



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

A OCUPAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
IMPULSIONADA PELO MERCADO IMOBILIÁRIO. O CASO DA ILHA GRANDE DOS
MARINHEIROS EM PORTO ALEGRE/RS.

Ecléa Pérsigo Morais Mullich (UFRGS) - ecléamorais@yahoo.com.br

Arquiteta e urbanista, especialista em Patrimônio Cultural Urbano pela UFRGS, mestranda em planejamento urbano e regional na UFRGS. Diretora Financeira do Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento do Rio Grande do Sul.

1. Apresentando o tema

A ocupação urbana contemporânea em áreas de proteção ambiental (APAs) situadas próximas as grandes cidades brasileiras ocorre de forma desordenada, sem estudo de viabilidade urbana e de impacto ambiental. O adensamento das APAs, geralmente caracterizadas pela falta de infra-estrutura básica (rede e tratamento de esgoto, saneamento básico, coleta de resíduos sólidos) tem gerado problemas ambientais como desmoronamento de terra, inundações e contaminação do solo.

Observou-se através das pesquisas de Costa (2004), Henrique (2004), Silva (2007) Fernandes (2002 e 2008) que o aumento da área construída em áreas de proteção ambiental está relacionado com atuação do mercado em valorizar-las economicamente devido a sua especificidade e localização próxima ao centro das grandes cidades. São vários os exemplos de empreendimentos localizados em áreas de proteção ambiental que podem ser visualizados através de edificações como hotéis, pousadas, *resorts*, parques de entretenimento, condomínios fechados e residências com alto padrão de acabamento construtivo.

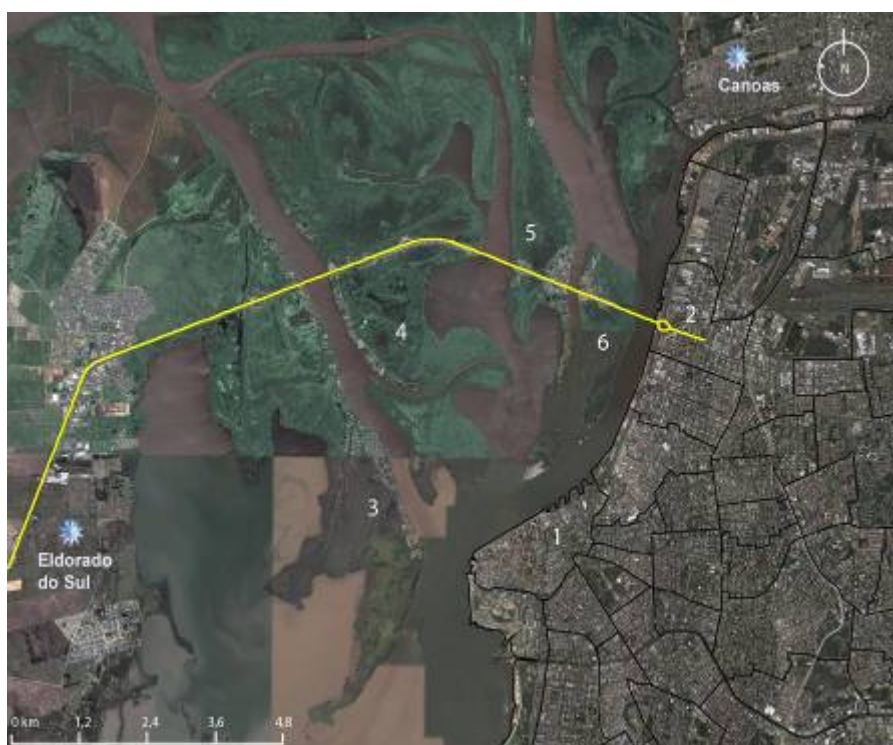
A ação do mercado imobiliário é somatizada com a falta de fiscalização, ineficácia do poder judiciário, ausência de Plano de Manejo, demora de aplicação das leis federais, estaduais (Código Estadual do Meio Ambiente), municipais (planos diretores) resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e do Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA) e decretos aprovados após a criação do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), em 18 de julho de 2000. Porém, aqui será focado o mercado imobiliário enquanto agente impulsionador e determinante do tipo de ocupação urbana contemporânea em áreas de proteção ambiental.

O mercado imobiliário enquanto agente impulsionador da ocupação de APAs pelos habitantes de média e alta renda constitui um fenômeno recorrente das grandes cidades brasileiras e podem ser visualizadas através da ocupação urbana por habitantes de média e alta renda na cidade de Florianópolis (Área de Proteção Ambiental de Carijós), Rio de Janeiro (Região dos Grandes Lagos), São Paulo (Represa Billings) e região metropolitana de Natal (cidade de Parnamirim).

Fenômeno semelhante aos estudos localizados nas metrópoles brasileiras sobre a ocupação urbana destinada a população de média e alta renda, ocorre na região metropolitana de Porto Alegre, na Unidade de Conservação de Uso Sustentável - Área de Proteção Ambiental Estadual Delta do Jacuí (APAEDJ), porém não identificou-se um estudo, dentro da área de planejamento urbano e regional, que trata-se do fenômeno contemporâneo de ocupação urbana impulsionada pelo mercado imobiliário na APAEDJ.

A Área de Proteção Ambiental Estadual Delta do Jacuí é dividida em duas partes: área de Uso Sustentável e Unidade de Proteção Integral no qual se insere o Parque Estadual Delta do Jacuí. Porém, neste artigo, será dada ênfase para a unidade de uso sustentável, especificamente para a Ilha Grande dos Marinheiros por estar ocorrendo o processo de ocupação urbana pelos habitantes de média e alta renda, tendo o mercado imobiliário como agente impulsionador.

