

Textos para Discussão N° 46

Secretaria do Planejamento e Gestão
Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser

Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na Metrópole Gaúcha

Rosetta Mammarella
Tanya M. de Barcellos

Porto Alegre, novembro de 2008



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO

Secretário: Mateus Affonso Bandeira



DIRETORIA

Presidente: Adelar Fochezatto

Diretor Técnico: Octavio Augusto Camargo Conceição

Diretor Administrativo: Nóra Angela Gundlach Kraemer

CENTROS

Estudos Econômicos e Sociais: Sônia Rejane Unikowski Teruchkin

Pesquisa de Emprego e Desemprego: Roberto da Silva Wiltgen

Informações Estatísticas: Adalberto Alves Maia Neto

Informática: Luciano Zanuz

Editoração: Valesca Casa Nova Nonnig

Recursos: Alfredo Crestani

TEXTOS PARA DISCUSSÃO

Publicação cujo objetivo é divulgar resultados de estudos direta ou indiretamente desenvolvidos pela FEE, os quais, por sua relevância, levam informações para profissionais especializados e estabelecem um espaço para sugestões. As opiniões emitidas nesta publicação são de exclusiva e de inteira responsabilidade do(s) autor(es), não exprimindo, necessariamente, o ponto de vista da Fundação de Economia e Estatística.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados nele contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

www.fee.tche.br

Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na Metrópole Gaúcha

Rosetta Mammarella
Tanya M. de Barcellos

Mestre em Sociologia e Técnica da FEE
Mestre em Sociologia e Técnica da FEE

Resumo

Este trabalho tem por objetivo analisar os padrões de moradia na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), conjuntamente com duas questões importantes para o estudo das mudanças sociais e espaciais que se aprofundaram nas últimas décadas: a expansão dos condomínios fechados como escolha residencial de camadas médias e altas da população e a estratificação sócio-espacial do território metropolitano.

Os dados dos Censos Demográficos de 1991 e 2000 são a fonte para a abordagem da configuração socioespacial e dos padrões de moradia da população metropolitana. Eles foram complementados por um levantamento dos empreendimentos do tipo “condomínio fechado” em oito municípios da região que permitiu a construção de um panorama sobre essa realidade.

Alguns resultados se destacaram por sua relevância para a compreensão das tendências de segmentação social do espaço na metrópole gaúcha. Ressalta o rearranjo de camadas sociais no território envolvendo alguns fenômenos: mudanças no tamanho e organização das famílias; processos de elitização e polarização social de espaços; expansão urbana e periferização da moradia, simultaneamente ao aumento de moradia irregular e avanço de camadas populares sobre áreas rurais. Os condomínios fechados se concentram no pólo metropolitano seguindo, principalmente, a rota para a zona sul, mas aparecem também em áreas mais periféricas, alterando seu conteúdo social. No resto da região sua implantação se sobressai em municípios maiores onde a diversidade social tem igualmente expressão significativa no território.

Palavras-chave: áreas metropolitanas; segregação socioespacial; condomínios fechados

Abstract

In this paper we analyse the housing standards of the population in the metropolitan area of Porto Alegre (Brazil). Two important questions involved in the understanding of the recent tendencies of the urbanization process are discussed: the increase of the gated communities and the new aspects of spatial segregation in the great urban agglomerations. Data from Demographic Census of 1991 and 2000 are the main sources used to describe the housing standards and to build a socio-spatial typologie of the region. The field work was undertaken in order to identify and localize the gated communities in the map of the region. The relevant conclusions to the analysis of the recent changes in urban areas are: an approach of the social polarization in some areas; homogeneization of the areas where the upper classes live; expansion of the peripheral and irregular housing; increase of polarization and the rise of a new social profile in some neighborhoods, a process led by the gated communities.

Keywords: metropolitan areas; sociospatial segregation; gated communities

Classificação JEL: R 23

Introdução¹

Este artigo tem como objetivo analisar alguns dos processos que são definidores das mudanças sociais e espaciais em curso nas grandes cidades e áreas metropolitanas. Esses processos se aprofundaram a partir do estabelecimento hegemônico de padrões globalizados no trato das questões relativas ao ambiente urbano, aonde a segregação social e a segmentação territorial vêm se consolidando como marca distintiva da cidade contemporânea. Nosso olhar recai simultaneamente sobre uma particular estratégia dos empreendedores do setor imobiliário, que envolve a expansão dos condomínios fechados, e sobre a estratificação socioespacial do território metropolitano. Queremos compreender quais as implicações da conjunção desses dois fenômenos enquanto elementos estruturantes da realidade urbana.

Nosso foco de análise se concentra nas mudanças ocorridas na Região Metropolitana de Porto Alegre, RS, tendo como fonte de dados os resultados da amostra dos **Censos Demográficos** de 1991 e 2000² e um levantamento de campo com a localização dos empreendimentos do tipo condomínio fechado, que foi realizado em oito municípios dessa região.

Além de informações populacionais e sobre a moradia, os Censos se constituíram em fonte de dados para traçar o perfil socioespacial da RMPA. Esse perfil foi obtido a partir de uma hierarquização das ocupações exercidas pela população de 10 anos e mais, correlacionadas com as 156 Áreas de Expansão dos dados da Amostra (AEDs) (Mammarella, Barcellos, 2005). O resultado do estudo sobre o perfil social dos espaços intrametropolitanos apontou para a configuração de cinco tipos de áreas na região, classificadas como superiores, médias, operárias, populares e agrícola (Mammarella, Barcellos, 2008).

As informações relativas aos condomínios fechados e sua localização foram obtidas através do levantamento de campo dos empreendimentos desse tipo existentes em oito municípios da RMPA no período entre julho de 2005 e janeiro de 2008, realizado por estudantes, através do Laboratório do Espaço Social, do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (Barcellos, Mammarella, 2008), como parte das atividades do Projeto sobre Condomínios Fechados (Edital CNPq 19/2004).³

Apesar das limitações que os dados censitários oferecem, eles têm a vantagem de possibilitar um foco temporal, que nos aproxima das mudanças recentes ocorridas nos padrões habitacionais da

¹ Este trabalho integra o projeto Observatório das Metrôpoles: território, coesão social e governança democrática: Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, Recife, Fortaleza, Belém, Natal, Goiânia e Maringá, Institutos do Milênio – CNPq, 2005-2008 coordenado pelo Prof. Dr. Luiz César de Ribeiro Queiroz (IPPUR/UFRJ) e o projeto Condomínios fechados: novas formas de segregação e fragmentação urbanas na Região Metropolitana de Porto Alegre – 1980-2000, financiado pelo CNPq (Edital 19/2004) realizado em parceria FEE/PPG-Geografia da UFRGS, cuja coordenação esteve a cargo da Profa. Dra. Vanda Ueda. Versões anteriores deste texto foram apresentadas no 4º Encontro de Economia Gaúcha, realizado em Porto Alegre, em, 29 e 30 de maio de 2008 e no Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário realizado em Fortaleza, de 18 a 20 de junho de 2008. As autoras agradecem ao acadêmico de Geografia (UFRGS), Rodrigo Costa de Aguiar pela colaboração na elaboração dos mapas.

² Para efeitos comparativos, a RMPA foi considerada, em 2000, com a mesma conformação de 1991.

³ O levantamento foi realizado nos municípios de Porto Alegre, Canoas, Novo Hamburgo, São Leopoldo, Gravataí, Cachoeirinha, Viamão e Alvorada. As fontes foram variadas: órgãos das administrações municipais, anúncios de jornal, levantamento em imobiliárias e *sites* de empresas construtoras.

Região. E, apesar das dificuldades na obtenção de informações locais sobre os condomínios fechados, o resultado do levantamento permitiu a construção de um panorama sobre essa realidade.

A hipótese central subjacente ao estudo é que o atual processo de globalização, que é múltiplo, constante e singular na história, engendra mudanças muito significativas que atingem a estrutura da sociedade e as formas de organização do espaço. As cidades e especialmente as grandes aglomerações urbanas se constituem no *lócus* onde os efeitos da globalização se fazem particularmente visíveis.

No âmbito da problemática acima descrita, o enfoque que privilegiamos em nossas análises está relacionado a três questões básicas, que dizem respeito (i) ao padrão de moradia e ocupação dos espaços; (ii) ao empresariamento da produção imobiliária; e (iii) à relação entre o perfil social dos espaços e a oferta ou a existência de um tipo específico de produto imobiliário, que são os condomínios fechados.

O trabalho está dividido em três partes, além desta introdução e das considerações finais: na primeira parte são explicitados alguns pressupostos que envolvem a análise das relações entre segregação, condomínios fechados e perfil social do território; na segunda, são apresentados os padrões de moradia e de ocupação dos espaços, analisando, de um lado, a questão da moradia irregular e polarização social e, de outro, o empresariamento na produção imobiliária; e, por fim, na terceira parte a análise tem como foco central a relação entre o perfil social do território e a localização dos condomínios fechados.

