

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

AS ESTRATÉGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PROMOÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA RELAÇÃO COM A ECONOMIA URBANA LOCAL: O CASO DA CIDADE LITORÂNEA DE CAPÃO DA CANOA/RS¹

THE STRATEGIES OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE PROMOTION OF URBAN SPACE AND ITS RELATION WITH THE LOCAL URBAN ECONOMY: THE CASE OF THE COASTAL CITY OF CAPÃO DA CANOA / RS

Ivane Kluge²

¹ Pesquisa parcial de Mestrado realizada no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - PROPUR/UFRGS

² Arquiteta e Urbanista, mestre em Planejamento Urbano e Regional, Pesquisadora.

Resumo

Este trabalho tem como objetivo discutir as estratégias do mercado imobiliário, associadas às atividades ligadas a indústria da construção civil, com foco em cidades litorâneas, pois apresenta atualmente um mercado com forte atuação nesse setor, tornando-se a principal alavanca da economia urbana local. Para abordar o tema proposto, buscou-se uma análise teórica que envolve conceitos referentes à produção do espaço urbano, mercado imobiliário e a economia urbana local. A metodologia utilizada fundamenta-se em dados institucionais, do poder público municipal e de associações. Como objeto de estudo os dados empíricos da cidade de Capão da Canoa, localizada no Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Observa-se que no período 1992-2012, houve uma mudança brusca de patamar de novos empreendimentos imobiliários, com a média anual de 24.400m² passando para 106.290m² anuais, mais do que quadruplicando nesse período.

Abstract

The objective of this work is to discuss the strategies of real estate market, associated to the activities related to the civil construction industry, focusing especially on coastal cities, as it currently has a market with strong performance in this sector, becoming the main lever of the urban economy local. In order to approach the proposed theme, we sought a theoretical analysis that involves concepts related to the production of the urban space, real estate market and the local urban economy. The methodology used is based on institutional data, municipal public power and associations. The empirical data of the city of Capão da Canoa, located in the North Coast of Rio Grande do Sul, is the object of study. It is observed that in the period 1992-2012, there was a sudden change in the level of new real estate developments, with the annual average of 24,400sqm to 106,290sqm per year, more than quadrupling in this period.

Palavras-chave: Economia urbana local; Cidades litorâneas; Indústria da Construção Civil.

Keywords: Local urban economy; Coastal cities; Construction Industry.

Introdução

Ao longo do século XX a procura pelos espaços litorâneos gaúchos pela população vinculada às atividades de turismo e veraneio foi gradativamente sendo explorado, e introduzindo-se na cultura socioeconômica. Mas, foram nas décadas de 1990 e 2000 que o fenômeno se destacou no Rio Grande

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

do Sul, e, é nesse período que se inicia o processo intenso de construção de edifícios multifamiliares, fenômeno que pode ser considerado como um *boom* imobiliário. Esse processo, além de alavancar o crescimento econômico e impulsionar a urbanização, traz pessoas de diversos pontos do Estado, ou do país, que buscam trabalho em diferentes setores do comércio e de serviços. Assim, a indústria da construção civil impulsiona uma série de atividades comerciais e de serviços complementares.

A organização das cidades litorâneas está relacionada ao desenvolvimento econômico, com a finalidade de obter reprodução do capital. Partindo-se dessa situação geral, o mercado imobiliário tende a liderar ao máximo essa economia, explorando grupos com maior poder aquisitivo e aproveitando o potencial paisagístico desses locais. As cidades litorâneas possuem características particulares, como fonte de recursos naturais, gerando assim potencialidades importantes do ponto de vista econômico, pois os terrenos próximos ao mar atraem investimentos distintos, o que leva a formas de ocupação e uso do solo à reprodução de um valor de riqueza desses bens. Nesse contexto, Abramo (2007) observa que as decisões das escolhas de localização, particularmente as que originam dos empresários urbanos - ligados à indústria da habitação - podem modificar a estrutura residencial, valorizar ou desvalorizar as áreas residenciais de forma imprevisível, ocasionando perdas e/ou ganhos de riqueza aos grupos participantes do processo de ordenamento da cidade.

Assim, para atingir o objetivo proposto deste trabalho, a metodologia baseou-se além dos conceitos teóricos referentes à produção do espaço urbano, o mercado imobiliário e a economia urbana local, um levantamento das atividades ligadas à indústria da construção civil, que consiste nos seguintes indicadores: 1) Para a pesquisa do perfil econômico urbano, serão utilizados dados dos indicadores econômicos da Fundação Econômica e Estatística (FEE-RS) do governo do Estado do Rio Grande do Sul; dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego do Governo Federal, classificados pela CNAE - Classificação Nacional Atividades Econômicas; dados referentes ao PIB e PIB per capita, e VAB do município; e dados da arrecadação fiscal municipal. No entanto, o estudo não investigará os fluxos de capitais, por se tratar de dados privados, os quais não são divulgados nem revelados. 2) Para a atuação do mercado imobiliário, a base de dados utilizada será a pesquisa empírica realizada na Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, levantando o número de licenças para construção nas duas últimas décadas; os dados do IBGE de 2000 e 2010; e dados fornecidos pela Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão da Canoa (ASSOCIC).

