

A PRODUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS EM NOVO HAMBURGO/RS - 1983 – 2012¹

Raoni Marques Teixeira

Mestrando - PROPUR/UFRGS² - arq.raoni@gmail.com

1. Introdução

O município de Novo Hamburgo, no Estado do Rio Grande do Sul, tem uma população de 239 mil habitantes (Censo 2010), abrangendo uma área de 224 km², e está situado no perímetro norte da conurbação metropolitana de Porto Alegre, a 40 km da capital (Figura 1). Novo Hamburgo constituiu-se, nas últimas décadas, como importante centro urbano regional brasileiro, polarizando outros 20 municípios e uma população total de 861 mil habitantes (Divisão Urbano Regional, IBGE, 2013).



Figura 1 – Localização de Novo Hamburgo/RS

A ocupação do território de Novo Hamburgo, que emancipou-se do município de São Leopoldo no ano de 1927, iniciou-se com os primeiros migrantes

¹ Este trabalho é parte da pesquisa para elaboração de dissertação de mestrado sob orientação da Prof. Dra. Heleniza Ávila Campos.

² Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

alemães que desembarcaram no Brasil, nos anos 1820. O grande impulso de crescimento da cidade, contudo, se daria a partir da década de 1950 com o desenvolvimento da indústria na região, quando a Região do Vale do Rio dos Sinos se constituiu em um importante parque industrial calçadista em escala mundial (OLIVEIRA S, 2009:43). O rápido desenvolvimento atraiu um grande contingente imigratório para a cidade ao longo da segunda metade do século XX³.

O período de grande crescimento econômico e populacional de Novo Hamburgo não foi acompanhado de desenvolvimento urbano para a cidade em seu conjunto. Os investimentos em serviços e infraestrutura concentraram-se no núcleo urbano consolidado, região de residência das camadas médias e altas da população. Nas áreas populares, no entanto, o crescimento urbano não se deu com correspondente expansão da urbanidade. Ou seja, o desenvolvimento da cidade não se reverteu em melhorias urbanas para o conjunto do espaço urbano, um traço comum às metrópoles brasileiras. Segundo Oliveira, F. de (2003), a formação de uma cidade dual (com atributos do arcaico no moderno, e vice-versa) é uma característica marcante do modo de expansão capitalista brasileiro, que teve na intensiva exploração da força de trabalho uma das condições necessárias à reprodução do capital.

A partir dos anos 1990 a indústria local sofreu a influência das modificações nos fluxos internacionais de mercadorias, e com isso, o município iniciou um rápido processo de desindustrialização de sua economia. Neste início de século – período de incertezas sobre a nova vocação produtiva da cidade -, e no qual houve um abrupto decréscimo nas taxas de crescimento populacional, ocorreu um acentuado aumento dos investimentos do capital imobiliário no município, sobretudo na construção de novos empreendimentos residenciais. Houve também um intenso processo de verticalização de áreas residenciais tradicionais da cidade, antes ocupadas por habitações unifamiliares, que foram substituídas por edifícios residenciais do tipo torre.

Este processo de reestruturação produtiva e desenvolvimento do setor imobiliário é comum a outras cidades em todo o mundo e não acontece sem importantes implicações espaciais, evidenciando o caráter segmentador da cidade contemporânea. Neste sentido, cada vez mais o setor imobiliário atua como principal agente produtor do

³ Sem nenhuma alteração nos limites de seu território, a população do município de Novo Hamburgo cresceu de 29.447 habitantes no ano de 1950, para 236.193 habitantes no ano de 2000, estabilizando-se na década seguinte, com 239.051 habitantes no ano de 2010.

espaço urbano, limitando o papel do Estado a um agente subsidiário da chamada iniciativa privada (MATTOS, 2006). Este crescimento do setor imobiliário parece constituir uma alternativa dos investidores diante da crise do setor produtivo tradicional.

O imobiliário, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não-duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para eles afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel e a função desse setor não deixam de crescer. Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiáveis”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação de capital”, isto é, de realização da mais valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial. (Lefebvre, 1999, p.146)

Esta produção imobiliária não acontece sem impor constrangimentos objetivos à organização espacial da cidade, seja pelas pressões em infraestrutura urbana, como pelo crescimento da segregação existente entre ricos e pobres dentro do espaço urbano. Diante do exposto, este trabalho pretende realizar um estudo do modelo de desenvolvimento urbano recente em Novo Hamburgo, através do levantamento e análise da produção de edifícios residenciais entre os anos de 1983 e 2012, avaliando o papel deste processo na constituição e consolidação do modelo de espaço urbano produzido desde o início do processo de industrialização da cidade.

2. Caracterização regional

A Região do Vale do Rio dos Sinos (Fig. 2) localiza-se ao norte da Região Metropolitana de Porto Alegre. Seu povoamento inicial foi realizado por imigrantes alemães que chegaram ao Rio Grande do Sul a partir de 1824, ocupando inicialmente a margem sul do Rio dos Sinos em São Leopoldo. A inauguração da ferrovia Porto Alegre – São Leopoldo, em 1874, representou um marco importante para o desenvolvimento da região, promovendo a urbanização ao longo da linha do trem, característica importante do processo de expansão urbana na região até os dias atuais. O grande impulso de crescimento do Vale do Rio dos Sinos se deu entre os anos 1950 e 1980 com o seu rápido desenvolvimento industrial baseado, sobretudo, no setor coureiro-calçadista. A partir da instalação da Refinaria Alberto Pasqualini (REFAP) em Canoas, em 1968, os

municípios ao sul do Rio dos Sinos desenvolveram-se como um diversificado polo industrial.

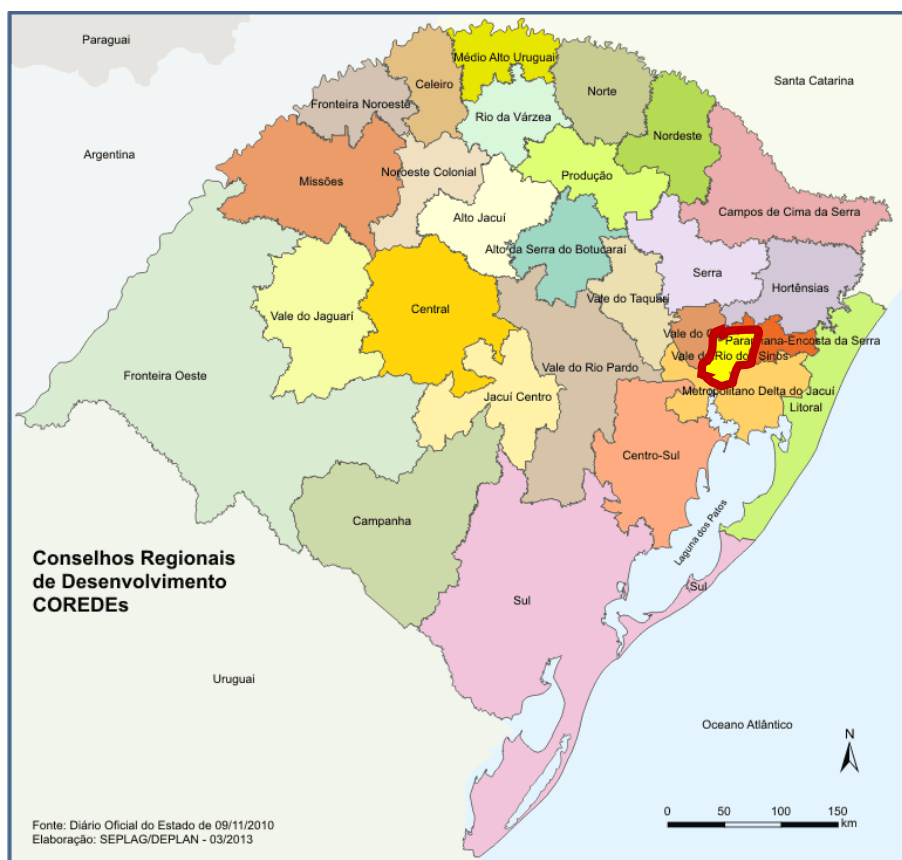


Figura 2 – Localização do COREDE do Vale do Rio dos Sinos no mapa do Rio Grande do Sul

O crescimento econômico e populacional da região não se reverteu em desenvolvimento urbano, ocasionando uma série de problemas vinculados ao déficit habitacional e à falta de infraestrutura e de serviços. A partir dos anos 1990, com a reestruturação produtiva da economia global, responsável pelo início da concorrência da produção calçadista local com a indústria asiática no mercado internacional e interno, o setor passou a enfrentar uma série crise.

Neste contexto de readequação do poder público às transformações do modo de produção capitalista, no início dos anos 1990, foram criados por iniciativa do Governo do Estado para promoção de uma política regional no Estado, os Conselhos Regionais de Desenvolvimento (COREDES).⁴

Criados em um ambiente em que a redemocratização dava seus primeiros passos no País, em meio a tendências descentralizantes, os COREDES

⁴ Elegemos a regionalização dos COREDES para este estudo, tendo em vista que estes constituem a principal experiência de política regional existente no Estado, e abrange todos os principais municípios da Região do Vale do Rio dos Sinos.

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

O estado do Rio Grande do Sul possui atualmente 28 COREDEs, dentre os quais o COREDE Vale do Rio dos Sinos (CONSINOS), composto por 14 municípios⁵. (Tabela 1).

Tabela 1 - Caracterização do COREDE Vale do Rio dos Sinos

	Área (km ²)	População Censo 2010	Densidade Demográfica 2010	Taxa de ocupação na indústria de transformação (%) ⁶
CANOAS	130,73	323.827	2478,58	14,94
NOVO HAMBURGO	224,09	238.940	1066,76	32,11
SÃO LEOPOLDO	103,97	214.087	2060,31	25,16
SAPUCAIA DO SUL	56,97	130.957	2299,25	26,96
ESTEIO	27,68	80.755	2914,34	22,66
SAPIRANGA	138,36	74.985	542,21	49,75
CAMPO BOM	61,89	60.074	972,34	47,02
ESTÂNCIA VELHA	51,67	42.574	824,25	37,08
PORTÃO	160,9	30.920	191,93	38,58
DOIS IRMÃOS	65,79	27.572	419,09	52,45
NOVA SANTA RITA	216,95	22.716	104,66	22,30
IVOTI	62,66	19.874	317,22	35,49
NOVA HARTZ	62,81	18.346	292,09	55,20
ARARICÁ	34,95	4.864	139,28	46,65
CONSINOS	1399,42	1.290.491	922,16	29,19
RS	281748,53	10.693.929	37,96	15,59

A Tabela 1 evidencia a importância do setor industrial na economia do CONSINOS, cujo percentual da população economicamente ativa empregada na indústria de transformação é de quase 30%, o dobro da média do Estado do RS. Apesar disto, o setor industrial vem perdendo espaço no Valor Agregado Bruto (VAB) de todos os municípios da Região. Segundo BORDIGNON (2006, p.4) a “especialização coureiro-calçadista vem sofrendo os efeitos da concorrência de outros polos de

⁵ Araricá, Campo Bom, Canoas, Dois Irmãos, Estância Velha, Esteio, Ivoti, Nova Hartz, Nova Santa Rita, Novo Hamburgo, Portão, Sapiranga, Sapucaia do Sul, e São Leopoldo.