1 Segregação, condomínios fechados e perfil social do território

1.1 Segregação e condomínios fechados: duas dimensões de um mesmo fenômeno

No curso dos últimos trinta anos as transformações do capitalismo, cuja reestruturação rompeu os limites das fronteiras nacionais, se traduzem em novos patamares da ordem econômica, tecnológica, política e social que afetam diretamente o destino das metrópoles. Mudanças significativas foram produzidas tanto na estrutura social das grandes aglomerações urbanas e grandes cidade com reflexos concernentes à sua distribuição no espaço, como nas estratégias de continuidade do crescimento econômico que amplia e aprofunda os quadros de desigualdade social e de acesso da população aos benefícios potencialmente postos à disposição da sociedade. Esses processos de transformação do capitalismo contemporâneo, que se ampliam em diferentes escalas, têm sido fundamentais para a definição de novas formas de expansão urbana e metropolitana, particularmente no que diz respeito ao quesito da moradia. Nesse contexto, como dizem Artigues e Rullan (2007), o direito à moradia cede lugar ao negócio–investimento imobiliário.

Nesses últimos trinta anos, o setor imobiliário, um dos principais responsáveis pela expansão urbana nas metrópoles, vem passando por rápidos processos de expansão, modernização e globalização, que se traduzem particularmente pelos modernos empreendimentos imobiliários que delimitam privativamente o espaço urbano. Uma das características marcantes desses empreendimentos é que eles dispõem de serviços e equipamentos coletivos geridos de modo privado, com restrição de acesso, que, via de regra, é controlado e delimitado por valas, muros ou

outros elementos. E os efeitos, não só em termos de estruturação das cidades, como os sociais não podem ser minimizados. Antes, como diz Sanfeliu (2007), devem ser vistos como um produto que tanto reflete como impulsiona as mudanças mais profundas que ocorrem na sociedade e no fenômeno urbano. As características desse modelo residencial, ainda no dizer de Sanfeliu, “[...] correspondem de fato àquelas tendências mais gerais que caracterizam hoje o fenômeno urbano: a privatização, a fragmentação urbana e o parque temático ou produção de espaços de simulação”.

Mas esse modelo de intervenção privada na cidade só prolifera porque encontra ambiente econômico e padrões vigentes de políticas públicas favoráveis. O redirecionamento que ocorreu na ordem econômica, política e institucional produziu seus efeitos sobre a sociedade, afetando, como diz Ribeiro (2004), padrões de socialização que estabeleciam conexões que sustentavam vínculos de solidariedade interclasses, através de movimentos sociais, em nome de um destino coletivo para a cidade, para a nação. À medida que essa conexão foi se rompendo, os valores solidários e coletivos assumidos pelas classes médias, de forte influência na solução de problemas urbanos, foram cedendo lugar a visões individualistas, dessolidarizadas, sobre o destino último da cidade. No rastro das fortes transformações produzidas na cidade globalizada, tanto mais valorizada quanto mais conceituada como cidade-negócio, os bens e valores de mercado se sobrepõem a bens e valores coletivos, onde a tônica é de maximização da eficiência, da disputa e competição, do individualismo e da busca pela homogeneização. Nesse contexto, o clima reinante nas cidades é, ao mesmo tempo, de total liberação de ação do mercado e de sensação de desconforto, desproteção e insegurança por parte da população. Como consequência, são incentivadas ações e comportamentos autodefensivos e individualistas, mormente pelas classes mais abastadas, que buscam “modelos segregados de moradia, como os condomínios fechados, verdadeiros “enclaves fortificados” (apud Caldeira, 1997), com os quais as altas classes médias pretendem se proteger da “desordem urbana”. A proliferação de condomínios fechados voltados para as classes médias e altas, em localidades onde se estabelecem de modo totalmente dissociado de seu entorno, caracteriza uma “auto-segregação crescente das altas classes médias”, e se constitui num padrão de fracionamento do território em que a proximidade física não implica proximidade social (Ribeiro, 2004, p.31-36).

Esse produto imobiliário, que pode ser considerado um ícone das tendências que caracterizam a realidade urbana atual, tem um grande impacto na estruturação urbana, visto ocuparem grandes extensões de área nas periferias das aglomerações, sendo urbanizados privadamente e isolados fisicamente, através de muros ou sucedâneos, do seu entorno. Possuem algumas características que estão presentes em praticamente todas as variantes desse tipo de empreendimento: são conjuntos residenciais de casas isoladas, embora, em alguns casos, elas sejam geminadas, com, no máximo, dois pisos; apresentam baixa densidade populacional, constituem-se em propriedades privadas com áreas e equipamentos de uso coletivo; possuem reserva de áreas verdes, infra-estrutura básica e serviços especializados, como portaria, sistemas de vigilância e de segurança; voltam-se para o interior, desconsiderando o exterior, visto que estão fisicamente demarcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; não raro, simplesmente bloqueiam as vias públicas de circulação e apresentam grande flexibilidade no que diz respeito à localização, podendo situar-se praticamente em qualquer lugar, tendo em vista sua

autonomia e sua independência em relação ao entorno. A vida nos condomínios fechados é regulada por um conjunto de regras particulares que define formas de convívio interno. O *marketing* que envolve sua promoção revela que eles se dirigem para as classes altas ou de alto poder aquisitivo, enfatizam o valor do que é privado e restrito aos anseios dessa camada da população, ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. (Caldeira, 1997; Dacanal, 2004).⁴

A expansão da residência particular em “quase bairros” fechados, cercados de aparatos de controle e segurança, envoltos numa “idealização mítica” do urbano (Dacanal, 2004), em que a dimensão da relação público-privado se transmuta em nome da ineficiência ou da ausência do Estado no cumprimento de suas atribuições constitucionais, se constitui como importante fator que define e redefine as relações sociais no espaço. Ao subverter a relação entre o que é público e o que se situa na esfera do privado, atinge o próprio estatuto jurídico que regulamenta o uso e a apropriação do solo urbano (Barcellos; Mammarella, 2007).

1.2 O perfil social do território na Região Metropolitana de Porto Alegre

A reestruturação produtiva, enquanto um dos principais vetores da globalização, afeta diretamente as questões que dizem respeito ao mercado de trabalho. Entre outros aspectos, mudam as relações de trabalho; postos no mercado formal de trabalho são suprimidos; novas exigências em termos de formação e habilidades são “formuladas” para inserção e/ou manutenção no mercado formal de trabalho; surgem novas ocupações como decorrência do avanço da tecnologia; aumenta a informalidade tanto no mercado como nas relações de trabalho; as garantias de permanência nos trabalhos tornam-se cada vez mais tênues; diminuem os sistemas (ou aparatos) de segurança social dos trabalhadores; assiste-se ao dessalariamento dos trabalhadores, conjugado com o crescimento da precariedade das relações de trabalho. Levando em consideração os efeitos desses processos, quais são as mudanças que podem ser identificadas na configuração da estrutura social?

Diante dessa questão, elegemos como caminho a definição de categorias sociais, representativas da hierarquia social, pensadas a partir de alguns princípios que estão na base da organização social, e que podem ser traduzidos por algumas relações de oposição, tais como: capital e trabalho; grande e pequeno capital; assalariamento e trabalho autônomo; trabalho manual *versus* não-manual (Ribeiro, Lago, 2000). As categorias foram construídas tendo presente também a visão bourdieusiana de que os agentes e grupos de agentes são definidos pela posição simbólica que ocupam no espaço social (Barcellos; Mammarella, 2001).

Para o trabalho que resultou nesta formatação da estratificação social usamos como variáveis principais a população de 10 anos e mais que se declarou como ocupada na data do levantamento censitário, o tipo de ocupação exercida, o ramo de atividade e o modo de inserção no mercado de trabalho, conforme os registros dos Censos Demográficos. O conjunto de categorias socioocupacionais (CATs) resultante ficou assim distribuído: Dirigentes⁵, Profissionais de nível

⁴ Uma análise sobre o significado dos condomínios fechados quanto à sua imagem simbólica e às principais questões que vêm sendo discutidas a seu respeito pela literatura nacional e pela internacional estão em Barcellos e Mammarella (2007).

⁵ Composto de grandes empregadores, dirigentes do setor público e dirigentes do setor privado.

superior⁶, Pequenos empregadores, Ocupações médias⁷, Trabalhadores do terciário especializado⁸, Trabalhadores do secundário⁹, Trabalhadores do terciário não especializado¹⁰, e Agricultores.

Os resultados das análises realizadas sobre a RMPA revelam que o perfil social predominante, tanto em 1991 como em 2000, caracteriza-se pela forte presença de operários e de camadas médias. Mesmo tendo havido um relativo decréscimo frente ao primeiro ano, em 2000, eram mais de 54% os trabalhadores metropolitanos que estavam envolvidos em atividades que se dividiam, em proporções muito próximas, entre o Setor Secundário da economia e parcelas do Setor Terciário. Ligadas ao Terciário encontram-se as ocupações técnicas, de escritório, de supervisão, e setores intermediários – públicos ou não - da saúde, educação, justiça, segurança pública e correios. Esse perfil médio e operário da região metropolitana se completa se levarmos em conta o aumento relativo dos prestadores de serviços especializados e dos trabalhadores do comércio. Em 2000, eles representavam 17% do total metropolitano. O conjunto formado pelos dirigentes e pelos profissionais de nível superior, que representam as posições mais elevadas na estrutura social é proporcionalmente pequeno – apenas 9% –, frente aos quase 15% de trabalhadores não especializados, ou seja, dos integrantes das classes mais abaixo na hierarquia social (Mammarella; Barcellos, 2008).

Um segundo elemento associado às diferenciações sociais diz respeito a seus efeitos na organização do território. Estaria em curso um processo de homogeneização dos espaços de residência nas grandes cidades? Muitos autores têm apontado para a relevância desta questão uma vez que espaços homogeneizados tenderiam a segmentar-se com aprofundamento da segregação social. Através da distribuição territorial da hierarquia social avaliamos a existência ou não de fenômenos de segregação social e de segmentação do espaço, o que nos permite identificar tanto territórios socialmente homogêneos como outras formas de composição social de espaços.