A Ilha Grande dos Marinheiros (Fig.01) possui uma peculiaridade de estar localizada no bairro Arquipélago, na região metropolitana de Porto Alegre entre as cidades de Canoas, Eldorado do Sul, Guaíba e Triunfo e, ao mesmo tempo, integrar a Área de Preservação Ambiental Estadual Delta do Jacuí (APAEDJ). Das ilhas mais povoadas que integram o Arquipélago destacam-se a Ilha da Pintada, Grande dos Marinheiros, das Flores e do Pavão e todas são acessadas através de um complexo de quatro pontes que compõe a Travessia Régis Bittencourt.



- 1-Bairro Centro
- 2-Bairro Navegantes
- 3-Ilha da Pintada
- 4-Ilha das Flores
- 5-Ilha Grande dos Marinheiros
- 6-Ilha do Pavão

Travessia Régis Bittencourt

Figura 1: Vista aérea demonstrando o limite da cidade através dos bairros e das ilhas mais povoadas. Fonte: Google Earth.

A ocupação das moradias de média e alta localiza-se predominante na parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros (Fig.02), a qual é caracterizada por uma faixa estreita de terra, menos alagadiça, com visual para a cidade e para o canal do rio. O que permite identificar os habitantes de média e alta renda é devido as características tipológicas de ocupação, como por exemplo: marinas particulares, casa com dois pavimentos com alto padrão construtivo, condomínios residenciais, trapiches, piscinas, quiosques e helipontos. Vale

salientar que a ocupação urbana pela população de média e alta renda acontece a partir do ano 2000, quando a ocupação da Ilha da Pintada encontra-se, praticamente, consolidada.



Figura 2: Parte sul da Ilha da Ilha Grande dos Marinheiros.
Fonte: www.skyscrapercity.com

Embora ocorra a ocupação pelos habitantes de média e alta renda, a Ilha Grande dos Marinheiros possui uma população heterogênea que corresponde aos pescadores, catadores de lixo, carroceiros, prestadores de serviços gerais, fiéis ao culto afro-brasileiro, pastores evangélicos, domésticas, pequenos comerciantes, caseiros, professores, advogados e grandes empresários. Portanto, a ocupação dos moradores de baixa renda localiza-se na região periférica, cerca da Travessia Régis Bittencourt e na parte norte e a ocupação dos moradores de média e alta renda ocorre, predominantemente na parte sul da ilha.

Portanto para entender como o mercado imobiliário está impulsionando e determinando o tipo de ocupação pelos habitantes de média e alta renda, esse artigo tem como abordagem: a ação do mercado imobiliário em áreas de preservação ambiental, um breve histórico de ocupação urbana na Ilha Grande dos Marinheiros após o ano de 2000 e a análise do mercado através dos anúncios do Jornal Zero Hora Dominical, no Caderno de Imóveis.

2. Uma abordagem sobre o mercado imobiliário nas áreas de proteção ambiental

Para abordar o mercado imobiliário é importante abordar que lógica do mercado de acesso à moradia está condicionada a um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado através de um conjunto de direitos – civil, comercial, urbanístico - que estabelecem relações da economia legal (Beccatini, 1999). A relação econômica está relacionada ao sistema legal e ilegal que corresponde com o tipo de atuação do mercado – formal e informal. O sistema legal é exercido pelo mercado formal e o ilegal é mediado pelo mercado informal. Nesse sentido, a venda de áreas invadidas e vendidas ilegalmente em áreas de preservação ambiental refere-se ao mercado imobiliário informal.

A abordagem do mercado imobiliário informal, segundo Abramo (1999) configura um obstáculo conceitual contemporâneo dentro da academia, pois tem sido pouco abordado pelos pesquisadores. Porém faz parte da realidade sócio-econômica brasileira e está presente entre os moradores de baixa, média e alta renda. Para que o mercado imobiliário informal não seja tratado à luz do senso comum, o autor visualiza o conceito através da abordagem de um estudo de caso. Portanto aqui, na abordagem teórica, o mercado será tratado como imobiliário fazendo as distinções, quando necessárias, entre formal e informal.

Baseado no processo *continuun* da ilegalidade urbana observa-se que legislação e mercado imobiliário estão interligados quando se trata de área de proteção ambiental. Muitos podem ser os motivos que fazem com que o mercado se aproprie das áreas ambientais para vendê-las como áreas passíveis de construção individual. Dentre os motivos pode-se citar: a falta de fiscalização e (não) interpretação apurada da lei, ineficácia do Poder Judiciário e o tempo hábil que se leva para aplicar os novos instrumentos urbanísticos trazidos pelo Estatuto da Cidade referente ao direito à habitação que ficam dependentes de formulação ou revisão dos Planos Diretores.

Além do mercado imobiliário se apropriar da legislação para vender áreas de proteção ambiental, o mercado se utiliza da apazibilidade e da proximidade com o centro das grandes cidades para valorizar economicamente as áreas ambientais.

A apazibilidade divulgada pelo mercado imobiliário não configura um planejamento ou um projeto de um bairro como no modelo de cidade - subúrbio-jardim de Howard. Segundo Wolff (2001), a apazibilidade dos subúrbios-jardim corresponde ao verde, pitoresco e está atrelado ao lazer, manifestando-se no século XIX na França, na Inglaterra e nos Estados Unidos, acompanhando o crescimento das cidades e das linhas de transporte. No caso dos anúncios de jornal a apazibilidade é divulgada como opção de lazer ou uma oportunidade de ter uma paisagem privilegiada/privada junto a uma reserva ambiental. Em

outras palavras, o mercado imobiliário oferece um simulacro de moradia, paisagem, ou seja, um simulacro de vida urbana.