⁶ A taxa de ocupação na indústria de transformação é a razão entre o número de pessoas de 18 anos ou mais de idade ocupadas na indústria de transformação e o número total de pessoas ocupadas nessa faixa etária multiplicado por 100.

produção, o que vem determinando taxas progressivamente menores do crescimento do PIB industrial” no CONSINOS. A Figura 3 evidencia essa proposição, demonstrando a redução da participação relativa dos municípios do CONSINOS no VAB Industrial do Rio Grande do Sul no período de 1997 a 2008. Todos os municípios do CONSINOS sofreram redução de sua participação na produção industrial gaúcha no período, entretanto, esta redução é substancialmente menor nos municípios com polo industrial mais diversificado, como Canoas, Nova Santa Rita e Sapucaia do Sul, e mais acentuada nos municípios com maior dependência do setor coureiro-calçadista como Ivoti, Estância Velha, Dois Irmãos e Campo Bom.

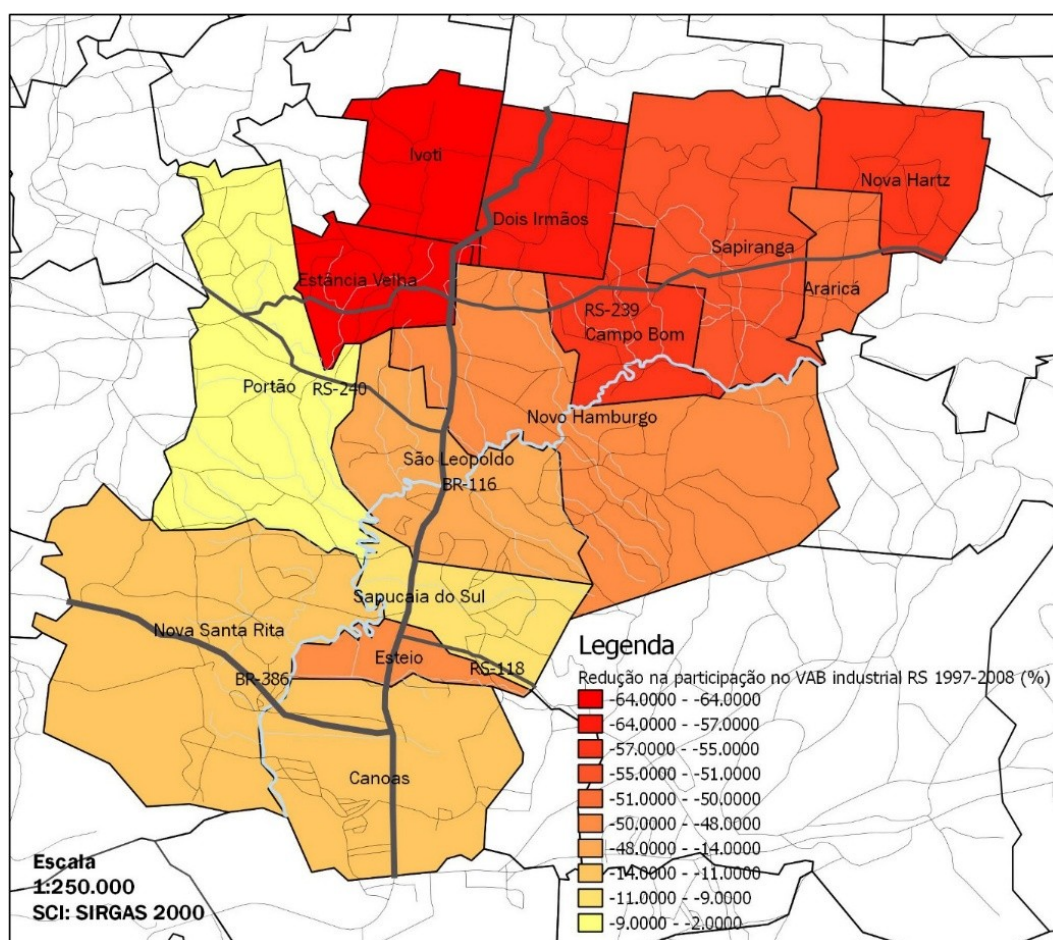


Figura 3- Variação da participação dos municípios do CONSINOS no VAB Industrial do Estado do Rio Grande do Sul no período de 1997 a 2008. Fonte dados: DE BEM; GIACOMINI, 2012.

A mesma tendência pode ser observada quando analisamos o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) per capita no período entre 1999 e 2008 (Figura 4). O município que apresentou maior crescimento foi Canoas, seguido pelos demais municípios do eixo da rodovia BR-116: Esteio, Sapucaia do Sul, São Leopoldo e Novo Hamburgo. Já os municípios de Ivoti, Estância Velha, Dois Irmãos, Campo Bom e Sapiranga, os quais apresentam maior percentual de sua população dependente da

indústria de transformação, são aqueles que tiveram menor crescimento do PIB per capita no período. Segundo De Bem e Giacomoni (2012) o crescimento do setor de serviços nos municípios da BR-116, que vem sustentando o crescimento econômico dos mesmos, se dá em virtude do deslocamento de empresas de Porto Alegre em busca de redução de custos, vinculados ao menor custo do solo, salários e logística.

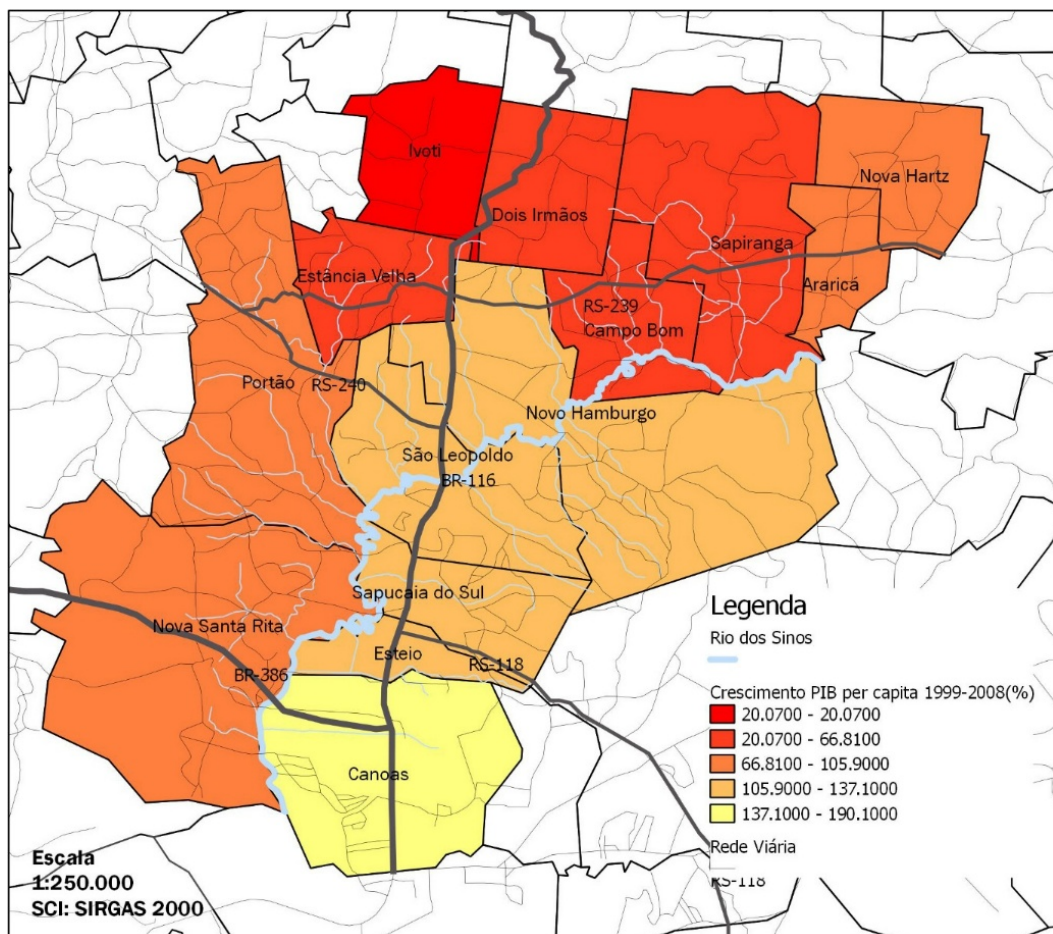


Figura 4 - Crescimento do PIB per capita dos municípios do Estado do Rio Grande do Sul de 1999 a 2008. Fonte: FEE, 2014.

A Região do Vale do Rio dos Sinos constitui, portanto, importante polo industrial do Sul do Brasil, cujo processo recente de reestruturação da economia global, vem trazendo graves prejuízos ao setor produtivo local e à economia dos municípios. Neste contexto o processo de desenvolvimento urbano não pode ser compreendido numa perspectiva limitada à escala municipal, pois se dá num contexto de metropolização. A metropolização consiste no processo de integração do território a partir de uma cidade-núcleo, configurando um território ampliado, regional e global, onde compartilham um conjunto de funções de interesse comum.

3. Urbanização de Novo Hamburgo

Novo Hamburgo antes dos anos 1950 conservava uma população inferior a trinta mil habitantes. Na segunda metade do século XX, com o desenvolvimento industrial da região a cidade atraiu um grande contingente imigratório para a cidade (Tabela 2).

Tabela 2 - Evolução da população de Novo Hamburgo entre 1950 e 2010 Fonte: IBGE

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

A Figura 5 ilustra o crescimento da mancha urbana de Novo Hamburgo desde sua emancipação até o ano de 2010, onde é possível constatar que houve um intenso processo de expansão de novas áreas loteadas no período de grande desenvolvimento econômico da cidade, a partir dos anos 1950.