A produção do espaço urbano associadas às atividades da construção civil

A produção do espaço urbano no contexto da produção capitalista, para Carlos (2012), corresponde à ampliação do mundo da mercadoria "a expansão da propriedade privada do solo urbano e da terra, transforma a cidade inteira em mercadoria" (p. 61). Botelho (2007) acrescenta que a produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são orientados pelos ditames da propriedade privada, e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

De acordo com Harvey (2005), a constante produção da construção - destruição e reconstrução - dos ambientes urbanos exige a produção de novos consumos e exige ao círculo do consumo que se amplie, dentro desse mesmo circuito. Botelho (2007) inclui no espaço urbano, os processos dos circuitos de valorização do capital, que podem ser vistos, pela simples mercantilização da terra, pelo seu parcelamento (loteamento ou pela verticalização), e/ou pela introdução nos circuitos de circulação do capital financeiro - transformando sua valorização cada vez mais em capital fictício.

Se, por um lado, o espaço urbano é um produto do capital, por outro, quem são os agentes sociais formadores deste espaço? Segundo Corrêa (1993), a ação destes agentes é complexa, assim, identifica como os principais agentes formadores do espaço urbano: os proprietários do meio de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos, levando a um contínuo de práticas no processo de reorganização espacial (CORRÊA, 1993). Nesse sentido, pode-se considerar a articulação dos agentes da produção do espaço enquanto uma rede, articulada da derivação dos agentes locais responsáveis pela dinâmica da cidade.

A dinâmica produtiva do mercado imobiliário

O mercado imobiliário articula-se de maneira em que as cidades estruturam-se, introduz conexões nos processos de crescimento e atua em conjunto com a economia, envolvendo diversas atividades e diferentes agentes (SMOLKA, 1987). Pode ser composto pela atividade de três grupos: i) à indústria produtora de materiais de construção; ii) as atividades imobiliárias, como a incorporação, o loteamento, a compra e venda, o aluguel de imóveis e as atividades de manutenção predial; iii) e a indústria da construção civil, que envolve a construção de edifícios e de obras de engenharia civil (BOTELHO, 2007).

As atividades ligadas à produção e a venda de materiais de construção distinguem-se por serem muito abrangente em termos de ramos e tipos de empresas. É um mercado diversificado e, atualmente, em franco crescimento, acompanha o crescimento imobiliário por ser ligado diretamente à construção civil, é uma atividade que envolve a fabricação de produtos intermediários (BOTELHO, 2007).

O segundo grupo, o terciário, ligados às atividades imobiliárias, segundo Corrêa (1993), compõem os agentes que atuam na promoção das transações imobiliários. A incorporação imobiliária possui papel de destaque, pois tem como objetivo a função econômica de criar a disponibilidade de terrenos para a construção ou para o loteamento (BOTELHO, 2007). Smolka (1987) salienta que ao capital incorporador não interessam as condições em que o solo é transformado, e o uso estabelecido nele, mas sim a densidade habitacional que poderá ser praticada em cada local.

A terceira atividade do setor imobiliário, classificado como o da construção civil, destina-se a atender a demanda da população que procura imóveis para moradia, também com o propósito de

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

alugar, ou ainda destinados à segunda residência. Um fator significativo, se não o mais importante na construção civil, é a valorização, a transformação em capital dinheiro, para a reprodução e acumulação financeira. Corrêa (1993) observa que a construção civil é uma importante fonte de mais-valia, no entanto, essa atividade enfrenta uma grande dificuldade, a lenta obsolescência de seus produtos, dificultando a rotação do capital e o aumento da demanda do seu mercado.

Economia urbana local e as atividades de mercado

A economia de um local pode ser vista nas diversas atividades de produção e de serviços, ligadas às atividades de consumo que englobam a cultura, o lazer, a educação e, também, diferentes tipos de comércio. Segundo Breibach (2003), o conceito de desenvolvimento econômico local surgiu na década de 1970 e faz parte do desenvolvimento “de baixo”, em oposição às teorias tradicionais de desenvolvimento “de cima”. A teoria desenvolvimento “de baixo” - também conhecido como “desenvolvimento endógeno” - atua a partir das relações de um território socioeconômico organizado.

Com o declínio ou a diminuição das indústrias manufatureiras, acompanha-se ao longo do tempo, um grande crescimento do setor de prestação de serviços. Assim, há uma crescente concentração e especialização das funções financeiras e de prestação de serviços, pois estas se encontram no centro da economia urbana. A indústria da habitação de um local adapta-se constantemente seu plano de atividades, inovando com base nas tendências induzidas pelo desenvolvimento da economia local. Por outro lado, Botelho (2007) observa que a produção de moradias pode gerar a existência de “bolhas imobiliárias” nas diferentes economias mundiais.

A especialização se encontra na grande maioria das abordagens sobre desenvolvimento regional na era da globalização (BREITBACH, 2005). Espínola (2013) observa que a especialização na atividade turística em espaços litorâneos coloca-se como a forma mais comum de desenvolvimento dessas regiões. Além disso, tais ambientes apresentam “consumo do solo associado às práticas do turismo no litoral com sua diversidade de modelos de implantação e de transformações nas estruturas territoriais, sociais e econômicas que fazem do turismo no litoral uma modalidade de desenvolvimento da atividade” (p. 41).

