

ANÁLISE DA DINÂMICA DEMOGRÁFICA E DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PORTO ALEGRE /BRASIL

AMANDA CABETTE

Bacharel em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Bolsista Capes- Mestranda em Geografia no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFRGS. Email: amandacabette@yahoo.com.br

TÂNIA MARQUES STROHAECKER

Doutora em Geociências (UFRGS). Professora no Departamento de Geografia, Instituto de Geociências (UFRGS). Pesquisadora do Laboratório do Espaço Social (Labes/Departamento de Geografia/ UFRGS). E-mail: tania.strohaecker@ufrgs.br

INTRODUÇÃO

A pesquisa empreendida procura identificar a relação entre o crescimento demográfico porto-alegrense e a produção do espaço urbano. O atual processo de urbanização apresenta especificidades locais que contribuem para a intensificação do processo de segregação socioespacial, com a expansão do crescimento urbano em direção às áreas periféricas carentes de infraestrutura urbana.

A nova configuração demográfica apresenta grandes desafios: a persistência de níveis de pobreza e de desigualdades socioespaciais, para os quais a preocupação com a quantidade cede lugar a considerações de composição e qualidade. Nesse cenário, faz-se necessário a análise da dinâmica demográfica do território municipal, identificando-se o crescimento populacional e a composição da estrutura etária nos bairros da cidade, associando-os ao processo de produção imobiliária e às principais transformações sociais, a fim de contribuir com subsídios para a implementação de políticas públicas.

A estruturação do trabalho está dividida em três seções. Em primeiro lugar, empreende-se uma contextualização da urbanização latino-americana, enfocando-se a produção do espaço urbano contemporâneo, seus principais agentes e a configuração intraurbana resultante. Em segundo lugar, uma análise integrada da produção do espaço urbano porto-alegrense com sua dinâmica demográfica, destacando-se as tipologias

habitacionais e a incidência de moradias precárias por setores da cidade. Na terceira seção, aborda-se a tendência de envelhecimento populacional e a nova estrutura etária de Porto Alegre e as repercussões na produção imobiliária e na estruturação urbana.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A apropriação do espaço urbano está incluída nas dinâmicas do mercado imobiliário e financeiro, bem como está presente nas estratégias do Estado, hierarquizando e fragmentando o espaço através da valorização da propriedade privada. Entende-se o espaço como produto, condição e meio das relações sociais (CARLOS, 1994). O processo de urbanização recria novos espaços através das estratégias espaciais de reprodução do capital, notadamente do setor imobiliário e da construção civil.

A existência de diversos atores no mercado imobiliário, como proprietários, incorporadores, instituições financeiras e governamentais, faz com que cada grupo determine o valor de uso e o valor de troca, fragmentando o solo urbano. No que se refere às funções, quanto à sua mercantilização, cada porção apresenta características únicas, e, de acordo com sua localização, é atribuído determinado valor, tornando-o um divisor de renda e um determinante das classes sociais.

Na análise espacial das cidades é possível observar-se, na escala temporal, a priorização e a fragmentação da sociedade no espaço urbano. Desse ponto de vista, a configuração espacial urbana é reflexo das mudanças no contexto global.

Nas últimas décadas, tais transformações estão associadas com a transição de uma sociedade industrial para uma sociedade pós-industrial. Autores como Harvey (1980) e Sassen (1998) relacionam o processo de reestruturação produtiva e o avanço tecnológico, ao esgotamento do sistema de produção fordista, à crise do Estado provedor e à emergência de políticas neoliberais. Dessa forma, surgem novos sistemas de produção, fazendo com que a nova organização econômica e produtiva do capitalismo provoque mudanças na estrutura espacial das cidades. Ao lado do processo de dispersão da produção, novas formas de centralização territorial despontam. As cidades são centros de grande importância, complexos financeiros, comerciais, culturais; o setor de serviços ultrapassa o setor de produção em muitos centros urbanos, notadamente, nas metrópoles.

Nas cidades, em particular, a nova organização social parece produzir uma polarização social (O'LOUGHLIN e FRIEDRICHS, 1996). As áreas centrais urbanas são

ocupadas por populações ricas, processo intimamente relacionado com os fatores econômicos e industriais. Já nas áreas periféricas, onde predominam populações carentes, existe a falta ou ausência de equipamentos urbanísticos e de infraestrutura urbana.

A partir dos anos 1990, o padrão de urbanização das cidades latino-americanas torna-se mais complexo. Mesmo que o crescimento quantitativo (demográfico) do processo de urbanização nos últimos anos na América Latina tenha se atenuado, percebe-se, tanto hoje como no passado, um incontrolável processo de crescimento espacial, condicionando as desigualdades da sociedade urbana, fragmentando a estrutura do espaço urbano (O'LOUGHLIN e FRIEDRICHS, 1996). Torna-se evidente o crescimento das disparidades sociais nas cidades, onde há cada vez mais segregação de espaços sociais nos bairros entre a classe social superior e a inferior. As áreas centrais são dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, e, por outro lado, as áreas periféricas ou os bairros marginais crescem cada vez mais para servir de espaço de sobrevivência para as populações de baixa renda. De acordo com Borsdorf e Hidalgo (2009), a questão da infraestrutura urbana nas cidades obedece a uma lógica excludente, resultado de ações públicas e privadas de um sistema concentrador de renda.