"NOBLESSE VDE casa em condomínio na orla do Rio Guaíba, c/ maravilhosa vista, finamente mobiliada, 3 suítes, amplo living c/ lareira, gabinete, espaço gourmet c/ churrasq., piscina, box p/ barco, pier e garagens. Condomínio c/ port 24 horas, fitness, salão de fetsas e etc. Preço especial! R\$ 650mil. (Jornal Zero Hora, Caderno Dominical". Data 09/11/2008, pág. 31)

A apazibilidade aqui referenciada é semelhante à abordagem de Cabral (1982) sobre a distribuição espacial dos usos residenciais do solo: o caso de Porto Alegre. Apazibilidade abordada enquanto natural ou construída, concreta ou simbólica, das parcelas do uso do solo residencial e dos estratos econômicos que as habitam. Os estratos econômicos, segundo o autor, referem-se à população de alta e média renda que possui condições econômicas para comprar os lotes e, portanto, opções mais amplas de escolha da localização.

A proximidade utilizada pelo mercado imobiliário é considerada um trunfo para vender áreas ambientais. Segundo Rallet (2002) a proximidade parece paradoxal num mundo onde é aberto, globalizado, ou seja, um espaço que não é limitado pelas fronteiras físicas. Por outro lado, é um recurso que oferece contato direto, físico com outros indivíduos, organizações ou instituições. Portanto para Rallet (2002), proximidade compreende a distância-itinerário expressa primordialmente em tempo do que em custo. Não depende apenas de fatores objetivos como infra-estrutura e serviços de transporte e mercadorias, mas está relacionada com fatores subjetivos que podem estar ligados às interpretações variadas de acordo com os indivíduos ou grupos.

A proximidade também é abordada por Abramo (1999) e está relacionada à localização geográfica divulgada pelo mercado imobiliário que reflete diretamente na escolha da nova moradia. Para o autor, fica evidente que a escolha do novo lugar depende do tipo de renda da família e de sua condição de ocupação no imóvel anterior/atual. Ao abordar à localização residencial, Abramo (2001) cita três modelos que propõe um tratamento de escolha domiciliar urbana baseado na tradição neoclássica que correspondem ao modelo de Muth, Wingo e Alonso.

Embora os modelos abordados por Abramo (2001) tenham como pano de fundo a discussão sobre mercado fundiário, o modelo de Alonso se insere como fator exógeno da estrutura formal do mercado, contribuindo com o entendimento da ação do mercado imobiliário como agente impulsionador da dinâmica de ocupação contemporânea em áreas de proteção ambiental.

O modelo de Alonso, abordado por Abramo (2001), utiliza as hipóteses de Von Thünen para representar o espaço urbano, no qual as diferenças de localização são reduzidas a uma única variável: a distância do centro da cidade. Em outras palavras, “a escolha de uma localização residencial significa uma escolha da distância e do deslocamento cotidiano entre local de trabalho, de um lado, e a residência, do outro” (Abramo, 2001. Pg. 23.).

Segundo o autor, a escolha de localização da família está relacionada com um conjunto de consumo, ou seja, conjunto de cestas possíveis no qual o indivíduo deverá fazer a sua escolha. O conjunto de cestas possíveis está relacionado ao nível de satisfação do indivíduo que é determinado pela curva de indiferença. Porém, o objetivo não é abordar como se mede o nível de satisfação do indivíduo, mas registrar que o consumo está relacionado com os limites de rendimento do indivíduo.

No caso das áreas de preservação ambiental, o consumo pode estar relacionado ao lazer, visual da paisagem, proximidade e inserção no ambiente natural, padrão de acabamento e conforto interno das habitações. Nesse sentido, pode-se dizer que os atributos referentes à infra-estrutura urbana (rede de esgoto, saneamento) não são mais fatores indispensáveis à venda ou a compra das habitações.

Não somente o consumo, mas como a restrição de localização está condicionada ao rendimento do indivíduo. Segundo Abramo (2001) a localização não depende das condições físicas e topográficas do local, mas é restringida a dimensão econômica (restrição orçamentária individual), ou seja, ao preço de mercado que os indivíduos podem pagar para morar em um determinado lugar. Portanto, o autor aborda que o consumo e a localização correspondem aos fatores que influenciam na escolha da nova moradia.

Tanto a apazibilidade, quanto a proximidade e o consumo são recursos que o mercado imobiliário detém para vender áreas invadidas e de proteção ambiental. Abramo (1999) atribui que a ação do mercado imobiliário está relacionada aos promotores imobiliários ou incorporados imobiliários, como é denominado por alguns autores (SMOLKA, 1989; RIBEIRO, 1997; MENDES, 2000). Segundo Ribeiro (1997) o incorporador imobiliário quando compra um terreno e detém o financiamento para construção e comercialização é o agente responsável pela determinação do valor da venda através das características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais atribuídas ao imóvel.

Os incorporados imobiliários agem através dos elementos formais do mercado e proporcionam o surgimento de um sub-mercado imobiliário informal paralelamente com o mercado formal. O que permite Abramo (1999) definir o sub-mercado imobiliário é a semelhança com os elementos determinantes da estrutura de mercado e a relação com o mercado informal de terras (fundiário). Os elementos determinantes formais da estrutura de mercado correspondem às características de oferta e demanda do solo, poder de mercado

dos agentes econômicos, características de mercado e de produtos (homogêneo e heterogêneo), externalidades (exógeno e endógeno), racionalidade dos agentes e tomadas de decisão de risco probabilístico ou incerteza.