Para Botelho (2007), se o ambiente construído, sendo em parte capital fixo, sofre desvalorizações frequentemente, pelas transformações tecnológicas e organizacionais, desse modo, considera-se uma especialização dentro do meio capitalista no que diz respeito à indústria da construção. Para Sassen (1994), há outro vetor importante nos serviços especializados, o lucro, elemento fundamental de todas as economias mundiais desenvolvidas. Para a autora, analisados não pelos processos de produção ou de trabalho, mas sim, como uma capacitação técnica, os setores de serviços especializados contêm potencialidades para a realização de lucros superiores àqueles obtidos por setores econômicos mais tradicionais, no entanto, estas economias ficam à mercê das oscilações de

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

mercado, um mercado mais diversificado e com base nos recursos locais, estão mais aptos a reagir a crises financeiras.

A cadeia produtiva do município de Capão da Canoa e sua relação com as atividades do mercado imobiliário

O município de Capão da Canoa está localizado no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, considerado um município de porte médio, situa-se à distância de 135 km da capital Porto Alegre. No contexto regional, Capão da Canoa, insere-se na aglomeração urbana institucionalizada no Rio Grande do Sul - Aglomeração Urbana do Litoral Norte (AULINORTE). O estado gaúcho possui quatro regiões institucionalizadas de maior concentração de atividades e dinamismo econômico, que são: Aglomeração Urbana do Sul; Região Metropolitana de Porto Alegre; Região Metropolitana da Serra Gaúcha e a citada acima (ver Figura 1). Ainda no contexto regional, na unidade geográfica dos Conselhos Regionais de Desenvolvimento (COREDES), o município de estudo faz parte do Corede do Litoral, que é formado por 21 municípios, dentre os quais 11 estão localizados na linha costeira. Porém, o fenômeno investigado é peculiar ao município de estudo, embora processos semelhantes ocorram em poucas cidades litorâneas gaúchas, em menor escala.

Capão da Canoa é um polo de centralidades do Litoral Norte, juntamente com os municípios de Torres, Tramandaí e Osório, concentrando atividades dos setores secundário e terciário, atraindo população de outros municípios vizinhos, em seus movimentos diários para as atividades de trabalho, ensino, lazer, saúde, entre outros serviços.

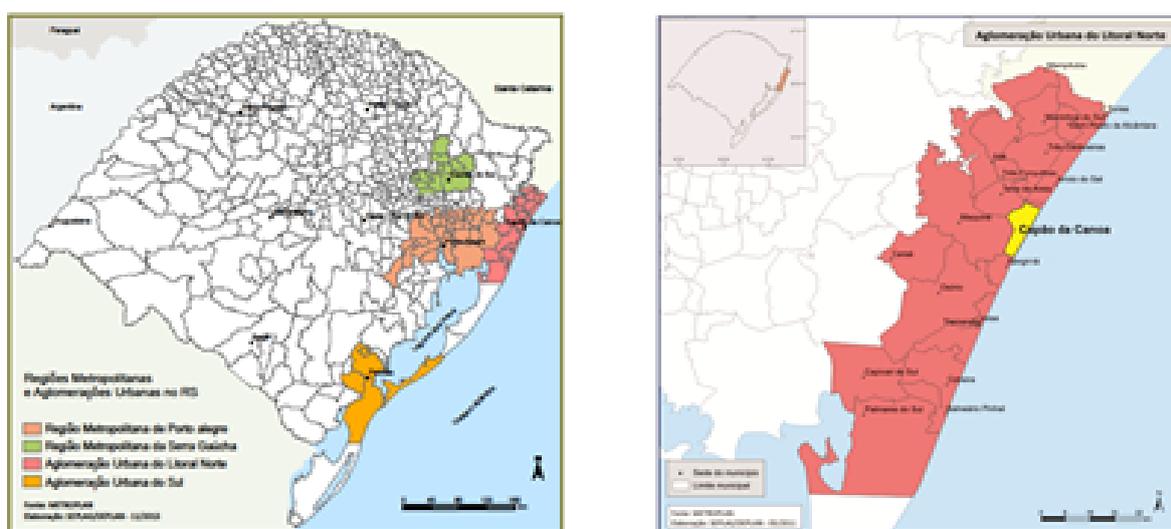


Figura 1 - Localização do município de Capão da Canoa - RS. Fonte: SEPLAG, METROPLAN. Adaptação à autora.

A cadeia produtiva de uma região ou município pode ser avaliado pela produção, e pela mão

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

de obra local ou regional. A demanda de mão de obra na construção civil envolve projetos, construções, reformas, prestação de serviços diversos ou ligados a obras de infraestrutura (TULIK, 2001). A atividade turística urbanizadora é um fator polarizador e dinamizador das economias locais do litoral, no entanto, o crescimento limita-se às possibilidades de solo disponível, bem como, as demandas de mercado e o desenvolvimento de infraestruturas (LUCHIARI, 2001).

Portanto, observa-se no município litorâneo de Capão da Canoa a grande concentração nas atividades ligadas a indústria da construção civil, com novos empreendimentos imobiliários ligados particularmente a produção de residências secundárias. Para mostrar tal atividade, foram elencados dados referentes à participação dos trabalhadores na construção civil, relativos à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), baseados nas informações da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais), que disponibiliza dados sobre o emprego formal, importante para analisar o comportamento de emprego.

