

Valorização do Solo e Reestruturação Urbana



Os novos produtos imobiliários na Região dos Vales - RS

Heleniza Ávila Campos
Rogério Leandro Lima da Silveira
(Organizadores)

Valorização do Solo e Reestruturação Urbana



**Os novos produtos imobiliários na
Região dos Vales - RS**

Organizadores:
Heleniza Ávila Campos
Rogério Leandro Lima da Silveira

Valorização do Solo e Reestruturação Urbana

**Os novos produtos imobiliários na
Região dos Vales - RS**

Santa Cruz do Sul
EDUNISC
2014



Reitora

Carmen Lúcia de Lima Helfer

Vice-Reitor

Eltor Breunig

Pró-Reitor de Graduação

Elenor José Schneider

Pró-Reitora de Pesquisa
e Pós-Graduação

Andréia Rosane de Moura Valim

Pró-Reitor de Administração

Jaime Laufer

Pró-Reitor de Planejamento
e Desenvolvimento Institucional

Marcelino Hoppe

Pró-Reitor de Extensão
e Relações Comunitárias

Angelo Hoff

EDITORA DA UNISC

Editora

Helga Haas

COMISSÃO EDITORIAL

Helga Haas - Presidente

Andréia Rosane de Moura Valim

Angela Cristina Trevisan Felippi

Felipe Gustsack

Leandro T. Burgos

Olgário Paulo Vogt

Vanderlei Becker Ribeiro

Wolmar Alípio Severo Filho

© Copyright: *dos autores*

1ª edição 2014

Direitos reservados desta edição:

Universidade de Santa Cruz do Sul

Capa: Heleniza Ávila Campos

Editoração: Clarice Agnes,
Mirtô Beatriz Vilanova Gonçalves

V199 Valorização do solo e reestruturação urbana : os novos produtos imobiliários na Região dos Vales - RS [recurso eletrônico] / organizadores, Heleniza Ávila Campos, Rogério Leandro Lima da Silveira – Santa Cruz do Sul : EDUNISC, 2014.

Dados eletrônicos

Texto eletrônico

Modo de acesso: World Wide Web: <www.unisc.br/edunisc>

ISBN: 978-85-7578-397-9

1. Urbanização. 2. Planejamento urbano. 3. Sociologia urbana. I. Campos, Heleniza Ávila. II. Silveira, Rogério Leandro Lima da.

CDD 307.76

Bibliotecária responsável: Edi Focking - CRB 11/1997



Avenida Independência, 2293, bloco 28, Santa Cruz do Sul/RS, CEP 96815-900

Fones: (51) 3717.7461 / 3717.7462

E-mail: editora@unisc.br

www.unisc.br/edunisc



SUMÁRIO

PREFÁCIO	05
<i>Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares</i>	
APRESENTAÇÃO	11
<i>Heleniza Ávila Campos e Rogério Leandro Lima da Silveira</i>	
REFLEXÕES ACERCA DOS CONCEITOS E REFERENCIAIS TEÓRICOS SOBRE REESTRUTURAÇÃO URBANA E OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS	13
<i>Heleniza Ávila Campos, Rogério Leandro Lima da Silveira e Patrícia Fernanda de Sousa Cruz</i>	
OS PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO E DE EXPANSÃO DA ESTRUTURA URBANA NOS AGLOMERADOS URBANOS DE LAJEADO - ESTRELA E DE SANTA CRUZ DO SUL- VENÂNCIO AIRES - VERA CRUZ	33
<i>Rogério Leandro Lima da Silveira, Eliza Bergamaschi, Gabriel Aníbal Santos de Oliveira e Jonis Bozzetti</i>	
O USO DA GEOMETRIA FRACTAL NA ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E A CONFIGURAÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DO SUL E LAJEADO	81
<i>Niara Clara Palma, Maira Simões Rodrigues e Jonis Bozzetti</i>	
ANÁLISE TIPOLOGICA DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NAS CIDADES DE LAJEADO E SANTA CRUZ DO SUL	101
<i>Heleniza Ávila Campos, Eliza Bergamaschi, Clarissa Robaina Leite, Maira Simões Rodrigues e Jonis Bozzetti</i>	
AGENTES SOCIAIS URBANOS, ESTRATÉGIAS DE AÇÃO E SEUS REFLEXOS NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CIDADES DE SANTA CRUZ DO SUL E LAJEADO	129
<i>Heleniza Ávila Campos, Rogério Leandro Lima da Silveira, Eliza Bergamaschi, Camila Pohl Frohlich e Rosí Cristina Espíndola da Silveira</i>	
A QUESTÃO DA LEGALIDADE DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL	162
<i>Veridiana Maria Rehbein e Mariana Barbosa de Souza</i>	
DO PLANO REAL AO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO: UM ESTUDO SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SANTA CRUZ DO SUL, RS	184
<i>Gabriel Aníbal Santos de Oliveira e Rogério Leandro Lima da Silveira</i>	
SOBRE OS AUTORES	213



PREFÁCIO

UM URBANO POR CONHECER E ENTENDER

Paulo Roberto Rodrigues Soares¹

Quando pensamos nas mudanças que o Brasil está atravessando ao longo deste século XXI não podemos deixar de referir-nos às nossas cidades. Somos um país urbano, no qual a grande maioria da população já é urbana. E a despeito de algumas análises que apontam que somos “menos urbanos” do que parecemos, a sociedade urbana no Brasil já não é somente uma realidade “virtual” e sim uma realidade concreta com seus dilemas, suas contradições e suas mazelas, bem como com suas virtudes e possibilidades de pensar a construção de uma nação desenvolvida com equidade, preservando a diversidade. É do urbano, cada vez mais onipresente, que os padrões de comportamento, de consumo e dos modos de vida, enfim, se irradiam e difundem por todo o território nacional.

Este livro, que aborda a realidade urbana da **Região dos Vales do Rio Grande do Sul**, demonstra uma das faces do processo de urbanização brasileiro e do atual processo de produção das cidades no país.

As intensas transformações em nosso país, no último decênio, geraram importantes impactos nas nossas estruturas políticas, econômicas, sociais, culturais e, por conseguinte, espaciais e territoriais. Entre essas mudanças temos a grande transformação que afetou as nossas cidades, as cidades brasileiras.

O novo ciclo de crescimento da economia e a ascensão de uma nova classe de consumidores de bens de consumo duráveis, especialmente o automóvel e a moradia - enquanto mercadoria - afetaram fortemente as estruturas urbanas, as quais já vinham impactadas por um movimento de reconfiguração que acompanhou a reestruturação produtiva e a reforma neoliberal do Estado dos anos 1990.

Entretanto, essas mudanças ainda estavam circunscritas a um número reduzido de brasileiros, sendo que a principal mudança dos anos 2000 é o alargamento da parcela da população integrada ao mercado. Não que não existam mais os “excluídos” da sociedade de consumo e dos mínimos direitos sociais. Mas consideramos inegável a presença de uma nova base econômica da nação, a qual não passava por uma mudança desta envergadura desde o ocaso do anterior período desenvolvimentista (o final dos anos 1970), durante o qual ascendeu uma parcela significativa da classe média urbana nacional, a qual padeceu com os efeitos da longa década perdida dos anos 1980.

¹ Professor do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.



Um dos sinais de que já estamos rumando para um novo período é o relativo estancamento do crescimento econômico no último lustro e o renascimento dos movimentos contestatórios à luz das grandes manifestações urbanas que reivindicaram “o direito à cidade”, em junho de 2013. Ali observamos a presença de novos sujeitos sociais (os filhos da “nova” classe média? os filhos da “velha” classe média? o “precarizado”?), os quais pela primeira vez se deram por conhecer para a classe política, à academia e para analistas sociais. Ainda estamos vivendo a “ressaca” dos movimentos de 2013 e as diversas análises empreendidas, desde então, ainda não são conclusivas, bem como seus efeitos em termos das políticas urbanas.

O fato é que apesar de alguns avanços, no último decênio, as cidades que habitamos parecem rumar para um futuro preocupante e incerto. Não estamos construindo cidades mais sustentáveis, mais solidárias, mais integradas. Pelo contrário, nossas cidades são cada vez mais lugares onde impera o transporte individual, as desigualdades em termos de infraestrutura urbana, a divisão do espaço urbano em classes e segmentos sociais, a carência de espaços públicos de socialização.

A reestruturação urbana em curso nas cidades brasileiras avança na imposição de um modelo de cidade que adapta algumas das tendências globais de desenvolvimento urbano, mas especialmente se adapta às tendências latino-americanas.

O que observamos hoje em nossas cidades é uma dupla extensão urbana - horizontal e vertical - com a implantação de “novos produtos imobiliários” e “novos artefatos urbanos” que se dá através do capital imobiliário renovado pelo ciclo de crescimento da economia. O crescimento econômico recente tem muito de imobiliário em sua origem e movimento. A opção neodesenvolvimentista adotou o setor da construção civil como o grande motor do crescimento econômico nacional, seja com os investimentos em infraestrutura do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), seja pela reestruturação empreendida pelas obras de mobilidade urbana realizadas nas cidades-sede dos jogos da Copa do Mundo, seja pela construção massiva de moradias do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Adotou-se aqui a velha solução keynesiana de criação de empregos e movimentação de diferentes setores econômicos, visando os efeitos “multiplicadores” em termos de alavancagem de novos negócios e do consumo.

Contudo, esse novo ciclo de crescimento está umbilicalmente relacionado com um novo ordenamento do próprio setor imobiliário que também se reestruturou. Assim, observamos a presença de novos agentes e novos processos na ação do capital imobiliário em nossas cidades. Uma nova racionalidade que engendra alianças e imbrica agentes locais, nacionais e globais.

Auspiciada pelo Estado (o governo federal), a entrada do capital imobiliário no setor financeiro e o aporte do capital financeiro ao setor imobiliário permitiu uma



imensa mobilização de recursos monetários na forma de crédito para a construção cujo acesso exigiu a qualificação dos agentes produtores do espaço urbano para que os mesmos pudessem transitar pelos sinuosos meandros da tecnoburocracia financeiro-estatal.

Como resultado temos a formação de grupos imobiliários com atuação nacional, seja de forma independente ou associados a grupos locais, ou ainda somente na forma de “consultores de projetos”. Essa relação se estabelece em dois sentidos e direções: de um lado os grandes grupos nacionais introduzem novos métodos de gestão e novos processos de construção nos empreendimentos; de outro, os grupos locais aportam seu conhecimento do mercado e da realidade locais. Com isso, novos padrões de construção se impõem pelo território nacional, com a pasteurização e a homogeneização da paisagem urbana que afeta metrópoles, cidades médias e cidades pequenas, especialmente aquelas em pleno crescimento.

Os modelos urbanos atuais combinam novas paisagens urbanas as quais apresentam uma clara especialização social, econômica e funcional, com a expressiva redução da diversidade urbana em nossas cidades. As novas zonas residenciais, configuradas pelas novas urbanizações, os loteamentos e condomínios fechados, as torres residenciais ou os conjuntos habitacionais da periferia estão reproduzindo o padrão de urbanização que julgávamos ultrapassado desde os anos 1970. Porém agora com um componente mais forte de individualização, proporcionado pelas novas formas de sociabilidade (mais seletivas e flexíveis) e pelos novos arranjos familiares (menos extensos e diversos). Com isso temos a presença da segregação socioespacial até mesmo em cidades onde há poucos anos predominava uma relativa mescla social.

No âmbito do consumo, a presença de equipamentos permeados pela lógica do global (shopping centers, hipermercados, grandes lojas) igualmente homogeneiza os padrões e a paisagem urbana. Temos assim em nossas cidades um conjunto de espaços “aterritoriais”, ou seja, independentes do lugar e que não resultam de suas características físicas, sociais e culturais. São paisagens reduzidas à sua própria imagem e à mensagem que o estar em elas manifesta: espaços de consumo para o consumo do espaço.

No plano do interurbano, do urbano-regional, o espraiamento da urbanização (a urbanização dispersa ou difusa) nos coloca diante do que Massimo Cacciari (2010) denomina de “cidade-território” ou um espaço “indefinido, homogêneo, indiferente nos seus lugares, onde se dão acontecimentos que se baseiam em lógicas que já não correspondem a um desígnio unitário conjunto”.

Estaríamos vivendo, então, a “urbanização”, ou seja, a urbanização banal do território onde os elementos podem ser repetidos e replicados em lugares distantes



geográfica, econômica e culturalmente, apontada por Francesc Muñoz (2008). Talvez não ainda completamente. No entanto, o que podemos com certeza afirmar é que na atualidade, após os processos de reestruturação econômica e urbana e de mudança social motivados pelo que se generalizou chamar “globalização dos territórios”, a cidade experimenta um processo de simplificação e banalização que afeta tanto o ambiente construído como o comportamento dos seus habitantes.

Esse comportamento é totalmente permeado pelo mercado e pelo consumo em uma era em que é muito claro o avanço das grandes corporações e do capital financeiro internacional sobre o espaço, dominando seus processos de produção e reprodução e impondo novos padrões de organização e gestão do espaço urbano. Dessa forma, como coloca Pedro Pérez (2014), o direito à cidade fica restrito àqueles que possuem determinadas condições socioeconômicas associadas à sua inserção na sociedade de mercado. Por isso observamos em nossas cidades uma forte “remercantilização” do consumo e do bem-estar com a presença cada vez mais inequívoca de capitais privados provendo as infraestruturas e os serviços denominados “sociais” (saúde, educação, segurança) e os serviços ambientais.

O que estamos vendo joga talvez mais sombras do que luzes sobre nossas cidades, mas é preciso ter renovadas esperanças de uma utopia urbana que venha a se realizar.

As cidades contemporâneas, como aponta Bauman (2007), são os “campos de batalha” em que “os poderes globais e os significados e identidades locais se encontram, se chocam e buscam um acordo satisfatório, um modo de convivência”. É esse confronto entre as lógicas globais e as tradições e agentes locais que movimenta a dinâmica das cidades contemporâneas. E este confronto não está mais circunscrito às metrópoles e grandes cidades, mas abarca também as cidades médias inseridas em circuitos econômicos e redes globais de produção.

Assim, o livro “**Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales do Rio Grande do Sul**” representa um importante esforço de análise dessas mudanças em cidades que muitas vezes escapam ao olhar mais acurado dos estudos acadêmicos. O que temos em mãos faz parte não apenas de um projeto, mas de um verdadeiro programa de pesquisa que visa o conhecimento da realidade socioespacial e territorial de uma das regiões mais importantes do Rio Grande do Sul, não somente em termos econômicos, mas também culturais.

A pesquisa que deu origem ao livro representa uma parte da experiência e da competente carreira acadêmica dos coordenadores, Heleniza Ávila Campos e Rogério Leandro Lima da Silveira, que possuem uma longa trajetória de pesquisa e análise



da realidade regional nos seus aspectos territoriais, sociais e econômicos, o que inclui a leitura do urbano da e na região.

Os Vales do Rio Pardo e do Rio Taquari formam uma importante região econômica do estado, a qual concentra importantes complexos urbano-industriais, cidades com elevado padrão de vida e de consumo, universidades com reconhecida competência acadêmica e forte integração com a comunidade regional, além de nichos de inovação que inserem a região nos fluxos da economia globalizada. Das suas origens e desenvolvimento fortemente marcado pela imigração alemã, sua base de formação econômica-territorial, os Vales se reinventam e hoje podemos nos referir a uma região contemporânea, a qual preserva as raízes e o legado de construção da identidade e do capital social regional com a adaptação aos desafios de uma economia de mercado cada vez mais global.

Essas mudanças evidentemente afetam as principais cidades dos Vales, os centros regionais onde se localizam as sedes de empresas, as universidades e as instituições responsáveis pela concertação regional. Com isso forma-se também nestas cidades uma estrutura de classes peculiar a qual vai se filiar aos novos modelos de urbanização. Uma classe média em crescimento e afirmação que reconhece e adota padrões globais de consumo, comportamento e estilo de vida, onde a vida urbana da “hiper-realidade” mediada pelas novas tecnologias da comunicação e informação e o consumo dos “não lugares” do consumo se faz cada vez mais presente. Também abraça o reconhecimento da natureza como uma “nova raridade” e o retorno a um urbano idílico, permeado pelos laços comunitários do mundo rural, almejado pelas comunidades fechadas, como estilo de vida.

As abordagens originais do livro permitem conhecer a fundo a geografia histórica urbana e a organização espacial das cidades de Santa Cruz e Lajeado em diferentes aspectos. Das origens e formação urbana, passando pela análise profunda da atual configuração urbana, os agentes sociais atuantes na produção deste urbano, os novos produtos imobiliários e os aspectos legais e sociais da reestruturação urbana recente destas cidades, relacionando o movimento mais geral da sociedade brasileira e as singularidades e particularidades locais e regionais.

Cabe ainda realçar que ambas cidades já convivem com um processo de integração funcional com outros núcleos urbanos vizinhos, rumando para a formação de aglomerações urbano-industriais, onde a urbanização policêntrica e polimórfica se apresenta como horizonte e como tendência. Não muito distante dali a principal região metropolitana do Sul do país também passa por um significativo processo de reestruturação socioespacial. Mais um rebatimento do global no regional que o livro em tela ajuda a reconhecer.



Livro universal com visão regional, nacional e global, importante contribuição para conhecer as nossas cidades. Uma leitura essencial e obrigatória para entender o urbano global, brasileiro, gaúcho, um pouco além das capitais.

Inverno de 2014.

REFERÊNCIAS

BAUMAN, Z. *Tempos Líquidos*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2007.

CACCIARI, M. *A Cidade*. Barcelona: Gustavo Gili, 2010.

MUÑOZ, F. *Urbanización*. Paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

PÍREZ, P. Mercantilización y desmercantilización de las metrópolis latinoamericanas. *América Latina en movimiento*. Ano 37, n. 497, p. 3-7, jul. 2014.



APRESENTAÇÃO

*Heleniza Ávila Campos
Rogério Leandro Lima da Silveira*

A lógica predominante de produção do espaço urbano – e suas repercussões socioespaciais em âmbitos regionais – tem seguido a racionalidade do processo de reprodução do capital imobiliário, no qual, como lembra David Harvey, há a permanente necessidade de circulação do capital no ambiente construído alimentando um movimento constante de especulação e de construção de novas configurações espaciais, como as representadas pelos condomínios e loteamentos fechados.

A produção e comercialização desses novos empreendimentos imobiliários, além de resultarem da articulação dos interesses de diferentes atores em torno da apropriação privada da renda da terra e dos ganhos imobiliários da comercialização dos imóveis, revelam também em sua materialização no espaço urbano um intenso processo de segregação socioespacial, e mesmo de autosegregação das classes mais abastadas através da construção de verdadeiros “enclaves fortificados” na cidade intensificando a fragmentação urbana.

De modo geral, a análise dos reflexos desses empreendimentos imobiliários em processos e mudanças da dinâmica urbana tem sido desenvolvida principalmente nas cidades metropolitanas e, mais recentemente, em realidades não metropolitanas através da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). No caso do Rio Grande do Sul, são poucos os estudos que destacam experiências nos seus distintos e complexos contextos regionais. Caminhando nesta direção, este trabalho aborda os processos recentes de valorização imobiliária e de reestruturação urbana em dois aglomerados urbanos não metropolitanos localizados na mesorregião centro-oriental do território gaúcho: as regiões do Vale do Rio Pardo e do Vale do Taquari.

Este *ebook* constitui-se em um dos produtos referentes à pesquisa intitulada *Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Estudo de Novos Produtos Imobiliários na Região dos Vales do Rio Grande do Sul*. Realizado entre 2011 e 2013 com apoio financeiro do Programa Pesquisador Gaúcho, em seu edital de 2011 da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul (FAPERGS), este projeto tinha por principal objetivo compreender as particularidades e semelhanças de duas distintas realidades regionais no Rio Grande do Sul quanto à valorização imobiliária do solo urbano. O recorte temático da pesquisa foi a constituição de empreendimentos residenciais (condomínios e loteamentos fechados) na reestruturação socioespacial das cidades de Lajeado/Estrela e Santa Cruz/Venâncio Aires/Vera Cruz.

A pesquisa foi desenvolvida no âmbito do GEPEUR – Grupo de Pesquisa Estu-



dos Urbanos e Regionais (CNPq-UNISC/UFRGS) e resultou de um esforço interinstitucional, integrando pesquisadores e estudantes dos Programas de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional (PPGDR/UNISC) e em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR/UFRGS), por nós liderados. Além deste *ebook*, as reflexões e os resultados da pesquisa também possibilitaram a realização de quatro dissertações de mestrado e várias publicações em eventos e em periódicos científicos no país e no exterior.

Importa destacar que, durante seu desenvolvimento, a pesquisa sofreu mudanças quanto ao objeto de análise. A realização dos primeiros trabalhos de campo em cada uma das cidades revelou o difícil acesso a informações nas cidades de pequeno porte, bem como a restrita influência dos produtos imobiliários na estruturação das cidades de Estrela, Venâncio Aires e Vera Cruz.

Optou-se por realizar a análise da produção de novos produtos imobiliários (loteamentos fechados e condomínios residenciais fechados) especificamente em Santa Cruz do Sul e Lajeado, uma vez que apenas nessas duas cidades encontramos a presença desses empreendimentos imobiliários. Essas cidades constituem-se em polos de suas respectivas regiões, e, nessa condição, apresentam importantes mudanças advindas da reestruturação econômica regional e urbana, embora se tenha identificado distintas formas de distribuição de tipos de empreendimentos nessas duas cidades. Em Santa Cruz do Sul verifica-se uma quantidade significativa de grandes loteamentos e condomínios residenciais fechados, além de outros tipos de condomínios, que influenciam consideravelmente a estrutura e a dinâmica imobiliária e urbana. Já em Lajeado observa-se uma pequena incidência desses empreendimentos e uma intensa presença de condomínios de sobrados.

Nas demais cidades inicialmente integrantes do objeto de estudo, como Vera Cruz e Venâncio Aires (no Vale do Rio Pardo) e Estrela (no Vale do Rio Taquari), diante da ausência de loteamentos e condomínios residenciais fechados e de uma quantidade pouco significativa de outros tipos de novos produtos imobiliários, optou-se por abordar de maneira mais geral o seu processo recente de evolução urbana e de urbanização. Tal opção se deve ao fato dessas cidades desempenharem papéis importantes na dinâmica de desenvolvimento regional através de destacada participação nos intensos e diversificados fluxos de pessoas, mercadorias e capitais que as articulam às cidades polo em estudo.

Os sete capítulos aqui reunidos contêm análises sobre distintas abordagens sobre esses processos de reestruturação urbana e de valorização imobiliária, revelando diferentes possibilidades de leituras e interpretações da estrutura e organização urbana regional, além de informações importantes e inéditas sobre a urbanização e a organização do espaço urbano nos dois principais centros urbanos e polos regionais da Região dos Vales do Rio Grande do Sul.



REFLEXÕES ACERCA DOS CONCEITOS E REFERENCIAIS TEÓRICOS SOBRE REESTRUTURAÇÃO URBANA E OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

*Heleniza Ávila Campos
Rogério Leandro Lima da Silveira
Patrícia Fernanda de Sousa Cruz*

1 INTRODUÇÃO

Os processos de urbanização, de valorização imobiliária e de reestruturação urbana resultam do processo histórico de formação e organização e de usos do território, o qual reflete as condições e contradições do processo de reprodução do capital. De forma mais evidente, o estudo desses processos em cidades médias revela a forte relação de sua estruturação com seu contexto regional, apresentando características particulares das forças.

Para discutir esses processos, propõe-se neste artigo apresentar o sistema de conceitos articulados que fundamentaram as discussões sobre os processos de urbanização, de valorização imobiliária e de reestruturação urbana na pesquisa intitulada *Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Estudo de Novos Produtos Imobiliários na Região dos Vales do Rio Grande do Sul*. Nesta discussão tem-se presente que:

- o espaço urbano deve ser compreendido não como simples palco da atividade humana, mas como produto social e histórico, e como resultado da atividade de uma série de gerações que, através de seu trabalho social acumulado, acabaram modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o cada vez mais distanciado do meio natural. Nessa perspectiva, a produção do espaço urbano, da cidade, resulta da dinâmica de determinada sociedade que, ao reproduzir-se, imprime na organização espacial e na paisagem urbana suas marcas correspondentes;

- a análise da dinâmica de produção, organização e de desenvolvimento do espaço urbano deve igualmente levar em conta a mediação de diferentes escalas espaciais, a partir das quais distintas ações e processos incidem na produção da cidade;

- o espaço urbano deve ser igualmente concebido como acumulação de tempos, evidenciando, assim, a importância do papel das ações, das normas e dos objetos geográficos criados e/ou transformados em períodos anteriores, na dinâmica de organização espacial da cidade;

- a cidade, e sua produção, além de ser compreendida como condição material para viabilizar a produção, a circulação e a reprodução do capital, também tem de



ser pensada, simultaneamente, como condição, meio e produto do processo de reprodução da sociedade.

O artigo estrutura-se em três partes. Na primeira são apresentados brevemente os conceitos de espaço geográfico e território; na segunda parte apresenta-se uma reflexão sobre a relação entre os processos de produção do espaço urbano e da urbanização; e na terceira e última parte aborda-se a relação entre o processo de reestruturação urbana e a dinâmica de valorização imobiliária, tendo como foco principal como essa relação se apresenta nas cidades médias, através da produção de novos produtos imobiliários.

2 DO ESPAÇO AO TERRITÓRIO USADO

Claude Raffestin afirma que há uma forte distinção entre espaço e território, sendo o espaço anterior ao território. “O território se apoia no espaço, mas não é o espaço. É uma produção a partir do espaço.” (RAFFESTIN, 1993, p. 51).

Para ele, o território é o espaço que foi modificado e apropriado pelo homem ao deixar suas marcas, através de relações sociais, de trabalho, de exploração natural. O homem modifica o espaço em busca de meios de sobreviver, imprimindo nele suas características, interesses e demandas. As relações entre os atores modificadores do espaço são concebidas na forma de poder de uns sobre os outros e de ambos sobre o espaço, modificando e imprimindo suas características para torná-lo um território. Murilo Flores (2006) afirma, ao falar de Raffestin, que o território é resultado de um “processo de construção social”, onde há uma relação social que se apropria e modifica um determinado espaço (FLORES, 2006, p. 4).

As relações sociais impressas no espaço ao torná-lo território acontecem em pontos específicos que se inter-relacionam formando as redes sociais. Cada rede tem sua forma de atuação e interesses em comum que fortalecem e desenvolvem este território (RAFFESTIN, 1993).

Outro autor de grande relevância para a conceituação do território é o geógrafo brasileiro Milton Santos. Segundo ele, deve-se levar em conta não apenas o território usado e sua forma, mas sim o território vivido e modificado pelo homem no decorrer do tempo. O espaço é resultado da ação humana, é reflexo e condição da sociedade.

Milton Santos também dá grande importância ao trabalho como ponto relevante para a compreensão do território, uma vez que o território é consequência das ações em âmbito social, econômico e cultural juntamente com o movimento da sociedade no decorrer da sua história visando se adequar às técnicas e aos meios de produção hegemônicos que regem as relações mundiais contemporâneas. Segundo ele, “o espaço não é uma simples tela de fundo inerente e neutro.” (SANTOS, 1996, p. 5).



O espaço vai se modificando e se atualizando de acordo com as necessidades dos atores. Adquire significados diferentes a cada período, principalmente quando relacionado aos processos produtivos, que se modificam ciclicamente impondo ao espaço uma adequação aos processos de produção e definem o que será o território, e como serão suas configurações.

Podemos afirmar, então, que a existência de um território vivido está relacionada com a experiência de vida, à convivência dos atores neste espaço, dando valor, também, aos processos históricos. Nesse sentido, destacam-se as relações de trabalho e as relações interpessoais resultantes desses processos. Santos e Raffestin compartilham de uma mesma linha de raciocínio ao considerar a atuação do homem e da sociedade como fator determinante do território. No entanto, Milton Santos acrescenta a identificação, as relações afetivas com o território, o sentimento de pertencimento a este local como fator preponderante para o processo de territorialização.

3 A DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DA URBANIZAÇÃO

A dinâmica de urbanização das cidades médias tem apresentado, nos últimos vinte anos, um processo intenso e desigual de valorização do solo associado à crescente promoção de novos produtos imobiliários (condomínios e loteamentos fechados) cuja instalação no espaço urbano tem sido acompanhada por mudanças na forma de produção do espaço urbano e de estruturação das cidades. Os efeitos desses processos sobre organização espacial das cidades revelam momentos e formas distintas de articulação dos agentes produtores da cidade.

A distribuição da renda urbana se dá de modo desigual na configuração das cidades brasileiras. As diferenças sociais e econômicas do espaço urbano manifestam-se a partir das distintas condições de acesso à propriedade urbana, resultante da participação dos diferentes atores sociais no processo e suas inter-relações, com destaque para o capital imobiliário (construtores, incorporadores e promotores imobiliários), proprietários fundiários, capital financeiro e o Estado (órgãos públicos de financiamento, planejamento e execução de infraestrutura urbana).

É preciso pensarmos a cidade enquanto condição e reflexo das práticas dos agentes produtores do espaço urbano. Trata-se muito além do conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, mas da aglomeração de distintos interesses que ora se articulam, ora se conflitam, estabelecendo nexos próprios dos agentes que produzem estes espaços.

A cidade, não importando sua dimensão ou característica, é, portanto, conforme apontam Correa (1995) e Lencioni (2008), um produto social que se insere no âmbito da “relação do homem com o meio”, das múltiplas formas de articulação de



seus agentes e as ações destes no espaço urbano. No entanto, Botelho (2007) lembra que estas manifestações dos agentes no espaço, quando apoiadas nas bases da reprodução do capital, acabam por estimular e acentuar três características das cidades contemporâneas: a homogeneização, a fragmentação e a hierarquização do espaço urbano. Trata-se do fenômeno, denominado por Lefebvre (1991), da constituição da não cidade ou da anticidade, na medida em que intensifica a segregação socioespacial no urbano, estabelece a subordinação do valor de uso ao valor de troca, e cidade, entendida enquanto mercadoria para alguns, tende a ser usada de forma fragmentada e muitas vezes negada ao uso de grande parte da população.

Neste sentido, busca-se iniciar a discussão a partir do circuito de agentes da produção imobiliária. Estes agentes, através de seu papel político e econômico na sociedade, são importantes componentes da produção do espaço urbano. As ações por eles desempenhadas não somente no processo de constituição dos novos produtos imobiliários, mas também de apropriação do espaço e da terra urbana de um modo geral revelam a lógica de reestruturação do capital imobiliário ao longo do tempo e de sua materialidade mais observável: a cidade. Considera-se, de acordo com Trindade Júnior (1998) que as ações e estratégias dos agentes produtores do urbano não se dão de maneira isolada, mas através de redes de articulação ou coligações de agentes que objetivam realizar interesses específicos. Neste sentido, a cadeia de produção imobiliária é, aqui, entendida enquanto *rede* (considerando as articulações locais de agentes responsáveis pela dinâmica da cidade) e enquanto *sistema* (possuidora de uma determinada hierarquia de poder).