A semelhança com o mercado informal abrange a economia do solo e a mobilidade residencial podendo ser classificados em dois tipos: 1) sub-mercado dos loteamentos e 2) sub-mercado de áreas consolidadas. O primeiro sub-mercado (dos loteamentos), segundo (Abramo, 1999), opera fracionamento em glebas da periferia das cidades e corresponde ao grande vetor da expansão da malha urbana. O sub-mercado das áreas consolidadas explica os processos de consolidação e adensamentos dos assentamentos populares (favelas) caracterizando como sendo ocupação de pulverização territorial.

Em áreas de proteção ambiental o sub-mercado imobiliário é realizado pelos pequenos proprietários e/ou moradores de renda baixa que são pressionados pelo mercado imobiliário a vender seus terrenos, dando lugar para a instalação dos condomínios fechados e de casas destinadas aos moradores de renda média e alta. A informalidade está presente na ilegalidade com que os moradores vendem seus terrenos e/ou casas através de um contrato simples de compra e venda que não garante a posse do imóvel.

Nesse sentido, após verificar a existência do sub-mercado imobiliário, pode-se dizer que os agentes imobiliários são os produtores de moradia e responsáveis pela mudança do uso do solo. Para Abramo (1999) a mudança de uso do solo faz com que os capitais obtêm lucro e são obrigados a investirem em áreas passíveis de transformação, ou seja, o capital imobiliário é balizado por uma estrutura espacial pré-existente (estoque residencial) e pelas projeções dos futuros ambientes construídos. Nesse sentido, o capital imobiliário atua em áreas valorizadas da cidade e/ou em lugares que configurem um produto inovador/diferenciado enquanto habitação.

Como resultado para o mercado, a inovação e a diferenciação da habitação altera o padrão de ocupação urbana de um bairro e o valoriza economicamente em relação a outras áreas da cidade, definindo o perfil dos moradores que irão ocupar este espaço. Abramo (1999) aborda que a estratégia de inovação da habitação é usada para atrair a demanda do mercado e serve para diferenciar o novo imóvel do existente produzindo um efeito depreciador tornando-o menos atrativo. Em decorrência da estratégia de inovação, o mercado induz e influencia no poder de decisão da população a adquirir novas habitações.

No caso das áreas de preservação ambiental, a apazibilidade, o consumo e a localização divulgada pelo mercado imobiliário influenciam na decisão e na escolha da nova moradia. Para abordar a atuação do mercado imobiliário enquanto agente impulsionador da ocupação urbana na Ilha Grande dos Marinheiros faz-se necessário apresentar um registro de ocupação a partir do ano de 2000, quando surgem os moradores de média e alta renda.

3. Ocupação urbana por moradia na Ilha Grande dos Marinheiros a partir do ano de 2000.

A partir do ano de 2000, em virtude da diminuição dos terrenos na Ilha da Pintada, houve um investimento do mercado imobiliário para região sul da Ilha Grande dos Marinheiros, tirando partido do contato visual com a cidade. Esta ação do mercado imobiliário fez com que os pescadores vendessem seus terrenos e migrassem para áreas com probabilidade maior de alagamento e suscetíveis a doenças - o norte da Ilha Grande dos Marinheiros.

Analisando as margens da ilha através de levantamento no local, observou-se contrastes entre as casas dos moradores de baixa renda, que ainda permanecem na parte sul, porém em um número menos expressivo se comparado com as novas moradias dos habitantes de média e alta renda. Os contrastes são identificados através da tipologia de ocupação das moradias.

As moradias são feitas com sobras de materiais, cercadas com madeira ou tela, cuja fachada pode ser visualizada a partir da rua (Fig.03). Os moradores de renda baixa são pescadores, carroceiros, prestadores de serviços, empregadas domésticas, caseiros e motoristas dos moradores de renda alta e o meio de transporte é o barco e as carroças (Fig.04).



Figura 03: Moradias de renda baixa localizadas no início da parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros. Fonte: Ecléa Morais (junho de 2007).



Figura 04: Transporte dos moradores de renda baixa. Fonte: Ecléa Morais (agosto de 2007).

A Rua João Inácio da Silveira, rua que conecta os habitantes de renda média e alta as mansões foi coberta com britas para facilitar o tráfego de carros, transformando-se em um corredor de passagem. O que permite classificar as residências dos habitantes de renda alta como mansões é devido à tipologia das construções. As mansões são caracterizadas por possuírem extensas áreas de terra, garagem para barco e para carros, casa para o caseiro, playground, quadra poliesportiva, residências com dois pavimentos e alto padrão de

acabamento, trapiches com atracadouros para lanchas e *jetskis*, *piers* avarandados, quiosques, piscinas e heliponto (Fig. 05 e 06). As mansões substituíram as palafitas que ocupavam as margens da ilha e podem ser visualizadas a partir do rio devido aos altos muros que a circundam.



Figura 05 e 06. Moradias de alta renda. Fonte: Viviane Holzbach.

Os muros são construídos de acordo com o perfil de cada morador, não respeitando a altura e o acabamento dos muros dos vizinhos. Encontram-se diversos tipos de acabamentos, tais como: concreto, detalhes em madeira, tijolo aparente e alvenaria pintada ou texturizada. Além disso, os muros imitam estilos arquitetônicos, ou seja, linguagens clássicas e medievais utilizando frontões, pilastras, arcos e pórticos como elementos decorativos (Fig.07).