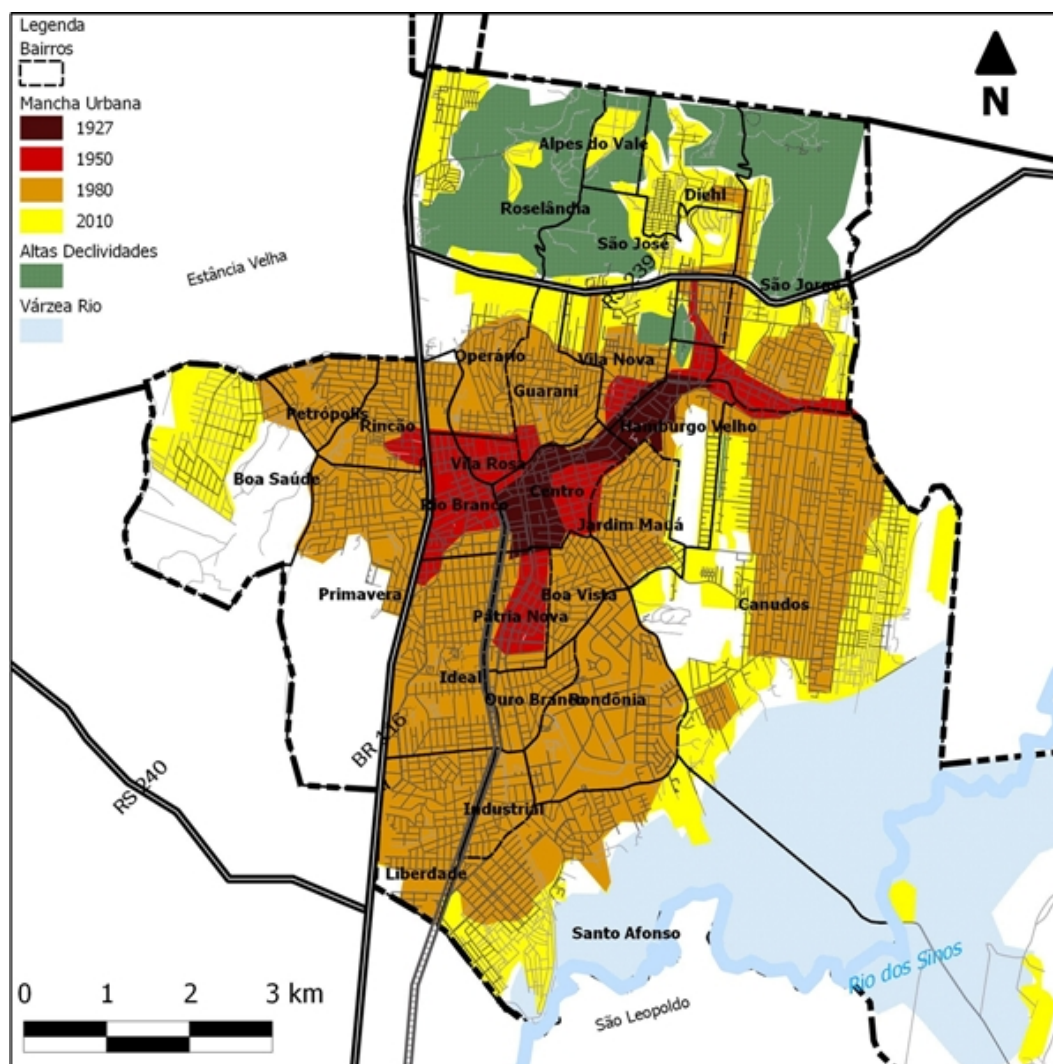


Figura 5 - Evolução da mancha urbana de Novo Hamburgo entre 1927 e 2010 Fonte: (OLIVEIRA S, 2009:37 e GOOGLEMAPS)

O período de 1950 a 1980 se caracteriza pela rápida expansão urbana da cidade de Novo Hamburgo, através da produção de novos loteamentos. A cidade de Novo Hamburgo se caracteriza, morfologicamente, por ser seccionada por duas rodovias, a BR 116, no sentido Norte-Sul, e a RS 239, no sentido Oeste-Leste. É cortada ainda ao sul, no sentido Leste- Oeste pela várzea do Rio dos Sinos, que limita a cidade em sua área rural, no bairro de Lomba Grande. Estes três elementos (as duas rodovias e o rio), são muito marcantes morfologicamente na estrutura espacial da cidade, pois condicionam (e limitam) sua expansão urbana. No período entre 1950 e 1980, os novos loteamentos ocuparam praticamente a totalidade desta região compreendida entre as rodovias e a várzea do Rio dos Sinos. O período seguinte, de 1980-2010 vai se caracterizar, de um lado, pela verticalização dos bairros mais centrais da cidade, processo que constitui a atual imagem da cidade; e de outro, pela ocupação irregular das

bordas urbanas da cidade, especialmente em áreas de risco ambiental: hidrológico no caso das ocupações junto à várzea do Rio dos Sinos, nos Bairros Santo Afonso e Canudos; e geológico em áreas de encosta na região norte da cidade, nos Bairros São José e Diehl. A Figura 6 apresenta as Áreas Especiais de Interesse Social do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2004, onde é possível averiguar que os assentamentos gravados como de vulnerabilidade social se localizam, principalmente, nas bordas da mancha urbana da cidade, junto à área de várzea ao sul, e de encostas, ao norte.

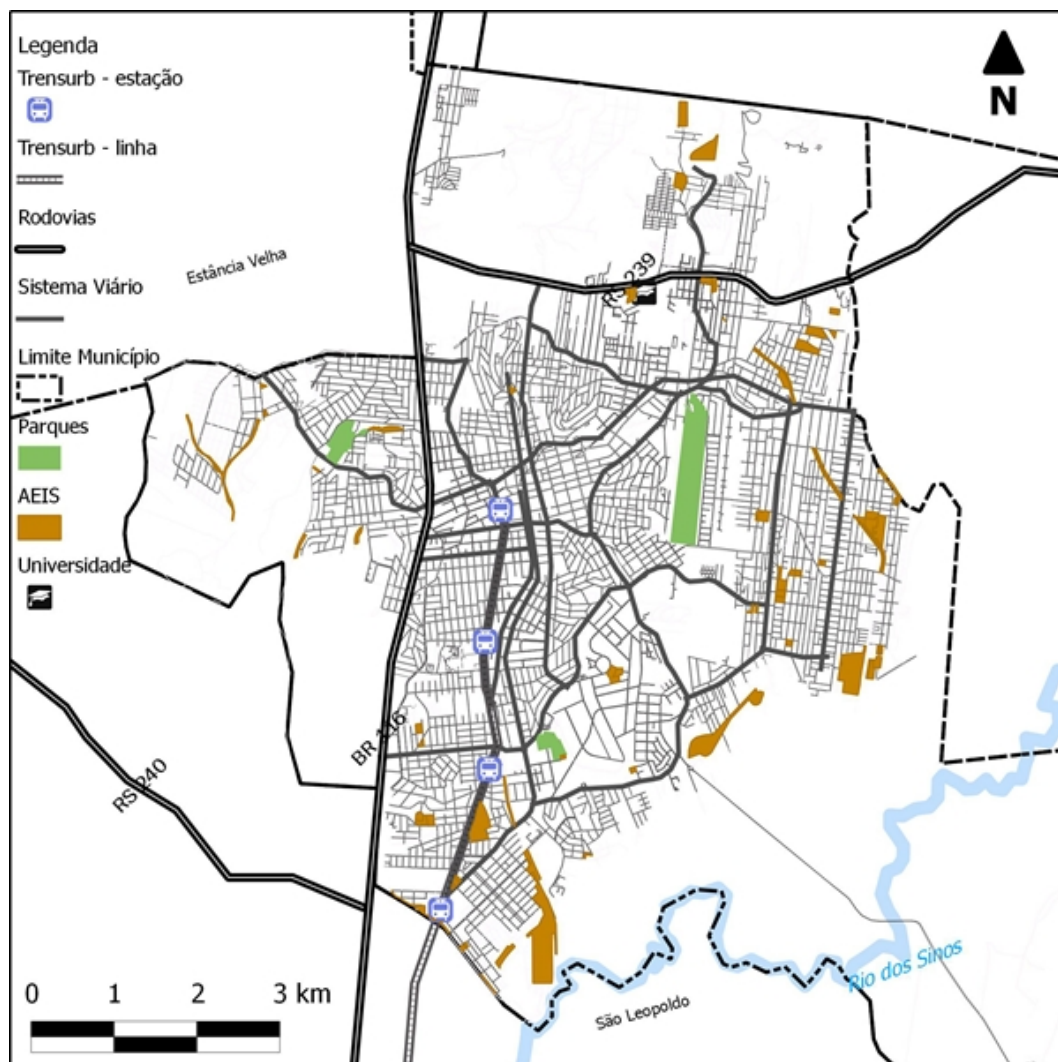


Figura 6 - Áreas de Interesse Social - PDUA Novo Hamburgo

A figura 7 ilustra o rendimento mensal médio do responsável pelo domicílio por setor censitário a partir de dados do Censo 2010 para o município de Novo Hamburgo. Verificamos que o padrão de ocupação do solo por renda na cidade é bastante concêntrico: com as famílias de maior renda, cujo responsável recebe mais de 5 salários mínimos, morando no centro e bairros adjacentes; as famílias de renda média,

nas quais o responsável recebe, em média, de 3 a 5 salários, vivendo nos bairros localizados em uma segunda faixa polarizada pela área mais central da cidade; e as famílias mais pobres, com renda do responsável inferior à 3 salários mínimos, morando nos bairros mais afastados do Centro da cidade, como Boa Saúde, Roselândia, Diehl e Santo Afonso.

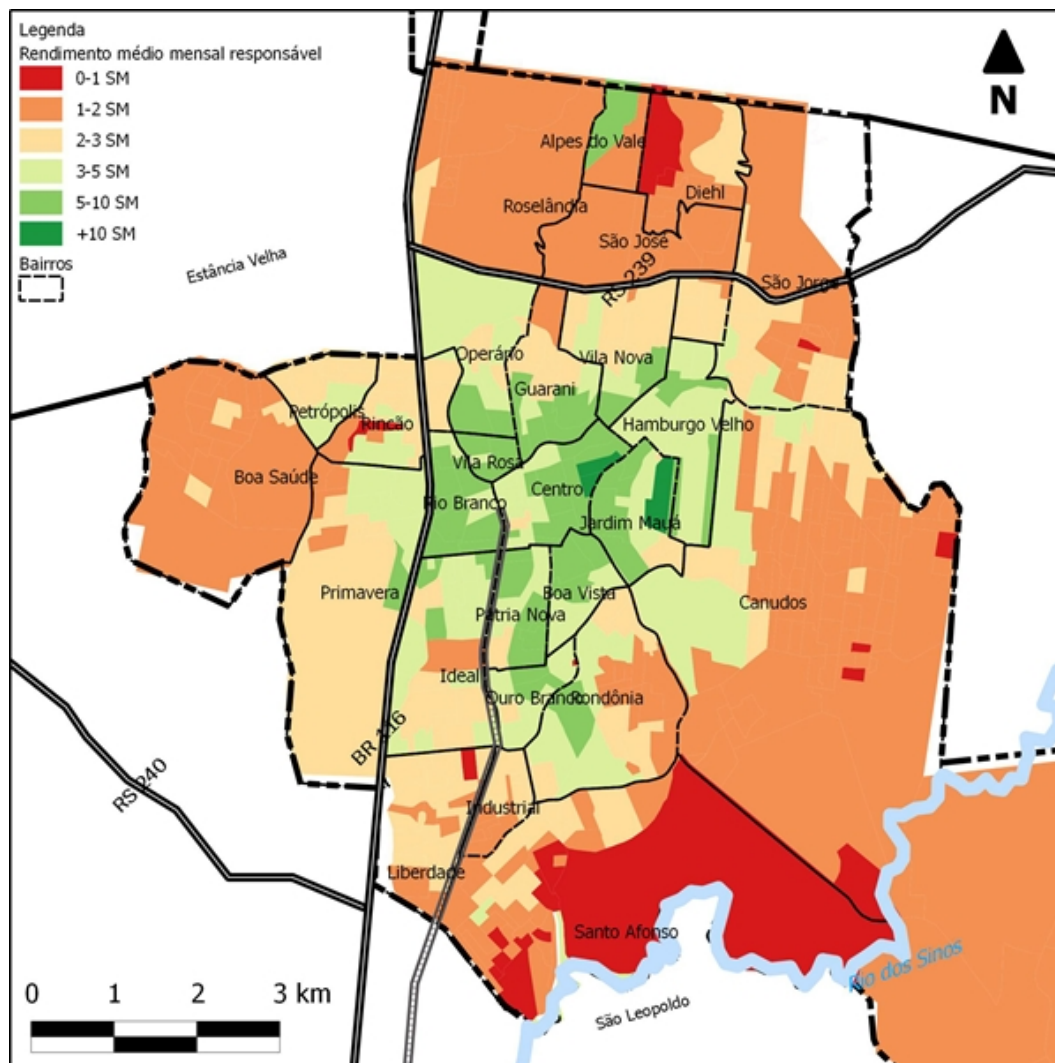


Figura 7 - Renda do Responsável pelo Domicílio - CENSO 2010

Novo Hamburgo possui atualmente vinte e sete bairros dos quais vinte e seis se concentram na área urbana da cidade, ao norte do Rio dos Sinos, e um, Lomba Grande, abrange a área rural da cidade, localizada ao sul do Rio. O bairro mais antigo de Novo Hamburgo é o Hamburgo Velho, cuja ocupação remonta à chegada dos primeiros imigrantes alemães em 1824. Segundo SCHÜTZ (2001), estas famílias dedicaram-se à agricultura, ao artesanato e à atividade comercial. A construção da estação em Novo Hamburgo da ferrovia Porto Alegre-Canela, em 1876, foi o ponto

determinante para o Centro da cidade deslocar-se do bairro de Hamburgo Velho para sua atual localização, dois quilômetros a oeste.

