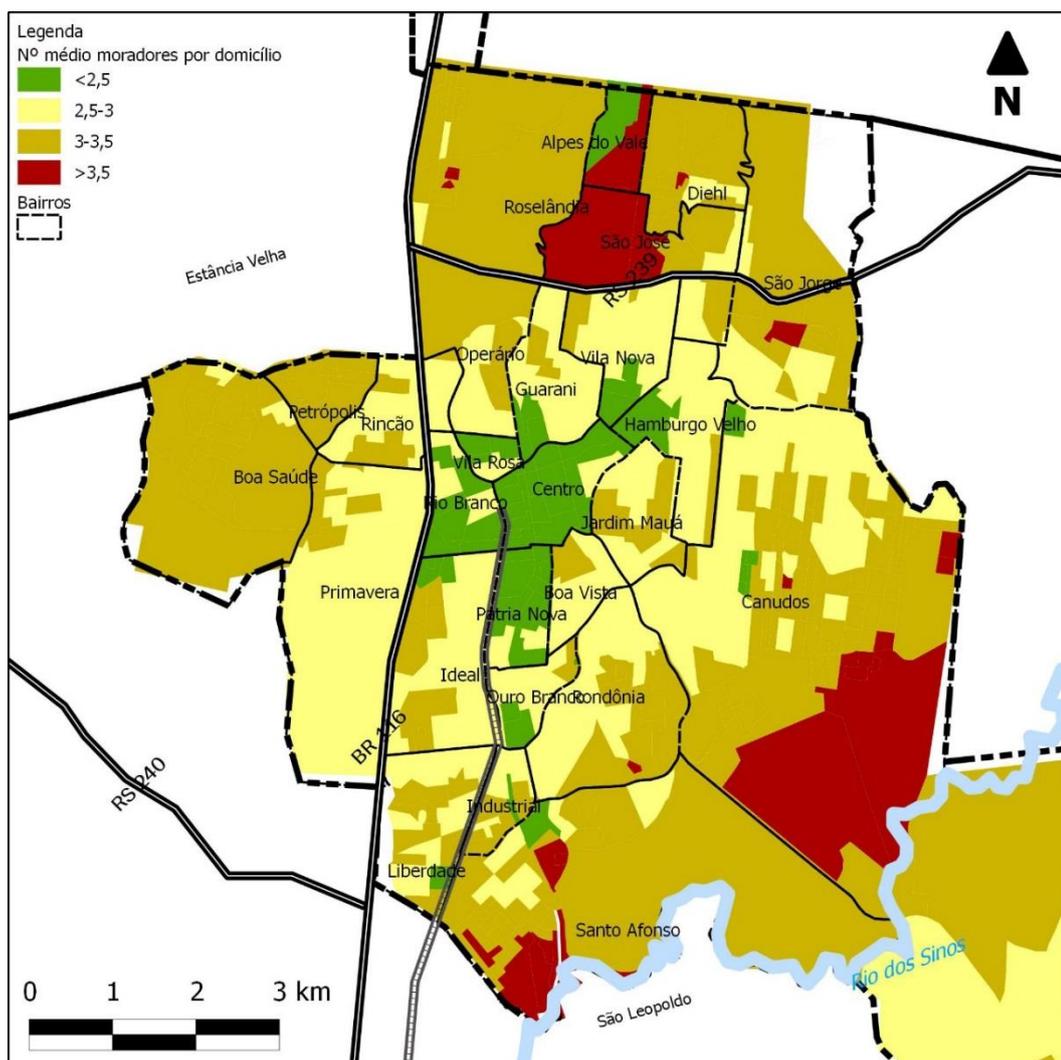
Figura 12 – Rendimento médio mensal do Responsável pelo Domicílio



Fonte: Base do Autor sobre CENSO 2010

A Figura 13 ilustra o número médio de moradores por domicílio por setor censitário 2010. As áreas gravadas em laranja e vermelho são aquelas com mais de 3 moradores por domicílio. Levando em conta que a metodologia da Fundação João Pinheiro (2015) considera excessivamente densos os domicílios com mais de três moradores por dormitório, existe grande e incidência de domicílios com adensamento excessivo nessas áreas.

Figura 13 – Nº médio de moradores por domicílio



Fonte: Autor sobre CENSO 2010

Novo Hamburgo possui atualmente vinte e sete bairros dos quais vinte e seis se concentram na área urbana da cidade, ao norte do Rio dos Sinos, e um, Lomba Grande, abrange a área rural da cidade, localizada ao sul do Rio. Na década de 1940, a inauguração da BR-116, no trecho entre Porto Alegre e Caxias do Sul, constituiu um novo vetor de crescimento da cidade em direção à rodovia. Com isso, desenvolveram-se os bairros Rio Branco e Vila Rosa, além do bairro Pátria Nova, localizado no eixo da Estrada Velha em direção ao município de São Leopoldo. A partir dos anos 1950, com o desenvolvimento do setor industrial na região, diversos novos loteamentos surgiram na cidade.

Ao norte do Centro, surgiram os bairros Operário, Guarani e Vila Nova, com característica de habitação operária e loteamentos regulares. Os bairros Ideal e Liberdade desenvolveram-se em torno da FENAC (Feira Nacional do Calçado), cuja primeira edição realizou-se em 1963, e ocupam extensa faixa ao sudoeste da área central da cidade, entre a linha do trem metropolitano e BR-116, tem uso do solo bastante diversificado, com coexistência de atividades industriais leves, comerciais e residenciais de média renda (SCHÜTZ, 2001).

Os bairros Petrópolis, Primavera e Rincão localizam-se ao oeste da BR-116, estando morfologicamente separados do resto da cidade por esta rodovia. Por este fato, apesar de localizarem-se bastante próximos da área central da cidade, guardam características de bairros periféricos, sendo predominantemente residenciais, e havendo poucos edifícios de mais de dois pavimentos. Os bairros Canudos, Rondônia e Santo Afonso se localizam na faixa entre os bairros centrais da cidade e o Rio dos Sinos, ao sudeste do Centro, compreendendo áreas de habitação de baixa a média renda, principalmente, mas também alguns condomínios e loteamentos de renda média a alta, principalmente nos dois primeiros bairros citados (SCHÜTZ, 2001).

O bairro Canudos é o maior da cidade, possuindo 62 mil hab. e 14 km² de extensão. Ele compreende desde condomínios fechados de alta renda em sua porção mais central até áreas bastantes pobres junto à Várzea do Rio do Sinos. A origem de sua ocupação está associada a loteamentos irregulares para imigrantes de outras regiões do RS e do Brasil no período de grande expansão industrial na cidade. Os bairros Roselândia, São José, Diehl, e São Jorge, se caracterizam por abranger zonas residenciais de renda média a baixa, inclusive com áreas de habitação precária na região mais ao norte do município, além de atividade industrial junto às rodovias BR-116 e RS 239 (SCHÜTZ, 2001).

Tabela 8 - Caracterização demográfica dos bairros de Novo Hamburgo

	Domicílios particulares permanentes	Moradores em domicílios particulares permanentes ou população	Média do número de moradores em domicílios particulares	Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes
Alpes do Vale	424	1447	3,21	R\$ 1.182
Boa Saúde	3599	11347	3,15	R\$ 835
Boa Vista	1070	2966	2,79	R\$ 2.493
Canudos	20241	62224	3,08	R\$ 942
Centro	3599	7837	2,16	R\$ 3.750
Diehl	2927	9339	3,16	R\$ 749
Guarani	2096	5698	2,76	R\$ 2.162
Hamburgo Velho	926	2552	2,66	R\$ 2.436
Ideal	2876	7832	2,76	R\$ 1.883
Industrial	885	2691	2,98	R\$ 997
Liberdade	2726	7904	2,92	R\$ 1.021
Lomba Grande	2092	6273	2,99	R\$ 1.140
Mauá	2017	5745	2,87	R\$ 2.695
Setores sem bairro definido	1364	4140	3,03	R\$ 870
Operário	1428	4168	2,94	R\$ 2.051
Ouro Branco	1201	3233	2,71	R\$ 2.107
Pátria Nova	1940	4330	2,23	R\$ 2.491
Petrópolis	1332	4163	3,12	R\$ 1.430
Primavera	2493	7358	2,97	R\$ 1.497
Rincão	2117	6107	2,86	R\$ 1.294
Rio Branco	1916	4621	2,42	R\$ 3.036
Rondônia	3913	11759	3,04	R\$ 1.243
Roselândia	1839	5988	3,25	R\$ 864
Santo Afonso	7247	23751	3,25	R\$ 799
São Jorge	3574	10995	3,05	R\$ 1.148
São José	1790	5826	3,11	R\$ 955
Vila Nova	1956	5487	2,84	R\$ 1.771
Vila Rosa	821	1961	2,39	R\$ 3.504
NOVO HAMBURGO	80409	237742	2,88	R\$ 1.691

Fonte: CENSO 2010

A análise da tabela acima ilustra o caráter de segmentação social do município de Novo Hamburgo, que se expressa na caracterização demográfica de seus bairros, que tem grande desigualdade de renda entre si e relativa homogeneidade interna, que se relaciona ao conceito de *convenção urbana*, de Abramo (2007). Os bairros Boa Vista, Centro, Hamburgo Velho, Mauá, Pátria Nova, Rio Branco e Vila Rosa, que se localizam na área central cidade, são aqueles com menor número de indivíduos por domicílio e cuja renda do responsável por domicílio é próxima ou maior a cinco salários mínimos em média¹⁵. Os bairros mais pobres são Boa Saúde, Canudos, Diehl, Roselândia, Santo Afonso e São José, todos localizados na periferia da área urbana, com densidade maior que três moradores por domicílio e renda média do responsável pelo domicílio inferior a dois salários mínimos em média.

Concluimos este item constatando que a estrutura urbana do município de Novo Hamburgo é de alta segmentação social com padrão aproximadamente concêntrico de distribuição das famílias por renda, onde as famílias de maior renda ocupam a áreas mais centrais da cidade, com melhor infraestrutura e acesso a serviços, e as demais famílias vão ocupando outras áreas da cidade em direção à periferia, de acordo com sua possibilidade aquisitiva dentro do mercado. As famílias mais pobres, que não tem possibilidade de acesso ao mercado formal da moradia, acabam ocupando as bordas do espaço urbano, em áreas muitas vezes inadequadas para a produção de moradias. No próximo item, será analisado como seu crescimento urbano tem sido coordenado dentro da legislação edilícia e urbanística do município de Novo Hamburgo.

2.5. Legislação edilícia e urbanística em Novo Hamburgo

Neste item é analisado como o planejamento urbano municipal lidou com a regulação do crescimento urbano e do processo de verticalização do município de Novo Hamburgo, desde o primeiro plano diretor de 1963 até o quarto Plano Diretor de

¹⁵ O Salário mínimo considerado é de R\$ 510, vigente no ano do Censo, 2010.

2004 e suas alterações. O objetivo não é uma análise do planejamento urbano em seu âmbito global, mas especificamente como se deu o controle do uso do solo ao longo das diferentes legislações, através do zoneamento e dos índices construtivos vigentes.

O 1º Plano Diretor de Novo Hamburgo, Lei Municipal nº 030 de 06 de dezembro de 1963, foi elaborado pelos urbanistas Francisco Danilo Menezes Landó e Osmar Lengler (OLIVEIRA, 2009, p. 69). O 1º Plano Diretor dividiu a cidade em três zonas quanto à ocupação, Zona Residencial, Zona Comercial e Zona Industrial, cuja delimitação deveria ser revista a cada quatro anos. No que tange o aproveitamento e a ocupação, cada uma das três zonas de ocupação foi subdividida em duas zonas, resultando em seis subsetores de aproveitamento e ocupação, conforme tabela que segue. A Tabela 9 apresenta as taxas de ocupação e índices de aproveitamento do Plano de 1963 por zonas e usos.

Tabela 9 – Taxa de ocupação¹⁶ e Índice de Aproveitamento¹⁷ por zonas e usos do Plano Diretor de 1963 – Novo Hamburgo/RS

Zonas	Uso Residencial		Uso Comercial		Uso Industrial	
	TO	IA	TO	IA	TO	IA
ZR1	66%	1,5	66%	1	66%	1
ZR2	75%	2	75%	1,5	75%	1,5
ZC1	75%	9	80%	9	75%	9
ZC2	75%	3	80%	5	75%	3
ZI1	66%	1	66%	1	80%	4
ZI2	66%	1,5	66%	1,5	75%	4

Fonte: NOVO HAMBURGO, 1963.

O Plano Diretor de 1963 definia, para as Zona Comercial 1 (ZC1) e Zona Comercial 2 (ZC2), o limite de doze e oito pavimentos, respectivamente. Para as demais zonas, cujo índice de aproveitamento era mais baixo. Para a ZC1, que

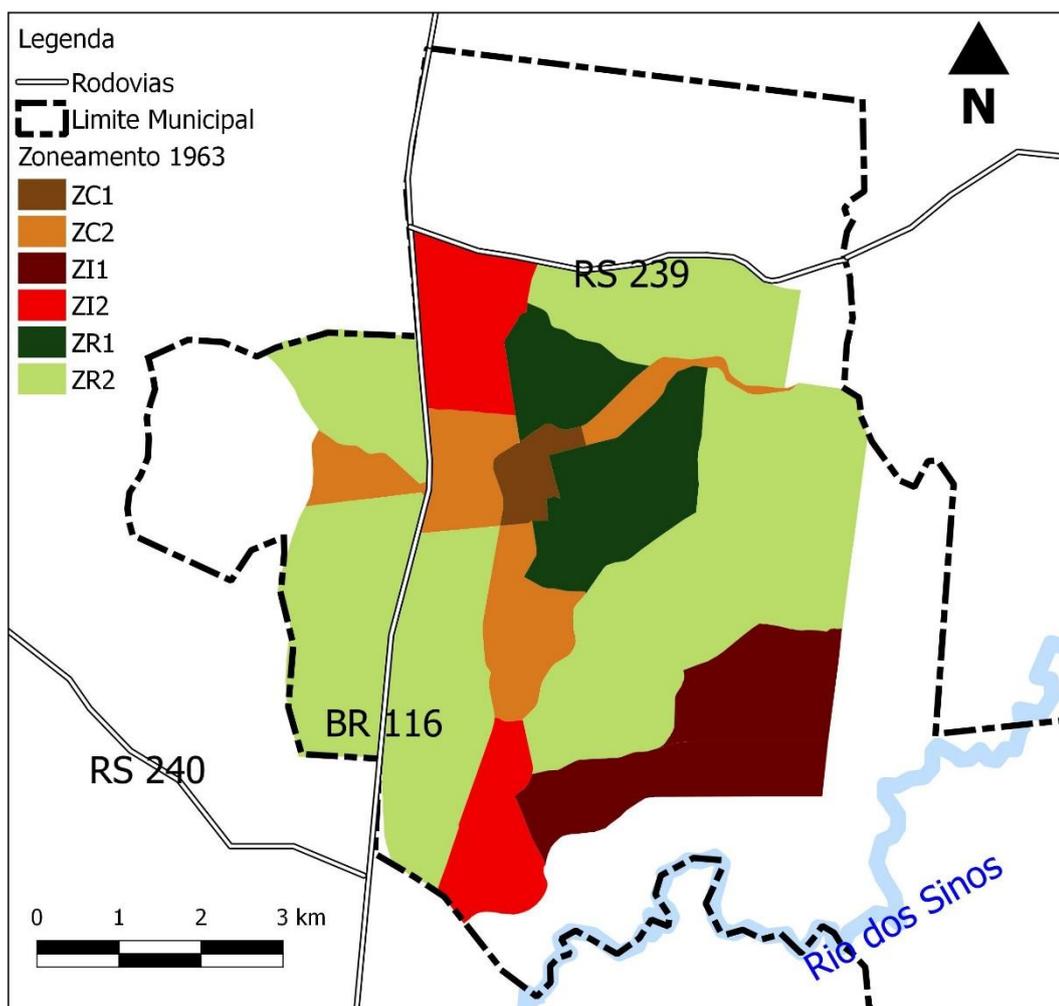
¹⁶ Taxa de Ocupação - é a porcentagem da ocupação em planta baixa do terreno.

¹⁷ Índice de aproveitamento - é a relação entre a área construída e a área do terreno.

abrangia a área central da cidade, era permitido índice de aproveitamento de 100% para o pavimento térreo. Na análise dos índices construtivos em vigor a partir do Plano de 1963, é possível constatar que esse previa grande verticalização da ZC1, que correspondia à área mais central da cidade, e uma verticalização mais branda do seu entorno imediato, a ZC2, que correspondia aos vetores de crescimento da área central em direção a sul, oeste e nordeste.

Por outro lado, esse plano previa índice de aproveitamento de 1,5 para a ZR1, que era a zona residencial mais próxima à área central, correspondente à parte leste do Centro, Mauá, Boa Vista e Hamburgo Velho, que se localizam numa região mais alta em relação à Zona Comercial mais densificada, localizada na planície em torno do Arroio Luiz Rau, onde atualmente passa a linha do Trensurb. É possível constatar que havia naquele momento uma tentativa de ordenamento espacial do município, a partir das dinâmicas de crescimento espacial da cidade e da consideração a aspectos topográficos e naturais do espaço, pois é prevista maior verticalização das áreas de baixa topografia, e menor nos divisores de água e topos de morros, que são as zonas ZR1. A Figura 14 mostra o zoneamento do Plano de 1963.

Figura 14 – Zoneamento do Plano Diretor de 1963 – Novo Hamburgo/RS



Fonte: Autor sobre base PMNH

O 2º Plano Diretor, Lei nº 026/070, foi promulgado em 08 de julho de 1970 e elaborado pela equipe de técnicos do município, chefiados pelo arquiteto Victor Carlos Rhoden (Oliveira, 2009, p. 72). Este Plano foi feito em cooperação com o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), que elaborou em conjunto com técnicos locais o Plano Local de Desenvolvimento Integrado. O Plano de 1970, em geral, baixou os índices de aproveitamento de toda a cidade e ampliou as zonas destinadas a uso comercial e, principalmente, industrial, adequando-se à expansão do setor terciário na região. A Tabela 10 apresenta as taxas de ocupação e índices de aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1970.

Tabela 10 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1970 – Novo Hamburgo/RS¹⁸

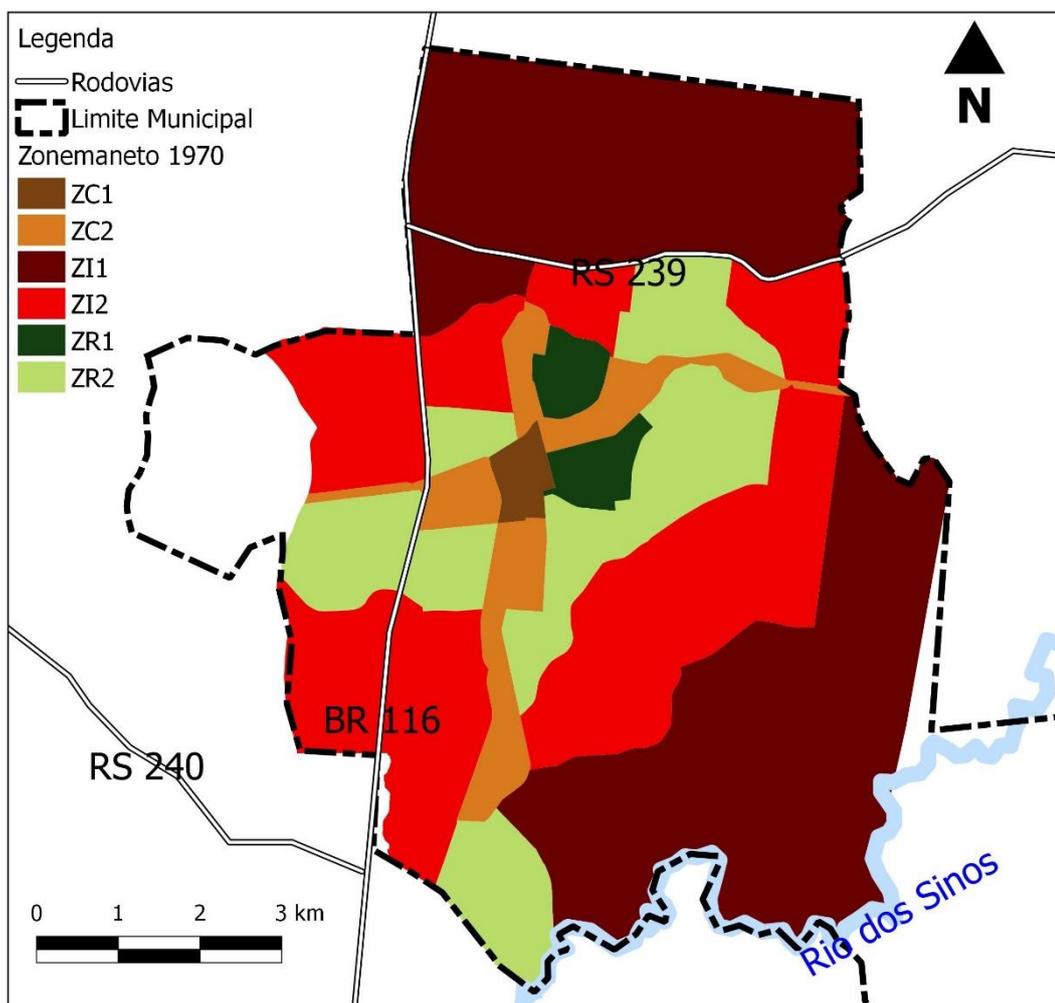
Zonas	Uso Residencial		Uso Comercial		Uso Industrial	
	TO	IA	TO	IA	TO	IA
ZR1	80%	1,6	55%	1,1	30%	0,9
ZR2	80%	2,4	70%	1,4	60%	1,8
ZC1	80%	7,2	80%	8,0	50%	2,0
ZC2	70%	4,2	80%	4,8	60%	3,0
ZI1	60%	1,2	80%	4,8	80%	4,0
ZI2	70%	1,4	75%	1,5	80%	4,0

Fonte: NOVO HAMBURGO, 1970

A Figura 15 ilustra o zoneamento do Plano Diretor de 1970, é possível observar que este segue a mesma estrutura espacial do Plano de 1963, constituída a partir de um núcleo comercial central e eixos comerciais que direcionam vetores de crescimento urbano a partir do centro para a periferia.

¹⁸ Índices estabelecidos na Lei nº10/1973.

Figura 15 – Zoneamento do Plano Diretor de 1970 – Novo Hamburgo/RS



Fonte: Autor sobre base PMNH

Apesar de os índices terem sido reduzidos em relação à legislação anterior, não ficou estabelecida altura máxima em pavimentos para a zona comercial, o que possibilitou a construção de edifícios de mais de doze pavimentos na zona central da cidade. O Plano de 1973, contudo, segue considerando os aspectos topográficos, limitando ainda mais a altura dos edifícios localizados na ZR1, que corresponde aos morros no entorno da área central.

O Plano Diretor de 1970 ficou vigente por vinte e oito anos e, neste período, foi várias vezes alterado por diversos decretos e leis municipais. Essas modificações, na maioria dos casos, não eram realizadas com uma justificativa técnica, senão que para atender interesses de segmentos específicos da comunidade, sobretudo os promotores imobiliários. O Conselho Municipal de Urbanismo, existente desde o Plano

de 1963, composto predominantemente por representantes do setor imobiliário e da elite local, no domínio dos seus trâmites, servia-se dele como instrumento para legitimação de práticas arbitrárias (OLIVEIRA, 2009, p. 75).

O 3º Plano Diretor de Novo Hamburgo foi promulgado pela Lei nº 44 de 22 de junho de 1998 e foi elaborado por técnicos do município, coordenados pelo arquiteto e urbanista André Brenner. O intuito do 3º Plano Diretor era revogar algumas leis instituídas durante a vigência do anterior, organizando a “colcha de retalhos” que esse havia se tornado (OLIVEIRA, 2009, p. 77). O zoneamento do Plano de 1998 era o mesmo do 2º Plano, no qual haviam sido acrescentadas duas novas zonas pela Lei Complementar nº 62 de 1979, a Zona Especial 1 e Zona Especial 2, que se localizavam no limite norte e sul do perímetro urbano, respectivamente, e constituíam zonas de preservação ambiental. A Tabela 11 apresenta as taxas de ocupação e índices construtivos deste plano.

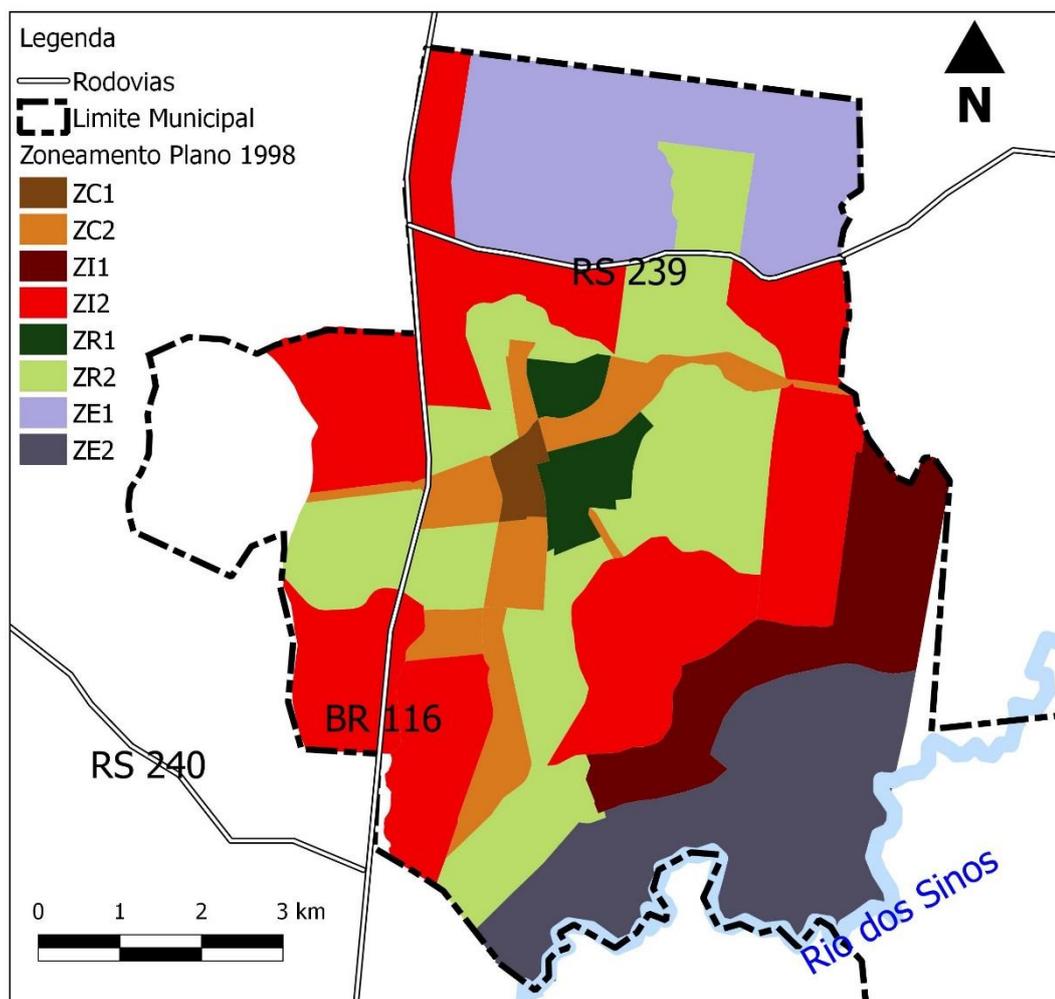
Tabela 11 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 1998 – Novo Hamburgo/RS

Zonas	Uso Residencial		Uso Comercial		Uso Industrial	
	TO	IA	TO	IA	TO	IA
ZR1	66%	1,3	50%	0,5	30%	0,3
ZR2	80%	2,4	70%	1,4	70%	1,4
ZC1	70%	5,6	80%	6,4	50%	1,0
ZC2	70%	4,2	80%	4,8	80%	2,4
ZI1	60%	1,2	80%	4,0	80%	4,0
ZI2	70%	1,4	75%	1,5	80%	4,0
ZE1	10%	0,2	10%	0,2	-	-
ZE2	10%	0,2	10%	0,2	10%	0,1

Fonte: NOVO HAMBURGO, 1998.

A Figura 16 ilustra o zoneamento do Plano Diretor de 1998, que se assemelha bastante aos dois anteriores, exceto pela inclusão das zonas de interesse ambiental,

Figura 16- Zoneamento do Plano Diretor de 1998 – Novo Hamburgo/RS



Fonte: Autor sobre base PMNH

O 4º Plano (Plano Diretor Urbanístico Ambiental - PDUA), Lei Municipal nº 1.216 de 20 de dezembro de 2004, foi realizado no contexto de implantação do Estatuto das Cidades. Ele tem um zoneamento bastante complexo em relação aos planos anteriores, sendo dividido em Setores e Corredores¹⁹. A Tabela 12 apresenta os diferentes índices e taxas de ocupação por setores e corredores do PDUA.

¹⁹ São setores urbanos: as Áreas de Proteção Ambiental (APA), os Setores Miscigenados (SM), que têm como característica de ocupação o uso misto, com compatibilidade de atividades, o Setor Comercial Central (SCC), que corresponde à área central da cidade, com ocupação e uso comercial e de serviços predominantes, e o CHHV (Centro Histórico de Hamburgo Velho), setor com característica histórico-cultural, de ocupação e uso preferencialmente residencial unifamiliar, com atividades compatíveis permitidas. São corredores urbanos: o Corredor de Tráfego Rodoviário (CTR), vinculado ao entorno das rodovias; o Corredor de Tráfego e Transporte (CTT), vinculado às vias arteriais do

Tabela 12 - Taxa de ocupação e Índice de Aproveitamento por zonas e usos do Plano Diretor de 2004 para a área urbana²⁰ – Novo Hamburgo/RS

Zonas	TO	IA	ALTURA (m)
APA NORTE	10%	0,2	7,95
APA SUL	5%	0,1	7,95
CC	50%	1	7,95
CCS	75%	2,4	-
CD	75%	2,4	-
CHHV	50%	1	7,95
CTR	75%	1	-
CTT	75%	2,4	-
SCC	75%	4	-
SM1	75%	2	-
SM2	75%	1	13,35
SM3	75%	2,4	-
SM4	75%	2	-
ZI	75%	1	-

Fonte: NOVO HAMBURGO, 1998;

A partir do Plano de 2004, consolidou-se a preservação das regiões de interesse ambiental, localizadas no limite com Dois Irmãos ao norte da RS-239, bem como da várzea do Rio dos Sinos, localizada ao sul do seu perímetro urbano. Reduziu-se significativamente a Zona Industrial, em adequação ao processo de reestruturação produtiva da região. Manteve-se a ideia da Zona Comercial Central (agora ZCC) como área de maior densificação da cidade com índice construtivo 4, sem limite de altura.