Esse intenso processo de urbanização é marcado por uma periferização da população. O processo de periferização intensificou-se com taxas de crescimento demográficas elevadas e superiores às do núcleo central, por outro lado, ocorre a ampliação dos limites da área urbana e a expansão da população de baixa renda para áreas mais periféricas, o que não foi acompanhado de investimentos em infraestrutura de serviços públicos municipais.

Procurando-se associar a dinâmica urbana às faixas de renda e à estrutura etária populacional, nota-se a constituição de áreas dotadas de infraestrutura urbana que tendem a abrigar uma população de média e alta renda, predominantemente com um perfil etário adulto e idoso. Observa-se uma concentração maior desse contingente populacional nas áreas mais centrais e consolidadas das cidades.

Além do fator temporal (em termos demográficos), que naturalmente implica na ocupação das áreas mais antigas da cidade por parte de famílias ou pessoas em um ciclo vital avançado, ocorre certa preferência locacional como facilidades de comércio e infraestrutura urbana que são oferecidas nos bairros de ocupação mais antiga. Dessa maneira, a questão da habitação está diretamente vinculada aos mecanismos do mercado por possuir um valor de uso aliado à outra mercadoria, o solo urbano.

DINÂMICA DEMOGRÁFICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PORTO ALEGRE

Durante a fase recente de expansão da cidade, marcada pela presença de fluxos migratórios intraurbanos, foi possível detectar o aumento das áreas ocupadas no município. Destacando-se a zona sul da cidade, com investimentos do setor público municipal na infraestrutura, na mobilidade urbana e na maior oferta de linhas de ônibus (bairro-centro). Da mesma forma, os investimentos do setor privado, notadamente, da promoção imobiliária, foram significativos, contribuindo para uma crescente verticalização da área, até então, marcada pela tipologia de unidades residenciais horizontais.

Segundo os dados do IBGE (2010), a população porto-alegrense representa 13,4% da população gaúcha e 0,8% da brasileira. Os dados do último Censo de 2010 mostram uma nova conformação na estrutura da pirâmide etária da cidade, pois a população de mais de 65 anos é o grupo que experimentou o maior crescimento, destacando-se, inclusive, em nível nacional entre as capitais estaduais.

Tais transformações que a população vem passando abrem novas perspectivas para o entendimento da relação demográfica com o processo de produção do espaço urbano. Segundo Singer (1980), o processo de envelhecimento populacional resulta na redução do grupo etário dos jovens (0 a 15 anos), em consequência da queda do índice de fecundidade, configurando o que se denomina de envelhecimento pela base. Este processo é próprio da experiência histórica do aumento do número de idosos vivenciado pela maioria de países desenvolvidos ou países emergentes que estão se tornando desenvolvidos.

De acordo com estimativas do IBGE (2010), em 2050, o número de idosos será superior ao dos jovens, em números do contingente populacional e na velocidade de crescimento do grupo etário. Com a redução do índice de fecundidade, a tendência é a homogeneização do aumento do contingente populacional dos idosos nos diferentes bairros do território municipal.

A cidade de Porto Alegre apresenta uma tendência de estabilidade populacional. A população infantil (0 a 9 anos de idade), em 2010, era de 185.652 crianças, ou seja, 12,9% dos 1.436.124 da população total (IBGE, 2010). Em menos de uma década, houve uma redução de cerca de 10% no número total de crianças e de 15% na proporção de crianças para a população total. Esta redução da população infantil é resultante da diminuição progressiva do número de nascimentos e do índice de fecundidade.

A redução da taxa de fecundidade é um dos fatores responsáveis por tornar Porto Alegre uma das capitais brasileiras com menor taxa de crescimento populacional do país. A proporção de jovens (de 14 a 19 anos de idade) na composição da população vem apresentando redução gradativa nas últimas décadas. Em 1980, era de 18,5%, em 1991, de 17,5%, em 2000, de 17,1% e, em 2010, foi de 14,2% (IBGE, 2010). A partir dos dados do Censo de 2010, verifica-se que a cidade de Porto Alegre teve uma redução expressiva nos contingentes populacionais de crianças e jovens, concomitantemente, à ampliação significativa do contingente idoso.

A população com mais de 65 anos é o grupo que apresentou o maior crescimento, destacando-se, inclusive, em nível nacional entre as capitais estaduais. Segundo o IBGE (2010), a população na faixa entre 90 e 99 anos apresentou um crescimento de 86%, contabilizando um aumento de 2.513 para 4.682 idosos.

A população idosa (60 anos ou mais) da cidade aumentou 32% em relação à de 2000, passando de 160.541 (11,8% da população total) para 211.896 habitantes (15,04% da população total). A tendência é o aumento do contingente populacional de idosos nos diferentes bairros de Porto Alegre. No entanto, existem áreas em que esse crescimento será mais intensificado, como o Bairro Moinhos de Vento, pois no *ranking* nacional é o bairro que contém maior contingente de idosos no Brasil.