No que se refere às articulações dos agentes vinculados à produção imobiliária, faz-se necessário, primeiramente, compreender a lógica dessa produção para, então, delimitar o papel dos seus agentes, bem como para entender como se dão as diversas articulações entre eles. Neste sentido, o chamado circuito da produção imobiliária, no Brasil, tem passado por transformações recentes, ganhando novos contornos como setor e como ramo de atividades central para a compreensão da dinâmica econômica contemporânea, seja pela ampliação do crédito, redução de taxas de juros e crescimento do volume de produção e negócios (ABREU, 2010). Além disso, tem se tornado relevante a compreensão dos novos papéis que assumem os agentes econômicos integrantes de um tipo especial de sistema de produção que, por sua vez, corresponde às necessidades peculiares de circulação do capital através do ambiente construído. Esses papéis existem sem importar quem os desempenha, pois o valor de troca da cidade passa a assumir significados distintos para cada agente: os “proprietários de terras” recebem “renda”, os “fracionadores” recebem “incrementos na renda” sobre a base das melhorias, os “construtores” recebem os “lucros das empresas”, os “financistas” proporcionam “capital-dinheiro em troca de



juros” e o “Estado” pode usar os “impostos” (presentes ou futuros) como respaldo dos investimentos que o capital não pode ou não quer empreender:

Quando os capitalistas compram terra, a fracionam e constroem sobre ela usando seu próprio dinheiro, então assumem múltiplos papéis, mas quanto mais capital adiantam dentro deste tipo de atividade, menos terão para colocá-lo a produzir diretamente. Por esta razão, a produção e a manutenção dos ambientes construídos, constantemente se cristaliza em um sistema sumamente especializado que envolve agentes econômicos que realizam cada papel separadamente ou em combinações limitadas. (HARVEY, 1990, p. 398-9).

A ação dos agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário, portanto, estabelece condições de materialidade do espaço urbano e representa um viés específico do mercado. Smolka (1982) já assinalava que a atuação do capital imobiliário, através de seus diferentes agentes, se desvincula de outros setores produtivos, passando a assumir sua forma de capital comercial ou financeiro. Este, com o apoio menos tácito do Estado, desenvolve parcelas inteiras do espaço urbano (bairros, zonas comerciais e de lazer, distritos industriais, entre outros), designando seus usos não apenas como estratégia de comercialização, mas, fundamentalmente, como a primeira condição necessária para a formação de rendas absolutas. A segunda condição é, segundo Lojkin (1997), expressa na construção civil e nas obras públicas.

Neste processo, importa destacar o papel do *capital incorporador* como articulador dos demais agentes econômicos envolvidos com a produção do espaço urbano, através da organização dos investimentos privados no ambiente construído, em especial dos destinados à produção de habitações. De maneira orgânica, os incorporadores integram construtoras, financeiras, e inclusive o próprio Estado para a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucro, ou seja, o processo de valorização imobiliária como decorrente do movimento do capital que investe na ampliação de rendas fundiárias (SMOLKA, 1982). Dessa forma, é relevante ressaltar a intensidade que esta articulação promovida pelo capital incorporador gera na forma de ocupação do solo, redefinindo, com isso, suas próprias condições de reprodução e expansão. Assim, considera-se a figura do incorporador como componente, um elemento central nas lógicas de estruturação e expansão urbana, a partir da compreensão das práticas próprias que são direcionadas à transformação dos usos do solo no interior da cidade. Tais práticas revelam-se também através da caracterização e integração funcional dos diversos agentes privados, por ele articulados, concentrando o poder de decisões a cada momento da produção e comercialização dos empreendimentos.

Pelo dito, entende-se que o campo de atuação do mercado imobiliário vai além do setor da construção civil, configurando-se ao mesmo tempo em um produto direto



deste complexo de relações, em uma fonte de mais-valia e, mesmo com autonomia de investimentos e decisões, estabelecendo compromissos e relações importantes entre os capitais industrial, financeiro, comercial e fundiário (OSEKI, 1982, p. 123):

Esses compromissos têm um caráter transitório, visto que cada uma das partes tem seus próprios interesses, e essa permanente instabilidade de interesses do setor tem consequências importantes para o seu desenvolvimento, como o atraso relativo do setor quanto ao uso da força de trabalho e de novas tecnologias. (BOTELHO, 2007, p. 50).

Segundo Botelho (2007), o setor imobiliário parte de três componentes importantes: a) o produtor da *mais-valia*, que retém o lucro do empresário e que paga os salários dos trabalhadores envolvidos no processo de produção; b) a *propriedade fundiária*, que proporciona uma renda aos seus proprietários, na forma de aluguel, preço de venda da terra ou rendimentos pagos no mercado financeiro; e c) o *mercado financeiro*, que recebe juros pelo capital adiantado ao setor imobiliário. No entanto, é difícil estabelecer limites e iniciativas isoladas, entre cada um desses componentes, visto que, através das relações entre os agentes, os papéis podem se alterar de acordo com os interesses e possibilidades ofertados pelo mercado:

Trata-se de uma esquematização das formas de produção, circulação e distribuição da mais-valia produzida. Na prática, as categorias do lucro, dos juros e da renda fundiária podem estar tão mescladas que é difícil a identificação de cada uma delas. O mercado financeiro (...) pode receber tanto juros do capital quanto renda, através dos novos instrumentos de captação de recursos desenvolvidos, como o Fundo de Investimento Imobiliário e os Certificados de Recebíveis Imobiliários. O setor imobiliário pode, por sua vez, através das práticas do consórcio e da cooperativa, receber juros ao aplicar os recursos recebidos através do autofinanciamento no mercado financeiro antes de completar as obras. Os construtores podem transacionar com terras próprias que se valorizam ao longo do processo construtivo, e cobrar uma renda quando vendem os imóveis prontos. Esses são alguns dos exemplos das dificuldades em se separar tais categorias de forma unívoca. (BOTELHO, 2007, p. 25).

Em um sentido mais restrito da produção imobiliária do espaço urbano, o capital incorporador participa diretamente de atividades de três subsetores: da indústria da construção civil (construção de edifícios e obras de engenharia civil); da indústria produtora de materiais de construção; das atividades imobiliárias, reconhecidas como setor terciário (incorporação, loteamentos, compra, venda e locação, entre outras). A capacidade do capital incorporador de criar e capturar rendas fundiárias



dependerá do sistema financeiro bem desenvolvido, concomitantemente às articulações com o Estado e suas inversões no ambiente construído, bem como de outras instituições ligadas aos negócios imobiliários.

Neste contexto, dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária, dados os limites colocados pela propriedade fundiária e pelo longo tempo de rotação do capital na construção, estão o *loteamento* e a *incorporação*. O desenvolvimento dos loteamentos no mercado imobiliário está diretamente vinculado à figura jurídica da incorporação, cuja função econômica é, segundo o autor, a de criar a disponibilidade de terrenos para construir. Assim, “o incorporador passa a ser o coordenador das atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas.” (BOTELHO, 2007, p. 63).

Surge, aqui, outro agente fundamental para a compreensão da articulação das rendas fundiárias urbanas com o capital imobiliário: a figura do *proprietário fundiário*. O mesmo autor destaca a dificuldade de se caracterizar os proprietários fundiários enquanto classe devido à sua heterogeneidade. Porém, o autor classifica, em síntese, dois grupos: os que auferem renda de sua propriedade; e os que não auferem renda desta. Identificam-se como proprietários fundiários, a título de exemplo, os seguintes grupos:

- a) Pequenos proprietários urbanos, que possuem alguns imóveis de aluguel e que dificilmente podem ser caracterizados como uma classe influente;
- b) Proprietários industriais (vazios urbanos que podem se tornar fonte de renda para eles através da venda ou reconversão do uso destes imóveis);
- c) Estado, que através de suas distintas esferas de poder é grande proprietário urbano, seja em glebas nas franjas do município, seja de áreas mais centrais, em edifícios públicos ou administrativos;
- d) Grandes proprietários especuladores, que através da retenção de grandes glebas extraem renda através de seu parcelamento, muitas vezes em parceria com os administradores e políticos;
- e) Incorporadores e construtores, que podem ser proprietários de terras e constroem edifícios para serem alugados a empresas do setor terciário, e não mais vendidos após sua conclusão, como antes;
- f) Capital financeiro, que entra como proprietário urbano através dos Fundos de Investimentos Imobiliários, criados na década de 1990, e dos Fundos de Pensão.

Por fim, e não menos importante, tem-se a figura do *Estado* como um agente estratégico para a reprodução do capital frente à propriedade imobiliária, uma vez que, através de suas ações e regulamentações, interfere diretamente no preço da



terra e na sua valorização. Dentre outras funções, cabe ao Estado criar mecanismos que minimizem os obstáculos ao investimento do setor imobiliário no urbano sem colocar em questão a existência da propriedade privada do solo. Tais mecanismos podem ser representados pela legislação de regulamentação de usos do solo e do espaço público, pelo direcionamento de investimentos públicos (provisão de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo), planos de revalorização de áreas urbanas degradadas, bem como pelo que se refere à produção de moradia, garantindo, assim, a atuação do Estado na valorização dos capitais aplicados no setor imobiliário, em particular, e do próprio capital, em geral.

Diante do exposto, concordamos com Botelho (2007, p. 26) ao afirmar que o setor imobiliário é, num primeiro momento, um setor compensatório da economia, que atrai os capitais excedentes, mas que, ao se sobrevalorizar e “explodir”, é comumente o estopim de crises. Os momentos que precedem as crises nas diversas economias capitalistas são, portanto, marcados pela existência de “bolhas imobiliárias”, isto é, pelo rápido aumento dos preços dos imóveis em decorrência da oferta demasiada de investimentos realizados no setor imobiliário.

Para o capitalista, a estrutura urbana apresenta-se, simultaneamente, como um elemento a ser explorado e como um limite às suas possibilidades de produção, uma vez que os investimentos em capital fixo incluem aplicações não diretamente produtivas no ambiente construído, seja na disposição do solo, seja no sistema viário ou outros elementos. Dessa forma, a construção da estrutura urbana resulta, em parte, de decisões isoladas e independentes que respondem às características do processo de acumulação específico a cada esfera do capital (CUNHA; SMOLKA, 1980).

Na área urbana, o espaço geográfico traduz-se, portanto, como o lócus de substanciais imobilizações financeiras na forma de voluminosos investimentos de capital fixo de longa duração, as quais constituem o ambiente construído para a produção e consumo. Dessa forma, esse espaço está sendo constantemente estruturado e reestruturado de acordo com os momentos de expansão (cíclica e espasmódica) do capital, por mais que os processos urbanos sejam particularmente transparentes às contradições inerentes a essa expansão (SMOLKA, 1982).

Neste contexto, convém mencionar também que a forma do ambiente construído, mais do que um resultado da articulação em redes dos agentes produtores do espaço urbano, é, também, produto das tentativas de renegociar as ações delas decorrentes por parte de outros grupos que suportam os custos da reestruturação urbana.

Tendo isso presente, é preciso igualmente considerar as mudanças que ocorreram na dinâmica do processo de urbanização durante a passagem do fordismo para a acumulação flexível, enquanto modelos de produção e acumulação de capital.



Com o fim da Segunda Guerra Mundial e a instalação de um modelo fordista de produção e acumulação, o mundo viveu um momento de prosperidade econômica marcado pelas novas técnicas de produção em massa e intensa urbanização das cidades. Neste período observa-se, além do crescimento populacional, o desenvolvimento comercial, industrial, o início da periferação dos trabalhadores nos subúrbios e da metropolização das maiores cidades. Os trinta anos gloriosos que marcaram o desenvolvimento fordista entraram em crise por volta da década de 1970 quando se passa a viver um novo processo: a acumulação flexível (BAENINGER, 1998).

O fenômeno da urbanização se intensificou com a afirmação do capitalismo e a revolução industrial se difundiu mundo afora modificando as características das cidades. Período marcado fortemente pela concentração urbana de moradores que deixavam as áreas rurais em direção a cidade em busca do sonho de modernidade, a urbanização modificou o paradigma urbano até então reconhecido. Segundo Santos (2008, p. 171), “a noção de urbanização do campo é uma dessas ideias controversas cada vez mais utilizadas: ela quer significar o processo de mudança das relações sociais, mas também do conteúdo material do território.”

A urbanização embora anterior ao processo de industrialização e ao capitalismo é por eles intensificada. No entanto não deve ser tomada como um produto, um resultado da industrialização. A urbanização é produto das relações sociais que surgem com a industrialização e o desenvolvimento do capitalismo. É um processo de transformação da sociedade assim como impulsiona estas mesmas sociedades adiante (LENCIONI, 2008). A partir da consolidação do capitalismo, o espaço urbano/urbanizado se torna resultado das ações do homem, de suas relações, conflitos, interesses, não podendo mais ser analisado desconsiderando as ações humanas (CARLOS et al., 2011).

A crise do modelo fordista de produção e acumulação gerou a abertura para novas abordagens baseadas em modernos modelos de produção juntamente com a desindustrialização e a reestruturação das indústrias que abandonavam seus locais de trabalho em busca de novas localizações distantes das metrópoles. Restava para as metrópoles a atração que exercia sobre os pobres e a população com baixa qualificação, direcionada ao mercado de trabalho informal e a serviços mal remunerados.

Foi a ruptura de um incipiente pacto social que garantia um Estado de bem-estar social mínimo para uma parcela qualificada da força de trabalho urbana. A crise metropolitana se manifestou como crise econômica, ambiental e social, degradando a qualidade de vida e elevando os índices de violência e exclusão nas grandes cidades. (SOARES, 2006, p. 4).

As indústrias se mudam em busca de novas localizações iniciando um processo de deterioração e degradação da área central tradicional das metrópoles então de-



sabitadas pela população. O mesmo se observou nas zonas fabris que foram abandonadas em detrimento de novas localizações mais providas de benefícios como a facilidade na obtenção de matéria prima. Foi marcante a desindustrialização das metrópoles, é o “começo do fim” (SOARES, 2006, p. 5).

Com a mudança nas características das cidades podem ocorrer dois fenômenos distintos: a polarização e a cooperação entre as cidades que compõem a região. Na polarização, as cidades articulam-se formando eixos ou áreas de desenvolvimento com vários polos ou pontos nodais de uma rede da qual outras cidades menores passam a depender. Já na cooperação, as cidades componentes de uma região se articulam e cooperam para formar uma região, mas ao mesmo tempo competem entre si (SPOSITO, 2007).

Até os anos 1970 e 1980, a estrutura urbana das cidades era baseada num esquema centralizado, em torno de um centro principal que detinha as atividades comerciais e de serviços. No entanto, nos últimos vinte anos, foram criados novos centros nas cidades contemporâneas que se tornaram pontos de atração de investimentos, usuários e moradores tornando a cidade multipolarizada ou multicentralizada e com investimentos melhor distribuídos na malha urbana (SPOSITO, 2007).

As modificações intra e interurbanas das cidades contemporâneas alteram as relações entre as cidades de diversas formas. Uma delas é a modificação dos fluxos migratórios que exercem atração e repulsão de pessoas para estas regiões. Alguns moradores das cidades próximas são atraídos pelas modificações urbanas e melhorias tecnológicas que as cidades dispõem. Em contrapartida exercem o fenômeno de repulsão das pessoas da zona rural para a zona urbana em busca desta vida moderna disponível nas cidades mais desenvolvidas (FREITAS, 2010).

As cidades médias apresentam melhores condições para o desenvolvimento de atividades atraindo empresas, pois dispõe de mão de obra qualificada, isenção fiscal promovida pelo poder público para atrair as empresas e um crescente nível de consumo facilitado pelas redes de transporte disponíveis e ainda não saturadas, como acontece nas metrópoles (FREITAS, 2010).

É preciso também considerar que os processos de produção do espaço urbano e de urbanização nas cidades brasileiras têm sido caracterizados por intensa e desigual valorização do solo urbano e conseqüente reestruturação urbana (SMOLKA, 1992). Nas duas últimas décadas, especialmente, esse processo tem sido caracterizado pela crescente promoção de condomínios e loteamentos fechados, enquanto novos produtos imobiliários residenciais que apresentam importantes condicionantes e reflexos na organização espacial e na dinâmica de desenvolvimento e de planejamento urbano das cidades. Como lembra Sposito (2006, p. 176),



a diversidade de suas formas de produção e uso, bem como as decorrências desse fenômeno são de tamanha dimensão que se pode afirmar que têm grande peso na reestruturação das cidades contemporâneas em que aparecem e nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros.

Em Silveira, Pereira e Ueda (2006), percebemos como esse processo tem se apresentado notadamente nas metrópoles brasileiras e latino-americanas.

A lógica predominante de produção do espaço urbano tem seguido a racionalidade do processo de reprodução do capital imobiliário, no qual, como lembra Harvey (2006), há a permanente necessidade de circulação do capital no ambiente construído alimentando um movimento constante de especulação e de construção de novas configurações espaciais, como as representadas pelos condomínios e loteamentos fechados.

A implementação desses novos produtos imobiliários residenciais nas cidades brasileiras tem revelado um processo de reestruturação urbana, com alterações no padrão de organização espacial centro x periferia, e redefinições no tradicional significado e conteúdo social e econômico da periferia urbana. A produção e comercialização desses novos empreendimentos imobiliários além de resultarem da articulação dos interesses de diferentes atores em torno da apropriação privada da renda da terra e dos ganhos imobiliários da comercialização dos imóveis, revelam também em sua materialização no espaço urbano um intenso processo de segregação socioespacial, e mesmo de autosegregação das classes mais abastadas através da construção de verdadeiros “enclaves fortificados” na cidade, intensificando a fragmentação urbana (CALDEIRA, 2003; SABATINI, 2001).

4 REESTRUTURAÇÃO URBANA, DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PRODUÇÃO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS EM CIDADES MÉDIAS

A economia, se pensada em ciclos, teve momentos de prosperidade e crise ao longo do tempo. Estes momentos específicos influenciaram as relações comerciais e de produção, e tiveram como importante ponto de representação espacial o espaço urbano que se estruturou e reestruturou de acordo com os efeitos de cada ciclo econômico, alterando as relações intraurbanas e interurbanas. Esta materialização das relações econômicas no espaço urbano passou por transformações ao longo do decorrer temporal, e pode-se dizer que a cada recomeço estrutural cria novas condições e possibilidades desafiadoras.

A partir da consolidação do capitalismo, o espaço urbano/urbanizado se torna resultado das ações do homem, de suas relações, conflitos, interesses, não podendo mais ser analisado desconsiderando as ações humanas (CARLOS, 2011).



O termo reestruturação está relacionado a freadas e rupturas com os conceitos econômicos vigentes para recomeçar e se reestruturar diante das disputas econômicas pela sobrevivência dos territórios no mundo capitalista. Estes recomeços não aconteceram automaticamente após as crises, nem tampouco tiveram seus resultados já predeterminados. Eram como “tiros no escuro” em busca de algo incerto que poderia ter êxito ou não, causando embates sociais e nos costumes existentes, devido a inúmeros fatores, dentre eles o poder econômico e pelo mando da produção que controlavam a vida urbana (SOJA, 1993).

Segundo Pereira (2006, p. 47), a palavra reestruturação “aponta para a profundidade das mudanças recentes e da intensidade da crise social em vários campos da vida contemporânea.” Assim como o conceito de desenvolvimento não está associado apenas a crescimento econômico carregando consigo outras características, como o social e o político, a reestruturação também carrega o caráter de mudança e ruptura em vários âmbitos da vida contemporânea. Seguindo essa afirmação, relacionada à amplitude dos conceitos de desenvolvimento e de reestruturação são utilizados adjetivos para melhor especificá-los como, por exemplo, desenvolvimento urbano e reestruturação econômica.

No Brasil, sob a ótica da reestruturação urbana da cidade de São Paulo que foi influenciada pelas novas dinâmicas imobiliárias da América Latina, é possível observar que houve a influência de fatores internos – mudanças de padrão de crescimento – e fatores externos – globalização (PEREIRA, 2006). As cidades médias tomam como exemplo para seu desenvolvimento as cidades metropolitanas, e a afirmação de que seguindo um modelo é possível se chegar a um desenvolvimento similar serve para estimular esta reprodução de técnicas e padrões.

[...] *reestruturação urbana* configura-se como um amplo processo de mudança da base espacial do capitalismo, estreitamente vinculado com os interesses dos setores do capital industrial, comercial e financeiro e do próprio capital imobiliário, articulado aos poderes públicos, aos *mass media* e a frações das classes médias e altas e de outros grupos sociais que abraçam uma ideologia antiurbana e de “fuga da cidade” como modo de afastar-se tanto dos problemas urbanos gerados e ampliados pelo processo de (des)ajuste da economia capitalista das últimas décadas, como da própria “decadência” urbana causada pela desconcentração das atividades comerciais e de serviços e pelo abandono do centro histórico. (SOARES, 2006, p.164, grifos do autor).

Segundo o autor, a reestruturação urbana está intimamente relacionada às mudanças econômicas de uma sociedade tendo como resultado modificações dos setores sociais e políticos e principalmente na configuração do espaço urbano.



A reestruturação externa ou, para utilizar a nossa nomenclatura, a reestruturação interurbana está relacionada com a globalização da economia, com o acirramento da “guerra dos lugares” onde cidades concorrem para receber indústrias e seus investimentos numa economia desterritorializada (SOARES, 2006).

Já a reestruturação interna ou intraurbana, como preferimos chamar, provocou “a desconcentração e a reconcentração dos espaços de assentamento e dos complexos de produção, transformando regiões metropolitanas em aglomerações estendidas, multinodais e multicêntricas.” (SOARES, 2006, p. 5).

A reestruturação das metrópoles afeta diretamente diferentes dimensões da vida social sendo de grande importância para o estudo do espaço urbano. Com a reestruturação observa-se uma tendência à **descentralização e à dispersão**. **Descentralização** relacionada à criação de novas centralidades, novos polos de crescimento e desenvolvimento impulsionados por empresas transnacionais e pela facilidade de comunicação e mundialização do capital. **Dispersão** relacionada com o aumento da malha urbana e com a modificação das relações sociais no espaço das cidades. Cada vez mais se observa empreendimentos distantes do núcleo central das cidades, valorizando áreas até então sem valor financeiro, modificando as relações centro x periferia (SANFELICI, 2010).

Com a reestruturação das metrópoles, as áreas centrais passam a atrair funções diferenciadas após o surgimento das novas centralidades, passando a atrair os setores de comércio e serviços. Concomitantemente, a industrialização e o crescimento populacional sofreram redução fortalecendo o setor de prestação de serviços principalmente aqueles voltados às novas tecnologias e ao capital financeiro (SANTOS, 2008).

Esse processo de reestruturação urbana também tem se manifestado no âmbito das cidades médias, apresentando características e dinâmicas particulares. Para avançar nessa análise é preciso também reconhecer que existem distintas concepções do que sejam as cidades médias no Brasil.

Serra e Amorim Filho (2001) reconhecem que não existe uma ideia consensual do que seriam as cidades médias. Para os autores, essa inexistência de consenso também ocorre no meio técnico-científico, onde, literalmente, não há uma definição cristalizada de cidade média, ficando, portanto, sua definição sujeita muito mais aos objetivos de seus pesquisadores ou dos promotores de políticas, diferentemente do fenômeno metropolitano, cujas especificidades bem demarcadas ensejaram a própria institucionalização desses territórios em muitos países.

Já para Castello Branco (2007), a identificação desta categoria de cidades pressupõe, inicialmente, a investigação de todos os centros da rede urbana, para poder



distingui-las, segundo a localização relativa. A investigação do sistema de cidades pode ser realizada considerando tanto o tamanho demográfico, que compõe um quadro de cidades pequenas, médias e grandes, cujas faixas de tamanho dependem dos sistemas de povoamento do universo de análise e do recorte temporal utilizado, quanto a estruturação da rede urbana. Esta última baseia-se no papel que cada nó desempenha como centro de distribuição de bens e prestação de serviços, como na teoria das localidades centrais. Neste caso, o universo de cidades médias corresponderia à gama de centros regionais, com posição hierárquica entre as metrópoles e os centros locais. Neste sentido, a abordagem de Sposito (2007) é fundamental ao reconhecer que

[...] as relações entre a cidade média e seu espaço rural e regional deixam de ser suficientes para compreender o contexto em que ela se insere. Ampliaram-se suas relações hierárquicas com as cidades maiores da mesma rede, sobretudo com as metrópoles que a articulam com a escala internacional; estabelecem-se relações de complementaridade com outras cidades de importância semelhante; alteraram-se suas relações com as cidades pequenas, pois esse processo veio acompanhado de modernização da agricultura que gerou movimentos migratórios do campo para as cidades e das cidades pequenas para as médias e grandes. (SPOSITO, 2007a, p. 237).

Diante desses novos papéis que as cidades médias assumem, levanta-se a questão sobre o que há de novo para o estudo das cidades médias no tocante às relações entre a escala intraurbana e interurbana. Segundo Sposito (2007a), para entender como uma cidade se posiciona e se reestrutura é preciso verificar como se relacionam os movimentos de vários atores e como se combinam acontecimentos de diferentes importâncias. Neste sentido, entende-se que é preciso ir um pouco além da síntese de escalas a partir de atores ou acontecimentos, para buscar a articulação entre eles em múltiplas escalas. Daí a necessidade de articulação entre dois movimentos: os dos atores locais, residentes e atuantes em cidades médias, e o dos atores externos às cidades médias.

A assunção da ideia de que as cidades estão vivendo um período de reestruturação, e não apenas de estruturação, deve ser tomada como referência ao se pretender avançar na direção de maior diversificação e consistência conceitual, que possibilite compreender o que são as cidades, chamadas como médias. Sposito (2007a) adota a expressão “reestruturação” para se fazer referência aos períodos em que é amplo e profundo o conjunto das mudanças que orienta os processos de estruturação urbana e das cidades.



Para a organização das variáveis, [...], sugiro que se parta das formas urbanas, para se investigar processos e dinâmicas e se atingir a compreensão: – das morfologias urbanas que são mais que formas; – e das lógicas de estruturação que são mais do que estruturas espaciais. [...] A observação das novas formas de produção, propriedade e apropriação de espaço urbano, expressas pela constituição de uma cidade descontínua e dispersa [...], pode ser um ponto de partida para se avaliar como formas de urbanização difusa expressam e dão suporte à ampliação das relações de múltiplas escalas. (SPOSITO, 2007a, p. 248-249).

Dessa forma, para a compreensão das mudanças que atingem essas cidades, o presente trabalho parte das novas formas de organização social configuradas, sobretudo, pelos novos produtos imobiliários – em especial, pelos loteamentos e condomínios fechados.

Falar das cidades onde esse fenômeno tem assumido dimensão significativa: estudos de Sposito e Sobarzo (2006) nas cidades médias paulistas, Silveira (2006) para a cidade de Santa Cruz, Soares (2006) para Pelotas e Rio Grande, Silva (2006) para Londrina, etc.

Analisando esse fenômeno no contexto das cidades médias brasileiras, verifica-se que o surgimento dos novos produtos imobiliários revela uma dinâmica profunda e acelerada de reestruturação dessas cidades. Um indicador desse processo é o fato desses produtos passarem a se localizar, via de regra, nas áreas periféricas, implicando, desse ponto de vista, em uma redefinição do padrão de organização espacial centro x periferia e do tradicional significado social e econômico das periferias urbanas¹. Paralelamente, multiplicam-se as atividades de comércio e serviços, os *shopping centers*, entre outros, caracterizando, portanto, uma diversificação do cinturão periférico e um processo de mudança de um padrão de periferização – característico do fenômeno de expansão urbana – à complexidade dessas periferias.

Dentro dessa perspectiva da acumulação e reprodução do capital, os loteamentos fechados e os condomínios horizontais, seja em cidades grandes ou médias, formam parte da lógica de venda dos “novos produtos” para a parcela da sociedade que compõe a demanda solvente, seja no caso de já ser proprietária de algum imóvel ou no caso de novos compradores, que é convidada a aderir à nova forma de morar. De acordo com Sposito (2006, p.188), esses novos produtos, como todas as outras mercadorias no âmbito do capitalismo contemporâneo que tem que se renovar continuamente, implicam em práticas de lançamentos sucessivos, num período

¹ Aqui, considera-se a abordagem de Santos (1981), na qual a periferia é reconhecida não apenas em sua dimensão morfológica, mas também do ponto de vista da coesão e participação na estruturação da cidade; isto é, do ponto de vista do seu papel e conteúdo social e econômico.



de demandas contraídas, gerando, portanto, profundas mudanças na estrutura das cidades. Neste contexto, torna-se fundamental avaliar como “[...] a reestruturação dessas cidades já se delineia, claramente, por meio da passagem de segregação socioespacial para a fragmentação urbana mesmo em espaços não metropolitanos” (ibid). Isso porque o conjunto de mudanças nas formas de produção do espaço urbano nas cidades contemporâneas é analisado, na maior parte dos casos, nas cidades metropolitanas, em função da liderança ou da centralidade que elas ocupam nos sistemas urbanos nacionais e internacionais, do ponto de vista político, econômico ou cultural (SPOSITO, 2006, p. 175). Nas cidades médias, como lembra a autora, as dinâmicas de produção do espaço urbano apresentam, por um lado, tendências universais de transformação, e, por outro, particularidades nas suas formas de uso e apropriação. O mesmo quadro de desigualdade de acesso a cidade, bem como de segregação socioespacial, característico das metrópoles brasileiras, parece também atingir esses centros não metropolitanos, que, nos últimos vinte anos, apresentaram um aumento considerável da sua população.

É importante destacar as especificidades da produção do espaço urbano em cidades médias, em particular ao que se refere aos novos produtos imobiliários:

1) Há uma relação mais clara entre a produção destes produtos imobiliários e a dinâmica econômica regional, com implicações inclusive na ampliação de oferta em cidades vizinhas;

2) As relações de poder estabelecidas pelos agentes produtores do espaço urbano, configurando um processo muito mais intensivo de concentração da renda fundiária em cidades médias, visto que os incorporadores são, via de regra, os que constroem. As redes de poder estão mais claramente visíveis e são menos verticalizadas;

3) Do ponto de vista da estruturação física do espaço urbano, a opção por áreas periféricas da cidade permite a exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo. A disponibilidade de estoque de terras com valor mais baixo está concentrada nestas áreas. A preferência por áreas periféricas é, segundo Sposito (2006, p.182), uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades médias. Entende-se que o mercado imobiliário tem se deslocado para essas áreas da cidade devido aos seguintes fatores: a) baixo preço da terra; b) disponibilidade de glebas; c) acessibilidade e mobilidade urbanas. Neste contexto, considera-se que o baixo preço das terras nas áreas periféricas, bem como a disponibilidade de glebas como potencial de estoque construtivo nessas áreas, permite a produção em larga escala. Assim, essa combinação (baixo valor da terra + produção em larga escala) tende a ampliar os lucros da atividade empresarial, implicando, ainda, no menor preço de produção social da cidade.



No que se refere à acessibilidade e à mobilidade urbanas, considera-se que a estratégia de localização nas áreas periféricas leva em conta a “facilidade” para os deslocamentos dos moradores que fazem uso do veículo particular, uma vez que as extensões territoriais das cidades médias são menores do que as das metrópoles e os sistemas viários menos densamente utilizados. Dessa forma, os moradores desses empreendimentos fechados conseguem ter acesso ao conjunto da cidade sem que sejam necessários grandes percursos e tempo de deslocamento diário entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões da existência social (trabalho, estudo, lazer, vida religiosa, etc). Combina-se, assim, a “alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo.” (SPOSITO, 2006, p. 186).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O surgimento desses novos produtos imobiliários em cidades médias repercute, entre outros aspectos, direta e fortemente na configuração de novas centralidades, através da vinculação destes grandes empreendimentos a centros comerciais. De acordo com Sobarzo (2004), os *shopping centers* e os loteamentos fechados representam produtos que expressam novas formas e práticas para antigas ações – consumo, lazer e moradia – contribuindo, na sua materialização, para o processo de acumulação de capital. No caso das cidades médias, a implantação de *shopping centers* e outros centros comerciais em áreas periféricas ou periurbanas acaba por configurar novas centralidades, constituindo, portanto, uma vantagem para as escolhas locacionais dos novos produtos imobiliários.