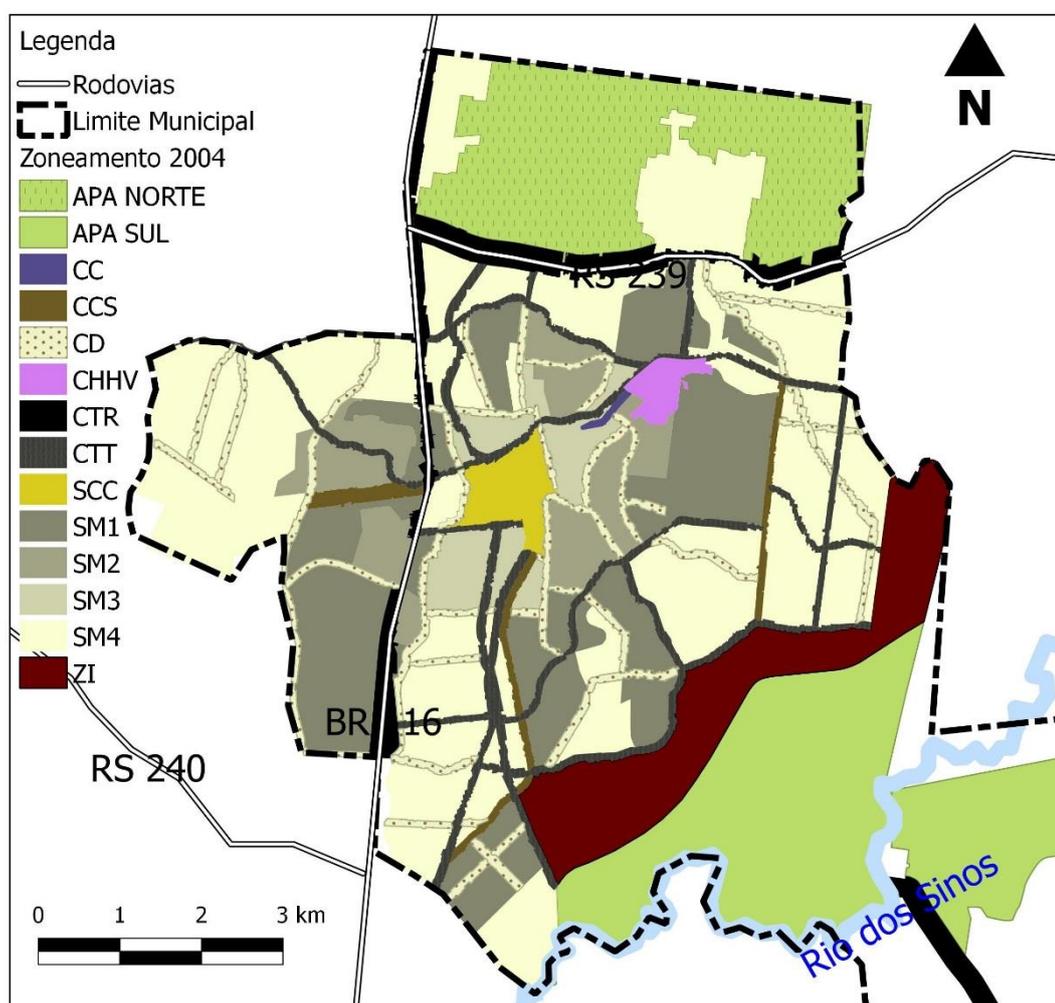
O conceito dos vetores comerciais com índice construtivos maiores, que estava presente desde o 1º Plano Diretor, foi estendido para a maioria das vias coletoras e arteriais da cidade, inclusive na Av. Mauricio Cardoso, localizada na crista dos morros

sistema viário; o Corredor de Comércio e Serviços (CCS), vinculado às vias coletoras do sistema viário; o Corredor de Densificação (CD), vinculado às vias arteriais e coletoras do sistema viário onde se deseja maior densificação, o Corredor Histórico-Cultural de ligação Novo Hamburgo-Hamburgo Velho (CC), vinculado à Rua General Osório no Bairro Hamburgo Velho .

²⁰ Regime estabelecido pela Lei Complementar nº 2.150/2010, que alterou alguns índices, e acrescentou a ZM4.

localizados a leste da zona central da cidade, área de moradia de famílias de alta renda, com grande interesse do setor imobiliário. A alteração no regime urbanístico dessa via vem produzindo uma grande verticalização desta área da cidade, com bastante impacto, tanto na infraestrutura quanto no meio ambiente, produzindo uma nova centralidade na região. A Figura 17 ilustra o zoneamento do Plano Diretor de 2004, onde é possível constatar que esse se tornou bastante complexo em relação aos anteriores.

Figura 17 - Zoneamento do Plano Diretor Urbanístico Ambiental - 2004 – Novo Hamburgo/RS

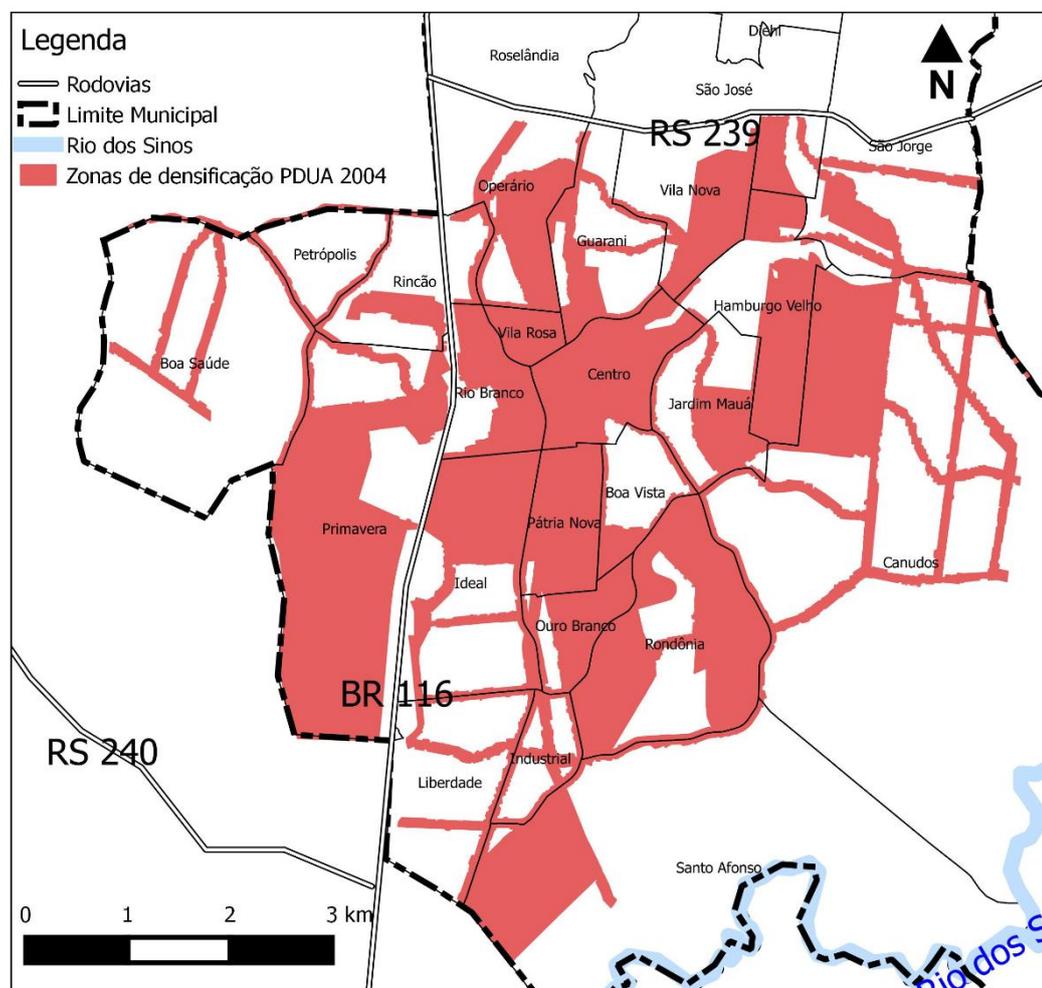


Fonte: Autor sobre base PMNH

Para facilitar a leitura PDUA, a Figura 18 destaca dentro do seu zoneamento apenas os setores e corredores nos quais não há limite de altura para os edifícios, e o índice de aproveitamento é igual ou superior a 2, que são as regiões onde se deseja maior adensamento na cidade. Pode-se averiguar que, a partir da aprovação deste

Plano em 2004, expandiu-se a possibilidade de adensamento construtivo para a maioria absoluta dos bairros de Novo Hamburgo, nas diferentes regiões da cidade.

Figura 18 – Setores e Corredores sem limite de altura e com índice de aproveitamento maior que 2 – PDUA 2004 - Novo Hamburgo/RS



Essa expansão de possibilidade de adensamento construtivo para o conjunto do espaço urbano acaba por transferir ao mercado imobiliário as decisões sobre quais regiões devem ser mais densificadas e verticalizadas, segundo os interesses da reprodução de valores de troca, e não da otimização do uso do solo urbano.

Constata-se, portanto, que o setor imobiliário historicamente tem influência sobre o ordenamento urbanístico da cidade. Num primeiro momento, pela ausência de regulamentação urbanística; num segundo, entre a aprovação do 1º e do 4º Plano através do controle do Conselho Municipal de Urbanismo e, finalmente, com a

aprovação do PDUA de 2004, através da subsidiariedade do planejamento municipal, permitindo o adensamento de todas as regiões da cidade.

Conclui-se, ainda, na análise do processo de desenvolvimento urbano de Novo Hamburgo, que sua evolução urbana pode ser dividida em três grandes fases. A primeira vai de sua fundação, no início do século XIX até a metade do século XX, caracterizada pelo crescimento urbano gradativo, associado à atividade comercial e industrial manufatureira. A segunda fase vai dos anos 1950 até o início dos anos 1990 e caracteriza-se pelo *boom* da indústria coureiro-calçadista na cidade, que constituiu uma elite empreendedora na região e trouxe um grande crescimento demográfico na cidade. O enriquecimento de uma classe social na cidade se deu concomitantemente com a expansão da pobreza na periferia urbana, estruturando a cidade de modo socialmente segregado. A última fase, atualmente em curso, teve início nos anos 1990 com a crise do setor industrial local, que culminou na desindustrialização da base produtiva regional. Esta fase se caracteriza pelo crescimento do setor de serviços na cidade e pela diminuição de empregos na indústria de transformação. Do ponto de vista espacial, esta fase se caracteriza pelo crescimento do setor da construção civil, sobretudo de edifícios residenciais. Caracteriza-se ainda pelo crescimento da sub-habitação em áreas de risco ambiental junto à Várzea do Rio dos Sinos e à encosta da Serra Geral.

A análise do processo de produção social de Novo Hamburgo permite concluir que, historicamente, a cidade desenvolveu-se sobre um modelo fordista periférico (LIPIETZ, 1989), no qual o desenvolvimento urbano esteve condicionado à expansão da atividade produtiva industrial. E que, no momento de crise deste modelo, a cidade não logrou reposicionar-se na rede urbana global, encontrando novas vocações produtivas. Neste contexto, fortaleceu-se o imobiliário como setor dinâmico da matriz produtiva local.

No próximo capítulo é apresentado o estudo de caso desta dissertação, que, a partir do levantamento, mapeamento e da análise da produção de edifícios residenciais na cidade de Novo Hamburgo, no período de 1983 a 2012, pretende compreender melhor as dinâmicas de atuação do setor imobiliário na cidade e os

processos socioespaciais relacionados ao processo de reestruturação produtiva em curso na região. Este recorte temporal, propositadamente, abrange desde o período de desenvolvimento do setor industrial coureiro-calçadista na região, sua crise e recessão.

3. A PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS EM NOVO HAMBURGO – 1983/2012

No presente capítulo, é apresentado o estudo de caso desenvolvido a partir do levantamento dos edifícios residenciais e mistos aprovados na cidade de Novo Hamburgo no período compreendido entre 1983 e 2012. O caminho metodológico traçado foi de natureza essencialmente exploratória, pois, para atingir os objetivos do estudo, encontraram-se inúmeras dificuldades metodológicas, principalmente no acesso a dados sistematizados da construção civil junto aos órgãos de representação do setor imobiliário, como o SINDUCON. Nossa principal fonte de dados para o desenvolvimento deste estudo foi a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, através de listagem do setor de aprovação de projetos.

A principal limitação da pesquisa é a possibilidade de imprecisão de alguns de seus dados, tendo em vista que não foi possível fazer uma conferência caso a caso entre os dados levantados e o espaço efetivamente construído. Entretanto, esses dados não têm pretensão de serem absolutos, mas fundamentalmente de apresentarem tendências gerais da dinâmica imobiliária de Novo Hamburgo, possibilitando uma leitura mais fundamentada do processo geral de produção do espaço urbano na cidade, objetivo no qual se acredita ter obtido êxito. Procura-se, ainda, privilegiar os mapas em relação às tabelas, pois estes proporcionam a análise espacial do processo, que está relacionada aos objetivos do trabalho.

Obteve-se, junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Novo Hamburgo (SMDU), listagem com todos os projetos de edificações com mais de quatro pavimentos aprovados desde a década de 1970, com as seguintes informações: uso residencial, comercial ou misto, nome do interessado (pessoa jurídica ou física responsável pelo projeto), rua, bairro, data de aprovação, data de habite-se, área e número de pavimentos (ver Anexo do trabalho). Estes dados foram fornecidos em lista impressa, gerados por programa na plataforma MS-DOS, necessitando serem inicialmente tabulados em planilha eletrônica e, posteriormente, georreferenciados

com uso do software livre (*open source*) QGIS²¹. Optou-se por trabalhar exclusivamente com o setor da moradia, pois foi esse que teve maior mobilidade territorial na cidade, enquanto os edifícios comerciais se concentraram sempre na área central da cidade, não produzindo novas centralidades relacionadas ao adensamento.

Como apontado no capítulo anterior, desde sua fundação até os anos 1970, Novo Hamburgo cresceu pela expansão de seu tecido urbano, com novos loteamentos legais, e também pela autoprodução da moradia na periferia, dentro do mercado informal do solo. Nos anos 1970, já existiam alguns edifícios na área central da cidade, porém em número reduzido, a maioria de escritórios de serviços vinculados direta ou indiretamente à indústria calçadista. A Figura 19 mostra a área central da cidade nos anos 1970, evidenciando sua baixa densidade construtiva. No primeiro plano, observa-se a BR-116 e a Sociedade Ginástica, ao fundo, a Catedral São Luiz Gonzaga e o Centro da cidade.

²¹ http://www.qgis.org/pt_BR/site/ Acesso em 15 set. 2015.

Figura 19 - Novo Hamburgo - 1975 - Foto aérea da área central



Fonte: Acervo do Aeroclub de Novo Hamburgo

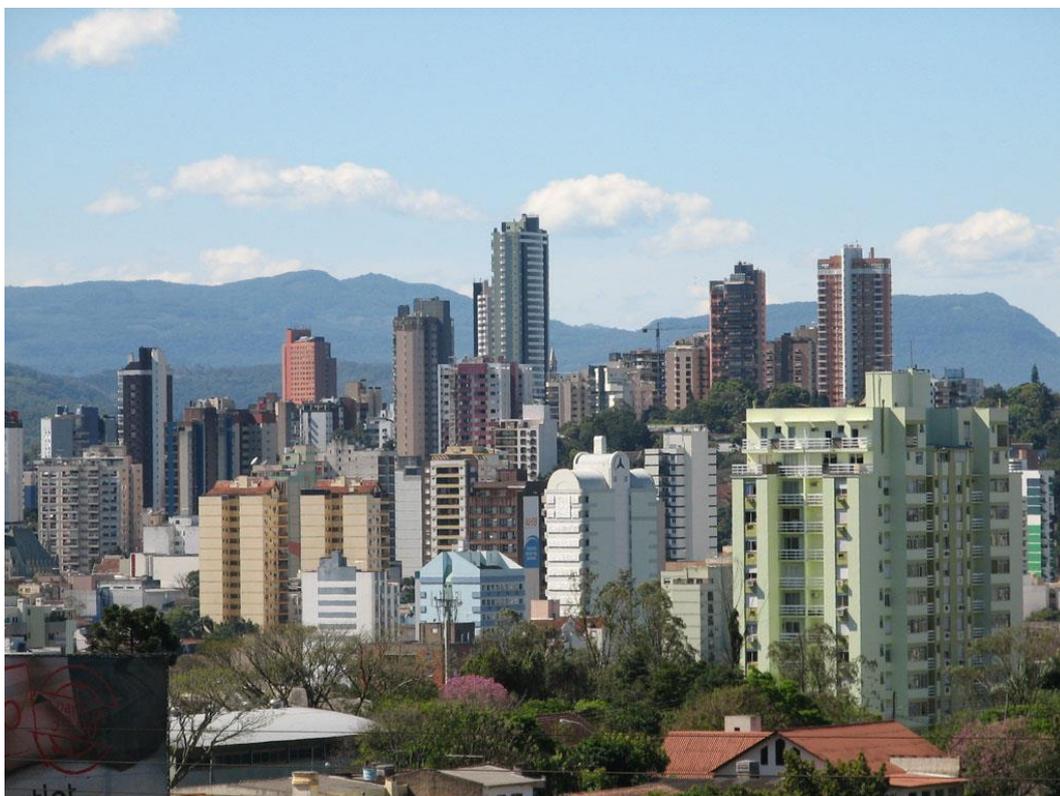
Foi somente a partir dos anos 1980 que a cidade iniciou o seu processo de verticalização. Portanto, o recorte temporal da pesquisa, de 1983 a 2012, foi definido de modo que abrangesse todo o processo de verticalização da cidade, bem com o período de forte industrialização, sua desindustrialização e reestruturação da economia de Novo Hamburgo.

As duas últimas décadas do século passado se caracterizaram pelo desenvolvimento econômico do Vale dos Sinos através do comércio internacional que trouxe forte influência da cultura dos Estados Unidos da América e, conseqüentemente, afastou de vez a “visão europeia” de parte da população, ainda ligada às suas origens alemãs. (Oliveira, 2009, p. 159)

Como verificado nos aportes teóricos, a origem do processo de verticalização das cidades brasileiras está relacionada a uma variedade de condicionantes, como as estratégias de valorização fundiária por parte dos agentes do capital imobiliário, e à influência da expansão cultural estadunidense. No caso de Novo Hamburgo, de modo análogo, o processo de verticalização da cidade não está relacionado à necessidade de adensamento em virtude da valorização fundiária de determinadas áreas da cidade, mas a processos correspondentes aos identificados por Somekh (2014) para a cidade de São Paulo, porém em escala de cidade média. A Figura 20 mostra uma

fotografia da área central de Novo Hamburgo, no ano de 2008, que mostra a mesma área da imagem anterior, sob outro ângulo, e evidencia a profunda transformação na paisagem urbana no período de três décadas.

Figura 20 – Área central de Novo Hamburgo - 2008



Fonte: <http://imageshack.com/f/181/2272715zc5.jpg>. Acesso em 01 set 2015.

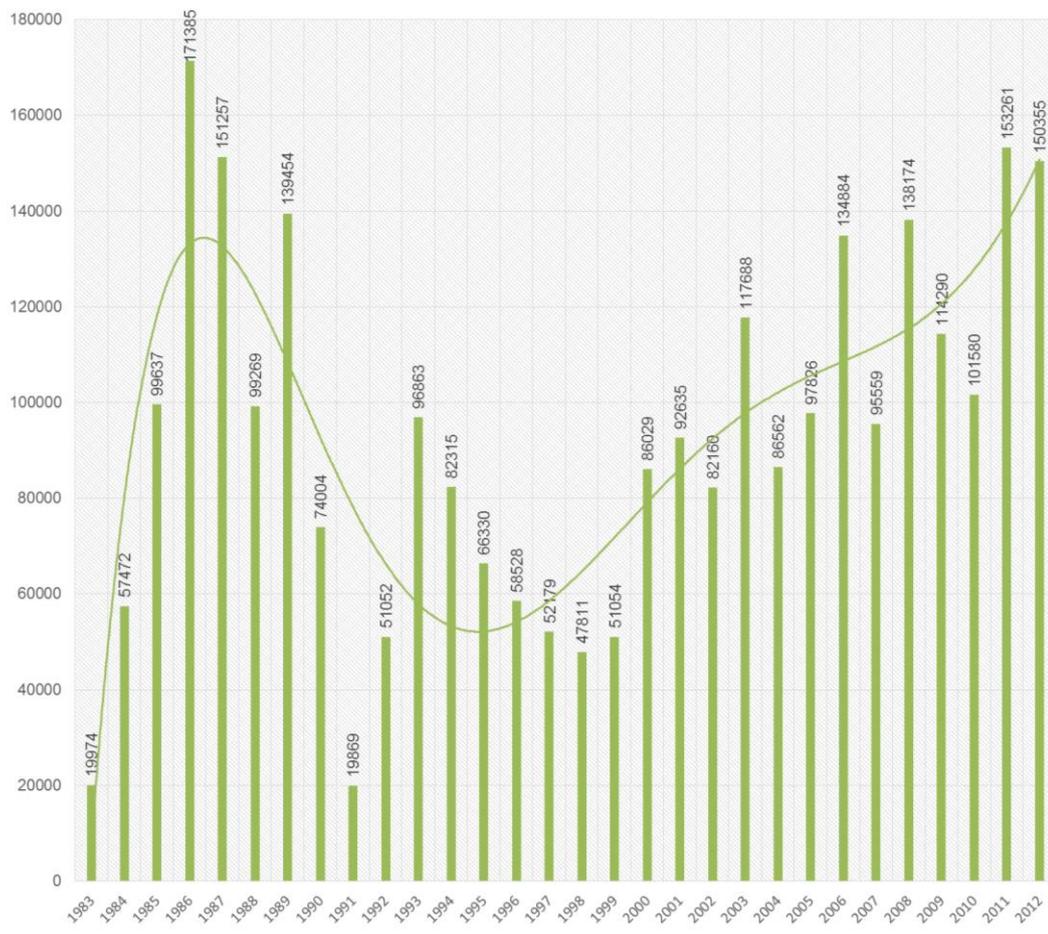
Na primeira etapa do capítulo, busca-se entender a dinâmica geral de produção destes edifícios nos diferentes bairros da cidade com o objetivo de averiguar quais os principais vetores de crescimento urbano da cidade e como o mercado da moradia se movimentou no período. Na segunda etapa, identificam-se quais foram os principais incorporadores imobiliários que atuaram no mercado da moradia neste período e como se distribuem, para verificar quais as dinâmicas de estruturação do espaço urbano, a partir de sua atuação, e como essa se relaciona com o fenômeno de segmentação socioespacial na cidade, em contexto intraurbano e regional. Na terceira, analisa-se como a evolução das tipologias dos empreendimentos relaciona-se com as dinâmicas socioespaciais em curso em Novo Hamburgo. Finalmente, são realizados apontamentos sobre a produção de edifícios residenciais na cidade como síntese da análise realizada neste capítulo.

3.1. Dinâmica imobiliária geral de Novo Hamburgo (1983-2012)

Para uma melhor compreensão de como se deu o processo de produção espacial na cidade de Novo Hamburgo a partir das dinâmicas do setor imobiliário, apresenta-se neste item uma análise da produção de edifícios residenciais na cidade, entre 1983 a 2012, período que abrange todo o seu processo de verticalização, a partir do mapeamento de todos os empreendimentos aprovados junto ao município por bairro e por quinquênio. Este recorte temporal foi definido de modo que permitisse uma leitura sistematizada do processo, permitindo a análise da evolução da estrutura geral do setor imobiliário nos últimos trinta anos.

O Gráfico 2 mostra a evolução da aprovação de edifícios residenciais e mistos em m², entre 1983 e 2012.

Gráfico 2 = Área aprovada por ano - edifícios residenciais e mistos - Novo Hamburgo - 1983-2012



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Novo Hamburgo

Constata-se que a produção de empreendimentos residenciais na cidade teve um primeiro ciclo de crescimento na década de 1980, período em que a região ainda vivia grande desenvolvimento industrial e acelerado crescimento demográfico. Seu auge foi no ano de 1986, quando foram aprovados 171 mil m² em novos empreendimentos residenciais do tipo edifícios de apartamentos na cidade. A década de 1980, no entanto, era de crise para o setor habitacional no contexto nacional, pois “o setor de edificações acompanhou, nos anos 1980, o esgotamento do dinamismo da indústria de transformação” (FIX, 2011, p. 109). No ano de 1982, o Brasil enfrentou a grande crise da dívida externa²², levando o governo a assinar acordo com o FMI.

a obrigatoriedade de transferir recursos reais para o exterior para servir a dívida externa, a partir de 1983, criou um constrangimento ao desenvolvimento da economia nacional. Sem encontrar um novo padrão de crescimento sustentado, a instabilidade da economia se expressa na curta duração dos ciclos econômicos caracterizados por breves períodos de expansão e retração (FIX, 2011, p.109)

Na década de 1990, há uma diminuição relevante do ritmo da construção civil na cidade, com um declínio acentuado nos anos de 1990 e 1991, período de crise econômica e hiperinflação. As medidas econômicas de combate à inflação, como o Plano Collor, que promoveu o bloqueio das cadernetas de poupança, levaram a uma drástica redução no consumo e grave recessão econômica²³. No ano de 1991, foram aprovados apenas 19 mil m² em área construída em novos empreendimentos. No biênio seguinte, houve um pequeno recrudescimento do setor, mas um novo arrefecimento no restante da década.

A tendência de diminuição do setor da construção civil em Novo Hamburgo apenas se altera a partir dos anos 2000, período em que, apesar de não ter havido um crescimento contínuo ano a ano, é possível constatar, como tendência, uma

22

http://www.bresserpereira.org.br/terceiros/2012/agosto/12.08.M%C3%A3e_de_todas_as_crises.pdf. Acesso em 15 ago 2015.

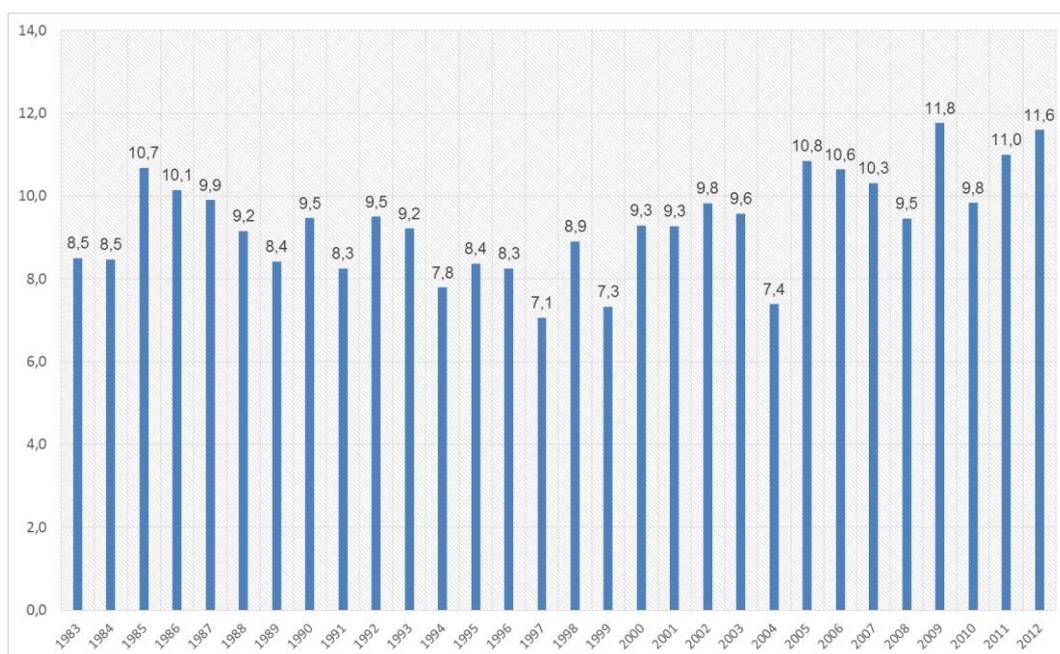
23

<http://acervo.oglobo.globo.com/fatos-historicos/plano-collor-confiscou-poupanca-brasil-mergulhou-na-hiperinflacao-15610534>. Acesso em 15 ago 2015.

significativa retomada da construção de edifícios residências na cidade. Esse crescimento explica-se, no contexto nacional, pela ampliação do acesso ao financiamento habitacional a partir da estruturação do Ministério das Cidades no ano de 2003, no primeiro mandato do Presidente Lula da Silva (FIX, 2011, p. 133).

No que tange o processo de verticalização da cidade, a cidade teve sua paisagem urbana bastante modificada ao longo das últimas três décadas, através da produção de novos edifícios. Esta modificação se deu de maneira mais acentuada na área central na cidade, onde foram construídos os edifícios mais altos, alguns deles com mais de 30 pavimentos. O Gráfico 3 apresenta o número de pavimentos médio dos edifícios residenciais e mistos construídos em Novo Hamburgo entre 1983 e 2012.

Gráfico 3 - Nº de pavimentos médio - edifícios residenciais e mistos - Novo Hamburgo - 1983-2012

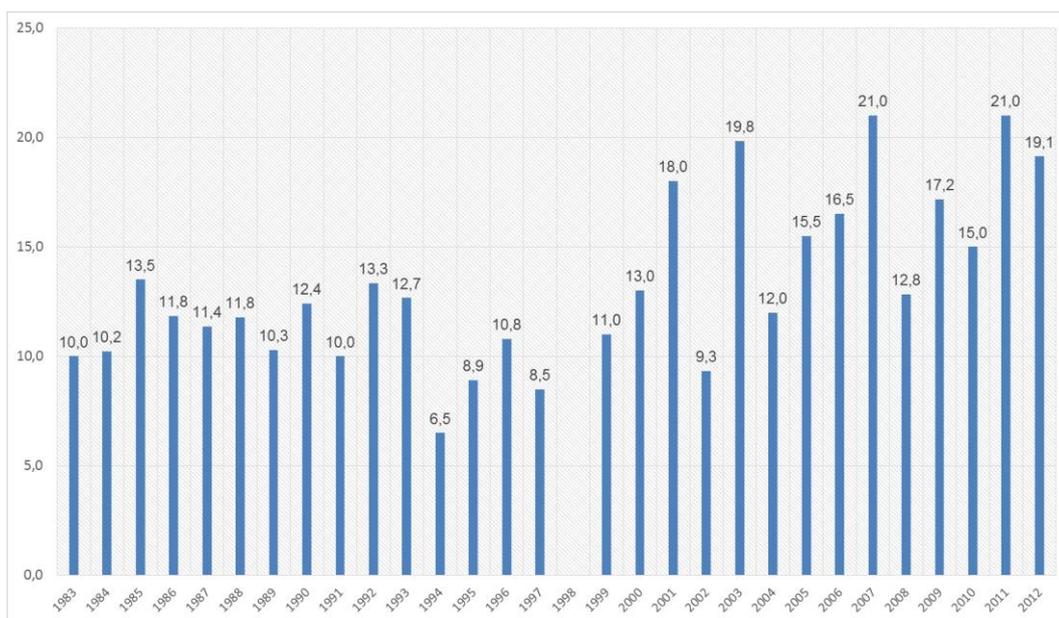


Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Nota-se que não houve um incremento significativo dessa média, que se manteve entre sete e doze pavimentos durante todo período analisado. Esse dado, no entanto, refere-se à média absoluta de número de pavimentos dos edifícios localizados em toda cidade de Novo Hamburgo. Como houve no período do estudo um aumento significativo de empreendimentos de até cinco pavimentos localizados em bairros periféricos da cidade, a tabela mascara a verticalização de áreas

específicas da cidade. Se analisarmos apenas a evolução do número de pavimentos médio no bairro Centro, como no Gráfico 4, nota-se que houve uma tendência à verticalização da região. Nos anos 1980, a altura média dos empreendimentos se manteve entre 10,0 e 13,5 pavimentos, enquanto nos anos 2000 chegou a 21 pavimentos nos anos de 2007 e 2011.

Gráfico 4 - - Nº de pavimentos médio - edifícios residenciais e mistos – Centro de Novo Hamburgo - 1983-2012²⁴



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

A sequência de figuras apresentada a seguir mostra o número e área construída de todos os edifícios de mais de três pavimentos, residenciais e mistos, aprovados em Novo Hamburgo por quinquênio entre 1983 e 2012. A divisão do recorte temporal da pesquisa em sub-recortes de cinco anos foi definida para que se conseguisse identificar com maior precisão a dinâmica de estruturação urbana da cidade nos diferentes períodos de análise.