A partir da coleta de dados demográficos do Censo de 2010, foi possível identificar a estrutura etária dos bairros de Porto Alegre, caracterizando a área central da cidade como a mais representativa do contingente idoso e as áreas periféricas com maior representatividade das populações infantil e jovem. Logicamente, esse crescimento se dá de maneira desigual na cidade, ou seja, existe um princípio de localização na distribuição das classes sociais no espaço urbano porto-alegrense. A organização interna das áreas urbanas reflete forças econômicas e um padrão (com dada racionalidade e não de forma acidental) de usos do solo ou de terras (SINGER, 1980).

O entendimento atual do processo de urbanização e da desaceleração do crescimento demográfico relaciona-se com a distribuição populacional nos diferentes bairros da cidade. Na seção posterior, a dinâmica imobiliária será detalhada, retratando-se o espaço urbano de Porto Alegre, as respectivas hierarquias urbanas nas diferentes regiões da cidade, indicando um crescimento desigual, ou seja, limitado nas áreas centrais da cidade e em expansão nas periferias.

INDICADORES IMOBILIÁRIOS E TIPOLOGIAS HABITACIONAIS EM PORTO ALEGRE

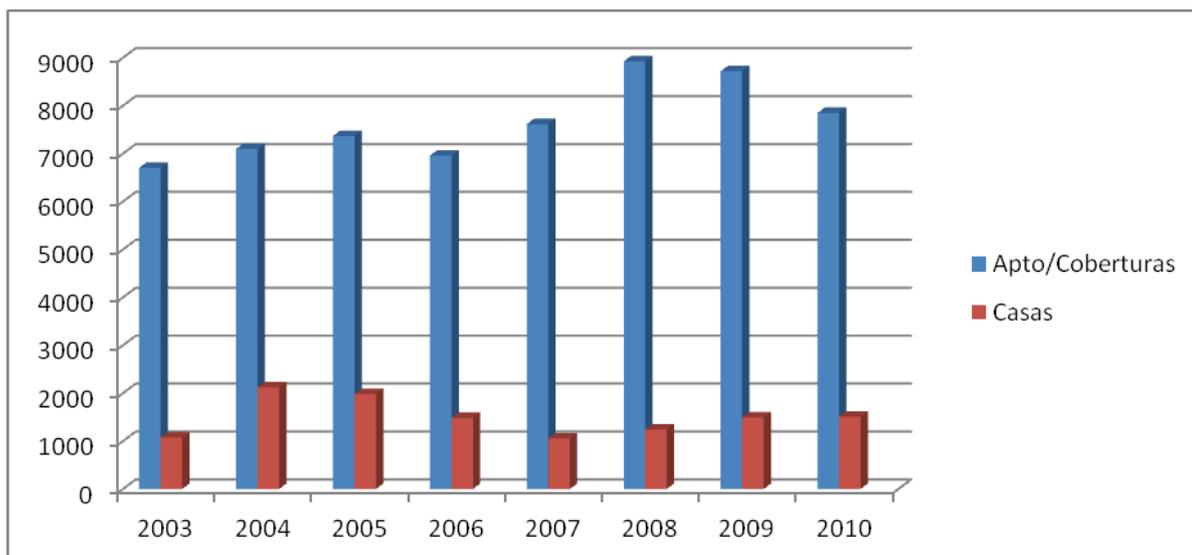
Esta seção tem como principal objetivo analisar a dinâmica demográfica conjugada com a valorização imobiliária na cidade. Busca-se pesquisar se Porto Alegre mantém o padrão Centro-Periferia associado à nova estrutura demográfica, ao aumento do contingente de idosos na estrutura etária da cidade, à redução do índice de fecundidade e ao baixo crescimento populacional da última década. Para isso, investigou-se as diferentes tipologias habitacionais, a partir do mercado formal de imóveis.

A metodologia de pesquisa adotada, além da tradicional revisão bibliográfica, esteve voltada para a coleta e avaliação de dados imobiliários já editados pelo Sindicato da Construção Civil do Rio Grande do Sul (SINDUSCON/RS), além de estatísticas diversas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Os dados do Censo Demográfico de 2010 indicam que a cidade dispõe de 508.456 domicílios permanentes. Os tipos de domicílios variaram entre casas e apartamentos. No Censo de 2010 foram contabilizados 237.297 apartamentos, enquanto, em 2000, eram 196.137 apartamentos, ocorrendo um aumento de 4,83%. Já os imóveis tipo casa, no Censo de 2010, correspondiam a 242.751 unidades, enquanto, em 2000, eram 254.052 casas, ocorrendo uma diminuição de 9,31%.

Analisando-se, concomitantemente, os dados anuais disponibilizados pelo SINDUSCON/RS, verifica-se também, o aumento da oferta de imóveis novos residenciais na tipologia de apartamentos. Outro dado interessante é o que mostra, em números, a tendência de verticalização da cidade, após a promulgação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA, 1999). Como pode ser visto no Gráfico 1, no período de 2003 a 2010, a quantidade de imóveis verticais (apartamentos e coberturas) foi superior ao dos horizontais (casas).

Gráfico 1: Quantidade de imóveis novos verticais e horizontais em Porto Alegre



Elaboração: Amanda Cabette. Fonte: SINDUSCON/RS, 2010.

De fato, a produção de imóveis residenciais verticais é uma tendência dos grandes centros urbanos, conforme frisa Ramirez (1997):

“... novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento” (RAMIREZ 1997: p. 12).