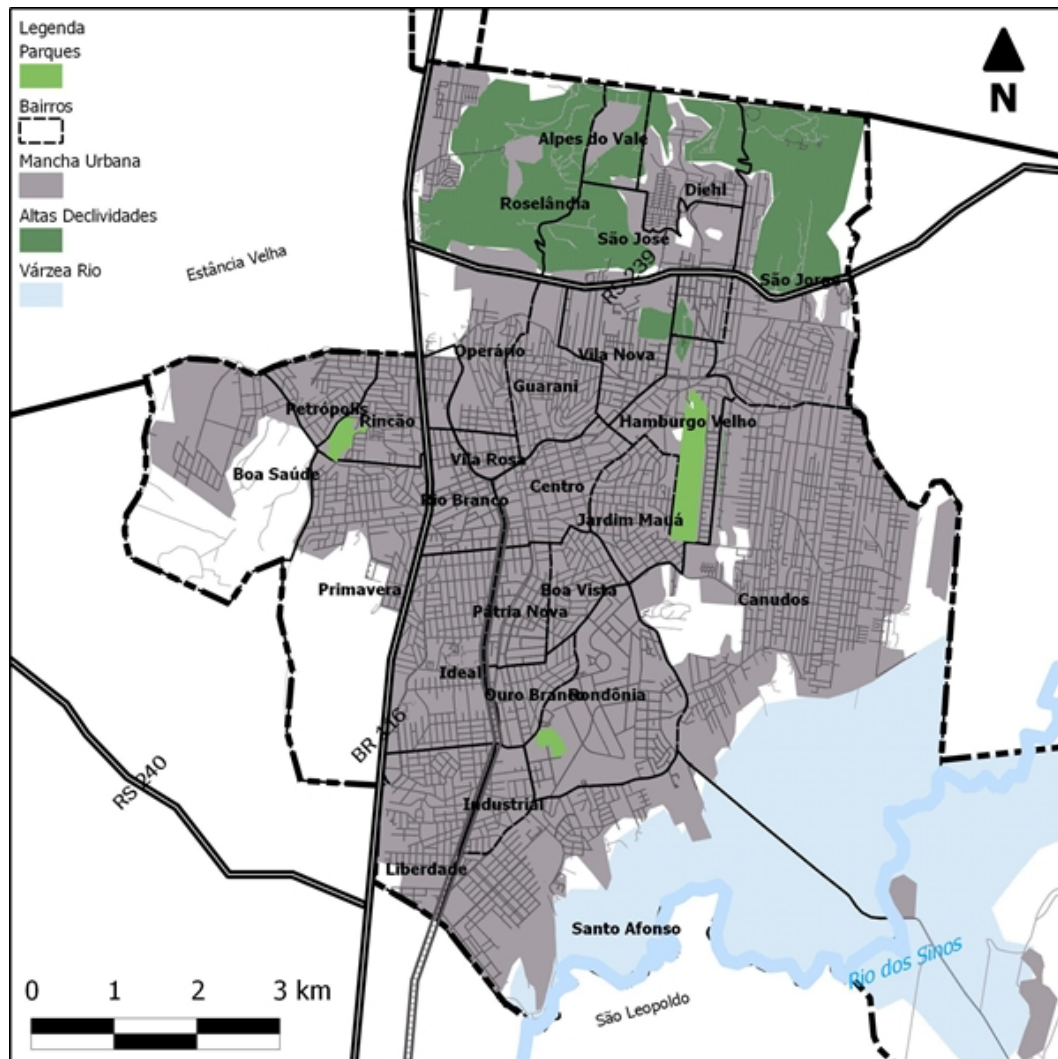


Figura 8- Bairros de Novo Hamburgo

Na década de 1940, a inauguração da BR-116, no trecho entre Porto Alegre e Caxias do Sul, constituiu um novo vetor de crescimento da cidade em direção à rodovia, com isso surgiram os bairros Rio Branco e Vila Rosa, além do bairro Pátria Nova, localizado no eixo da Estrada Velha em direção ao município de São Leopoldo. A partir dos anos 1950, com o desenvolvimento do setor industrial na região, diversos novos loteamentos surgiram na cidade. Ao norte do Centro, os bairros Operário, Guarani e Vila Nova, com característica de habitação operária e loteamentos regulares. Os bairros Ideal e Liberdade desenvolveram-se em torno da FENAC (Feira Nacional do Calçado), cuja primeira edição realizou-se em 1963, e ocupam extensa faixa ao sudoeste da área central da cidade, entre a linha do trem metropolitano e BR-116, tem uso do solo bastante diversificado, com coexistência de atividades industriais leves, comerciais e

residenciais de média renda. Os bairros Petrópolis, Primavera e Rincão localizam-se ao oeste da BR-116, estando segregados do resto da cidade por esta rodovia. Por este fato, apesar de localizarem-se bastante próximos da área central da cidade, guardam características de bairros periféricos, sendo predominantemente residenciais, e havendo poucos edifícios de mais de dois pavimentos. Os bairros Canudos, Rondônia, e Santo Afonso, se localizam na faixa entre os bairros centrais da cidade e o Rio dos Sinos, ao sudeste do Centro, compreendendo áreas de habitação de baixa a média renda, principalmente, mas também alguns condomínios e loteamentos de renda média a alta, principalmente nos dois primeiros bairros citados. O bairro Canudos é o maior da cidade, possuindo 62 mil habitantes e 14 km² de extensão. Compreende desde condomínios fechados de alta renda até regiões bastantes pobres junto à Várzea do Rio dos Sinos. A origem de sua ocupação está associada a loteamentos irregulares para imigrantes de outras regiões do país no período de grande expansão industrial na cidade. Os bairros Roselândia, São José, Diehl, e São Jorge, se caracterizam por abranger zonas residenciais de renda média a baixa, inclusive com áreas de habitação precária na região mais ao norte do município, além de atividade industrial junto às rodovias BR-116 e RS 239.

4. Produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo (1983-2012)

No período entre 1950 e 1980, a cidade se expandiu bastante com o loteamento de novas áreas que deram feição à abrangência territorial da mancha urbana da cidade atual. Neste período, os poucos edifícios existentes na cidade se concentravam no Centro. Foi somente a partir dos anos 1980 que a cidade acelerou o seu processo de verticalização, construindo sua atual imagem de espaço urbano densamente edificado, sobretudo nas áreas adjacentes ao Centro da cidade.

As duas últimas décadas do século passado se caracterizaram pelo desenvolvimento econômico do Vale dos Sinos através do comércio internacional que trouxe forte influência da cultura dos Estados Unidos da América e, conseqüentemente, afastou de vez a “visão europeia” de parte da população, ainda ligada às suas origens alemãs. A ideia de progresso vinda dos EUA e valorizada pela exportação no Vale dos Sinos para este país, a partir dos anos 1970, enfraqueceu a consciência preservacionista, não apenas devido a este fato, mas também pela afluência de migrantes internos. Essas pessoas, sem vínculo direto com a história da cidade, que buscavam se beneficiar da economia emergente da cidade, mas não possuíam com Novo Hamburgo, o vínculo afetivo que se busca ao valorizar e conservar um local ou uma edificação. (Oliveira, 2009, p. 159)

Para compreendermos melhor como se deu o processo recente de produção espacial na cidade de Novo Hamburgo, propomos uma análise da produção imobiliária residencial na cidade, no período de 1983 a 2012, que compreende todo o processo de produção dos principais empreendimentos residenciais na cidade. Para isso, tivemos acesso através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Novo Hamburgo, de listagem com todos os projetos de edificações com mais de 4 pavimentos residenciais e mistos (uso comercial e residencial integrado) aprovados desde a década de 1980, com as seguintes informações: nome do interessado (pessoa jurídica ou física responsável pelo projeto), rua, bairro, data de aprovação, data de habite-se, área e número de pavimentos.

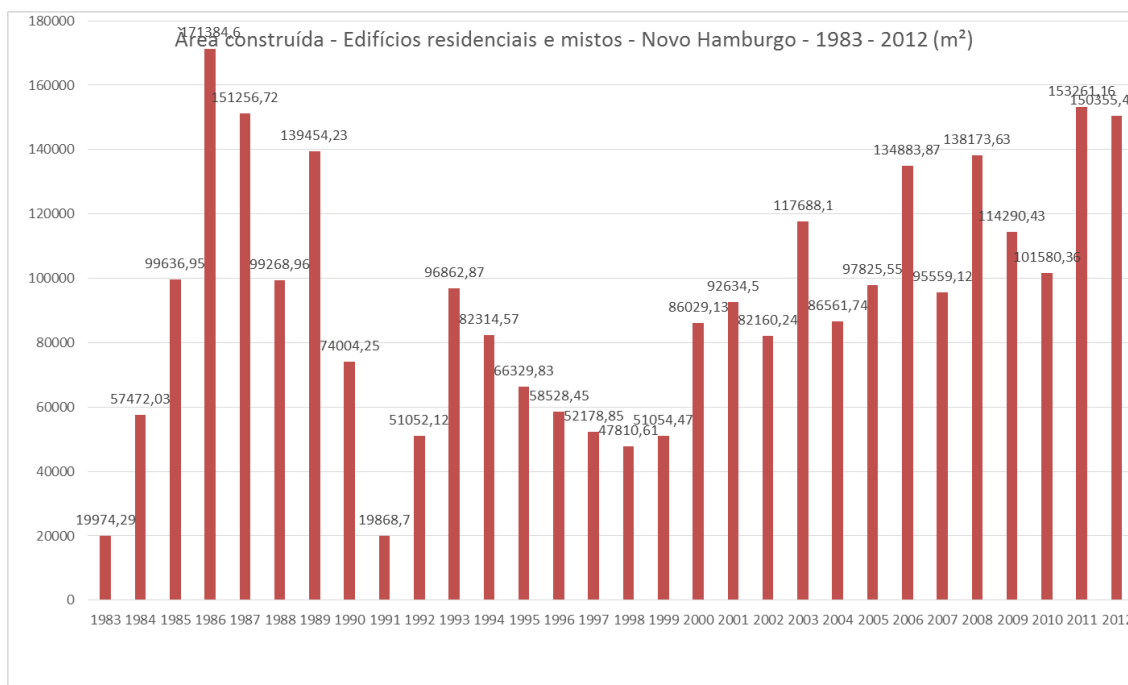


Gráfico 1-Área construída por ano - edifícios residenciais e mistos - Novo Hamburgo - 1983-2012

O gráfico acima mostra a evolução da construção de edifícios residenciais e mistos em m² aprovados, entre 1983 e 2012. Consta-se, que a aprovação de novos empreendimentos residenciais na cidade, teve um primeiro momento de ascensão na década de 1980, período ainda de grande desenvolvimento industrial na região, onde a população da cidade crescia rapidamente. Na década seguinte, há uma diminuição relevante do ritmo da construção civil na cidade, com um declínio acentuado nos anos de 1990 e 1991, uma breve retomada no biênio seguinte, e um novo arrefecimento no restante da década. Este quadro se altera a partir dos anos 2000, período em que, apesar de não haver um crescimento contínuo, é possível constatar, em linhas gerais, significativa retomada da construção de edifícios residências na cidade.