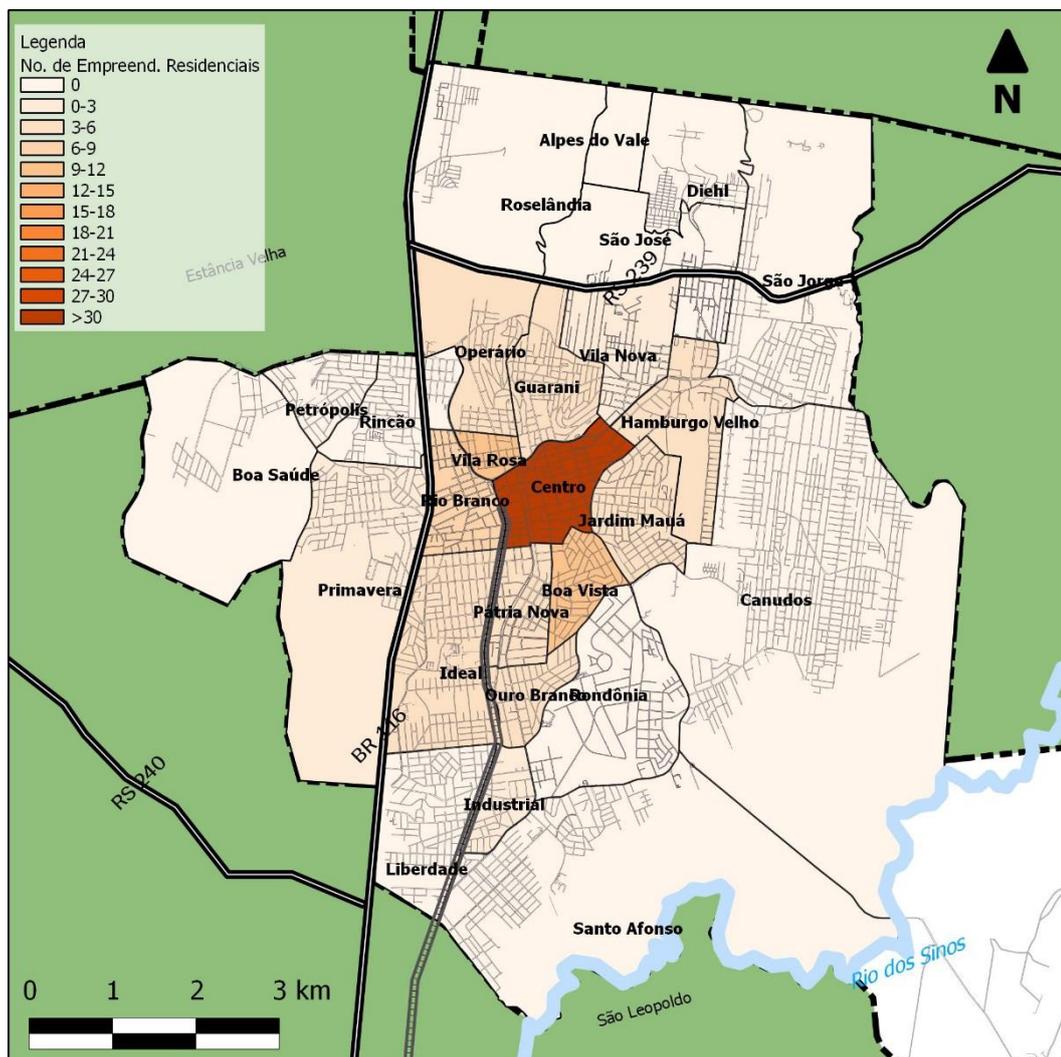
Nos anos 1980, a cidade vivia ainda o auge da indústria calçadista, a população crescia aceleradamente, e a construção de edifícios residenciais se tornava uma tendência do setor imobiliário diante da diminuição do número de glebas e vazios

²⁴ No ano de 1998 não foi aprovado nenhum empreendimento no bairro Centro.

urbanos a lotear nas regiões mais centrais da cidade. Na década de 1990, a crise do setor coureiro-calçadista levou à desindustrialização e à diminuição do ritmo de crescimento populacional e do ritmo da produção de novos empreendimentos residenciais na cidade. Na década de 2000, Novo Hamburgo, apesar de seguir diminuindo progressivamente seu ritmo de crescimento populacional, teve uma retomada do crescimento da produção de edifícios residenciais, estimulada pelo crescimento da construção civil em nível nacional.

No período de 1983 a 1987, a cidade de Novo Hamburgo iniciou seu processo de verticalização. A Figura 21 apresenta o número de projetos em empreendimentos do tipo edifício de apartamentos entre os anos de 1983 e 2012 nos diferentes bairros da cidade.

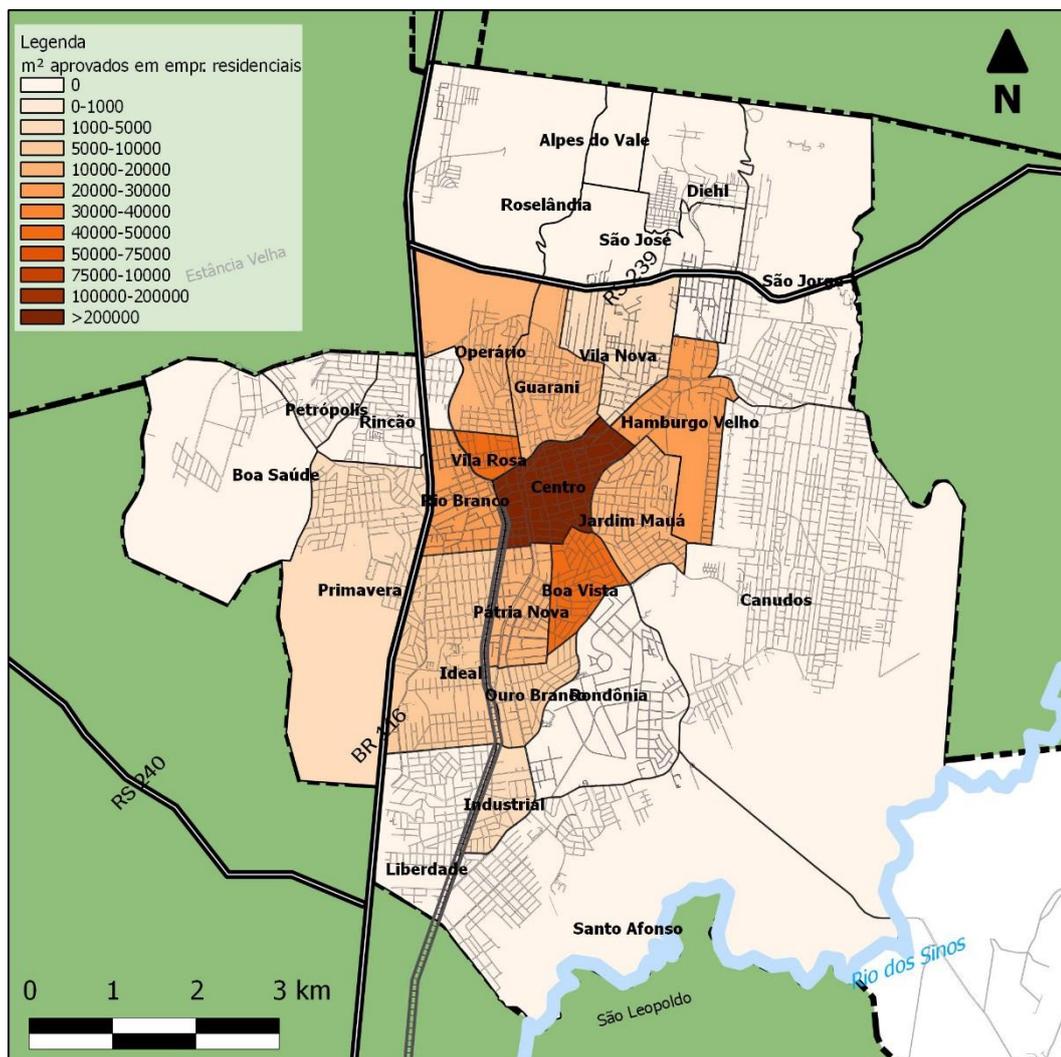
Figura 21 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1983-1987



Fonte: Autor sobre base PMNH

Nota-se na análise da imagem que, no período compreendido entre 1983 e 1987, os empreendimentos concentravam-se em sua absoluta maioria no bairro Centro, com alguns edifícios aprovados nos bairros imediatamente adjacentes, como Boa Vista, Pátria Nova, Ideal, Rio Branco, Vila Rosa e Guarani. A Figura 22 mostra o número de m² aprovados no período 1983-1987 por bairro em Novo Hamburgo.

Figura 22- Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1983-1987



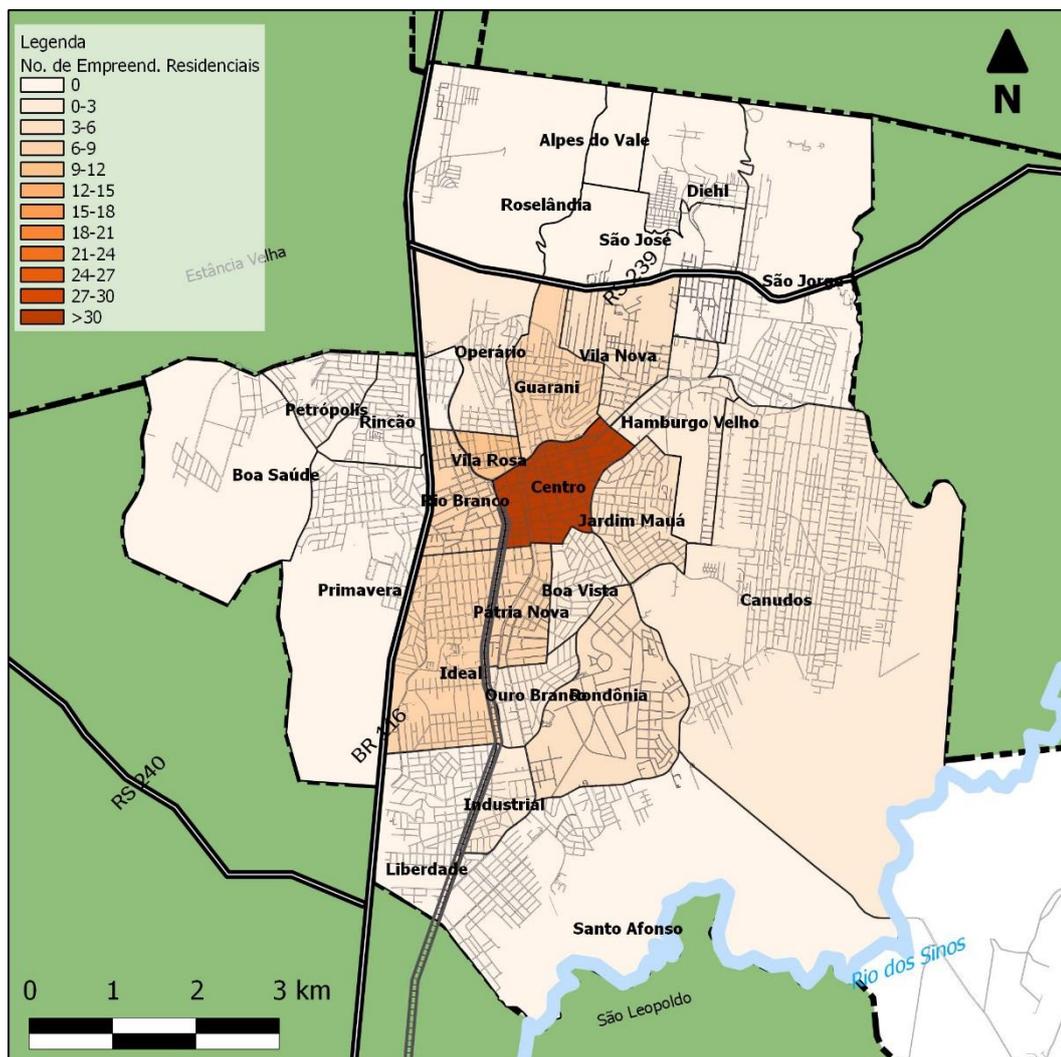
Fonte: Autor sobre base PMNH

Na análise da figura, confirma-se que o Centro era o que concentrava a maior parcela da área construída entre os bairros de Novo Hamburgo. Os outros bairros que concentraram maior metragem em novos empreendimentos eram Vila Rosa e Boa Vista em áreas muito próximas ao Centro da Cidade. O total de área construída aprovada no ano de 1987 é o maior até hoje, com 170 mil m² aprovados, evidenciando o grande crescimento que o setor imobiliário atravessava na cidade no final dos anos 1980, contraditoriamente à estagnação da economia brasileira naquele período, mas sustentada pela ainda pujante indústria calçadista à época.

No período de 1988 a 1992, inicia-se o processo de arrefecimento da construção civil, que se acentuaria nos anos posteriores. O ano de 1991, marcado pelo expurgo das poupanças em fevereiro²⁵, é o ano com menor número de empreendimentos aprovados em toda a série 1983-2012, com menos de 20 mil m² em toda a cidade, quase dez vezes menos do que nos quatro anos anteriores. Neste período, o bairro Centro continua sendo o que concentra a maioria das incorporações imobiliárias, o setor imobiliário, contudo, começa a dirigir seus investimentos de maneira menos concentrada na cidade, dirigindo-se para bairros mais periféricos, como Canudos e Rondônia. A Figura 23 apresenta o número de empreendimentos residenciais e mistos no período 1988-1992.

²⁵ O Plano Collor II promoveu o expurgo das cadernetas de poupanças em fevereiro de 1991, aprofundando medidas do Plano Collor I, de março de 1990.

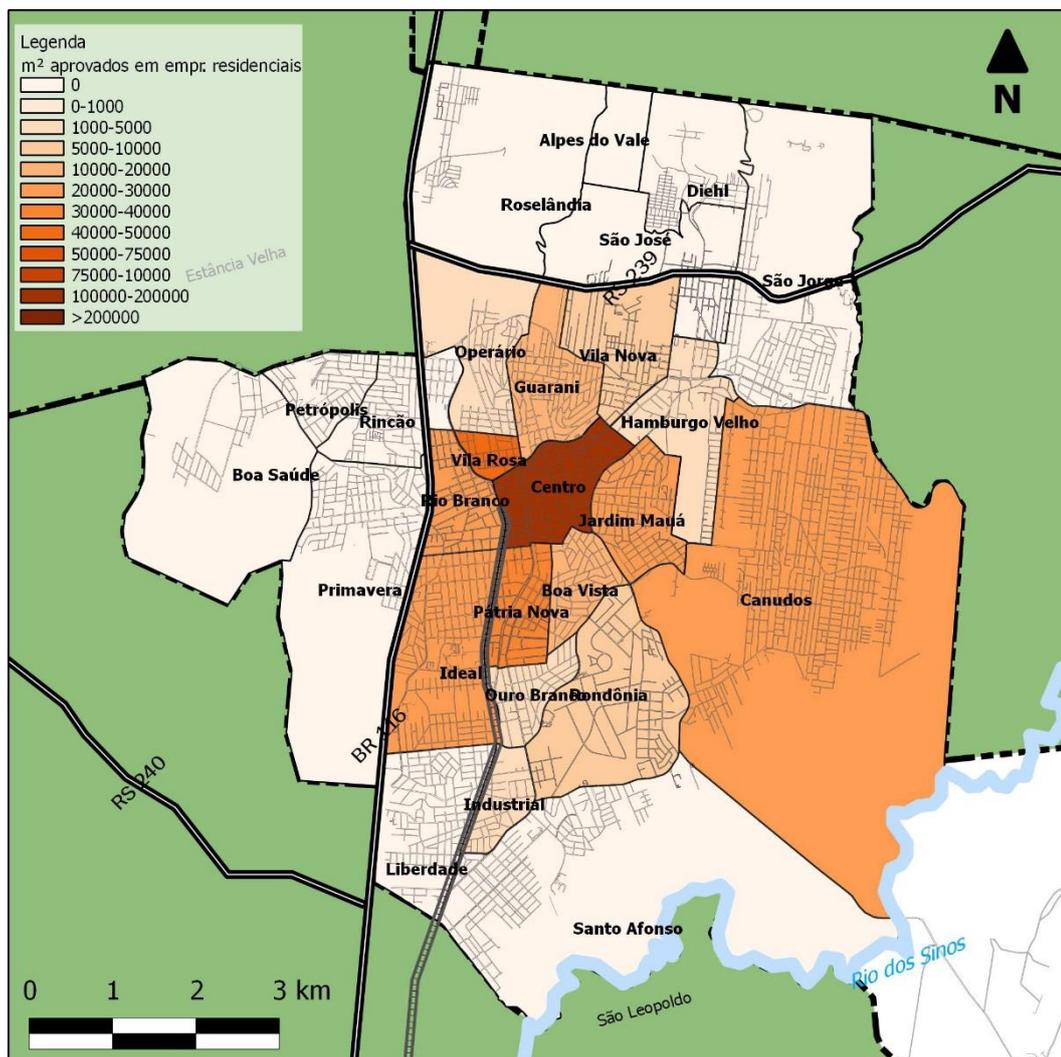
Figura 23 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1988 - 1992



Fonte: Autor sobre base PMNH

No período 1988 - 1992 houve 37 empreendimentos aprovados no bairro Centro. Entre os demais bairros, nenhum deles teve mais de nove empreendimentos aprovados. Esse dado aponta que, no período de crise macroeconômica e início do ciclo de arrefecimento da produção industrial na cidade, o setor imobiliário se manteve conservador em relação aos seus novos empreendimentos, privilegiando áreas já consolidadas dentro do mercado. A Figura 24 ilustra o número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo no período de 1988 a 1992.

Figura 24 - Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1988-1992



Fonte: Autor sobre base PMNH

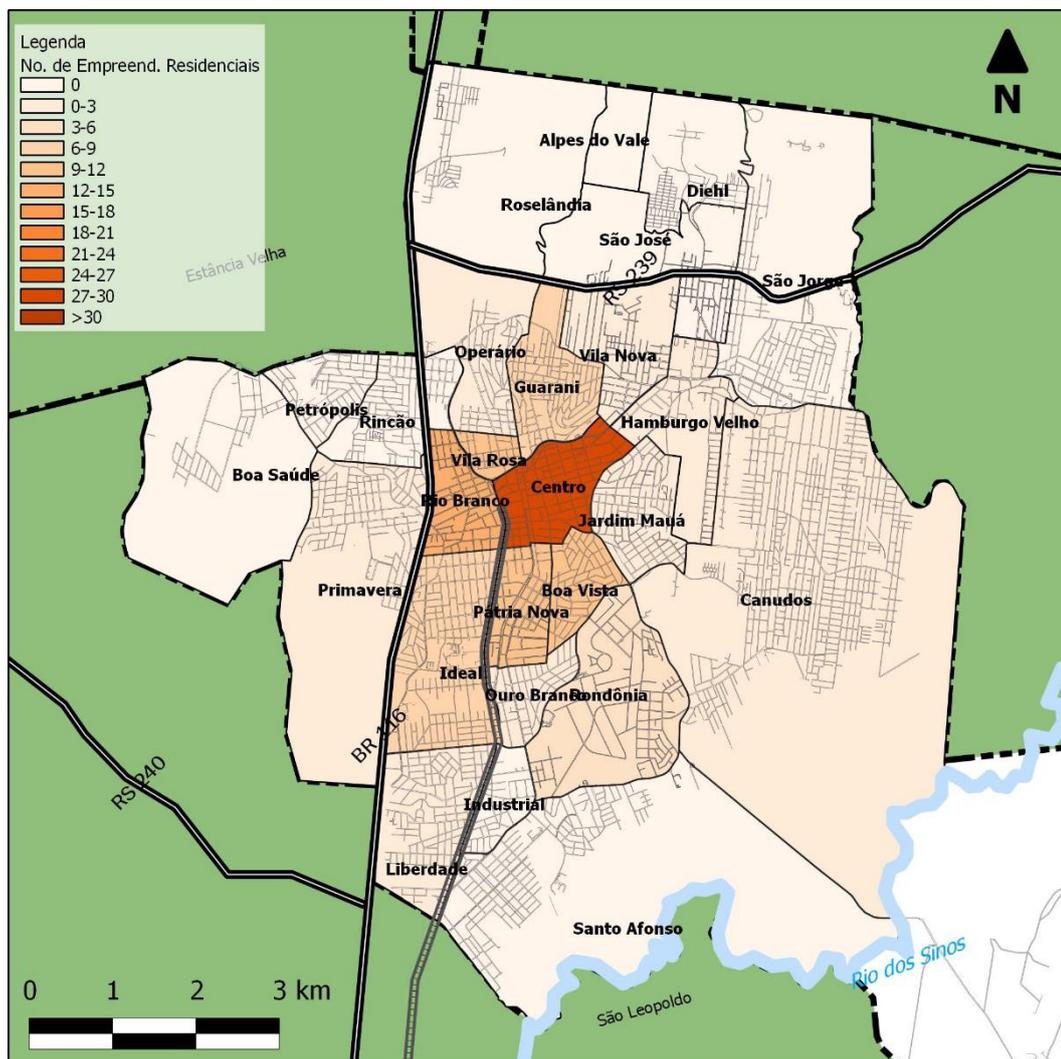
Observa-se na análise da figura que, no período 1988-1992, apesar do número baixo de empreendimentos, houve um considerável número de novos metros quadrados em bairros vizinhos ao Centro, como Pátria Nova e Ideal, e em bairros periféricos como Rondônia e Canudos. Isto significa que nestes bairros houve empreendimentos com grande área construída, dando o indício de uma tendência que se evidenciaria nos próximos anos, de expansão do mercado imobiliário para a periferia urbana de Novo Hamburgo, em busca de novas fronteiras de expansão imobiliária.

O período 1993-1997 mantém a tendência de queda e descentralização dos investimentos imobiliários na cidade. O Centro reduz sua participação relativa no conjunto da cidade no que tange ao número de empreendimentos e metragem total aprovada. O eixo da BR-116 fortalece-se como polo de atração dos escassos novos produtos imobiliários, nos bairros Rio Branco, Ideal e Operário. Neste contexto, fortalece-se o fenômeno da metropolização, onde o fenômeno da produção do espaço na cidade de Novo Hamburgo passa a estabelecer maiores vinculações com movimentações econômicas regionais.

Estas vinculações se definem, por vezes, por verticalidades (conforme denominado por Milton Santos) de âmbito suprarregional, como o mercado mundial do calçado, ou intrarregionais, como o crescimento do setor industrial no eixo da BR-116. Também está condicionada a questões estritamente espaciais, como a disponibilidade de infraestruturas urbanas nos municípios, seus ordenamentos territoriais, ou o esgotamento de capacidade de escoamento de rodovias. A Figura 25 apresenta o número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo entre 1993- 1997.

Este quinquênio caracteriza-se pela grande crise do setor calçadista na região de Novo Hamburgo, tendo em vista as movimentações da economia global, com o crescimento da indústria asiática, e também pelas medidas de estabilização da economia dentro do Plano Real, como a abertura da economia com redução das tarifas de importação, e o contingenciamento da moeda, com câmbio artificialmente valorizado, que fez a produção brasileira perder competitividade no mercado internacional.

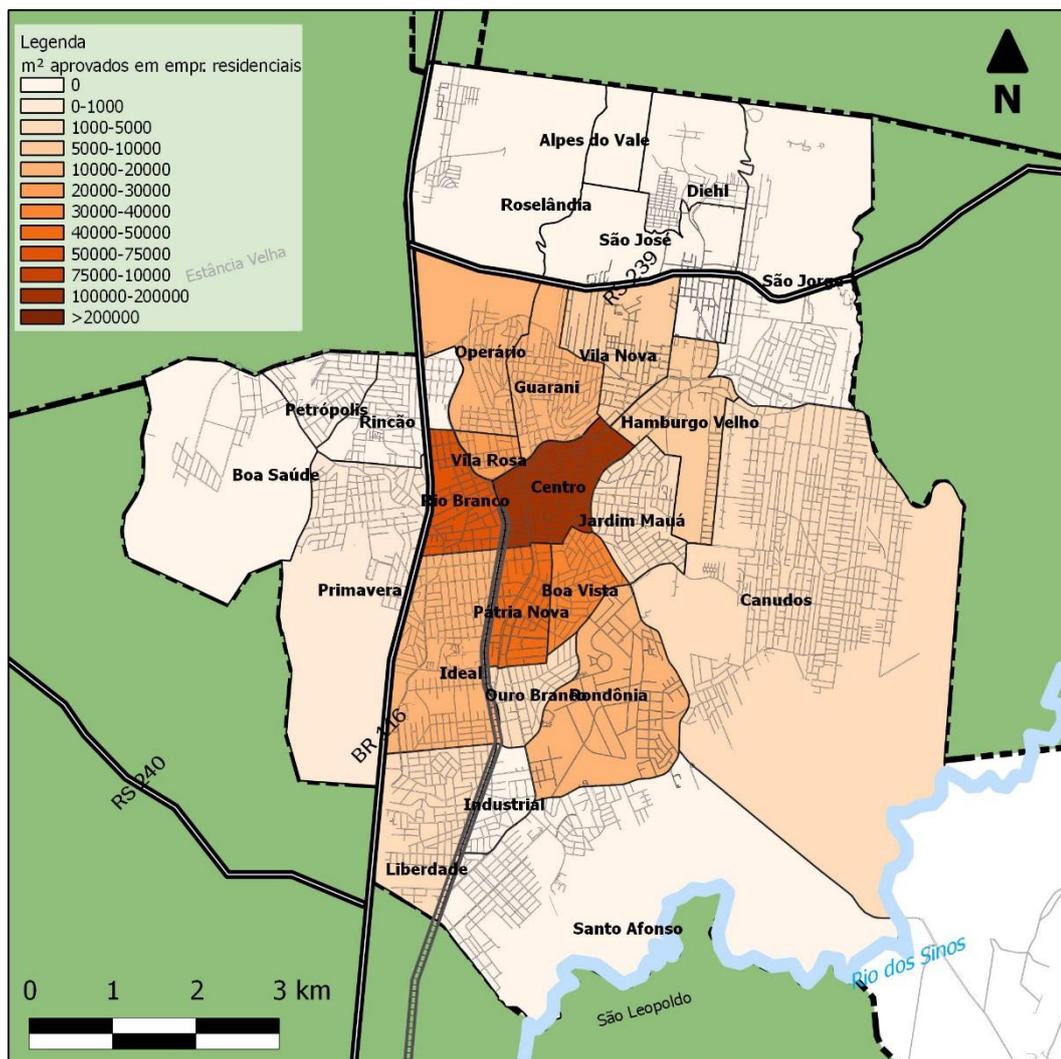
Figura 25 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1993 - 1997



Fonte: Autor sobre base PMNH

Observa-se na figura acima uma manutenção do quadro geral do quinquênio anterior, com reduzido número de empreendimentos aprovados no período, a maioria localizados no Centro da cidade, que registrou 28 novas incorporações entre 1993 e 1997. Entre os demais bairros, o que teve maior interesse do setor imobiliário foi o bairro Rio Branco, localizado entre a BR-116 e o Centro da cidade, com 14 empreendimentos. A Figura 26 ilustra o número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo entre 1993 e 1997.

Figura 26 - Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1993-1997



Fonte: Autor sobre base PMNH

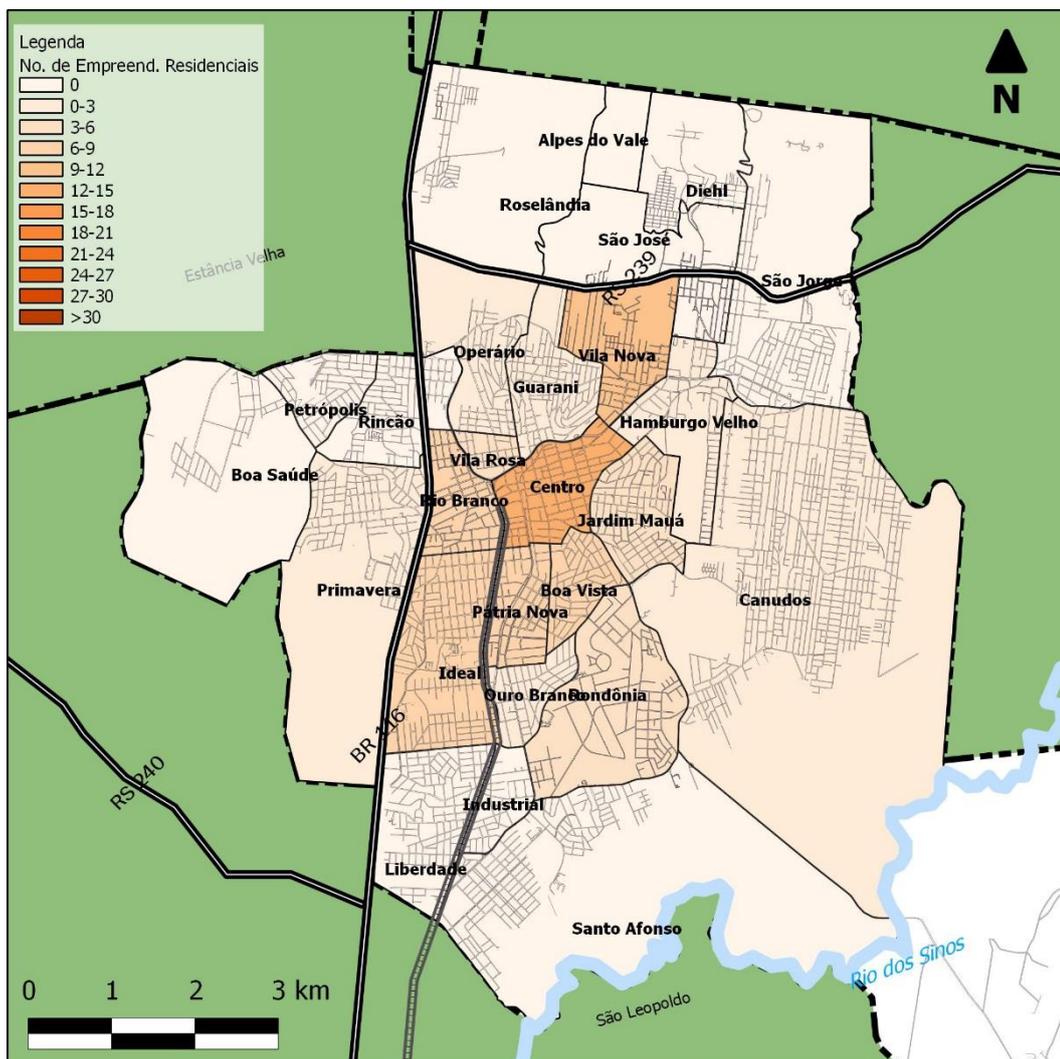
Na análise da figura acima, nota-se que há no período um fortalecimento da tendência, iniciada no quinquênio anterior, de uma ampliação do número de novos metros quadrados em empreendimentos na periferia da cidade. Entre os bairros de interesse do setor imobiliário, destacam-se os bairros Rio Branco e Pátria Nova, que são aqueles com maior área construída depois do Centro. Além destes, os bairros Operário e Guarani, ao norte, também configuram uma nova área de mobilização do setor imobiliário em Novo Hamburgo, corroborando os aspectos analisados anteriormente, de uma maior vinculação do crescimento imobiliário às verticalidades exteriores à dinâmica intraurbana.

O período 1998-2002 caracteriza-se pela transição entre a crise e a retomada do crescimento do setor imobiliário na cidade. Este é o quinquênio com menor número de empreendimentos no recorte analisado, mas nele a tendência se reverte de queda à alta no número de empreendimentos e metragem construída. É o período no qual existe o menor predomínio do Centro da cidade em relação aos demais bairros da cidade.

No contexto macroeconômico, o período é marcado pelo segundo mandato do Presidente Fernando Henrique Cardoso, que deu continuidade às políticas de estabilização da economia. No ano de 1999, a crise do Real gerou um forte movimento de desvalorização da moeda brasileira, resultado da sua sobrevalorização forçada e de políticas econômicas deflacionistas como elevação de juros e baixo investimento estatal. Estes contextos de dificuldades da economia nacional associadas às dificuldades advindas da crise produtiva local dificultavam naquele momento uma retomada significativa do setor imobiliário em Novo Hamburgo.

A Figura 27 ilustra o número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo entre 1998 e 2002.