Um caminho para responder a estas questões foi a construção de uma tipologia socioespacial, que permitiu hierarquizar o território a partir de critérios sociais, através do tratamento estatístico que relaciona as CATs com em a divisão intra-urbana do espaço metropolitano, representada pelas 156 AEDs. Como resultado, o território metropolitano foi qualificado e hierarquizado em cinco tipos: superiores, médios, operários e populares e agrícolas.¹¹

Os espaços operários na RMPA são majoritários, e assim se mantiveram na década de 90, tanto em número de áreas (mais de 70 AEDs) como na participação relativa dos ocupados neles residentes (42,5% em 1991 e 44,5% em 2000)¹². As AEDs dos tipos médios e populares, que se seguem às operárias em representatividade, sofreram alterações significativas. A quase-inversão

⁶ Onde estão reunidos os autônomos, empregados, estatutários e professores.

⁷ Esta categoria reúne as ocupações de escritório, de supervisão, as técnicas, as médias da saúde e educação, as de segurança pública, justiça e correio e as artísticas e similares.

⁸ Trabalhadores do comércio e prestadores de serviços especializados.

⁹ Envolve os trabalhadores da indústria moderna e da tradicional, em conjunto com os operários dos serviços auxiliares e da construção civil.

¹⁰ São os prestadores de serviços não especializados, os trabalhadores domésticos e os ambulantes e biscateiros.

¹¹ O detalhamento metodológico e analítico das diferenciações sociais do território metropolitano, analisado neste tópico, encontra-se no relatório de pesquisa referente ao Projeto Observatório das Metrôpoles: território, coesão social e governança democrática, financiado pelo CNPq/Institutos do Milênio (Mammarella, 2008).

¹² O cálculo da proporcionalidade sempre é feito em relação ao total da população ocupada.

ocorrida nos tamanhos relativos da população, nesses tipos, e a perda no número de áreas que eram populares, compensadas nas médias, em 2000, indicam que houve rearranjos espaciais na moradia desses estratos sociais da população, revelando a complexidade dos processos que determinam a configuração do território metropolitano (Tabela 1).

Tabela 1

Distribuição relativa da população ocupada, segundo os tipos socioespaciais, e número de AEDs em cada tipo, na Região Metropolitana de Porto Alegre — 1991 e 2000

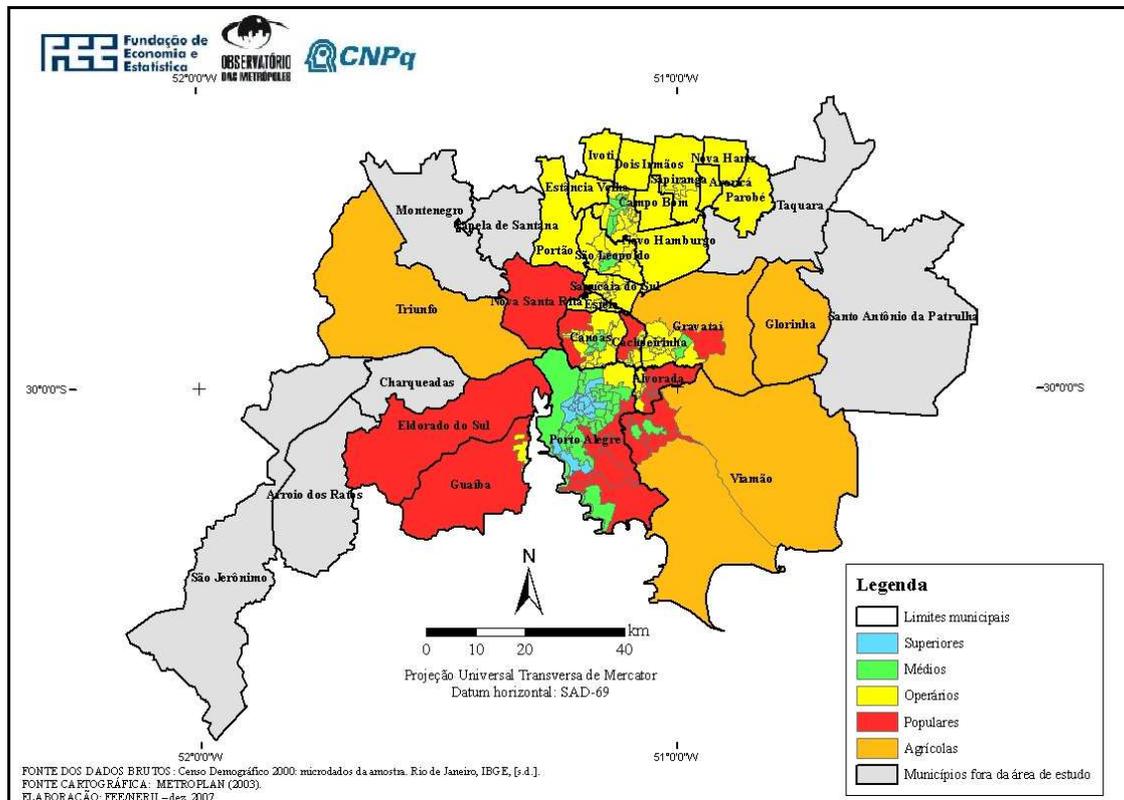
TIPOS SOCIOESPACIAIS	1991		2000	
	Total de AEDs	População Ocupada (%)	Total de AEDs	População Ocupada (%)
Superior	15	13.28	17	12.84
Médio	18	13.37	35	24.94
Operário	73	42.52	74	44.49
Popular	43	28.57	25	15.50
Agrícola popular	7	2.26	5	2.23
TOTAL	156	100	156	100

FONTE DOS DADOS BRUTOS: **Censos Demográficos 1991, 2000:** microdados da amostra. Rio de Janeiro, IBGE, [s.d.].

A distribuição espacial dos tipos no ano 2000 (Figura 1) revela a existência de uma segmentação socioterritorial muito acentuada, se levarmos em conta que os espaços de tipo operário e os de tipo superior são muito bem delimitados geograficamente. Os primeiros estão concentrados ao norte da RMPA, no chamado Vale do Calçado, onde apenas sete AEDs conformam outros tipos. Somente em Novo Hamburgo e São Leopoldo, há alguma diversidade em termos tipológicos, com AEDs de tipo médio, e, no caso de São Leopoldo, uma AED integra o tipo superior. Em relação aos espaços de tipo superior, destacamos o fato de que, à exceção da AED de São Leopoldo, todas as demais se situam em Porto Alegre, em lugares centrais e altamente valorizados.

Figura 1

Tipologia socioespacial, segundo os cinco grandes grupos de tipos, na Região Metropolitana de Porto Alegre — 2000



Embora concentrados no norte, os tipos operários atravessam a fronteira da porção metropolitana em que o setor coureiro-calçadista predomina na arena econômica e se estendem, com forte presença, a Sapucaia do Sul, Esteio, Canoas e Gravataí, todos do entorno de Porto Alegre, onde a indústria moderna está presente. O Município de Alvorada, tradicionalmente rotulado como município-dormitório de Porto Alegre para categorias do terciário não especializado, surpreende, se considerarmos que, nas AEDs limítrofes com a Capital, se configurou um tipo operário. Ou os recentes empreendimentos industriais no Município estão influenciando nesse resultado, ou podemos pensar em migração dessas categorias da Capital para o vizinho município.

Em Porto Alegre, os tipos médios, majoritariamente, orbitam as áreas de tipo superior, em locais que podem ser considerados como os rumos da expansão imobiliária dirigida para as classes médias em todos os seus matizes.

Os tipos populares, como não poderia deixar de ser, predominam nos espaços periféricos, sendo particularmente significativos à leste de Porto Alegre, em Alvorada, fora do eixo operário, em Viamão, na parte mais densa do Município, a partir do limite com Porto Alegre, e nos municípios que ainda mantêm estoque de terra devido à sua grande extensão.

Os tipos agrícolas, que incidem nos Municípios de Triunfo e Glorinha e na área rural de Gravataí e Viamão, constituem-se de forma um tanto quanto híbrida, pois, junto com os trabalhadores agrícolas, as camadas populares são importantes na sua conformação, o que poderá estar significando, também, processos de expansão urbana.

2 Polarização social: empresariamento imobiliário e moradia irregular

Um dos efeitos nocivos mais visíveis das mudanças que deixam suas marcas nas metrópoles está relacionado com a segregação residencial e com os mecanismos de reprodução das desigualdades sociais. Nas grandes metrópoles o processo de polarização social se expressa nas formas e condições de ocupação da cidade, onde imperam as forças de mercado e uma política urbana tolerante. Segundo Ribeiro (2008) existem algumas tendências que fragilizam as estruturas sociais, dentre as quais, destacamos, “a crescente incorporação à cidade, mediante a lógica mercantil, dos territórios populares marginalizados, com a constituição de mercados paralelos de moradia (sem titulação formal) [...] que aprofunda a separação da população que neles mora das instituições garantidoras da coesão social por meio dos direitos de cidadania”.