Com o intuito de medir a concentração na atividade da cadeia da construção civil em Capão da Canoa, selecionaram-se em termos comparativos dois municípios centralizadores da região - Torres e Tramandaí, por apresentarem semelhante perfil econômico, estrutura fisiográfica e população, relacionando-os com o Corede do Litoral. O Corede do Litoral possui 21 municípios, com uma população total média de 296.083 mil habitantes (SEPLAG, 2010), dos quais 42.040 mil estão em Capão da Canoa, 14,19%, o município de Torres possui 34.656 mil habitantes, representando 11,70%, e o município de Tramandaí possui uma população de 41.585 mil habitantes, com 14,04% (IBGE, 2010), percentuais referentes ao total do Corede Litoral. Para análise das atividades relacionadas à cadeia da construção civil, referente ao número de empregados, utilizaram-se os dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), no que se refere à População Economicamente Ativa (PEA, 2010). Assim sendo, o Corede Litoral tem uma População Economicamente Ativa de 150.312 mil pessoas, o município de Capão da Canoa possui 21.821 mil pessoas, Torres 18.590 mil e Tramandaí 19.416 mil (PEA, 2010). Isto significa que Capão da Canoa representa 14,52% do PEA do Corede Litoral, o município de Torres 12,37%, e o município de Tramandaí 12,92%, em termos percentuais.

Para fazer uma análise evolutiva do mercado de trabalho da cadeia produtiva da construção civil, nos três municípios analisados, Capão da Canoa, Torres e Tramandaí, e do Corede do Litoral, utilizaram-se os dados a partir do ano de 2006. Assim, o Gráfico 1 apresenta a relação de empregados por atividade, relacionados à cadeia da construção civil dos três municípios centralizadores e do Corede Litoral.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

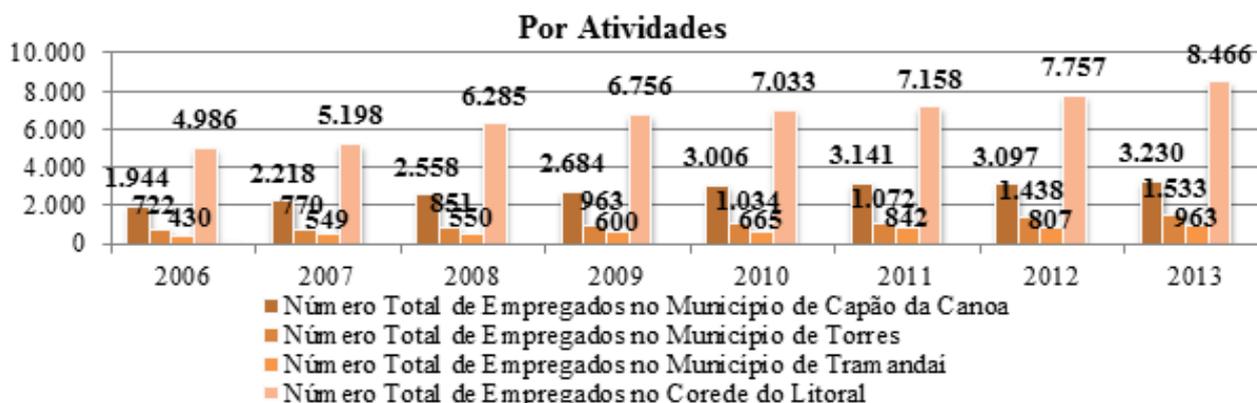


Gráfico 1 - Atividades relacionadas à cadeia da construção civil: Atividades imobiliárias de imóveis próprios; Atividades paisagísticas; Atividades técnicas relacionadas à arquitetura e engenharia; Comércio atacadista especializada de materiais de construção não especificado anteriormente e de materiais de construção em geral; Comércio varejista de material elétrico; Comércio varejista de tintas e materiais para pintura; Comércio varejista de vidros; Condomínios prediais; Construção de edifícios; Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes; Fabricação de artigos de serralheria, exceto esquadrias; Fabricação de esquadrias de metal; Fabricação de estruturas de madeira e de artigos de carpintaria para construção; Fabricação de estruturas metálicas; Fabricação de móveis com predominância de madeira; Fabricação de móveis de outros materiais, exceto madeira e metal; Gestão e administração da propriedade imobiliária; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Instalações elétricas; Instalações hidráulicas, de sistema de ventilação e refrigeração; Intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis; Locação de mão-de-obra temporária; Obras de acabamento; Obras de engenharia civil, não especificados anteriormente; Obras de terraplanagem; Serviços de arquitetura; Serviços de engenharia; Serviços especializados para construção não especificados anteriormente. Número total de empregados nos municípios de Capão da Canoa, Torres e Tramandaí e o total de empregados na Região do Corede do Litoral. Período 2006 à 2013. Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Ano 2014. Elaboração à autora.

Verifica-se que as atividades da cadeia da construção civil no município de Capão da Canoa representam 38,15% do total do Corede do Litoral. Este índice é alto se comparado com os dois municípios centralizadores - Torres e Tramandaí. O município de Torres representa 18,10%, e o município de Tramandaí, 11,37% da cadeia regional. Já o Gráfico 2 apresenta a relação de empregados por ocupações, relacionadas à cadeia da construção civil do município de Capão da Canoa, comparados também com os municípios de Torres e Tramandaí, e a relação do total de empregados na Região do Corede do Litoral.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial



