

## **A AÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA CIDADE DO RIO GRANDE (RS) A PARTIR DA INSTALAÇÃO DO POLO NAVAL.**

**BIANCA REIS RAMOS<sup>1</sup>; SOLISMAR FRAGA MARTINS<sup>2</sup>**

*<sup>1</sup>Universidade Federal do Rio Grande/ Bolsista do CNPq-Brasil–  
biancareis.geografia@gmail.com*

*<sup>2</sup>Universidade Federal do Rio Grande– solismarfm@terra.com.br*

### **1. INTRODUÇÃO**

A produção e a concretização dos lugares na cidade se dá em função da passagem da hegemonia do capital industrial ao capital financeiro, sob a forma de produto imobiliário. Ou seja, a acumulação de capital também ocorre na reprodução do espaço urbano. É também fruto da concretização das relações sociais que produzem e/ou consomem a cidade (CARLOS, 2015). Cabe ressaltar que esta produção, apropriação e consumo se dá de forma desigual socialmente, refletindo assim na diferenciação do espaço físico e social.

Para CORRÊA (2004, 2013), o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações promovidas por agentes sociais que produzem e consomem o espaço. Estes agentes podem ter múltiplas ações, assim como o Estado. Exemplo disso são as indústrias que também investem em empreendimentos imobiliários, assim como grupos sociais, indivíduos e instituições universitárias, que também podem desencadear processos simultâneos que influenciam direta ou indiretamente no espaço urbano.

Em Rio Grande foi evidente o aumento da população flutuante e movimentação financeira frente ao investimento da União no setor naval, que atraiu a atenção de diversos agentes sociais. Esta atração de pessoas e capital somada ao déficit habitacional tornaram Rio Grande um palco de investimentos habitacionais de diversas escalas, tanto da iniciativa privada como do governo federal. Com base nisso, a pesquisa teve o objetivo de analisar a configuração do tecido urbano da cidade do Rio Grande e os investimentos imobiliários, decorrentes da atração de capital que as indústrias do setor naval e portuário trouxeram para o espaço urbano.