O processo de verticalização é produto da reprodução de várias formas de capital, principalmente o financeiro e o imobiliário (SANFELICE, 2013), tendo como resultado a multiplicação do solo urbano. O processo de expansão vertical da cidade vincula-se, intrinsecamente, com o processo de urbanização, utilizando o avanço tecnológico para produzir o espaço habitado. Dessa maneira, o processo de verticalização valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.

Nesta perspectiva, a localização e as tipologias da habitação estão relacionadas com a renda da população. Uma localização privilegiada pressupõe gastos significativos na compra de imóveis, que só podem ser feitos por classes de mais altos rendimentos da sociedade. Os estratos de mais baixos rendimentos habitam as áreas distantes do centro, o que significa que, na distribuição dos empreendimentos imobiliários, verifica-se ao mesmo tempo uma distribuição espacial dos valores da terra conformando basicamente a cidade em zonas centrais e periféricas.

Historicamente, na cidade de Porto Alegre, a verticalização acontece e se desenvolve através de um modelo de estruturação urbana Centro-Periferia. De acordo com Mendonça e Almeida (2010):

“Em Porto Alegre, a exemplo do que se verificou em outros centros urbanos, o processo de verticalização constitui-se em um dos aspectos característicos da modernidade urbana. Associado às obras de infraestrutura em geral, e especificamente à inserção do parque público e à construção de *boulevards*, que, propiciaram novos hábitos sociais, o edifício, ao complementar e interagir com este novo ambiente urbano, acrescentou-lhe atributos modernizantes” (MENDONÇA e ALMEIDA 2010, p. 100).

O processo de verticalização na cidade de Porto Alegre segue esse modelo clássico: iniciou nas áreas centrais estendendo-se, gradativamente, em direção às áreas periféricas. Porém, o centro continuou sendo a área mais cobiçada e valorizada para investimentos imobiliários; o que se observa é que, à medida que se afasta das áreas centrais, há uma gradual diminuição do valor dos imóveis, excetuando-se os empreendimentos do tipo *condomínios horizontais* que tendem a criar enclaves de valorização também em áreas periféricas.

Estabelecendo-se uma relação entre a produção imobiliária e a dinâmica demográfica urbana, pode-se observar que o padrão de distribuição das unidades domiciliares na cidade segue o mesmo padrão de distribuição da população, porém em maiores proporções. De acordo com os dados do Censo de 2010, quase um quarto dos domicílios totais estão localizados nos bairros centrais de Porto Alegre.

O número de domicílios na cidade aumentou para cerca de 68 mil unidades, na década 2000-2010, o que corresponde a uma variação positiva de 41%. Esse incremento foi contrário à tendência de estabilização demográfica da cidade. Esta dinâmica imobiliária indica que o mercado imobiliário se manteve ativo na década, mas com maior intensidade em algumas áreas (IBGE, 2010).

Ainda que a população de Porto Alegre tenha crescido pouco, em termos absolutos, na última década, o Censo de 2010 apontou para um crescimento populacional mais pronunciado nas áreas periféricas. A expansão dos mercados fundiário e imobiliário, em áreas tradicionalmente consideradas de periferia, como a zona sul da cidade, é um dos fatores que explicam a produção do espaço urbano de forma mais intensiva.

Essas são regiões onde houve também, forte atuação do mercado na construção de condomínios horizontais. Indicando, assim, uma expansão do processo de urbanização da cidade em direção às áreas periféricas que, até a década passada, ainda se conformavam dentro de um padrão com características rurais (RIBES, 2011). De fato, com a institucionalização do PDDUA, em 1999, todo o território municipal passou a ser considerado cidade, direcionando a expansão urbana para a zona sul, até então, rural, e incentivando a densificação da área já urbanizada para os setores norte, nordeste e leste.

MORADIAS PRECÁRIAS EM PORTO ALEGRE

O processo de urbanização implica na criação de uma grande quantidade de infraestruturas físicas para a produção, circulação e consumo de mercadorias, atraindo assim, uma grande quantidade de pessoas que também acabam por se transformar tanto em mercadorias (força de trabalho) como consumidoras de produtos e assim, sucessivamente (SANTOS 1997).

A literatura utiliza diversas terminologias ao tratar da produção capitalista de moradias. Segundo Botelho (2007), a segregação e a fragmentação do espaço resultam da crescente integração do capital financeiro com o setor imobiliário. Na perspectiva de Villaça (1998), é a segregação de classes sociais que domina a estruturação das metrópoles brasileiras. Para o autor, a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjunto de bairros da metrópole (VILLAÇA, 1998).

O mercado imobiliário exerce grande influência na produção e na estruturação do espaço urbano. O setor imobiliário, em períodos de saturação ou crise, muitas vezes, obtém ajuda do Estado para viabilizar formas diferenciadas de produção. O Estado capitalista, por outro lado, apoia e financia a produção habitacional devido à importância econômica e social, exercendo a função de amortecer as crises cíclicas da economia através de investimentos de capital e da criação de numerosos postos de trabalho (CORRÊA, 1993).