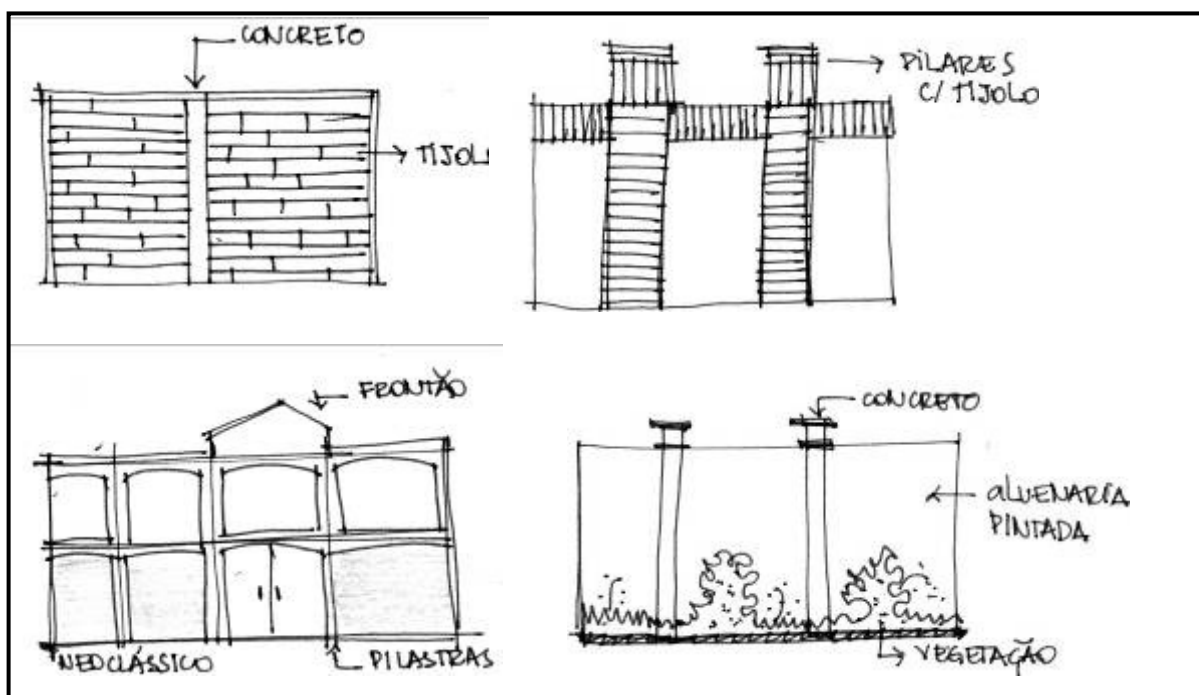


Figura 07: Croquis feitos a partir da observação local.

As transformações físicas, citadas acima, não foram evitadas por se tratar de um Parque de Preservação Ambiental. Segundo Devos (2007), a transformação do Parque Estadual Delta do Jacuí em Área de Proteção Ambiental, pela Lei Estadual Nº 12.371 de 11 de novembro de 2005, não evitou que as transformações físicas e sociais continuassem ocorrendo. A partir da comparação entre duas imagens aéreas dos anos de 2004 e 2009 observou-se o crescimento do número de residências de renda média e alta, aterramento das margens aumentando o perímetro da ilha, construção de *piers* que invadem o rio e a diminuição da mata ciliar na parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros (Fig. 08 e 09).



Figura 08: Vista aérea do ano de 2004.
Fonte: Google Earth



Figura 09: Vista aérea do ano de 2009.
Fonte: Google Earth.

A partir da imagem anterior (Fig.09) é possível dar um *zoom* no detalhe 1 (Fig. 10) objetivando mostrar o comprimento dos *piers* sob o rio (Fig. 11) e o aterramento das margens contribuindo com a diminuição da mata ciliar e com o aumento do perímetro da ilha. (Fig. 12). No lugar das margens naturais são construídos diques de pedra ou de concreto, *piers* com varandas e atracadouro de lanchas, jet-skis e hidroavião.



Figura 10 e Figura 11: *Piers* que avançam sob o rio e croqui registrando a presença dos *piers* através de outra perspectiva (dezembro de 2009). Fonte: Ecléa Morais



Figura 12: Fotografia mostrando os aterros (julho de 2008).Fonte: Ecléa Morais

A partir da análise da ocupação por moradia na parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros durante o período de 2000 a 2009 que a criação da Área de Proteção Ambiental Estadual Delta do Jacuí (APAEDJ) não conseguiu disciplinar e ordenar o processo de ocupação. Nesse sentido foi aprovado em 2010 o Plano de Ações Emergenciais (PAE-APAEDJ), embora com pouco tempo de aplicação, não está conseguindo controlar e ordenar a velocidade da construção civil nas ilhas do delta.

Para agravar a situação ambiental, física e social, o mercado imobiliário entra como um agente impulsionador do processo desordenado de ocupação na Ilha Grande dos Marinheiros, vendendo as áreas de proteção ambiental como áreas aprazíveis através de anúncios de jornais.

4. Análise do mercado imobiliário através de anúncios de jornal

A pesquisa sobre a ação do mercado imobiliário na Ilha Grande dos Marinheiros é realizada através de anúncios de jornal veiculados na Zero Hora Dominical, no Caderno de Imóveis entre os anos de 2006, 2007 e 2008. O marco temporal é a partir da criação da Lei 12.321 de onze de novembro de 2005 quando o Parque Estadual Delta do Jacuí torna-se uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável denominada de Área Estadual de Proteção Ambiental.

Para compreender a ação do mercado imobiliário fez-se necessário criar um critério de tratamento de dados segundo ao número, tipo, valor e anunciante do imóvel. Segundo dados da pesquisa (Tab.01) observou-se que houve um investimento do mercado imobiliário na região sul da Ilha Grande dos Marinheiros e na Ilha das Flores. O aumento do número de anúncios na Ilha Grande dos Marinheiros e das Flores confirma a consolidação da ocupação urbana na Ilha da Pintada.