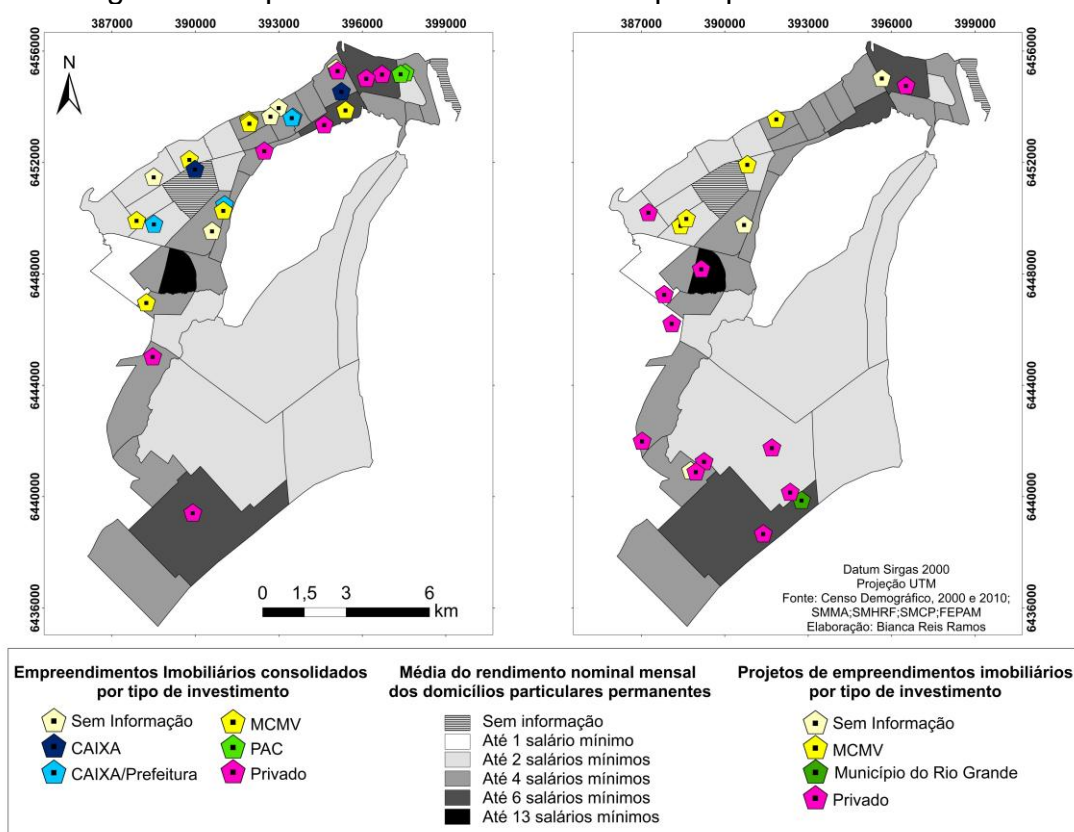
### **2. METODOLOGIA**

A análise foi realizada através da identificação de dados de loteamentos, investimentos privados e subsidiados pelo poder público em habitação popular a partir do ano de 2006. Os dados são oriundos da Prefeitura Municipal do Rio Grande e Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luiz Roessler (FEPAM). O mapeamento foi feito através do *software Google Earth* e do Sistema de Informação Geográfica (SIG) *ArcGis*. Por fim, foi feita a verificação em campo. Os condomínios que estão em construção que não constavam nos dados adquiridos da prefeitura e FEPAM não foram adicionados na pesquisa, no entanto poderão ser adicionados posteriormente à medida que forem encontradas informações complementares documentadas dos mesmos.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Foram registrados nesta pesquisa 69 empreendimentos imobiliários que somaram 19.025 unidades habitacionais, sendo que apenas 3.068 unidades habitacionais distribuídas em 28 empreendimentos tiveram sua concretização no espaço urbano do Rio Grande até o ano de 2015. (Figura 1). Dos empreendimentos imobiliários mapeados e consolidados, construídos ou em construção até o ano de 2015, os de maior representatividade foram os de programas habitacionais. Já a maior parte dos projetos de empreendimentos na cidade foram de iniciativa privada, incluindo bairros planejados e condomínios de alto padrão. Pode-se observar que a maioria dos empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) estão localizados próximos às áreas de maior ocupação populacional, mas não próximos ao centro da cidade. Já os empreendimentos privados consolidados estão localizados próximos ao centro e as áreas projetadas para grandes empreendimentos estão concentradas próximo a RS 734, nas proximidades do bairro Parque São Pedro até o balneário Cassino, em áreas com menor concentração de domicílios, mas que atualmente são valorizadas para o mercado imobiliário.

Figura 1- Empreendimentos imobiliários por tipo de investimento.



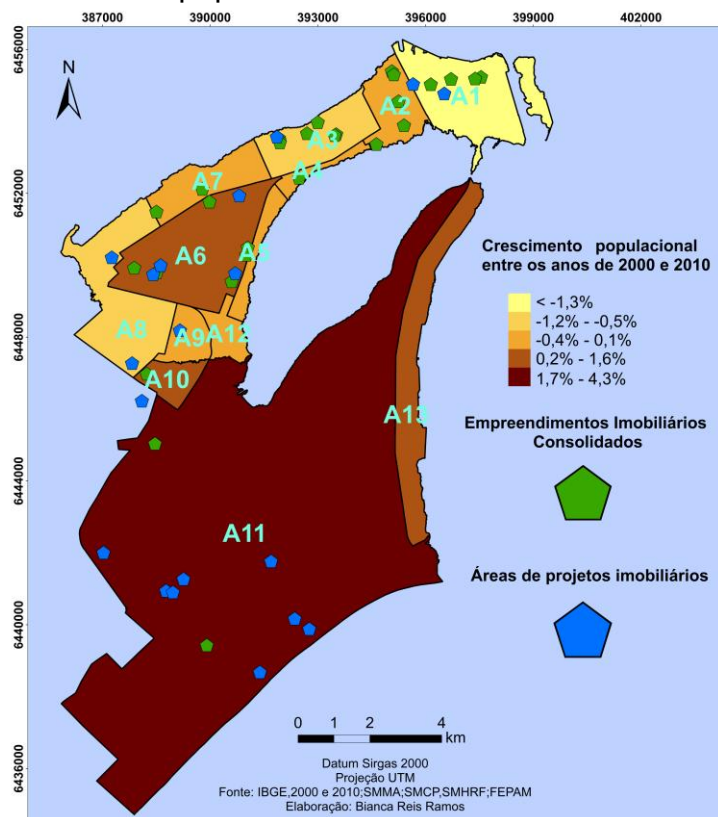
A área do hipódromo, na Vila São Miguel também foi valorizada nos últimos anos, com a instalação do primeiro *shopping center* do município e a construção dos condomínios do Jockey Club, subsidiados pelo programa MCMV. Carlos (2015) menciona a valorização de áreas como consequência da transformação do uso e substituição de classes de renda no espaço, com vistas ao lucro.