Historicamente, o processo de crescimento urbano de Porto Alegre inicia-se com a implantação de loteamentos de terras na periferia, através da atuação de promotores fundiários, incentivados por medidas governamentais (STROHAECKER, 2005; RIBES, 2011). Destaca-se que a localização dos mais pobres em áreas afastadas não foi só uma questão de mercado. As decisões de localização do contingente populacional de baixa renda não seguiram uma “mão invisível”, capaz de alocar eficazmente os recursos e as decisões para moradia. As políticas urbanas de regulação do uso do solo, de construção de novas unidades

habitacionais e outras medidas, ajudaram a criar as condições para que a tradicional dualidade centro/periferia ganhasse força no espaço urbano de Porto Alegre.

Torna-se evidente a configuração socioespacial do espaço intraurbano porto-alegrense: os bairros mais centrais ainda são os melhores servidos por infraestrutura e onde vivem os estratos de maiores rendimentos, enquanto nas áreas periféricas existe carência de infraestrutura e, de modo geral, é onde residem os estratos de menores rendimentos. É esta persistência na paisagem de formas espaciais fixas, marcadas por relações sociais, que Milton Santos chama de rugosidades (SANTOS, 1997, p. 138) “As rugosidades são o espaço construído, o tempo histórico que se transformou em paisagem, incorporado ao espaço”.

As cidades podem ser entendidas, entre outras coisas, como um cenário de disputas por localizações (SINGER, 1980). Em Porto Alegre, a estruturação urbana segue essa tendência de espaços marcados por desigualdades socioespaciais. Desde a década de 1990 o território municipal foi dividido em oito Regiões de Gestão de Planejamento (RGP). Cada região engloba duas regiões do Orçamento Participativo (OP) que foram assim definidas por manterem características e potencialidades similares (Figura 1).

Em termos gerais, as melhores localizações são apropriadas pelos mais ricos (regiões 1-Centro e 6-Centro Sul/Sul), os estratos médios caracterizam as regiões 2-Humaitá/Navegantes/Ilhas/Noroeste, 4-Leste/Nordeste e 5-Glória/Grande Cruzeiro/Cristal, enquanto para os mais pobres restam os bairros periféricos (regiões 3-Norte/Eixo Baltazar, 7-Lomba do Pinheiro/Partenon e 8-Restinga/Extremo Sul). No entanto, existem setores dentro dessas regiões que apresentam perfis socioeconômicos distintos como é o caso, por exemplo, da Grande Cruzeiro, formada por várias vilas irregulares, incluída no bairro de status Santa Teresa, na região 5, e o Bairro Marcílio Dias, um dos mais carentes da cidade, na região 1-Centro.

Portanto, o modelo clássico Centro-Periferia não explica, na atualidade, a estruturação do espaço urbano de Porto Alegre. Conforme Borsdorf (2003), o padrão das metrópoles latino-americanas apresenta uma estruturação espacial que tem no processo de fragmentação a síntese para a sua compreensão. Gerando assim, um processo de dispersão urbana e conseqüentemente a formação de núcleos (industriais, residenciais e comerciais), a cidade segue o padrão da divisão territorial do trabalho, baseada na valorização e desvalorização de determinadas áreas.

A economia neoliberal levou a uma política de desregulamentação do solo urbano, e conseqüentemente diminuiu o planejamento urbano, fomentando a privatização dos serviços

públicos (BORSODORF, 2005). Neste sentido, o capital imobiliário atuou no solo urbano de forma precisa, valorizando e desvalorizando determinadas áreas, bairros e regiões da cidade. Consequentemente, os investimentos públicos em infraestrutura urbana são pontuais e deficientes na cidade, revelando uma estruturação urbana fragmentada e polarizada.