No que se refere à relação entre espaços públicos e privados, pelo fato de se efetivar a privatização de ruas e espaços de lazer que estão intramuros, os loteamentos fechados retiram de uma parte da cidade a inter-relação casa, rua, espaço privado, espaço público, vida privada protegida pelos muros da casa/vida aberta aos outros. Essa vida pública acaba perdendo esse caráter, pois “um outro muro a separa da cidade aberta” (SOBARZO, 2004). Para Sposito (2006), a presença desses empreendimentos nas áreas urbanas consolidadas fere, duplamente, o *direito social à cidade*, uma vez que segmentam o espaço urbano e o direito pleno de circulação na cidade, além de impedir o acesso do conjunto dos cidadãos às áreas públicas que estão dentro dos muros.

As estratégias de comercialização desses empreendimentos passam a abordar aspectos relacionados com a segurança oferecida atrás dos muros – em oposição à insegurança da cidade aberta –, a distinção, o estilo e o status da nova e moderna forma de morar, bem como a disponibilidade de áreas de lazer e infraestrutura (SOBARZO, 2004). De acordo com Caldeira (2003, p. 258), segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização são elementos que transformam os condomínios



fechados em “residência de prestígio”. Assim, “fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, segurança, os anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto do caos, poluição e perigos da cidade”.

Outro aspecto a destacar é a ideia de que os novos produtos imobiliários estão consolidando um novo padrão de segregação espacial, que vai além do padrão centro/periferia, embora sobreposto a ele (CALDEIRA, 2003, p. 211-212). A implantação desses empreendimentos em áreas periféricas das cidades acaba por gerar certa heterogeneidade socioespacial, na qual diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras, porém são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. Neste sentido, os muros dentro da cidade aparecem “[...] como as barreiras materiais que segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo suas possibilidades econômicas e hábitos de consumo” (SPOSITO, 2006, p.188). Por fim, reconhece-se que a proximidade física de usos diferentes e de conteúdos sociais e culturais diversos não promove, em si, integração, mas gera separação socioespacial, sob a forma de segregação socioespacial e de fragmentação urbana, intensificando, portanto, o processo de segmentação dessas periferias urbanas.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M.A. *A análise da dinâmica imobiliária em cidades de porte médio*. Universidade Estadual Paulista – Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2010 (Relatório de Iniciação Científica).
- AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V (Org.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 1-34.
- BAENINGER, R. *Reestruturação urbana: algumas considerações sobre o debate atual*. 1998. Disponível em: <http://www.cprepmauss.com.br/documentos/reestruturacaourbana_ealgumasconsideracoes1647.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2014.
- BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Ed. 34, 2003.
- CARLOS, A. F. A. *A cidade*. São Paulo: Ed. Contexto, 1999.
- CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.
- CASTELLO BRANCO, M. L. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. In: *Cidades médias: espaços em transição*. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 89-111.
- CORREA, R. L. *O espaço urbano*. 3ª e.d., São Paulo: Ed. Ática, 1995.



CUNHA, P. V. da; SMOLKA, M. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. *Estudos CEBRAP*, n. 27, p.26-55, 1980.

FLORES, M. *A identidade cultural do território como base de estratégias de desenvolvimento: uma visão do estado da arte*. RIMISP. mar. 2006. Disponível em: <http://www.fidamerica.org/admin/docdescargas/centrodoc/centrodoc_236.pdf> Acesso em: 10 jun. 2012.

FREITAS, B. R. A morfologia urbana de uma cidade média: considerações sobre Montes Claros. In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS, 16., 2010. *Anais...* Porto Alegre, 2010.

HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Edusp. 1990.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. 1. ed. São Paulo: Ed. Moraes, 1991. 145 p.

LENCIONI, S. Sobre o conceito de cidade e urbano. In: *Revista Geosp, espaço e tempo*. São Paulo, nº 24, 2008. Disponível em: <http://geografia.fllch.usp.br/publicacoes/Geosp/Geosp24/Artigo_Sandra.pdf> Acessado em: 18 set. 2012.

LOJKINE, J. *O Estado Capitalista e a questão urbana*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

OSEKI, J. H. *Algumas tendências da construção civil no Brasil*. São Paulo, FAU-USP, 1982.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul, EDUNISC, 2006.

RAFFESTIN, C. *Por uma geografia de poder*; 1993. Disponível em: <http://www.4shared.com/office/XRi8669J/Claude_Raffestin_POR_UMA_GEO.html> Acesso em: 04 jun. 2012.

SABATINI, F. Residencial segregation pattern changes in Chile's main cities: scale shifts and increasing malignancy. In: INTERNATIONAL SEMINAR ON SEGREGATION AND THE CITY. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2001.

SANFELICI, D. de M. *Apontamentos teóricos sobre o processo de reestruturação socioespacial no contexto da urbanização brasileira recente*; 2010. Disponível em: <https://www.agb.org.br/evento/download.php%3FidTrabalho%3D4221+%&hl=pt-BR&gl=br&pid=bl&srcid=ADGEESgbSvqEH0rztWSNfD20XuySrQoUBnYby_yYq_Y4xJLAEQb3eAMgTXeeiXGwLheM-urBeRdsInPHiEscs94cOoN99_MeAnFC-XVnytE8W8PA8opHITKApaWHj9WpTe8xdx3UI&sig=AHIEtbQs5g3FJZgWzYXWjVfa3j4zCeBQIA>. Acesso em: 14 out. 2012.

SANTOS, J. Reestruturação urbana x reestruturação da cidade: o caso de Salvador. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA, Barcelona 2008.

SANTOS, M. Sociedad y espacio: la formación social como teoría y como método. In: _____. *De la totalidad al lugar*. Barcelona: Oikos-Tau, 1996.

SANTOS, M. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981.



SILVEIRA, R. L. L. da. *Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SILVEIRA, R. L. L. da; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (Org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

SMOLKA, M. O. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos – dinâmica imobiliária e (re) estruturação interna na cidade do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Estudos de População*, vol. 9, n. 1, jan./jun. 1992.

SOARES, P.R.R. Produção imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: SILVEIRA, R. L. L. da. et al. (Org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, p. 159 – 192.

SOBARZO, O. *Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente – SP*. 2004. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: J. Zahar, 1993.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, M.E.B., SPOSITO, E.; SOBARZO, O. (Org.) et al. *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

SPOSITO, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: *Cidades médias: espaços em transição*. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007a. p. 233-253.

SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 245, v. 21, agosto 2007b.

SPOSITO, E. S. *Reestruturação produtiva e reestruturação urbana no estado de São Paulo*. Porto Alegre: [s.n.], 2007.

TRINDADE JÚNIOR, S. C. da. Agentes, redes e territorialidades urbanas. *Revista Território*, ano 3, n. 5, p. 31-50, jul./dez. 1998.



OS PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO E DE EXPANSÃO DA ESTRUTURA URBANA NOS AGLOMERADOS URBANOS DE LAJEADO - ESTRELA E DE SANTA CRUZ DO SUL - VENÂNCIO AIRES - VERA CRUZ

Rogério Leandro Lima da Silveira

Eliza Bergamaschi

Gabriel Aníbal Santos de Oliveira

Jonis Bozzetti

1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo abordamos o processo de urbanização das cidades pertencentes aos aglomerados urbanos em estudo. Nele, abordamos o processo de evolução urbana a partir da formação inicial das cidades, bem como a urbanização e a expansão da estrutura urbana com ênfase nos centros urbanos regionais de Santa Cruz do Sul e Lajeado.

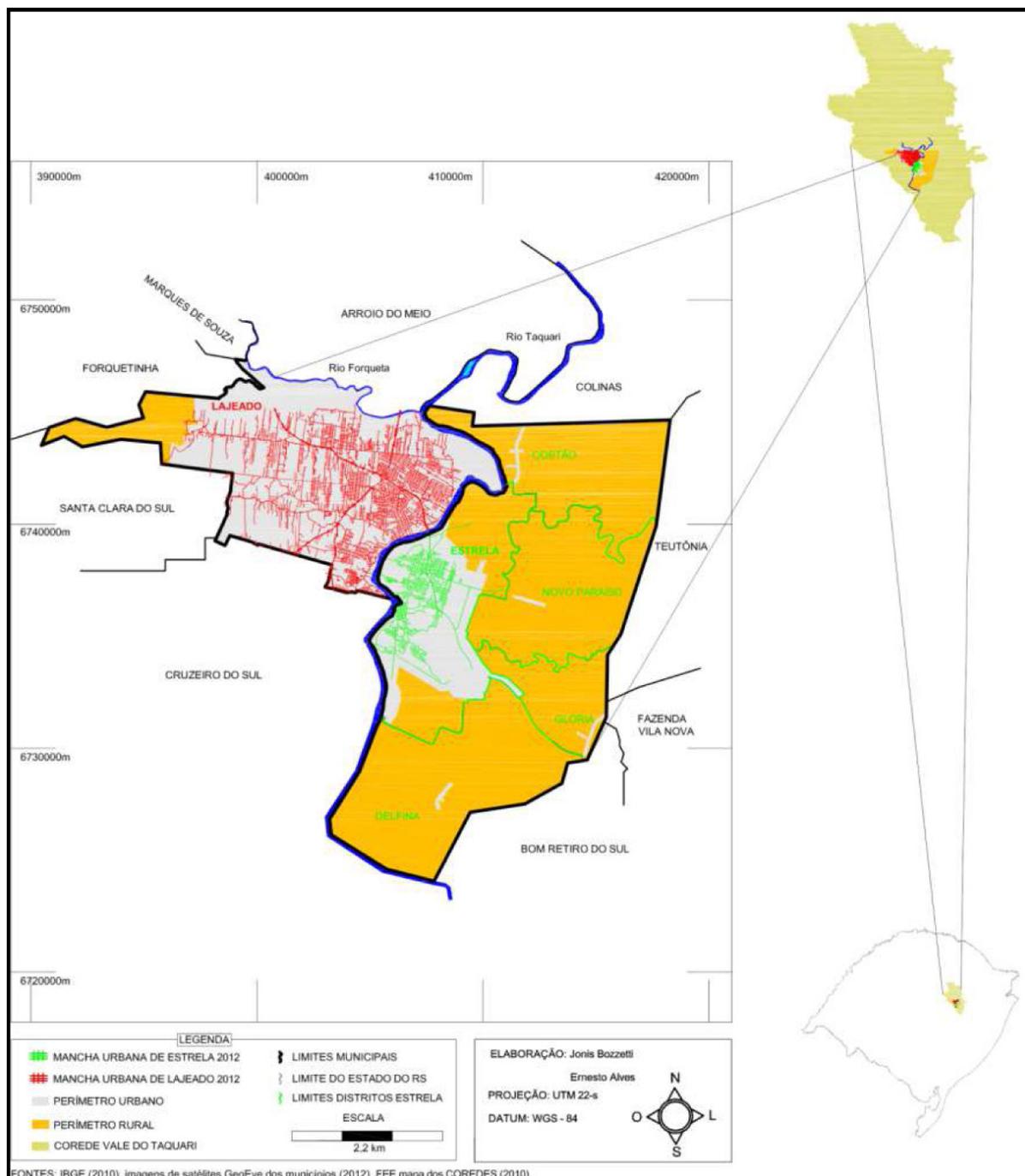
O processo de urbanização envolve tanto o aumento e a concentração da população urbana no espaço das cidades, expresso através de dados demográficos secundários históricos, como também a expansão da mancha urbana ao longo do tempo, analisada a partir de mapeamento de registros cartográficos e imagens de satélites disponíveis.

2 ASPECTOS GERAIS DA URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO DO AGLOMERADO URBANO DE LAJEADO E ESTRELA

As cidades de Lajeado e Estrela constituem o aglomerado urbano não metropolitano da região do Vale do Taquari, e se apresentam como importantes centros urbanos dessa região (Figura 1). As duas cidades mantêm intensa interação de fluxos econômicos e de pessoas entre si pela sua conurbação espacial. Também estabelecem intensa interação econômica, em razão da proximidade espacial com a Região Metropolitana de Porto Alegre e com o Aglomerado Urbano do Nordeste, polarizado por Caxias do Sul.



Figura 1 – Aglomerado Urbano de Lajeado e Estrela - 2010



Fonte: Elaboração de Jonis Bozzetti, com base nos dados do IBGE, 2010, e FEE, 2010.

O desempenho da economia regional do Vale do Taquari tem sua sustentação em sua agropecuária diversificada, na qual se destacam produtos, como: frangos, galinhas e ovos, suínos, bovinos e leite, batata-doce e batata inglesa, mandioca, milho, soja e laranja. Alguns desses produtos têm presença importante na pauta de

exportações do estado, como leite e frangos; os demais são destinados ao consumo interno regional e do país.

Tal desempenho está associado ao fato de essa região ser contígua ao maior mercado consumidor do sul do país – as aglomerações de Porto Alegre e Caxias do Sul –, estabelecendo condições para que alguns ramos da indústria riograndense dirijam as localizações de novas unidades fabris para cidades dessa região.

Há boas razões para estimar que se esteja processando uma expansão da região metropolitana de Porto Alegre também em direção ao ocidente, alcançando cidades que dispõem de infraestrutura e economias externas suficientes para viabilizar a reprodução de alguns gêneros industriais. Os que mais se destacam nessa região são: produtos alimentares, calçados, couros, peles e similares.

A dinâmica de urbanização e de expansão dessas cidades, sobretudo em Lajeado, está associada ao processo de reestruturação econômica produtiva e às consequentes mudanças no desenvolvimento regional que o território do Vale do Taquari vem experimentando nos últimos cinquenta anos.

A região teve sua economia baseada na agropecuária com produção diversificada até a metade do século passado, período no qual a criação de suínos teve destaque. Na década de 1950, o Vale viu sua estrutura produtiva ser modificada quando o valor da banha de origem suína perdeu valor comercial obrigando os criadores a voltar seu foco para a produção de suínos para o consumo de carne e não apenas para a obtenção de banha. Tal mudança econômica e produtiva gerou alterações nas relações sociais e de trabalho, e também forçou uma reestruturação espacial das propriedades (BEROLDT, SOUZA E MASSUQUETTI, 2010).

A partir deste período, a especialização da produção e a instalação de novas tecnologias buscando modernizar a agropecuária foram fundamentais para a reorganização da divisão territorial do trabalho no Vale, já definidas pelos imigrantes quando da sua chegada à região: a parte baixa do Vale, várzeas e áreas planas se destinaram à agricultura enquanto as porções mais altas e encostas se apresentaram como regiões destinadas à criação de animais para abate (BEROLDT, SOUZA E MASSUQUETTI, 2010).

A produção de excedentes e a comercialização dos produtos agropecuários fez surgir novos agentes econômicos desenvolvendo a intermediação dos negócios de compra e venda desta produção. Este agente passou do transporte ao comércio, depois ao financiamento, à função de agente banqueiro e finalmente para o papel de manufatureiro industrial, intermediando os produtos agropecuários utilizados como matéria-prima e produzidos na região. Da mesma forma, os produtores passam de produtores voltados para subsistência a fornecedores de matéria-prima de um emer-



gente setor industrial. Dessa forma se intensifica o processo de urbanização com a produção de excedentes agropecuários e a conseqüente introdução da indústria regional (BECKER, 1994).

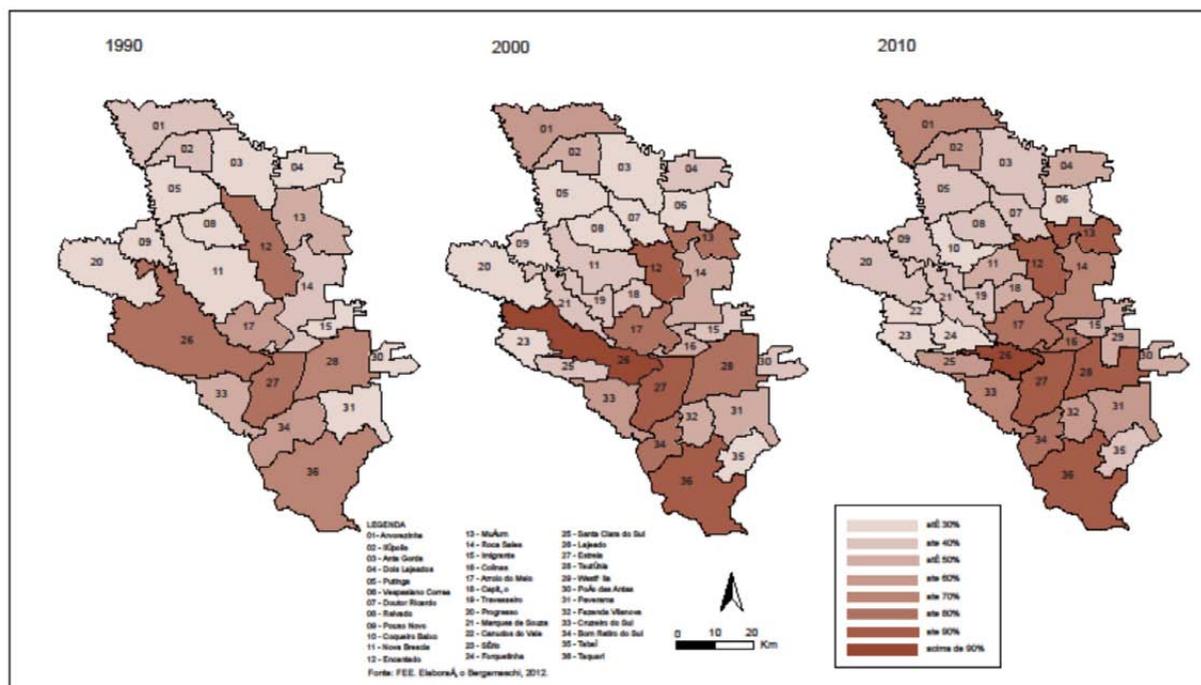
Tal mudança no sistema produtivo vigente gerou duas conseqüências principais. A primeira, decorrente da especialização da produção agrícola, é o desaparecimento da policultura nas propriedades regionais que passaram a se dedicar exclusivamente a uma determinada cultura, que neste caso é a criação de frangos e suínos ou a produção de fumo e erva-mate. A segunda conseqüência desse processo foi a crescente necessidade de instrumentos de trabalho e ferramentas agrícolas que inicialmente eram fabricados pelos próprios produtores nas ferrarias e marcenarias próximas. Mais tarde esta demanda passa a ser suprida pela importação e negociação destes equipamentos comercializados nas cidades. Ambas as conseqüências têm forte ligação com o processo de urbanização, pois as atividades de transformação foram sendo transferidas uma a uma para o meio urbano. A especialização da produção agropecuária estimulou a expulsão de mão de obra agrícola para o meio urbano com a redução da necessidade de pessoal como importante conseqüência da produção mecanizada, enquanto o crescimento do comércio e das importações transformaram o meio urbano (BECKER, 1994).

Outro aspecto que igualmente influenciou fortemente na reestruturação do espaço regional foi o intenso processo de emancipações municipais que contribuíram de um lado para a fragmentação do território regional, e de outro para a intensificação da urbanização de algumas cidades, como foi o caso de Lajeado, em razão da perda de áreas rurais existentes em seu território municipal, que passaram a integrar o território de outros municípios que foram criados na região.

A Figura 2 ilustra bem esse intenso processo de fragmentação territorial e de urbanização que ocorreu na região do Vale do Taquari, entre as décadas de 1990 e 2010. Nesse período houve a criação de 21 novos municípios no Vale do Taquari, que se originaram, sobretudo, da emancipação dos distritos com características predominantemente rurais de Lajeado.



Figura 2 – Emancipações municipais e taxa de urbanização dos municípios do Vale do Taquari em 1990, 2000 e 2010

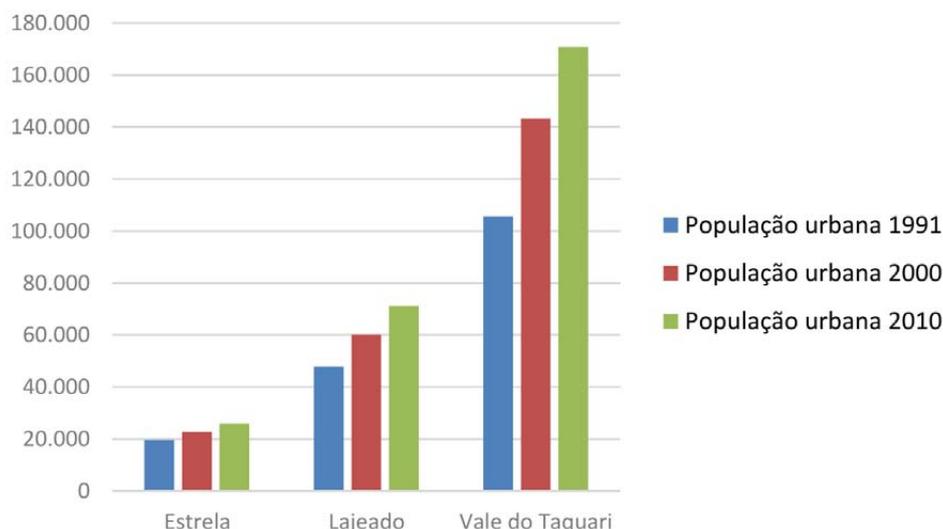


Fonte: Elaboração de Eliza Bergamaschi com base nos dados da FEE, 2012.

Atualmente o Vale é composto por 36 municípios, sendo 21 deles de pequeno porte. Isto é, segundo critérios de tamanho populacional, possuem menos de 5.000 habitantes. Os municípios de Lajeado e Estrela juntos, em 2010, somavam 102.074 habitantes, ou seja, 31% de toda a população do Vale do Taquari. Já em relação ao total da população urbana regional, as cidades de Lajeado e de Estrela respondiam, em 2010, por 40%.

O processo de urbanização através do crescimento e adensamento da população urbana nessas duas cidades, sobretudo em Lajeado, tem sido intenso no período entre 1991 e 2010. Na figura 3, abaixo, observamos a intensidade e a representatividade do crescimento da população urbana de Lajeado e de Estrela no contexto da região do Vale do Taquari.

Figura 3 – População Urbana em Lajeado, Estrela e Vale do Taquari – 1991 e 2010



Fonte: Elaborado por Jonis Bozzetti, com base em IBGE, Censos Demográficos, 1991, 2000 e 2010.

Observa-se, com base nos dados da tabela 1, que entre 1991 e 2010, enquanto a população total de Lajeado apresentou um crescimento de 11,78%, sua população urbana ampliou na ordem de 48,60%. Já em Estrela, no mesmo período, enquanto o crescimento da população total foi de 14,71%, sua população urbana cresceu 32%.

Tabela 1 – Evolução da população urbana em Lajeado, Estrela e Vale do Taquari

Municípios	População total			População urbana		
	1991	2000	2010	1991	2000	2010
Estrela	26.686	27.401	30.628	19.635	22.695	25.922
Lajeado	63.944	64.133	71.481	47.921	60.189	71.216
Vale do Taquari	209.368	235.771	256.278	105.680	143.283	170.812

Fonte: Elaborado por Jonis Bozzetti, com base em IBGE, Censos Demográficos, 1991, 2000 e 2010

Em ambas as cidades observa-se um processo intenso de crescimento da população urbana, enquanto a população total desses municípios apresentou um ritmo menor de crescimento demográfico. Por sua vez, cabe também destacar a contribuição do crescimento da população urbana desses dois municípios no contingente demográfico regional, já que a população urbana regional ampliou 61,63% no mesmo período.

A seguir apresentamos algumas das principais características do processo de evolução urbana e de urbanização das cidades de Lajeado e de Estrela.

3 A CIDADE DE LAJEADO

Com base em pesquisa concebida por Selhorst *et al.* (2000) podemos reconstituir o processo de desenvolvimento urbano de Lajeado, identificando as suas principais características. Para tanto, tomamos como base a divisão temporal em seis períodos distintos adotada pelos autores. Incluímos, a nosso critério, neste estudo sobre o desenvolvimento urbano de Lajeado, um sétimo período que inicia no ano 2000 e se estende até a atualidade.

3.1 Primeiro período de 1800 até o ano de 1891

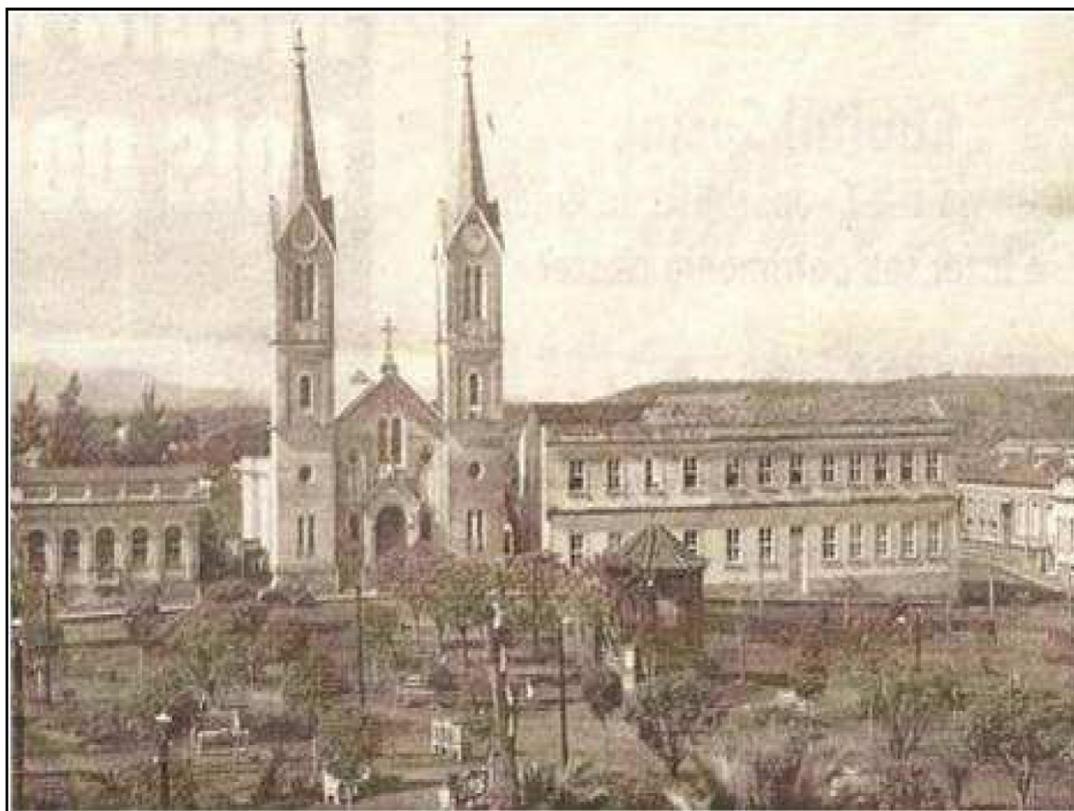
O primeiro período descreve desde o início do povoamento até a fundação do município, que teve origem com a chegada dos irmãos, José Inácio Teixeira e João Inácio Teixeira, que receberam terras do Governo Imperial, em 1800. No ano seguinte eles já haviam dividido suas terras nas fazendas de Conventos (hoje bairro de Carneiros) e Lajeado (hoje área central da cidade) onde deram início à construção de galpões para abrigar os escravos e feitores que trabalhavam nessas fazendas. Neste período produziam erva-mate e madeira para abastecer o mercado de Porto Alegre, município onde residiam os irmãos Teixeira (ALVES, 2010).

Pode-se observar que até então era feita apenas a exploração da terra, pois os proprietários não residiam na região e sim na capital do Estado. Com a Guerra dos Farrapos, as fazendas foram assoladas e as terras de José Inácio Teixeira foram vendidas por seu filho, José Inácio Teixeira Junior, para a empresa Batista, Fialho & Companhia que atuava no ramo de “colonizações privadas”. Somente neste período, pós-Guerra dos Farrapos, em 1855, é que o proprietário da empresa Batista, Fialho & Companhia, o Sr. Antônio Fialho de Vargas, e sua família se estabeleceram em Lajeado (ALVES, 2010).

Deste momento até a implantação do primeiro complexo industrial da cidade foi um curto período de tempo. Sete anos se passaram até iniciar o funcionamento de um engenho de serrar madeira e um moinho. A produção precisava ser escoada e para isto foi aberta uma via de acesso ao Rio Taquari e ali instalado o porto que ligava Lajeado a Porto Alegre, mercado consumidor destes produtos. Neste mesmo período, Fialho de Vargas demarcou uma área de terras que seria destinada à construção da igreja católica, uma praça, uma escola e a casa paroquial. “Foi o primeiro Plano Diretor Urbano, com isso, deu-se o início do fenômeno da urbanização.” (SCHIERHOLT, 2001, p.14).



Figura 4 – Lajeado na década de 1900



Fonte: blog “abrindo o baú”, acesso em 1º de julho de 2012. Disponível em: <<http://abrindobaudoschierholt.blogspot.com.br>>

A cidade se organizava segundo dois eixos principais, um paralelo ao Rio Taquari, abrigando as funções portuárias, e outro perpendicular, onde se desenvolveram as atividades de prestação de serviços e de abastecimento da população.

[..] na ocupação territorial de Lajeado percebe-se a influência da cultura portuguesa na implantação da estrutura espacial urbana, tanto no traçado ortogonal como na ocorrência de dois núcleos, um portuário e outro comercial. (ALVES, 2010, p. 45).

Em 1890, Lajeado já contava com uma população de 17.558 habitantes (MULLER, 1976, p. 120) e se torna sede de município no ano seguinte. O uso intensivo do Rio Taquari, com mais de 50 portos e ancoradouros, se definia como principal via de transporte por onde o município escoava a produção e recebia cada vez mais imigrantes vindos principalmente de São Leopoldo e Dois Irmãos.



3.2 Segundo período de 1891 até o ano de 1953

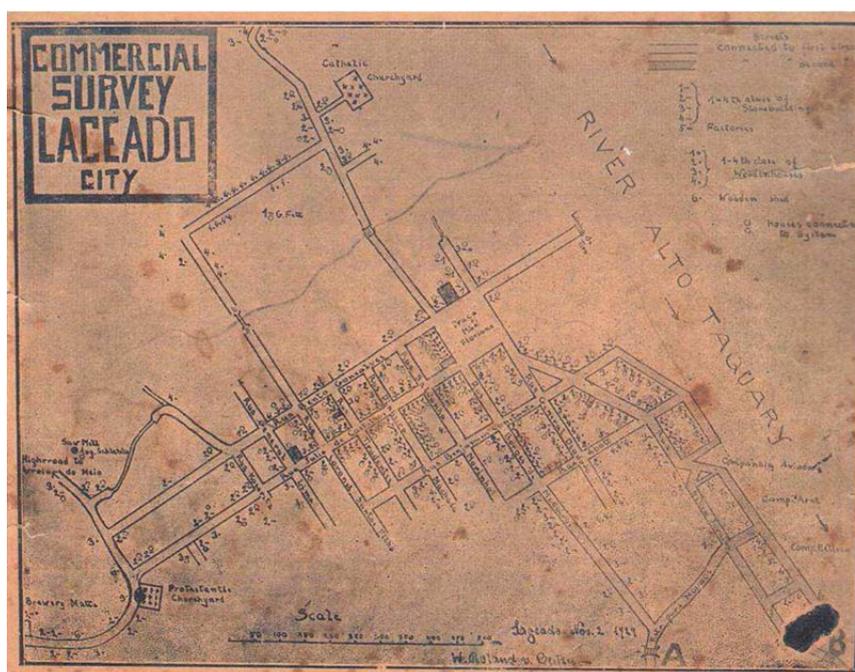
Este período é marcado pelo aumento da ocupação urbana e pela substituição gradual da navegação pelo transporte terrestre com a abertura de estradas que davam acesso a Passo Fundo e Soledade, em direção ao norte da malha urbana estimulando o crescimento neste sentido.

