

**IMPACTOS DO SETOR NAVAL/PORTUÁRIO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA
CIDADE DO RIO GRANDE, RS.**

RAMOS, Bianca Reis¹
MARTINS, Solismar Fraga
biancareis.geografia@gmail.com

Evento: XXIII Congresso de Iniciação Científica
Área do conhecimento: Geografia Urbana

Palavras-chave: Geografia Urbana; Investimento Imobiliário; Polo Naval.

1 INTRODUÇÃO

A década de 2000 foi marcada por investimentos da União na indústria naval e portuária, sendo que a partir de 2006 o Polo Naval do Rio Grande do Sul foi consolidado no município. A partir deste período, o município passou por modificações em sua economia devido a estes investimentos, o que elevou o Produto Interno Bruto (PIB) municipal e a atração de capital e atores sociais no espaço urbano. Esta fase da indústria naval e ação de políticas públicas habitacionais culminaram no crescimento dos investimentos imobiliários que é o foco desta pesquisa, que teve o objetivo de mensurar os investimentos imobiliários e os impactos causados na área urbana do Rio Grande.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O espaço do Rio Grande teve função de suporte, como a base para outras funções que se exerceram e também como meio de produção, devido as suas características físicas favoráveis às atividades exercidas, formando um conjunto responsável por parte desta atração de capital, uma vez que, a partir da instalação das estruturas fixas, os fluxos financeiros e de informação se voltaram ao lugar (SANTOS, 1997). Estes processos atraem capital e agentes sociais que modificam o tecido urbano e as relações sociais e econômicas. Para Lefebvre (2000) o espaço além de ser meio de produção é também meio de controle, que se manifesta nas relações de poder e nas relações de propriedade e Estado.

3 MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia foi baseada em revisão teórica pertinente ao assunto e aquisição de dados e fontes documentais da Prefeitura Municipal e Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luiz Roessler (FEPAM), referentes aos empreendimentos imobiliários na cidade do Rio Grande. Após integração destes dados, foi feito o mapeamento destes empreendimentos através de imagens 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 das secretarias municipais e FEPAM não foram adicionados na pesquisa, no entanto poderão ser adicionados posteriormente à

¹ Bolsista do CNPq-Brasil.

medida que forem encontradas informações complementares documentadas dos mesmos.

4 RESULTADOS e DISCUSSÃO

Foram registrados nesta pesquisa 69 empreendimentos imobiliários distribuídos em quase todas as áreas da cidade, que somaram cerca de 19.025 unidades habitacionais, tanto da iniciativa privada como de iniciativa pública, divulgadas pela Prefeitura Municipal e registradas nos pedidos de licenciamento ambiental da FEPAM entre os anos de 2006 e 2015. No entanto, desta soma de empreendimentos apenas 3.068 unidades habitacionais (2.201 construídas e 867 em construção) distribuídas em 28 empreendimentos tiveram sua concretização no espaço urbano do Rio Grande até o ano de 2015. Com relação ao número de unidades habitacionais, a previsão equivalia a um crescimento de 26% comparado com os dados atuais de domicílios na cidade, contudo, apenas 4% foram consolidadas até hoje. Esta dissonância pode ser explicada pelo capital imobiliário especulativo, pelos entraves burocráticos referentes a aprovações de projetos e licenciamentos, assim como a inviabilidade de alguns empreendimentos no que concerne aos impactos ambientais e diretrizes do Plano Diretor. Muller e Moroso (2013) estimam que existem 7.000 domicílios em situação de irregularidade no município. Conforme o Plano de habitação de interesse social, o déficit habitacional quantitativo é de 9.800 imóveis na zona urbana (GONÇALVES, 2012).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O aumento na construção de loteamentos e a facilidade de crédito no município, em vez de facilitar a aquisição da casa própria, excluiu desse processo uma parcela da população com condições financeiras precárias, devido à especulação imobiliária e supervalorização do solo urbano, o que encareceu a habitação popular para as classes com menor poder aquisitivo. Ao mesmo tempo, é necessário ainda suprir o déficit habitacional, sendo de suma importância a concretização dos projetos em habitação popular assim como sua ampliação, além de maior controle do mercado imobiliário e dos preços praticados em Rio Grande. Os instrumentos da política pública urbana deveriam ser exercidos, visto que a demanda por residências e solo urbano aumentou no município e existem diversos terrenos subutilizados e não utilizados, assim como domicílios vagos em áreas servidas de infraestrutura e que não exercem a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

- GONÇALVES, Glauber Acunha. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**. Rio Grande, 2012.
- LEFÈBVRE, Henri. **La production de l'espace**. 4 ed. Paris: Anthropos, 2000.
- MULLER, Cristiano; MOROSO, Karla (org.). **Violações ao direito à cidade e à moradia decorrentes de megaprojetos de desenvolvimento no Rio Grande do Sul. Diagnóstico e Perspectivas: o caso de Rio Grande**. Porto Alegre: Centro de Direitos Econômicos e Sociais – CDES, 2013.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo; razão e emoção**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.