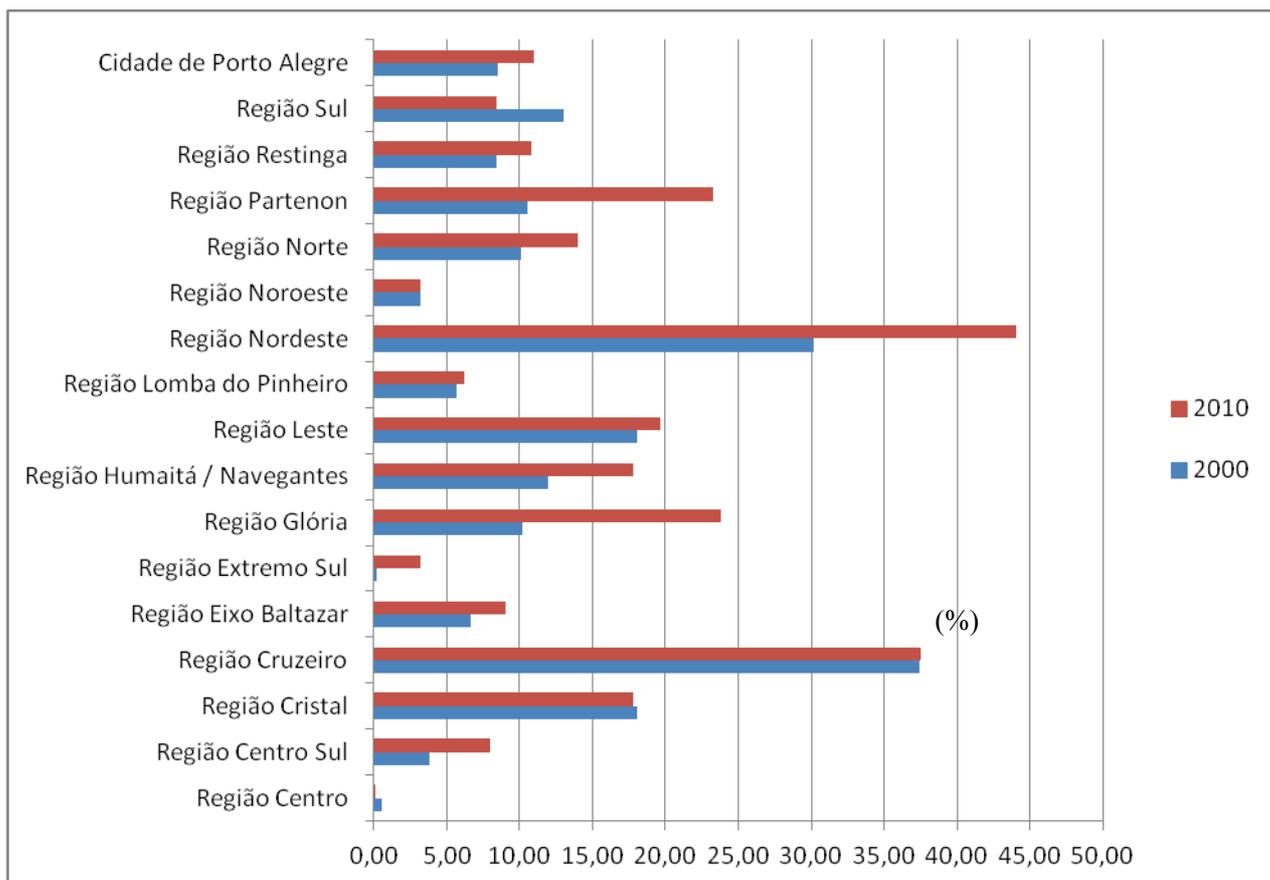
A partir da análise do Gráfico 2, que especifica os percentuais de moradias precárias segundo as 16 Regiões do Orçamento Participativo (ROP), verifica-se a estruturação entre as áreas centrais e periféricas na cidade de Porto Alegre. As regiões mais afastadas do centro detêm o percentual de moradias mais precárias da cidade. Destacando-se a Região Cruzeiro (bairro Santa Tereza) e a Região Nordeste (bairro Mário Quintana). Já as Regiões Centro e Extremo Sul apresentam os menores percentuais de moradias precárias.

Figura 1 – Regiões de Planejamento em Porto Alegre



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2014.

Gráfico 2: Percentual de Moradias Precárias em Porto Alegre e nas Regiões de Orçamento Participativo (ROP)



Elaboração: Amanda Cabette. Fonte: IBGE/2010.

E, na maioria das vezes, o conjunto de intervenções urbanas provoca um reforço da dinâmica centro-periferia; pois as obras na área central são de melhorias viárias, e, conseqüentemente, resultam na valorização imobiliária do entorno. Em contrapartida, as obras na periferia são de construção de moradia para os pobres, mesmo que a infraestrutura nestas localizações seja deficiente. De acordo com dados do Censo de 2010, em Porto Alegre o percentual de moradias precárias sobre o número total de domicílios aumentou 29,38%, em relação ao ano de 2000. Nesta perspectiva, em 2000 eram 37.480 moradias precárias, já em 2010 esse indicador subiu para 55.994 moradias.

Os investimentos provenientes dos setores públicos e privados reforçam uma dinâmica tradicional de maiores investimentos em áreas já abundantes de infraestrutura, enquanto áreas carentes recebem menos recursos. A tendência parece ser a continuidade de processos de valorização imobiliária, que tem como conseqüência, o encarecimento da moradia, principalmente para os estratos mais pobres da sociedade.

Esta valorização dos espaços centrais direciona os grupos com baixos rendimentos para a periferia, onde a terra ainda é relativamente barata. Os dados disponibilizados pelo

SECOVI-RS (Sindicato da Habitação) indicam que o preço médio de venda de um apartamento usado de três dormitórios, em Porto Alegre, subiu 101%, entre 2003 e 2010. Enquanto isso, a inflação medida pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Ampliado), no mesmo período, foi de 43,02%.

De acordo com a dinâmica imobiliária urbana recente, as regiões começam a deixar de ser periféricas, através da implementação de infraestrutura e equipamentos urbanísticos, da substituição de moradias precárias, a partir da construção de empreendimentos imobiliários para classes de maior renda. E, conseqüentemente, há o aumento e valorização do preço do solo urbano (RIBES, 2011).

De acordo com dados de indicadores sociais municipais da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, parte dos bairros situados na zona sul da cidade apresenta um alto índice de vulnerabilidade. O bairro Serraria, por exemplo, apresenta 52,51% dos domicílios com esgoto sanitário não adequado e 6,57% sem banheiro e sem sanitário. Quanto aos rendimentos, mais de 52,43% dos responsáveis por domicílio têm renda de até dois salários mínimos. O bairro Lageado tem o maior percentual (50,16%) da cidade com domicílios com abastecimento de água não adequado. Quanto aos rendimentos, 21,29% dos responsáveis por domicílio no bairro Lageado têm renda de até um salário mínimo (IBGE, 2010).