O exame das informações relativas ao padrão de moradia na RMPA, buscando capturar as formas empresariais e as informais, são reveladoras dessas tendências polarizadoras entre a cidade do investimento e a cidade do dormitório. Em termos analíticos, construímos alguns indicadores, a partir das informações censitárias, estratificando a moradia por tipo — casas e apartamentos. O tipo apartamento pode ser considerado um indicador do nível de empresariamento na oferta de habitações, uma vez que inexistem prédios de apartamentos considerados irregulares, do tipo auto-construção em terreno não-próprio e sem registro cartorial. Esta é uma característica que está associada ao tipo casa. Porém, a evolução da moradia no tipo casa, cruzado com a renda, permite inferir algumas hipóteses no que diz respeito ao empresariamento desse modo de produção da moradia, principalmente porque na atual tendência do mercado imobiliário, a construção de casas está muito associada à modalidade condomínios fechados. Os dados relativos à moradia irregular, avaliada pela proporção de pessoas residindo em domicílio construído em terreno não próprio, fornece-nos elementos relevantes sobre a dinâmica do mercado imobiliário informal na Região.¹³

Entre os anos de 1991 e 2000, o crescimento dos domicílios superou o populacional. Enquanto a população aumentou 16,16% entre 1991 e 2000, o número de domicílios cresceu 24,44% (Barcellos, Mammarella, 2008). Ao mesmo tempo, as análises considerando o número médio de moradores por domicílio revelaram que estão em curso mudanças significativas, que podem estar relacionadas fundamentalmente a rearranjos na composição das famílias. Já na década de 80 Cecconi (2004) apontava para a diminuição relativa do número de casais com filhos, que foi compensada, em especial, pelo aumento das famílias compostas de casal sem filhos ou de mulher chefe de família sem cônjuge e com filhos, as chamadas famílias monoparentais. Essa tendência manteve-se na década seguinte. Conforme Garcia, Rodarte e Costa (2004), ocorreram novos arranjos familiares nas regiões metropolitanas brasileiras: houve redução do tamanho médio das famílias e crescimento nas composições monoparentais e unipessoais, sobretudo nas com chefia feminina.

¹³ Optamos pelo indicador do terreno não-próprio para medir a irregularidade na produção da moradia tendo em vista que as informações que o Censo levanta sobre aglomerados subnormais subestima essa realidade (Mammarella, 2006).

Outro elemento importante a ser considerado e que denota mudanças na relação entre tamanho das famílias e dos domicílios diz respeito às alterações no tamanho das moradias, através do número de dormitórios, associada às faixas de rendimento. Na RMPA, diminuiu a proporção de moradias com até um dormitório e houve um leve aumento na participação das unidades com dois ou mais dormitórios. E, à medida que aumentam os patamares de renda, cresce a proporção de pessoas vivendo em domicílios com três ou mais dormitórios, tendência verificada tanto em 1991 como em 2000, embora o diferencial, positivo ou negativo, entre um ano e outro não seja muito elevado.

Entretanto, uma constatação merece registro especial: entre o início e o final da década, caiu a moradia com número maior de dormitórios, e cresceu a alternativa “um dormitório” como opção para as pessoas situadas nas faixas mais elevadas de rendimento, ou seja, com renda superior a 10 salários mínimos, resultado coerente frente à hipótese de crescimento dos arranjos familiares de tipo unipessoal, mas especialmente entre as camadas médias e altas da população. Na década, o número de famílias constituídas somente pelo chefe aumentou consideravelmente: o incremento foi superior a 100% na faixa dos que recebiam entre 10 e 20 salários mínimos e de mais de 200% na faixa dos que tinham rendimento acima de 20 salários, sendo que a média metropolitana de incremento positivo foi em torno de 42%. Em contrapartida, houve um incremento negativo de aproximadamente 90% nas famílias unipessoais com renda até meio salário mínimo, ou seja, entre os mais pobres (Barcellos, Mammarella, 2008). Contudo, foi justamente entre essa população dos estratos mais baixos de renda que os dados apontam ter havido uma queda em proporções significativas — mais de 10 pontos percentuais — da participação da moradia em domicílios com um dormitório: em 1991, era 31,57% da população ocupada nessa faixa de renda e, em 2000, esse percentual caiu para 21,43%. Esse não é um dado desprezível e aponta mudanças significativas, que atingem os mais ricos e os mais pobres.

O aumento da proporção de pessoas com renda de até meio salário mínimo morando em domicílios com dois dormitórios aliado à diminuição na proporção de famílias unipessoais nessa mesma faixa de renda pode estar relacionado aos efeitos de alguns programas sociais, particularmente na área da habitação popular ou de interesse social, implementados na década de 90, em municípios da RMPA. Há exemplos desses programas desenvolvidos em Porto Alegre, em que as unidades habitacionais construídas não se limitavam ao tipo JK, mas incluíam apartamentos de um, dois e três dormitórios (Borba; Alfonsin; González, 2007).

Esses dados reforçam a hipótese de que, do ponto de vista do comportamento das famílias estão ocorrendo grandes e interessantes transformações, o que se refletirá, necessariamente, sobre a apropriação do solo urbano para fins de moradia. A questão a seguir será tentar entender algumas tendências que podem ser obtidas a partir das informações censitárias no que diz respeito seja à moradia empresariada como à auto-construída (situação de irregularidade e informalidade no uso e posse da terra urbana).

Para uma compreensão ampla dos patamares de empresariamento na produção imobiliária, as análises a partir do indicador que discrimina o tipo de moradia — casa ou apartamento — apontaram para algumas tendências entre 1991 e 2000 (Barcellos, Mammarella, 2008). Na RMPA, a proporção de população vivendo em casas, que já era elevada em 1991 (72,4%) aumentou para

81,6% em 2000, denotando que, de modo geral houve uma queda na importância do apartamento como tipo de moradia. Contudo, os dois principais centros urbanos da Região Metropolitana — Porto Alegre e Novo Hamburgo — apresentam as mais elevadas proporções de residência em apartamento e acréscimo na moradia em casas, ou seja, são nesses municípios em que o mercado imobiliário atuou com maior dinamismo.

Contudo, a moradia do tipo casa por si só não pode ser considerada indicador de empresariamento, porquanto é o tipo de moradia disseminado nas áreas de ocupação irregular (favelas, vilas, aglomerados irregulares). O apartamento, ao contrário, pode ser tomado como importante indicador, quando se quer conhecer o significado do empresariamento na produção imobiliária (Lago, 2000). Portanto, o aumento na produção de casas pode estar associado também ao fato de ter-se expandido, na RMPA, a moradia precária e a irregularidade, tese que pode ser sustentada especialmente porque o incremento de 31% da população morando em casa foi superior ao da população total, que foi de 16%. Porém essa conjectura precisa ser analisada com cuidado, não podendo ser aplicada genericamente a todos os municípios e, especialmente, a todas as unidades intra-urbanas, nem tampouco a todas as faixas de renda. A opção pela moradia em apartamento ainda prevalece entre as famílias com maiores rendas.

A renda média dos residentes em apartamento, além de ser maior, aumentou na Região, entre 1991 e 2000, passando de 6,36 para 8,16 salários mínimos, enquanto renda dos residentes em casa, apesar de ter aumentado, foi menos significativa: de 3,23 subiu para 4,01 salários mínimos.

Se tomarmos, ainda, como indicador, as faixas de rendimento nominal da população, em salários mínimos¹⁴, encontramos situações paradoxais. No pólo metropolitano, o aumento da residência em casas ocorreu em quase todas as faixas, sendo muito intenso, sobretudo, nas de renda mais baixa, entre meio e dois salários mínimos. Mas o incremento da proporção de população residindo em casas, também aconteceu tanto em faixas de renda média, entre cinco e 10 salários mínimos, como no intervalo entre 10 e 20 salários mínimos. Somente entre os moradores com renda superior a 20 salários mínimos é que a proporção da moradia em casas diminuiu, significando, por dedução, que a alternativa “apartamento” se ampliou entre 1991 e 2000.

Dois hipóteses que podem ser concomitantes inferem-se desses resultados, sobre o modo como vem ocorrendo a ocupação do espaço urbano na RMPA. Uma, é a de que, se, de fato, houve expansão da moradia irregular na Região Metropolitana na década de 90, e a questão, aqui, é a de saber se o que ocorreu foi densificação ou expulsão dos mais pobres de seu habitat e ocupação de novos espaços. A outra, é a de que a modalidade “casa” está concorrendo junto com o modo “apartamento” no processo de produção empresarial da moradia, promovendo, assim, importantes mudanças em termos de apropriação e uso do solo urbano, sendo que uma dessas mudanças poderia estar associada à redefinição das áreas irregulares. Essa segunda hipótese é plausível, visto que nos aproxima da escolha, principalmente por parte das classes médias, da moradia em condomínios fechados, estratégia que vem sendo bastante privilegiada pelos agentes imobiliários, onde a construção de unidades de moradia é do tipo casa, (Barcellos; Mammarella, 2007).

¹⁴ As faixa de rendimento nominal em salários mínimos consideradas foram: até meio SM; de meio até 1 SM; de 1 até 2 SM; de 2 até 5 SM; de 5 até 10 SM; de 10 até 20 SM; mais de 20 SM (Barcellos, Mammarella, 2008).

Em áreas da Capital, que tradicionalmente mantinham um perfil popular ou médio (Mammarella, Barcellos, 2008), houve aumento relativo da moradia em casas na faixa dos que recebem entre 10 e 20 salários mínimos ou mais de 20 salários mínimos, indicando alteração de perfil social em áreas populares e médias, o que pode estar apontando a direção da escolha locacional dos investimentos imobiliários em condomínios fechados. Analisando o incremento percentual da proporção de pessoas vivendo em casas, constatamos que, em termos médios, houve um aumento, na década, de 10,5% na Região Metropolitana.