Gráfico 2 - Ocupações relacionadas à cadeia da construção civil: Ajudante de obras civis; Aplicadores de revestimentos cerâmicos, pastilhas, pedras e madeiras; Arquitetos; Corretores de imóveis; Desenhistas projetistas e desenhistas técnicos da construção civil e arquitetura; Gerentes de produção e operações da construção civil e obras públicas; Pintores de obras e revestimentos de interiores; Supervisores da construção civil; Técnicos em construção civil (edificações); Técnicos em construção civil (infraestruturas); Trabalhadores de estruturas de alvenaria; Trabalhadores de instalações de materiais isolantes; Trabalhadores de instalações elétricas; Trabalhadores de montagem de estruturas de madeira, metal e compósitos em obras civis; Trabalhadores de soldagem e corte de metais e de compósitos; Trabalhadores de traçagem e montagem de estruturas metálicas e de compósitos; Trabalhadores de traçagem e montagem de estruturas metálicas e de compósitos; Trabalhadores na operação de máquinas de terraplanagem e fundações; Trabalhadores nos serviços de manutenção de edificações; Trabalhadores nos serviços de administração de edifícios; Vidraceiros (revestimentos rígidos). Número total de empregados nos municípios de Capão da Canoa, Torres e Tramandaí e o total de empregados na Região do Corede Litoral. Período 2006 à 2013. Fonte: Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Ano 2014. Elaboração à autora.

Na classificação por ocupações, dos empregados envolvidos na construção civil, verifica-se que 33,67% do total do Corede do Litoral estão em Capão da Canoa, 14,79% encontram-se no município de Torres, e 13,52% no município de Tramandaí, apresentando também alto índice na cadeia da construção civil em Capão da Canoa. Da População Economicamente Ativa dos municípios de Capão da Canoa, Torres e Tramandaí, e do Corede Litoral, a média dos grupos por atividade e por ocupação, observa-se que, dos 150.312 mil da população do Corede Litoral, Capão da Canoa lidera o ranking do município com 13,92% pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na construção civil. Nos municípios de Torres e Tramandaí, esse percentual cai para 7,48% e 5,42%, respectivamente. No entanto, como comentado anteriormente, esses índices não representam a real situação do mercado de trabalho, uma vez que existe um vasto mercado informal na área da construção civil, ou trabalhadores que atuam como autônomos. De toda forma, Torres e Tramandaí parecem ter uma maior diversidade de atividades econômicas, o que provavelmente lhes facilitaria resistir a possíveis crises econômicas na construção civil.

Assim, tanto no que se refere aos empregados por Atividades ou por Ocupações, Capão da Canoa lidera em praticamente mais do que o dobro de empregados envolvidos na construção civil.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

Outro dado relevante fornecido pela RAIS, relacionado à cadeia produtiva de um município, referente aos setores. Através da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, relativos aos seguintes setores: 1) Extração mineral; 2) Indústria de transformação; 3) Serviços industriais de utilidade pública; 4) Construção civil; 5) Comércio; 6) Serviços; 7) Administração pública; 8) Agropecuária, extração vegetal, caça e pesca. Nesta análise, além dos dados de Capão da Canoa, e dos municípios centralizados - Torres e Tramandaí, relacionados com os dados do Estado do Rio Grande do Sul, objetivando estabelecer o grau de concentração da atividade. Para isso, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$QL = \frac{\frac{Xi'}{Xi}}{\frac{Xi''}{X}}$$

Onde:
QL = Quociente Locacional (QL) > 1.0 – indica concentração de atividade
Xi' = Construção civil no referente município
Xi = Todas as atividades (setores) do município
Xi'' = Construção civil no Rio Grande do Sul
X = Todas as atividades (setores) no Rio Grande do Sul

Neste sentido, a tabela a seguir apresenta o grau de concentração dos três municípios litorâneos selecionados, comparados com a cadeia produtiva do Estado do Rio Grande do Sul.

	Construção Civil	Todas as atividades	Quociente Locacional - QL
Capão da Canoa	1.189	12.030	2.14
Torres	395	9.193	0.93
Tramandaí	753	8.887	1.84
Rio Grande do Sul	142.124	3.082.991	QL > 1.0

Tabela 1 - Relação da cadeia produtiva por setor da construção civil e todas as atividades. Capão da Canoa, Torres e Tramandaí - ano base 2013. Fonte: Relação Anual de Informações Sociais - RAIS 2014. Elaboração à autora.

Após a aplicação do cálculo, o resultado para o município de Capão da Canoa é um quociente locacional (QL) de 2.14, indicando que o setor da construção civil está relativamente mais concentrado em relação à média do Rio Grande do Sul. O município de Tramandaí apresentou um quociente locacional (QL) de 1.84, significando também a concentração da atividade no setor da construção civil. Já o município de Torres, o resultado é um quociente locacional (QL) de 0.93, demonstrando que está abaixo da média estadual no setor da construção civil, ou seja, uma menor concentração dessa atividade.

Para avaliar os indicadores econômicos dos três municípios, Capão da Canoa, Torres e Tramandaí, utilizaram-se dados referentes ao Produto Interno Bruto (PIB) e PIB *per capita*, e do Valor Agregado Bruto (VAB), da Fundação Econômica e Estatística (FEE-RS), que indicam a produção de recursos dentro dos diferentes setores da economia. PIB e PIB *per capita* de Capão da

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

Canoa no período, em 2013, foram de R\$ 947.321 PIB e R\$ 20.709 PIB *per capita*, já Torres com R\$ 730.675 de PIB e R\$ 19.967 de PIB *per capita*, seguido por Tramandaí com R\$ 717.930 de PIB e R\$ 15.926 de PIB *per capita*. O PIB da região do Litoral Norte foi de R\$ 4.660,256, e o PIB *per capita*, de R\$ 15.327 por habitante.