Quanto ao número de anúncios			
	Nº de anúncio em 2006	Nº de anúncio em 2007	Nº de anúncio em 2008
Ilha das Flores	47	43	28
Ilha Grande dos Marinheiros	39	29	18
Ilha do Laje	0	1	0
Ilha da Pintada	12	25	25
Ilha do Pavão	4	0	1
Ilhas indefinidas	79	120	63
Ilha da Conga	3	0	0
Subtotal	184	218	135

Tabela 1: Número de anúncios

O maior número de anúncios entre os três anos pesquisados foi em 2007, o que confirma acréscimo das moradias destinadas aos habitantes de média e alta renda e da transformação física da paisagem registrada através de fotografias realizadas em lócus. (Fig.13 e 14). A partir do número de anúncios, pode-se observar que o número de anúncios na Ilha Grande dos Marinheiros é maior que na Ilha da Pintada, devido a Ilha possuir um processo de ocupação urbana mais consolidada se comparada com a Ilha Grande dos Marinheiros.



Figura 13: Construção de *piers*. Data: Junho de 2007. Fonte: Ecléa Morais.



Figura 14: Transformação física da paisagem. Data: Setembro de 2007. Fonte: Ecléa Morais.

Outra observação relevante é que 48.79% dos anúncios foram nomeados como Ilhas Indefinidas, devido à falta dos nomes das ilhas da APAEDJ ou a ausência de informações que levassem a identificar qual ilha está sendo anunciada. Os anúncios das ilhas indefinidas divulgam apenas as características físicas do imóvel e a descrição da estrutura interna da edificação.

“NOBLESSE VDE casa em condomínio na orla do Rio Guaíba, c/ maravilhosa vista, finamente mobiliada, 3 suítes, amplo living c/ lareira, gabinete, espaço gourmet c/ churrasqueira, piscina, box p/ barco, pier e garagens. Condomínio c/ port 24 horas, fitness, salão de festas e etc. Preço especial! R\$ 650mil”.(Zero Hora, data:09/11/2008, pág. 31)

Encontraram-se também anúncios que possuem somente a imobiliária ou corretor como anunciante oferecendo a oportunidade de compra de imóveis em qualquer uma das ilhas do Delta do Jacuí.

“Se você quiser comprar e avaliar seu imóvel. Dorival Imóveis”.(Zero Hora, data: 24/02/2008, pág.25.)

Os anúncios, quanto ao tipo de imóveis, foram separados em cinco categorias: sítios, terrenos, terrenos em condomínio fechado, casas unifamiliares e casas em condomínio fechado (Tab. 02). Destacam-se, em quantidade de anúncios, os terrenos e as casas unifamiliares na Ilha Grande dos Marinheiros, porém observa-se que não há anúncios de terrenos em condomínios fechados.

Quantificação do número de anúncios quanto ao tipo de imóvel					
	sítio	terreno	terreno em condomínio fechado	casa unifamiliar	casa unifamiliar em condomínio fechado
Ilha das Flores	3	61	15	36	2
Ilha Grande dos Marinheiros	3	46	0	26	3
Ilha do Laje	0	1	0	0	0
Ilha da Pintada	3	31	1	26	1
Ilha do Pavão	3	0	2	0	0
Ilhas indefinidas	22	50	6	58	28
Ilha da Conga	0	3	0	0	0
Total	34	192	24	146	34

Tabela 2: Tabela quanto ao tipo de imóvel.

De acordo com a tabela acima, a maioria dos anúncios vendem terrenos na APAEDJ. Os terrenos são frutos dos sítios desmembrados e separados em múltiplos terrenos para construção de edificações, por conta própria do morador, sem autorização da prefeitura ou da SEMA. Porém ao observar empiricamente a parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros, nota-se que a presença das casas é predominante quando comparada com a existência dos terrenos.

Os custos dos imóveis durante os anos de 2006, 2007 e 2008 podem ser observados tabelas 03, 04 e 05. Os valores estão atribuídos ao tipo de imóvel e não a sua respectiva área e ao seu padrão construtivo, portanto os dados não são fidedignos, servem apenas para dar uma estimativa de valor.

Quantificação ao valor dos imóveis - 2006					
	sítio	terreno	terreno em condomínio fechado	casa unifamiliar	casa unifamiliar em condomínio fechado
Ilha das Flores		60 à 600mil		120 à 970 mil	
Ilha Grande dos Marinheiros	4,5 milhões	70 à 850 mil		800mil	550mil
Ilha do Laje					
Ilha da Pintada		11 à 85mil			
Ilha do Pavão		275mil	230mil		
Ilhas indefinidas	70 mil à 8 milhões	150 à 280mil		60mil à 265milhões	350 à 790 mil

Tabela 03: Valor do imóvel no ano de 2006.

Quantificação ao valor dos imóveis - 2007					
	sítio R\$ mín ____ máx.	terreno R\$ mín ____ máx.	terreno em condomínio fechado	casa unifamiliar	casa unifamiliar em condomínio fechado
Ilha das Flores	270mil á 1.500milhões	50/60mil o metro, 220 mil à 1 milhão		110 mil à 1800 milhões	
Ilha Grande dos Marinheiros	65 mil	22/250mil 1 190 milhões		250 à 300 mil	
Ilha do Laje					
Ilha da Pintada		96 mil		1700 mil à 7 milhões	1milhão
Ilha do Pavão					
Ilhas indefinidas	2500 à 5 milhoes	145 à 230 mil	200 mil	320 mil à 1 100milhões	450 mil à 1 135 milhões

Tabela 04: Valor do imóvel no ano de 2007.