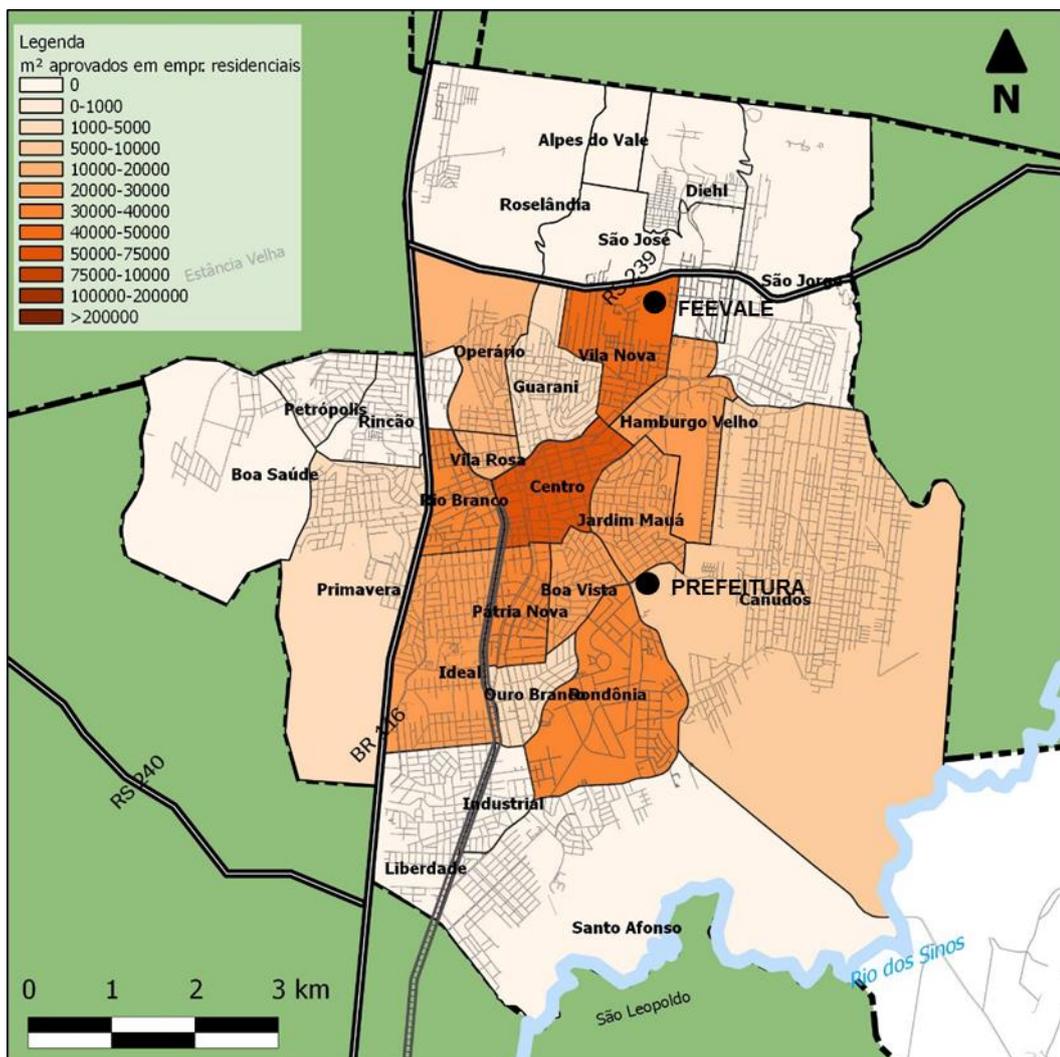
Figura 27 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1998 - 2002



Fonte: Autor sobre base PMNH

Neste quinquênio, o número de investimentos se distribui de maneira bastante homogênea entre os bairros mais centrais da cidade. É possível identificar três áreas de expansão do setor imobiliário a partir do bairro Centro: ao longo da BR-116, nos bairros Ideal, Rio Branco e Operário; na direção da RS-239, em torno do recém-inaugurado Campus II da Universidade Feevale, nos Bairros Vila Nova e Hamburgo Velho; e finalmente, a sudeste, em direção ao Rio dos Sinos, nos bairros Rondônia e Canudos. Estes eixos de expansão são os previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de 1998, como vimos no capítulo anterior. A Figura 28 mapeia o número de m² em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo entre 1998 e 2002.

Figura 28 - Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 1998-2002



Fonte: Autor sobre base PMNH

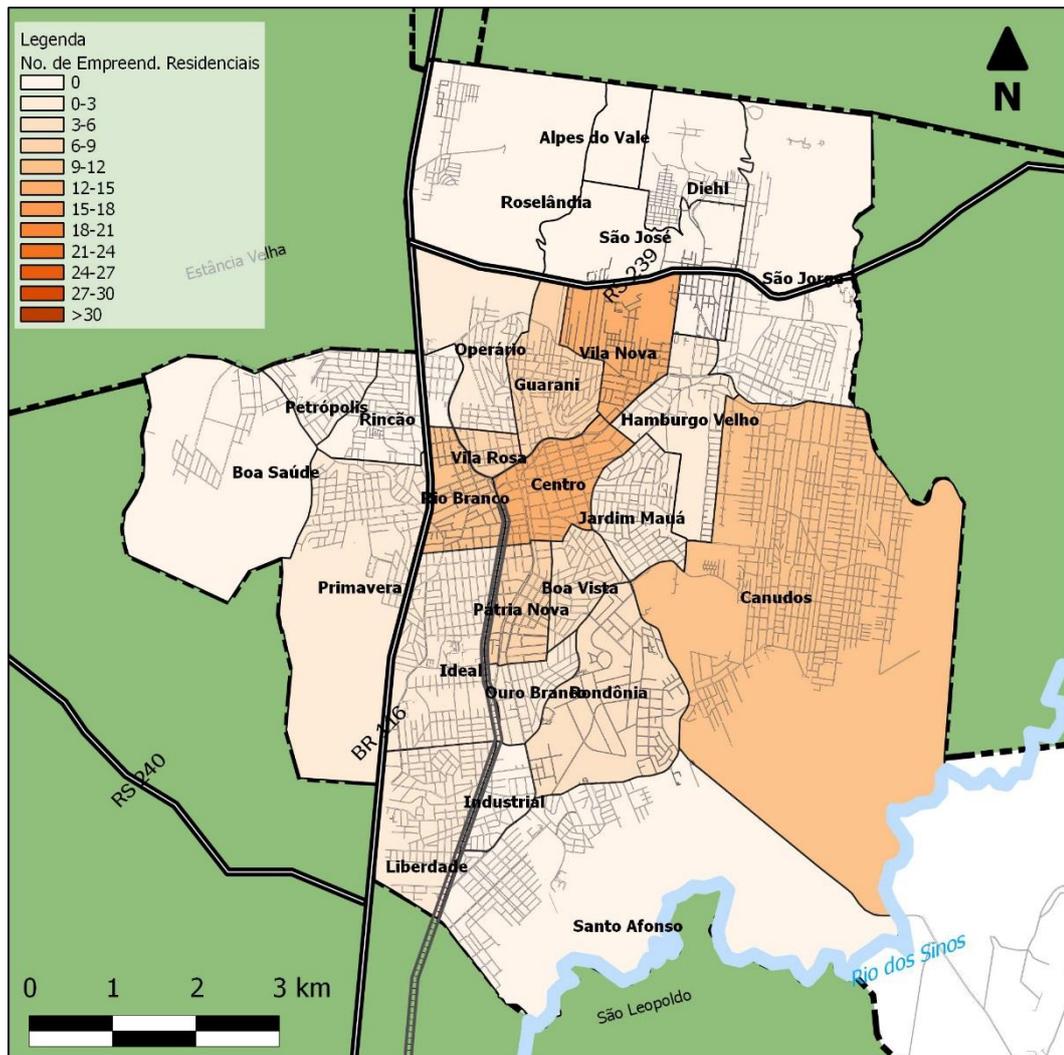
Considerando apenas a metragem aprovada em novos empreendimentos, o quinquênio 1998-2002 mantém a tendência dos anos anteriores de uma ampliação de investimentos imobiliários na periferia urbana. Esta tendência de relativa periferização da oferta imobiliária é fortalecida pela inauguração de novos equipamentos urbanos fora da área central da cidade, como o Campus II da Universidade Feevale no bairro Vila Nova no ano de 1999 e o novo Centro Administrativo da Prefeitura Municipal no ano 2000 no bairro Canudos.

O quinquênio 2003-2007 caracteriza-se pela retomada dos investimentos nos bairros mais centrais da cidade e continuidade da expansão imobiliária em direção à

periferia. Neste período, a partir da revisão dos índices construtivos no Plano Diretor de 2004, o mercado imobiliário retorna com força ao Centro da cidade e adjacências. Nesta fase, surgem os grandes arranha-céus no bairro Centro, alguns com mais de 30 pavimentos. A retomada do setor imobiliário no município é estimulada, ainda, pela recuperação da economia brasileira no primeiro mandato do Presidente Lula da Silva, através do estímulo ao consumo e produção, bem como da ampliação do crédito e do financiamento público para o setor.

A Figura 29 ilustra o número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo no período de 2003 a 2007.

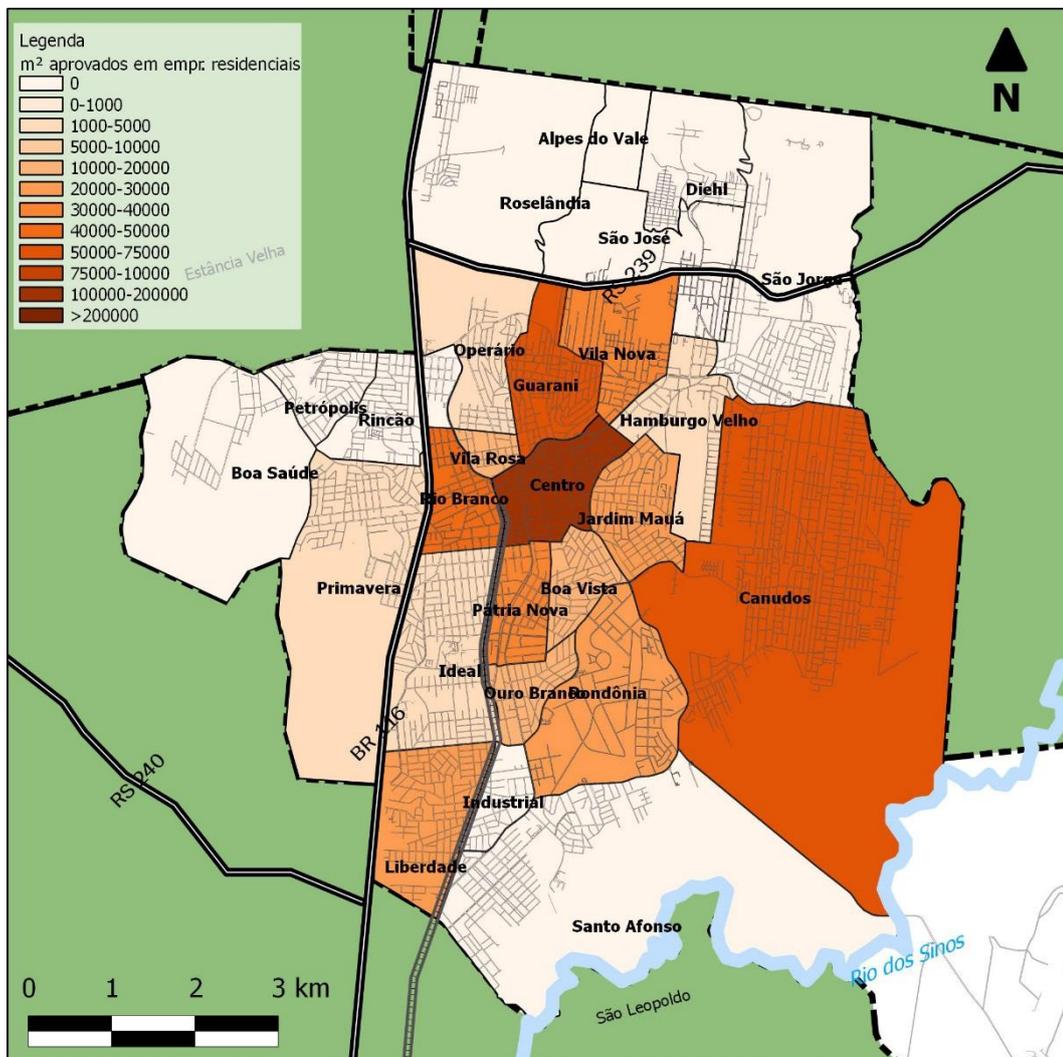
Figura 29 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 2003 - 2007



Fonte: Autor sobre base PMNH

Na comparação da Figura 29 com a 27 (p.117), observa-se que se mantém a tendência de dispersão da produção de edifícios residenciais para os bairros do entorno da área central de Novo Hamburgo, com relativa homogeneidade na distribuição desses investimentos entre os bairros da cidade. Além do bairro Centro, que é o que concentra maior número de investimentos em todo o recorte temporal da pesquisa, os outros bairros que detêm maior número de incorporações no período 2003-2007 são os bairros Vila Nova e Canudos, que constituem novas centralidades locais importantes, como vimos anteriormente. A Figura 30 apresenta o número de m² aprovados em Novo Hamburgo no período entre 2003 e 2007.

Figura 30 - Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 2003-2007

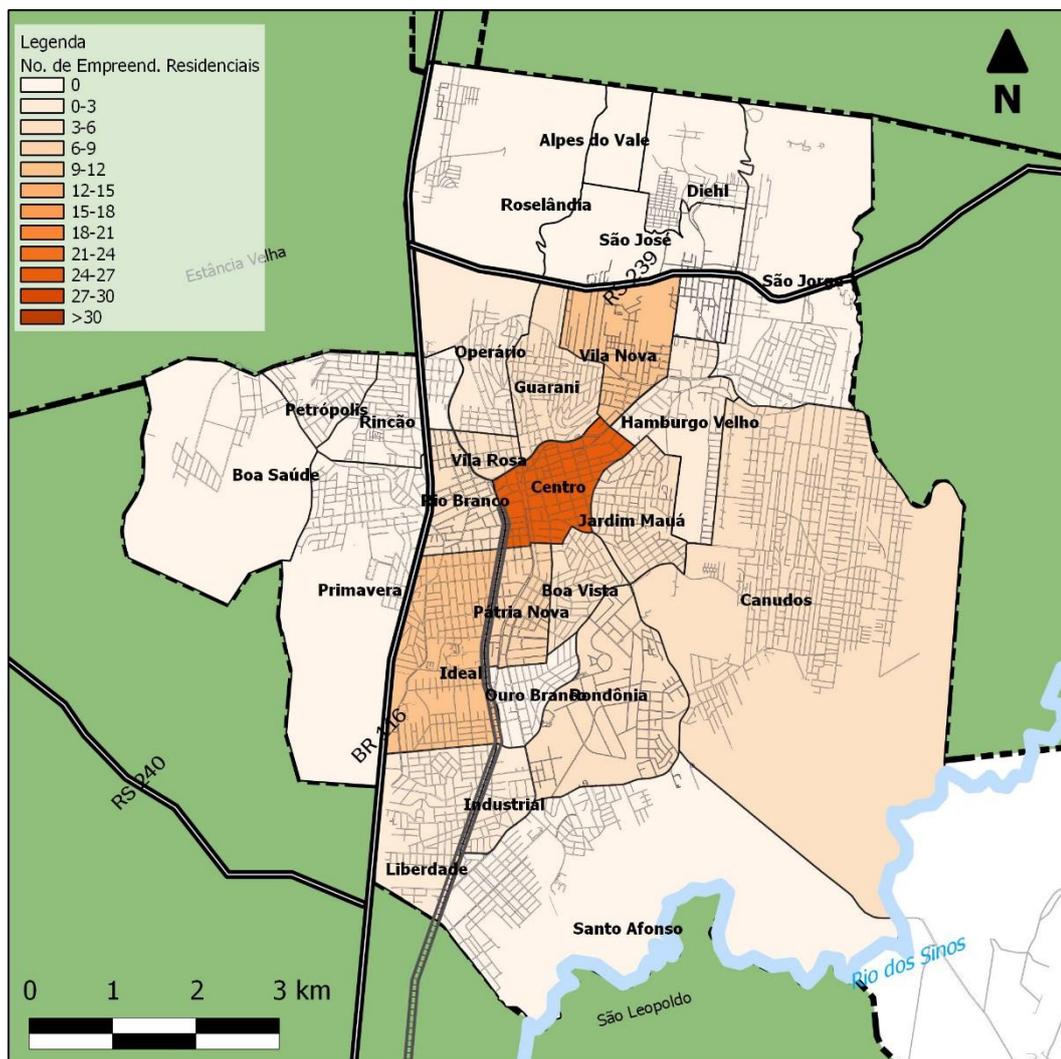


Fonte: Autor sobre base PMNH

Nota-se, na análise da Figura 30, a constituição de uma faixa de expansão da produção imobiliária a sudeste da área Central de Novo Hamburgo. São empreendimentos localizados nos bairros Liberdade, Rondônia e Canudos. Bairros ocupados, como podemos observar na Tabela 8, são habitados por famílias de renda média a baixa. O aumento do interesse do setor imobiliário por essas áreas está associado à expansão do crédito imobiliário para a construção civil dentro do chamado segmento econômico, que aumentará significativamente no próximo quinquênio, no contexto dos programas habitacionais do Governo Federal.

O quinquênio 2008-2012 se caracteriza pela continuidade da retomada dos investimentos do setor imobiliário na cidade, no contexto de ascensão do mercado de crédito imobiliário. Esta expansão do setor imobiliário, e consequente de verticalização, se dá como apontado por Somekh (2014, p.226), segundo as diferentes estratégias dos incorporadores imobiliários – por um lado, através da reprodução de espaços valorizados, no caso de Novo Hamburgo, em suas áreas centrais e, por outro, no aumento significativo de empreendimentos em bairros periféricos da cidade, como Industrial, Canudos e São Jorge. Estes últimos, novas frentes de valorização imobiliária em busca de terrenos mais baratos, caracterizados como grandes incorporações em área construída com baixo número de pavimentos, voltados ao chamado segmento econômico dentro dos programas habitacionais subsidiados pelo governo federal, como o Minha Casa Minha Vida. A Figura 31 apresenta o número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo entre 2008 e 2012.

Figura 31 - Número de projetos aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 2008-2012

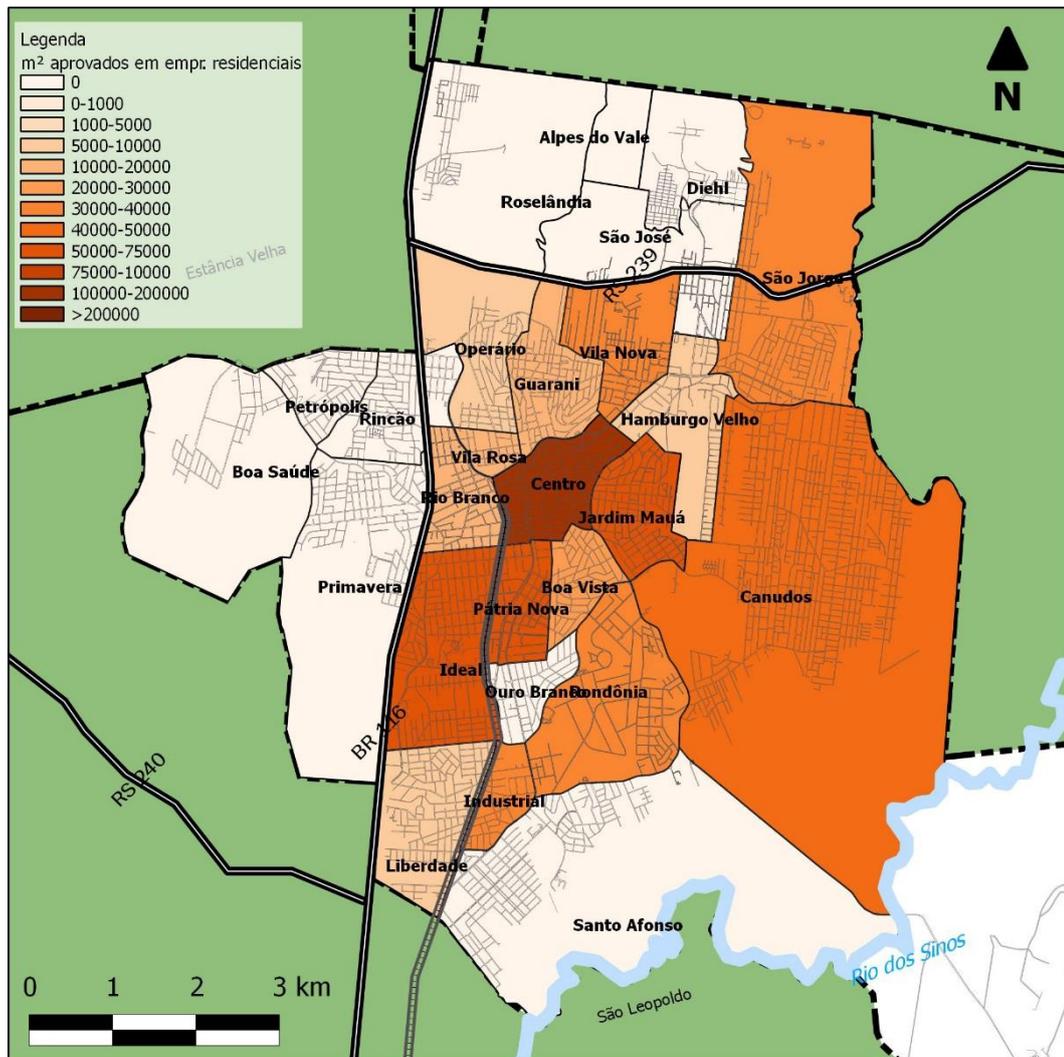


Fonte: Autor sobre base PMNH

Na análise da Figura 31, constata-se que se amplia expansão de novos empreendimentos residenciais nos bairros periféricos da cidade em direção à várzea do Rio dos Sinos, como Industrial, Rondônia e Canudos. Por outro lado, o bairro Centro volta a adquirir preponderância em relação a todos os demais. Estes dois movimentos são característicos das dinâmicas imobiliárias contemporâneas, como vimos, de reprodução de áreas centrais e de busca de novas frentes de expansão imobiliária. Dentro desta reestruturação urbana em Novo Hamburgo, diminuem o número de empreendimentos em bairros que tradicionalmente despertaram interesse do setor imobiliário, como os bairros Vila Rosa e Rio Branco. A Figura 32 ilustra o

número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo no quinquênio 2008-2012.

Figura 32 - Número de m² aprovados em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo – 2008-2012

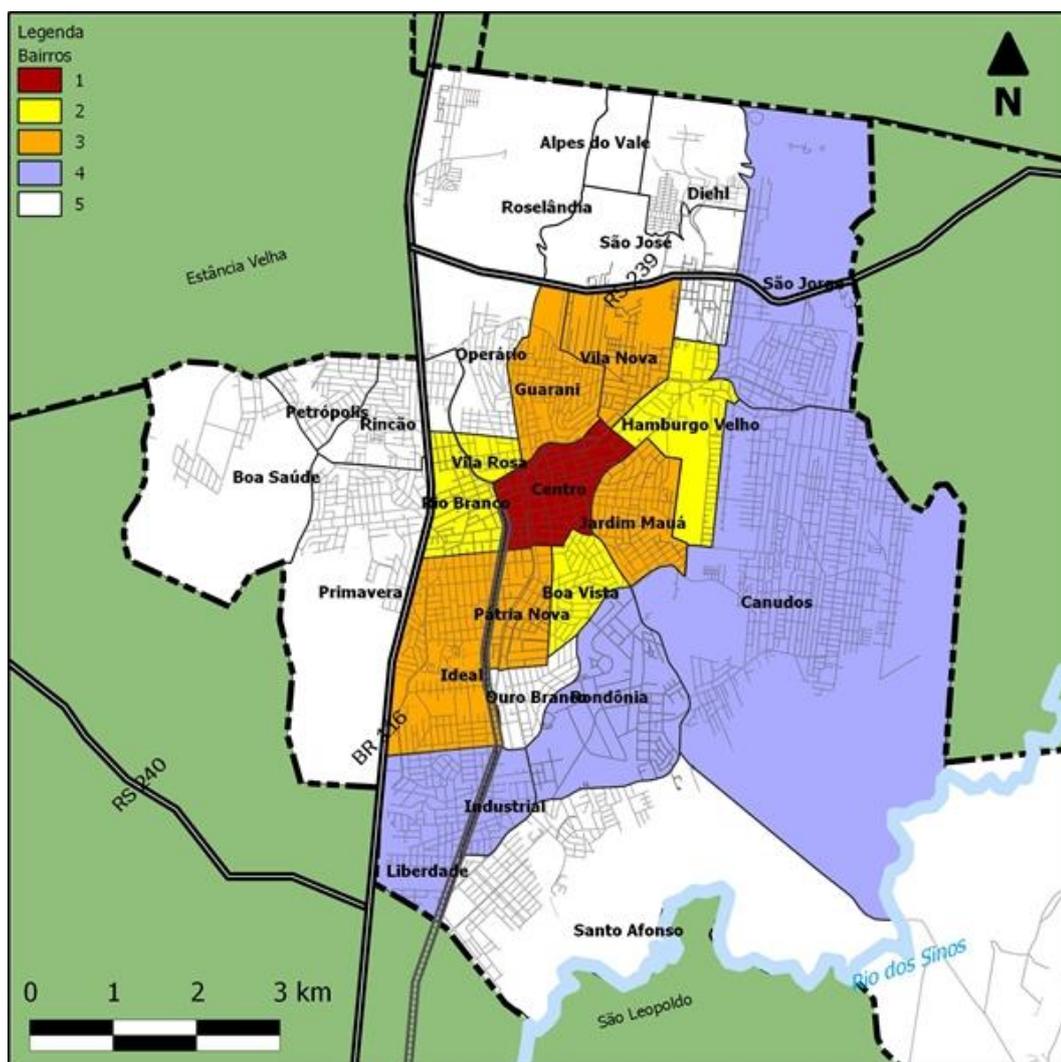


Fonte: Autor sobre base PMNH

A figura acima ilustra de maneira mais evidente os dois processos mencionados anteriormente: a reprodução do espaço urbano no bairro Centro e a expansão imobiliária para a periferia da cidade no cinturão que compreende os bairros São Jorge, Canudos, Rondônia e Industrial.

A partir da interpretação do processo de ocupação e adensamento da cidade, realizou-se a análise da produção imobiliária residencial em Novo Hamburgo considerando a proposta de uma classificação dos seus bairros, segundo a ação dos incorporadores imobiliários no período de análise (1983-2012). Dividimos os bairros da cidade em cinco grupos (Figura 33): o grupo 1 é composto unicamente pelo bairro Centro; o grupo 2 é composto pelos bairros Boa Vista, Hamburgo Velho, Rio Branco e Vila Rosa; o Grupo 3 pelos bairros Guarani, Ideal, Pátria Nova, Mauá e Vila Nova; o grupo 4 é composto pelos bairros Canudos, Industrial, Liberdade, Rondônia e São Jorge; e o Grupo 5 é composto pelos demais bairros da cidade. A Figura 33 ilustra essa classificação proposta e, a seguir, são apresentados os critérios adotados para proposição desta categorização.

Figura 33 – Bairros de Novo Hamburgo segundo categorização proposta

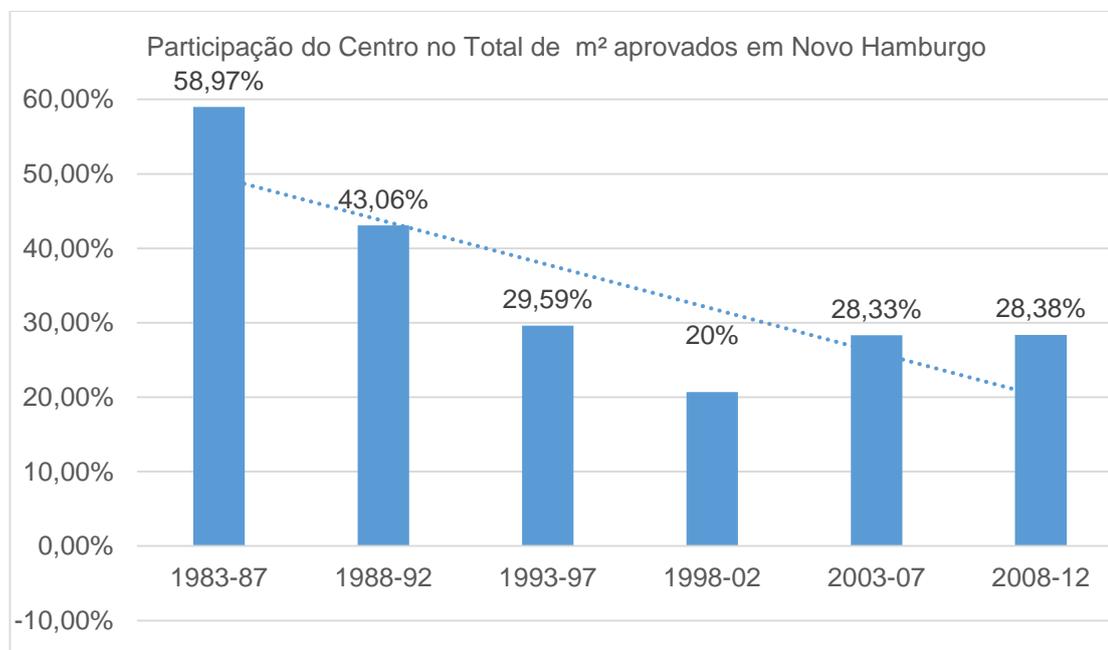


Fonte: Autor sobre base PMNH

Destacado dos demais bairros está o Centro, pois é o bairro que concentra a maioria dos edifícios de Novo Hamburgo durante todo o recorte analisado. No quinquênio 1983-1987, reunia quase 60% dos empreendimentos aprovados na cidade. Esta participação relativa foi diminuindo gradativamente até o período 1998-2002, quando passou a representar apenas 20% dos m² aprovados. Nos dois últimos quinquênios, houve um novo crescimento da participação da construção civil neste bairro em relação aos demais, e o Centro, no período de 2003 a 2012, estabilizou-se em aproximadamente 28% do total de empreendimentos residenciais e mistos na cidade. Apesar da variação na participação relativa, o bairro sempre foi o que teve maior concentração de novos empreendimentos residenciais na cidade, constituindo-se como principal centralidade da estrutura urbana da cidade em todo o período

analisado. O Gráfico 5 mostra a participação do Centro no total de m² aprovados em Novo Hamburgo nos diferentes quinquênios analisados.