Na análise referente ao VAB dos municípios, em 2013, em termos reais, o município que se destacou em geração de riqueza foi Capão da Canoa com R\$ 878.807,444, seguido pelo município Torres, com R\$ 682.237,88 de riqueza, por último Tramandaí com R\$ 671.451,635. Em termos percentuais, em relação aos três itens: agropecuária, indústria e serviços, os três municípios destacam-se no setor de serviços, Capão da Canoa com 79,79%, Torres com 83,19% e Tramandaí com 87,18% (FEE, 2016). A região do Litoral Norte dos setores avaliados destaca-se também o setor de serviços, com 76,70%, seguido por 13,87% da indústria e 9,43% da agropecuária. Isso representou 2,82%, do VAB estadual. Esses dados apontam para o potencial econômico do município de Capão da Canoa, em relação aos outros municípios centralizadores da região, uma vez que demonstra o maior índice nos indicadores econômicos.

Para compor o quadro de análise da economia urbana local, outro dado não menos importante é o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, em Capão da Canoa, a Prefeitura Municipal estava há mais de 20 anos sem atualizar a Planta Genérica de Valores - documento que estabelece o valor venal dos imóveis e serve como base para os cálculos do IPTU e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Por questões jurídicas, desencadeou-se, em 2014, uma avaliação na Planta Genérica de Valores, para o exercício do ano de 2015. O objetivo dessa atualização seria além de cumprir determinação do Tribunal de Contas da União, uma vez que o município foi alertado por tal questão, e recuperar a perda da arrecadação, que vem se acumulando desde 1995.

Na análise que compreende a composição da arrecadação fiscal do município de Capão da Canoa, o valor arrecadado de tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), foi responsável por R\$ 26.657.894,62 (19,64%) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) R\$ 10.5544.488,27 (7,77%), representando, juntos, 27,41% do total arrecadado. O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) teve uma arrecadação de R\$ 5.135.632,94 (3,78%), já o Imposto sobre Circulação de Mercadorias (ICMS) arrecadou R\$ 9.641.125,44, o Fundo de Participação dos Municípios (FPM) representou R\$ 23.339.240,84, e o Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA) representou R\$ 4.870.472,20. Das Diversas Municipais: IRRF - Rendimentos do trabalho; Taxas diversas; Receita Patrimonial (receitas imobiliárias; remuneração de depósitos bancários); Receitas de Capital (transferências de capital); Transferências de Instituições Privadas; Transferências de Convênios; Outras Transferências Correntes (multas e juro de mora; indenizações e restituições; receita da dívida ativa - IPTU; receita da dívida ativa - ISS; receita de dívida ativa de taxas; receitas diversas). Estaduais: Receita de Contribuições (custeio dos serviços iluminação pública); Receita de Serviços (Outros serviços de saúde - SUS; outros serviços); Transferências do Estado (cota-parte do IPI s/ exportação; cota-parte contribuição domínio econômico; transferência de recursos do Estado para programas; outras transferências do Estado). E, Federais: Transferências da União (cota-parte ITR; cota-parte do fund. Espec. do Petróleo - FEP;

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

transferências de recursos do SUS; transferências do fundo nacional de assistência social - FNAS; transferências recursos do FNDE; transferências ICMS - desoneração LC 87/96; outras transferências da União); Transferências Multigovernamentais (transferências recursos do FUNDEB). Somam o valor total de R\$ 55.559.638,92, representando 40,93% da arrecadação fiscal do município. O total da composição da arrecadação somou uma quantia de R\$ 135.748.473,23, conforme gráfico abaixo. Em 2006, Strohaecker (2007) fez uma análise nessa composição: o IPTU representava 34,29%, o ITBI, 9,2%, e ambos juntos somavam 43,49% do total arrecadado. Essa queda pode se dever à defasagem da Planta Genérica de Valores, dos últimos 20 anos.

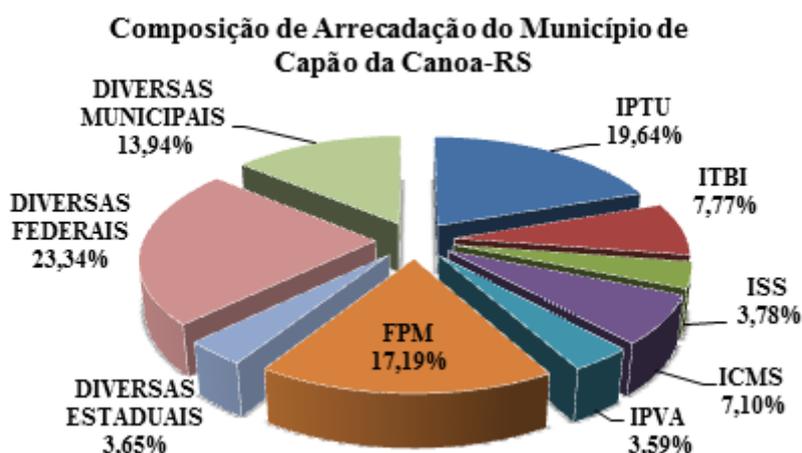


Gráfico 3 - Arrecadação Fiscal do Município de Capão da Canoa - RS. Exercício 2014. Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, Secretaria da Fazenda, 2015. Elaboração à autora.