A sequência de seis figuras apresentada a seguir, expõe o número e área construída de todos os edifícios de mais de três pavimentos, residenciais e mistos, aprovados em Novo Hamburgo por quinquênio entre 1983 e 2012. Nos anos 1980, a cidade vivia ainda o auge da indústria calçadista, a população crescia aceleradamente, e a construção de edifícios residenciais nos bairros centrais se tornava alternativa, diante do iminente esgotamento de grandes áreas a lotear nas regiões mais centrais da cidade. Na década de 1990, a concorrência com a produção asiática fez com que o calçado gaúcho perdesse competitividade no mercado mundial, assim o município de Novo Hamburgo iniciou um rápido processo de desindustrialização, que redundou na diminuição do ritmo de crescimento populacional da cidade e do ritmo da produção de novos empreendimentos residenciais na cidade. Na década de 2000 a cidade, apesar de seguir diminuindo progressivamente seu ritmo de crescimento populacional, teve uma retomada do crescimento da produção de edifícios residenciais, estimulada pelo crescimento do setor em nível nacional, e a facilidade de crédito tanto para produtores imobiliários como para os consumidores.

No período de 1983 a 1987 (Figura 9), a cidade de Novo Hamburgo iniciou seu processo de verticalização, inicialmente restrita à área central e bairros imediatamente adjacentes. O total de área construída aprovada no ano de 1987 é o maior até hoje, com 170 mil m² aprovados, principalmente no Centro.

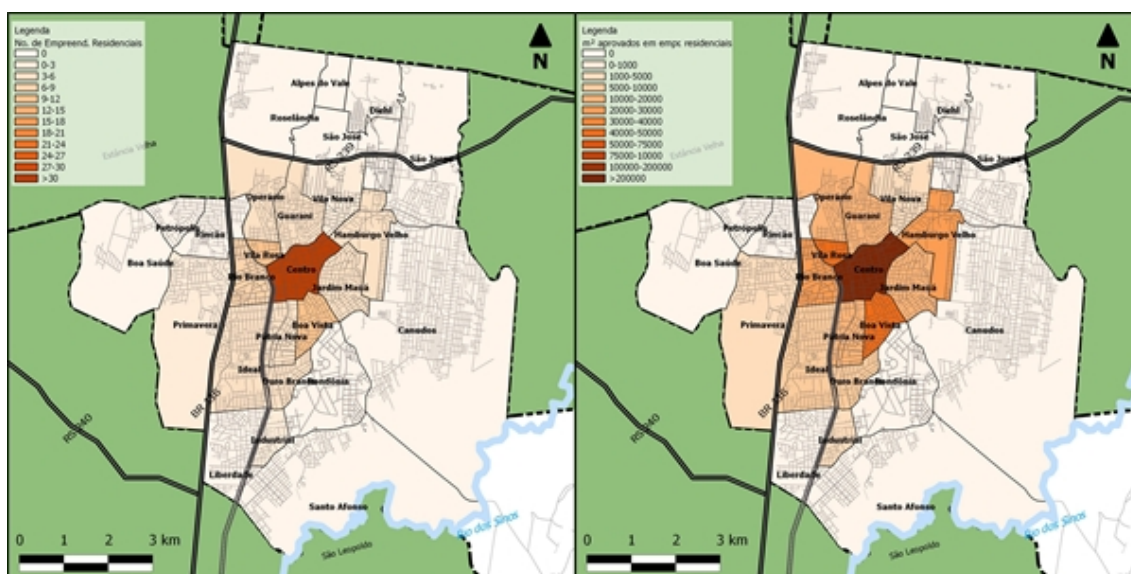


Figura 9 - Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1983-1987

No período de 1988 a 1992 (Figura 10), inicia-se o processo de arrefecimento da construção civil, que se acentuaria nos anos posteriores. Inicia-se

ainda o processo de periferização gradativa da produção de edifícios residenciais, com os primeiros empreendimentos aprovados nos bairros Canudos e Rondônia. O ano de 1991, marcado pelo expurgo das poupanças em fevereiro⁷, é o ano com menor número de empreendimentos aprovados em toda a série 1983-2012, com menos de 20 mil m² em toda a cidade, quase dez vezes menos do que quatro anos antes.

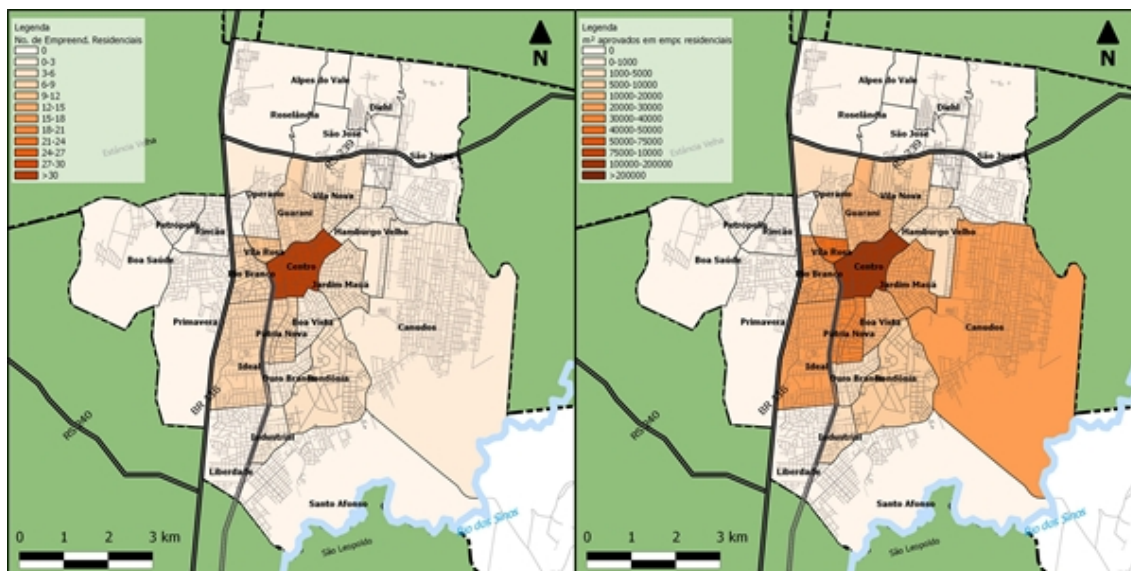


Figura 10 - Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1988 - 1992

O período 1993-1997 (Figura 11), mantém a tendência de queda dos investimentos imobiliários, e de busca de novas fronteiras urbanas para produção imobiliária, na busca de um custo do solo menor. O Centro novamente reduz sua participação relativa no conjunto da cidade no que tange ao número de empreendimentos e metragem total aprovada. O eixo da BR-116 fortalece-se como polo de atração dos escassos produtos imobiliários, nos bairros Rio Branco, Ideal e Operário.

⁷ O Plano Collor II promoveu o expurgo das cadernetas poupanças em fevereiro de 1991, aprofundando medidas do Plano Collor I, de março de 1990.

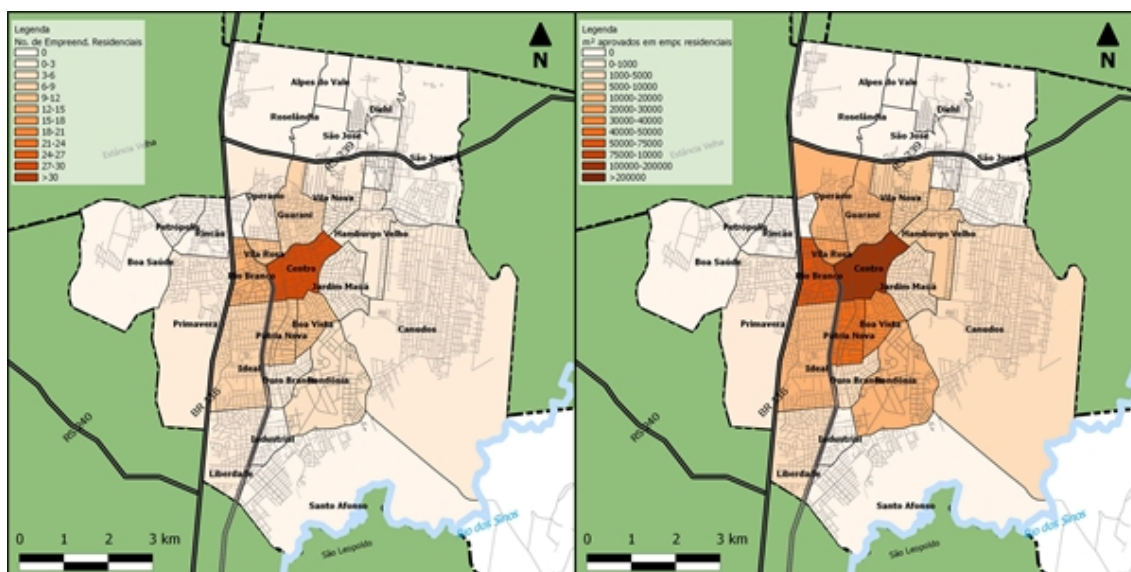


Figura 11 - Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1993- 1997

O período 1998-2002 (Figura 12) caracteriza-se pela transição do fim do declínio e retomada do crescimento do setor imobiliário na cidade. Na soma do quinquênio, com menor número de empreendimentos, mas a tendência deixa de ser de queda. É o período no qual existe o menor predomínio da área central em relação aos bairros mais periféricos.