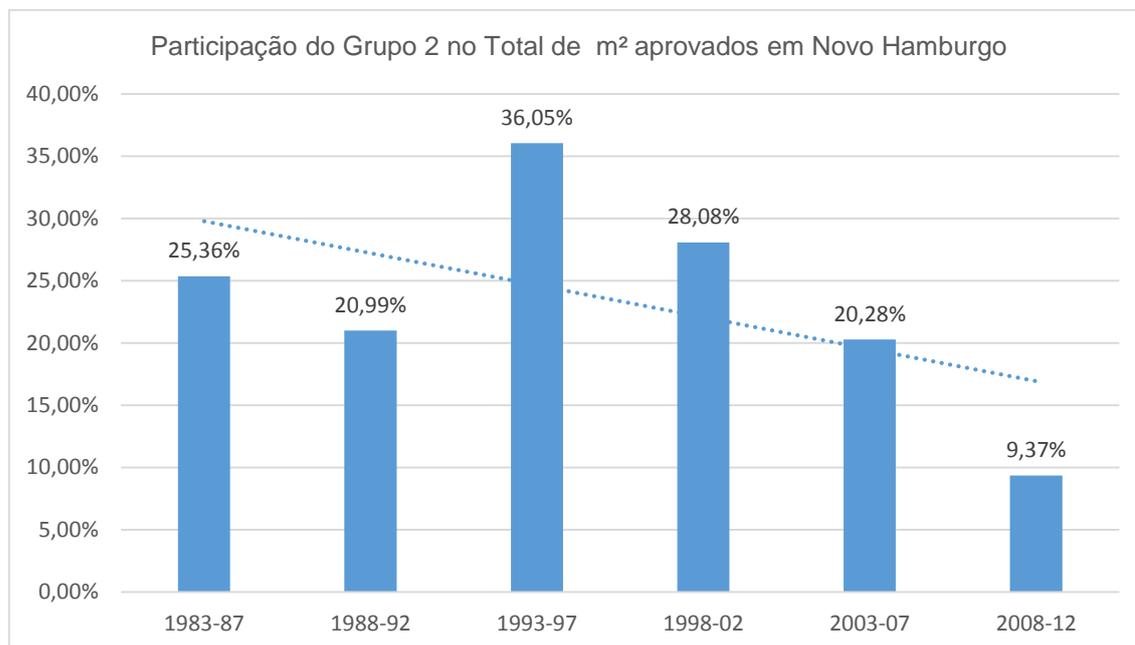
Gráfico 5 - Participação do Centro no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

O Grupo 2 é composto pelos bairros Boa Vista, Hamburgo Velho, Rio Branco e Vila Rosa. Estes bairros têm em comum o fato de serem vizinhos ao Centro e de despertarem o interesse do setor imobiliário em todo o recorte temporal estudado. Eles apresentam ainda tendência à diminuição relativa da quantidade de área construída nos últimos anos. Esta tendência justifica-se pelas restrições existentes dentro do Plano Diretor da cidade nos bairros Boa Vista e Hamburgo Velho, e ainda pela baixa oferta de lotes a construir nos bairros Rio Branco e Vila Rosa. Estes bairros chegaram a representar 36% dos novos empreendimentos no período 1993-1997, superando naquele período o Centro. Entretanto, desde então, eles vêm sofrendo uma diminuição relativa e, no último quinquênio (2008-12), concentrou apenas 9% dos empreendimentos. São áreas centrais, conseqüentemente, onde a tendência é de diminuição de investimentos do setor imobiliário. O Gráfico 6 mostra a participação do Grupo 2 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo nos diferentes quinquênios analisados.

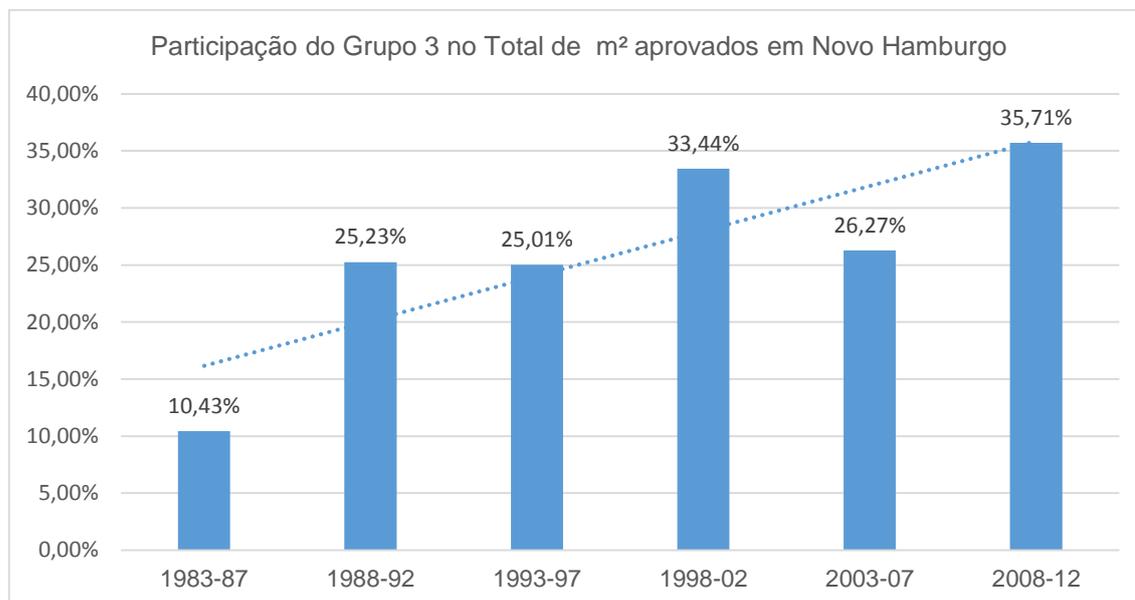
Gráfico 6 - Participação dos bairros do Grupo 2 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

O Grupo 3 é composto pelos bairros Pátria Nova, Mauá, Ideal, Vila Nova e Guarani. Estes bairros, assim como os do Grupo 2, são vizinhos ao Centro, entretanto apresentam crescimento do percentual de novos empreendimentos no período analisado. No quinquênio 1983-1987, apenas 10% do total de m² aprovados se localizavam nestes bairros, em comparação com 60% de m² no Centro. Já, no último quinquênio analisado (2008-2012), estes bairros representaram 35% do total, em comparação a 28% no Centro. São áreas centrais, portanto, de crescente interesse do setor imobiliário. O Gráfico 7 mostra a participação dos bairros do Grupo 3 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo no período de 1983 a 2012.

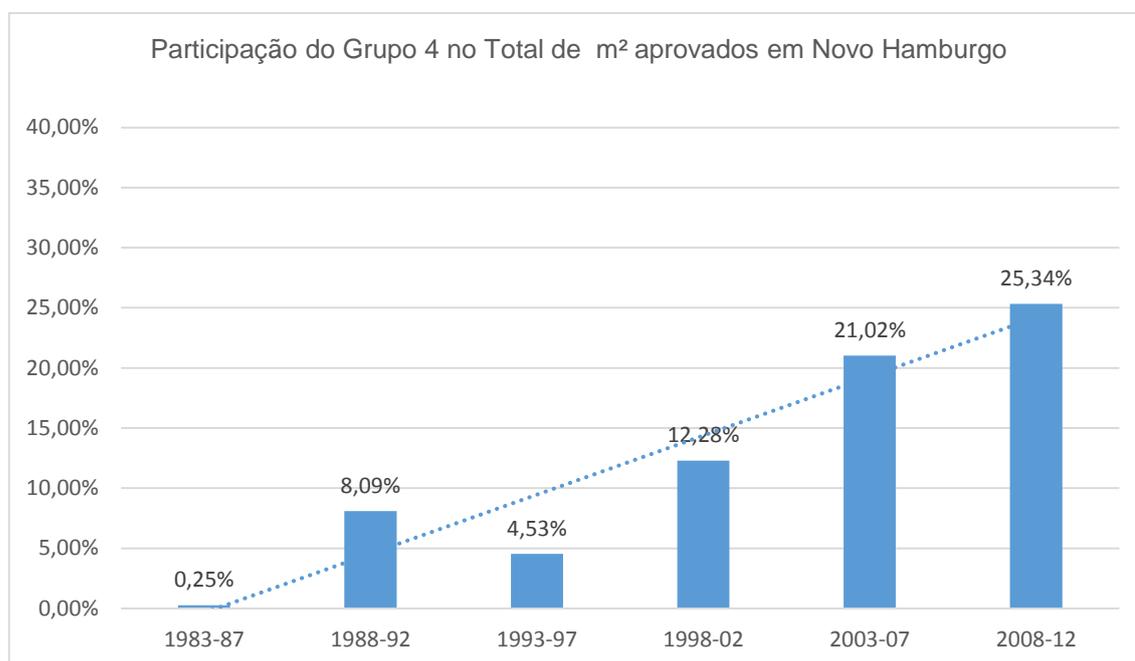
Gráfico 7 - Participação dos bairros do Grupo 3 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

O Grupo 4 é composto pelos bairros Canudos, Industrial, Liberdade, Rondônia e São Jorge, os quais têm em comum com o grupo anterior o fato de apresentarem uma tendência de crescimento na participação relativa nos novos empreendimentos residenciais aprovados em Novo Hamburgo, entretanto se localizam mais afastados do Centro, apresentando menor valor do solo. Sua expansão está relacionada ao crescimento do chamado segmento econômico. No quinquênio 1983-1987, representava apenas 0,25% dos empreendimentos residenciais na cidade. Já, no último período analisado, 2008-2012, passou a abranger um quarto dos novos empreendimentos aprovados na cidade. Verifica-se que os bairros do Grupo 4 constituem um cinturão no entorno dos bairros centrais da cidade, que se estende no sentido sudoeste-nordeste desde a BR -116 até a RS 239. Constituem, portanto, uma zona de expansão imobiliária da cidade de Novo Hamburgo. O Gráfico 8 mostra a participação dos bairros do Grupo 4 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo no período de 1983 a 2012.

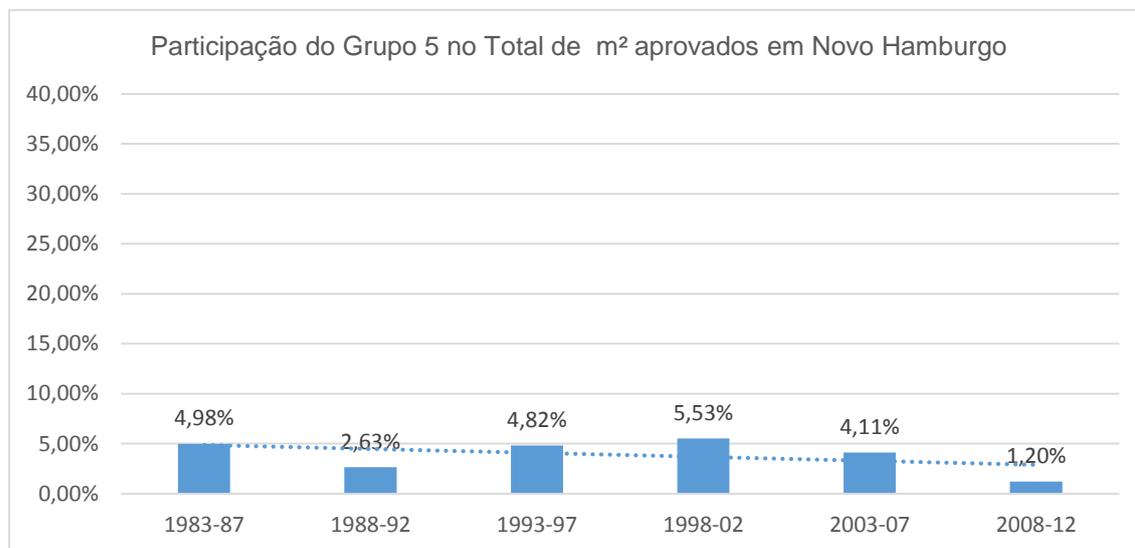
Gráfico 8 - Participação dos bairros do Grupo 4 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

O Grupo 5 é composto pelos demais bairros da cidade de Novo Hamburgo, notadamente horizontais, que somados não ultrapassam 5% dos empreendimentos do município em nenhum dos quinquênios analisados. Esses bairros se localizam predominantemente a oeste da BR-116 (bairros Primavera, Boa Saúde, Petrópolis e Rincão), e a norte da RS-239 (bairros Roselândia, Alpes do Vale, Diehl e São José), evidenciando que a presença dessas rodovias é um condicionante importante do crescimento urbano em Novo Hamburgo, limitando a expansão do adensamento construtivo nessas regiões. Nos bairros Primavera, Boa Saúde e Rincão, o Plano Diretor de 2004 estimula o adensamento (Figura 18), entretanto não houve interesse do setor de construção de edifícios no período analisado, evidenciando que a dinâmica do mercado não se pauta pelo planejamento urbano tecnocrático. Esses bairros se caracterizam, portanto, como áreas de baixo interesse pelo setor imobiliário. O Gráfico 9 mostra a participação dos bairros do grupo 5 no total de m² aprovados em edifícios residenciais e mistos em Novo Hamburgo entre 1983 e 2012.

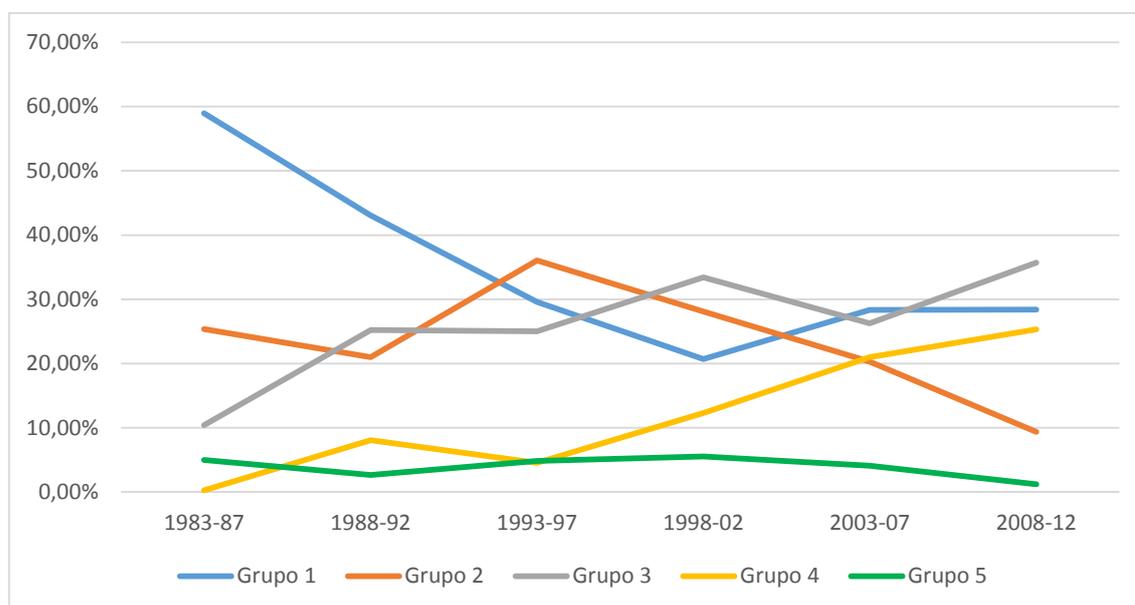
Gráfico 9 - Participação dos bairros do Grupo 5 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

O Gráfico 10 apresenta a evolução da participação de cada um dos cinco grupos de bairros no total de área construída em edifícios residenciais e mistos aprovada na Prefeitura, por quinquênio. Pode-se observar que se destacam os grupos 3 e 4 como aqueles que apresentam tendência de crescimento na aprovação de novos empreendimentos residenciais nos últimos anos. O grupo 3, composto por bairros no entorno imediato do bairro Centro, e o grupo 4, composto por bairros periféricos na cidade.

Gráfico 10 - Evolução da participação de cada grupo no total de área aprovada por quinquênio - 1983 -2012



Fonte: Autor sobre base PMNH

A média de área construída dos empreendimentos residenciais e mistos em Novo Hamburgo, no último quinquênio analisado, é de 6576 m², enquanto, nos bairros do grupo 4, a média foi de 9810 m². A altura média dos empreendimentos na cidade no período foi de 10,78 pavimentos, enquanto nos bairros deste grupo a média é 5,52 pavimentos. A tipologia padrão, portanto, dos empreendimentos localizados nestes bairros são empreendimentos de baixa altura e grande área construída.

Entre os bairros do grupo 3, Pátria Nova, Ideal, Mauá, Guarani e Vila Nova, a média de altura dos 99 empreendimentos aprovados no último quinquênio foi de 10,38 pavimentos, muito próximo à média da cidade. O tamanho médio dos empreendimentos localizados nestes bairros é de 6002 m², também próximo à média. Estes bairros, portanto, por representarem uma zona de transição entre o Centro e a periferia da cidade, há maior diversidade tipológica das edificações, com edifícios de 4 a 23 pavimentos. No bairro Centro, foram aprovados 23 empreendimentos no período 2008-2012, com 8114 m² de média de área construída e 17,27 pavimentos de altura média. O Centro caracteriza-se, no período estudado, por receber empreendimentos de grande altura e área construída.

A análise preliminar dos dados apresentados nesta etapa permite constatar que houve um crescimento dos investimentos no setor imobiliário nas últimas três décadas e que, após um arrefecimento de novos projetos nos anos 1990, houve uma retomada do setor imobiliário nos anos 2000. Diferentemente dos anos 1980, – quando o crescimento do setor imobiliário coincidia com o crescimento da população da cidade e imigração de famílias das demais regiões do Estado e do país atraídas pela expansão do setor calçadista –, nos anos 2000, houve a estagnação do crescimento populacional da cidade e o setor imobiliário passou a crescer em razão, provavelmente, da atração de capitais, antes direcionados ao setor produtivo tradicional, sustentado pelo aumento do financiamento imobiliário, tanto para consumidores quanto para agentes imobiliários.

Existe, ainda, uma tendência de crescimento de novas áreas de expansão imobiliária em direção à periferia. Por outro lado, o Centro da cidade renova-se em função dos interesses do mercado imobiliário, com a substituição de lotes antes unifamiliares por novos produtos imobiliários, de grande altura e área construída. Está, portanto, em curso um duplo processo de produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo: o primeiro, em direção à periferia, em busca de novas fronteiras urbanas para o setor imobiliário, de realocização no espaço; e o segundo, de substituição de imóveis na área central da cidade, de reconstrução urbana. Essas dinâmicas, além de responderem aos interesses de expansão do setor imobiliário local, estão sujeitas a influências externas, como a instalação de novas infraestruturas viárias e a movimentação da economia em escala regional e nacional.

Como apontado no item Renda da Terra Urbana e Verticalização, o desencadeamento do processo de verticalização das cidades brasileiras não está historicamente vinculado à sobrevalorização de determinadas regiões das cidades, mas ao interesse dos agentes em criar novas fronteiras de produção de mais-valias (SOMEKH, 2014, p.226). As diferentes frações do capital têm estratégias diversas de valorização, e de localização, compondo um duplo processo de produção imobiliária: de reprodução dos espaços valorizados, e de expansão de novas frentes de valorização, em busca de terrenos mais baratos. Apontou-se, ainda, que essas estratégias fazem que o processo de verticalização não suscite melhor

aproveitamento do solo urbano, pois sua lógica está direcionada para uma maximização dos valores de troca para os agentes imobiliários, e não o de criação de valores de usos para os cidadãos.

O item a seguir busca identificar quem foram (e ainda são) os principais agentes incorporadores do espaço na cidade de Novo Hamburgo que atuam no mercado da moradia, e como estes se distribuíram no espaço urbano ao longo do recorte temporal da pesquisa, e identificar relações entre o padrão de distribuição dos agentes com o padrão de distribuição socioespacial das famílias.

3.2. A ação dos incorporadores – reprodução e expansão imobiliária em Novo Hamburgo

No contexto da reestruturação produtiva, como se verificou, cada vez mais a produção do espaço urbano é fundamental para a expansão capitalista. Portanto, é fundamental que se busque entender o espaço urbano a partir das dinâmicas do capital imobiliário, pois são estas que têm pautado a dinâmica de crescimento urbano de nossas cidades. Na etapa anterior, observou-se a dinâmica geral da construção de edifícios em Novo Hamburgo nas últimas décadas, que, como foi apresentado anteriormente, tem sido estruturada nos últimos anos através de dois processos complementares: o primeiro, de reprodução das áreas centrais da cidade, verticalizado e dirigido a um mercado de alto poder aquisitivo; o segundo, de expansão imobiliária para novas fronteiras urbanas, dirigido ao chamado segmento econômico.

Nesta etapa serão identificados os principais agentes do setor imobiliário de incorporações que vêm atuando no mercado de moradia em Novo Hamburgo, no período de 1983 a 2012, espacializando seus investimentos. Será analisado, ainda, como estes agentes se distribuem no espaço urbano da cidade, bem como a relação do seu padrão locacional com a localização das famílias na cidade segundo sua condição social, tendo em vista que os incorporadores tendem a atuar dentro de nichos específicos de mercado, voltados a diferentes poderes aquisitivos dos consumidores.

Em um primeiro momento, foram tabulados, em planilha eletrônica, todos os empreendimentos aprovados na PMNH, entre 1983 e 2012, segundo o interessado (pessoa física ou jurídica). Este levantamento teve como objetivo identificar os principais incorporadores de edifícios residenciais na cidade no conjunto do recorte temporal proposto, e para cada quinquênio analisado na etapa anterior. Havia duas possibilidades metodológicas para a pesquisa: utilizar os empreendimentos com projeto aprovado, ou com habite-se emitido. Optou-se por trabalhar com os empreendimentos aprovados, para manter o mesmo critério para todo o recorte da pesquisa, tendo em vista que muitos empreendimentos recentes não haviam sido concluídos. Foi verificado, ainda, por amostragem, que muitos edifícios cujos habite-se não constam na listagem fornecida pela PMNH, de fato foram concluídos e encontram-se em uso.

A partir do levantamento preliminar, onde foram tabulados todos os incorporadores que atuaram no município entre 1983 e 2012, foram identificados os principais, e seus empreendimentos mapeados em ambiente SIG, com o programa QGIS. Foram espacializados todos os empreendimentos das cinco principais incorporadoras da cidade em todo o recorte temporal, além dos empreendimentos das três incorporadoras que mais produziram em cada um dos quinquênios propostos pela pesquisa.

Entre as dez principais incorporadoras das últimas três décadas, a única de fora da cidade é a Concisa Construção e Incorporação LTDA, do município de São Leopoldo, que, apesar disso, atua preferencialmente no mercado de Novo Hamburgo, como pode ser constatado no seu portfólio digital²⁶. Segundo o *site* da empresa²⁷, a Concisa oferece ao mercado uma excelente opção para quem vai adquirir o primeiro imóvel. Segue, portanto, o padrão de empreendimentos de grandes incorporadoras

²⁶ <http://www.construtoraconcisa.com.br/obras-entregues/>. Acesso em 23 ago. 2015.

²⁷ <http://www.construtoraconcisa.com.br/padrao-concisa>. Acesso em 23 ago. 2015.

brasileiras com capital aberto, como Tenda e PDG, com foco em empreendimentos econômicos voltados ao financiamento habitacional da casa própria.

A ampliação do circuito imobiliário ocorreu, principalmente, em direção ao chamado “segmento econômico”. A necessidade do setor de inventar um nome é, por si só, indício da criação de um novo mercado, uma invenção que é, ao mesmo tempo, política e imobiliária. (FIX, 2011, p. 185)

Entre todas as incorporadoras, a única que permaneceu entre as principais durante toda a abrangência temporal desta pesquisa é a Mosmann Incorporações LTDA, que atua há noventa anos na cidade²⁸. A empresa Mosmann também é a líder, tendo aprovado trinta e seis empreendimentos residenciais na cidade entre 1983 e 2012, com atuação voltada preponderantemente para imóveis de alto padrão.²⁹ A segunda maior incorporadora da cidade é a Regabi Administração e Participações LTDA³⁰. A Regabi tem empreendimentos direcionados a um segmento de médio a alto padrão, com edifícios de apartamentos de dois e três dormitórios. A construtora fundada em 1980 teve vinte e cinco empreendimentos residenciais aprovados desde 1988 na cidade de Novo Hamburgo. A Tabela 13 lista os dez principais agentes produtores de edifícios residenciais em Novo Hamburgo, no período de 1983 a 2012, sua cidade de origem, número de empreendimentos por período de cinco anos e número total.

²⁸ <http://www.mosmann.com.br/site/portfolio.php>. Acesso em 23 ago 2015.

²⁹ <http://www.mosmann.com.br/site/empresa.php>. Acesso em 23 ago. 2015.

³⁰ http://www.regabi.com.br/index.asp?id_pagina=1590&&Institucional-Regabi%20Administra%C3%A7%C3%A3o%20Parti%C3%A7%C3%B5es%20Ltda-Imobiliaria-de-Novo%20Hamburgo. Acesso em 23 ago. 2015.

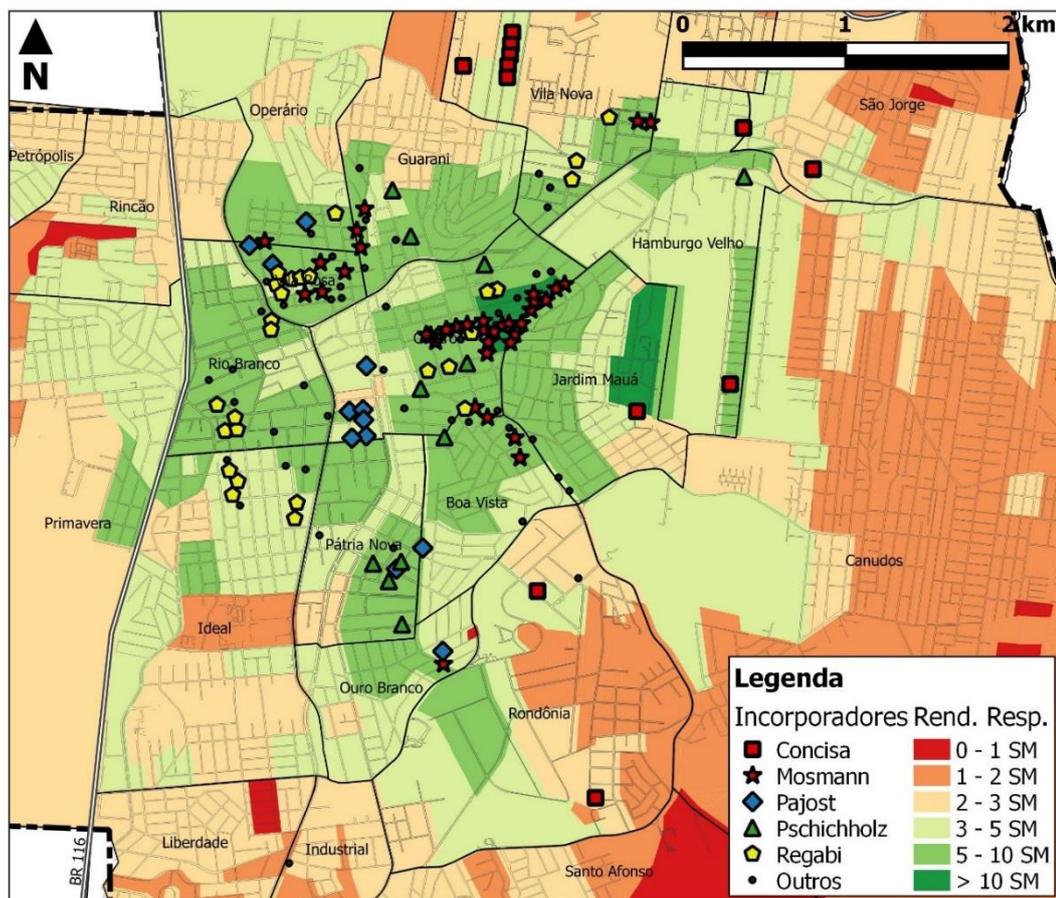
Tabela 13 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1983 -2012

EMPRESA	CIDADE	1983- 1987	1988- 1992	1993- 1997	1998- 2002	2003- 2007	2008- 2012	TOTAL
Mosmann Incorporações LTDA	Novo Hamburgo	3	6	4	9	8	6	36
Regabi Administração e Participações LTDA	Novo Hamburgo	0	4	5	6	3	7	25
Concisa Construção e Incorporação LTDA	São Leopoldo	0	0	0	0	6	8	14
Pajost Construções LTDA	Novo Hamburgo	8	2	1	0	0	0	11
Pschichholz Edificações Ind. LTDA	Novo Hamburgo	0	0	6	1	3	0	10
Mompre Montagens Industriais LTDA	Novo Hamburgo	0	3	4	2	0	0	9
Scherrer Incorporações e Participações LTDA	Novo Hamburgo	0	0	0	2	4	3	9
Construtora Cisplan LTDA	Novo Hamburgo	3	0	2	0	1	2	8
Diderich Incorporações Imobiliárias	Novo Hamburgo	3	3	2	0	0	0	8
Sérgio Klippel	Novo Hamburgo	0	0	2	2	1	3	8
Outros		87	72	39	42	50	57	347
TOTAL		104	90	65	64	76	86	485

Fonte: PMNH

Na Figura 34, estão localizados os empreendimentos das cinco principais incorporadoras de Novo Hamburgo no período de abrangência da pesquisa, comparando com a renda média do responsável do domicílio por setor censitário.

**Figura 34 – Empreendimentos por Incorporadores X Renda Setor Censitário – Novo Hamburgo
– 1983 - 2012**



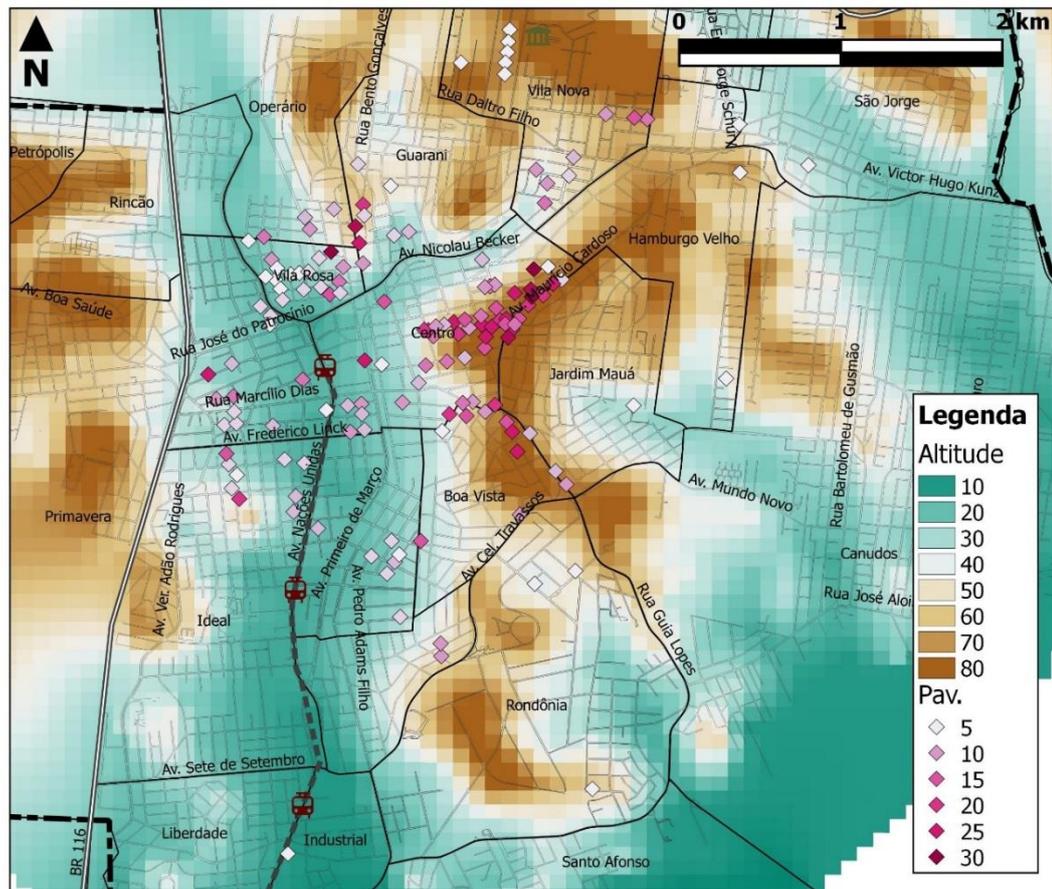
Fonte: Autor sobre base PMNH

Além das já citadas Mosmann, Regabi e Concisa, também estão mapeados os empreendimentos da Pajost Construções LTDA, principal incorporadora da cidade nos anos 1980, que teve seu último edifício construído no ano de 1993, e Pschichholz Edificações Ind. LTDA, que construiu edifícios em Novo Hamburgo entre 1993 e 2007. Observa-se, no mapa, que os empreendimentos da incorporadora Mosmann encontram-se localizados em sua maioria no bairro Centro, próximo à Av. Maurício Cardoso, numa região habitada por famílias de alta renda. São empreendimentos localizados no entorno das Ruas Heller e Augusto Jung, que se constituíram, ao longo dos últimos anos, como uma região de grande valorização imobiliária da cidade, de alta renda familiar.