Priorizando o movimento verificado nos estratos mais elevados de renda — que se constitui na população potencialmente alvo dos empreendedores de condomínios fechados — observamos, na Figura 2, que houve um incremento populacional médio de em torno de 15%, entre aqueles cuja renda nominal se situava na faixa entre 10 e 20 salários mínimos e, um incremento negativo médio de menos de 6% na faixa superior, de 20 ou mais salários mínimos, conforme a Figura 3. Esse decréscimo mostra o aumento da importância do apartamento, mas não esconde o crescimento da alternativa casa em algumas áreas da região, que coincidem com a implantação de condomínios fechados.

Figura 2

Incremento relativo da população residente em casas, na faixa de rendimento entre 10 e 20 salários mínimos e localização dos condomínios fechados nas AEDs da Região Metropolitana de Porto Alegre — 1991-2000

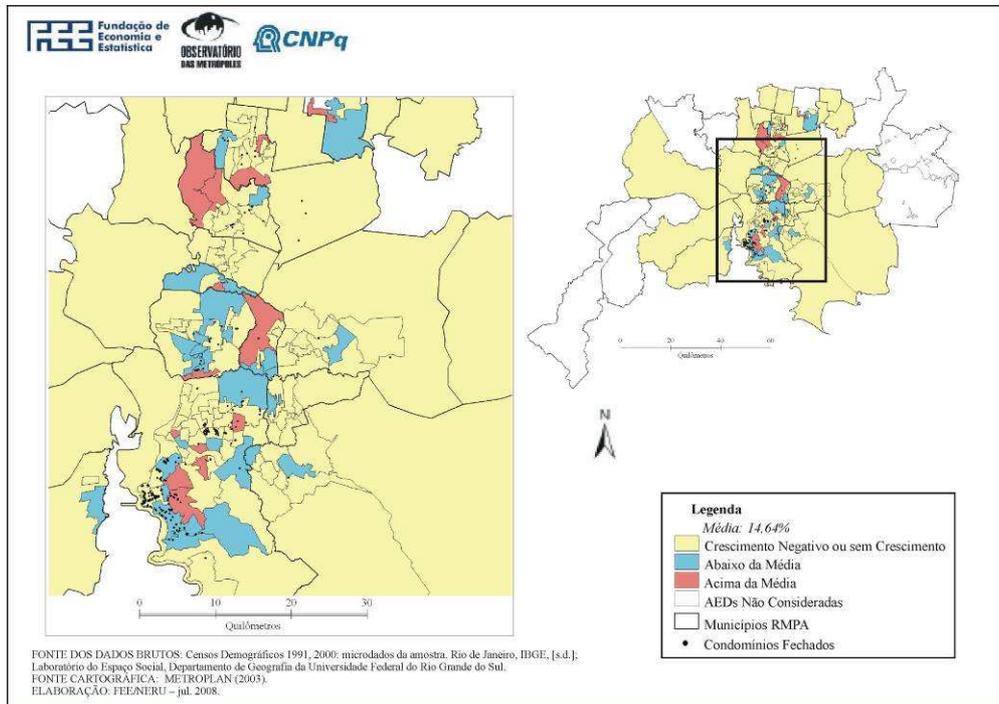
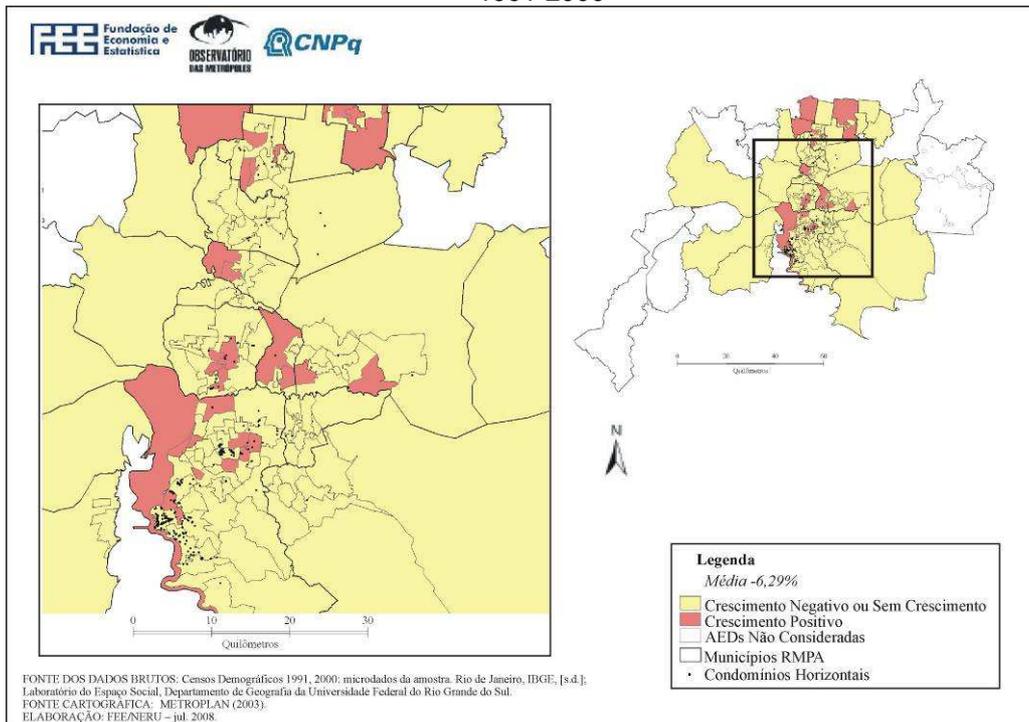


Figura 3

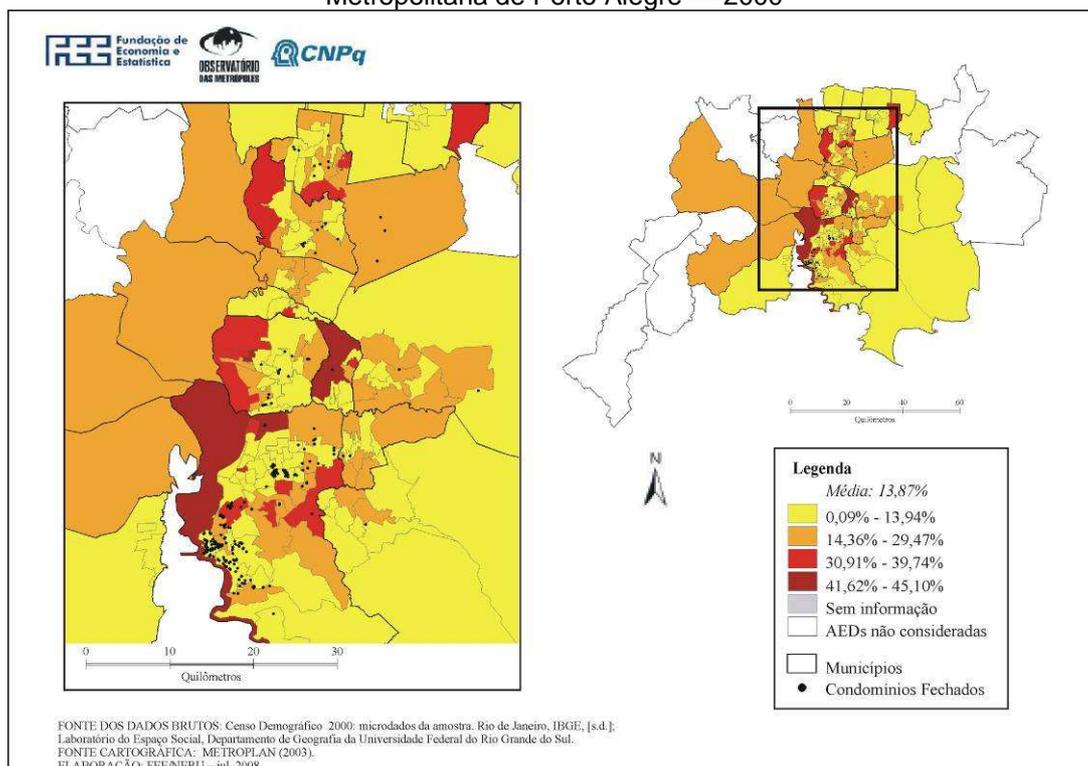
Incremento relativo da população residente em casas, na faixa de rendimento acima de 20 salários mínimos e localização dos condomínios fechados nas AEDs da Região Metropolitana de Porto Alegre — 1991-2000



No que diz respeito à expansão da moradia irregular, hipótese que aventamos antes, alguns processos podem ser destacados na década de 90: a proporção de população em domicílios em que só a construção é “própria” sofreu uma tênue redução na década, pois significavam 14,9% dos domicílios metropolitanos em 1991 e passaram para 13,9% em 2000; houve, porém, incremento absoluto de população, que embora em termos relativos tenha sido, em média, baixo (9,0%), superou 40 mil pessoas vivendo nessa condição.¹⁵ Esses dados sugerem que houve um importante rearranjo na distribuição da população em condições de precariedade quanto à moradia, o que pode ser confirmado quando se confronta esses dois indicadores com a localização dos condomínios fechados (Figuras 4 e 5).