A navegação começa a perder importância, principalmente em função das melhorias introduzidas pelo transporte terrestre: mais rápido e de fácil acesso. A produção industrial também ganha destaque (ALVES, 2010).

Até este período, agentes sociais, proprietários de terras e o poder público eram os atores que modificavam o espaço urbano. Não se pode observar a atuação dos especuladores e do mercado imobiliário na configuração urbana inicial segundo o mesmo autor.

O núcleo urbano toma corpo tendo por base o traçado urbano proposto nos “estudos preliminares do Plano Diretor” (1946). O crescimento é periférico e contínuo destacando-se a direção Norte, induzida pelas rodovias citadas e pelo favorecimento topográfico, já que as demais são limitadas pela hidrografia. (SITE DA PREFEITURA MUNICIPAL, 2013).

Figura 5 – Mapa de Lajeado em 1929



Fonte: blog “abrindo o baú” <http://abrindobaudoschierholt.blogspot.com.br>. Acesso em: 1º jul. 2012.



São os primeiros indícios de alguma forma de planejamento e normatização do espaço urbano na cidade de Lajeado, no entanto o primeiro Plano Diretor só foi criado oficialmente no ano de 1974.

No ano de 1903, ocorre a primeira emancipação. O município de Guaporé se emancipa de Lajeado nesta data. Encantado, em 1915, e Arroio do Meio, em 1934. Nestes momentos específicos, observa-se uma evolução negativa do contingente da população lajeadense, isto é, as emancipações fizeram com que o somatório populacional sofresse um decréscimo, o que não se observa durante as demais emancipações que resultaram em redução da área territorial do município.

3.3 Terceiro período de 1953 até 1969

“Prefeito Bruno Born está calçando as ruas transversais da Júlio de Castilhos, em Lajeado. Adquiriu dois motores por 120 mil dólares, para fornecer 575 KVA de energia elétrica à cidade.” Notícia do ano de 1954 retirada do blog “Abrindo o baú” de autoria de José Alfredo Schierholt.

Podemos observar neste período que o processo de urbanização da cidade se consolidava, e se instalavam melhorias urbanas, como calçamento e iluminação pública. Com uma população urbana superior a 40.000 habitantes (MULLER, 1976), percebe-se que a necessidade de melhorias na infraestrutura já se faziam iminentes para abrigar a população urbana.

O setor de transporte terrestre foi reforçado com a construção da BR 386 que corta o município estimulando a valorização imobiliária naquele eixo. A valorização dos terrenos nas margens da BR 386 modificou incisivamente a configuração territorial. O eixo de crescimento urbano verificado até então era no sentido norte. Porém, com a criação da BR 386 (antiga RS13) que cortava perifericamente a malha urbana, um novo eixo de crescimento urbano passou a se desenvolver nas áreas no entorno desta rodovia, modificando o sentido de expansão urbana para o sentido leste/oeste.

É neste período que a atuação do mercado imobiliário começa a influenciar a configuração urbana que antes era exercida somente por atores sociais, proprietários de terras e o poder público com a atuação do Governo Federal na região. Da mesma forma, a facilidade na ligação viária com a capital do Estado contribuiu para o escoamento produtivo do município que neste momento deixa de ser apenas agropastoril passando a também a desenvolver a produção industrial, o comércio e a prestação de serviços (ALVES, 2010).

Com a segmentação e a descontinuidade da malha urbana causada pela criação da BR 386, a zona leste do município, que já abrigava o centro da cidade permanece sendo apropriada pelas classes com maior renda, enquanto a parte sul da



malha urbana passa a abrigar a população com renda inferior. A BR 386 e a ação dos especuladores imobiliários favoreceram esta diferenciação social. As classes sociais inferiores foram, ao longo do tempo, sendo empurradas cada vez mais para o sul da malha urbana, criando novas localizações e deixando as áreas mais próximas a BR para classes de renda superiores.

3.4 Quarto período de 1970 até 1979

De acordo com os estudos consultados, neste período houve uma expansão da malha urbana da cidade. A criação da Vila Santo Antônio (extremo sul) e do Bairro Montanha (direção oeste), de iniciativa particular, não procuraram seguir a continuidade da malha já existente. O Plano Diretor Integrado, aprovado em 1974, não contemplava restrições à criação de loteamentos de forma descontínua, estimulando a especulação imobiliária nestes vazios urbanos:

Com isso são criadas “novas localizações” surgidas em função da definição pelo Plano Diretor Integrado (1974) de um perímetro urbano cuja área de abrangência (aproximadamente 28,85 km²) supera os espaços já urbanizados e consolidados. Essas geram a valorização dos interstícios, a chamada “especulação imobiliária”. Nesse processo um “lugar” não chega a saturar-se e parte-se para a criação de outro, ocasionando um aumento dos custos de implantação e manutenção da infraestrutura e serviços urbanos por parte do poder público, bem como o risco da descontinuidade da malha viária. (SELHORST et al., 2000 apud ALVES 2010; grifos do autor).

Na década de 1970, a população de Lajeado correspondia a apenas 0,85% da população total do Estado. Do total populacional prevalecia a população rural refletindo numa baixa taxa de urbanização (31,7%), bastante inferior ao padrão estadual, que era de 53,3%.

Neste período podemos observar que o processo de urbanização ainda não se torna tão intenso em comparação com os dados do Estado, porém a criação do Plano Diretor Integrado, de 1974, expõe a necessidade de elaboração de uma normativa regulamentando as construções, loteamentos e outros componentes da dinâmica urbana. Neste momento aproximadamente um terço da população já residia na zona urbana de Lajeado.

No ano de 1976, chegava a cidade Auri Pedrinho Althaus, que juntamente com o engenheiro agrônomo Leopoldo Feldens criou os primeiros projetos de loteamentos da região, fundando no mesmo ano a empresa “Projetos e Empreendimentos Imobiliários Antares”. Tal empresa foi um importante agente na conformação da malha urbana de Lajeado.



Durante esta década, foram criados 20 loteamentos disponibilizando 1.466 novos lotes ao município. Destes 20 empreendimentos, destaca-se como agente produtor destas novas parcelas urbanas a empresa Projetos e Empreendimentos Imobiliários Antares, que se responsabilizou por 3 destes loteamentos além de outros dois em nome de Auri Pedrinho Althaus, e mais um loteamento em nome de Leopoldo Feldens ambos sócios da Projetos e Empreendimentos Imobiliários Antares. Podemos afirmar então que destes 20 novos loteamentos, 6 deles foram de iniciativa dos mesmos atores que se destacaram por mais uma década na criação de loteamentos na cidade de Lajeado.

Os novos loteamentos se inseriam no prolongamento da malha urbana existente, principalmente em sentido norte, em direção aos bairros de São Cristóvão, Campestre e parte sul do bairro Universitário. Dois loteamentos estavam localizados de forma descontínua a malha urbana, estando localizados em vazios urbanos a oeste da mancha urbana existente. Apesar de estarem localizados de forma descontínua a malha urbana, ambos estavam localizados de forma contígua entre si, formando uma pequena mancha em meio a um grande vazio urbano. Os demais seis loteamentos foram inseridos no sentido sul da cidade nos atuais bairros de Jardim do Cedro, Conservas, das Nações e Santo Antônio, voltados para a população de baixa renda que se mudava do entorno da BR 386 para o extremo sul da cidade, em virtude da valorização imobiliária sofrida por aquela região.

3.5 Quinto período de 1980 até 1989

Nesta década pode-se observar a intensificação do processo de urbanização assim como a ampliação da malha urbana da cidade com a criação de loteamentos cada vez mais afastados do núcleo urbano inicial. Com isto aumenta a preocupação do poder público em suprir de infraestrutura e saneamento estas áreas distantes do núcleo urbano (Selhorst et al. 2000 apud Alves 2010).

Assim como aconteceu no Brasil em geral, a industrialização fez com que a zona urbana se tornasse fonte de atração populacional. Em continuidade a este processo de atração, a mecanização da produção agropecuária expulsava parcelas da população por necessitar de menor contingente de mão de obra para a realização das atividades produtivas. A expansão da indústria e o encolhimento do número de trabalhadores agrícolas fez com que a cidade de Lajeado tivesse seu processo de urbanização consolidado.

Juntamente a este crescimento econômico surgiram os problemas decorrentes da urbanização sem controle e sem planejamento. Neste período acontece a saturação da área central de Lajeado e a expansão da malha urbana com a criação de



loteamentos no entorno da BR 386 em direção a Soledade ou próximos a este eixo. A criação de 14 novos loteamentos somente nesta direção somaram 1.149 novos lotes ao município. Como principal produtor do espaço urbano atuante nesta direção do território Lajeadense identificamos Walter Korndörfer, que disponibilizou 486 novos lotes urbanos em dois loteamentos.

Também verificou-se, neste período, o crescimento da malha urbana em direção ao norte/nordeste nas proximidades da RS 130. Quatorze novos loteamentos foram criados na direção dos bairros São Cristóvão, Universitário e Alto do Parque. Neste período igualmente se verifica a criação de loteamentos em áreas de terras que se estendem da região central da cidade em direção ao rio Taquari, chegando até suas margens.

Já no sentido sul, a criação de oito loteamentos ampliou a malha urbana no sentido dos bairros Santo Antônio, das Nações, Conservas e Jardim do Cedro. Segundo dados disponíveis para o ano 2000, fornecidos no site da Prefeitura Municipal, tais bairros possuem renda média inferior à média municipal, se configurando como bairros de classe média-baixa.

Dos loteamentos construídos nesta década em Lajeado, a empresa Projetos e Empreendimentos Imobiliários Antares novamente teve destaque na criação desta tipologia urbana. Do total de 36 loteamentos, a empresa foi responsável por 5 deles. No entanto estes empreendimentos se configuravam como de pequeno porte, pois no total somaram apenas 339 lotes.

De um total de 30 atores na criação destes loteamentos, 12 deles fazem parte do ramo imobiliário ou de construção civil. Os demais empreendimentos são iniciativas isoladas de atores promotores da estruturação urbana Lajeadense que não têm relação com o mercado imobiliário formal. São, em sua maioria, proprietários de glebas que passam a sofrer o processo de loteamento e desmembramento em áreas menores de terra e que serão comercializados e disponibilizados no mercado de imóveis através da venda realizada pelas imobiliárias locais. Tais atores agem de forma isolada e única não voltando a atuar neste nicho de mercado.

Nesse sentido, ainda que a vitalidade desse setor ou circuito secundário seja cíclica, à medida que ela oscila segundo a disponibilidade de capital acumulado e da conjuntura econômica, devemos ter presente que, independentemente desses ciclos, os bens imóveis existem e perduram no tempo como investimento lucrativo. [...] Nesse aspecto, o investimento na terra torna-se atraente mesmo em épocas difíceis. (SILVEIRA, 2003, p.104).



A ação de agentes externos ao ramo de construção civil e do ramo imobiliário sempre foi uma alternativa encontrada para a acumulação de capital excedente de diversos ramos da economia. Agentes aplicam estes excedentes financeiros no mercado imobiliário como forma de obter uma garantia, caso seu ramo original de atuação entre em crise. Desta forma, o mercado imobiliário sempre foi um forte atrator de investimentos e capital de todos os ramos da economia.

Nesta década, acontece a emancipação de Progresso cujo território pertencia a Lajeado no ano de 1987, voltando a moderar sua população rural. Desta forma se intensifica a taxa relativa à população urbana fazendo com que a taxa de urbanização de Lajeado ultrapasse 50% no ano de 1980.

3.6 Sexto período de 1990 até 1999

A criação de novas áreas se sobrepõe à intensificação de zonas já existentes, ampliando a malha urbana para sudeste.

No sexto período, assim como no período anterior, verifica-se que o processo de criação de “novas localizações” predomina sobre a ocupação de áreas contíguas à infraestrutura urbana existente. A diferença está na direção predominante das “novas localizações”. Na década de 80 observa-se um vetor de crescimento urbano para oeste, enquanto na de 90, este ocorre para sudoeste em função das expansões do perímetro urbano, respectivamente em 1992 e 1998. A área do perímetro urbano de 1992 é de aproximadamente 41,45km², enquanto a do atual é de 78,22km². (SELHORST et al., 2000, p. 8, grifos do autor).

No ano de 1992, acontecem as emancipações dos municípios de Santa Clara do Sul e Sério, Marques de Souza, em 1995, Forquetinha e Canudos do Vale, em 1996.

Analisando os dados referentes à população total de Lajeado nos anos de 1980 e 1990 podemos observar que houve uma redução da taxa de crescimento em virtude destes desmembramentos. Porém, analisando os dados referentes à população urbana e rural, percebe-se que a população urbana aumentou, corroborando a afirmação feita anteriormente de que nas áreas emancipadas predominava a população rural do município, uma vez que o número de habitantes rurais diminuiu intensificando a taxa de urbanização da cidade.

A partir de 1988, ano em que foi aprovada a Constituição Federal, regulamentando a criação de novos municípios, o município de Lajeado apresentou significativa redução em sua população rural, na ordem de 98,43% em vinte anos.



Tabela 2 – Número total de domicílios, em zona urbana e zona rural, em Lajeado, nos anos de 1991, 2000 e 2010

Domicílios particulares permanentes, por situação do domicílio em Lajeado			
Ano	Total	Urbano	Rural
1991	17.684	13.558	4.127
2000	19.703	18.507	1.196
2010	24.962	24.868	94

Fonte: Prefeitura Municipal de Lajeado, 2013. Elaboração de Eliza Bergamaschi.

A tabela acima demonstra a redução do número de domicílios particulares permanentes na zona rural de Lajeado de forma gradativa, tendo se acentuado entre os anos de 2000 e 2010, quando este valor sofreu redução em torno de 92,14%. A redução do número de domicílios em zona rural é inversamente proporcional ao crescimento do número de domicílios em zona urbana, demonstrando a expansão da malha urbana e sua densificação.

Tabela 3 – População, densidade demográfica e taxa de urbanização de Lajeado, em 1990, 2000 e 2010

Ano	População total	População urbana	População rural	Densidade demográfica	Taxa de urbanização
1990	62.783	45.970	16.813	---	73,2%
2000	64.133	60.189	3.944	---	93,9%
2010	71.455	71.180	265	790 hab/km ²	99,6%

Fonte: FEEDados, 2013. Elaboração de Eliza Bergamaschi.

A densidade demográfica apresentada pelo município de Lajeado, no ano de 2010, se apresenta superior ao índice estadual. Com uma distribuição populacional de 790 habitantes/km², Lajeado apresenta uma densidade demográfica 20 vezes maior que a média estadual. A redução da área rural municipal e o consequente adensamento populacional na zona urbana são os principais motivadores destes índices tão altos (Tabela 3).

Neste período foram criados 63 empreendimentos em forma de loteamento dando a cidade mais de 3.387 novos lotes. Destes empreendimentos, 3 possuem mais de 300 lotes, 3 possuem de 200 a 299 lotes e 6 possuem de 100 a 199 lotes, somando 13 empreendimentos com mais de 100 lotes.

Como agente promotor destas novas parcelas urbanas, volta a se destacar, mesmo que de forma menos intensa que nas décadas anteriores, a empresa Projetos e Empreendimentos Imobiliários Antares na criação de 3 loteamentos. Surgem



como novos e importantes agentes a Imobiliária Lajeado, que lançou 2 loteamentos, e a construtora Zagonel, que atua no ramo de construção e urbanização responsável por mais 3 loteamentos. Os 63 loteamentos foram criados por 56 atores diferentes, dos quais apenas 14 atuam diretamente como pessoa jurídica no ramo imobiliário e de construção civil.

Em virtude da grande quantidade de novos loteamentos e de novos lotes disponibilizados até este período, a implantação destes empreendimentos se apresenta de forma descontínua e cada vez mais dispersa na malha urbana municipal. Somente no bairro Conventos, que está localizado no extremo oeste da malha urbana e onde até a década de 1990 havia apenas dois loteamentos, foram instalados 13 novos empreendimentos. São lotes cada vez mais distantes da área central municipal e que passam a requerer do poder público investimentos em melhorias e infraestrutura urbanas. Muitos destes loteamentos permanecem até hoje sem calçamento viário.

O Bairro Universitário sofre um adensamento de sua malha urbana com a criação de 12 novos loteamentos. Dois destes empreendimentos, de responsabilidade da Construtora e Loteadora Zagonel, são o Loteamento Verdes Vales e o Loteamento Zagonel I, disponibilizando no total 418 lotes num mesmo bairro.

Da contagem da população realizada pelo IBGE em 1996 e divulgada entre outros meios através do *site* da Prefeitura Municipal de Lajeado, observamos que a composição populacional de Lajeado nos diferentes bairros (Tabela 4) existentes até então nos apresenta dados suficientes para afirmar que a população se distribui de forma desigual na malha urbana tendo bairros com mais de 6.000 moradores em contraponto a bairros com apenas 904 moradores.

O bairro mais populoso é São Cristóvão, com 6.011 moradores, 13,6% do total municipal e se caracteriza por uma população de renda acima da média municipal. Teve seu processo de povoamento iniciado na década de 1950 o qual se intensificou até 1980 atingindo o maior índice populacional do município em 2006.



Tabela 4 – Lajeado: Distribuição da população por sexo e bairro em 1996

Bairro	População total	Homens	Mulheres
Alto do Parque	1.239	605	634
Americano	2.176	1.042	1.134
Campestre	4.252	2.112	2.140
Carneiros	904	455	449
Centro	5.792	2.652	3.140
Conservas	5.377	2.694	2.683
Florestal	2.326	1.188	1.138
Hidráulica	2.343	1.073	1.270
Jardim do Cedro	1.783	920	863
Moinhos	4.414	2.147	2.267
Montanha	2.833	1.419	1.414
Olarias	2.923	1.491	1.432
São Cristóvão	6.011	2.899	3.112
Universitário	1.761	885	876
Total	44.134	21.582	22.552

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Lajeado, 2013. Elaboração de Eliza Bergamaschi.

Esta tabela com dados da distribuição da população por bairro, no município de Lajeado, apresenta apenas 14 bairros. Os demais bairros foram criados posteriormente a esta data.

O bairro Centro, por seu caráter comercial e de prestação de serviços, servindo como ponto de atração populacional da parcela de renda média à baixa, em função da saturação da malha urbana e da obsolescência das edificações, se apresenta como segundo mais populoso.

O bairro Conservas figura como terceiro bairro com maior população e se caracteriza pela segunda menor renda média domiciliar. Trata-se de um bairro com dimensões reduzidas, porém com população bastante adensada. Seguindo esses dados sobre o número de moradores, seguem os bairros Moinhos e Campestre na relação dos mais populosos. Ambos possuem mais de 4.000 habitantes. O bairro Moinhos configura como sítio de moradia de uma população com as mais altas rendas municipais, enquanto o bairro Campestre apresenta renda média inferior à média municipal. Portanto, relacionando a renda média dos bairros e a sua população temos: dos cinco bairros com maior população, 2 deles são de alta renda (São Cristóvão e Moinhos), dois de renda média (Centro e Campestre) e um deles é de baixa renda (Conservas).

Também é neste período que se realizaram a maior parte das emancipações e, conseqüentemente, o adensamento da população urbana. No início da década de 1970, a taxa de urbanização se apresentava em 32% da população do município



residindo em zona urbana. Já em 1980, a população atinge 51,1% chegando a alcançar o índice de 93,3% no ano 2000. Tal incremento da população urbana pode ser verificado, pois, além das emancipações que reduziram sua população rural, houve um aumento da zona urbana do município em virtude da promulgação do Plano Diretor de 1994, que reduziu a área rural do município. Tal estratégia de redução da zona rural e aumento da zona urbana de Lajeado se apresenta como uma maneira de disponibilizar mais áreas de terra para a criação de loteamentos e parcelamentos do solo para abrigar a crescente população urbana do município.

3.7 Sétimo período de 2000 até os dias atuais

Segundo dados do IBGE, nesta década, a população do município se concentrou na zona urbana, tornando o número de habitantes da zona rural inferior a 1% do total, o que demonstra uma tendência à extinção da população rural, tornando Lajeado exclusivamente urbano.

Lajeado teve a transição de município de caráter rural para município urbano em princípios da década de 1980, quando mais da metade de sua população passou a residir na cidade, evoluindo de um grau de urbanização de 32%, no início da década de 1970, para os atuais 99%, o que se deve, em parte, às consecutivas emancipações dos distritos e à ampliação do perímetro urbano do município. (SITE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO, acesso em: 2013).

A concentração da população da cidade de Lajeado na zona urbana é reflexo da evolução do município. Tendo sido um dos primeiros municípios do Vale do Taquari, Lajeado possuía uma vasta área de terras que foi sendo diluída em inúmeros municípios, e mais intensamente a partir da criação da Constituição de 1988, que passou a permitir tais emancipações. Da mesma forma, o fato de Lajeado ser a cidade polo do Vale do Taquari, posição que adquiriu ao longo do tempo, com o fortalecimento da sua economia, também influenciou seu desenvolvimento e sua forma urbana. Hoje é possível identificar uma economia basicamente voltada para o comércio e a prestação de serviços, característica marcante das cidades altamente urbanizadas.



Tabela 5 – Distribuição da população por bairro, em 2000, 2007 e 2010

Distribuição da população em Lajeado				
Bairro	2000	2007	2010	Aumento
Alto do Parque	1.306	1.548	1.618	23,89%
Americano	2.278	2.628	2.684	17,83%
Bom Pastor	702	957	1.118	59,26%
Campestre	1.611	1.861	1.985	23,21%
Carneiros	1.341	1.120	1.279	4,63%
Centenário	1.266	1.568	1.704	34,59%
Centro	6.509	7.267	7.055	8,39%
Conservas	2.685	2.437	2.336	12,99%
Conventos	2.521	3.086	3.423	35,78%
Floresta	359	390	500	39,27%
Florestal	4.415	4.550	4.999	13,22%
Hidráulica	2.157	2.423	2.368	9,78%
Igrejinha	693	777	936	35,06%
Imigrante	544	563	666	22,43%
Jardim do Cedro	2.025	3.152	3.692	82,32%
Moinhos	773	5.349	5.528	615,13%
Moinhos d'água	1.254	1.606	2.152	71,61%
Montanha	3.113	3.532	4.000	28,49%
Morro Vinte e Cinco	1.258	1.290	1.316	4,61%
Nações	558	565	584	4,65%
Olarias	1.716	2.094	2.195	27,91%
Planalto	1.015	1.426	1.502	47,98%
Santo André	2.110	2.011	1.966	6,82%
Santo Antônio	3.054	3.208	3.260	6,74%
São Bento	1.249	1.359	1.525	22,17%
São Cristóvão	6.546	6.943	7.039	7,53%
Universitário	2.298	3.340	3.750	63,18%
Total	59.356	67.050	71.180	19,92%

Fonte: Prefeitura Municipal de Lajeado, acesso em: 2013. Elaboração de Eliza Bergamaschi.

No ano 2000, já tinham sido criados os 26 bairros existentes hoje em Lajeado.

No período de dez anos, entre 2000 e 2010, a população total de Lajeado teve um crescimento de quase 20%. Esse crescimento não se deu de forma uniforme entre os bairros. A maioria dos bairros apresentou crescimento populacional, mas em três destes bairros houve uma diminuição do número de moradores. Neste sentido, o bairro Conservas apresentou maior redução populacional, perdendo 12,99% do total de sua população neste período. Assim como o bairro Conservas, o bairro Santo



André também apresentou redução populacional. Vale salientar que ambos os bairros abrigam população com as menores rendas do município e juntos formam uma mancha contínua. Já o bairro Carneiros, cuja população apresenta uma das rendas mais altas deste município, também viu sua população sofrer redução neste período, reduzindo em 4,63% do total.

No contraponto estão os bairros Moinhos e Universitário, bairros residenciais da população de classe média e alta de Lajeado, com importante incremento populacional, assim como o bairro Jardim do Cedro (baixa renda) no quadrante sudeste da malha urbana.

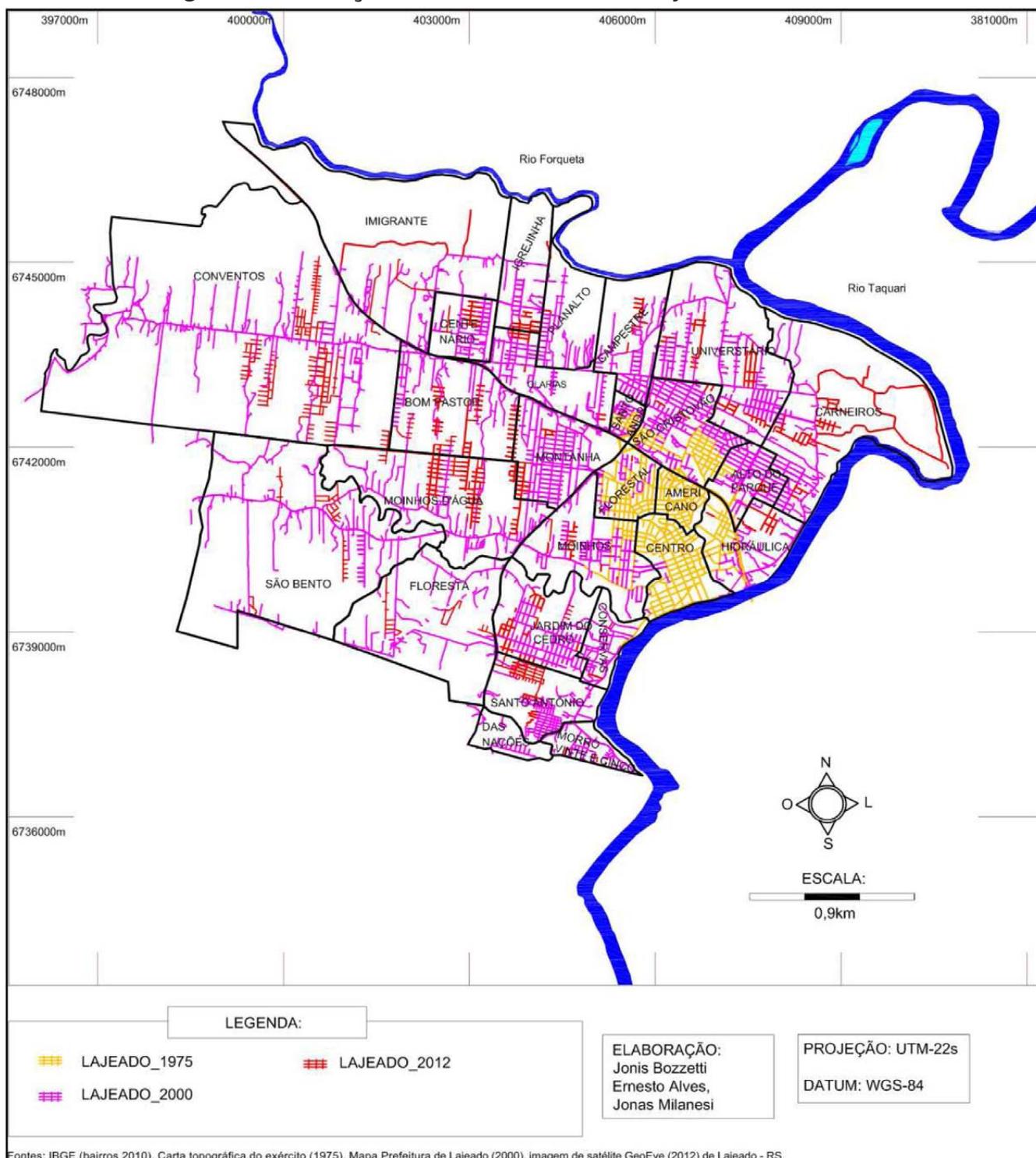
A Figura 6 evidencia bem o intenso e desigual processo de expansão espacial da área urbana em Lajeado, entre 1975 e 2012.

Nesse período, o perímetro urbano foi sucessivamente sendo ampliado, apresentando, em 2013, um acréscimo de 56.77 km², em relação à área delimitada pelo perímetro urbano de 1979. Ou seja, entre 1979 e 2013, a área urbana de Lajeado expandiu em torno de 1,66km² ao ano – um processo expressivo de crescimento do espaço urbano.

Podemos observar que essa expansão da área urbana não se fez de modo homogêneo no espaço da cidade, nem também de modo equilibrado no tempo. Embora a expansão da área urbana tenha ocorrido em todos os quadrantes da cidade, em alguns ela foi mais intensa. Por exemplo, enquanto em 1975 o perímetro urbano se circunscrevia aos bairros Centro, Americano, Hidráulica e Florestal, a partir de 2000, o crescimento da área urbana através da produção de novos loteamentos se processa intensamente para os bairros localizados nos quadrantes noroeste e nordeste, tendo como eixos indutores a BR 386 e as RST 130 e 428, que cortam a cidade. Destacam-se, nesse sentido, os bairros Montanha, Moinhos D'água e Jardim do Cedro, na direção sudoeste, e Centanário, Planalto, Conventos e Bom Pastor, na direção noroeste. A cidade também se expandiu em direção ao quadrante nordeste, por conta do desenvolvimento da UNIVATES, inúmeros loteamentos no seu entorno permitiram consolidar essa área com o uso urbano residencial.



Figura 6 – Evolução da malha urbana de Lajeado: 1975 - 2012



Fonte: IBGE, 2010. Organização: Jonis Bozzetti.

4 A CIDADE DE ESTRELA

A cidade de Estrela mantém ligação histórica com Lajeado. O município de Estrela foi criado em 1876 e apresentava como seu segundo distrito o de Santo Inácio dos Conventos, que mais tarde, em 1891, se emanciparia constituindo o novo município de Lajeado. Em 1938, a então vila de Estrela é elevada à categoria de cidade.

Historicamente a cidade de Estrela teve sua economia urbana assentada na comercialização e beneficiamento industrial da produção agrícola colonial e na prestação de serviços para a população da região do Vale do Taquari. Principalmente, durante o século XIX até 1940, teve sua condição de possuir um importante porto fluvial, que lhe permitia estabelecer linhas regulares de navegação através do rio Taquari até Porto Alegre, transportando o excedente da produção colonial, bem como os produtos industrializados e demais insumos produzidos na capital, e/ou produtos importados de demais cidades gaúchas e brasileiras.

Com a construção das rodovias federais e estaduais que vão ligar a região e a cidade à capital e à região da Serra gaúcha, a cidade vê sua função portuária reduzir sua importância, e experimenta uma reestruturação de sua malha urbana, agora influenciada pela sua localização às margens das rodovias BR 386 e RS 130- 428 (para Venâncio Aires e Encantado).