Quantificação ao valor dos imóveis - 2008					
	sítio	terreno	terreno em condomínio fechado	casa unifamiliar	casa unifamiliar em condomínio fechado
Ilha das Flores		600mil 13mil o metro			
Ilha Grande dos Marinheiros	3450 milhões	450 mil 9mil o metro		280mil	
Ilha do Laje					
Ilha da Pintada		12mil o m/ à 60mil		1600 à 2700 milhões	
Ilha do Pavão					
Ilhas indefinidas		450 à 850mil		450 mil à 1 130milhões	600mil à 1 200 milhões

Tabela 05: Valor do imóvel no ano de 2008.

Através das tabelas 03, 04 e 05 puderam-se ter uma estimativa de valores dos sítios, terrenos e das casas unifamiliares. Os valores dos sítios variaram de R\$ 4.500.000,00 em 2006 para R\$ 3.500.000,00 em 2008, porém não se pode avaliar a diminuição do valor porque não temos dados quantitativos de área quadrada pra poder relacionar o custo com a dimensão do lote.

Em 2006, o custo máximo dos terrenos da Ilha Grande dos Marinheiros é igual ao custo máximo dos terrenos da Ilha da Pintada, o que permite afirmar que realmente existe um investimento do mercado imobiliário na Ilha Grande dos Marinheiros. No ano de 2007 o custo máximo do terreno passou de R\$850.000,00 para R\$ 1.190.000,00, porém em 2008

surgiu outro dado de valor de terreno, passou a ser avaliado o custo por metro do terreno ou de rio.

As casas unifamiliares da Ilha Grande dos Marinheiros custavam em média R\$ 800.000,00 em 2006, R\$ 300.000,00 em 2007, e R\$280.000,00 em 2008. Porém é impreciso avaliar a diminuição de preço das moradias se não tivermos a área e o padrão construtivo. Aqui, é importante adicionar uma informação ao custo dos imóveis. Segundo as entrevistas realizadas com novos moradores, as moradias ou terrenos estão sendo avaliadas em outra moeda - o dólar, influenciado pela presença de novos moradores estrangeiros que vieram para trabalhar nas indústrias da região metropolitana de Porto Alegre.

A presença do mercado imobiliário também pode ser observada quanto ao tipo de anunciante conforme a tabela 06 (Tab.06): corretor, imobiliária, proprietário e indefinido. Os corretores foram identificados nos anúncios de jornal pelo número do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) e nem sempre estão vinculados a uma imobiliária. Já as imobiliárias são identificadas pelo nome e/ou pelo *site* e possui um ou mais corretores responsáveis por ilha. Os anúncios cujo proprietário é o anunciante estão identificados no corpo de texto do anúncio. Para finalizar, encontra-se o anunciante indefinido devido à falta e/ou a ambigüidade de informação conforme os anúncios abaixo:

“MARINHEIROS/Norte, terreno cercado aterrado pronto p/construir junto ao rio c/ rampa”.(Zero Hora, data: 28/09/2008, pág.34).

	Quantificação do número de anúncios quanto ao anunciante			
	corretor	imobiliária	direto com proprietário	indefinido
Ilha das Flores	40	20	9	70
Ilha Grande dos Marinheiros	10	0	20	63
Ilha da Pintada	5	4	3	33
Ilhas indefinidas	27	94	24	92
Total	82	118	56	258

Tabela 06: Tabela quanto ao anunciante.

A partir da tabela acima verificou-se que os corretores e as imobiliárias são responsáveis por 39.6% das vendas nas ilhas mais povoadas da APAEDJ, 49.6% dos anúncios não especifica o tipo de anunciante e 10.8% dos anúncios são feitos pelos próprios proprietários. Apesar de não conter nenhum anúncio de imobiliária nos jornais da Ilha Grande dos Marinheiros, foi encontrado faixas de imobiliárias vendendo terrenos no local.

Além das categorias analisadas quanto ao número de anúncios, tipo, custo e anunciante do imóvel, observou-se que o mercado imobiliário reconhece a parte sul da Ilha

Grande dos Marinheiros como um local nobre devido as características físicas das moradias dos habitantes de faixa de renda média e alta. Tais características são: terreno murado, aterrado, área de lazer, marina, deck coberto, *pier*, piscina, casa de banho, suítes e garagens para carro.

“BARBADA Terreno 19,5x85m, murado aterrado fundo p/rio/canal. Ilha Grande dos Marinheiros lado sul. Área nobre a 10 min Centro de Poa. Só R\$ 250mil. Dir. Prop”. (Zero Hora, data: 01/04/2007 pág.22).

A partir dos anúncios observou-se que o mercado imobiliário também se utiliza de outros atributos, como por exemplo, a apazibilidade e a proximidade para valorizar economicamente as áreas de proteção ambiental. A apazibilidade nos anúncios de jornal está atrelada ao lazer (passeios de jetsky, caíque, remo ou lancha), a lugares arborizados com grande incidência de iluminação natural e aos visuais privatizados do pôr-do-sol, do rio e da cidade.

“PRONTO p/ lazer, terreno 1700m² c/ churr, coz, sala estar, banho, deck coberto, rampa e garagem p/lanchas. Ilha Grande dos Marinheiros Sul. dir. prop”. (Zero Hora, data: 02/09/2007 pág.34)

A proximidade pode ser abordada em relação à localização próxima as mansões localizadas na parte sul da Ilha Grande dos Marinheiros, ao centro da cidade ou bairros elitizados como, por exemplo, o Moinhos de Vento. O mercado imobiliário utiliza da proximidade com bairros elitizados como uma das vantagens de adquirir um terreno na Ilha Grande dos Marinheiros.