Nesta perspectiva, fica evidente a relação entre renda e qualidade do espaço físico na configuração residencial do uso do solo na cidade, e da mesma maneira chama a atenção para o efeito de certas regiões da cidade, que acabam por influenciar o valor de compra e venda de das parcelas do solo urbano. As grandes incorporadoras imobiliárias e o ritmo intenso das construções têm produzido não só uma cidade mais fragmentada, mas também tem inflacionado o preço da terra.

Relacionando-se a concentração das faixas etárias de 0 a 14 anos aos bairros de Porto Alegre, evidencia-se que os responsáveis pelos domicílios localizados nas áreas mais periféricas e, conseqüentemente, com poucos recursos financeiros, são os que detêm maior número de crianças e jovens compondo as famílias. A estrutura familiar porto-alegrense mudou a partir da década dos anos 2000, quando se detectou que o índice de fecundidade estava diminuindo consideravelmente e, de acordo com estimativas do Censo de 2010, a tendência de redução do aumento populacional deverá persistir nas próximas décadas.

A partir da análise das faixas etárias dos bairros de Porto Alegre, constata-se que a estrutura demográfica não é uniforme. Há lugares que tem uma alta concentração de crianças e jovens comparada às taxas de adultos em idade ativa e ao contingente de idosos. No bairro

Restinga, por exemplo, a composição da faixa etária (de 0-14 anos) corresponde a 27,43% do total dos habitantes, corroborando com a hipótese de que bairros periféricos e com estratos populacionais mais pobres mantêm um alto contingente de crianças e jovens.

A partir da nova dinâmica demográfica, a estruturação urbana se redesenha em diferentes núcleos. São as novas configurações espaciais que devem ser revistas, no que se refere às novas demandas das políticas sociais, quer seja em termos de transporte e moradia, bem como de saúde e educação.

O ENVELHECIMENTO POPULACIONAL E A NOVA ESTRUTURA ETÁRIA

Até o final da década de 1970, a estrutura etária da população brasileira apresentava o perfil de uma população predominantemente jovem. O aspecto mais significativo da nova tendência demográfica parece ser o menor ritmo de crescimento demográfico das grandes capitais brasileiras. O indicador de que uma população está envelhecendo é o simples crescimento do número absoluto de pessoas mais velhas. Para o grupo etário de 60 anos ou mais da população brasileira, observa-se que, por projeção, o mesmo duplica, em termos absolutos, no período de 2000 a 2020, aumentando de 13,9 para 28,3 milhões, elevando-se, em 2050, para 64 milhões. No ano de 2030, de acordo com as projeções, o número de idosos vai superar o de crianças e adolescentes (menores de 15 anos de idade), em cerca de quatro milhões, diferença essa que aumentará para 35,8 milhões, em 2050 (64,1 milhões contra 28,3 milhões, respectivamente).

De acordo com os dados do Censo de 2010, a cidade de Porto Alegre teve um expressivo aumento do contingente de idosos na composição da pirâmide etária. Logicamente, esse aumento da população idosa se dá de maneira desigual na cidade, existe um princípio de localização na distribuição das classes sociais. A organização interna das áreas urbanas reflete forças econômicas e um padrão (com dada racionalidade e não de forma acidental) de usos do solo (SINGER, 1980).

O bairro Moinhos de Vento, localizado na área central da cidade é o que apresenta o maior contingente de idosos (65 anos ou mais, representando 26,9% dos moradores). Ele apresenta uma população pertencente a estratos econômicos mais altos de rendimentos, porém sua área reduzida e alta densidade de ocupação limitam a construção de novos empreendimentos. Por sua vez, o bairro Rio Branco, contíguo ao bairro Moinhos de Vento, cedeu área para inúmeros investimentos imobiliários, o que reforça a idéia da área central da cidade ser palco de estratos mais altos da sociedade e em termos demográfico possuir uma população idosa significativa.

Em Porto Alegre, a população de idosos, conforme o Censo de 2010, era de 211.896 pessoas, o que representava 15% da população da cidade. De fato, torna-se importante destacar o quanto a Área Central e os bairros adjacentes podem estar mais equipados de infraestrutura urbana e social (postos de saúde, por exemplo) do que as áreas periféricas da cidade. Portanto, boa parcela da população idosa porto-alegrense pode não estar recebendo o mínimo de atendimento necessário e nem ter a infraestrutura adequada para as condições básicas de sobrevivência e/ou mobilidade (guias rebaixadas, rampas, entre outros elementos).

Torna-se importante salientar a necessidade da formulação e execução de políticas públicas considerando-se as especificidades peculiares de cada bairro. Já que apresentam diferentes composições etárias e tais diferenças irão se refletir nas novas demandas municipais. Impõe-se, portanto, quando da formulação de políticas voltadas para a área social, em todas as instâncias administrativas (federal, estadual e municipal), que estes novos elementos e suas implicações ultrapassem a dimensão demográfica, e que sejam tratados como variáveis vitais para as questões sociais e para a seleção das ações a serem implementadas.