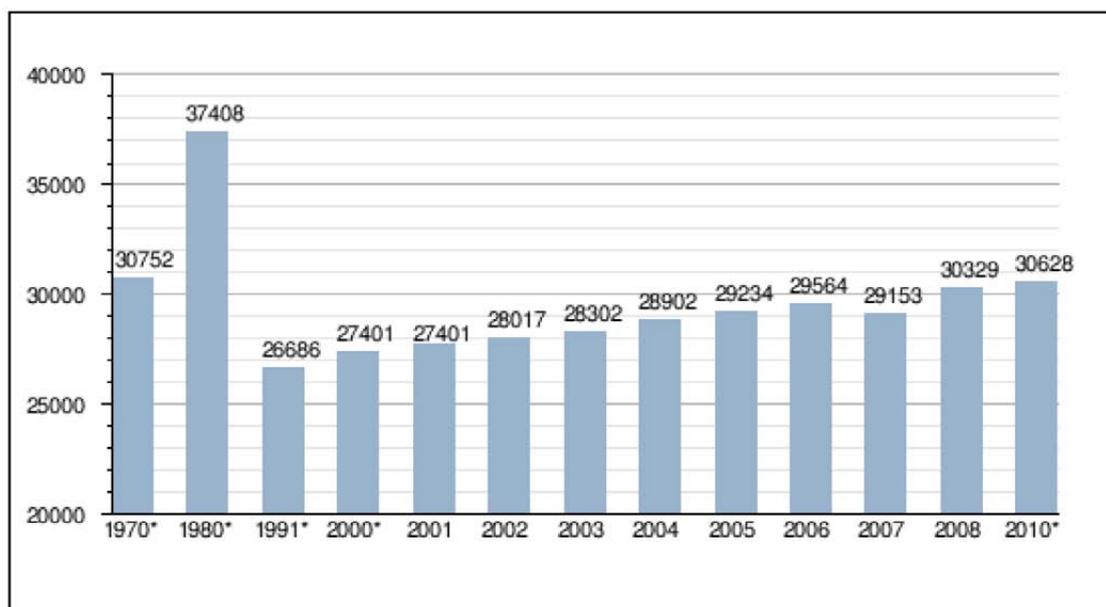
Nos últimos vinte anos a economia urbana de Estrela vem apresentando o seu desenvolvimento assentado na atividade industrial de produção coureiro calçadista (34,8%) e de fabricação de produtos de metal (14,4%). Também tem importante contribuição econômica a produção de suínos e seu processamento industrial, bem como o setor de serviços.

A cidade tem apresentado um contínuo mais moderado processo de crescimento de sua população urbana e de urbanização, em razão da sua posição de cidade cuja economia urbana é complementar e submetida à influência da condição polarizadora de Lajeado.

Em 2010, de acordo com o IBGE, o município possuía 30.628 habitantes, em uma área de 184,2 km², tendo assim uma densidade populacional de 166,3 hab/km². O gráfico abaixo representa a evolução demográfica do município entre 1970 e 2010.



Figura 7 – Estrela – RS: Evolução da população entre 1970 – 2010

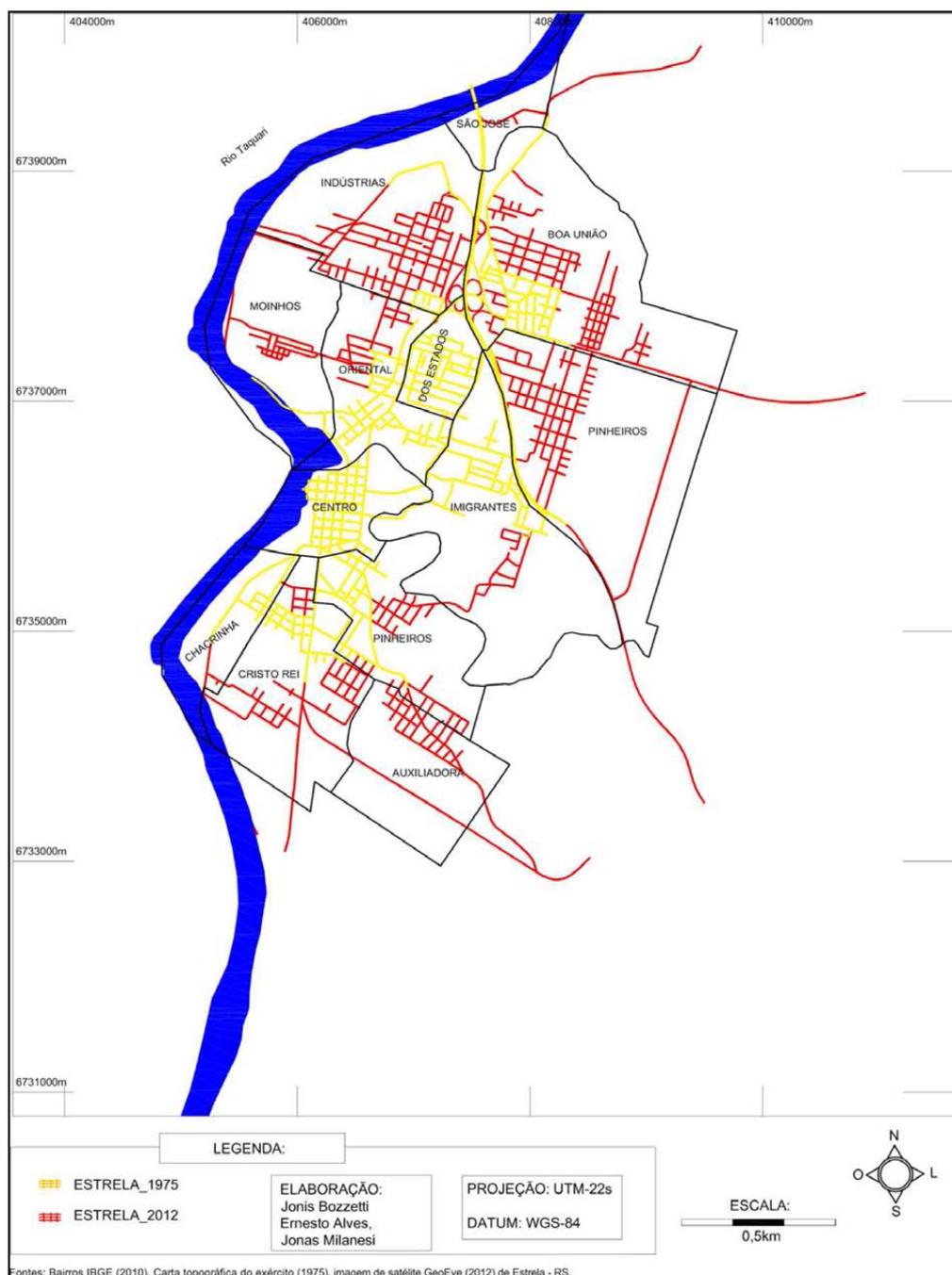


Fonte: IBGE, 2010.

Em 2010, a população urbana de Estrela era de 25.913 habitantes, representando 83% da população total do município. Ou seja, apresenta alta taxa de urbanização, muito embora a população urbana da cidade tem apresentado taxas baixas de crescimento. A proximidade com Lajeado faz com que muitas pessoas estabeleçam movimentos pendulares diários em função do emprego e do ensino. Em 2000, de acordo com o IBGE, esse contingente era de 2.119 pessoas.



Figura 8 – Evolução da área urbana da cidade de Estrela-RS: 1975 - 2012



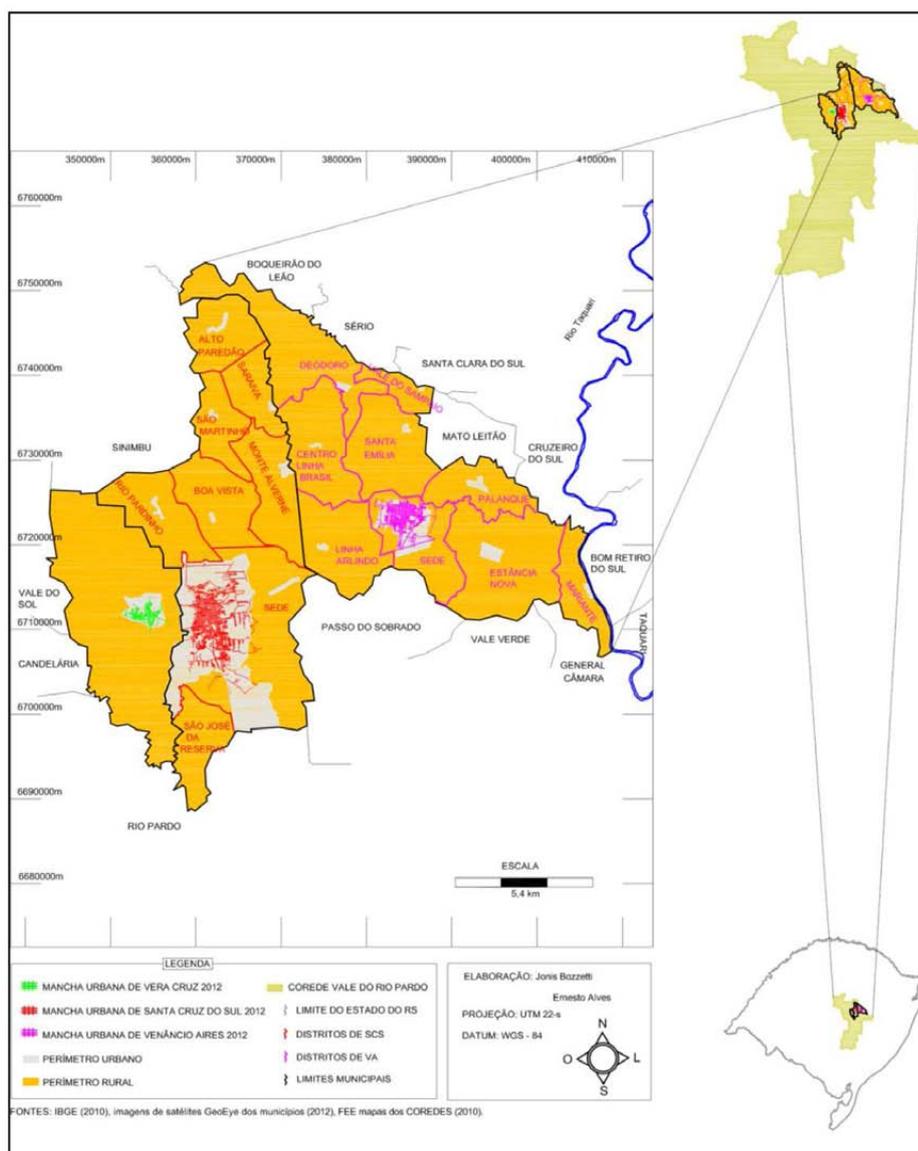
Fonte: IBGE, 2010. Organização: Jonis Bozzetti.

A urbanização de Estrela também tem apresentado importante processo de expansão de sua área urbana, ainda que em menor intensidade do que observado em Lajeado. No período entre 1975 e 2012, observa-se sobretudo a ampliação da ocupação urbana ao norte da zona Central, sobretudo nos bairros Indústrias e Boa União, a Leste do Centro, no bairro Pinheiros, e no Sul da área Central, nos bairros Cristo Rei e Auxiliadora.

5 O AGLOMERADO URBANO DE SANTA CRUZ DO SUL - VENÂNCIO AIRES - VERA CRUZ

O aglomerado urbano não metropolitano das cidades de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz localiza-se na região do Vale do Rio Pardo. (Figura 9).

Figura 9 – Aglomerado Urbano de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz – 2010



Fonte: Elaboração de Jonis Bozzetti, com base nos dados do IBGE, 2010, e FEE, 2010.

Essas cidades se destacam no âmbito do território da região do Vale do Rio Pardo pela sua importância econômica e por representar, no caso de Santa Cruz do Sul, o principal polo econômico regional, concentrando as principais atividades industriais da região, e um amplo e diversificado setor de comércio e prestação de

serviços abrangendo os setores da educação, saúde, logística, bancário, hotelaria, lazer e comércio especializado, varejo e atacado.

As três cidades mantêm intensa interação de fluxos econômicos e de pessoas entre si pela contiguidade espacial de suas áreas urbanas, notadamente Santa Cruz do Sul e Vera Cruz, e entre elas as cidades da região, há intenso movimento pendular de população para trabalhar e estudar.

Santa Cruz do Sul e Venâncio Aires também são importantes centros urbanos de destino da produção agrícola e da renda regional que contribuem ativamente em seu processo de industrialização e de expansão do setor de serviços.

A economia regional do Vale do Rio Pardo está assentada, sobretudo, na produção e processamento do setor primário. Nesse sentido, alguns segmentos da lavoura têm tido expansão expressiva na região, tanto do ponto de vista quantitativo, quanto de produtividade, como resultado da adoção de técnicas modernas. Esse tem sido o caso do fumo, estimulado substancialmente pela agroindústria do setor, cuja expansão ultrapassa a fronteira geográfica da região, constituindo-se em uma alternativa para as pequenas e médias propriedades. A região continua a ser a principal produtora, alcançando 60% da produção física do estado em 2006.

Em que pese o predomínio e importância do fumo, também contribuem para o desempenho da economia regional outros produtos da agropecuária, como bovinos, feijão, batata-doce e batata inglesa, erva-mate, arroz, frutas temperadas, milho e soja.

Essas três cidades também estabelecem, por conta da proximidade espacial, importante interação econômica e espacial com a Região Metropolitana de Porto Alegre, com Santa Maria e Cachoeira da Sul, cidades polos de suas regiões, localizadas na região central do Estado.

Além disso, estas três cidades, em especial Santa Cruz do Sul, apresentam importante posição na rede urbana regional, gaúcha e nacional, também em razão de seu ativo papel na constituição e funcionamento do principal complexo agroindustrial de fumo em folha do sul do Brasil. É nessas cidades que se localizam as sedes no Brasil das principais empresas transnacionais de processamento e comercialização do fumo em folha que operam no mercado mundial, além de um conjunto de usinas de processamento, armazéns refrigerados, empresas produtoras de insumos e de logística que viabilizam a produção agrícola, a comercialização, o processamento e a exportação da maior parte do fumo produzido na região sul do país.

As cidades do aglomerado urbano, nos últimos vinte anos, têm apresentado intenso processo de urbanização e de transformações em seus espaços urbanos que revelam as particularidades da formação do território regional, bem como expressam as particularidades como em cada cidade esses processos ocorreram.



Observando a tabela a seguir verificamos que a dinâmica de crescimento da população total e urbana, entre 1991 e 2010, são diferentes entre as cidades do aglomerado. Enquanto no Vale do Rio Pardo o crescimento da população total ocorreu 14,66%, em Santa Cruz do Sul ele foi de 0,43%, em Venâncio Aires, de 18,89%, e em Vera Cruz foi de 33,91%. Esse menor desempenho de Santa Cruz do Sul se deve ao processo de emancipações municipais ocorrido na região em 1991 e em 1996. Ele resultou na perda territorial por parte de Santa Cruz do Sul, cuja emancipação de alguns dos seus distritos levou a uma redução substantiva de sua população rural, na ordem de 66,93%. Esse processo, aliado às migrações para a cidade, fez com que o crescimento da sua população urbana nesse período fosse de 33,22%. Já nas cidades de Venâncio Aires e de Vera Cruz o aumento da população total se deve principalmente ao aumento da população urbana, que nessas cidades foi intenso no período, apresentando, respectivamente, 59,70% e 86,52%. Enquanto em Venâncio Aires esse aumento da população urbana se deu pela migração rural-urbana e também pela migração oriunda de outras cidades do Vale do Rio Pardo e do Vale do Taquari, em Vera Cruz esse aumento de população também se deu por um intenso fluxo de moradores de Santa Cruz do Sul que passam a residir em Vera Cruz, pela proximidade espacial e menor custo imobiliário.

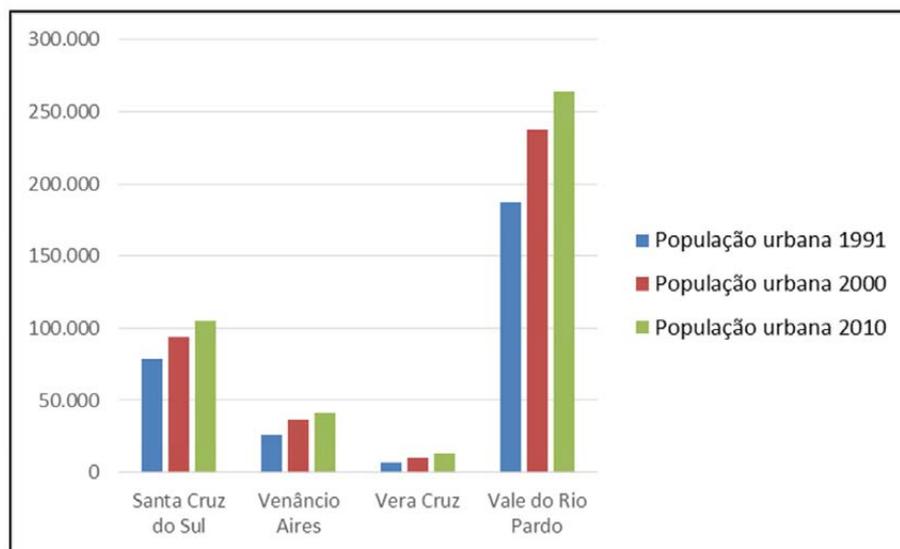
Tabela 6 – Evolução da população total, urbana e rural do Vale do Rio Pardo e dos municípios de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz: 1991-2010

Municípios	População total			População urbana			População rural		
	1991	2000	2010	1991	2000	2010	1991	2000	2010
Santa Cruz do Sul	117.73	107.62	118.27	78.955	93.786	105.184	38.818	13.846	13.184
Venâncio Aires	55.482	61.234	65.964	25.933	36.193	41.416	29.549	25.041	24546
Vera Cruz	17.912	21.300	23.986	7.141	9.901	13.320	10.771	11.399	10.663
Vale do Rio Pardo	364.676	397.089	418.141	186.936	237.775	263.962	177.740	159.314	154.179

Fonte: IBGE, Censos demográficos de 1991, 2000 e 2010.

A figura 10 ilustra bem essa dinâmica de crescimento da população urbana nas cidades, evidenciando uma evolução constante no período analisado.

Figura 10 – Evolução da população urbana de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires, Vera Cruz e região do Vale do Rio Pardo: 1991-2010



Fonte: IBGE, Censos demográficos de 1991, 2000 e 2010. Org. Jonis Bozzetti.

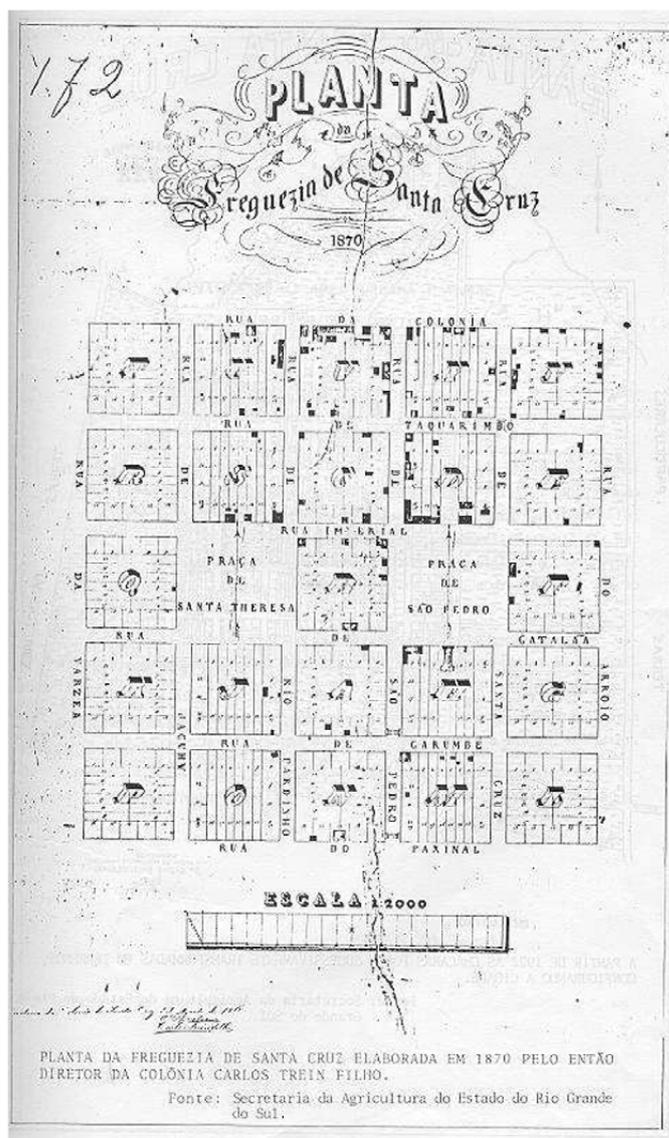
Na sequência, apresentamos algumas das principais características do processo de evolução urbana e de urbanização das cidades de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz.

6 A CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL

A cidade de Santa Cruz do Sul passou, durante seu processo de formação, por profundas transformações decorrentes de fatos que alteraram significativamente a sua economia, dinâmica demográfica e expansão de seu território. Reconhecida atualmente com a cidade polo do Vale do Rio do Pardo, ela tem como principal atividade econômica o processamento industrial e a exportação do tabaco.

O surgimento da povoação de Santa Cruz do Sul esteve ligado às orientações provinciais referentes ao processo de colonização por imigrantes alemães, ocupando, inicialmente, uma área em torno de 753 000m², de um total de 9 538 750m² comprados pela província para uso exclusivo da povoação, como pode-se observar na figura 11.

FIGURA 11 – Planta da freguesia de Santa Cruz do Sul – 1870



Fonte: SILVEIRA, 2003, p. 54.

Segundo Martin (apud SILVEIRA, 2003, p. 51),

Mesmo estes metros quadrados não foram totalmente marcados em quadras, inicialmente, pois surgiram somente oito quarteirões marcados com as letras A - B - C - D - E - F - G - H que circunscreviam uma área destinada para a praça. Cada quadra ou quarteirão tinha 132 metros de face, também a praça. As ruas ficavam no rumo norte verdadeiro, cruzando-as em ângulo reto as de leste - oeste. (...) Além da área demarcada para a povoação (lembrar que foi deixado espaço para futuras quadras, J - L - M - N - O - etc.), havia as chamadas chácaras, também designadas pelas letras do alfabeto, mas só de A até U.

Uma das variáveis importantes para a compreensão da evolução e reprodução do espaço urbano da cidade é a inserção inicial da economia de Santa Cruz do Sul no mercado capitalista, e sua relação com a consolidação da especialização da cultura do fumo e a industrialização do município. Segundo Godinho et al (apud SILVEIRA, 2003), a partir de 1860, além do incremento e da diversificação da agricultura colonial, tem início a estruturação dos demais setores econômicos, como o comércio e o artesanato. As atividades comerciais desenvolviam-se, basicamente, pelas trocas de excedentes agrícolas, como feijão, erva-mate e fumo por produtos importados e manufaturados vindos de São Paulo.

Em 1877, Santa Cruz desligou-se de Rio Pardo e tornou-se município autônomo, sendo a freguesia elevada ao *status* de vila. Neste contexto, a população aumentou significativamente, passando de 2.723 habitantes, em 1859, para cerca de 11.000 habitantes, em 1880.

A expansão da agricultura gradativamente foi intensificando-se até que a consolidação do fumo efetivou-se, ao ver que o volume da produção do fumo passou de 14 toneladas, em 1859, para 1.552 toneladas, em 1881. No período de 1859 e 1881, houve um aumento considerável na comercialização dos produtos em geral para outros mercados.

O desenvolvimento do artesanato em Santa Cruz do Sul teve um papel preponderante nas atividades desenvolvidas nesta época, já que uma família podia sobreviver em menor área, sendo que a reprodução era apenas parte garantida pela atividade agrícola. Segundo Godinho et al. (apud SILVEIRA, 2003, p. 58), tal atividade se deve

[...] À conjugação de três fatos: a possibilidade que a segunda geração de colonos teve de se dedicar a essa atividade praticamente não permitida à primeira; o surgimento de novas necessidades decorrentes da maior prosperidade e da elevação do nível de vida da população, o problema da fragmentação da propriedade provocada pelo crescimento da população.

Com isso, o comércio começou a estruturar-se em rede, sendo que numa ponta ficava a produção agrícola e artesanal das colônias e na outra o porto de Porto Alegre, que fazia a ligação do transporte até atingir o mercado nacional e internacional. Resumindo, essa rede comercial possuía três agentes básicos: nos núcleos urbanos o comerciante, em Porto Alegre o atacadista importador/exportador e entre esses dois, formando o elo intermediário, o caixeiro-viajante que tinha como função de articular o atacado ao varejo, além de, ao trazer para a colônia as mercadorias não produzidas na região, criar novas necessidades de demandas.



Nesse contexto, surgem as primeiras cooperativas e agências bancárias devido à acumulação de capital. Os colonos efetuavam, como no clichê de um banco, verdadeiros depósitos no caixa do comerciante. Assim, eles traziam, periodicamente, às vendas seus produtos, que eram computados na “receita”, e levavam, gradualmente, os produtos de que necessitavam, sendo esses registrados na coluna do “haver”.

Nas décadas seguintes, Santa Cruz do Sul caracterizou-se por obras de infraestrutura, como as redes de água, luz e telefone. Em 1905, ligou-se à linha férrea principal, reforçando desta forma as condições necessárias às primeiras indústrias, sendo evidente a influência da estrada de ferro sobre o crescimento da exportação agrícola.

Com isso, se inicia os primeiros processos de industrialização, resultado da substituição gradativa de artigos importados por produtos manufaturados localmente, implicando a eliminação do artesanato. Tal fato deu-se pela acumulação de capital comercial, do crescimento da procura e a existência de economias externas às empresas industriais, sendo que o aumento das taxas aduaneiras e cambiais foi importante para a elevação dos preços dos produtos estrangeiros importados.

Assim, em 1917, instala-se no município a British American Tobacco, provocando inúmeras mudanças que passariam a reorientar o conjunto do setor. O fumo Virginia passou a ser produzido através das primeiras estufas construídas, introduzindo, logo em seguida, novas técnicas de cultivo, do uso de adubos, da seleção e do melhoramento genético de sementes, o que propulsionou a melhor qualidade do tabaco.

Em função da 1ª Guerra Mundial, várias transformações econômicas ocorreram, o que conduziu a cidade a um período de prosperidade, particularmente no decorrer dos anos 20, quando foram criados inúmeros novos estabelecimentos comerciais e industriais. A acumulação comercial, proveniente das exportações do tabaco, resultou em importantes edificações na cidade, vindo assim a consolidar rapidamente sua posição como um dos mais importantes núcleos urbanos do interior do estado na época.

Na figura a seguir, pode-se observar o significativo crescimento da cidade no ano de 1922, ocasionado, principalmente, pelo desenvolvimento do tabaco.

Os ramos industriais, como o metalúrgico, o da alimentação e o da borracha, também foram adquirindo importância na economia municipal. Entre os anos de 1910 a 1950, o que chama a atenção é a predominância dos estabelecimentos menores, de cunho artesanal, conforme Roche (apud SILVEIRA, 2003, p. 68) afirma que “[...] com exceção das manufaturas de fumo e das fábricas de máquinas agrícolas, que vieram a serem estabelecimentos industriais, quase todas as empresas se haviam conservado artesanais”.



Nas décadas de 30 e 40, a especialização fumageira atuou como principal propulsor de suas atividades econômicas e interferindo diretamente no processo de expansão urbana, ocorrida através do loteamento das chácaras localizadas em torno da cidade. Residia, geralmente, a população de baixa renda, em grande parte formada por migrantes vindos da zona rural, principalmente os jovens que ocasionavam com isso ao processo de proletarização dos filhos dos pequenos proprietários agrícolas.

FIGURA 12 – Planta da cidade de Santa Cruz do Sul – 1922



A economia de Santa Cruz do Sul, logo depois da Segunda Guerra Mundial, viveu um grande período de euforia, marcados pela grande produção e exportação do tabaco. Contudo, ao final de 1940, as grandes safras de fumo saturaram o mercado, fazendo o preço despencar, ao mesmo tempo que surgiram dificuldades de comercialização do produto no mercado exterior, desencadeando uma crise no setor que se prolongou por muitos anos.

Em 1960, a cidade de Santa Cruz do Sul passa por um período de recuperação com o início da transnacionalização da agroindústria fumageira local. Além de viabilizar investimentos por parte de grupos estrangeiros no setor produtivo, resultou, também, em significativas transformações urbanas, que ocasionaram em um significativo crescimento físico e populacional da cidade representadas por melhorias na infraestrutura por parte dos governos estadual e municipal.

Nesta época, então, iniciou-se as melhorias asfálticas do trecho Santa Cruz do Sul - Rio Pardo - Pantano Grande, da BR 471, possibilitando a exportação do tabaco por estradas asfálticas a Porto Alegre e, posteriormente, a Rio Grande. Outra obra de suma importância ocorreu em 1973, quando foi concluída a RST 287 entre Monte Negro e Santa Cruz do Sul, reduzindo a distância até Porto Alegre. Consequentemente, em 1986, o mesmo trecho ligou-se a cidade de Santa Maria, o que permitiu que Santa Cruz do Sul obtivesse uma boa rede de rodovias asfaltadas com o restante do Estado, nos sentidos Sul, Leste e Oeste.

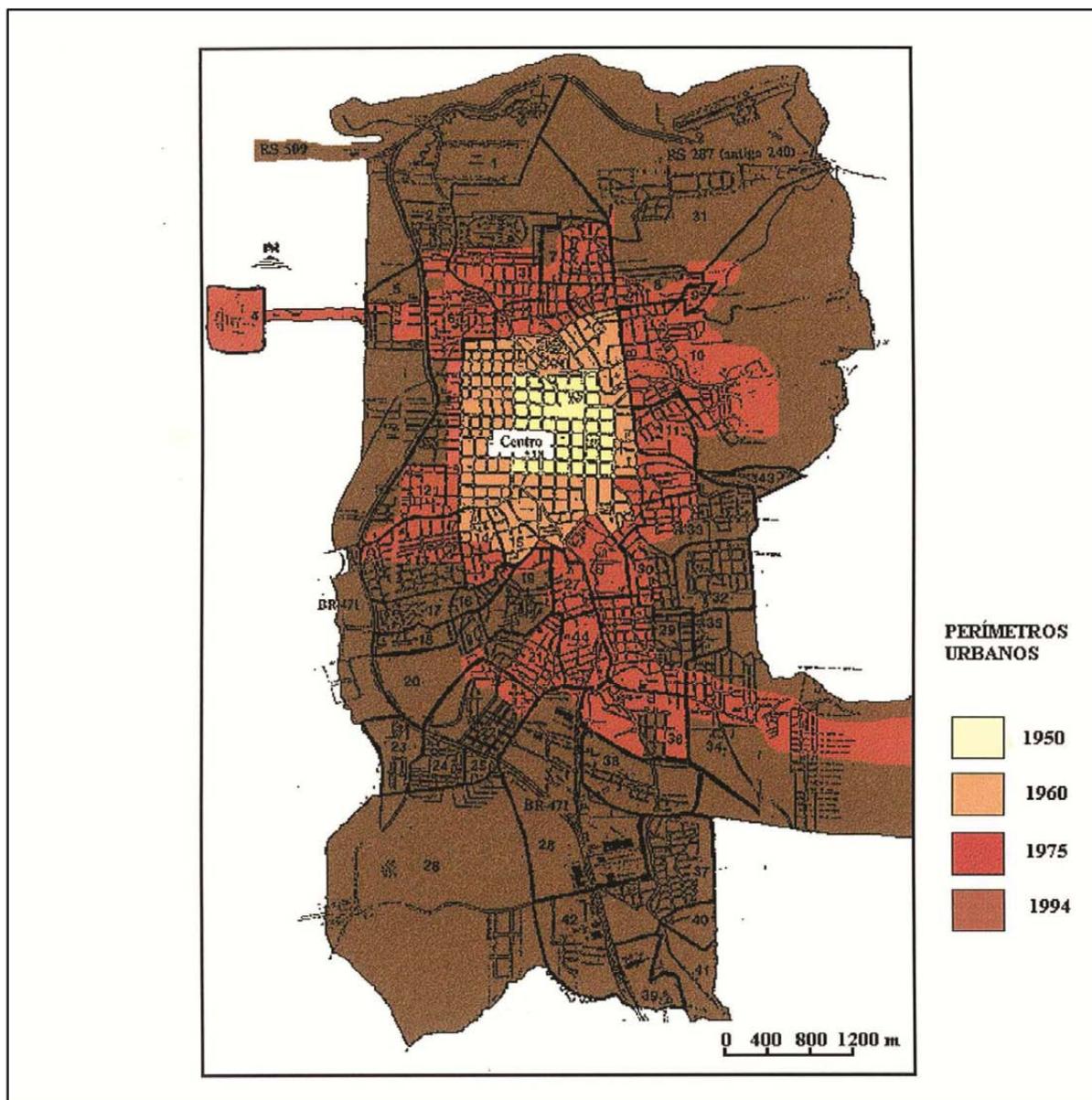
Durante os anos de 1970 e 1980, Santa Cruz do Sul desenvolveu-se significativamente, levando ao aumento da sua produção industrial e fortalecendo o setor terciário, direcionando-a com isso, a um dinâmico centro comercial, educacional e de serviços. Neste período, a cidade já se consagrava como polo econômico regional, trazendo inúmeras mudanças nos meios de produção.