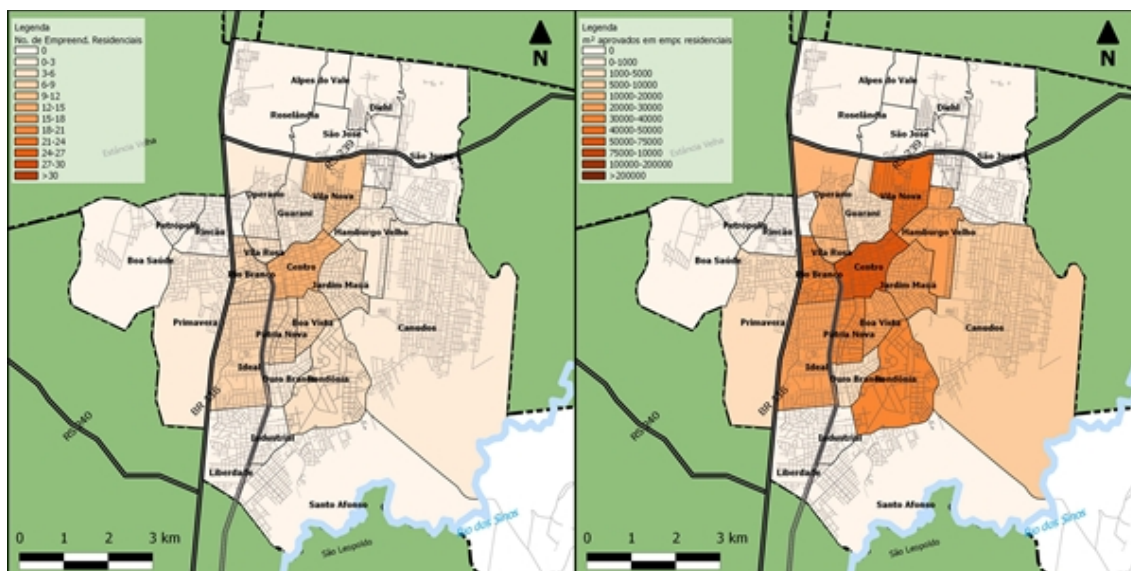


Figura 12 -Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 1998- 2002

Os anos 2003-2007 (Figura 13) caracterizam-se pela reconcentração dos investimentos nos bairros mais centrais da cidade. É o período de construção dos grandes arranha-céus. Portanto, o número total de empreendimento é menor, mas com grande área construída. O setor imobiliário tende a concentrar-se em um número menor

de agentes, aqueles com capacidade financeira para desenvolver projetos mais caros, com necessidade de maior investimento.

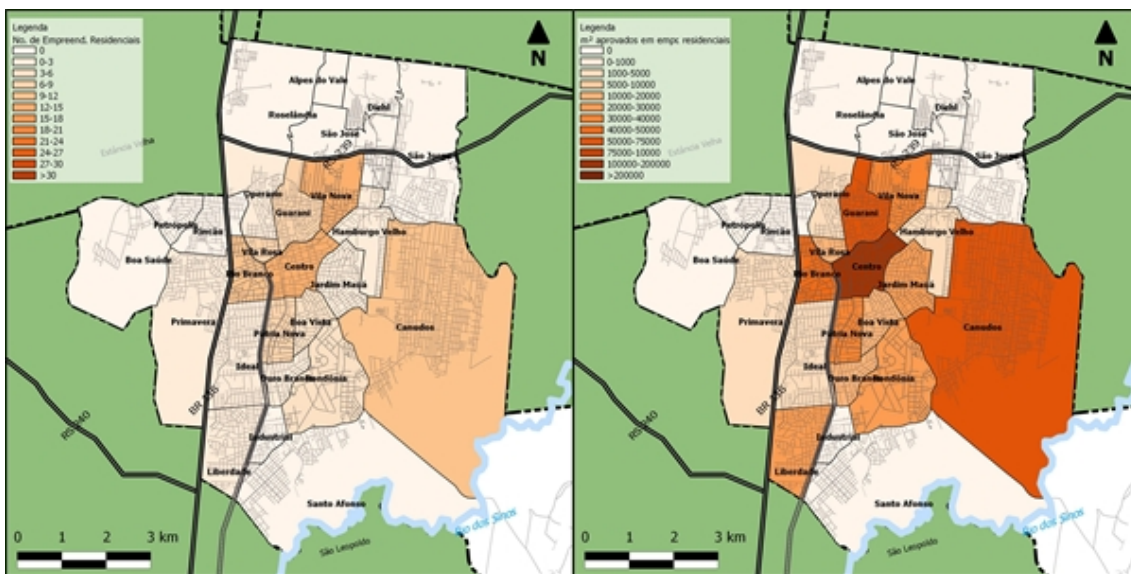


Figura 13 - Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo - 2003-2007

O quinquênio 2008-2012 (Figura 14) caracteriza-se pela afirmação do setor imobiliário no município de Novo Hamburgo, e a sequência da tendência de crescimento do setor em relação ao período anterior. O maior número de empreendimentos segue concentrando-se na área central. Entretanto, começam a aparecer grandes empreendimentos em bairros da cidade como Industrial, Pátria Nova, Jardim Mauá e Canudos.

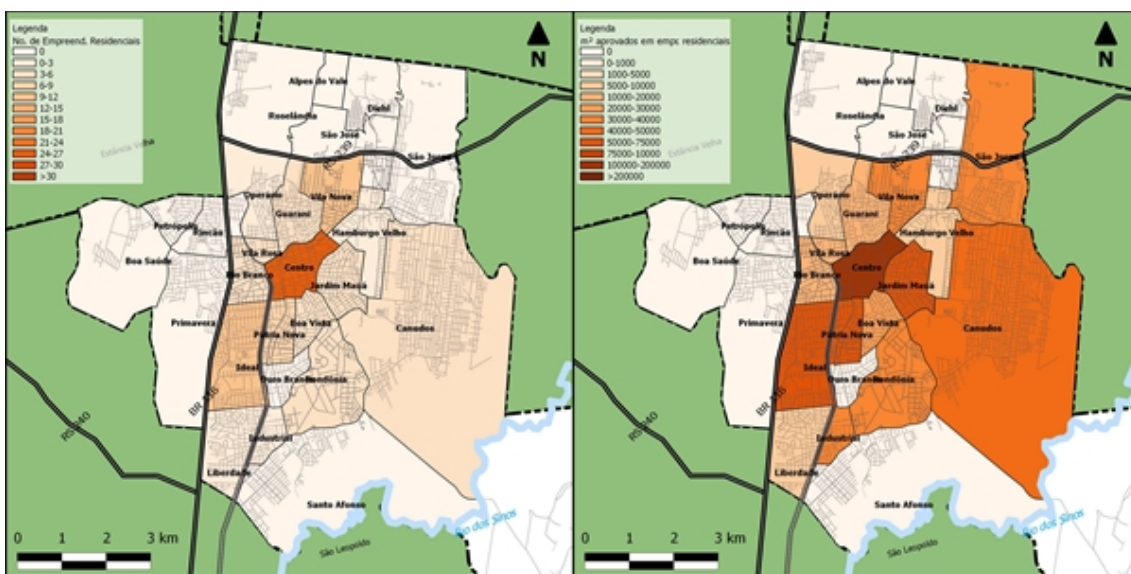


Figura 14 - Número de projetos (à esq.) e total de m² aprovados (à dir.) em empreendimentos residenciais e mistos por bairro em Novo Hamburgo 2008-2012

Propomos, a seguir, uma categorização dos bairros de Novo Hamburgo, a partir do interesse dos promotores imobiliários no período de análise. Destacado aos demais bairros está o Centro (Gráfico 3), pois é o bairro que concentra a maioria dos edifícios de Novo Hamburgo. No quinquênio 1983-1987, reunia quase 60% dos empreendimentos aprovados na cidade. Esta participação relativa foi diminuindo gradativamente até o período 1998-2002, quando passou a representar apenas 20% dos m² aprovados. Nos dois últimos quinquênios houve um novo crescimento da participação da construção civil neste bairro em relação aos demais, e o Centro no período de 2003 a 2012 estabilizou-se em aproximadamente 28% do total de empreendimentos residenciais e mistos na cidade. Apesar da variação na participação relativa, como podemos observar no gráfico anterior, o bairro sempre foi o que teve maior concentração de novos empreendimentos residenciais na cidade.

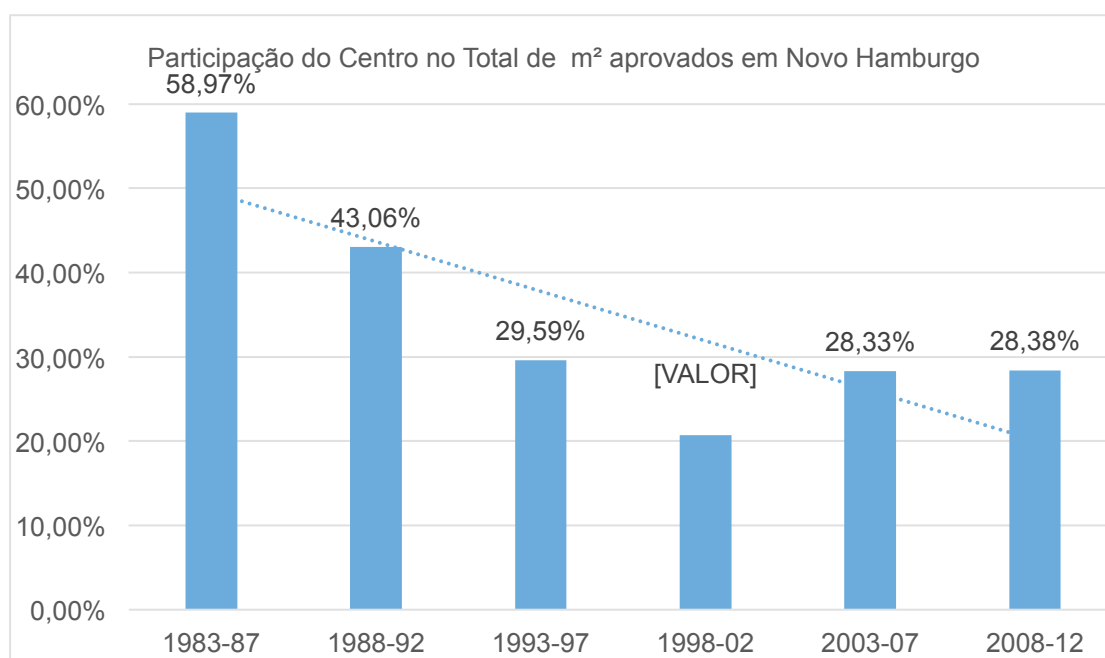


Gráfico 2 - Participação do Centro no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012

No Grupo 2 (Gráfico 4), destacamos os bairros Boa Vista, Hamburgo Velho, Rio Branco e Vila Rosa. Estes bairros têm em comum, serem vizinhos ao Centro, o interesse do setor imobiliário em todo o recorte temporal estudado, e por apresentar uma tendência à diminuição relativa da quantidade de área construída nos últimos anos. Esta tendência justifica-se pelas restrições existentes dentro do Plano Diretor da cidade, e ainda pelo esgotamento de lotes vazios a construir, que encarece o valor do solo nestas áreas. Estes bairros chegaram a representar 36% dos novos

empreendimentos no período 1993-1997, superando naquele período o Centro. Entretanto, desde então vem sofrendo uma diminuição relativa e no último quinquênio (2008-12) concentrou apenas 9% dos empreendimentos.