Figura 4

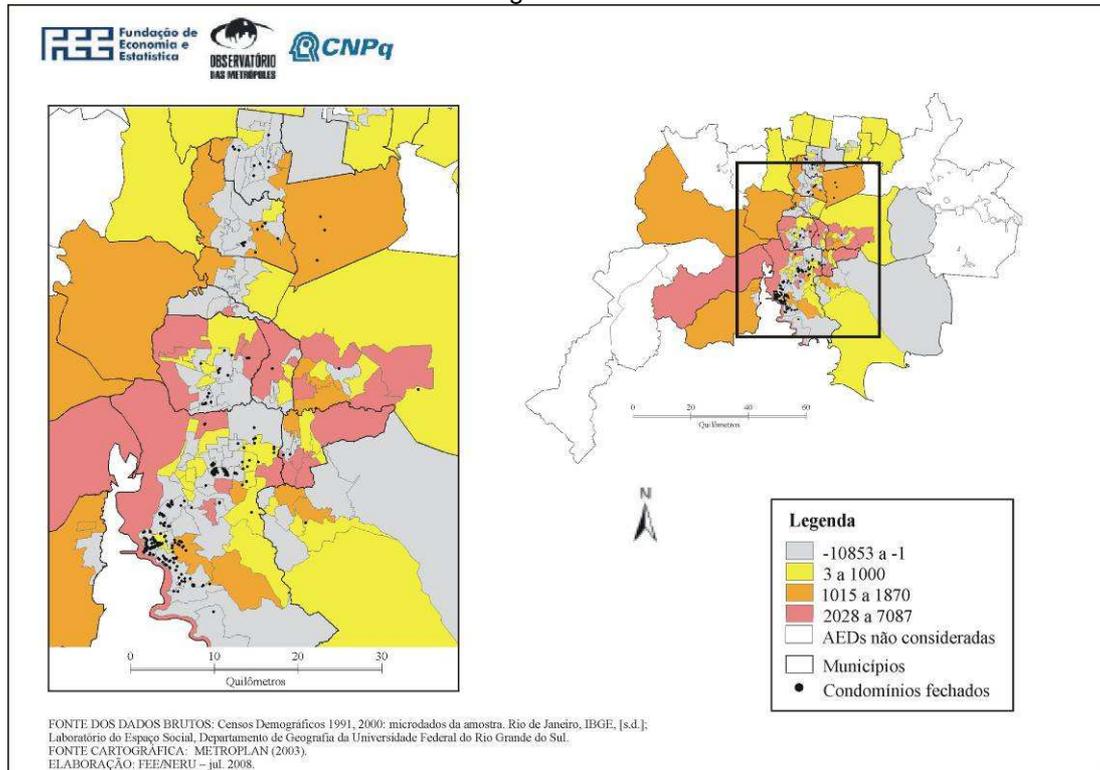
Proporção da população em terrenos não-próprios em relação à população total nas AEDs da Região Metropolitana de Porto Alegre — 2000



¹⁵ Em alguns municípios, o índice de incremento da moradia irregular ultrapassou os 100%: Gravataí, Eldorado do Sul e Dois Irmãos. Mas, em Campo Bom, Glorinha, Novo Hamburgo, Porto Alegre, São Leopoldo, Sapiranga, Sapucaia do Sul e Viamão, o índice foi negativo.

Figura 5

Incremento da população em domicílios não-próprios nas AEDs da Região Metropolitana de Porto Alegre — 1991-2000



Porto Alegre, enquanto capital do Estado e pólo metropolitano, é o município mais populoso da Região e desponta com o maior volume absoluto de população vivendo em moradias assentadas em terreno não próprio. Também é nele que os condomínios fechados estão localizados em maior número de unidades. A maior parte da localização desses condomínios, especialmente na capital, mas não exclusivamente, coincide com as áreas onde a proporção da população em terrenos não-próprios é inferior à média metropolitana (Figura 4) e onde o incremento de população foi negativo ou baixo (Figura 5). Índícios de renovação dessas áreas pela expulsão da população mais pobre e tendência de ocupação mais elitizada do solo urbano nessas localidades que, particularmente em Porto Alegre se constituem em áreas nobres ou em processo de valorização crescente? Aparentemente sim, se levarmos em conta, olhando para a figura 4, que os maiores incrementos de subhabitação caracterizados pela não propriedade do terreno, ocorreu nos espaços periféricos. No pólo metropolitano, por exemplo, a redução no total de pessoas vivendo em áreas irregulares acompanha a expansão de investimentos em condomínios nos Bairros Ipanema, Cristal, Três Figueiras e Belém Novo; em Novo Hamburgo, o Bairro Mauá e seu entorno estão no eixo que tende a concentrar os empreendimentos imobiliários dirigidos às camadas de renda mais alta do Município; em São Leopoldo, nos Bairros Unisinos e Fião, onde houve diminuição da moradia em terreno não próprio, constatamos que têm surgido, já desde 1982, vários empreendimentos do tipo condomínio fechado, apontando uma ocupação mais elitizada. Do mesmo modo, em Canoas, os Bairros Rio Branco e Fátima têm sido lugares para tais empreendimentos.

3 Localização dos condomínios fechados e o perfil social do território

No terceiro ponto de nossa análise tratamos de correlacionar as mudanças no perfil social do território metropolitano no período entre 1991 e 2000, com o levantamento de campo que foi realizado no intuito de identificar a localização dos condomínios fechados nos maiores municípios da RMPA.

Foram levantados 271 empreendimentos imobiliários nos principais municípios da RMPA, estando 226 deles localizados em Porto Alegre, cujo mercado imobiliário é, certamente, o mais dinâmico. Os demais se situam em Canoas (18), Novo Hamburgo (12), São Leopoldo (nove), Alvorada e Gravataí (dois em cada município), e um em Cachoeirinha e em Viamão.¹⁶ Em todos esses empreendimentos a modalidade residencial é de casa¹⁷, com no mínimo dois dormitórios, além das demais dependências. A quantidade de unidades habitacionais oferecidas por cada empreendimento varia muito, podendo ser oferecidas desde quatro unidades habitacionais até 753 em condomínios horizontais de grande porte, como por exemplo o Alphaville, localizado em Gravataí. A concepção básica é que a cada família corresponda uma casa. Na sua maioria apresentam sistemas de segurança (zeladoria, portaria, cercas eletrônicas e câmeras de vigilância) e equipamentos de uso comum: salão de festas, churrasqueira, áreas de lazer (muitas delas com piscinas), playground, quadras esportivas, parques e locais de acesso à internet. Alguns desses condomínios possuem áreas ou bosques privativos de preservação natural, elemento bastante explorado pelo marketing, que faz apelo ao verde e à convivência harmoniosa com a natureza.

Em relação às mudanças no perfil social do território, estamos considerando os resultados obtidos no estudo realizado recentemente em que são comparadas as estruturas vigentes em 1991 e em 2000, bem como as mudanças que ocorreram na década (Mammarella, Bartcellos, 2008). Dentre as questões básicas que fundamentaram esse trabalho, é importante reter aquelas que estão relacionadas às mudanças engendradas na estrutura social nesse momento do desenvolvimento do capitalismo, em plena vigência da era da globalização, e que foram significativas na década com claras repercussões no território metropolitano gaúcho. Sendo o trabalho a categoria central para entender a estruturação da sociedade, é possível capturar indícios de polarização social a partir do modo como a população se insere no mercado de trabalho? Até que ponto essa polarização produz efeitos na organização do território? Estaria em curso um processo de homogeneização dos espaços de residência nas grandes cidades, aprofundando a segregação social e espacial?

A tipificação social do território que reflete a estratificação social permitiu hierarquizar os conjuntos de áreas predefinidas do território metropolitano. Os grupos de áreas foram nomeados segundo seus principais atributos sociais e as diferenciações que apresentavam entre si e face às médias gerais. Foram identificados 12 tipos de áreas para 1991 e 13 para 2000 (Quadro 1) .

¹⁶ Certamente, esse levantamento não se constituiu em censo. Ademais, foi extremamente difícil obter informações a respeito do assunto em algumas prefeituras. A de Viamão, por exemplo, não atendeu a nenhum de nossos pedidos.

¹⁷ As chamadas “casas geminadas” não foram consideradas como condomínios horizontais, uma vez que nesses casos não ocorre o regime de co-propriedade dos equipamentos.