Um segundo núcleo de interesse da Mosmann, menos valorizado que o anterior, localiza-se nos bairros Vila Rosa e Guarani, em região predominantemente residencial, com renda média a alta das famílias. Os empreendimentos da incorporadora Regabi localizam-se preponderantemente também no bairro Vila Rosa, em área onde se misturam empreendimentos das duas construtoras em direção sul, nos bairros Rio Banco e Ideal, área cujo rendimento familiar encontra-se nas camadas médias. Os empreendimentos da Construtora Concisa, voltados ao chamado novo segmento econômico, no âmbito dos programas habitacionais do governo federal, localizam-se nas regiões de expansão urbana em um cinturão em torno dos demais empreendimentos. Os empreendimentos da construtora Pajost localizavam-se preponderantemente no bairro Centro, em sua região mais antiga, junto a áreas predominantemente comerciais próximo à Av. Frederico Linck e Marcílio Dias, de renda familiar média. Eles localizam-se ainda no bairro Vila Nova e Operário. Por fim, os empreendimentos da Pschichholz localizam-se em sua maioria nos bairros Pátria Nova, Centro e Guarani, cujo rendimento familiar é de média a alta renda. É possível observar que existe uma tendência de zoneamento na atuação dos incorporadores no espaço com estes ocupando faixas relativamente diferenciadas da cidade.

A Figura 35 compara a topografia da cidade com a altura dos empreendimentos imobiliários analisados.

Figura 35 – Topografia X Altura dos empreendimentos imobiliários



Fonte: Autor sobre base PMNH

Uma característica comum às áreas de produção de empreendimentos de alto padrão, voltados para o consumo de famílias de maior rendimento, é o fato de estarem localizadas em sua maioria em áreas topograficamente elevadas da cidade, com visuais privilegiados do espaço urbano. Esses empreendimentos de alto padrão são ainda os mais altos, pois o incorporador procura diferenciar-se no mercado e ainda potencializar a possibilidade de produção de mais valias. Como as áreas mais valorizadas são as regiões elevadas da cidade, existe uma tendência crescente de verticalização das cristas e divisores d'água em Novo Hamburgo, sobretudo no eixo da Av. Maurício Cardoso. Até o Plano Diretor de 1998, essas áreas tinham limitação de construção de edifícios altos, entretanto o PDUA de 2004 possibilitou sua verticalização. Por outro lado, os empreendimentos do segmento econômico com melhor acessibilidade à Região Central da cidade, localizam-se, em geral, em áreas de baixa altitude, que são menos valorizadas no mercado imobiliário.

No período de 1983-1987, a economia local vivia ainda um ciclo de prosperidade do setor coureiro-calçadista, com predominância da indústria de transformação na matriz produtiva local. A Tabela 14 apresenta as principais incorporadoras do período 1983-1987 e o seu número de empreendimentos.

Tabela 14 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1983 -1987

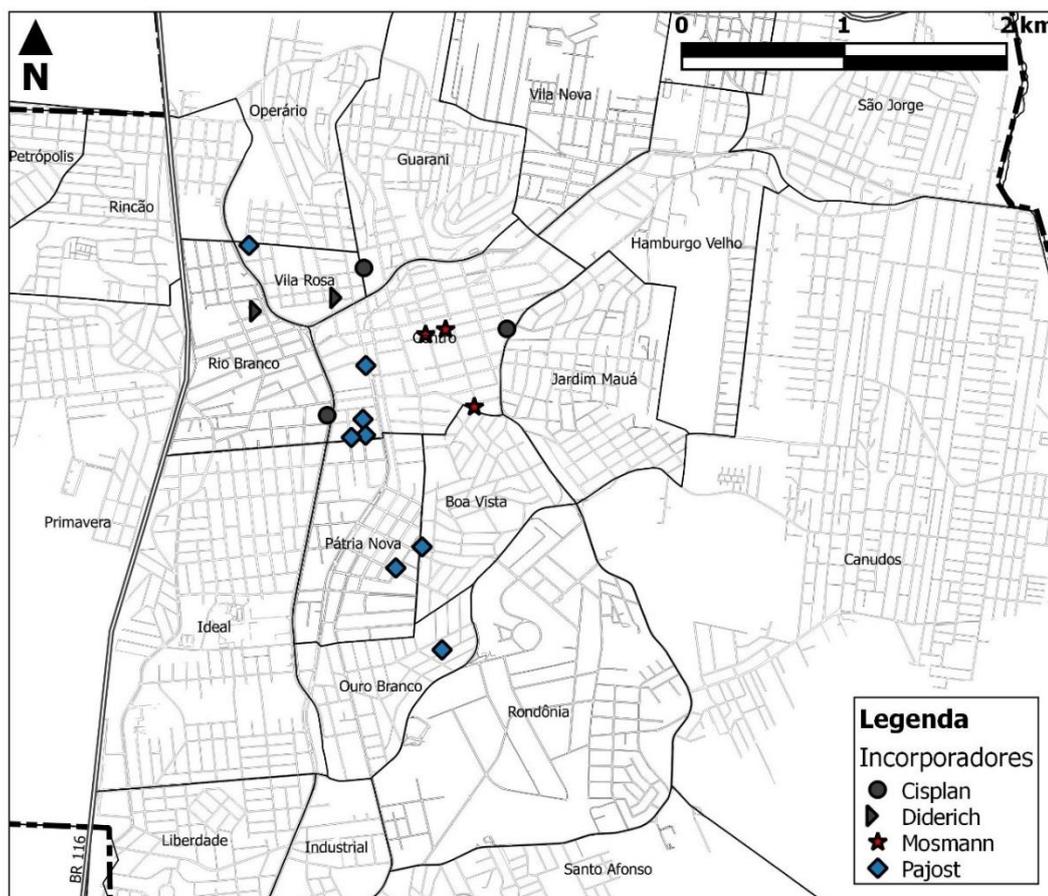
EMPRESA	CIDADE	1983	1984	1985	1986	1987	TOTAL
Pajost Construções LTDA	Novo Hamburgo			2	3	3	8
Construtora Cisplan LTDA	Novo Hamburgo			1	2		3
Diderich Incorporações Imobiliárias	Novo Hamburgo	1		1		1	3
Mosmann Incorporações LTDA	Novo Hamburgo				3		3
Campelo Engenharia Ltda.	Novo Hamburgo		1	1			2
Cleber Vargas Cavalheiro	Novo Hamburgo			1	1		2
Edgar Luiz Fedrizzi	Novo Hamburgo				2		2
Habienge Empreendimentos Interlar Empreendimentos	Porto Alegre		1	1			2
Imobiliários LTDA	Rio de Janeiro			1		1	2
Sinosserra Imóveis	Novo Hamburgo			1	1		2
Outros		5	14	11	22	23	75
TOTAL		6	16	20	34	28	104

Fonte: PMNH

A principal incorporadora no período foi a Pajost Construções LTDA, que posteriormente abriu falência nos anos 1990, com oito empreendimentos. Entre as demais incorporadoras, nenhuma aprovou mais do que três empreendimentos no período. Foram aprovados 104 empreendimentos no período de 1983 a 1987, uma média de 20,8 empreendimentos por ano.

A Figura 36 localiza os empreendimentos das quatro principais incorporadoras do período 1983 – 1987 na cidade de Novo Hamburgo.

Figura 36 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1983 - 1987



Fonte: Autor sobre base PMNH

Na análise da Figura 36, como verificado na etapa anterior, constata-se que, entre 1983 e 1987, o interesse das incorporadoras estava direcionado para a área central da cidade, no bairro Centro, e bairros imediatamente adjacentes, como Vila Rosa, Rio Branco e Pátria Nova. Constata-se ainda que, desde o início do recorte temporal desta pesquisa, o interesse da construtora Mosmann voltou-se para a área central da cidade. Os empreendimentos da Pajost localizavam-se num eixo norte-sul entre os bairros Vila Rosa e Ouro Branco. Os edifícios da Cisplan ocupavam áreas no entorno imediato do Centro. No primeiro quinquênio de análise da pesquisa, portanto, o setor imobiliário concentrava-se ainda na área mais central da cidade, que abrangia todo o mercado da moradia em apartamentos no município de Novo Hamburgo. Este mercado, portanto, se estruturava a partir de uma dinâmica preponderantemente interna quanto à economia urbana, estando pouco submetido à interferência de agentes e pressões extrarregionais.

O período 1988-1992 corresponde no contexto nacional ao final do mandato do presidente José Sarney e ao mandato do presidente Fernando Collor. Esse foi um período de grande instabilidade econômica, devido à hiperinflação, aos planos econômicos desastrosos para contê-la, e às incertezas políticas em torno das eleições presidenciais de 1989. Em Novo Hamburgo, entre 1988 e 1992, foram aprovados noventa empreendimentos residenciais, número inferior ao período anterior.

Neste quinquênio, a tendência foi de arrefecimento do setor da construção civil. Enquanto no ano de 1988 foram aprovados 31 empreendimentos, nos anos de 1991 e 1992, foram apenas oito em cada. Neste período, Mosmann e Regabi despontam como as principais incorporadoras da cidade, com seis e quatro empreendimentos, respectivamente. As demais empresas que tiveram a aprovação de mais de dois projetos na PMNH foram Cleber Vargas Cavalheiro, Construtec e Diderich. A Tabela 15 apresenta o número de empreendimentos aprovados por incorporadora no período de 1988 a 1992.

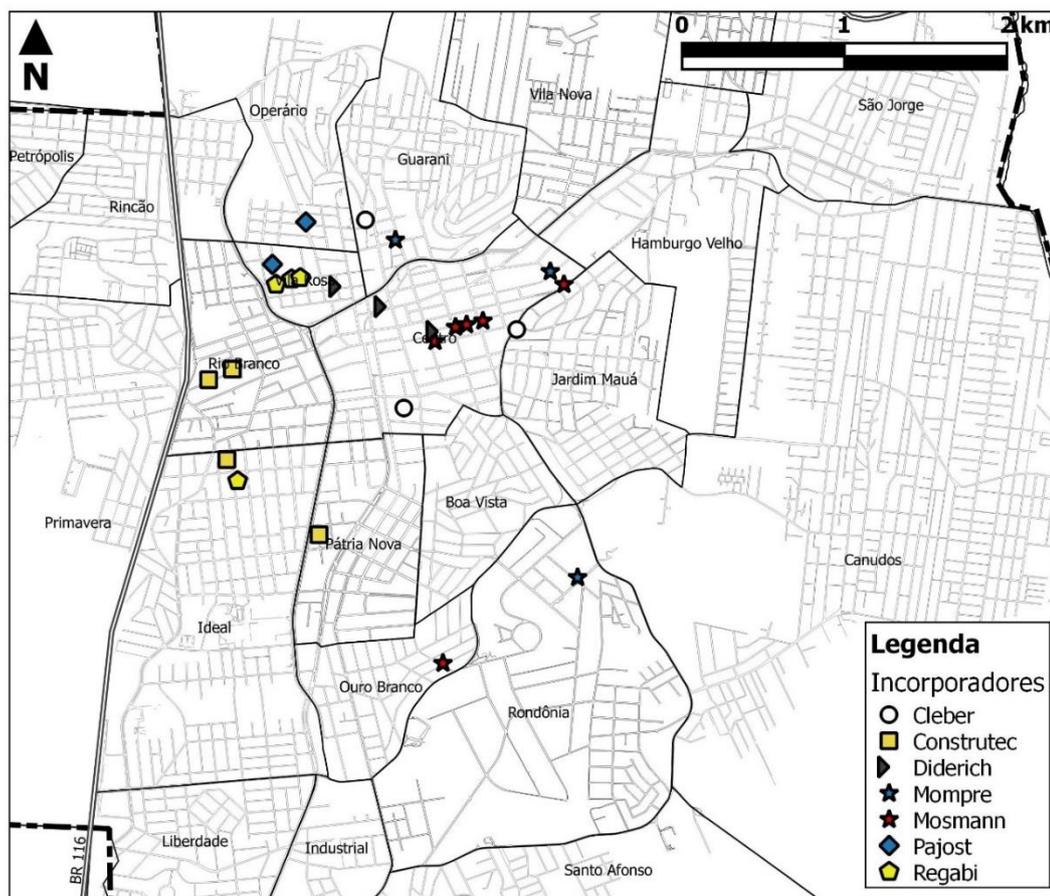
Tabela 15 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1988 - 1992

EMPRESA	CIDADE	1988	1989	1990	1991	1992	TOTAL
Mosmann Incorporações							
LTDA	Novo Hamburgo	2	2	1		1	6
Regabi Administração e							
Participações LTDA	Novo Hamburgo	2	2				4
Cleber Vargas Cavalheiro	Novo Hamburgo	1	1	1			3
Construtec Indústria da							
Construção LTDA	Porto Alegre	1	1		1		3
Diderich Incorporações							
Imobiliárias	Novo Hamburgo		2			1	3
Mompri Montagens Industriais							
LTDA	Novo Hamburgo	1				2	3
Outros		24	16	17	7	4	68
TOTAL		31	24	19	8	8	90

Fonte: PMNH

A Figura 37 localiza os empreendimentos dessas construtoras realizados entre 1988 e 1992.

Figura 37 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1988 - 1992



Fonte: Autor sobre base PMNH

É possível observar uma tendência de descentralização dos empreendimentos. Com maior número de incorporações neste período, a construtora Mosmann direciona seus investimentos para a área central, no eixo em direção à Av. Maurício Cardoso, iniciando o processo que constituiria o principal núcleo de valorização imobiliária da cidade. Já a empresa Regabi tem a maioria dos seus empreendimentos localizados no bairro Vila Rosa, setor secundário de valorização imobiliária da cidade. A empresa Construtec localizou seus empreendimentos numa faixa entre os bairros Rio Branco, Ideal e Pátria Nova, uma região de menor valorização em relação às duas primeiras. A empresa Diderich construiu nos bairros Centro e Vila Rosa, num eixo entre os empreendimentos da Mosmann e Regabi. O construtor Cleber Vargas Cavalheiro construiu seus empreendimentos nos bairros Guarani, Centro e Mauá, numa faixa em torno da área central. A empresa Mompre construiu seus empreendimentos nos bairros Guarani, Centro e Rondônia, seguindo uma dinâmica de localização

semelhante a Cleber V. C., com terrenos menos valorizados em relação à área central, porém relativamente próximos. No segundo quinquênio de análise da pesquisa, portanto, iniciara-se ainda de modo embrionário o processo de reestruturação urbana em Novo Hamburgo, através da constituição de uma nova centralidade vinculada à habitação de alta renda, deslocada do centro urbano tradicional. Iniciava-se ainda o processo de dispersão da oferta imobiliária residencial para novos bairros, ainda restrita ao entorno imediato da área mais central da cidade.

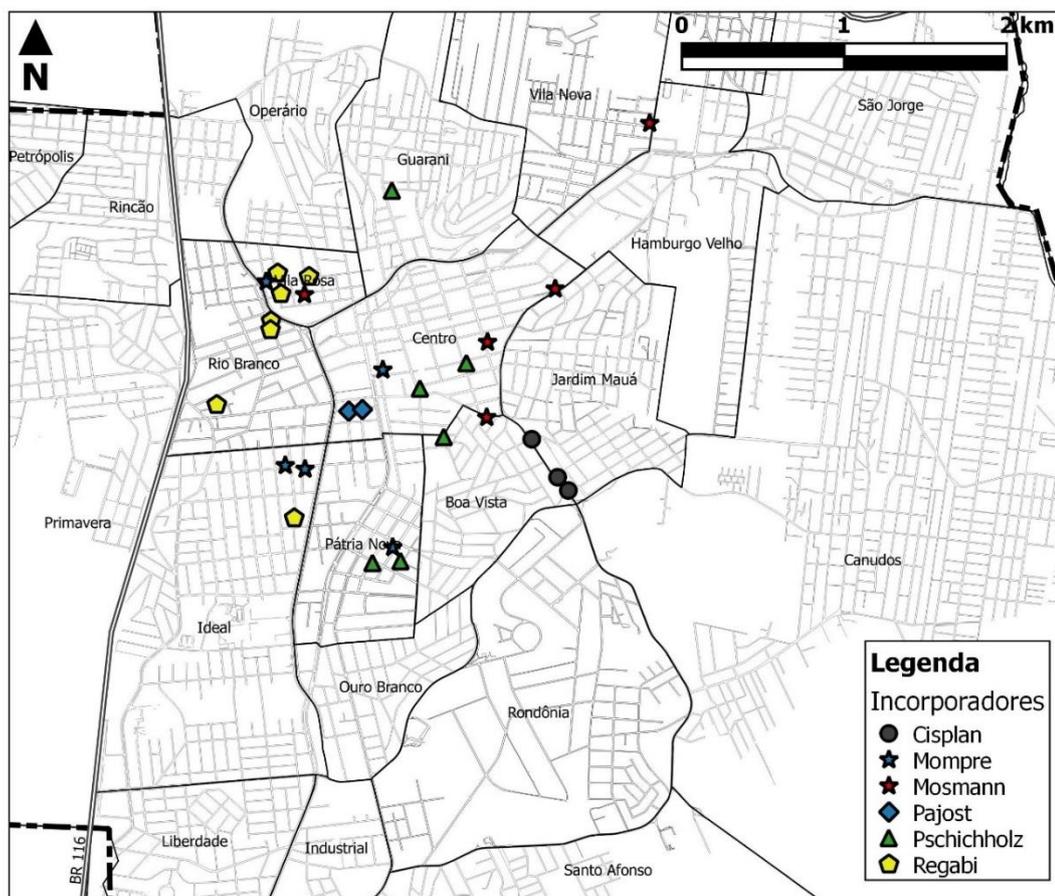
Entre 1993 e 1997, foram aprovados apenas sessenta e cinco empreendimentos junto à Prefeitura de Novo Hamburgo. Neste período, medidas para estabilização econômica no contexto do Plano Real, como aumento de impostos, redução das tarifas de importação, aumento da taxa básica de juros e contingenciamento do câmbio, tiveram grande impacto no setor produtivo nacional, levando à desindustrialização de regiões cuja matriz econômica estava direcionada à exportação, como no caso do Vale dos Sinos. As principais empresas que conseguiram manter suas atividades no período foram Pschichholz, Mosmann, Regabi, Mompre e Cisplan. A Tabela 16 apresenta o número de empreendimentos aprovados por incorporadora no período 1993 a 1997.

Tabela 16 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1993 - 1997

EMPRESA	CIDADE	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAL
Pschichholz Edificações Ind.							
LTDA	Novo Hamburgo	2	2			2	6
Mosmann Incoporações LTDA	Novo Hamburgo	1	1		2		4
Regabi Administração e							
Participações LTDA	Novo Hamburgo	2		1		2	5
Mompre Montagens Industriais							
LTDA	Novo Hamburgo		1	1		2	4
Construtec Indústria da							
Construção LTDA	Porto Alegre	1	1	1			3
Outros		9	11	8	10	6	29
TOTAL		15	16	11	11	12	65

A Figura 38 localiza os empreendimentos das principais incorporadoras de Novo Hamburgo no período de 1993 a 1997.

Figura 38 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1993 - 1997



Fonte: Autor sobre base PMNH

Neste período, inicia-se uma tendência de diminuição dos empreendimentos no núcleo central da cidade, com maior número de edifícios construídos nos bairros Vila Rosa, Rio Branco, Pátria Nova, Boa Vista e Mauá. A empresa Pschichholz localiza seus empreendimentos no eixo do centro em direção ao bairro Pátria Nova; a empresa Regabi têm seus empreendimentos localizados numa faixa à oeste do Centro, nos bairros Vila Rosa, Rio Branco e Ideal. A empresa Cisplan concentra seus investimentos na Rua Guia Lopes, num eixo em direção sudeste. Nota-se que neste período o maior número de novos projetos se dá fora do Centro da cidade, em seu entorno imediato em torno dos eixos estruturantes determinados desde o 1º Plano Diretor (ver capítulo 2 item 5).

No período entre 1998 e 2002, correspondente ao segundo mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, o Brasil viveu um período de ajustes na área econômica e financeira, para enfrentar os efeitos negativos do contingenciamento do

câmbio e da acumulação de dívida pública, que tiveram como objetivo a consolidação da estabilidade dos preços. Estes ajustes, como a desvalorização da moeda, trouxeram um ambiente de expectativas negativas, sobretudo quanto à volta da inflação (OLIVEIRA; TUROLLA, 2003). Neste contexto, o setor da construção civil em Novo Hamburgo aprovou apenas sessenta e quatro novos empreendimentos junto à PMNH em cinco anos. As principais incorporadoras deste período foram Mosmann, com nove empreendimentos, Regabi, com seis, e Tekne Brasil Investimentos, com três. A Tabela 17 apresenta o número de empreendimentos aprovados pelas principais incorporadoras neste período.

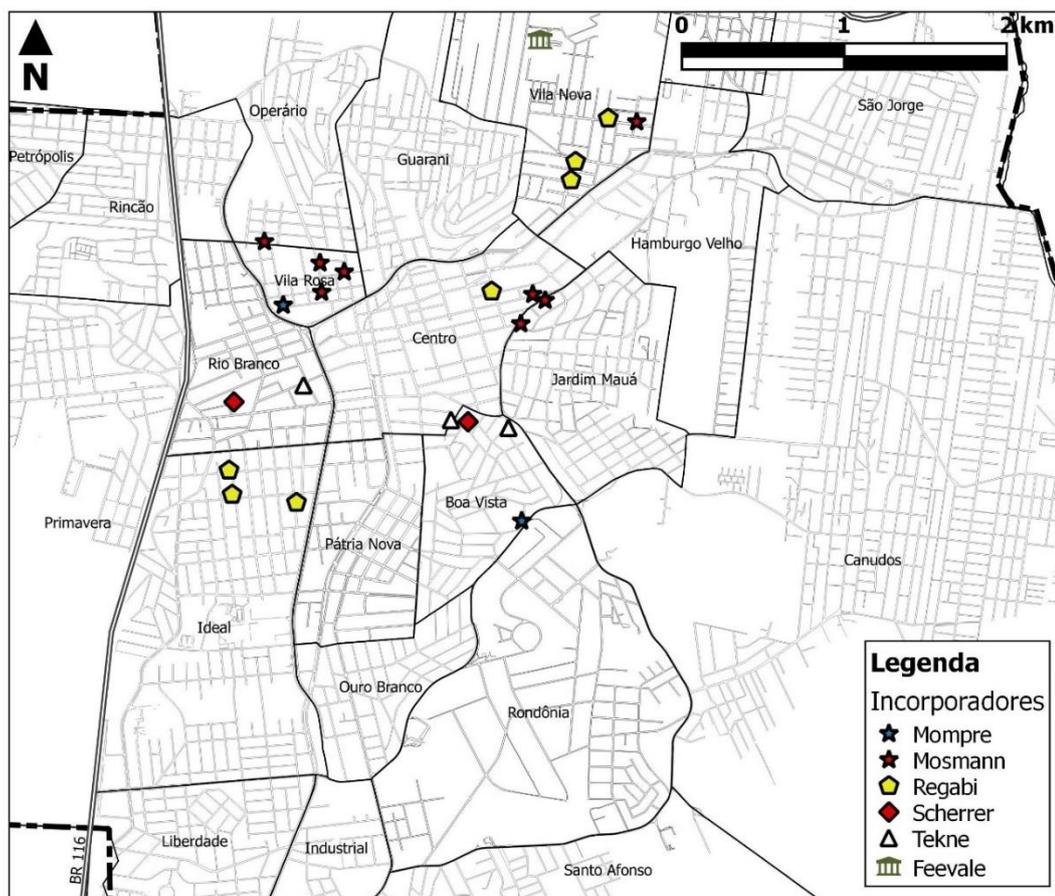
Tabela 17 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 1998 - 2002

EMPRESA	CIDADE	1998	1999	2000	2001	2002	TOTAL
Mosmann Incorporações LTDA	Novo Hamburgo	2	1	3	1	2	9
Regabi Administração e Participações LTDA	Novo Hamburgo		3	1	1	1	6
Tekne Brasil Investimentos	Novo Hamburgo		2	1			3
BBA Construções e incorporações LTDA	Novo Hamburgo	1				1	2
Feltes Engenharia e Incorporações LTDA	Novo Hamburgo					2	2
Hans Bruhn Engenharia	Porto Alegre				2		2
Jacob Eduardo Scherrer	Novo Hamburgo					2	2
Léo Acélio Christ	Novo Hamburgo				1	1	2
Mompre Montagens Industriais LTDA	Novo Hamburgo		1		1		2
Scherrer Incorporações e Participações LTDA	Novo Hamburgo	1				1	2
Sérgio Klippel	Novo Hamburgo		1		1		2
Outros		6	6	5	4	9	30
TOTAL		10	14	10	11	19	64

Fonte: PMNH

A Figura 39 localiza os empreendimentos dos principais incorporadores de Novo Hamburgo no período de 1998 a 2002.

Figura 39 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 1998 - 2002



Fonte: Autor sobre base PMNH

A figura acima ilustra que, no período 1998-2002, houve continuidade da tendência de localização dos empreendimentos no período anterior, no qual a maioria dos projetos localizou-se nos bairros de entorno à área central da cidade e houve diminuição significativa das incorporações no bairro Centro. Os empreendimentos da empresa Mosmann no período se localizaram nos bairros Vila Nova, Centro e Mauá, enquanto os edifícios da empresa Regabi, nos bairros Ideal, Vila Nova e Centro; e os empreendimentos da construtora Tekne localizaram-se nos bairros Boa Vista e Rio Branco.

O período 2003 – 2007 corresponde, na conjuntura nacional, ao primeiro mandato do presidente Lula da Silva, período no qual se manteve a estabilidade de preços do período anterior, com retomada do crescimento econômico e aumento de renda das famílias. Houve ainda crescimento do setor da construção civil, em razão da ampliação dos recursos através de financiamento de bancos públicos, como o

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES) e Caixa Econômica Federal. Neste período iniciou-se novo ciclo de expansão do setor da construção civil em Novo Hamburgo, com o crescimento do número e do tamanho dos empreendimentos, a partir da revisão do zoneamento e dos índices construtivos da cidade no PDUA de 2004.

A principal construtora do período foi a Mosmann, com oito empreendimentos, seguida pela Concisa Construção e Incorporação LTDA, com seis e Scherrer Incorporações e Participações LTDA, com quatro empreendimentos. A Tabela 18 apresenta o número de empreendimentos aprovados por incorporadora no período 2003-2007.

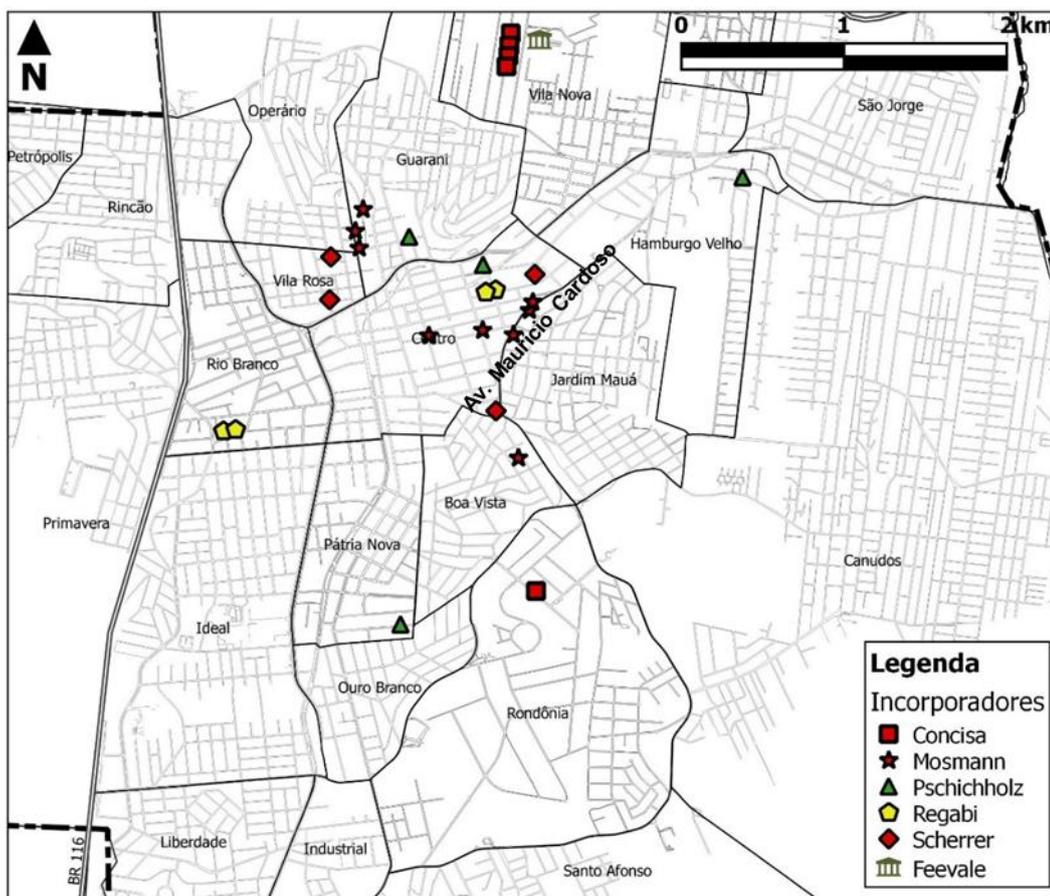
Tabela 18 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 2003 - 2007

EMPRESA	CIDADE	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
	Novo						
Mosmann Incorporações LTDA	Hamburgo	2	1	2	2	1	8
Concisa Construção e Incorporação LTDA	São Leopoldo	1	2	1	1	1	6
Scherrer Incorporações e Participações LTDA	Novo						
	Hamburgo	1	1	1		1	4
	Novo						
Pschichholz Edificações Ind. LTDA	Hamburgo				2	1	3
Regabi Administração e Participações LTDA	Novo						
	Hamburgo		2	1			3
	Novo						
TK construções LTDA	Hamburgo	1	2				3
Walan Construtora e Incorporadora	Canoas					3	3
Outros		13	9	7	12	5	46
TOTAL		18	17	12	17	12	76

Fonte: PMNH

A Figura 40 localiza os empreendimentos destas incorporadoras no espaço urbano de Novo Hamburgo.

Figura 40 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 2003 - 2007



Fonte: Autor sobre base PMNH

Nota-se que a construtora Mosmann concentrava seus empreendimentos nos bairros Centro e Guarani, enquanto a Scherrer busca localizações relativamente próximas às áreas predominantemente ocupadas pela Mosmann. Já a empresa Concisa, como apontado no início desta etapa, localiza seus empreendimentos em áreas relativamente periféricas em relação à área central na cidade, no caso deste quinquênio, sobretudo no bairro Vila Nova, junto à Universidade Feevale. Fica evidente neste quinquênio a tendência observada, desde o item anterior, de reprodução do espaço central da cidade, com retomada do interesse do setor imobiliário por esta região. Na análise a partir dos agentes, fica constatado que este movimento é liderado pela empresa Mosmann, a qual detém a maioria das incorporações localizadas junto à Av. Maurício Cardoso no limite entre os bairros Centro e Mauá. Por outro lado, o movimento de expansão de novas frentes de

produção imobiliária em bairros como Vila Nova e Rondônia se fortalece tendo a construtora Concisa como principal representante.

O período 2008-2012 está compreendido entre o segundo mandato do presidente Lula da Silva e o primeiro mandato da presidente Dilma Rouseff. No ponto de vista do mercado imobiliário, o período é marcado pelo lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa foi apresentado como uma resposta do governo em relação à crise econômica internacional de 2008, tendo como objetivo dirigir o setor imobiliário para atender à demanda habitacional de baixa renda, que o mercado não alcançava. (FIX; ARANTES, 2009). Este programa teve forte impacto no mercado de imóveis brasileiro, pois 97% do conjunto dos recursos públicos destinados através de subsídio se destinaram à oferta de produção direta pelas incorporadoras privadas. No caso de Novo Hamburgo, das cinco incorporadoras que mais aprovaram empreendimentos junto ao município, três operam com empreendimentos do padrão econômico, sendo que a principal, Concisa, atua exclusivamente neste segmento. As construtoras que atuam neste segmento em Novo Hamburgo são todas de fora da cidade, de São Leopoldo e Dois Irmão. No período as principais incorporadoras da cidade, como Regabi e Mosmann, seguiram exclusivamente atuando dentro do mercado tradicional de imóveis, voltadas para as famílias de maior renda. A Tabela 19 lista as principais incorporadoras de Novo Hamburgo no período 2008 e 2012 e seus empreendimentos por ano.