A vinda de imigrantes foi umas das características que se teve neste período, ocasionado pela oferta de empregos temporários no setor fumageiro, onde grandes parte dos trabalhadores ficavam empregadas apenas durante seis meses, abrigados precariamente nos bairros em torno do distrito industrial, sobrevivendo o restante do ano de serviços informais.

Dos anos de 1950 a 1994, a cidade de Santa Cruz do Sul teve uma significativa evolução urbana, aumentando consideravelmente sua mancha urbana, conforme a figura 13, nos mostra.



FIGURA 13 – Santa Cruz do Sul: evolução urbana – 1950/1994



Fonte: SILVEIRA, 2003. p. 94.

Juntamente a esta expansão da área urbana, Santa Cruz do Sul passou a apresentar um grande crescimento da sua população, propulsão pela explosão dos meios de produção das indústrias, sobretudo a do tabaco. Na tabela 7, podemos verificar o elevado crescimento demográfico, principalmente no período de 1980 a 2000, chegando neste ano a taxa de urbanização de 87% de sua população urbana. Em 2010, essa taxa de urbanização amplia ainda mais, chegando a 88,62%.

TABELA 7 – Santa Cruz do Sul-RS – Evolução da população total, urbana e rural: 1940 – 2010

População de Santa Cruz do Sul - RS					
Ano	Total	Urbana	%	Rural	%
1940*	55.041	6.115	11,1	48.926	88,9
1950*	69.605	15.712	22,6	53.983	77,4
1960*	76.854	22.026	28,6	54.828	71,4
1970	86.806	33.076	38,1	53.730	61,9
1980	99.636	55.096	55,3	44.541	44,7
1999#	117.773	78.955	67,0	38.818	33
2000	107.632	93.786	87,1	13.846	12,8
2010	118.374	105.190	88,6	13.184	11,13

Fonte: SILVEIRA, 2003. p. 89 e FEE, 2012. Org. Jonis Bozzetti

*Dados incluem a população de Vera Cruz, emancipada em 1959.

#Dados incluem as populações dos distritos de Trombudo, Sinimbu e Gramado Xavier, emancipados em 1992.

Este processo de aumento acelerado da população urbana aliada à impossibilidade de pleno emprego nas atividades econômicas oferecidas pela cidade fez com que, nas últimas décadas, aumentassem consideravelmente o nível de pobreza urbana, principalmente nos bairros periféricos da cidade. Concomitante a isso, as consequências da globalização acabaram por reduzir o número de empresas fumageiras, decaindo evidentemente o número de empregados disponibilizados. Essa situação tem causado grande preocupação, verificada no final da década de 90, pois vemos a dependência econômica da cidade em relação à atividade fumicultora.

Atualmente, o espaço urbano da cidade de Santa Cruz do Sul se caracteriza pela desigualdade social segmentada, de um lado, pelo eficiente sistema de infraestrutura e acesso aos equipamentos e serviços urbanos em determinadas áreas, como o centro e zona norte da cidade, e de outro, pelas precárias condições de habitação, evidenciando o fenômeno da segregação na cidade, assim como também acontece no restante de nosso país. Ao longo de seu processo de desenvolvimento, Santa Cruz do Sul assistiu ao crescimento em suas bordas de inúmeras vilas operárias e que no decorrer dos anos multiplicaram-se, abrigando a população de baixa renda, intensamente mobilizada pelo capital transnacional para o trabalho temporário na agroindústria do tabaco.

Nos últimos vinte anos, a economia urbana de Santa Cruz do Sul vem experimentando relativa diversificação econômica, sobretudo pelo crescente papel do comércio e dos serviços na dinâmica produtiva e urbana da cidade. Há uma crescente complexificação de suas funções urbanas com o desenvolvimento de um conjunto



de atividades complementares à fumicultura, nos setores de comercialização, de crédito, de logística e tecnologia, bem como pela dinamização do comércio e setor de serviços – tem a cidade graus maiores de centralidade urbana no âmbito da região.

Em Santa Cruz do Sul tivemos nesse período a instalação de novos e modernos objetos técnicos, como *shopping centers*, centros comerciais, lojas de conveniência e lojas especializadas. No setor de saúde foram criadas inúmeras clínicas médicas e odontológicas especializadas, casas de repouso, *spas*, clínicas de fisioterapia e laboratórios especializados. No âmbito do lazer criaram-se novos cinemas, casas noturnas, bares temáticos, restaurantes especializados, centros culturais, livrarias e agências de viagem. Com o aumento da urbanização e do desemprego na região, ampliaram-se os índices de violência nas cidades da região e, com ela, tivemos também a criação de empresas especializadas na vigilância residencial e comercial, bem como de empresas de segurança privada.

Desse modo, e diante da importância de Santa Cruz do Sul no âmbito da economia regional, em termos da oferta diversificada de serviços, arrecadação de tributos, geração de empregos e renda *per capita*, essa cidade atualmente se credencia como o principal nó da rede urbana regional.

Os reflexos desse intenso processo de urbanização e de maior complexificação dos usos do território na configuração espacial da cidade têm sido a crescente expansão da área urbana e da verticalização da cidade.

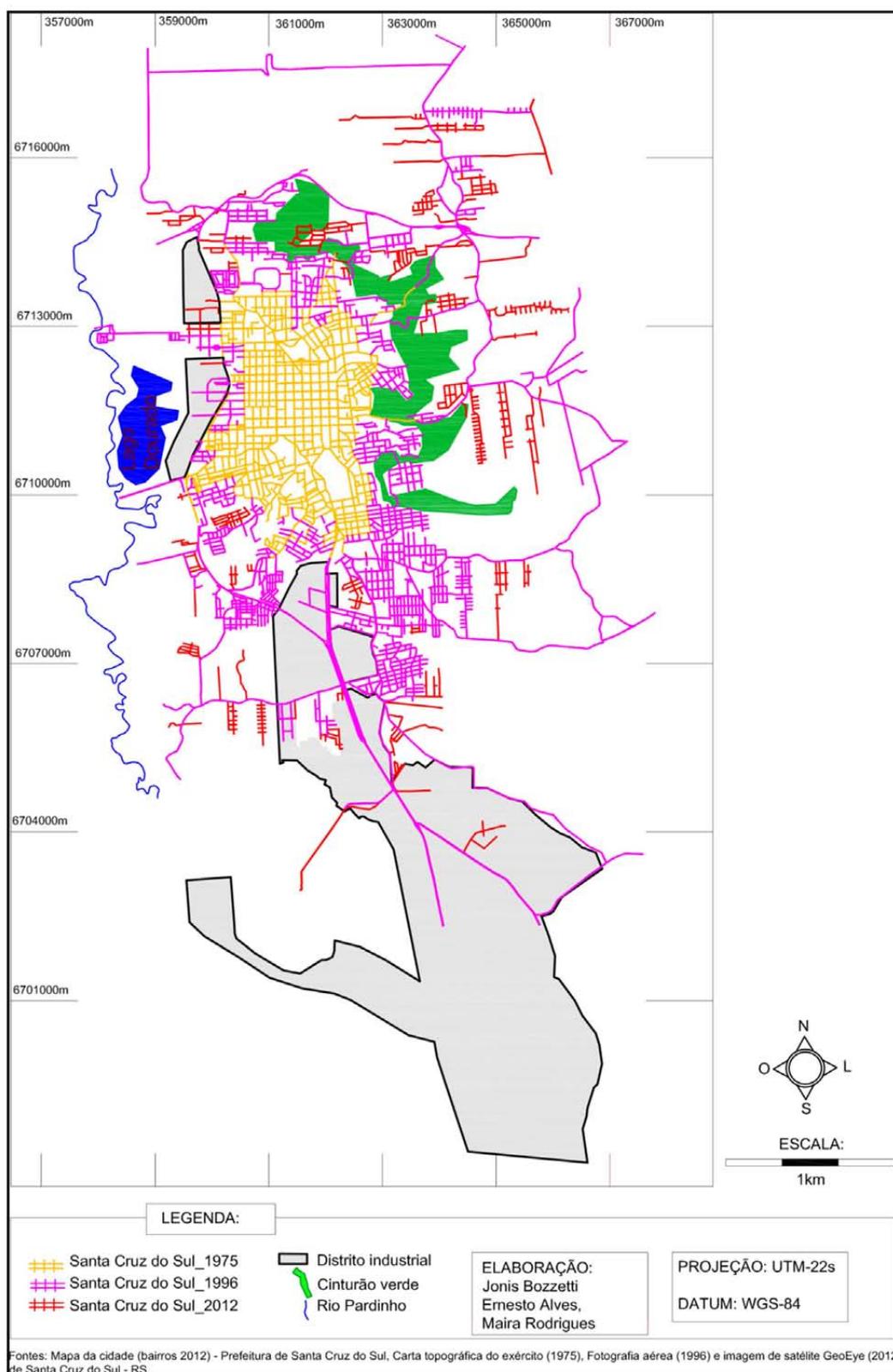
Em relação à expansão espacial da área urbana, observa-se na figura 14 que, sobretudo a partir dos anos 1990, novas áreas no entorno da cidade passaram a ser incorporadas à malha urbana, ampliando o perímetro urbano da cidade.

Tal processo ocorreu de modo diferenciado nas distintas áreas da cidade. Na zona Sul da cidade, a partir da instalação de novas empresas de tabaco e do setor metal-mecânico no distrito industrial houve a produção de inúmeros loteamentos populares, alguns realizados de modo irregular, demandado posteriormente a ação da prefeitura para regularizá-los, e outros resultantes de programas oficiais de habitação popular criados pelo governo municipal ou pelo governo federal, como o Minha Casa Minha Vida.

Esses novos loteamentos que foram sendo instalados nessa região da cidade tiveram como principal público de destino a população de baixa renda, constituída, sobretudo, por trabalhadores safristas que atuam na indústria do fumo e na indústria da construção civil. A localização desses loteamentos em áreas distantes do centro da cidade e dos principais equipamentos urbanos e serviços, e apresentando precária infraestrutura urbana, possibilitou a comercialização de lotes com valores mais baixos no mercado imobiliário local, atraindo assim esse segmento social da população.



Figura 14 – Evolução do perímetro urbano de Santa Cruz do Sul: 1975 a 2012



Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, 2012.

Já na zona Norte da cidade, junto ao Cinturão Verde que circunda a cidade, observa-se, a partir do final dos anos 1990 e principalmente a partir de 2002, a produção de novos produtos imobiliários com a construção de loteamentos e condomínios fechados. Esses novos empreendimentos imobiliários construídos com alto padrão foram realizados para atender a demanda da população de alta renda que buscava residir em áreas próximas do centro da cidade, mais seguras e próximas à natureza.

Mais recentemente, a partir de 2005, a cidade igualmente expandiu sua malha urbana para Noroeste, tendo como eixo indutor a Avenida Orlando Oscar Baumhardt em direção ao aeroporto da cidade, através da construção de inúmeros loteamentos destinados à classe média, em áreas que, até 1990, estavam sendo utilizadas para a produção rural.

Por fim, cabe também destacar outro eixo de expansão da malha urbana que foi a Rua Barão do Arroio Grande, no quadrante sudeste da cidade, através da instalação de inúmeros loteamentos populares.

Já quanto ao processo de verticalização, pode-se destacar que nesse período o mesmo foi muito intenso, concentrando-se, sobretudo, nos bairros Centro, Verena e Universitário, esses dois últimos próximos ao campus da Universidade de Santa Cruz do Sul. O processo de verticalização é analisado mais detalhadamente no capítulo 07 dessa coletânea, por Gabriel Aníbal Santos de Oliveira e Rogério Leandro Lima da Silveira.

7 A CIDADE DE VENÂNCIO AIRES

Em 1891, surge a vila e o município de Venâncio Aires, através da emancipação de Santo Amaro, e, em 1895, a construção da Câmara Municipal e da nova igreja, aliada ao desenvolvimento de pequenas manufaturas nos ramos de metal, madeira, couro e alimentação ampliam as funções urbanas do núcleo.

O crescimento da população e das atividades econômicas se deu em razão das inovações tecnológicas que passaram a ser implementadas no âmbito da infraestrutura urbana. Assim, em 1898, as principais ruas da vila passaram a ser iluminadas com lampiões a gás, em 1904, é implantado o telégrafo, em 1908, iniciam os serviços telefônicos, em 1912, a vila passa a contar com o sistema de coleta de lixo, de esgoto e de distribuição de água e, em 1916, iniciam os serviços de iluminação elétrica.

Na fase em que o núcleo urbano de Venâncio Aires se consolidava, por volta das décadas de 1930 e 1940, as ligações rodoviárias com a capital e cidades vizinhas eram ainda precárias. Apesar disso, os serviços de transporte coletivo e de mercadorias desempenharam importante função na época, pois as linhas de ônibus



ligavam as antigas áreas coloniais do século XIX às áreas de colonização do norte do Rio Grande do Sul e do oeste Catarinense, nos meados das primeiras décadas do século XX.

Nestes anos existiam três estradas principais. A primeira ligava Venâncio Aires ao porto de Mariante de onde saíam os vapores que faziam o trajeto a Porto Alegre ou Lajeado-Estrela. A segunda ligava a cidade vizinha de Santa Cruz do Sul e a terceira fazia a ligação com o Planalto Médio e as Missões. Posteriormente, entre 1952 e 1955, foi construída a ponte sobre o rio Taquari em Mariante, o que facilitou muito a ligação com a capital do Rio Grande do Sul.

Depois de 1950, um novo modelo de desenvolvimento incorporava a integração da economia do país, onde havia a necessidade de políticas regionais e construção de infraestrutura viária capaz de suprir tais transformações. Portanto, a região do Vale do Rio Pardo passou a ter as suas conexões mais estreitas com as demais cidades, integrando-se à rede urbana e à dinâmica socioeconômica inter-regional. As novas rodovias deram um grande passo para o desenvolvimento da região, pois as novas redes urbanas ligavam a várias cidades, principalmente a Porto Alegre.

Nessa época surgiram as grandes indústrias de beneficiamento de fumo na cidade, inicialmente com as famílias Freitag, Sausem e Knies. Logo após, também surge o interesse do capital estrangeiro na formação de grupos empresariais, como a Fumossul S.A., a Flórida e a Rio Grande Tabacos. Nenhuma dessas empresas existe mais, foram adquiridas ou incorporadas, a partir de 1990, pelas multinacionais, como a Alliance One Tabacos e a Universal Leaf Tabacos, que atualmente ocupam vários quarteirões da cidade com suas fábricas.

Nos anos de 1960, destacou-se em Venâncio Aires o setor de transportes que recebeu forte impulso econômico chegando a representar, na época, a maior fonte de renda. O centro da cidade se tornou a rota de passagem dos ônibus da região da serra, de Santa Cruz do Sul, Lajeado e Porto Alegre, aumentando o fluxo de pessoas e comércio, o que, conseqüentemente, aumentou o seu desenvolvimento.

Já em 1970, a RS 422 se torna a rodovia mais importante da região, tendo nos anos subsequentes a construção das rodovias RSC 287 e RSC 453, que marcou o início de uma nova era para o desenvolvimento de Venâncio Aires, incrementando os setores de hotelaria, postos de combustíveis e serviços de táxi. Mais tarde, em 1974, a cidade é ligada as duas rodovias pelo Acesso Leopoldina.

O grande crescimento e consolidação do espaço urbano de Venâncio Aires ocorreram intensamente a partir do início da década de 1970, com a chegada das empresas transnacionais de tabaco, com o desenvolvimento da indústria da erva-mate e com o desenvolvimento e expansão do comércio e setor de serviços. A cidade,



diante do crescimento de sua economia urbana, começou a receber fluxos crescentes de migrantes oriundos de municípios vizinhos.

Apesar da importância das instalações das multinacionais para Venâncio Aires, o governo municipal, nesses anos, não conseguiu desenvolver políticas de planejamento urbano voltado à melhoria de condição de vida da população preocupando-se meramente com a infraestrutura para estas empresas.

Até as décadas de 1980, a cidade não possuía muitos bairros estruturados, e sim, vilas e/ou ocupações irregulares. Com a chegada de famílias de jovens agricultores, às vilas Gressler, Macedo e Coronel Brito, cresceram rapidamente, atraindo, também, pessoas de outros municípios devido às oportunidades de emprego que vinham surgindo.

Por volta de 1990, o êxodo rural tornou-se mais forte, o que determinou no inchaço da periferia da cidade tornando a área rural cada vez mais vazia. Para ter-se uma ideia, em 1980, a porcentagem da população que morava na zona rural era de 65,56%, enquanto na zona urbana tinha-se 34,44% do total da população. Passados 30 anos, os números praticamente inverteram-se, tendo, em 2010, na cidade 62,79% da população, enquanto 37,21% residiam no meio rural.

Estas características da evolução da população urbana podem ser verificadas na tabela 08, em que se observa o aumento da população total a partir dos anos oitenta, concomitante à queda da população rural.

Tabela 08 – População total, urbana e rural de Venâncio Aires – RS

Ano	Total	Urbana	%	Rural	%
1971	44247	11832	26,74	32.415	73,26
1980	48282	16626	34,44	31656	65,56
1990	54810	25093	45,78	29717	54,22
2000	61234	36193	59,11	25041	40,89
2010	65964	41416	62,79	24546	37,21

Esta realidade forçou a prefeitura a reorganizar as comunidades da periferia, criando os bairros, que passaram a receber infraestrutura básica, com recursos oriundos do poder público estadual e federal, ou da própria prefeitura. Em 1994, aconteceu a última divisão territorial, permanecendo até hoje os nove distritos: Sede, Mariante, Deodoro, Santa Emília, Centro Linha Brasil, Palanque, Linha Arlindo, Vale do Sampaio e Estância Nova.

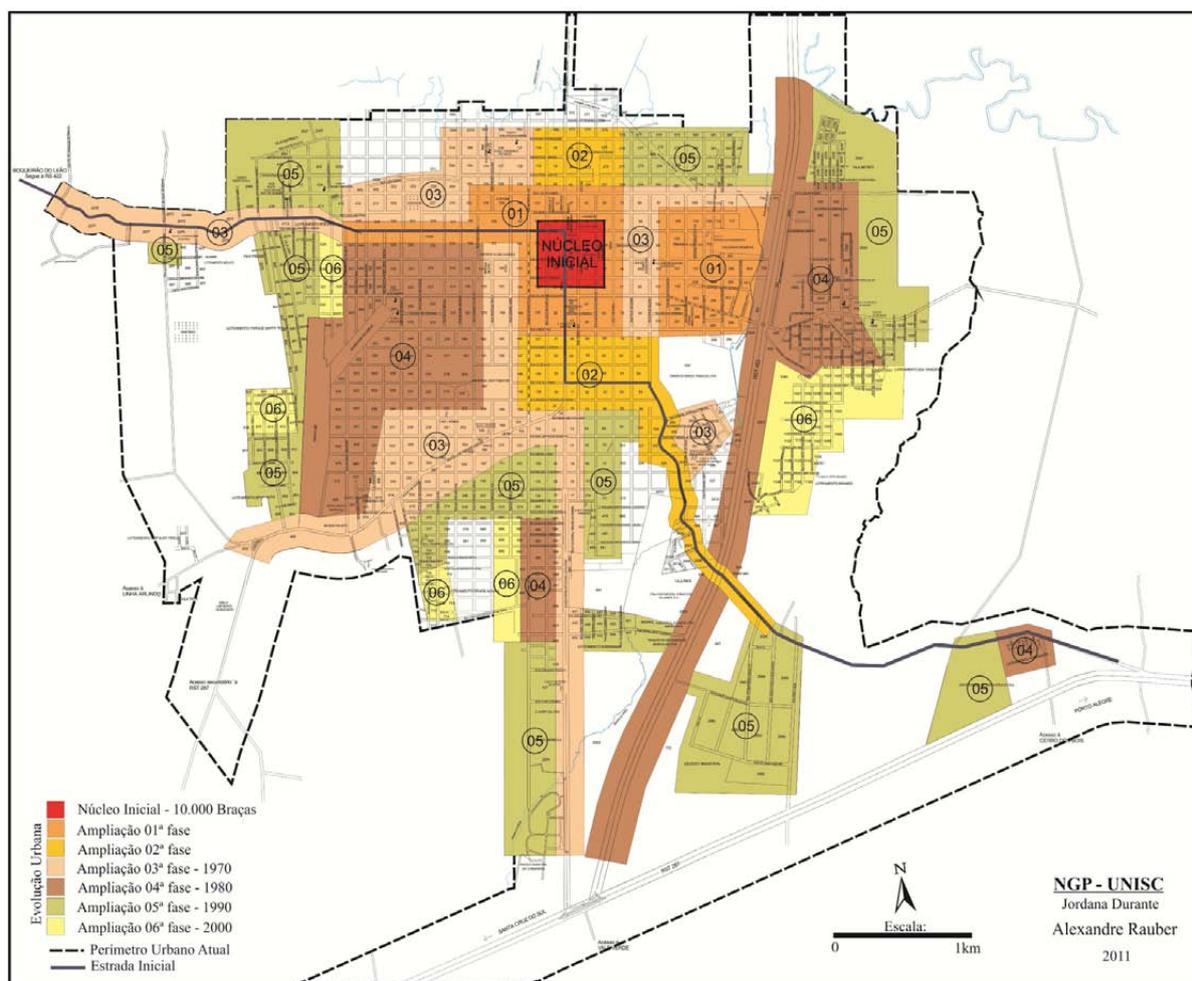
Na figura 15 abaixo, pode-se verificar melhor a expansão da área urbana da cidade de Venâncio Aires desde a sua formação inicial até os dias de hoje, e observar que o grande crescimento da cidade se deu a partir dos anos de 1970.



Durante os anos de 1975 a 2001, o crescimento urbano ocorreu principalmente para o sul, leste e oeste, havendo também uma expansão modesta em direção ao Arroio Castelhana, para o norte. Essas expansões da área urbana ocorreram principalmente em função do papel indutor do traçado das rodovias construídas na década de 1970, como a RST 287 e a RST 453, que se estruturaram, a partir daí, como as principais artérias de acesso do centro da cidade a estas áreas da cidade.

A implantação do Distrito Industrial na cidade, em 1990, próximo ao entroncamento destas mesmas rodovias ocasionou o notável crescimento na região sudeste da cidade, consolidando nessa área o uso industrial do solo.

Figura 15 – Evolução do núcleo urbano da cidade de Venâncio Aires – RS



Fonte: NGP – UNISC, 2011.

Outro aspecto a destacar do processo de evolução urbana da cidade de Venâncio Aires se refere à expansão do perímetro urbano para áreas do território municipal que ainda não possuem infraestrutura urbana consolidada delimitando novas glebas ao

longo ou em direção a determinadas áreas, em especial as situadas ao longo da RST 453 (acompanhando a rodovia em direção norte – Lajeado) e da RST 287 (direção sul – rodovia sentido Santa Cruz do Sul – Porto Alegre). Também houve maior expansão do perímetro para as áreas situadas nos sentidos leste, campus da UNISC e loteamentos novos (como Sol Nascente, Vila Battisti) e oeste (aeroporto, loteamento Santa Tecla).

Se por um lado essas novas delimitações do perímetro urbano resultam das tendências ou vetores de desenvolvimento para ocupação de novas áreas urbanas, por outro lado, são também resultado das pressões exercidas pelos agentes imobiliários preocupados com a valorização imobiliária ou reserva e adequação de espaços com destinação específica, caso do zoneamento industrial estabelecido.

8 A CIDADE DE VERA CRUZ

A cidade de Vera Cruz emancipou-se de Santa Cruz do Sul em 1959. Tal fato foi motivado pelo desenvolvimento do então distrito de Vila Teresa, que possuía nesse período uma agricultura formada por uma base sólida, constituindo-se em infraestrutura para o desenvolvimento dos outros setores de produção. Assim começavam a destacar-se, também, o ramo do tabaco e bebidas produzidas por pequenas indústrias locais, que se encontrava em pleno funcionamento e oferecendo emprego aos trabalhadores.

A economia se organizava inicialmente através do comércio, das profissões liberais e de pequenas empresas artesanais e manufaturas que sustentavam o desenvolvimento inicial da pequena cidade.

A cidade de Vera Cruz, como vimos acima, vem apresentando nos últimos vinte anos um crescente processo de urbanização resultado da sua localização praticamente conturbada à cidade de Santa Cruz do Sul – o que tem promovido a criação de novos loteamentos cujos lotes têm sido adquiridos por santa-cruzenses dispostos a residir em área menos valorizada e próxima ao local de trabalho. Assim, muito embora Vera Cruz ainda apresente a forte característica de cidade-dormitório de uma crescente população que trabalha e/ou estuda em Santa Cruz do Sul (em 2000, aproximadamente 19% da população se deslocava diariamente para trabalhar na cidade vizinha) ela tem ampliado, nos últimos anos, a oferta de emprego em sua economia urbana.

Nesse sentido, é preciso também considerar para esse intenso processo de urbanização o maior dinamismo da economia urbana do município, que tradicionalmente assentado na atividade industrial do tabaco passou também a produzir componentes eletrônicos, embarcações, alimentos e insumos para agroindustrialização do tabaco.



A economia de Vera Cruz ganha destaque a partir dos valores adicionados dos setores de serviço e indústria, representando a participação destes setores no PIB em torno de 40,8% e 40,4%, respectivamente. Nestes setores econômicos destaca-se a cadeia produtiva do tabaco, seguido da indústria calçadista e eletroeletrônica como principais responsáveis pelos valores adicionados. Entre as dez maiores empresas do município, sete pertencem ao ramo fumageiro agroexportador (PMVC, 2008).

O PIB *per capita* do município de Vera Cruz para o ano de 2005 é de aproximadamente R\$ 15.591,62 anual, enquanto que o PIB *per capita* do COREDE-VRP é de R\$ 14.847,73 anual e o PIB *per capita* do Estado do Rio Grande do Sul é de R\$ 13.791,45 anual. Observa-se que o PIB *per capita* de Vera Cruz está acima do apresentado para o COREDE-VRP e para o do Estado do Rio Grande do Sul (IBGE, 2005).

Tal crescimento urbano também tem decorrido da proximidade com Santa Cruz do Sul. Algumas empresas anteriormente estabelecidas em Santa Cruz do Sul também migraram para Vera Cruz atraídas por incentivos fiscais, terrenos mais baratos e acessibilidade às principais rodovias estaduais que cortam a região, como a RST 287 e a BR 471.

No quadro 01, pode-se observar melhor esse intenso processo de urbanização decorrente do substancial aumento de sua população urbana. No ano de 1970, a população do município de Vera Cruz totalizava 11.527 habitantes, sendo composta na sua maioria por habitantes da zona rural, os quais representavam 76.9% da população, e apenas 23.1% representava a população urbana. Observa-se que gradativamente a população municipal aumenta no período de 1970 a 2006, representando um aumento em torno de 100%, perfazendo um total de 22.518 habitantes.

Quadro 1 – Evolução da população urbana e rural do município de Vera Cruz 1970-2006

Ano/População	Total	Rural	% Rural	Urbano	% Urbana
1970	11527	8866	76.9	2661	23.1
1975	12821	9027	70.4	3794	29.6
1980	13937	9165	65.7	4772	34.3
1985	15702	9881	62.9	5821	37.1
1990	17559	10629	60.5	6930	39.5
1995	19237	11361	59.0	7876	41.0
2000	21300	11399	53.5	9901	46.5
2001	21528	11302	52.5	10222	47.5
2002	21739	11192	51.5	10547	48.5
2003	21940	11073	50.5	10867	49.5
2004	22143	10950	49.5	11193	51.5
2005	22330	10816	48.4	11514	51.6
2006	22518	10678	47.4	11840	52.6

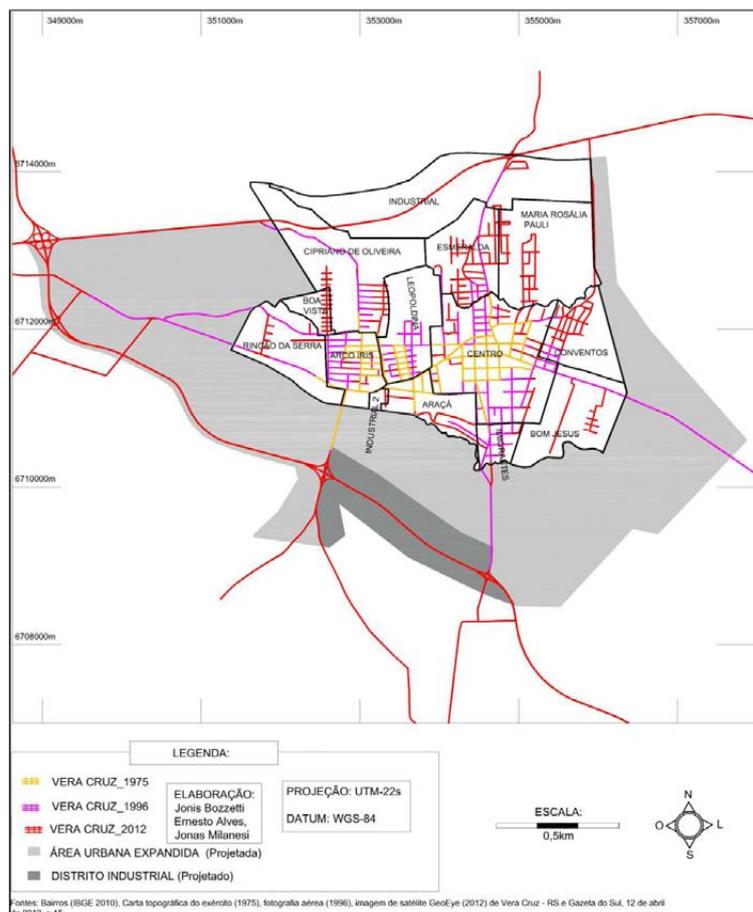
Fonte: FEE (2008)

A população rural apresenta um pequeno incremento até o ano de 2000 e após este período uma queda gradativa de população. A população urbana apresenta um crescimento gradativo entre 1970 e 2006, passando de 2.661, em 1970, para um total de 11.840 habitantes no ano de 2006. No ano de 2004, ocorreu a inversão na dinâmica populacional quando a população urbana ultrapassa em números absolutos a população rural do município.

Considerando os dados do Censo Demográfico de 2010, verifica-se que entre 1991 e 2010 a população urbana de Vera Cruz passou de 7.141 habitantes para 13.120 habitantes, um crescimento na ordem de 86,52%.