Quadro 1

Tipologia socioespacial da Região Metropolitana de Porto Alegre. 1991-2000

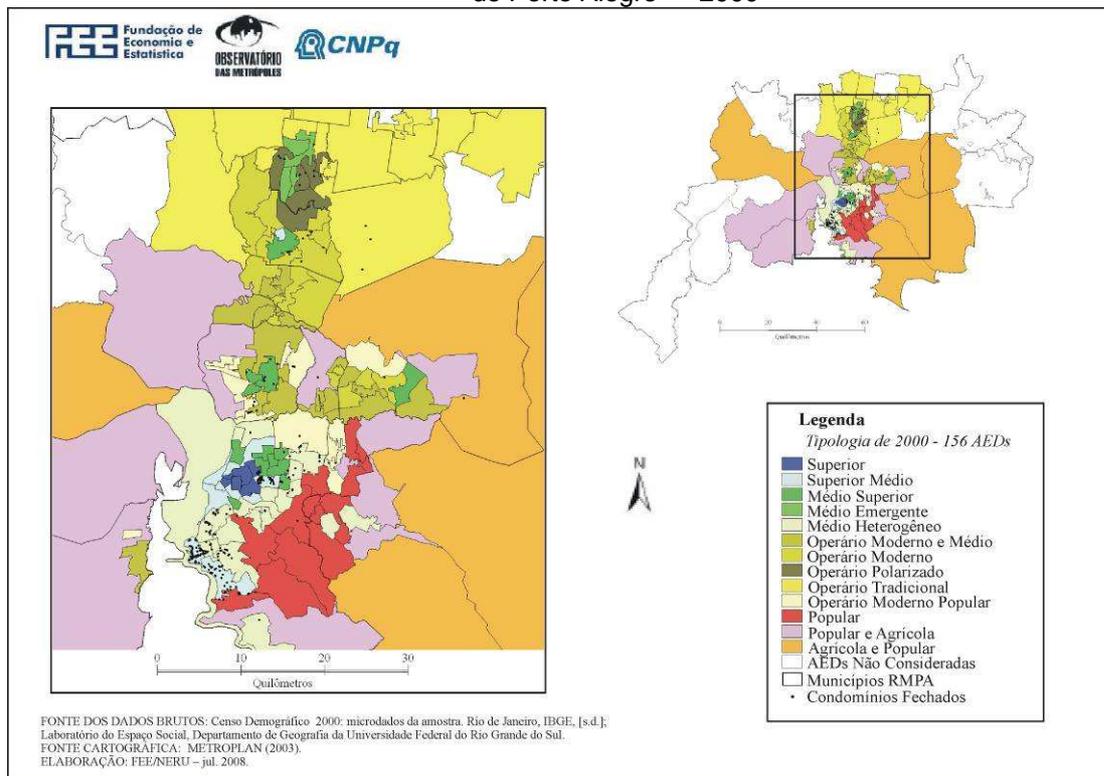
1991	2000
Superior	Superior
Superior médio	Superior médio
Médio superior	Médio superior
Médio	
	Médio emergente
	Médio heterogêneo
Operário polarizado	Operário polarizado
Operário tradicional	Operário tradicional
Operário tradicional e popular	
Operário moderno	Operário moderno
	Operário moderno e médio
Operário moderno e popular	Operário moderno e popular
Popular e médio	
Popular	Popular
	Popular e agrícola
Agrícola popular	Agrícola popular

Para a identificação das mudanças que ocorreram entre 1991 e 2000 no perfil social das áreas na RMPA foram consideradas três situações: quando a AED mudou de tipo, seja em escala ascendente, seja em escala descendente da hierarquia; se a AED permaneceu no mesmo conjunto tipológico (superior, médio, operário, popular ou agrícola), ascendendo ou descendendo na escala; e se não houve qualquer alteração no tipo da AED.

Essas características, cujo detalhamento analítico e metodológico se encontram em Mammarella, Barcellos (2008) se constituem em pano de fundo nas análises que se seguem. Para efeito demonstrativo, a Figura 6 apresenta a localização dos condomínios fechados segundo a tipologia de 2000.

Figura 6

Tipologia socioespacial e localização dos condomínios fechados nas AEDs da Região Metropolitana de Porto Alegre — 2000



Como já destacamos acima, a maior incidência de condomínios fechados ocorre na Capital do Estado, sendo que sua localização se dá majoritariamente em duas AEDs da zona sul da Cidade¹⁸, e em uma AED, localizada no “coração” de Porto Alegre.¹⁹ Essas três AEDs apresentam perfil social de **tipo superior médio**, e nelas estão localizados mais de 100 empreendimentos, num universo de 271 levantados na RMPA.

Os dois primeiros conjuntos correspondem à rota para a zona sul de Porto Alegre, costeando o Lago Guaíba, que em alguns de seus espaços já tinham uma ocupação de classe média alta, como são os casos da Vila Assunção e da Vila Conceição, que remonta aos anos 70 e 80. O restante dessas áreas, por dispor de reservas de terra urbana, atrativa em termos paisagísticos e relativamente perto do centro da Cidade, foi se tornando um lugar privilegiado para esses novos modelos residenciais. Nesse processo, é importante verificar que a melhora ocorrida no perfil social de Ipanema, na década de 90, também está associada à diminuição da moradia em terreno não próprio.

Já o conjunto das Três Figueiras, localizado na porção central da Cidade, tem um padrão diferenciado de ocupação que conjuga, historicamente, moradia de camadas de rendas altas e baixas da população. Entre 1991 e 2000, por exemplo, essa área ascendeu na hierarquia socioespacial,

¹⁸ Em duas AEDs que reúnem os bairros de Ipanema, Pedra Redonda, Espírito Santo e Guarujá, Tristeza, Vila Assunção e Vila Conceição

¹⁹ Da qual fazem parte os bairros Três Figueiras Chácara das Pedras e Vila Jardim

passando de tipo médio superior para superior médio, e assistiu a uma redução significativa de ocupação irregular.

Próxima das Três Figueiras, a AED Vila Ipiranga, embora com número menor de empreendimentos do tipo condomínio, apresenta as mesmas características: ascendeu na hierarquia e reduziu a ocupação irregular. Trata-se de uma área que vivencia mudanças muito intensas desde a implantação do Shopping Center Iguatemi nos anos 80 (Koch, 2004). Além de abrigar o *shopping*, ali está localizado o Jardim Europa, um dos maiores empreendimentos dos últimos anos na Cidade, reunindo um conjunto de torres em meio ao Parque Germânia e vizinho do Country Club, freqüentado pela elite porto-alegrense.

Outro tipo de situação que merece destaque é a que envolve as AEDs situadas em áreas mais periféricas do Município, como Vila Nova, Humaitá e Passo das Pedras, que, simultaneamente, abrigam condomínios, melhoram seu perfil social²⁰ e têm importante incremento no volume de população em terreno não próprio, ou seja, são **áreas de forte polarização social**. Em Humaitá, por exemplo, encontramos concomitantemente situações díspares: produção de condomínios; crescimento das residências tipo “casa” na população com renda de mais de 20 salários mínimos, mudança do tipo social de características mais populares para o conjunto **dos tipos médios** e, finalmente, aumento de quase 5.000 pessoas em terreno não próprio.

Belém Novo, situado bem ao sul da Cidade, apresenta um perfil médio heterogêneo, exemplifica outra configuração onde também se encontram condomínios. Ostenta uma tipologia ascendente, mas com redução da irregularidade, o que indica que estão em curso grandes mudanças. É nesse bairro que se situa o Terra Ville, condomínio que ocupa uma área de 174ha e cuja concepção é de auto-suficiência.

Chama atenção, ainda, a situação do Bairro Cristal, também de tipo médio heterogêneo em 2000, escolhido para abrigar o complexo Barra Shopping, do qual faz parte um prédio comercial, um hotel, duas torres residenciais e um centro de eventos. As transformações nesse bairro se iniciaram a partir do anúncio desses empreendimentos, a começar pela remoção de casas instaladas na área prevista para as obras. No Cristal, onde houve crescimento de moradias em casa na faixa mais elevada de renda, estão localizados oito condomínios, o que coincide com o forte decréscimo de moradias irregulares.

Fora do pólo metropolitano, em Canoas, Novo Hamburgo e São Leopoldo, encontramos um número significativo de condomínios em áreas que vivenciam mudanças, pois, via de regra, são ascendentes na tipologia e, à exceção de Lomba Grande em Novo Hamburgo e Pinheiro em São Leopoldo, também tiveram redução na ocupação irregular.

Capelani e Ueda (2006) chamam atenção para as particularidades que envolvem os condomínios nesses municípios. Um dos empreendimentos localizados em Canoas, o Altavista, deverá ser o terceiro maior em área e número de unidades da RMPA. Em Novo Hamburgo, ocorre a produção de uma nova centralidade, que se manifesta a partir de certa coincidência entre o eixo de

²⁰ Em 1991, as AEDs correspondentes a esses três bairros tinham um perfil popular, mas já dando sinais de uma relativa mistura social, com localização de moradias de camadas médias. Em 2000, essa heterogeneidade social ficou mais evidente, com participação mais intensa das categorias médias. Essas AEDs constituem-se em áreas que estão atravessando evidente mudança no seu perfil social.

expansão onde estão se localizando os órgãos públicos e a moradia das elites locais. Isso foi sinalizado com a recente mudança da sede da Prefeitura e de seus órgãos para um bairro relativamente distante do centro do Município, que já reunia a moradia de uma parcela da classe média local. Provavelmente, trata-se de uma área para onde os empreendimentos voltados para camadas mais ricas da população deverão dirigir-se, acompanhando a implantação de infra-estrutura: é a área formada pelo Bairro Mauá e outros dois menos elitizados, Rondônia e Canudos. Em São Leopoldo, os maiores empreendimentos apareceram com os investimentos da empresa Ughini, que construiu três condomínios horizontais fechados no Município, localizados numa área valorizada. Estão na proximidade de grandes avenidas, com acesso ao centro e a outras áreas atrativas para a elite, como o Tênis Clube e um *shopping*.

Gravataí, embora com reduzido número de condomínios identificados, é um caso importante. Foi lugar de um dos primeiros projetos de residência em condomínio fechado na Região, o empreendimento Paragem dos Verdes Campos. Criado em 1985 como um espaço para sítios de lazer, com 731 unidades autônomas, foi transformado, em 1995, com o registro das propriedades e sua formalização jurídica, em condomínio residencial cercado. Localizado em frente ao complexo automotivo da GM, tem acesso direto pela BR 290, Free-Way, ou pela RS 30. O Município foi também selecionado para sediar um novo investimento do grupo Alphaville. Localizado às margens da avenida Itacolomi, no Bairro São Vicente, deverá ocupar uma área de 926.837m². Sua situação é bastante favorável, pois está próximo da Universidade Luterana do Brasil (Ulbra), na avenida que faz ligação com o Shopping do Vale.