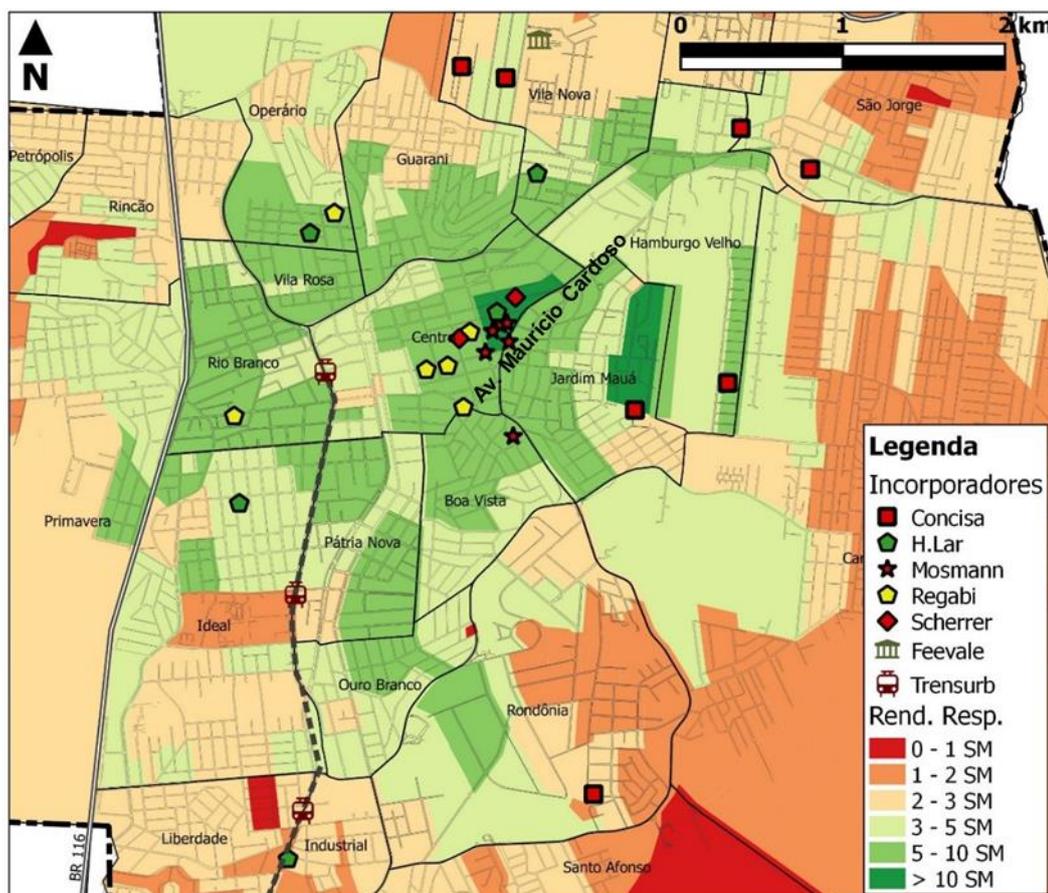
Tabela 19 - Número de empreendimentos aprovados por incorporadora – 2008-2012

EMPRESA	CIDADE	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Concisa Construção e Incorporação							
LTDA	São Leopoldo	1	1	3	1	2	8
Regabi Administração e Participações							
LTDA	Novo Hamburgo	1	1	2	2	1	7
H. Lar Construções e Incorporações							
LTDA	Dois Irmãos		2	1	1	2	6
Mosmann Incorporações LTDA	Novo Hamburgo	1		2		3	6
Kaefe Engenharia	São Leopoldo		2		2		4
Outros		13	8	17	6	12	56
TOTAL		16	14	24	12	20	86

Fonte: PMNH

O padrão de localização dos investimentos deste período é de esvaziamento dos investimentos em áreas tradicionalmente procuradas pelo mercado imobiliário local no entorno imediato do Centro, como os bairros Guarani, Vila Rosa, Rio Branco, Ideal, Pátria Nova, Boa Vista e Mauá, e concentração de empreendimentos no bairro Centro, pelas construtoras da cidade como Mosmann, Regabi e Scherrer. Essa fase caracteriza-se ainda pela busca de novas fronteiras de expansão imobiliária pelas construtoras que atuam no chamado segmento econômico, principalmente Concisa, em bairros como São Jorge, Rondônia e Industrial. Neste contexto diferencia-se a atuação da construtora H.Lar, que atua tanto em imóveis em áreas mais centrais voltados à alta renda quanto no chamado segmento econômico. Neste período ainda, começam a aparecer de maneira incipiente incorporadores de atuação nacional e capital aberto, como a paulista Rossi Residencial S/A e a carioca PDG S/A. Novas infraestruturas de transporte regionais, sobretudo o Trensurb, que foi inaugurado em seu trecho até Novo Hamburgo, passaram a polarizar investimentos no seu entorno, sobretudo para investimentos do chamado segmento econômico, evidenciando a inserção de Novo Hamburgo em dinâmicas imobiliárias regionais. A Figura 41 localiza os empreendimentos das principais incorporadoras entre os anos 2008 e 2012.

Figura 41 - Empreendimentos por Incorporadores – Novo Hamburgo – 2008 - 2012



Fonte: Autor sobre base PMNH.

Na análise da figura, fica evidente que, no último quinquênio de análise, referente ao período de 2008 a 2012, acentua-se o duplo processo, reiteradamente citado, de reprodução da área central da cidade e busca de novas áreas de expansão imobiliária em bairros periféricos, como Industrial, Rondônia e São Jorge. Na comparação da localização dos empreendimentos com o padrão de renda das famílias, nota-se que a centralidade em torno da Av. Maurício Cardoso, onde se localizam muitos empreendimentos, é ocupada por famílias de alta renda, com média superior a 10 salários mínimos do responsável pelo domicílio. Já os empreendimentos nas novas frentes de expansão imobiliária, nos bairros Industrial, Rondônia, Vila Nova e São Jorge, são habitados por famílias com renda média do responsável do domicílio entre 2 e 5 salários mínimos.

Através da leitura dos mapas apresentados nesta etapa e das imagens dos empreendimentos significativos de cada período, é possível construir algumas

considerações a respeito da atuação dos agentes do setor imobiliário na cidade de Novo Hamburgo. Dada a grande desigualdade social historicamente constituída na cidade, o mercado imobiliário se desenvolveu de modo segmentado em termos de capacidade aquisitiva dos consumidores. Como as incorporadoras operam, em sua maioria, para segmentos específicos de renda, a segmentação da estrutura residencial se manifesta como um mecanismo de distinção espacial hierarquizada que reproduz espacialmente a estratificação socioeconômica da cidade.

Esse mecanismo atende do ponto de vista dos consumidores a uma relativa homogeneidade socioespacial do seu entorno residencial, aquilo que ABRAMO (2007, p.44), como observado, denomina *convenção urbana*. Em entrevista realizada com diretor-comercial da empresa Mosmann, este relatou que a decisão locacional dos seus investimentos, desde os anos 1990, se dá em razão da “criação de um eixo de alta renda” na cidade, em torno das Ruas Heller, Augusto Jung e Av. Maurício Cardoso. Esta região da cidade não tinha nenhum polo de atração, como *shopping* ou parque urbano, a não ser o fato de estar em uma região privilegiada topograficamente. Portanto, foi a iniciativa privada de empreender naquele local que fez com que as famílias de alta renda passassem a adquirir imóveis na região. Com a propagação de empreendimentos naquele entorno, poucos imóveis de fato têm excelentes visuais da cidade, geralmente os mais altos e caros. As demais famílias que compram estes imóveis buscam aquilo que Abramo (2007, P.45) chama “externalidades de vizinhança”, ou distinção social. Fica estabelecida então uma relação dialética entre a iniciativa do setor imobiliário e os desejos de consumo das famílias. As novas dinâmicas de localização imobiliária em Novo Hamburgo estão relacionadas às novas relações de produção e organização produtiva, caracterizadas pela força do consumo sobre a produção e pela customização dos produtos. (SPOSITO; SPOSITO, 2012:6) Como aponta Smolka

Os incorporadores em seu movimento espacial são menos dependentes da demanda familiar do que usualmente argumentado pelos autores neoclássicos, mas também menos autônomos do que sugerido nas análises centrais na chamada lógica do capital (SMOLKA, 1992, p.14)

Villaça (2001, p. 153) aponta que a localização dos setores residenciais de alta renda, em conjunto com a localização das áreas industriais, tem estruturado as

metrópoles brasileiras. No caso de Novo Hamburgo, com o esvaziamento da atividade industrial nas três últimas décadas, a localização das áreas residenciais de alta renda, ou a iniciativa de um agente específico, no caso a empresa Mosmann, vem estruturando a dinâmica imobiliária, sobretudo dos empreendimentos voltados ao mercado tradicional, que tentam se localizar próximos a essas áreas mais valorizadas, respondendo à demanda dos consumidores, os quais, segundo seu poder aquisitivo, buscam maior distinção social. Essa lógica marca a reprodução imobiliária de bairros da área central da cidade, como Centro, Boa Vista, Mauá, Vila Rosa e Guarani.

Uma segunda dinâmica de expansão imobiliária é característica da produção imobiliária dos dois últimos quinquênios da pesquisa, ou seja, dos últimos dez anos, e está relacionada à produção de empreendimentos voltados ao segmento econômico em áreas de expansão urbana da cidade. A dinâmica de localização desses empreendimentos não é atender a uma expectativa de distinção social dos consumidores, mas de proximidade a infraestruturas de transporte público, (Trensurb) e educacionais (Universidade Feevale). Entretanto, mais do que a localização, estes incorporadores buscam terrenos baratos, reduzindo custos na remuneração da renda da terra e o preço final de venda dos imóveis, caso dos bairros Vila Nova, São Jorge, Canudos, Rondônia e Industrial.

Esse duplo movimento, que se intensificou na última década da pesquisa, de reprodução da área central e expansão do mercado para novas áreas da cidade, no nosso entendimento, vem reforçando a segmentação social do espaço urbano na medida em que aumenta as distâncias entre as famílias segundo sua capacidade aquisitiva. Famílias que, antes morando de aluguel, habitavam imóveis em áreas mais centrais da cidade, ao realizarem o “sonho da casa própria”, realocizam-se em áreas mais periféricas. Esse incremento das distâncias sociais se manifesta nas tipologias dos edifícios, pois, se analisarmos nos primeiros quinquênios, as diferenças nos padrões construtivos e altura entre empreendimentos de alto e médio padrão eram menos significativas. Na última década, com o aparecimento do chamado segmento econômico, as discrepâncias entre edifícios de ricos e edifícios de classe média e baixa se tornam mais evidentes. No próximo item, estes aspectos serão analisados

com maior aprofundamento, onde serão analisadas as tipologias representativas dos empreendimentos das principais incorporadoras nos diferentes períodos de análise.

3.3. Tipologias dos empreendimentos nos diferentes períodos de análise

A busca dos efeitos sociais da morfologia arquitetônica tem sido objeto de trabalhos de diversos pesquisadores dentro do Planejamento Urbano e Regional, que estudam o papel da forma arquitetônica na “vitalidade urbana” das cidades.³¹ A seguir, apresentaremos imagens de empreendimentos significativos de cada período de análise deste trabalho. As imagens foram capturadas com o uso da ferramenta Street View do Google Maps. A intenção deste item é analisar como as mudanças tipológicas dos empreendimentos se relacionam com as dinâmicas socioespaciais em curso a partir do processo de reestruturação urbana de Novo Hamburgo.

³¹ Ver Netto, V; Vargas, J. C.; e Saboya, Renato. (Buscando) **Os efeitos da morfologia arquitetônica**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, V.4,n.2,p.261-282,jul/dez. 2012.

Figura 42 – Vista aérea Av. Maurício Cardoso - Centro de Novo Hamburgo - 2006



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=371610>. Acesso em 27 ago. 2015.

A Figura 42 mostra uma imagem aérea da esquina da Av. Maurício Cardoso e Rua Marechal Floriano, no Centro de Novo Hamburgo, e evidencia as transformações de tipos entre os empreendimentos construídos nos diferentes períodos de análise deste trabalho, com a inserção de novos produtos imobiliários, que buscam diferenciação dentro da paisagem urbana. Esses empreendimentos, principalmente os voltados ao mercado de alta renda, buscam referências nas tendências da arquitetura contemporânea, com diversidade de cores, materiais, alusões ao *high-tech* e grande número de pavimentos, produzindo descontinuidades no tecido urbano tradicional da cidade no que se refere à escala, mas também na relação público-privado.

Esses contrastes tipológicos eram menos acentuados há trinta anos do que atualmente. A Figura 43 ilustra três empreendimentos representativos das tipologias e padrões construtivos adotados pelos incorporadores no quinquênio 1983-1987.

Figura 43 - Exemplos de empreendimentos – 1983 – 1987.



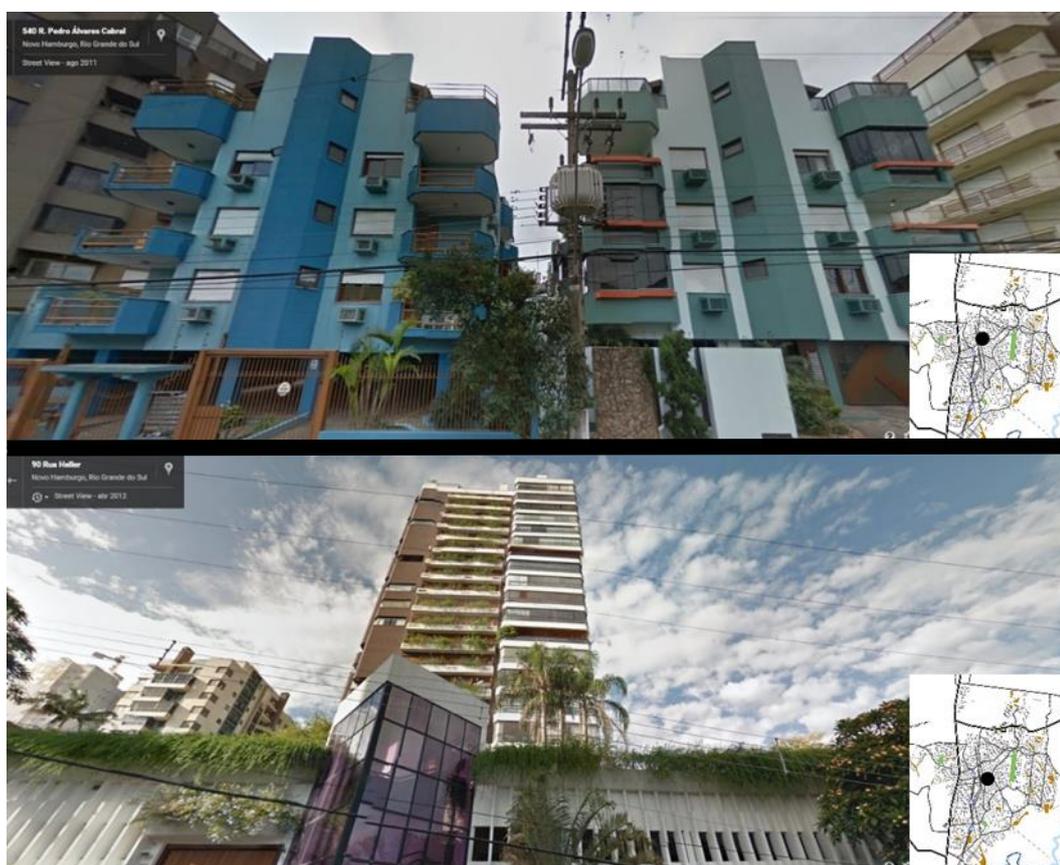
Fonte: Google Street View

O primeiro empreendimento, Ed. Champs Elysee, localiza-se na Rua Tupi no bairro Centro. Ele tem nove pavimentos e foi construído pela construtora Pajost em 1985. É um edifício de padrão construtivo médio, sacadas na projeção da implantação do edifício e pavimento térreo utilizado como garagens. O segundo, Ed. Esparta, tem dez pavimentos, construído pela Construtora Cisplan em 1985, na Av. Pedro Adams Filho, de padrão construtivo mais elevado em relação ao anterior, com garagem no

térreo fechada e sacadas em balanço com guarda-corpo em vidro. O terceiro, Ed. Lúcia Amália, da Mosmann, na Rua Mariano de Mattos, bairro Centro, de 19 pavimentos, com uso comercial no pavimento térreo, três pavimentos de estacionamento, diversidade de materiais construtivos e cobertura habitável. Pode-se afirmar que são relativamente sutis as diferenças tipológicas entre estes empreendimentos, tanto no que se refere à forma da edificação quanto no que diz respeito aos padrões construtivos.

A Figura 44 ilustra empreendimentos representativos do período compreendido entre 1988 e 1992.

Figura 44 - Exemplos de empreendimentos – 1988 – 1992.



Fonte: Google Street View

Os edifícios gêmeos, na parte de cima da imagem, foram construídos pela Regabi na Rua Pedro Álvares Cabral, bairro Vila Rosa, no ano de 1989, de padrão construtivo médio e cinco pavimentos. O edifício abaixo na imagem, Plaza Heller, também de 1989, construído pela Mosmann, na Rua Heller, Centro de Novo

Hamburgo, de alto padrão construtivo, 19 pavimentos, um apartamento por pavimento. Neste período os edifícios de alto padrão começam a ganhar pavimentos, destacando-se na paisagem urbana de Novo Hamburgo, entretanto as suas características construtivas, como forma e uso de materiais, ainda são semelhantes às de empreendimentos voltados a segmentos de renda médios.

A Figura 45 ilustra os empreendimentos significativos das três principais construtoras do período 1993-1997.

Figura 45 - Exemplos de empreendimentos – 1993-1997.



Fonte: Google Street View

O primeiro, Ed. Petrus, da Pschichholz, de 1993, localizado na Rua Osvaldo Aranha no bairro Pátria Nova, com sete pavimentos e padrão construtivo médio. O segundo, Ed. São Lucas, construído pela construtora Regabi na Rua Avaí no bairro Vila Rosa no ano de 1994, com cinco pavimentos e padrão construtivo semelhante ao primeiro. O terceiro empreendimento localiza-se na Rua João Antonio da Silveira no bairro Centro, construído pela Mosmann no ano de 1996, com 21 pavimentos e 17

unidades de alto padrão construtivo. Este empreendimento mantém uma diferenciação tipológica maior em relação aos dois anteriores, com forma da edificação diferenciada, pelo desalinhamento da posição das sacadas.

A Figura 46 ilustra os empreendimentos significativos das três principais construtoras do período 1998-2002.

Figura 46 - Exemplos de empreendimentos – 1998 - 2002



Fonte: Google Street View

Os empreendimentos da Figura 46 são representativos da produção das três principais incorporadoras do período 1998-2002: Ed. Metropolitan Residence, da Mosmann, de 2001, com 24 pavimentos, 40 unidades habitacionais, localizado na Av. Maurício Cardoso, bairro Centro; Ed. Chrysos, de 1999, da Regabi, localizado na Rua Quintino Bocaiúva, bairro Centro, de 11 pavimentos, e Ed. Montelupone, da Tekne, construído em 2000, na Rua Cinco de Abril, bairro Rio Branco. Neste período consolida-se a construção de grandes torres com arquitetura com referências ao *high-tech* e elevada altura. Nota-se que crescentemente os edifícios se segregam do espaço público urbano, seja pela presença de grandes muros fortificados, como no caso do Ed. Metropolitan, seja pela existência de áreas de ajardinamento cercadas, como no caso do Ed. Montelupone.

A figura 47 ilustra três empreendimentos representativos do período 2003-2007.

Figura 47 - Exemplos de empreendimentos – 2003 – 2007



Fonte: Google Street View

O empreendimento mais acima na imagem é o Ed. Sunset Residence, da Mosmann, na Av. Maurício Cardoso, Centro, construído em 2003, com 31 pavimentos e 25.144 m² de área construída, de alto padrão. O segundo é o Ed. Alameda Quintino, de 30 pavimentos, na Rua Quintino Bocaiúva, Centro, com uma tipologia bastante semelhante ao primeiro, construído em 2007. O terceiro empreendimento é o Residencial Santa Isabel, da Concisa, localizado na Rua Júlio Birck, bairro Vila Nova,

com uma tipologia de blocos de 4 pavimentos sem elevador, com coberturas de telhas de concreto, com estacionamento abertos no entorno, de padrão construtivo econômico. Neste período destaca-se o início do crescimento do chamado segmento econômico, cujo padrão tipológico é bastante característico. A Figura 48 ilustra três empreendimentos representativos do período 2008-2012.

Figura 48 - Exemplos de empreendimentos – 2008 – 2012



Fonte: Google Street View.

Os empreendimentos característicos do período 2008-2012 estão localizados nas áreas de expansão do mercado de imóveis e são voltados para as linhas de financiamento habitacional de zero a dez salários mínimos. O primeiro é o Cond. Serra Brasil da incorporadora Concisa, de 2011, localizado na Rua Santa Cristina, bairro Rondônia, seguindo o padrão tipológico e de acabamento econômicos. O segundo é o Res. Primeiro de Março, da construtora H.Lar, de Dois Irmãos, localizado no bairro Industrial, com 37 mil m² de área construída, 380 apartamentos em 19 blocos de cinco pavimentos com padrão de acabamentos superior em relação ao anterior, evidenciado na presença de sacadas. O último é o Residencial Weekend, da Rossi S/A, localizado no bairro Mauá, com 37,5 mil m² composto por 384 apartamentos divididos em três torres de dezesseis pavimentos. Este é o maior empreendimento imobiliário já construído em Novo Hamburgo, em área construída.

Neste período, portanto, além dos grandes empreendimentos verticais na área central, predominam grandes empreendimentos em áreas predominantemente residenciais em zonas de expansão, cuja inserção cria discontinuidades com a morfologia urbana do entorno, cuja escala do lote padrão é residencial.

A análise das tipologias edilícias nos diferentes períodos de análise do trabalho permite concluir que há uma crescente diferenciação tipológica entre os empreendimentos voltados aos diferentes padrões aquisitivos dos consumidores. Cada vez mais, os empreendimentos voltados às famílias de alta renda tendem a buscar distinção em seu entorno, através da sua altura, da morfologia arquitetônica e do uso de materiais diferenciados. Por outro lado, os empreendimentos voltados ao segmento econômico tendem a se estandardizar para redução de custos.

É comum a ambos os padrões de empreendimentos a tendência a se segregarem do espaço público, através de muros, cercas do uso estritamente residencial, sem uso semipúblico do pavimento térreo. É profundamente conhecido

dentro do urbanismo, a partir das contribuições de Jane Jacobs³², que a diversidade de atividades nas calçadas é um fator que determina vitalidade ao espaço urbano, através da circulação das pessoas. À medida que aumentam as distâncias entre os grupos sociais na cidade e relação público-privado não incita, ao contrário desestimula, o encontro desses grupos, reforçam-se as segmentações sociais no espaço urbano da cidade. No caso de Novo Hamburgo, o Plano Diretor não tem nenhum instrumento para estimular o uso semipúblico dos pavimentos térreos, como forma de revitalizar o espaço público, tampouco estabelece um limite máximo de lote, segundo o seu zoneamento, o que possibilitaria a criação de barreiras excessivamente extensas no espaço público.

3.4. Apontamentos sobre a produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo – 1983 - 2012

Nosso estudo teve como seu propósito analisar o processo de produção do espaço urbano de Novo Hamburgo/RS a partir da perspectiva da atuação do setor imobiliário, considerando que esse tem papel central na estruturação urbana de nossas cidades. O mapeamento de empreendimentos por bairro realizado na primeira parte do estudo de caso permitiu comprovar que houve um crescimento dos investimentos no setor imobiliário na cidade no último período. Após um primeiro ciclo de crescimento de construção de empreendimentos residenciais, ainda nos anos 1980, houve um arrefecimento de novos empreendimentos nos anos 1990 e uma retomada do setor imobiliário nos anos 2000.

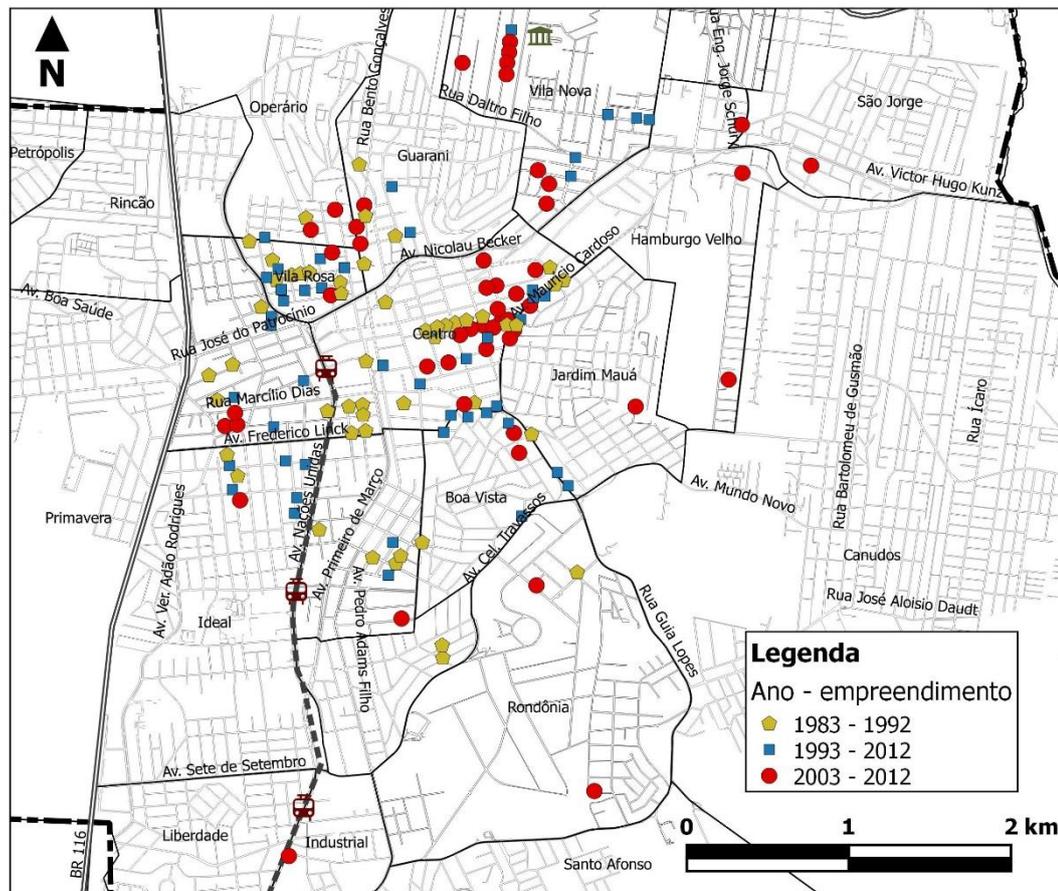
Diferentemente dos anos 1980 – quando o crescimento do setor imobiliário correspondia a um crescimento da população da cidade que se mantinha relativamente estável desde os anos 1950 –, nos anos 2000, houve grande estagnação do crescimento populacional da cidade e o setor imobiliário retomou seu

³² Jacobs, J. Morte e Vida das Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000. (Obra originalmente publicada em 1961)

crescimento, movido por uma dinâmica imobiliária interna. Esta primeira análise permitiu considerar ainda uma tendência de descentralização dos projetos imobiliários residenciais na cidade em direção à periferia, que tem explicação tanto no esgotamento dos vazios urbanos nas áreas centrais da cidade quanto na tendência existente no processo capitalista contemporâneo de metropolização do território urbano em geral. Por outro lado, vimos que o bairro Centro se mantém, ao longo de todo o recorte temporal estudado, como principal centralidade estruturadora da dinâmica imobiliária da cidade. Nos anos 1990, houve uma dispersão destes investimentos para bairros de entorno imediato do Centro. Entretanto, a partir dos anos 2000 com a constituição através da iniciativa privada de uma nova centralidade de alta renda no entorno da Av. Mauricio Cardoso, o Centro revitaliza-se como centralidade da dinâmica imobiliária intraurbana.

A Figura 49 ilustra esta tendência, no período de 1983 a 1992, os empreendimentos (representados por polígonos amarelos) se concentravam na área central e seu entorno imediato. No período de 1993 a 2012, há uma tendência de dispersão desses empreendimentos (representados por quadrados azuis) em direção a esses bairros do entorno imediato, como Vila Nova, Guarani, Vila Rosa, Ideal e Boa Vista, e de uma menor concentração de empreendimentos no bairro Centro, não se configurando nenhuma centralidade importante. Já entre os anos 2003 a 2012, se mantém uma tendência de dispersão de empreendimentos para novos bairros, como São Jorge, Hamburgo Velho, Mauá, Rondônia e Industrial, porém se constitui uma nova centralidade no Centro da cidade, um pouco mais a leste do que o Centro urbano comercial junto à Av. Maurício Cardoso. Esta dinâmica de reprodução urbana deste núcleo foi reforçada pelo Plano Diretor Urbanístico Ambiental de 2004, que aumentou os índices do entorno da Av. Maurício Cardoso, sem impor limite de altura para as edificações. Destaca-se ainda, na Figura 49, a importância dos eixos viários na expansão de empreendimentos na cidade. Esta tem relação direta com os três primeiros planos diretores, que previam eixos de adensamento nos sentidos norte, nordeste, sudeste e sul.

Figura 49- Empreendimentos em Novo Hamburgo por ano



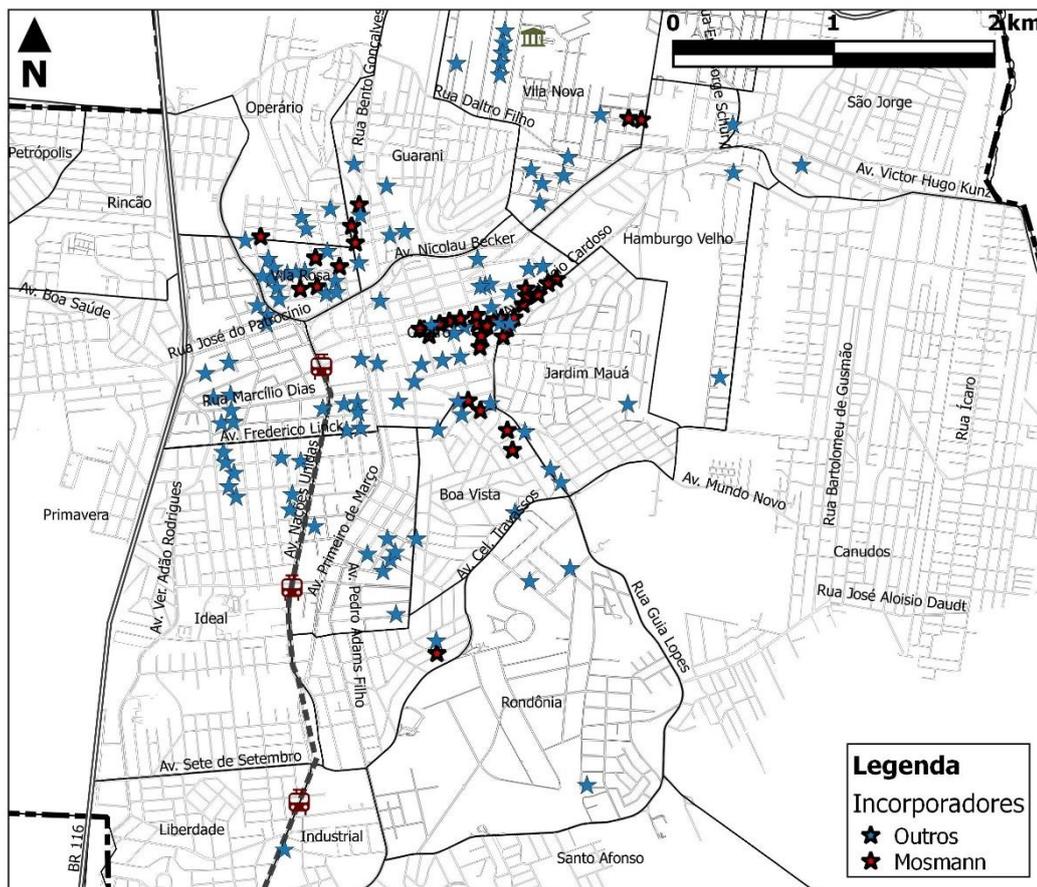
Fonte: Autor sobre dados PMNH

Este duplo processo de produção imobiliária em Novo Hamburgo (o primeiro, em direção à periferia, em busca de novas fronteiras urbanas para o setor, de expansão e localização no espaço; e o segundo, de verticalização na área central da cidade, de reprodução do espaço) tende a reforçar as distâncias sociais entre ricos e pobres na cidade de Novo Hamburgo, tendo em vista que cada vez mais o padrão de distribuição espacial das famílias tende a ser determinado pela sua capacidade financeira dentro do mercado de imóveis residenciais.