Na análise sobre a atuação do mercado imobiliário e o capital incorporador, que são importantes vetores de aceleração no processo da construção civil em Capão da Canoa, destacado pelo número de imobiliárias, construtoras e incorporadoras no município. No levantamento realizado na Prefeitura Municipal, referente ao período 1990-2010, registraram-se 85 empresas incorporadoras. A Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão da Canoa (ASSOCIC) tem, em 2015, 43 construtoras e 78 imobiliárias nela credenciadas. Outra associação representativa do setor da construção civil é a Associação dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias de Capão da Canoa (ACICA), que possui 74 imobiliárias associadas. Em conversa informal realizada com o presidente da ACICA (2015), constata-se que atualmente existem aproximadamente 700 corretores atuando em vendas em Capão da Canoa.

Neste sentido, para verificar o processo construtivo de Capão da Canoa, realizou-se pesquisa documental nos registros da Prefeitura Municipal a respeito do número de licenças para construção nos dois períodos selecionados, década de 1990-1999, em que se inicia de forma mais acentuada o processo de verticalização, e década de 2000-2010, em que se intensificaram as edificações multifamiliares verticais. Por motivos metodológicos, os imóveis sem licença para construção foram desconsiderados, pelo fato das obras muitas vezes iniciarem sem a devida licença. Assim, as Tabelas

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

2 e 3 mostram o número de edifícios multifamiliares verticais, o total de apartamentos por unidade e a área total construída nos períodos de 1990-1999 e 2000-2010 respectivamente. O período de 1990-1999 está relacionado à primeira fase de crescimento imobiliário de Capão da Canoa.

Ano	Número Edificações Verticais (unidades por ano)	Número total de apartamentos (unidades por ano)	Área Total Construída no período
1990	Sem registro	Sem registro	Sem registro
1991	Sem registro	Sem registro	Sem registro
1992	01	10	860,62m ²
1993	03	58	6.248,23m ²
1994	04	215	25.993,76m ²
1995	11	401	44.667,85m ²
1996	09	221	30.548,91m ²
1997	08	195	22.560,55m ²
1998	07	173	18.781,32m ²
1999	13	334	45.593,49m ²
TOTAL	56	1.607	195.254,73m²

Tabela 2 - Edifícios Verticais, Total de Apartamentos e Total de Área Construída. Período de 1990 - 1999. Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa - Secretária de Planejamento e Gestão. Elaboração à autora.

Entre 1990 e 1991, não houve solicitações de licenças para construir. Observa-se que o ano de 1995 foi o período de maior crescimento, seguido de uma desaceleração, essa queda significativa é observada pelos fenômenos climáticos conhecidos como El Niño e La Niña, com efeitos negativos na agricultura gaúcha, só retomando o mesmo potencial em 1999. A Tabela 3 apresenta o número de edifícios multifamiliares verticais, o total de apartamentos e a área total construída no período de 2000-2010, relacionados à segunda fase de crescimento imobiliário do município de Capão da Canoa, período marcado pelo *boom* imobiliário.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

Ano	Número Edificações Verticais (unidades por ano)	Número total de apartamentos (unidades por ano)	Área Total Construída no período
2000	18	573	88.091,38m ²
2001	17	586	108.331,08m ²
2002	24	693	108.452,65m ²
2003	05	133	19.118,05m ²
2004	24	551	71.920,10m ²
2005	25	779	121.989,13m ²
2006	18	496	79.975,93m ²
2007	20	709	83.853,84m ²
2008	42	1.325	219.825,24m ²
2009	20	704	116.354,46m ²
2010	31	927	151.290,95m ²
TOTAL	213	7.476	1.169.202,81m²

Tabela 3 - Edifícios Verticais, Total de Apartamentos e Total de Área Construída. Período de 2000 - 2010. Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa - Secretaria de Planejamento e Gestão. Elaboração à autora.

A comparação deste período com o anterior (1990-1999) mostra uma mudança de patamar: de 24.400m² anuais, passou para 106.290m² anuais no segundo período. Também nesse período é observada uma queda nos anos de 2003/2004, e 2006/2007, além dos efeitos climáticos nesse período, com queda na agricultura, outro fator é de fundamental importância, como já citado, o fato da licença para construir fornecida pela Prefeitura Municipal, ser liberada, normalmente, quando a obra já está em andamento, isso significa que o ano da licença, não representa necessariamente o ano de início das obras.

No levantamento realizado pela ASSOCIC em janeiro de 2015, constataram-se 46 novos edifícios estão sendo construídos em Capão da Canoa, alguns em fase de conclusão, outros em fase de lançamento. Dos 46 imóveis novos, 36 possuem incorporação, sendo assim, juntos somam um total de 1.971 apartamentos, distribuídos em 270.818,38m² de área construída. Portanto, é possível observar dessa forma que os edifícios verticais multifamiliares lideram os índices construtivos, com isso a cidade está sofrendo transformação, adquirindo uma estrutura densa, e os setores ligados ao mercado imobiliário são agentes centrais nesse processo.

Macedo (2004) salienta que esse tipo de ocupação urbana, visa basicamente, à apropriação de um valor paisagístico significativo inerente à região na qual se implantam, e se constituem cenários importantes, para à implantação dos ambientes construídos. A produção de moradias exerce importante impacto espacial, considerando algumas relações como o preço elevado da terra e *status* do lugar, a acessibilidade, as paisagens naturais, os equipamentos sociais e as condições do meio físico (MACEDO, 1998). Abramo (2007) salienta, é interessante observar a forma particular em que o mercado imobiliário se insere em cidades litorâneas.