Comentários finais

Um primeiro ponto que a análise revelou foi a ocorrência de alterações significativas na relação entre a expansão dos condomínios fechados como escolha residencial para camadas médias e altas da população e a estratificação socioespacial do território metropolitano. De um lado, tivemos uma diminuição da opção da moradia em domicílios com apenas um dormitório entre os mais pobres e o aumento dessa opção entre os mais ricos; de outro, a redução, em geral, do tamanho das famílias, sugerida pelo maior incremento dos domicílios relativamente à população. As explicações para esse duplo movimento podem ser, de um lado, os novos arranjos familiares entre a população com renda mais elevada (menor número de filhos, casais sem filhos, casais em ciclos familiares "avançados", nos quais os filhos já saíram de casa, e famílias unipessoais e monoparentais), e, de outro, o reflexo de programas sociais de habitação para a população de renda baixa.

No entanto, as alterações nos padrões residenciais não se deram de maneira uniforme. A distância entre o incremento populacional e o domiciliar apresenta-se em níveis diferenciados. De modo geral, as diferenças mais significativas, sempre em favor dos domicílios, ocorreram em municípios da porção norte da Região, na área que concentra a produção coureiro-calçadista, e as menores incidiram em municípios de maior porte e importância econômica, juntamente com alguns localizados no entorno da Capital e que ainda se caracterizam como cidades-dormitório, embora estejam passando por processos de mudanças, como Viamão e Alvorada. Neste último caso, o

crescimento compassado de população e domicílios sugere manutenção de padrões de ocupação das moradias.

Em segundo lugar, quanto ao tipo de moradia — casa e apartamento —, as informações mostraram-nos que a residência em casas predomina na RMPA e ainda se ampliou na década estudada. Porém isso não se deu de forma generalizada no território, nem tampouco em todos os estratos da população. Em algumas áreas, como os bairros mais ricos do pólo metropolitano, houve, inclusive, um aumento da residência em apartamentos, intensificando, muitas vezes, a verticalização de certos espaços. Já em algumas áreas, em especial nas periféricas dos maiores municípios da região, o incremento da população residindo em casas foi significativo e incidiu em vários estratos de renda, estando a indicar a ocorrência de diversos e simultâneos processos. Uma hipótese plausível é a intensificação de formas de empresariamento da moradia horizontal (casa) em grandes loteamentos ou condomínios fechados localizados em áreas novas do solo urbano ou em áreas que passaram por um processo de valorização e que sofreram reestruturação no seu padrão social. Há evidências de que em algumas áreas, especialmente em Porto Alegre, Novo Hamburgo, São Leopoldo e Gravataí, a mudança do padrão social vem acompanhada pela implementação de condomínios fechados.

Outra explicação é a de que os programas de habitação popular desenvolvidos na década de 90 estejam pesando para o incremento observado da casa como opção de moradia. Mas ainda não podemos subestimar o fato de que continua intensa a ocupação indevida do solo urbano para moradia (em áreas de habitação irregular), especialmente quando levamos em consideração aquelas localidades onde o aumento da construção em terreno não próprio foi significativo, como ocorreu, por exemplo, em algumas AEDs de Cachoeirinha, Gravataí, Canoas, Alvorada e Porto Alegre. Ou seja, a Capital e seu entorno imediato persistem como lugares atrativos para a população de baixa renda e pouca qualificação fixar residência na esperança de encontrar trabalho.

É importante assinalar que houve, em termos relativos, diminuição da moradia irregular na RMPA, embora em volumes absolutos ela tenha se expandido. Essa expansão, porém, não foi generalizada e levanta questões importantes para a análise da região, quando estamos enfocando a problemática da moradia. Podemos observar indícios de polarização social em áreas onde essas ocupações cresceram junto com a moradia em casas como escolha de camadas de renda média e alta, sugerindo a implantação de condomínios fechados. Também em outros espaços, encontramos, simultaneamente, redução da ocupação irregular e sinais de expansão da modalidade residencial condomínio fechado, configurando um processo de “elitização”. E, como fenômeno recorrente na urbanização brasileira, a irregularidade segue marcando os processos de expansão urbana e periferização.

O mapeamento dos condomínios mostrou que esses empreendimentos estão concentrados em Porto Alegre, particularmente na porção sul da Cidade, com forte atratividade paisagística, em duas situações: em áreas que ascenderam seu perfil social e diminuíram a moradia irregular, sugerindo processos de elitização; e em áreas onde, apesar de mudança ascendente na hierarquia, houve aumento da moradia em terreno não próprio, sugerindo polarização. Fora da Capital, merecem ser destacados dois fenômenos que estão associados ao crescimento dessas novas formas de uso residencial do solo: em Novo Hamburgo, a estruturação de um eixo que reúne moradia de alta renda

e localização de órgãos públicos e, em Gravataí, a implantação do Alphaville numa área de tipo operário, constituindo-se no modelo residencial característico de um enclave.

Referências

ARTIGUES, Antoni-Albert; RULLAN, Onofre Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006). In: **IX COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA**,9., 2007, Porto Alegre.

BARCELLOS, Tanya M. de, MAMMARELLA, Rosetta. Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na metrópole gaúcha. In: ALONSO, MAMMARELLA, BARCELLOS, Território, economia e sociedade. Transformações na Região Metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre, FEE, 2008 (no prelo).

BARCELLOS, Tanya M. de, MAMMARELLA, Rosetta.. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. In: XXII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 22., 2007, Belém. **Anais...**

BARCELLOS, Tanya M. de, MAMMARELLA, Rosetta.. Questões teóricas e metodológicas na pesquisa recente sobre as grandes cidades: notas para reflexão. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 22, n. 2, p. 248-269, 2001.

BORBA, Sheila Villanova; ALFONSIN, Betânia de Moraes; GONZÁLEZ, Sylvia Antunes. Análise de experiências alternativas de habitação popular em municípios da região metropolitana de Porto Alegre. In: CARDOSO, Adauto Lucio (Coord.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre: ANTAC, 2007 (Coleção HABITARE).

CALDEIRA T. P.do R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, n; 47, p.155-176, mar. 1997.

CAPELANI, Rodrigo Alves; UEDA, Vanda. **Condomínios horizontais: um novo estilo de moradia em Novo Hamburgo e São Leopoldo, Região Metropolitana de Porto Alegre/Brasil**. 2006. (mimeo).

CECCONI, Alessandra de Souza Os arranjos familiares na Região Metropolitana de Porto Alegre. 1980 e 1991. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo, Rio de Janeiro: Fundação Perseu Abramo FASE – Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional, 2004. 1 CD-Rom.

DACANAL, C.. **Acesso restrito: reflexão sobre qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais**. 2004. 192 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista. São Paulo, 2004.

DEM HAB. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**. Porto Alegre, 2001. Disponível em: <<http://www.pmhis-poa.com.br/diagnostico/>> Acesso em: 27 nov. 2007.

GARCIA, Lúcia Santos; RODARTE, Mario Marcos Sampaio; COSTA, Patrícia Lino. Emancipação feminina e novos arranjos familiares nas regiões metropolitanas brasileiras entre 1990 e 2000. In: XIV ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 14., 2004, Caxambú, MG. **Anais...**

KOCH, Mirian R. Grandes equipamentos comerciais e alterações na estrutura urbana; o caso do Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, v. 32, n. 1, p. 7-32, 2004.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise**. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

MAMMARELLA, Rosetta (Coord.). Atualização e expansão da análise da organização social dos territórios das metrópoles e a identificação das tendências de transformação de longo prazo-

1980/2000; Região Metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre: FEE, 2008. (Relatório de Pesquisa do Projeto Observatório das Metrôpoles: território, coesão social e governança democrática).

MAMMARELLA, Rosetta. Evolução e perfil populacional da população residente nos aglomerados subnormais, na Região Metropolitana de Porto Alegre - 1991-00. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, v. 34, n. 3, 2006, p.153-171.

MAMMARELLA, Rosetta, BARCELLOS, Tanya M. de. Uma abordagem tipológica da estrutura socioespacial da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) em 1991 e 2000. In: ALONSO, MAMMARELLA, BARCELLOS, Território, economia e sociedade. Transformações na Região Metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre, FEE, 2008 (no prelo).

MAMMARELLA, Rosetta, BARCELLOS, Tanya M. de. Estrutura social e segmentação do espaço metropolitano. Um retrato da Região Metropolitana de Porto Alegre em 2000. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, n. 13, p. 133-170, 2005.

POLIS/DEMHAB. **Perfil da habitação de interesse social em Porto Alegre**. Porto Alegre, 2004. Disponível em: <<http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/demhab/>>. Acesso em: 27 nov. 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **História dos bairros de Porto Alegre**. Disponível em: <<http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/>> Acesso em: fev. 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Anuário Estatístico de Porto Alegre**: 1999; 2001.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. A Metrôpole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. (Org.). **Metrôpoles**: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo, Rio de Janeiro, Fundação Perseu Abramo, FASE, 2004. p. 17-40.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. O desafio das metrôpoles. **Le Monde Diplomatique Brasil**. Ago./2008. p.12-13.

SANFELIU, Carmen B. Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía. In: **IX COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA**, 9., 2007, Porto Alegre.