Esse intenso crescimento da população urbana tem sido acompanhado por um também expressivo crescimento da área urbana da cidade. A figura 16 nos permite observar melhor esse processo. Em 2012, a expansão da malha urbana se processa sobretudo nos bairros Esmeralda e Maria Rosália Pauli, ao norte da área central, bem como nos bairros Conventos e Boa Vista, localizados respectivamente a leste e no-oroeste do centro da cidade.

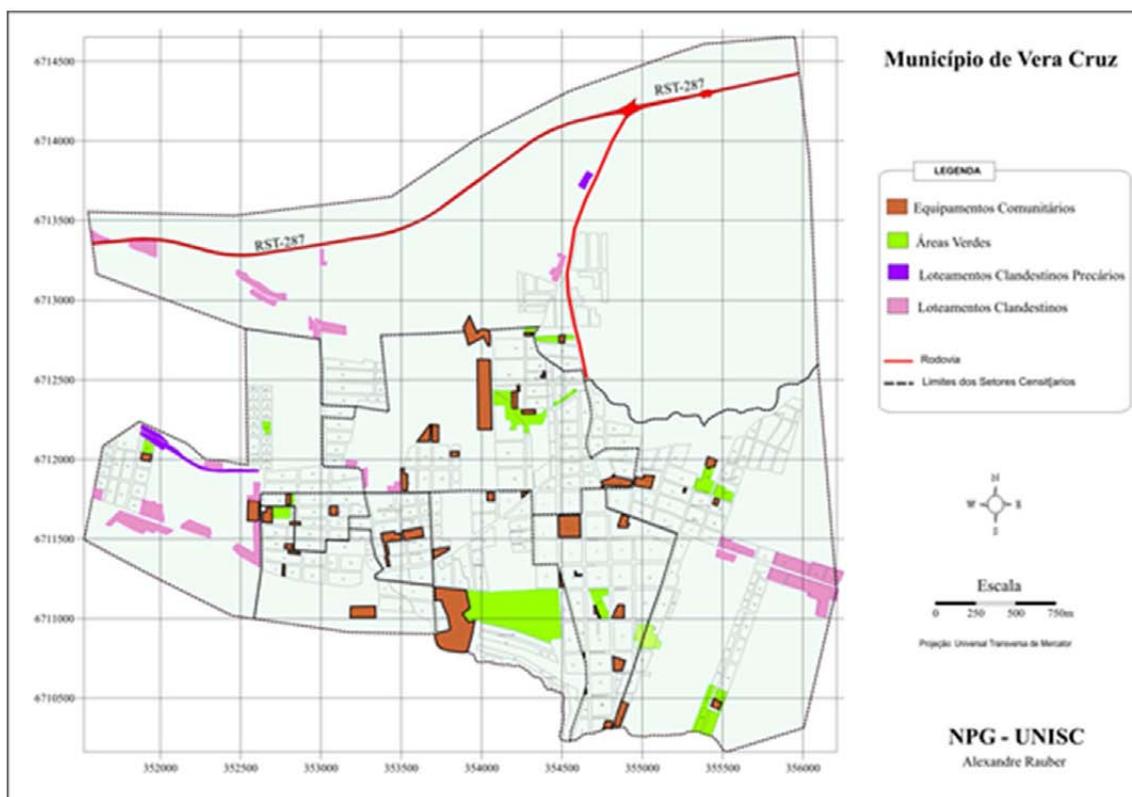
Figura 16 – Evolução da mancha urbana de Vera Cruz: 1975 a 2012



O crescimento da população urbana tem revelado a inadequação de muitos dos domicílios residenciais, em razão da precariedade das moradias e da situação irregular ou clandestina dos loteamentos que foram abertos, sobretudo na periferia da cidade. Um dos resultados é o déficit habitacional de 650 residências em condições adequadas de uso que a cidade apresentava em 2008 (PMVC, 2008).

Dentro do perímetro urbano de Vera Cruz, a localização dos loteamentos clandestinos é periférica ao centro urbano estando preferencialmente próximos ou junto às vias de acesso da área central da cidade. Quanto à situação de infraestrutura, a maior parte dos loteamentos clandestinos não é precária e forma-se do desmembramentos das glebas (Figura 17).

FIGURA 17 – Vera Cruz: Localização dos loteamentos clandestinos na zona urbana - 2008



Fonte: NPG/UNISC, 2008.

Os loteamentos clandestinos precários (sem infraestrutura) estão pontuados no bairro São Francisco e no assentamento junto ao acesso para a RST 287, conforme figura X. No bairro São Francisco parte dos domicílios é irregular, os quais estão junto à faixa de domínio.

Nos 40 loteamentos regularizados junto à prefeitura nos últimos 25 anos totalizam-se 2.811 lotes com metragem média de 360m² e variam de 200m² a 600m². Na porção norte do perímetro urbano existem várias glebas que em alguns casos ainda apresentam atividade agropecuária e poucos equipamentos urbanos.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos últimos vinte anos, o processo de urbanização nas cidades que integram os aglomerados urbanos não metropolitanos das regiões do Vale do Rio Pardo e do Vale do Taquari tem ocorrido apresentando um crescimento com intensidades variadas e amplitudes diversas. Em todas elas observa-se um aumento da sua população e uma progressiva ampliação da sua mancha urbana.

As cidades de Santa Cruz do Sul e de Lajeado consolidam suas posições de comando na rede urbana de cada região, sobretudo através da expansão e diversificação do setor de serviços, bem como da consolidação de sua atividade industrial ligada ao processamento de produtos primários, e do surgimento de novas indústrias ligadas ao setor metalomecânico, calçados, componentes eletrônicos, etc.

A cidade de Santa Cruz do Sul apresentou no período um significativo aumento da sua área urbana, através da produção de novos loteamentos residenciais, notadamente nos quadrantes sul, sudoeste e sudeste, bem como a produção de loteamentos e condomínios fechados nos quadrantes norte e nordeste. Também apresentou, nesse período, um intenso processo de verticalização, sobretudo na área central da cidade. Tais mudanças na configuração e na dinâmica espacial da cidade revelam um mercado imobiliário muito ativo e diverso em suas estratégias, diante da crescente demanda de novas moradias e imóveis.

As cidades de Venâncio Aires e de Vera Cruz, que integram o aglomerado urbano de Santa Cruz do Sul, também apresentaram no período intenso processo de urbanização com ampliação substancial de sua população urbana e expressiva expansão de seus perímetros urbanos, advindos da incorporação de antigas áreas de uso rural e da abertura de numerosos loteamentos residenciais, sobretudo na periferia das cidades. Na cidade de Vera Cruz, o aumento da população urbana e dos loteamentos decorre também da sua localização em área contígua ao perímetro urbano de Santa Cruz do Sul, engendrando um intenso movimento pendular diário orientado pela maior oferta de trabalho e dos serviços de educação em Santa Cruz do Sul.

A cidade de Lajeado igualmente apresentou grande ampliação do seu perímetro urbano, o que aliado à perda de território para outros municípios que se emanciparam, tornaram o uso do território do município de Lajeado como preponderan-



temente urbano. Esse processo de expansão da área urbana se fez acompanhado pelo aumento significativo de sua população urbana e pela produção de loteamentos residenciais e de condomínios de sobrados. Os novos empreendimentos têm se localizado de modo desigual no espaço da cidade, concentrando-se sobretudo nos quadrantes oeste, nordeste e noroeste, e tendo como principais condicionantes de sua localização na malha urbana o traçado da BR 386 que corta a cidade bem como a presença do rio Taquari que margeia parte sul e sudeste da cidade.

Em Estrela o aumento da população urbana tem sido moderado e sua malha urbana amplia-se de modo gradativo no período, mas em menor intensidade do que em Lajeado. A economia urbana apresenta perda de dinamismo com a diminuição da atividade portuária e seu processo de urbanização está fortemente vinculado ao desenvolvimento de Lajeado, por conta da sua localização contígua daquela cidade.

O processo de urbanização nessas cidades desses dois aglomerados, sobretudo em Lajeado e em Santa Cruz do Sul, tem apresentado importantes mudanças na paisagem urbana e na configuração espacial dessas cidades advindas do aumento de sua população urbana, da produção dos novos empreendimentos imobiliários, da expansão do perímetro urbano e da verticalização e do desenvolvimento de novas atividades no setor de serviços, que tem ampliado e consolidado a área de influência dessas cidades.

REFERÊNCIAS

ALVES, E. L. *O uso do SIG em estudo de susceptibilidade e risco a movimento de massa e inundações na zona urbana do município de Lajeado-RS*. Porto Alegre, UFRGS, 2010.

BECKER, D. F. A economia política do Vale do Taquari – Uma análise da dinâmica do processo de desenvolvimento regional. *Revista Estudo e debate*, Lajeado, ano 1, n.1, 1994.

BEROLDT, L.; SOUZA, O. T.; MASSUQUETTI, A. *Instituições e políticas de desenvolvimento rural sustentável: uma análise a partir do papel dos atores regionais na execução do programa fortalecimento da agricultura famílias no Vale do Taquari, RS, 2010*. Disponível em: <<http://www.sober.org.br/palestra,15,834.pdf>>. Acesso em: mar. 2013.

FEE. *Dados demográficos e econômicos dos municípios do Rio Grande do Sul*. Disponível em: <http://feedados.fee.tche.br/>. Acessado em maio, 2012.

IBGE. *Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010*. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em maio. 2012.

MÜLLER, D. M. *Crescimento Urbano, um Instrumento de Análise Aplicada ao Vale do Taquari*. Porto Alegre: UFRGS, 1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VERA CRUZ. *Plano Municipal de Habitação*. 2008.



SCHIERLHOLT, J. A. *80 anos de ACIL*. Lajeado: ACIL; Associação comercial e Industrial de Lajeado, 2001.

SELHORST, S. et al. *Perfil físico-urbanístico da Cidade de Lajeado*. Santa Maria: UFSM – Curso de Arquitetura e Urbanismo. Núcleo de Urbanismo: FATEC, 2000.

SILVEIRA, R. L. L. da. *Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.



O USO DA GEOMETRIA FRACTAL NA ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E A CONFIGURAÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DO SUL E LAJEADO

*Niara Clara Palma
Maira Simões Rodrigues
Jonis Bozzetti*

1 INTRODUÇÃO

Este capítulo tem como objetivo apresentar algumas reflexões acerca da estrutura urbana de cidades em contextos regionais não metropolitanos, utilizando como método o uso da geometria fractal. A ênfase aqui é dada em Santa Cruz do Sul, cidade polo da Região do Vale do Rio Pardo, estado do Rio Grande do Sul. Para efeito de comparação sobre diferentes realidades urbanas regionalmente relacionadas à Santa Cruz do Sul, serão realizadas algumas análises sobre as cidades de Venâncio Aires e Vera Cruz (no Vale do Rio Pardo), bem como Estrela e Lajeado (no Vale do Taquari).

A evolução da estrutura urbana pode ser representada como um sistema que progride em passos discretos. Cada estado alcançado depende da história, relações funcionais e processo de evolução anterior. Nesse trabalho considera-se a cidade como um sistema dinâmico em constante transformação onde a estrutura urbana se forma ao longo do tempo gerando potenciais de atratividade capazes de catalisar transformação espacial.

Partindo desse arcabouço teórico, o estudo da Forma Urbana, em seu caráter mais dinâmico, procura investigar o espaço da cidade em seus aspectos configuracionais, ou seja, a forma como o espaço é organizado gerando padrões de ocupação mesmo que sua evolução traga inovação e propriedades emergentes.

A estrutura urbana é resultado de uma série de relações espaciais e socioeconômicas que se complementam e se manifestam fisicamente no espaço construído urbano. O que percebemos é que tanto decisões de localização de atividades passadas, que deixam marcas importantes na composição do espaço urbano, quanto às inovações de uso interferem no crescimento e densidade de ocupação formam a organização do sistema urbano de forma complexa.

Nessa linha de pesquisa, os estudos ligados a cidade levam em conta seu crescimento, mudança, padrões emergentes e, conseqüentemente, a novas ordens e estruturas, diferentes das anteriores. Aplicações têm sido feitas nesse sentido por



Batty (2003), Allen (1997), Weidlich (2000), Benguigui, Blumenfeld-Lieberthal e Batty (2008), Feng J, Chen Y (2010), etc.

Pesquisadores têm trabalhado no sentido de desenvolver modelos que possam refletir características dinâmicas do sistema urbano. O modelo, sendo uma representação simplificada da realidade, permite a descrição de modo sistêmico. Esse processo ocorre no sentido de extrair do sistema urbano concreto as peculiaridades fundamentais de cada fenômeno estudado e inferir sobre relações existentes.

Partindo desse arcabouço teórico a análise de crescimento do espaço urbano pode requerer formas quantitativas de descrição que permita a identificação de diferentes padrões de ocupação. Para a reflexão sobre as diferentes formas de crescimento é conveniente termos uma preocupação com a forma destes padrões e com a representação e possibilidade de comparação de sua configuração que podem relacionar diferentes sistemas urbanos ou manter o foco na análise da evolução de apenas um ao longo do tempo.

Em muitos casos as áreas urbanas são formadas por vários *clusters* de diferentes tamanhos, distribuídos espacialmente de maneira não homogênea ao longo de vales, linhas de transporte e áreas menos acessíveis que são ocupadas de maneira esparsa. Essas situações levam os urbanistas a procurar uma maneira diferente para a descrição da morfologia urbana fazendo uso da geometria fractal.

O Brasil é um país com grandes diferenças sociais e segregação espacial das populações mais carentes. No entanto, paralelo a isso, ocorre outro processo extremamente contraditório, que é a autosegregação, ou seja, a vontade voluntária de escolher um local de moradia distante das áreas mais centrais, cercados por muros que hoje fazem grande sucesso nos empreendimentos imobiliários para a população de alta renda.

Os condomínios fechados surgem em função da vontade dessas pessoas de viverem em áreas livres da violência dos grandes centros urbanos. Além disso, a autosegregação traz em si a busca por locais onde as diferenças sociais, econômicas, comportamentais não existem.

Em Santa Cruz do Sul, um dos principais núcleos da colonização alemã do Rio Grande do Sul e importante polo econômico regional, esse fenômeno também ocorre trazendo várias consequências na ocupação do solo com a autosegregação e crescimento desregrado de sua área urbanizada.

A cidade hoje sofre um rápido acréscimo de sua área urbanizada, ao longo de linhas de transporte, subdividindo lotes rurais na forma de loteamentos e condomínios fechados que, diferentemente de Porto Alegre, têm predominância de caráter



horizontal. Esse procedimento causa vários impactos sobre o tecido urbano de forma extremamente rápida nos últimos anos.

A criação do Distrito Industrial e a ocupação da Área de Preservação Permanente, conhecida como o Cinturão Verde de Santa Cruz do Sul, contribuíram para que esse tipo de ocupação ocorresse. Áreas de Preservação Permanente são utilizadas para a venda de um local bucólico para a moradia, sem a interferência do restante da cidade.

A utilização Dimensão Fractal, ligada ao processo de ocupação de novos espaços, principalmente representados por condomínios fechados ou pequenos loteamentos com área condominial, tem como base as propriedades inerentes da forma urbana. Esta abordagem nos proporciona a possibilidade de construir modelos de referência e a comparação com exemplos reais utilizados para ilustrar diferentes padrões de organização espacial assim como a fragmentação ou morfologias complexas.

Os valores observados têm sido ligados a contextos históricos de planejamento em diferentes situações urbanas. Em alguns casos as análises são formuladas na escala de distritos comparando estruturas planejadas a padrões emergentes de urbanizações menos controladas (PIERRE FRANKHAUSER, 2004), como nos casos das cidades apresentadas nessa pesquisa.

2 GEOMETRIA FRACTAL

Benoit Mandelbrot introduziu o termo Fractal, em 1975, para denominar uma classe especial de curvas definidas recursivamente que produzem imagens reais e surreais. Uma estrutura geométrica ou física tendo uma forma irregular ou fragmentada em todas as escalas de medição.

Das características que definem um fractal a mais importante é a Dimensão Fractal (ou Dimensão dos Fractais). Nesse caso, representa-se o nível de irregularidade da forma de um objeto de estudo. Essa diferença faz com que a Dimensão Fractal venha a assumir valores fracionários como, por exemplo, 1.6 e 2.1, algo diferente dos valores inteiros encontrados para as dimensões Euclidianas.

Sendo assim, quanto maior a irregularidade de uma forma, maior é a sua Dimensão Fractal. Essa característica da Dimensão Fractal a torna uma ferramenta muito útil para a apreensão de características individuais de cada forma, como por exemplo, o crescimento linear de partes novas destacadas da área urbana principal que, no trabalho de Frankhauser (2004), são comparadas a dendritos ou “forma dendrítica”.



Segundo Mandelbrot (1977), “Um conjunto é dito fractal se a Dimensão Hausdorff¹ deste conjunto for maior do que a sua dimensão topológica”. A dimensão de um fractal indica o espaço ocupado por ele que está relacionado com o seu grau de aspereza, irregularidade (igual em diferentes escalas) ou fragmentação. Daí o fato de os fractais possuírem dimensão fracionária e não inteira (como na Geometria de Euclides), por não serem figuras perfeitas.

A geometria fractal estuda subconjuntos complexos. Na geometria de fractais determinísticos (Figura 1), os objetos estudados são subconjuntos gerados por transformações geométricas simples do próprio objeto nele mesmo, ou seja, o objeto é composto por partes reduzidas dele próprio (MANDELBROT, 1977).

Ao contrário das formas euclidianas que têm poucas dimensões características, como lado ou raio e podem ser reduzidos ou variados por escala, as formas fractais não têm dimensões características, independem de escalas e são sempre autossimilantes (MANDELBROT, 1977).

Para que um objeto seja considerado Fractal existe uma lista de atributos para: Considerando F como objeto fractal (FALCONER, 1990):

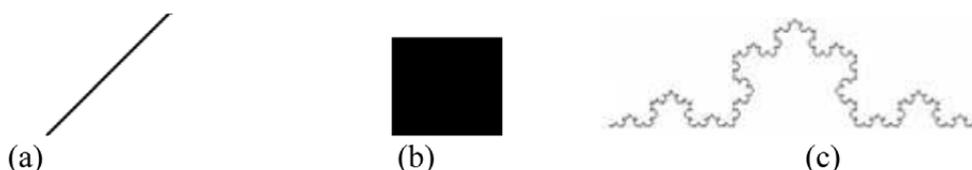
- a) F é autossimilar, ou seja, o intervalo entre $(0, \frac{1}{2})$ deve ser igual ao intervalo $(\frac{1}{2}, 1)$;
- b) F é muito irregular para ser descrito em geometria tradicional;
- c) F possui dimensão fractal normalmente superior a dimensão euclidiana;
- d) F pode ser obtido por procedimento recursivo; e
- e) F não varia de acordo com a escala utilizada.

Na geometria euclidiana, um objeto pode ser dividido em n partes e cada parte será idêntica a anterior multiplicada por um fator r. A dimensão fractal representa o nível de irregularidade de um objeto, enquanto a dimensão baseada na geometria euclidiana dá a informação do espaço ocupado pelo objeto de forma contínua e regular (MANDELBROT, 1990).

¹ Felix Hausdorff, matemático alemão que apresentou, em 1918, uma definição onde a dimensão de um conjunto p poderia ser fracionária.



FIGURA 1 – Exemplos de valores de D_f . Nos casos (a) e (b) a D_f é igual a dimensão topológica, no caso (c) é o nível de irregularidade do objeto. As D_f são, respectivamente: 1,00; 2,00 e 1,26



Fonte: NUNES (2006)

3 DIMENSÃO FRACTAL

Muitos fenômenos e formas encontradas na natureza não podem ser explicados nos moldes da matemática convencional, sendo para isso necessário uma matemática especial que os explique e caracterize. Nesse estudo será utilizada a chamada Matemática dos Fractais para avaliar a forma urbana em relação aos processos de crescimento irregular e fragmentação urbana.

Atualmente a Geometria Fractal, e em especial a Dimensão Fractal, vem sendo utilizada em diversas áreas do conhecimento, como o estudo de sistemas caóticos (padrão de formações de nuvens, por exemplo); caracterização de objetos; análise e reconhecimento de padrões em imagens; análise de texturas e medição de comprimento de curvas.

Na Geometria Euclidiana estas três medidas é que remetem ao conceito associado à dimensão e que estes objetos não apresentam irregularidades em suas formas. No caso dos fractais, ao contrário do que ocorre com os objetos euclidianos “perfeitos”, cada objeto tem sua dimensão própria. As curvas irregulares têm dimensão que varia entre um e dois, de modo que uma superfície irregular tem dimensão entre dois e três.

3.1 Dimensão Fractal e Análise Morfológica Urbana

A modificação de escala utilizando-se a geometria fractal permite ainda identificar as fronteiras na organização espacial. Em função disso, a escala de distritos ou bairros pode apresentar fronteiras difusas enquanto a escala da aglomeração como um todo pode parecer com um conjunto formado por distritos de formas heterogêneas tendo os valores da medida fractal diferentes.

Desde os anos 80, a geometria fractal tem sido utilizada para a avaliação de padrões urbanos, em particular o de M. Batty e P. Longley (1994) assim como Frankhauser (1988, 1997 e 2002).



No trabalho de Batty (1994) são demonstradas que a organização viária e distribuição espacial de distritos e vizinhanças são estruturadas de forma hierárquica. Também leva-se em conta a irregularidade das formas. A partir disso são apresentadas e descritas estruturas que são observadas para desenvolvimento de teorias e modelos para simulação de estruturas que crescem e evoluem ao longo do tempo.

Assim como o crescimento natural, Batty considera que o crescimento urbano envolve adição de subtração de unidades básicas, células ou partículas. No caso de cidades, estas unidades podem ser individuais, residências, firmas, ligações de transporte e outros, representadas em termos de espaço de ocupações imediatas. As cidades crescem através da acumulação destas escalas básicas. Estes padrões podem existir em escalas maiores e indicam autossimilaridade em escalas que emergem do processo de crescimento em si.

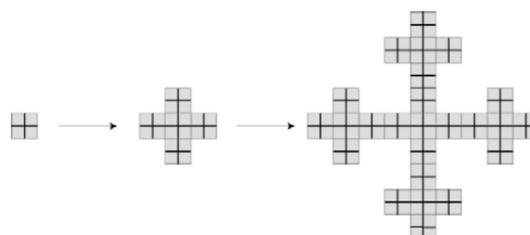
Considera-se que dentro de cada processo de crescimento existem códigos que determinam como a organização destas unidades básicas de desenvolvimento urbano define seu crescimento e forma, repetindo-se em diferentes escalas de uma cidade. Desta forma a repetição de padrões se torna um elemento natural no desenvolvimento e crescimento urbano.

4 FRACTAIS: MODELOS CLÁSSICOS

A mais básica propriedade de um fractal é ser um objeto que pode ser avaliado em diversas escalas ou, como é chamado na literatura, multiescalar. Este resultado é produto direto do procedimento utilizado para construir um fractal teórico, baseado na repetição da mesma operação, definida pelo gerador, em escalas menores. Ao mesmo tempo, a borda deste objeto geométrico se torna mais complexa pela inclusão de um número cada vez maior de rugosidade.

Neste exemplo, a estrutura geométrica permanece confinada a área inicial por todas as iterações. O mesmo tipo de objeto geométrico pode ser também construído pela adição de quadrados, de acordo com uma regra de geração que cria um objeto cada vez mais complexo.

FIGURA 2 – Geração de um fractal pela adição de elementos que pode ser relacionado a uma rede viária



FONTE: Frankhauser, 2004.



Segundo Frankhauser (2004), este exemplo pode ser relacionado a casos de urbanização onde, a partir de um núcleo inicial, áreas são adicionadas ao longo de 4 saídas da cidade. No próximo estágio as adições continuam ao longo das vias principais, mas também ao longo de linhas secundárias fazendo surgir uma rede viária hierarquizada.

Tanto os fractais regulares como os irregulares parecem oferecer uma base interessante para a avaliação de assentamentos urbanos podendo servir como ilustrações de medidas fractais utilizadas para descrever padrões urbanos. Com esse objetivo serão considerados os espaços construídos da cidade como os elementos constitutivos da “massa” de uma estrutura fractal.

Esta análise envolve a contagem do número de pontos ocupados, que se encontram a certa distância de cada ponto ocupado e calcula a correlação entre eles. Ela inicia com apenas um ponto (um *pixel*) e vai ampliando a escala de análise até chegar na figura como um todo.

A dimensão mede o grau de concentração dos espaços ocupados através de diferentes escalas, ou, mais precisamente, o decaimento relativo na massa em qualquer distância do ponto onde a massa é concentrada. Isso dá resultados detalhados sobre a distribuição dos pontos ocupados pela forma estudada.

A dimensão fractal de superfície uniformemente ocupada será igual a 2, pois essa não possui irregularidades. Note-se que no modelo de Frankhauser (2004), aqui utilizado para o cálculo de dimensão fractal, o valor é estimado segundo o número de *pixels* ocupado em cada figura representada como uma forma dentro de um limite quadrado (geração de imagens que ainda deixam espaços em branco no entorno). Por essa característica de leitura do modelo, os valores não são exatamente iguais a 2, quando tratamos com figuras totalmente preenchidas.

Estruturas como padrões de ocupação urbanos não são construídas de acordo com iterações como as figuras aqui apresentadas. Em função disso, Frankhauser (2004) sugere diferentes métodos para a verificação do quanto um padrão observado é estruturado de acordo com a lógica fractal.

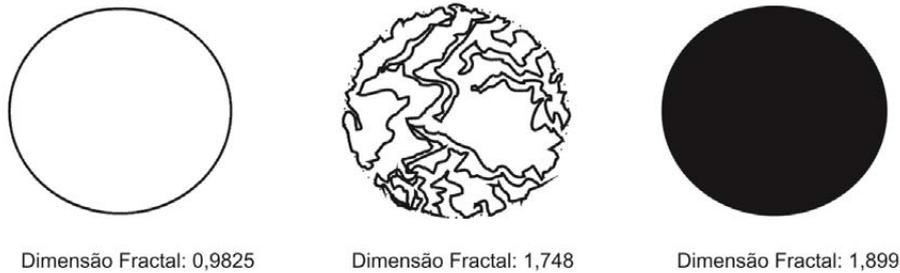
Estes métodos imitam a lógica de iteração medindo a distribuição dos espaços ocupados ou do comprimento da fronteira através de múltiplas escalas. Este tipo de análise foi utilizado para a avaliação de diferentes tipos de padrões de ocupação, especialmente aqueles considerados “amorfo” com fronteiras suaves ou, segundo o autor “dendríticas”, como comentado anteriormente.

Quanto à forma estudada não é uma figura geométrica perfeita ou é preenchida de forma irregular, sua dimensão fractal assume um valor entre 1 e dois. Abaixo



temos a comparação da forma circular perfeita levando em conta seu perímetro, preenchimento irregular e superfície uniformemente ocupada.

FIGURA 3 – Dimensão Fractal de um círculo segundo seu perímetro, preenchimento irregular e totalmente preenchidas



Fonte: elaboração de Niara Palma, 2013.

A aplicação da abordagem fractal para diferentes tipos de formas urbanas verificou a possibilidade de estabelecer relações entre os resultados obtidos com as medidas e certos conceitos de planejamento. A análise das sequências temporais em áreas metropolitanas na Europa mostrou que elas tendem a se tornar mais homogêneas com o passar do tempo.

Quadro 1 – Diferentes valores para cada tipo de ocupação

Tipos de bairros	Características	Índice de Uniformidade UI ⁴	Índice de “dendricidade” DI
Centros Urbanos	Homogeneidade, padrões com poucos contrastes	1.8 a 1.95	-
Áreas residenciais sem espaços públicos e com linhas de fronteiras suaves	Homogeneidade, padrões com poucos contrastes	1.8 a 1.99	1.26 a 1.30
Cidades novas, Planos “Corbusianos”, com diferentes tamanhos de espaços urbanos	Padrões planejadas com menos contrastes	1.6 a 1.77	-
Limites irregulares e contrastantes em formato de dendrinos	Crescimento progressivo com pouco controle	1.64 a 1.85	1.3 a 1.55

Fonte: Frankhauser, 2004.



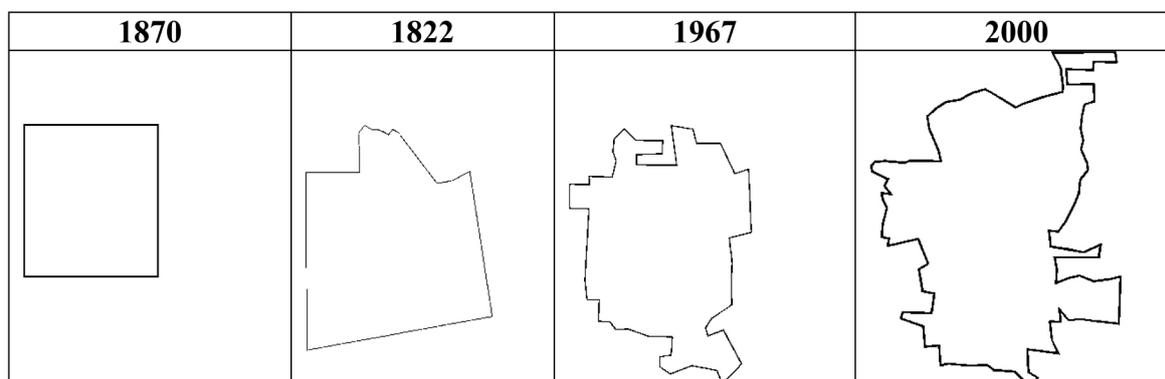
5 SANTA CRUZ DO SUL: DIMENSÃO FRACTAL PERÍMETRO URBANO E VAZIOS INTERNOS

A cidade de Santa Cruz do Sul foi escolhida como objeto de estudo mais profundo segundo sua Dimensão Fractal, por ser o principal Polo Regional entre as cidades analisadas. A intenção é possibilitar a criação de parâmetros que possam servir de referência para a análise dos resultados das demais cidades que fazem parte de seu sistema regional.

5.1 Santa Cruz do Sul - Evolução do Perímetro Urbano

Santa Cruz do Sul é um dos principais núcleos da colonização alemã do Rio Grande do Sul. A colônia foi fundada por lei provincial em 6 de dezembro de 1847. Esta cidade possui duas limitações importantes a leste, com um morro chamado de “Cinturão Verde”, e a oeste pela BR 471.

FIGURA 4 – Perímetro Urbano Santa Cruz do Sul de 1870 ao ano 2000



Fonte: elaboração de Niara Palma, 2013.

É importante ressaltar que Santa Cruz do Sul teve seu crescimento a partir de um núcleo planejado. Os primeiros lotes foram demarcados pelo engenheiro Frederico Augusto de Vasconcelos Almeida Pereira Cabral, com traçado em formato de grelha regular.

Este fato definiu uma borda em formato de quadrado nos primeiros anos da colonização. Como já vimos, o valor fractal de um quadrado é 1 e esse valor define a primeira área de colonização da cidade, que mantém forma bastante regular até 1922.