Na segunda parte do estudo de caso, passamos à identificação dos incorporadores envolvidos na produção imobiliária residencial em Novo Hamburgo. Foi possível constatar que o setor da construção de edifícios na cidade é preponderantemente composto por empresas locais. Entre todas as empresas da cidade, a única que se manteve em atividade no setor em todo o recorte temporal da pesquisa foi a empresa Mosmann. Foi realizada entrevista com diretor-comercial da

empresa, onde este informou que a empresa se manteve ativa durante os períodos de crise econômica, pois direcionou seus investimentos a partir do final dos anos 1980 para imóveis de alto padrão. Estes imóveis são vendidos com financiamento direto pela empresa aos consumidores, que dão em geral seu imóvel antigo como entrada e garantia no negócio. Segundo o entrevistado, este constitui o *jeito Mosmann* de comercialização. Constata-se, ainda, a partir do mapeamento dos principais incorporadores de Novo Hamburgo, que os empreendimentos da empresa Mosmann, que é voltada para o público de maior renda, acabam constituindo-se como centralidade importante na dinâmica imobiliária da cidade. A Figura 50 ilustra os empreendimentos da construtora Mosmann destacados às demais incorporações.

Figura 50 – Empreendimentos incorporadora Mosmann x Outras empresas



Fonte: Autor sobre dados PMNH

Esta centralidade composta pelos empreendimentos de alto padrão se constituiu em um primeiro momento pela iniciativa privada na promoção de empreendimentos concentrados em um setor que tinha um potencial de

desenvolvimento, por estar em uma localização topográfica privilegiada e próxima ao Centro urbano, que concentra comércio e serviços. Num segundo momento, porém, a busca de distinção social pelas famílias, expressa no conceito de convenção urbana (ABRAMO, 2007), promove o fortalecimento dessa centralidade, através do movimento dos consumidores de imóveis em busca de melhores localizações na estrutura segundo sua capacidade de consumo. Os incorporadores que atuam dentro do mercado de alto padrão buscam melhores localizações para os seus empreendimentos junto a essas áreas de distinção social, recuperando os custos da remuneração da renda da terra aos proprietários na valorização imobiliária dessas áreas e na verticalização de seus empreendimentos, que, além de proporcionar maior índice de aproveitamento do solo, também confere distinção ao seu empreendimento dentro do mercado imobiliário.

Por outro lado, os incorporadores que atuam para as camadas de rendimento médio da população, os quais vendem suas unidades dentro das linhas de financiamento dos programas habitacionais, buscam novas áreas de expansão urbana para seus empreendimentos com o objetivo de reduzir os custos com remuneração da renda da terra. Também com objetivo de redução de custos, esses empreendimentos tendem a ter menor altura, tendo em vista que a remuneração da renda da terra, não exigindo adensamento construtivo, possibilita que esses empreendimentos tenham até cinco pavimentos, o que dispensa a instalação de elevador, reduzindo custos na incorporação. Esta dupla tendência, de reprodução de imóveis de alto padrão na área central e expansão de imóveis do segmento econômico na periferia, se expressa na diferença tipológica dos empreendimentos que se tornou cada vez mais significativa entre empreendimentos para as camadas médias e para as famílias de alta renda entre os anos de 1983 e 2012. É importante observar ainda que, com a expansão do mercado de imóveis para a periferia urbana, as famílias mais pobres crescentemente são constrangidas a ocupar as bordas do território urbano, na contramão do modelo de desenvolvimento urbano pretendido no contexto da criação do Estatuto e do Ministério das Cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos estudos urbanos e regionais, sobretudo em trabalhos exploratórios como este, lidamos com um objeto de natureza bastante complexa que é o espaço, tornando muito difícil encerrá-los com apontamentos definitivos. Também é preciso reconhecer que, apesar de que a ciência exija certo nível de objetividade, a construção do conhecimento não é neutra, sobretudo nas ciências sociais, mesmo as aplicadas. Nelas o pesquisador estuda a realidade na qual se insere, portanto, não pode se pretender isento. Por essas razões, propomos o uso do termo considerações finais, ao invés de conclusões, pois não se tem pretensão de encerrar as questões levantadas, mas sim fazer um balanço do caminho percorrido, bem como apontar para seus possíveis desdobramentos.

A construção desta pesquisa iniciou-se no ano de 2011, quando cursamos a disciplina “Da cidade ao urbano” do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, ministrada pelo Prof. Dr. Oscar Sobarzo Miño, e tivemos contato com obra de Henri Lefebvre. No mesmo ano, viemos morar e trabalhar na cidade de Novo Hamburgo, onde a problemática da reestruturação urbana estava manifesta aos olhos de todos, através da construção de inúmeros edifícios de mais de vinte pavimentos na sua área central e da produção de edifícios do Programa Minha Casa Minha Vida na sua periferia. A população da cidade tinha, ainda, como um dos seus assuntos mais comentados a crise da indústria local (tida como crise da cidade) e a nostalgia dos tempos áureos do calçado. Porém, observando o grande canteiro de obras que abraçava a cidade, parecia que tal crise não afetava o setor imobiliário.

A intenção inicial do desenvolvimento da dissertação era entender especificamente qual a relação existente entre a desindustrialização da economia e o crescimento do setor imobiliário. No entanto, na construção do projeto de pesquisa antes do exame de qualificação, encontramos as mais diversas dificuldades metodológicas para responder a esse problema, sobretudo pela falta de dados. Também incidia contra este caminho nossa própria limitação enquanto pesquisador,

pois por nossa formação tínhamos muito mais familiaridade com as questões de natureza espacial do que com as estritamente econômicas. Decidimos, portanto, entender o processo de reestruturação urbana em curso na cidade a partir da dinâmica geral dos incorporadores imobiliários, pois uma inquietação que nos intrigava, já como Arquiteto do Município de Novo Hamburgo, era de como o seu Planejamento Urbano não correspondia às dinâmicas espaciais em curso na cidade (o campo cego do urbanismo).

No primeiro capítulo, construiu-se a literatura de referência, que partiu dos autores de nosso interesse inicial e que balizavam nossos paradigmas epistemológicos para analisar o papel do espaço urbano no capitalismo em perspectiva materialista-histórica. Nesta revisão constatou-se que o desenvolvimento capitalista é de crescente incorporação geral dos valores de uso aos circuitos de reprodução do capital. Neste contexto, a cidade, além de suas funções tradicionais de reprodução da força de trabalho e das relações sociais, passa também a ter de reproduzir-se para gerar valores de troca para os agentes produtores do espaço.

A ação desses agentes, como vimos em Harvey (1980, p.139), está pautada pelos seus interesses na obtenção de valores de troca através da produção de valores de uso para outros. Neste sentido, observa-se em Novo Hamburgo, assim como nos demais centros urbanos capitalistas, uma evolução do uso do solo urbano estruturada em um padrão de necessidades e relações sociais apoiadas nas forças de mercado. Neste contexto, estrutura-se o processo de segmentação social do espaço urbano, pois as famílias ocupam diferenciadas regiões da cidade segundo sua capacidade aquisitiva dentro do mercado de imóveis. Esta segmentação é fortalecida pelos produtores imobiliários que se utilizam da busca de diferenciação social das famílias, dentro do que Abramo vai chamar de convenção urbana, para promover seus empreendimentos dentro do mercado, associando seu produto a um estilo de vida vinculado o consumo de alta renda.

Os aportes teóricos apresentados neste trabalho são bastante introdutórios à temática estudada, ficando como perspectiva para desenvolvimento futuro o aprofundamento do processo de estruturação de nossas cidades, a partir da interação

dialética das decisões locacionais dos agentes produtores do capital e das demandas de consumo familiar dentro da economia urbana. Como nas cidades latino-americanas há grande diferenciação entre espaços formais e informais, as lógicas do mercado imobiliário não dão conta por si de analisar a cidade em seu conjunto, sendo necessário ainda para compreender a estrutura urbana, o entendimento das dinâmicas do mercado informal de imóveis, e como os dois mercados se relacionam.

No segundo capítulo, procurou-se analisar a constituição socioeconômica e demográfica de Novo Hamburgo em contexto regional. Não por acaso, o primeiro item deste capítulo é sobre a inserção regional da cidade, pois se acredita que a região é a chave para o entendimento dos processos contemporâneos de produção do espaço urbano, a partir da mediação das dinâmicas locais e globais, das horizontalidades e das verticalidades. Analisou-se ainda a história do processo de urbanização de Novo Hamburgo, chegando à atual estrutura urbana da cidade. Como ainda é reduzida a literatura existente sobre a evolução urbana de Novo Hamburgo, sobretudo em se tratando de trabalhos acadêmicos, construiu-se uma contribuição importante para a bibliografia sobre a cidade. Por fim, neste capítulo, realizou-se o levantamento dos diferentes regimes urbanísticos da cidade, desde seu primeiro Plano Diretor em 1963.

O processo de reestruturação urbana em Novo Hamburgo envolve o crescimento do setor de serviços e o esvaziamento do seu parque industrial. Neste contexto, Novo Hamburgo tem se destacado como importante centro urbano regional de articulação intermediária (IBGE, 2013), polarizando um grande número de municípios no atendimento a bens e serviços de alta complexidade, atividades de gestão pública e privada. Estas atividades têm produzido novas centralidades na cidade, como no entorno do Centro Administrativo Municipal, no bairro Canudos, onde se concentram uma série de serviços públicos, como o Fórum, a Justiça Federal e o Ministério Público. Também o Campus 2 da Universidade Feevale constitui centralidade importante no bairro Vila Nova junto à RS-239. A possibilidade de verticalização do entorno da Av. Maurício Cardoso, consolidada através dos regimes urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de 2004, estabeleceu uma outra centralidade importante, vinculada à habitação e ao consumo de alta renda no limite

entre o bairro Centro e Mauá, na crista que percorre aproximadamente dois quilômetros, entre os bairros Boa vista e Hamburgo Velho.

A dinâmica imobiliária geral de Novo Hamburgo tem se estruturado em função dos interesses privados dos agentes produtores do espaço urbano em busca de valores de troca através da construção civil. Essa dinâmica se divide em dois grandes processos gerais: o primeiro de reprodução do espaço urbano na área central da cidade, caracterizado pela substituição de lotes unifamiliares, por empreendimentos de grande altura voltados ao mercado de alta renda; o segundo de expansão de novas fronteiras imobiliárias na periferia da cidade, em busca de menores custos dentro do chamado segmento imobiliário econômico. Estas tendências vêm reforçando o caráter de segmentação social de Novo Hamburgo à medida que o seu espaço se estrutura a partir das áreas de ocupação de alta renda, segundo a capacidade aquisitiva dos consumidores, e se acentua com a produção de novas centralidades urbanas baseadas em padrões elitizados de consumo em torno das áreas de residência de alta renda, sobretudo no entorno da Av. Maurício Cardoso.

No período de seu desenvolvimento industrial, a produção imobiliária e o crescimento urbano de Novo Hamburgo desenvolviam-se sob duas dinâmicas distintas. A primeira se desenvolvia nos bairros centrais da cidade, através de loteamentos legais, para as famílias que tinham condições de adquirir seu imóvel dentro do mercado da moradia. A segunda correspondia àquela das famílias que, excluídas do mercado formal, recorriam a loteadores clandestinos e autoproduziam sua moradia na periferia da cidade. Essas dinâmicas não se articulavam e, mesmo as exceções, como os conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado, não se prestavam para promover esta integração entre a cidade formal e a informal.

Na análise do desenvolvimento do setor da construção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo, ao longo das últimas três décadas, se observou uma crescente expansão do mercado formal da moradia para as interfaces entre as duas cidades (formal e informal). Nos anos 1980, o foco dos incorporadores se dirigia à área central da cidade. Porém crescentemente ao longo dos anos 1990 e, principalmente nos anos 2000, também o interesse do setor se volta para a periferia urbana. Esta expansão do

setor imobiliário tem representado a incorporação de famílias que antes não tinham condições de adquirir um imóvel dentro do mercado. Entretanto, do ponto de vista socioespacial, estas famílias permanecem segregadas das famílias que habitam as áreas de alta renda, pois as lógicas de estruturação desses setores são distintas.

Como vimos, as famílias que adquirem imóveis dentro do mercado de alta renda buscam diferenciação social dentro do espaço da cidade e proximidade com seus pares e com centralidades de consumo. Os incorporadores que atuam neste mercado tentam responder à expectativa dos seus possíveis consumidores, tanto no que se refere à localização dos seus empreendimentos quanto às suas características tipológicas e construtivas. Esta busca de diferenciação acaba, contraditoriamente, produzindo uma reprodução de tipos e conseqüente homogeneização destas áreas da cidade. Por outro lado, o chamado segmento econômico se estrutura a partir da busca dos incorporadores por redução dos custos, tanto na construção quanto na remuneração da renda da terra. Com isso, os empreendimentos dirigidos a este segmento tendem a se espalhar por diversos pontos da cidade, associados a centralidades locais em áreas cujo preço do solo é baixo. Também nestes empreendimentos há homogeneização de seus tipos arquitetônicos, pautada, porém pela economicidade da sua produção.

A dissertação, portanto, refletiu sobre a reestruturação urbana em curso nas cidades brasileiras a partir da ação do setor imobiliário de Novo Hamburgo/RS. O objetivo geral da pesquisa foi analisar a dinâmica imobiliária da cidade, a partir da atuação dos seus produtores imobiliários, no contexto da desindustrialização em curso na região. O problema apresentado foi investigar quais os efeitos socioespaciais envolvidos no processo de reestruturação urbana de Novo Hamburgo a partir das práticas do setor imobiliário após o período de crise da base produtiva regional. A nossa hipótese era de que o atual processo de reestruturação urbana vem reforçando a segmentação socioespacial existente na cidade, que teve como característica da sua estruturação a segregação dos seus imigrantes pobres. Esses que compunham o exército industrial de reserva povoaram os bairros periféricos sem infraestrutura, e as famílias de maior poder aquisitivo ocupavam já as áreas centrais da cidade, onde estava instalada toda a infraestrutura e serviços urbanos.

Respondendo, portanto, à questão pertinente à problematização desta pesquisa, referente aos efeitos socioespaciais consequentes das novas dinâmicas imobiliárias em curso na cidade de Novo Hamburgo, conclui-se que a estruturação do espaço urbano, a partir dos interesses empresariais do setor imobiliário e das famílias de alta renda, que constituem uma parcela bastante reduzida dentro do universo populacional da cidade, vem fortalecendo a segmentação socioespacial, confirmando a nossa proposição inicial. Dada a grande desigualdade socioeconômica existente na sociedade brasileira, o mercado, ou a mão invisível urbana, é incapaz de promover a integração e a democratização do espaço urbano. Neste contexto, cabe ao Estado, através do Planejamento Urbano, utilizar-se dos instrumentos urbanísticos e jurídicos existentes para promover o direito à cidade para o conjunto da população urbana, revertendo seu atual caráter de subsidiariedade ao setor imobiliário, que, assim como a empresa capitalista em geral, vê nos valores de uso apenas um meio para a obtenção de valores de troca.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. V.9, n.2, pp25-54, nov/2007.

ALMANAK ADMINISTRATIVO, MERCANTIL E INDUSTRIAL DO RIO DE JANEIRO. 4º Vol. Estados do Sul. Ano 86. São Paulo: Tipografia Laemmert, 1930. P. 694-696 Disponível em <http://memoria.bn.br/DocReader/Hotpage/HotpageBN.aspx?bib=313394&pagfis=107046&pesq=&url=http://memoria.bn.br/docreader#>. Acesso em: 16 jun 2015.

ALONSO, José A. Fialho; BRINCO, Ricardo. **Caracterização da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA)**. In MAMMARELLA, Roseta (org.). Como anda Porto Alegre – Conjuntura Urbana 1. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009. Disponível em: <http://cdn.fee.tche.br/metropole/01.pdf>. Acesso em: 15 jun 2015.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. “Minha Casa. Minha Vida.” O pacote habitacional de Lula. **Correio da Cidadania**, São Paulo, 30 jul 2009, Edição especial/pacote habitacional. Disponível em: http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional&Itemid=171. Acesso em 09 jun 2015

BORDIGNON, Nelso. **Caracterização do Corede Vale do Rio dos Sinos**. São Leopoldo: DATASINOS, 2006.

CARGNIN, A. P., **Políticas de desenvolvimento regional no Rio Grande do Sul: vestígios, marcas e repercussões territoriais**. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Instituto de geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011.

CARLOS, Ana Fani. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. Vol.1. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CHOAY, Françoise. **O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia**. São Paulo: Perspectiva, 2007.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. (org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CRUZ, Patrícia F. de Sousa. **Reestruturação Urbana em Petrolina (PE):** Um olhar a partir da implantação dos novos produtos imobiliários. Porto Alegre: UFRGS, 2013. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS (DIEESE). **Desindustrialização: Conceito e a situação do Brasil.** Nota técnica, n. 100. São Paulo, 2011. Disponível em: http://portal.mte.gov.br/data/files/8A7C812D3052393E013055A36C450E9D/dieese_nt100.pdf. Acesso em 12 jun 2015.

FAGUNDES, Júlia Ribes. **Promoção imobiliária e geografia de centralidades: um estudo da oferta de imóveis residenciais novos em Porto Alegre.** Porto Alegre: UFRGS, 2011. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011.

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA SIEGFRIED EMANUEL HEUSER (FEE). **Dados Abertos FEE.** Porto Alegre: 2015. Disponível em: <http://dados.fee.tche.br/>. Acesso em 12 jun 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012.** Belo Horizonte: FJP - Centro de Estatística e Informações, 2015. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/559-deficit-habitacional-2011-2012/file>. Acesso em: 19 jun 2015.

FIX, Mariana de A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Campinas: UNICAMP, 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 1997.

HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade.** São Paulo, Hucitec. 1993.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna.** São Paulo: Edições Loyola, 1993.

HARVEY, David. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

HORTENCIO, Leonardo M. **A estruturação do espaço urbano-regional no contexto contemporâneo:** o caso da Região da Produção/RS. Porto Alegre: UFRGS, 2003. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Divisão Urbano-Regional**. Rio de Janeiro: 2013. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/default_divisao_urbano_regional.shtm. Acesso em: 11 jun. 2015.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO; INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Atlas do Desenvolvimento Urbano no Brasil**. Brasília: PNUD; FJP; IPEA, 2013. Disponível em: < <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/>> Acesso em: 11 jun 2015.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica formal, lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Belo Horizonte: NPGAU/UFMG, 2006. Disponível em: <http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq_interface/1a_aula/A_producao_do_espaco.pdf>. Acesso em 11 jun 2015.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.

LIPIETZ, Alain. Fordismo, Fordismo Periférico e Metropolização. **Ensaio FEE**. Porto Alegre, 10(2), 303-335, 1989.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARASCHIN, Clarice; CAMPOS, Heleniza Á.; PICCININI, Livia S. Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. **Cadernos do PROARQ**. Rio de Janeiro, nº 19, dezembro/2012.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, Cristina M^a dos Reis. Caracterização da Região Metropolitana de Porto Alegre. Textos para discussão FEE nº 112. Porto Alegre: FEE, 2013. Disponível em <http://cdn.fee.tche.br/tds/112.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2015.

MATTOS, Carlos. Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. **EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales**. Santiago, vol.25, n.76, p. 29-56, 1999.

MATTOS, Carlos A. de. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. In: LEMOS,

Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mónica; SILVEIRA María Laura (org.). **América Latina: cidade, campo e turismo**. São Paulo: CLACSO, 2006.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E DO EMPREGO (MTE). **Informações para o Sistema Público de Emprego e Renda**. Brasília. Disponível em: http://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged_isper/index.php#. Acesso em 12 jun 2015.

MONTE-MÓR, R. L. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. In: DINIZ & CROCCO (eds.), **Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes** (pp. 61-85). Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

NOVO HAMBURGO. Lei Municipal nº 30, de 06 de dezembro de 1963. **Dispõe sobre urbanismo e loteamento**. Disponível em: http://sapl.camaranh.rs.gov.br/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/769_texto_integral. Acesso em: 19 ago. 2015.

NOVO HAMBURGO. Lei Municipal nº 26, de 08 de julho de 1970. **Dispõe sobre urbanismo e loteamento e revoga a Lei nº 30, de 06/12/63**. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a/rs/n/novo-hamburgo/lei-ordinaria/1970/2/26/lei-ordinaria-n-26-1970-dispoe-sobre-urbanismo-e-loteamento-e-revoga-a-lei-n-30-63-de-6-12-63.html>. Acesso em: 19 ago. 2015.

NOVO HAMBURGO. Lei Complementar nº 44, de 22 de junho de 1998. **Dispõe sobre urbanismo e parcelamento de solo**. Disponível em: <https://www.leismunicipais.com.br/a/rs/n/novo-hamburgo/lei-complementar/1998/4/44/lei-complementar-n-44-1998-dispoe-sobre-urbanismo-e-parcelamento-de-solo>. Acesso em: 19 ago. 2015.

NOVO HAMBURGO. Lei nº 1216, de 20 de dezembro de 2004. **Institui o Plano Diretor Urbanístico Ambiental - PDUA do Município de Novo Hamburgo e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.novohamburgo.rs.gov.br/modules/catasg/catalogo.php?servico=1126>. Acesso em: 21 ago. 2015.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica a razão dualista/O ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Ed.: 2003.

OLIVEIRA, Gesner; TUROLLA, Frederico. Política Econômica do segundo governo FHC: mudanças em condições adversas. **Tempo Social** – Revista de sociologia da USP, São Paulo, v. 15, n.3, p. 195- 217, 2003.

OLIVEIRA, Suzana Vielitz. **Os planos diretores e as ações de preservação do patrimônio edificado em Novo Hamburgo**. Porto Alegre: UFRGS, 2009. 203 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009.

OLIVEIRA, Gabriel A. Santos de. **Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul – RS**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2012. Dissertação

(Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2012.

OLIVEIRA, Gabriel A. Santos de; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. Do plano real ao programa de aceleração do crescimento: um estudo sobre o processo de verticalização urbana em Santa Cruz do Sul, RS In: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da (Org.). **Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales RS**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. P. 184-211.

PARK, Robert Ezra. A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano. In VELHO, Otávio Guilherme (org.) **O fenômeno urbano**. Rio de Janeiro: Zahar, 1976)

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. **A cidade como um jogo de cartas**. São Paulo: Projeto, 1988.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização** – do pensamento único à consciência universal. São Paulo: Record, 2000.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: EDUSP, 2002.

SCHÜTZ, Liene M. Martins. **Os bairros de Novo Hamburgo**. Novo Hamburgo: L. M. M. S, 2001.

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo. **A urbanística germânica (1870-1914): Internacionalização de uma prática e referência para o urbanismo brasileiro**. Portal Vitruvius – Arqtextos – 097.03. São Paulo: 2008. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/09.097/134>>. Acesso em: 02 jun. 2015.

SMOLKA, Martin O. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: dinâmica imobiliária e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. Campinas. **Revista Brasileira de Estudos de População**, V,9, n.1, 1992.

SOBARZO MIÑO, Oscar A. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. Presidente Prudente: UNESP, 2004. Tese (Doutorado em Geografia) –Programa de Pós-graduação em Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas** – a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SPOSITO, M.E.B. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo das cidades médias no mundo contemporâneo. *Cidades*, Presidente Prudente, v. 3, n. 5, 2006.

SPOSITO, Maria E. B.; SPOSITO, Eliseu S. **Reestruturação econômica, reestruturação urbana e cidades médias**. In: XII Seminário Internacional da RII, 2012, Belo Horizonte.

SPOSITO, Maria E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. **Scripta Nova – Revista Electrónica de geografia e Ciencias Sociales**. Barcelona, Vol. XI. N. 245(11), agosto/2007.

TEIXEIRA, Rodrigo Alves; PINTO, Eduardo Costa. A economia política dos governos FHC, Lula e Dilma: dominância financeira, bloco no poder e desenvolvimento econômico. **Economia e sociedade** – UNICAMP, Campinas, v.21, Núm. Especial, p. 909-941, dez/2012.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília et al. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

VELTZ, Pierre. **Mundialización, ciudades y territorios**: la economía de archipiélago. Barcelona: Editorial Ariel, 1999.

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

APÊNDICE

Roteiro de entrevista com Diretor da Incorporadora Mosmann:

1. Identificação
 - a. Nome da construtora
 - b. Cargo do entrevistado
 - c. Tempo de empresa
2. Sobre a construtora (perguntas gerais)
 - a. Há quanto tempo a empresa atua no mercado?
 - b. Há quanto tempo a empresa constrói edifícios residenciais?
 - c. Os principais proprietários da empresa são da cidade?
 - d. Os proprietários da empresa estão vinculados a outras atividades produtivas, como a indústria local também?
 - e. Como se dá a decisão locacional dos empreendimentos, a prospecção de terrenos?
 - f. Existe relação de parceria da empresa com outras incorporadoras da região?
 - g. A empresa desenvolve ela própria todas fases de desenvolvimento de um projeto?
 - h. Quem são os consumidores das unidades produzidas pela empresa, são os consumidores finais, rentistas ou especuladores?
3. Sobre a construtora (perguntas específicas)
 - a. Nos anos 1980, como era o padrão construtivo dos empreendimentos, quais os bairros que a empresa atuava, principais dificuldades daquele período, formas de financiamento ou reinvestimento?
 - b. A sua empresa assumiu a liderança no mercado de imóveis residenciais em Novo Hamburgo, numa década onde iniciou a crise calçadista na região, e que houve grande retração do setor imobiliário em relação à década anterior. Como foi aquela década em relação às dificuldades estruturais e locais, e a forma como a empresa soube enfrentar a crise?

- c. A partir dos anos 2000, houve um grande crescimento do setor imobiliário no Brasil. Como a empresa se posicionou neste período?
4. Sobre o mercado imobiliário local:
- a. Como você vê a atuação do poder público, através do Planejamento Urbano municipal, ao longo do seu período no mercado local?
 - b. Como você vê a atuação do governo federal em relação ao mercado imobiliário, ao longo do mesmo período?
 - c. Como você vê os outros incorporadores locais, nos anos 1980, 1990, 2000, houve uma mudança na relação entre as empresas neste período?
 - d. A crise internacional de 2008 afetou o mercado imobiliário?
 - e. Como se deu a relação do setor industrial calçadista com o setor imobiliário ao desde os anos 1980?

ANEXO

Exemplo da listagem fornecida pela PMNH:

PROJETO NOME INTERESSADO PT.APROV FINALI	BAIRRO	DT.APROV	DT.HAB	A R E A	N.PRED	PAV	EC
RUA: PEDRO ADAMS F. AV.							
031579.6 PALANI E CIA LTDA	PATRIA NOVA	23/08/1983	05/11/2004	663,79		00	04
8 1131908 COMER							
031594.0 PAINEIRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA	CENTRO	12/05/1986	11/05/1990	2.378,05		00	09
8 451934 COMER							
034308.0 ZAMBELLI INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA	INDUSTRIAL	26/09/1985	00/00/0000	1.274,44		00	04
1 1121911 RES/COM							
034445.1 ABILIO SPENGLER	PATRIA NOVA	20/03/1987	22/10/1990	1.675,89		00	07
2 2651986 RES/COM							
035144.0 CONDOMINIO DA FIGUEIRA	OPERARIO	13/09/1984	25/10/1988	3.591,53	6092	09	
0 8921984 RESID							
035995.5 IVO CYRIO MULLER	BOA VISTA	19/03/1985	01/06/1988	3.924,71		4562	12
5 3861985 RES/COM							
036086.4 JOSE PALUDO	INDUSTRIAL	31/08/1988	29/11/1989	1.870,71		1754	04
7 6321988 RES/COM							
036737.0 IVO VETTER	CENTRO	17/02/1991	22/08/1988	587,55		4956	04
5 871971 RES/COM							
038342.2 RUY ANTONIO RIEGEL	CENTRO	19/04/1993	12/01/1995	1.664,46		00	05
0 3071993 COMER							
038498.4 BRASTELLI INDUSTRIA COMERCIO E REPRESENTACO	PATRIA NOVA	15/09/1993	00/00/0000	1.623,35		00	05
5 7601993 RES/COM*							
038614.6 CARLOS ALBERTO SANTOS DE ARAUJO	OPERARIO	14/06/1993	01/07/1999	3.166,62		00	11
0 3881993 RESID							
039043.7 GUSTAV RUBEM SPERB E OUTROS	CENTRO	31/01/1994	00/00/0000	871,90		00	04
3 951993 COMER							
040422.5 MOMBRE MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA	CENTRO	29/12/1994	19/12/1997	1.491,95		00	04
6 6691994 RESID							
041203.1 Q-UTIL COM.MAT. ELETR. E UTILIDADES LTDA	RONDONIA	17/04/1996	15/12/1997	2.435,87		00	04
1 891996 COMER							
042160.0 ERWIN R. SPERB, ERICH R.SPERB E GUSTAV SPER	CENTRO	26/08/1996	00/00/0000	1.058,93		00	05
2 1691996 COMER							
042255.0 SERGIO L. ALLGAYER E CIA LTDA	PATRIA NOVA	06/12/1996	21/05/1999	1.786,00		00	06
8 7801996 COMER							
042264.9 JOSE BORGES	OURO BRANCO	18/11/1996	00/00/0000	4.317,20		00	05
8 401996 RES/COM*							
042475.7 HENRIQUE CARLOS KIRSCH	GUARANI	09/01/1997	23/07/1997	3.091,93		00	09
2 5441994 RESID							
043568.6 JOSE BORGES E OUTROS	OURO BRANCO	13/04/1998	11/03/2005	4.375,09		00	06
4 1611998 RES/COM*							
044797.8 ARY RENCK	CENTRO	17/09/1999	20/06/2000	1.335,25		00	05
9 1501999 COMER							
047698.6 DI MOSAICO MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA	IDEAL	10/07/2002	04/03/2005	4.008,22		00	06
1 3152002 COMER							
048846.1 DI MOSAICO MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA	IDEAL	16/01/2004	00/00/0000	4.228,02		00	06
1 2792003 COMER							
050023.2 MOSMANN INCORPORACOES LTDA	GUARANI	24/05/2006	00/00/0000	12.830,63		00	21
4 9522005 RESID							
051711.9 INJEMAYER PRODUTOS TERMOPLASTICOS LTDA	CENTRO	13/12/2007	00/00/0000	1.408,09		00	05
0 4962007 COMER							
051881.6 GOLDSZTEIN CYRELA EMPREEND.IMOB.S/A	PATRIA NOVA	28/05/2008	00/00/0000	31.825,27		00	23 2
4 9132008 RESID *							
052370.4 GOLDSZTEIN CYRELA EMPREEND.IMOB. S/A	PATRIA NOVA	17/12/2008	17/02/2011	17.563,93		00	23 1
2 8902008 RESID *							
052382.8 MOSMANN INCORPORACOES LTDA	GUARANI	24/05/2006	00/00/0000	14.297,03		00	24
6 7182008 RESID							
054857.0 WALTER JOSE SILVA DA FONTOURA	PATRIA NOVA	19/10/2012	00/00/0000	1.963,63		00	06