O envelhecimento populacional deve ser analisado como um estágio natural decorrente do intenso processo de urbanização, principalmente nas áreas metropolitanas. Reafirma-se a necessidade da análise das novas demandas sociais, que se constituem em desafios para o Estado, já que a população idosa necessita de serviços e cuidados que assumem um grau crescente de complexidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo pretendeu associar a dinâmica demográfica com a produção do espaço urbano de Porto Alegre, analisando-se as principais transformações ocorridas na cidade, no âmbito da atuação do Estado e da promoção imobiliária, identificando-se um mercado imobiliário ativo e com tendência a um maior crescimento nas áreas periféricas.

Após acompanhar a crescente evolução do mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre, observa-se que existe um processo de verticalização em curso na cidade: não só a grande maioria dos lançamentos imobiliários nos últimos anos é de unidades residenciais multifamiliares, mas as áreas centrais já são constituídas de alta densidade de construções verticais, o que impulsiona a verticalização e os novos lançamentos imobiliários em direção à periferia. O aumento de população na periferia significa aumento de preços da terra, o que faz pressão sobre a população mais pobre para cada vez ir morar mais longe, criando novas periferias.

Este estudo nos permitiu observar a atuação espacialmente diversa do setor imobiliário em Porto Alegre, refletindo as desigualdades socioespaciais. Destacam-se as áreas centrais que representam mais da metade de toda a oferta residencial da cidade no período estudado. No entanto, a ação do setor imobiliário é dinâmica, tanto quanto o espaço urbano, permitindo-nos observar o deslocamento de suas atividades, gradativamente, para as demais regiões da cidade.

As transformações urbanas e o processo de redistribuição espacial da população marcam novas características, dimensões e trajetórias dos deslocamentos populacionais. A comparação na distribuição da população total e o contingente idoso de cada bairro possibilitam o entendimento de como a população idosa está fortemente concentrada nas áreas centrais urbanas, com rendimentos elevados, onde a expectativa de vida é maior.

Portanto, torna-se extremamente necessário conhecer a composição etária da população das diferentes áreas da cidade. Pois, a criação de políticas públicas constitui-se em mecanismo fundamental para o ordenamento do espaço urbano, a partir das diferentes demandas das faixas etárias populacionais que compõem o espaço social da cidade.

O aumento do contingente de idosos indica que Porto Alegre está num momento da transição demográfica rumo à estabilidade populacional, o que é característico de territórios desenvolvidos. De acordo com projeções futuras, as pirâmides etárias terão diminuições sucessivas de contingentes na sua base e aumentos sucessivos nas idades posteriores, indicando que a população porto-alegrense terá um perfil cada vez mais envelhecido.

A questão do envelhecimento populacional deve estar na pauta dos órgãos públicos e dos formuladores de políticas sociais, dado o volume crescente deste contingente populacional, o ritmo de crescimento e suas respectivas características demográficas, econômicas e sociais. Da mesma forma, o mercado imobiliário deverá se adequar à nova realidade, incorporando inovações em seus produtos imobiliários a fim de atender a demanda crescente dos estratos de maior idade.

REFERÊNCIAS

BORSODORF, Axel (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. EURE (Santiago). Vol.29, n.86, pp. 37-49. ISSN 0250-7161.

BOTELHO, A (1997). *O urbano em fragmentos*. São Paulo: Annablume/FAPESP.

CARLOS, Ana Fani A. (org.) (1994). **Os Caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

CORRÊA, Roberto Lobato (1993). **O espaço urbano**. São Paulo: Ática.

HARVEY, David (1980). **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec.

MENDONÇA, S. E. M. e ALMEIDA S. M (2010). Origem da verticalização no processo de modernização das cidades de Porto Alegre e Vitória. In FREITAS, J. F. B. (org). **Diálogos: Urbanismo BR**. Vitória: Edufes/Eduff.

O'LOUGHLIN J., FRIEDRICHS J. (1996). **Social Polarization in Post-Industrial Societies**. Berlin: Gruyter.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censos Demográficos de 1970, 2000 e 2010**. Rio de Janeiro: IBGE.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (2012): **Censo demográfico 2010: base de informações por setor censitário**: Porto Alegre, Rio de Janeiro, CD-ROM. Rio de Janeiro: IBGE.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (2010). **Censo Demográfico 2010: primeiros resultados**. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/populacao_por_municipio.shtm. Acesso em: março 2011.

RAMIREZ, J. C. L (1997). A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão nos estudos da cidade. In: **Sociedade & Natureza**. Uberlândia, nº 9, pp.5-22.

RIBES, Júlia Fagundes (2011). **Promoção Imobiliária e Geografia de Centralidades: um estudo da oferta de imóveis novos em Porto Alegre (1999-2010)**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional)- PROPUR/UFRGS, Porto Alegre.

SANFELICI, Daniel (2013). Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. In: **EURE**. Santiago, setembro de 2013, vol.39, nº 118, p.27-46.

SANTOS, Milton (1997). **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

SASSEN, Saskia (1998). **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel.

SECOVI/RS-AGADEMI. **Panorama do mercado imobiliário**. Porto Alegre, vários anos: 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (SINDUSCON). Porto Alegre, abril de 2013. Disponível em: www.sinduscon-rs.com.br. Acesso em: julho de 2014.

SINGER, Paul (1980). O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: AGB, nº 57, págs. 77-92.