“MARAVILHOSA Área, 65 m de rio, res. c/ projeto diferente, rústica, pisc, 5km do Moinhos de Vento”.(Zero Hora, data: 03/02/2008 pág.07).

Após analisar a atuação do mercado imobiliário através do número de anúncios, tipo de imóvel, custo, anunciante e a partir da divulgação da apazibilidade e da proximidade como recurso de venda de áreas de preservação ambiental, observou-se que o mercado imobiliário ao divulgar as áreas ambientais tende a transformar o valor de uso coletivo inerente à preservação ambiental, em valor de troca, materializado, por exemplo, na elevação dos valores monetários e na elitização do acesso à moradia.

5. Considerações Finais

Observou-se, diante da pesquisa em lócus, que a ação do mercado imobiliário, materializada através dos anúncios de jornal, proporciona o surgimento de um outro mercado realizado pelos próprios moradores. A definição para esse outro mercado poderia

ser dada através do estudo de Abramo (1999) sobre os sub-mercados. O sub-mercado possui semelhança com os elementos determinantes da estrutura de mercado, que correspondem às características de oferta e demanda do solo, poder de mercado dos agentes econômicos, características de mercado e de produtos (homogêneo e heterogêneo), externalidades (exógeno e endógeno), racionalidade dos agentes e tomadas de decisão de risco probabilístico ou incerteza. Porém, de acordo com a análise de mercado imobiliário realizada na Ilha Grande dos Marinheiros, é impreciso dizer que ocorre um sub-mercado porque faltam elementos de análise e fundamentação teórica. Pode-se dizer, apenas que existe um mercado realizado pelos próprios moradores – descendentes de pescadores e moradores de baixa renda que vende seus barracos pra migrarem para outra ilha.

Outra observação relevante é que os anúncios de jornal têm ofertado a estrutura básica de ocupação urbana exemplificada através da presença de água e luz como um benefício e não requisito básico para moradia. Ao mesmo tempo, omite a ausência de rede de esgoto, a necessidade de construir uma fossa séptica conforme as diretrizes da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (SEMA) e a necessidade de um estudo de viabilidade urbana junto ao órgão competente.

A partir das entrevistas com moradores da Ilha Grande dos Marinheiros constatou-se que grande parte dos moradores de média e alta renda estão cientes que a ilha não dispõe de infra-estrutura urbana. O discurso do novo morador, sobre a motivação que levou escolher a Ilha Grande dos Marinheiros como moradia está atrelada ao lazer, ao rio, segurança e a proximidade com o centro da cidade. Nesse sentido pode-se dizer que a proximidade e a apazibilidade caracterizam as motivações abordadas por Abramo (2001) que levam o indivíduo a procurar ou escolher uma nova moradia.

Portanto, é possível visualizar que o mercado imobiliário, além de transformar os bens ambientais em mercadoria, o mercado imobiliário é responsável pela elitização do acesso a moradia em áreas de preservação, determinando o tipo de ocupação urbana e tornando os espaços segregados e excludentes.

6. Bibliografia

- ABRAMO Pedro. **Mercado e Ordem Urbana: Do caos à teoria da localização residencial**. Editora: Bertrand Brasil- FAPERJ, 2001.
- CABRAL, Gilberto Flores. **Distribuição Espacial dos Usos Residenciais do Solo – O caso de Porto Alegre**. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional, PROPUR – UFRGS, 1982.
- CLICHEVSKY, Nora. Percepção Ambiental: **Interrelações Porto Alegre – Rio Guaíba**. In: Interrelações Ambientais: Porto Alegre e o Rio Guaíba. (Coord) Lineu Castello, 1984.
- COSTA, Heloisa Soares de Moura; Peixoto Mônica Campolina Diniz. **Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Rev. bras. estud. popul. vol.24 no.2 São Paulo July/Dec. 2007.
- DEVOS, Rafael Victoriano. **A “questão ambiental” sob a ótica da antropologia dos grupos urbanos, nas ilhas do Parque Estadual Delta do Jacuí, Bairro Arquipélago, Porto Alegre/RS**. Tese de Doutorado em Antropologia Social da UFRGS. Porto Alegre, 2004.
- HENRIQUE Wendel. **O direito à natureza na cidade. Ideologias e práticas na história**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Rio Claro, SP. 2004.
- FERNANDES, Edésio, RUGANI Jurema. **Cidade, memória e legislação. A preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento de Minas Gerais, 2002.
- FERNANDES, Edésio. **Cidade Legal x Ilegal**. In: Cidade (i) legal. Editora: Mauad, Rio de Janeiro, 2008.
- MARICATO, Erminia. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias**. In: Arantes, O. et al. A cidade do pensamento único. Petrópolis: Vozes, 2000.
- MARICATO, Erminia. **Habitação e as políticas fundiária, urbana e ambiental**. Brasília: PNUD/Ministério das Relações Exteriores, 1995.
- MARZULO, Eber Pires. **Espaço do Pobres: Identidade social e territorialidade na modernidade tardia**. Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2005.
- RALLET Alain. **Economia da Proximidade: em direção a uma balanço**. In: Cadernos IPPUR, ano XVI nº2, Ago-Dez.2002.
- SOUZA, Célia Ferraz de. **Porto Alegre e sua evolução urbana**. Porto Alegre: Ed. Universidade/UFRGS, 1997.
- WOLFF, Sílvia Ferreira Santos. **Jardim América: o primeiro Bairro-jardim de São Paulo e sua Arquitetura**. São Paulo: Ed. Universidade/SP, 2001.