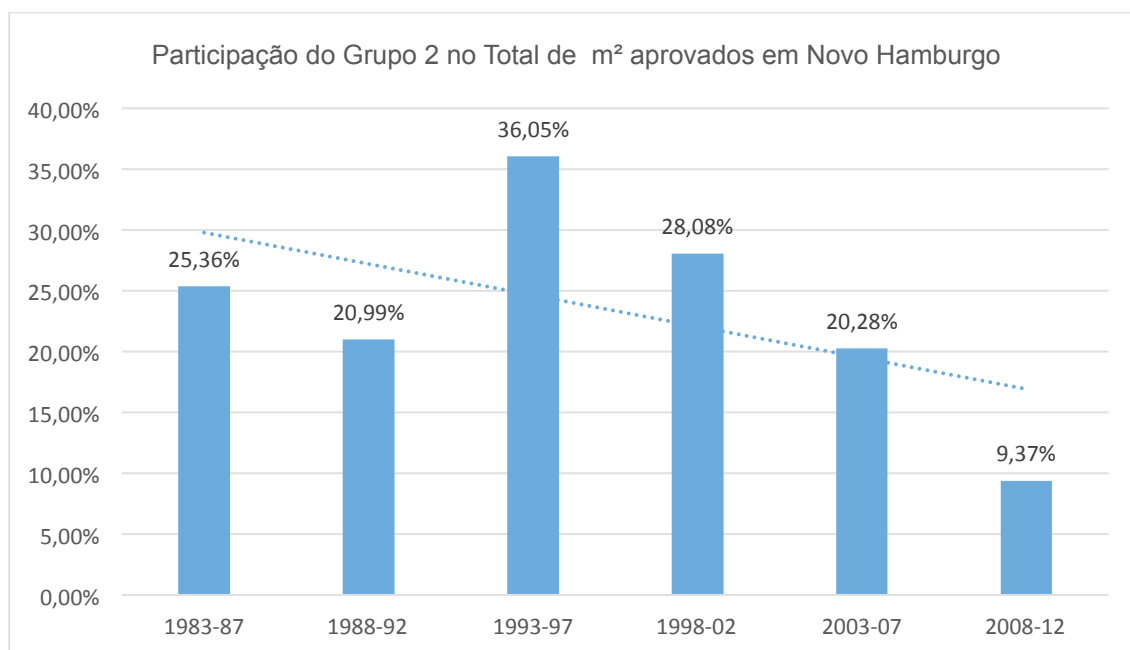


Gráfico 3 - Participação dos bairros do Grupo 2 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012

O Grupo 3 (Gráfico 5) é composto pelos bairros Pátria Nova, Mauá, Ideal, Vila Nova e Guarani. Estes bairros também são vizinhos ao Centro, entretanto coincidem na apresentação do crescimento do percentual de novos empreendimentos no período. No quinquênio 1983-1987, apenas 10% do total de m² aprovados se localizavam nestes bairros, em comparação com 60% de m² no Centro. Já no último quinquênio analisado (2008-2012), estes bairros representaram 35% do total, em comparação a 28% no Centro.

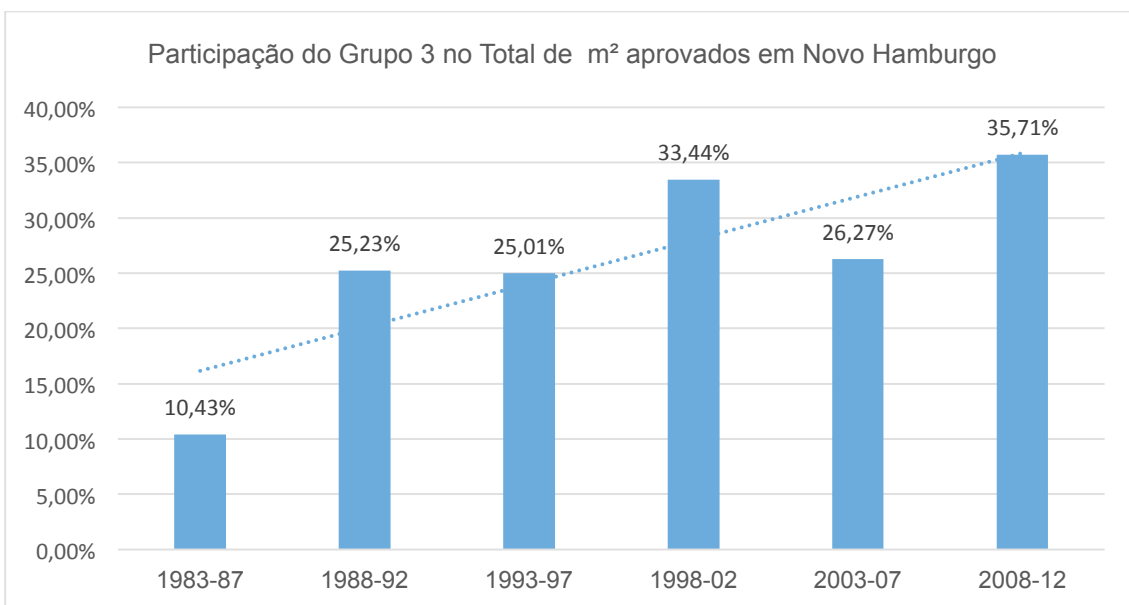


Gráfico 4 - Participação dos bairros do Grupo 3 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012

O Grupo 4 (Gráfico 6) é composto pelos bairros Canudos, Industrial, Liberdade, Rondônia e São Jorge, estes bairros tem em comum com o grupo anterior, o fato de apresentarem uma tendência de crescimento na participação relativa nos novos empreendimentos residenciais aprovados em Novo Hamburgo, entretanto se localizam mais afastados do Centro, apresentando menor valor do solo e maior possibilidade de empreendimentos de classe média e média-baixa. No quinquênio 1983-1987 representava apenas 0,25% dos empreendimentos residenciais na cidade. Já no último período analisado, 2008-12, passou a abranger $\frac{1}{4}$ dos novos empreendimentos aprovados na cidade.

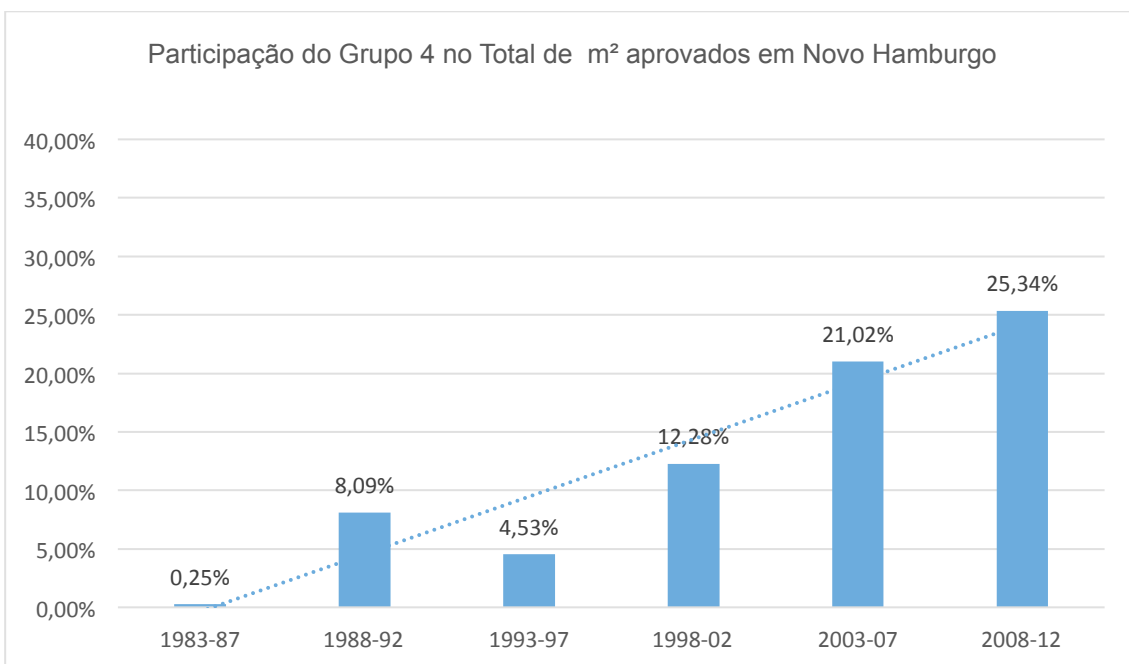


Gráfico 5 - Participação dos bairros do Grupo 4 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012

O Grupo 5 (Gráfico 7) é composto pelos demais bairros da cidade de Novo Hamburgo, notadamente horizontais, que somados não ultrapassam 5% dos empreendimentos do município em nenhum dos quinquênios analisados.

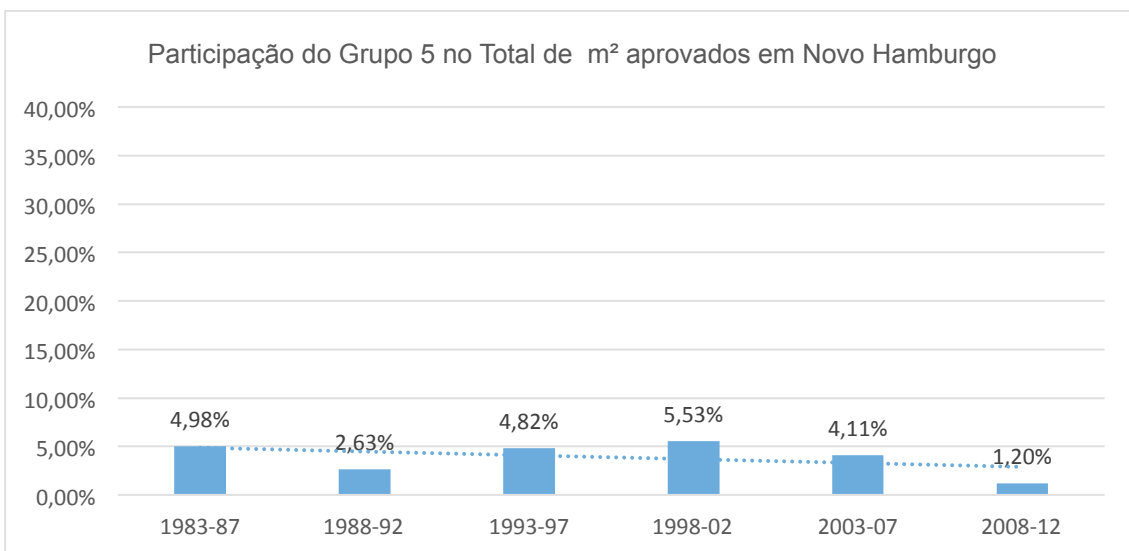


Gráfico 6 - Participação dos bairros do Grupo 5 no total de m² aprovados em Novo Hamburgo 1983- 2012

O gráfico abaixo apresenta a evolução da participação de cada um dos cinco grupos de bairros no total de área construída aprovada na Prefeitura, por quinquênio.

Podemos observar que se destacam os grupos 3 e 4, como aqueles que apresentam tendência de crescimento na aprovação de novos empreendimentos residenciais nos últimos anos, além do Centro (Grupo 1), que apesar da tendência de arrefecimento da produção de edifícios residências, ainda representa quase 30% do total de m² aprovados no período 2008-2012.