Destacamos também as iniciativas de autosegregação dos condomínios fechados, distantes das áreas centrais, onde a estratégia de venda é a produção da natureza como mercadoria (CARLOS, 2013). SPOSITO (2013) afirma que a lógica de "centro" e "periferia" já não opera predominantemente, pois estas têm se sobreposto, se aproximando no espaço e se distanciando no que concerne ao poder aquisitivo, qualidade de vida e interesses de consumo dos indivíduos.

As incorporadoras também contribuem com o processo gradual de descentralização em função da dispersão das novas unidades habitacionais fora do centro, assim como as atividades de comércio (CORRÊA, 2013). A área central, com maior adensamento que os outros espaços da cidade, concentra maior quantidade de estabelecimentos de comércio e serviços, além de ter menos oferta de grandes espaços vazios, que tornam o valor do solo urbano supervalorizado, frente ao interesse do mercado imobiliário. Com isso, os proprietários dos meios de produção e promotores imobiliários contribuem com o processo de desconcentração, na procura por terrenos de menor valor com a distribuição de empreendimentos residenciais e de lazer como *shopping centers* em áreas mais afastadas do centro da cidade, reforçando a tendência de horizontalidade no município.

Tal conjuntura ocasiona a expansão do bairro Cassino e de outras áreas a oeste da cidade (Figura 2), que pressionam áreas rurais pela modificação das leis de uso do solo e do plano diretor através da expansão do tecido urbano e resultando em maior valorização (CORRÊA, 2004).

Figura 2- Crescimento populacional entre os anos de 2000 e 2010.



A transição rural/urbana vem ocorrendo com frequência, com relação ao Plano Diretor do Município do Rio Grande, principalmente, próximo aos bairros Parque São Pedro e Parque Marinha, e aos bairros Bolaxa, Senandes, Cassino e

Querência, que representam uma nova área de expansão urbana que vem se alterando com a construção de um novo *shopping center* e demais estruturas urbanas previstas entre a área de ocupação mais intensiva do Rio Grande e o balneário Cassino.

#### 4. CONCLUSÕES

O futuro incerto do setor nacional de construção naval pode comprometer novos investimentos imobiliários e até ocasionar a desistência dos projetos que já tramitam para a liberação das obras e que foram contabilizados nesta pesquisa. É o capital imobiliário especulativo, que só irá se manifestar em determinado espaço urbano, se for viável e cumulativo.

Entre os anos de 2009 a 2014 pode-se observar uma série de modificações através de leis complementares junto ao Plano Diretor no sentido de incentivar as iniciativas de novos empreendimentos imobiliários como condomínios, loteamentos e modificar o perímetro urbano. Como resultado da ação do capital imobiliário e dos agentes diversos que atuaram na cidade, destacaram-se os processos de descentralização e dispersão do tecido urbano, fato que fez com que as áreas à oeste da cidade obtivessem maior crescimento.

O interesse e os investimentos públicos e privados no setor de habitação ao mesmo tempo que auxiliaram na demanda habitacional, intensificaram a supervalorização do solo, em função das práticas de acumulação e especulação. O que resulta em unidades habitacionais que não contemplam o poder aquisitivo dos que mais necessitam de moradia. Devido a isto, programas habitacionais em grande escala devem vir acompanhados de maior regulação, assim como os municípios devem utilizar os instrumentos da política urbana para amenizar as facetas do mercado imobiliário.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, A. F. A. (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. Cap.2, p.25-35.

CARLOS, A. F. A. Da "organização" à "produção" do espaço no movimento do pensamento geográfico In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. Cap.4, p.53-74.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. Cap.3, p.41-52.

SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013. Cap.8, p.123-146.