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

Também observa-se ações de favorecimentos, dadas ao capital imobiliário no que se refere à política adotada pelo município, visto que, todos os prefeitos eleitos em Capão da Canoa, desde a sua emancipação de Osório, em 1982, até o momento atual, estão ligados direta ou indiretamente ao setor da construção civil.

Considerações finais

Este texto partiu do propósito de discutir, verificar e analisar a promoção do espaço urbano associadas à indústria da construção civil, considerando as estratégias do capital imobiliário, e o *boom* imobiliário nas duas últimas décadas, no município de Capão da Canoa - RS, tendo como eixo impulsionador a produção de edifícios multifamiliares para atender a demanda por residências secundárias, além de aquecer a economia urbana local, promovendo assim novas atividades ligadas ao setor de prestação de serviços.

Ao abordar os estudos sobre cidades litorâneas, observou-se a complexidade do assunto, especialmente pelo fato de tratar-se de espaços costeiros de diferentes perfis socioeconômicos. O caráter da ocupação costeira apresenta-se na grande maioria com perfil urbano, demonstrando uma variedade tipológica, principalmente em locais de atividades de turismo e veraneio, bem como as atividades da construção civil e do mercado imobiliário. Portanto, observa-se a crescente produção do espaço urbano, com o aumento dos estoques imobiliários, na construção de edifícios multifamiliares, para atender a demanda crescente que busca a segunda residência no litoral.

A cadeia da construção civil tem importante participação no desempenho da economia urbana local no município de Capão da Canoa, um exemplo do dinamismo da cadeia da construção civil é a mudança dramática do patamar de novos empreendimentos imobiliários, com a média mais do que quadruplicando entre o período de 1990-1999 e 2000-2010, implicando essencialmente a região central do município com a construção 195.254,73m² de área construída no primeiro período (1990-1999), passando para a construção de 1.169.202,81m² no segundo período (2000-2010). Os dados da RAIS comprovam a concentração das atividades ligada à indústria da construção civil.

Portanto, pode-se considerar que a propagação dessas tipologias vem consolidando um padrão de ocupação em Capão da Canoa, e a atuação do mercado imobiliário é o principal elemento articulador. A economia urbana do município é posta no centro desse processo, e a maioria da população permanente está vinculada à produção e reprodução dos espaços edificados, para atender à demanda da população sazonal.

Referências

ABRAMO, Pedro. A Cidade Com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles Latino-americanas. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 9, n. 2, p. 25-54, nov. 2007.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor

Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

imobiliário. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Disponível em www.ibge.gov.br/cidades.

BRASIL. Relação Anual de Informações Sociais - RAIS. Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em ibge.mte.gov.br/bgcaged/caged_rais_vinculo_id/caged_rais.

BREITBACH, Á. C. M. Une Dynamique Regionale Fondee Sur La Diversification Industrielle: L'expérience de la region de Caxias do Sul (Brésil). Thèse (Docteur Geographie). Universite Paris I - Pantheon - Sarbonne. UFR Geographie. 2003.

BREITBACH, Á. Entre Especialização e Diversificação Industrial: por um desenvolvimento regional durável. *Perspectiva Econômica On Line* - 1(2): 1-30. 2005.

CARLOS, A. F. A., SOUZA, M. L., SPOSITO, M. E. B. (orgs.) A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2012.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1993.

ESPÍNOLA, ANDRÉA M. Transformações espaciais na Zona Costeira: um estudo das relações entre economia, turismo e território. Tese (Doutorado em Planejamento e Espaço Urbano e Regional). UFRGS, Porto Alegre. 2013.

HARVEY, David. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

MACEDO, S. S. Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência. *Paisagem & Ambiente*. São Paulo: nº 11, p. 131-202, 1998.

MACEDO, S. S. Paisagem, litoral e formas de urbanização. In: Brasil. Projeto Orla: subsídios para um projeto de gestão. Brasília: Ministério do Meio Ambiente - Secretária do Patrimônio da união, p. 43-62, 2004.

LUCHIARI, M. T. D. P. Urbanização turística: um novo nexu entre o lugar e o mundo. *In: Olhares contemporâneos sobre o turismo*. Org.: SERRANO, C. BRUHNS, H. LUCHIARI, M. T. D. P. Campinas: Papirus, 2001.

RIO GRANDE DO SUL. Fundação Econômica e Estatística - FEE. Secretaria de Planejamento, Gestão e Participação Cidadã. Disponível em www.fee.tche.br/

RIO GRANDE DO SUL. Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Regional. SEPLAG. Disponível em www.seplag.rs.gov.br/atlassocioeconomico.

SASSEN, S. As cidades na Economia Mundial. São Paulo: Studio Nobel, 1994.



Data:
16 a 18
de Julho

Tema:
Possibilidades de
Desenvolvimento em
Territórios Periféricos



Eixo temático: EIXO 2: Sistemas Produtivos e Desenvolvimento Territorial

SMOLKA, M. O. O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização. Cadernos PUR/UFRJ. Rio de Janeiro. Janeiro/abril 1987.

STROHAECKER, T. M. A urbanização no litoral norte do estado do Rio Grande do Sul: contribuição para a gestão urbana e ambiental do município de Capão da Canoa. 2007. Tese (Doutorado em Geociências). Curso de Pós-Graduação em Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

TULIK, O. Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.