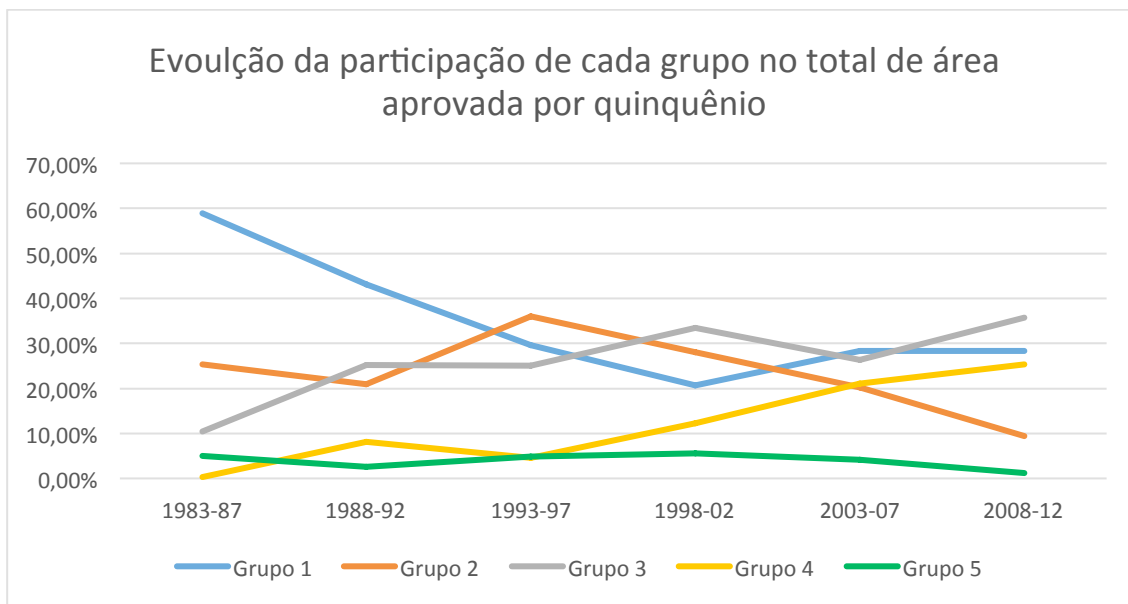


Gráfico 7 - Evolução da participação de cada grupo no total de área aprovada por quinquênio - 1983 - 2012

Na figura abaixo podemos localizar estas áreas no município de Novo Hamburgo. Nela verificamos que os bairros do Grupo 4 constituem um cinturão no entorno dos bairros centrais da cidade, que se estende no sentido sudoeste-nordeste desde a BR -116 até a RS 239. Esta região se caracteriza por apresentar um custo do solo menor do que as áreas mais centrais, e também por conter ainda vazios disponíveis. Como o custo do solo é baixo, os empreendimentos localizados nestes bairros se caracterizam pela pouca verticalidade e grande área construída.

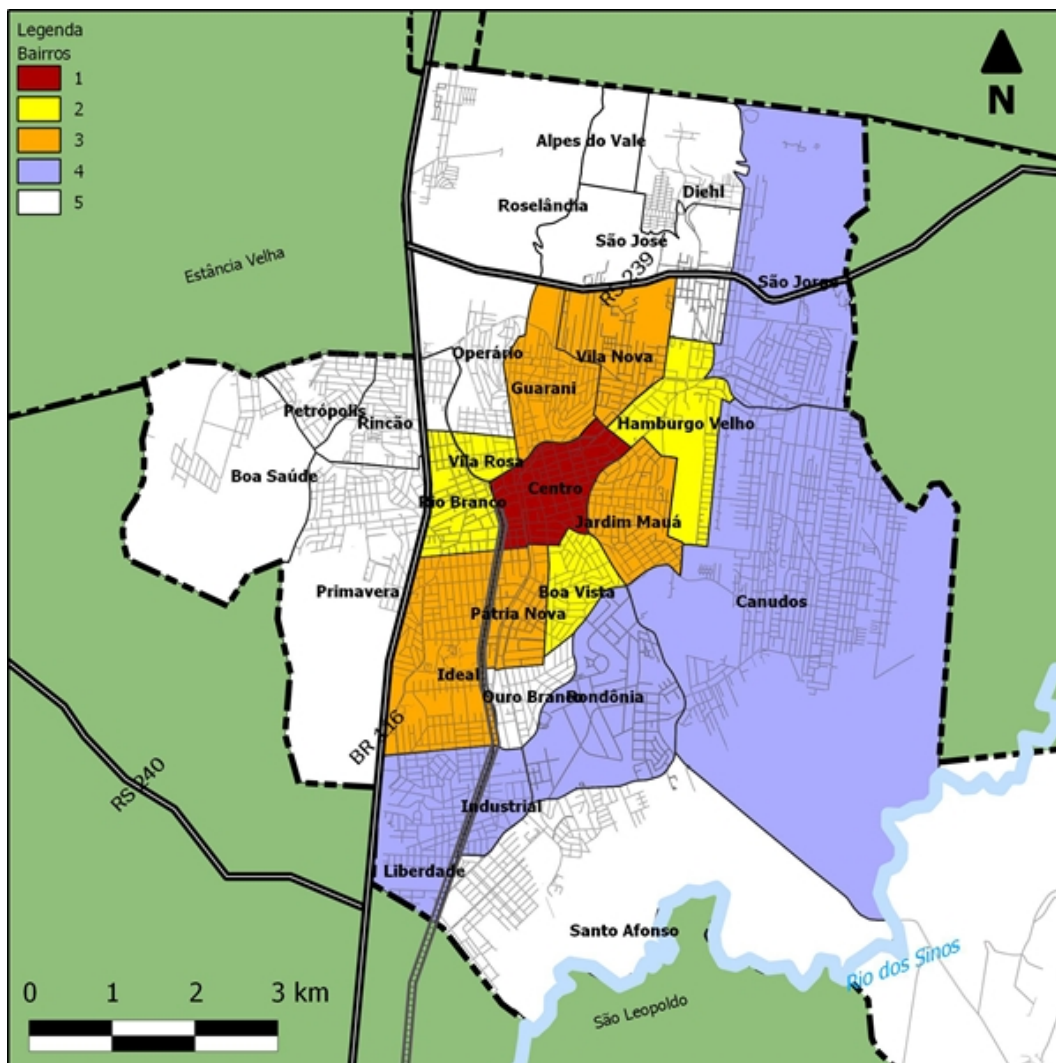


Figura 15 – Bairros de Novo Hamburgo segundo categorização proposta

No quinquênio 2008-2012, foram aprovados 18 empreendimentos residenciais nestes bairros, de 100 no total aprovados no município, o que representou 25,3% do total da área construída. A média de área construída dos empreendimentos residenciais e mistos em Novo Hamburgo no quinquênio é de 6576 m², enquanto nos bairros do grupo 4 a média foi de 9810 m². A altura média dos empreendimentos na cidade no período foi de 10,78 pavimentos, enquanto nos bairros deste grupo a média é 5,52 pavimentos. A tipologia padrão, portanto, dos empreendimentos localizados nestes bairros são empreendimentos de baixa altura e grande área construída. Entre os bairros do grupo 3, Pátria Nova, Ideal, Mauá, Guarani e Vila Nova, a média de altura dos 99 empreendimentos aprovados no último quinquênio foi de 10,38 pavimentos, muito próximo à média da cidade. O tamanho médio dos empreendimentos localizados nestes bairros é de 6002 m², também próximo à média. Nestes bairros, portanto, por representarem uma zona de transição entre centro e periferia da cidade, localizam-se

empreendimentos de 4 a 23 pavimentos, de todos os tipos. Por último, no Bairro Centro foram aprovados 23 empreendimentos no período 2008-2012, com 8114m² de média de área construída e 17,27 pavimentos de altura média. O Centro caracteriza-se no último período, portanto, empreendimentos do tipo torre, com altura de 10 a 25 pavimentos.

5. Considerações preliminares

A análise preliminar dos dados apresentados neste trabalho permite concluir que, de fato, houve um crescimento do setor imobiliário na cidade no último período, que pode ou não estar relacionado a investimentos antes direcionados ao setor produtivo. Após um arrefecimento de novos projetos nos anos 1990, houve uma retomada do setor imobiliário nos anos 2000. Diferentemente dos anos 1980 – quando o crescimento do setor imobiliário coincidia com o crescimento da população da cidade pela chegada de famílias de outros pontos do Estado e do país atraídas pelo *boom* do setor calçadista –, nos anos 2000, houve estagnação do crescimento populacional da cidade e o setor imobiliário passou a crescer em razão, provavelmente, da atração de capitais, antes direcionados ao setor produtivo tradicional, sustentado pelo aumento do financiamento imobiliário, tanto para consumidores como para agentes imobiliários. Existe ainda, uma tendência de descentralização dos projetos imobiliários residenciais na cidade em direção à periferia. Esta se explica tanto pelo esgotamento dos vazios urbanos nas áreas centrais da cidade, como pela tendência à metropolização do território urbano. Por outro lado, o Centro da cidade renova-se dentro da lógica do mercado imobiliário, com a substituição de lotes antes unifamiliares por novos produtos imobiliários, geralmente torres de apartamentos de alto padrão. Existe, portanto, um duplo processo de produção de edifícios residenciais em Novo Hamburgo: o primeiro, em direção à periferia, em busca de novas fronteiras urbanas para o setor imobiliário, de localização no (e do) espaço; o segundo, de substituição de imóveis na área central da cidade, de destruição e reconstrução do espaço urbano.

Referências Bibliográficas

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

BOTELHO, A., 2007. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. 1 ed. São Paulo: Annablume; Fapesp.

CARGNIN, A. P., 2011. *Políticas de desenvolvimento regional no Rio Grande do Sul: vestígios, marcas e repercussões territoriais. Tese (Dotorado em Geografia)*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

DE BEM, J. & GIACOMINI, N., 2013. As indústrias criativas como alternativa para retomada do crescimento: o caso do CONSINOS no RS.. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, Volume 8.

DIEESE - Departamento Intersindical de Estatística e Estudos socioeconômicos, 2011. *Desindustrialização: conceito e a situação do Brasil*. São Paulo: DIEESE.

Fundação de Economia e Estatística, 2014. *FEE*. [Online] Available at: fee.rs.gov.br/feedados [Acesso em 13 novembro 2014].

Instituto Brasileiro Geografia e Estatística, 2013. *Divisão Urbano-Regional do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE.

LEFEBVRE, H., 1999. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: UFMG.

MATTOS, C. A. d., 2006. Modernización capitalis y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas.. Em: M. A. M. L. S. Amalia Ines G. Lemos, ed. *América Latina: cidade, campo e turismo*. São Paulo: CLACSO.

OLIVEIRA, F. d., 2003. *Crítica da Razão Dualista/O Ornitorrinco*. 1 ed. São Paulo: Boitempo.

OLIVEIRA, S. V. d., 2009. *Os Planos Diretores e as ações de preservação de patrimônio edificado em Novo Hamburgo. (Dissertação de Mestrado), PROPUR*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, 2004. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano*. Novo Hamburgo: PMNH.

SCHÜTZ, L. M., 2001. *Os Bairros de Novo Hamburgo*. Novo Hamburgo: s.n.