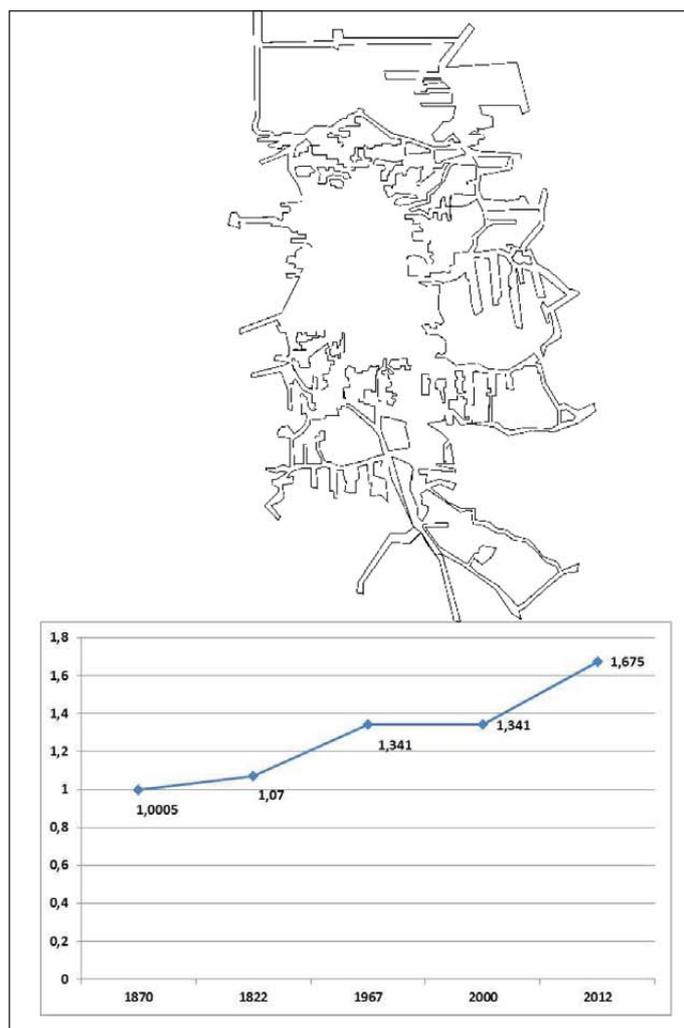
Com o tempo, a cidade se expandiu seguindo antigas estradas de acesso, parcelamento de propriedades ligadas ao Perímetro Urbano anterior e contorno de morros que acabaram por definir uma cidade com forma mais “dendrítica”. Nos últimos



anos o crescimento da cidade vem acontecendo de forma rápida e sem regulamentação. Esta particularidade é detectada através da observação dos valores de dimensão fractal que, em apenas 10 anos, aparecem com crescimento entorno de 25%.

A transformação do tecido urbano de Santa Cruz do Sul, entre os anos de 2000 e de 2013, demonstra um crescimento acelerado, sendo que seu perímetro, antes regular, agora aparece com forma “dendrítica” gerando uma série de vazios.

FIGURA 5 – Santa Cruz do Sul Perímetro 2012 e Gráfico de Dimensão Fractal



Fonte: Elaboração de Niara Palma, 2013.

A criação do Distrito Industrial e a ocupação da Área de Preservação Permanente, conhecida como o Cinturão Verde de Santa Cruz do Sul, contribuíram para esse tipo de ocupação e crescimento do perímetro urbano.

Outra característica fundamental que encontramos em Santa Cruz do Sul é a ocupação de áreas próximas às suas principais saídas em direção as demais cidades



do Vale do Rio Pardo, que possuem forte ligação de complementaridade socioeconômica provocando interação espacial entre essas.

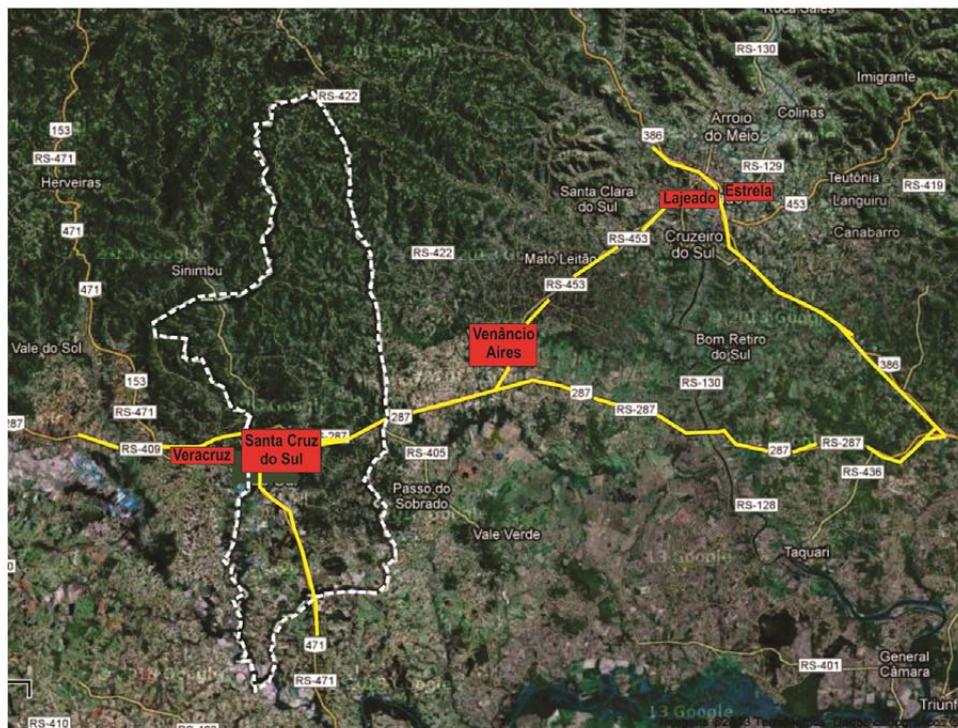
Essa interação ocorre diariamente, sendo que o fluxo de pessoas é gerado principalmente por questões de localização de moradia-trabalho, moradia-estudo, local de produção-abastecimento e acesso às facilidades oferecidas pelo polo principal, que é Santa Cruz do Sul.

Essa "rede" também afeta as cidades da região que igualmente fazem parte do projeto de pesquisa, como as cidades de Vera Cruz, Venâncio Aires, Lajeado e Estrela.

6 GEOMETRIA FRACTAL E LEI DE POTÊNCIA

Na imagem a seguir podemos constatar a rede de cidades formada na região dos vales do Rio Pardo e do Taquari, salientando-se as que serão objeto de estudo dessa pesquisa. Somente as estradas principais foram destacadas, mas ainda assim pode-se notar a existência da rede formadas por essas estradas e as demais vias de circulação secundárias.

FIGURA 6 – Distribuição Territorial das Cidades Estudadas



Fonte: elaboração de Niara Palma, 2013.

Muitos sistemas que crescem apresentam autossimilaridade e também a cidade tem sido considerada como sendo um elemento com essas características. A similaridade pode, também, influenciar um conjunto de elementos que possuem ligação entre si, assim como as interações espaciais encontradas em sistemas regionais.

Nas últimas décadas do século XX, parte da comunidade dos físicos passou a se interessar pela dinâmica de sistemas ditos complexos, cujas partes interagem de forma não linear. Uma das propriedades marcantes de tais sistemas é a presença de leis de escala ou leis de potência. Estas são observadas em diversos contextos, de biologia até o comportamento de bolsas de valores.

Uma Lei de Potência é uma relação funcional entre duas quantidades, como, por exemplo, a relação de complementaridade socioeconômica existente em um sistema regional, regido por um polo principal, que pode afetar as demais cidades da rede em algum atributo. Nesse caso, o atributo é a forma urbana e sua distribuição, medida pela Dimensão Fractal de cada cidade aqui analisada.

No caso presente, a hipótese principal é que se um determinado tipo de ocupação começa a proliferar em uma cidade considerada polo de um sistema Regional, como é o caso de Santa Cruz do Sul, outras cidades da mesma região também poderão apresentar o mesmo tipo de crescimento e ocupação do solo, gerando assim características formais similares.

Apesar de Santa Cruz do Sul persistir por uma longa parte de sua história com uma forma compacta e regular, semelhante a seu núcleo inicial, com as mudanças da região e o aparecimento de novos loteamentos e condomínios, sua forma passou, nos últimos tempos, a apresentar algo similar a dendritos, ou forma dendrítica, expressão utilizada por Frankhauser em seus trabalhos.

Esse mesmo autor considera que essa forma de ocupação do espaço, com limites irregulares e contrastantes em formato de dendrinos, está ligada a um modelo de crescimento progressivo e com pouco controle (FRANKHAUSER, 2004).

Uma Lei de Potência é uma relação funcional entre duas quantidades, como por exemplo, a relação de complementaridade socioeconômica existentes em um sistema regional, regido por um polo principal, que pode afetar as demais cidades da rede em algum atributo. Nesse caso, o atributo é a forma urbana e sua distribuição, medida pela Dimensão Fractal de cada cidade aqui analisada.

No caso presente, a hipótese principal é que se um determinado tipo de ocupação começa a proliferar em uma cidade considerada polo de um sistema regional, como é o caso de Santa Cruz do Sul, outras cidades da mesma região também poderão apresentar o mesmo tipo de crescimento e ocupação do solo, gerando assim características formais similares.



A entrada a esses conjuntos residenciais é altamente controlada, as regras são ditadas por convenções internas aos condomínios. Estes oferecem uma série de equipamentos nas áreas de convívio, como salão de festas, academia de ginástica, quiosques, piscina e locais para prática de esportes ao ar livre. Isso leva a uma necessidade cada vez menor de se deslocar a outras áreas, mantendo, assim, uma população afastada das realidades sociais e das diferenças entre comportamentos diversos de indivíduos que são um dos pontos civilizatórios da convivência urbana.

FIGURA 7 – Entrada do Condomínio Jackland 1, Santa Cruz do Sul: total isolamento do tecido urbano existente



Fonte: Acervo de Niara Palma, 2013.

O que torna mais grave nesse caso é a apropriação de recursos naturais que se encontram no interior dessas áreas e deveriam ser acessíveis a toda população. Esse tipo de Produto Imobiliário Residencial é vendido, com uma ideia de uma vida feliz em que o indivíduo vive entre seus pares, pode criar sua família com absoluta tranquilidade, e a apropriação de recursos naturais aparece como uma situação corriqueira.

Dessa forma se cria um universo próprio, onde a escala urbana é modificada de forma drástica, muitas vezes com torres de vários andares, desconectadas da



cidade, possuindo regras de convivência rígidas estabelecidas segundo o tipo de população para o qual foi direcionado o empreendimento.

A comparação das áreas urbanizadas de Santa Cruz do Sul, entre os anos de 2000 e de 2013, demonstra um crescimento acelerado, sendo que seu perímetro antes regular, agora aparece com forma “dendrítica” gerando uma série de vazios.

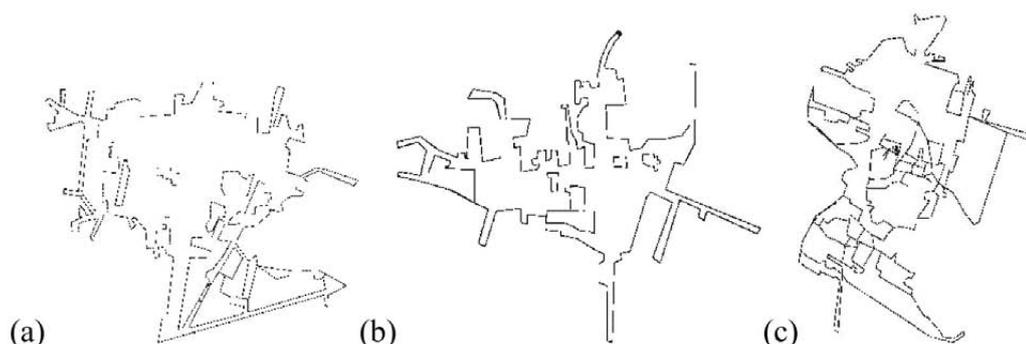
Para a comprovação dessa hipótese, a Dimensão Fractal de cada cidade analisada nos permite comparar o grau de fragmentação do tecido urbano gerado pela ocupação recente, que define sua forma atual, levando em consideração seu perímetro e vazios internos.

Apesar da cidade de Santa Cruz do Sul persistir por uma longa parte de sua história com uma forma compacta e regular, semelhante a seu núcleo inicial, com as mudanças da região e o aparecimento de novos loteamentos e condomínios fechados, sua forma passou, nos últimos tempos, a apresentar algo similar a dendritos que está ligada a um modelo de crescimento progressivo e com pouco controle (FRANKHAUSER, 2004). Esse desenvolvimento, claramente influenciado pela localização dos novos empreendimentos imobiliários, gera descontinuidades que afetam o tecido urbano.

No contexto regional esse fenômeno de ocupação do solo urbano pode ser considerado como coevolução, ou seja, um processo evolucionário que surge da interação entre componentes de espécies diferentes em um mesmo sistema que, nesse caso, são as cidades da Região do Vale do Rio Pardo que têm apresentado mudanças em sua forma resultantes de novas ocupações do solo e expansão da área urbana sem maior controle.

Tanto o parcelamento de propriedades próximas às áreas já urbanizadas quanto o desenvolvimento ao longo de linhas principais de transporte são observados nas cidades estudadas.

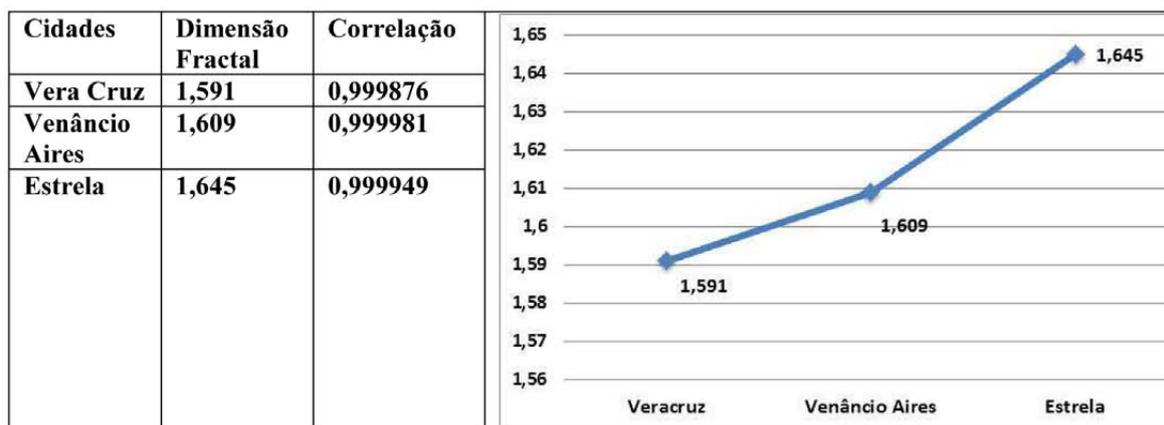
FIGURA 8 – Contorno e vazios internos das cidades de (a) Venâncio Aires, (b) Vera Cruz e (c) Estrela



Em escalas menores, o crescimento envolve transições individuais relacionadas com uso do solo, ocupação e densidade urbana que podem trazer mudanças graduais ou abruptas. Quando esta série de componentes tem sua configuração alterada, o sistema urbano resultante não mais apresentará somente as propriedades coletivas dos componentes, mas propriedades emergentes do sistema decorrentes de alterações das relações entre os componentes da estrutura urbana.

Nesse caso, a Lei de Potência, gerada por novas formas de ocupação da forma urbana, leva a padrões que revelam-se similares em âmbito regional, como podemos ver nos resultados dos cálculos de Dimensão Fractal de três cidades analisadas: Vera Cruz, Venâncio Aires e Estrela.

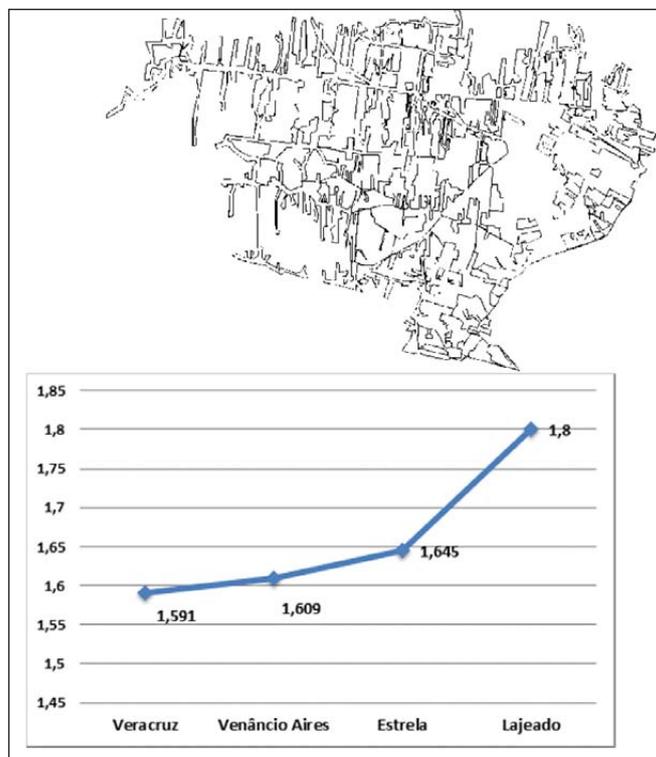
FIGURA 9 – Dimensões Fractais das Cidades Estudadas



Fonte: Elaboração de Niara Palma, 2013.

No caso da cidade de Lajeado a ocupação acaba atingindo outro grau de organização com alta Dimensão Fractal, quase chegando a 2, que seria considerada uma figura totalmente ocupada. A contradição, porém, é a formação de um tecido urbano com pouca acessibilidade, com muitos loteamentos trazendo o modelo “Espinha de Peixe”, consagrado como gerador de tecido urbano segregador.

FIGURA 10 - Perímetro e vazios internos da cidade de Lajeado em 2012, e a Diferenciação da Dimensão Fractal das cidades analisadas em 2013



Fonte: Elaboração de Niara Palma, 2013.

O processo de crescimento urbano evolui através de fenômenos que dependem do tempo (*time-dependency*), e da sua história anterior (*path-dependency*) criando propriedades para o espaço que emergem formando diferentes padrões que, por sua vez, irão influenciar as decisões futuras.

As cidades de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires, Lajeado, Vera Cruz e Estrela sofreram, nos últimos anos, acréscimo de novas áreas urbanizadas resultado de parcelamento de propriedades agrárias ampliando o perímetro urbano. Esse processo ocorreu sem controle por parte da Municipalidade, ou seja, de forma complexa e auto-organizada, a partir de decisões individuais de agentes empreendedores.

Em função disso, as novas áreas foram anexadas a cidade sem preocupação em harmonizar com a estrutura urbana existente, gerando ocupações desconectadas e, muitas vezes, ruas sem continuidade com a estrutura viária, gerando, assim, sérios problemas de tráfego.

Outro tipo de problema é a geração de vazios internos e padrões de ocupação dispersa que ocorrem na região a partir da criação de loteamentos urbanos em propriedades rurais com acesso às principais rodovias que interligam a região, como é o caso de Lajeado.

Em Lajeado a ocupação de áreas internas da cidade fortalece, ainda mais, a configuração gerada por vazios internos. Os condomínios ocupam terrenos com pequenas “testadas” para as principais vias de acesso apresentando formas típicas de propriedades rurais.

No presente estudo, a análise da dimensão fractal das cidades do Vale do Rio Pardo pôde servir de base para a descrição da forma e, por se tratar de uma medida, para a comparação entre as cidades analisadas.

A partir disso foi possível comprovar similaridades existentes entre os modelos de ocupação das cinco cidades e avaliar o grau de fragmentação do tecido gerado pelo seu crescimento. A fragmentação, aliás, tem mostrado tendência à ampliação, em virtude da estrutura fundiária e do modelo de crescimento e parcelamento do solo que as cidades vêm apresentando nos últimos anos, como no caso da cidade de Lajeado, apresentada acima.

7 AUTOSSIMILARIDADE

As Leis de Potência revelam regularidades subjacentes de propriedades de sistemas complexos, como cidades que sofrem transformações em diferentes escalas e apresentam similaridades entre elas. A visão em uma determinada escala pode ser similar ao que observamos em outras escalas.

Os exemplos apresentados na introdução deste trabalho demonstram autossimilaridade perfeita por se tratarem de modelos matemáticos. Tanto em ambiente urbano quanto na natureza isso não acontece. Na verdade, podemos tratar esta propriedade dos sistemas como “autoafinidade”.

Em muitos casos as áreas urbanas são formadas por vários *clusters* de diferentes tamanhos distribuídos espacialmente de maneira não homogênea ao longo de vales, linhas de transporte e áreas menos acessíveis que são ocupadas de maneira esparsa.

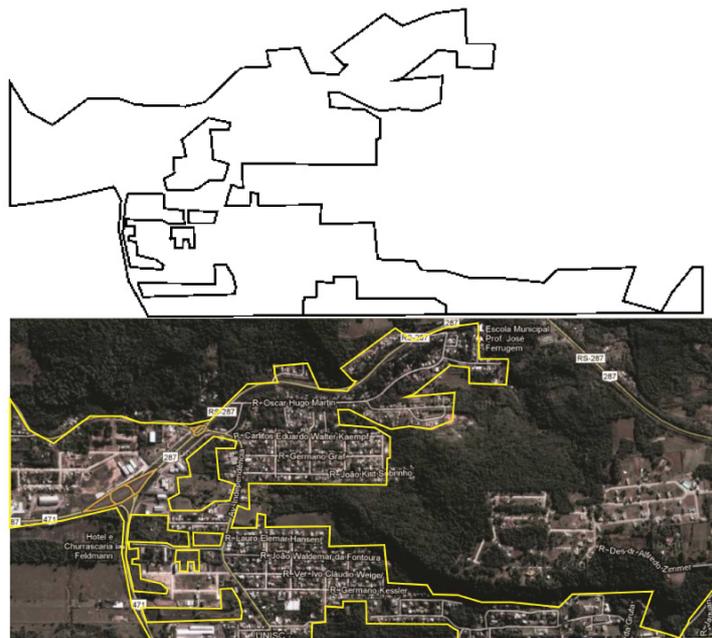
Quando mudamos da escala urbana para a escala regional considerando diferentes cidades que fazem parte da rede definida no Vale do Rio Pardo podemos ver semelhanças no tipo de crescimento urbano que ocorre na região citada. Por outro lado, a característica básica de um fractal é a autossimilaridade em diferentes escalas que pode passar do âmbito Regional, Urbano e Intraurbano.

Deste modo o foco da discussão se concentra na avaliação de limites ou fronteiras da cidade que revela propriedades importantes de sua estruturação interna, que podem ser medidas de diversas maneiras, em uma hierarquia que define tamanho, forma e escala. A característica de autossimilaridade em contexto intraurbano foi testada para as duas cidades maiores dentro da rede estudada: Santa Cruz do Sul e Lajeado.



No caso de Santa Cruz do Sul, existe autossimilaridade quando partimos para escalas menores de observação intraurbana. A Dimensão Fractal da parcela estudada é igual a 1,565 quando avaliamos o perímetro da cidade e as áreas de ocupação mais “rarefeitas”.

FIGURA 11 – Parcela da Cidade de Santa Cruz do Sul



Fonte: Niara Palma, 2014.

Podemos ver a propriedade de autossimilaridade também na parcela da cidade de Lajeado que apresenta 1,567, que continua alto, mesmo quando nos aproximamos do objeto de análise.

FIGURA 12 – Parcela da Cidade de Lajeado



Fonte: Elaboração de Niara Palma, 2013.



Mesmo modificando a escala de observação do tecido urbano, podemos observar que os impactos gerados no tecido urbano são semelhantes às escalas adotadas anteriormente, desde a transformação da cidade para uma “forma dendrítica” até a total incompatibilidade dos novos loteamentos com a rede viária existente.

A evolução da estrutura urbana, como já dito nesse trabalho, pode ser representada como um sistema que progride em passos discretos. Cada estado alcançado depende da história, relações funcionais e processo de evolução anterior. Essa premissa nos possibilita ver o estado do sistema, nesse caso representado por sua forma externa, que depende de estados anteriores, mesmo que sua evolução traga inovação e propriedades emergentes.

As cidades de Santa Cruz do Sul (polo regional do Vale do Rio Pardo), Venâncio Aires, Vera Cruz, Lajeado (polo regional do Vale do Taquari) e Estrela sofreram, nos últimos anos, acréscimo de novas áreas urbanizadas ampliando o perímetro urbano a partir de

- 1 – Simples Parcelamento do solo;
- 2 – Parcelamento com áreas comuns;
- 3 – Parcelamento a partir de condomínios fechados.

Os impactos gerados no tecido urbano são diversos, desde a transformação da cidade para uma “forma dendrítica” até a total incompatibilidade dos novos loteamentos com a rede viária existente.

Esse processo ocorreu sem controle por parte da municipalidade. Em função disso, as novas áreas foram anexadas a cidade sem preocupação em harmonizar com a estrutura existente, gerando ocupações desconectadas e, muitas vezes, agregando ruas sem continuidade com a estrutura viária gerando sérios problemas de tráfego.

REFERÊNCIAS

- ALLEN, P. M. *Cities and regions as Self-Organizing Systems, Model of Complexity*. Gordon and Breach Science Publishers, Amsterdam, Netherlands, 1997.
- BATTY, M. *AGENT-Based Pedestrian Modelling” in Advanced Spatial Analysis, The CASA Book of GIS*. Longley, P. And Batty, M. Eds. ESRI Press, Redlands, USA, 2003.
- BATTY, M., LONGLEY, P. A., *Fractal cities: A Geometry of Form and Function*. London: Academic Press, 1994.
- BENIGUI, L., BLUMENFELD-LIEBERTHAL, E., and BATTY, M. . *Macro and micro dynamics of city size distributions: The case of Israel*. CASA Working Paper 139, UCL, 2008.
- FALCONER, K.J. *Fractal Geometry: Mathematical Foundations and Applications*. Inglaterra: John Wiley & Sons, 1990.



FENG J, CHEN Y. Spatiotemporal evolution of urban form and land-use structure in Hangzhou, China: evidence from fractals. *Environment and Planning B: Planning and Design* 37(5) 838 – 856, 2010.

FRANKHAUSER P. Fractal Analysis of urban structures, in: E. Holm, ed. *Modelling Space and Networks, Progress in Theoretical and Quantitative Geometry, Gerum Kulturgeografi*, 145-181, 1997.

FRANKHAUSER P. The Fractal Approach: A new tool for the spatial analysis of urban agglomerations. In: *Population: An english selection, special issue New Methodological Approaches in the Social Sciences*, p. 205-240, 1988.

FRANKHAUSER P. ; VUIDEL G. *Fractalyse 2.12*. Software disponível em THEMA, Besançon, France, 2002.

FRANKHAUSER, P. Comparing the morphology of urban patterns in Europe a fractal approach. *Report COST Action 10 Urban Civil Engineering*, Vol. 2, Structures, edited by A. Borsdorf and P. Zembri, Brussels, 79-105. 2004.

MANDELBROT, B. *Fractals*. São Francisco: Universidade da Califórnia, 1977.

NUNES, R. S. R. *Geometria Fractal e Aplicações*. Departamento de Matemática Pura. Faculdade de Ciências da Universidade do Porto, 2006.

WEIDLICH, W. *Sociodynamics: A Systematic Approach to Mathematical Modelling in the Social Sciences*. Dover, 2000.

WINK, R. *Santa Cruz do Sul: urbanização e desenvolvimento*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2002.



ANÁLISE TIPOLÓGICA DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NAS CIDADES DE LAJEADO E SANTA CRUZ DO SUL (RS)

*Heleniza Ávila Campos
Eliza Bergamaschi
Clarissa Robaina Leite
Maira Simões Rodrigues
Jonis Bozzetti*

1 INTRODUÇÃO

A forma urbana constitui-se em importante referência dos modos de apropriação do espaço pela sociedade. Trata-se de um registro material de forças complexas e imateriais que se conflitam, tencionam e se expressam na paisagem, revelando as diversas formas de representação e entendimento sobre as relações entre espaços público e privado. Neste capítulo busca-se apresentar algumas destas representações expressas nos espaços urbanos a partir da análise da inserção dos chamados novos produtos imobiliários, aqui entendidos enquanto loteamentos fechados ou condomínios de qualquer natureza que impactem na paisagem urbana. Utilizam-se como exemplo duas cidades médias com importante papel em seus contextos regionais no Rio Grande do Sul: Santa Cruz do Sul, na região do Vale do Rio Pardo, e Lajeado, na região do Vale do Taquari.

Entende-se que na realidade de cidades médias, em razão de seu porte e de sua estruturação, é possível focalizar de modo mais direto um tema de estudo com menor influência de outros tantos fenômenos pertinentes a uma realidade de uma metrópole, por exemplo. Busca-se, no decorrer do texto, verificar as tipologias que estabelecem maior efeito na estruturação do espaço urbano de cada uma das cidades estudadas e nas relações entre os espaços públicos e privados: em Santa Cruz do Sul, por exemplo, verifica-se a forte presença dos grandes loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, enquanto em Lajeado que destacam-se de forma clara na paisagem os pequenos condomínios abertos, e com uma pequena e ainda pouco expressiva quantidade dos grandes empreendimentos. Assim, apesar de considerar e quantificar a diversidade de tipologias presentes nas duas cidades optou-se por detalhar a análise em casos específicos de cada uma das tipologias mais significativamente marcantes nas duas cidades.

O conceito de paisagem urbana, pela sua aproximação com a apreensão visual da forma urbana, sem desconsiderar o que isso significa em termos de relações sociais, culturais econômicas ou mesmo políticas, foi o fundamento teórico que permitiu



assimilar a diversidade de tipos e características destes empreendimentos, suscitando ora cotejamentos, ora aprofundamentos em uma realidade particular, ou ainda considerações dos efeitos no conjunto da cidade.

Longe de ser conclusivo, o capítulo traz um exercício de reflexão sobre realidades distintas que, embora datadas, marcam uma manifestação recorrente e acumulada nos últimos 20 anos, pelo menos, nas cidades brasileiras: a forte atuação do capital imobiliário na estruturação das cidades contemporâneas através de modalidades distintas de produtos residenciais, incorporando linguagens peculiares em sua paisagem.

2 PAISAGEM URBANA: A LEITURA DA INSCRIÇÃO DOS SABERES E FAZERES DA SOCIEDADE NO ESPAÇO URBANO

A palavra *paisagem* possui diversos entendimentos, sendo seu significado polissêmico fortemente carregado de conteúdo histórico e cultural. O resgate etimológico demonstra as diferentes formas de compreensão desde a Idade Média, articulando aspectos da cultura em distintas perspectivas, por vezes carregado de conteúdo político.

Segundo Holzer, *landschaft* é um termo de origem alemã medieval e se refere a uma associação entre o sítio e seus habitantes, ou seja, morfológica e cultural. Provavelmente tem origem em *land schaffen*, que é “criar a terra, produzir a terra”. *Landschaft* originou o *landschap* holandês, que, por sua vez, originou o *landscape* em inglês. O termo holandês, apesar de seu significado ser igual ao correlato alemão, se associou às pinturas de paisagens realistas do início do século XVII, relacionando-se então às novas técnicas de representação renascentistas. Já o termo em inglês, originado do holandês, comumente é definido como *view of the land* ou *representation*. (NAME, 2010, p. 184).

Ao longo da história, a concepção de paisagem foi assumindo vários significados, sendo utilizada com as mais variadas conotações, segundo o recorte espacial vinculado a um dado país ou tipo de sociedade. No entanto, a despeito deste caráter flexível e subjetivo, alguns aspectos da paisagem moderna, fruto da produção capitalista do espaço, permitem leituras de fenômenos contemporâneos que são globalmente identificáveis.

Entende-se, neste trabalho, a paisagem urbana como a expressão das transformações da sociedade capitalista especificamente marcada no espaço da cidade e resultante das construções humanas e de suas relações com a natureza. Edward Relph (1987) define paisagem como contextos visuais da existência cotidiana, diretamente conectados com o tempo presente, embora contenham forte conteúdo histó-



rico. Destaca ainda que a paisagem tem como pressuposto a condição relacional de seus elementos constitutivos, que lhes atribui um caráter complexo e difuso, sendo difícil desagrega-los sem perder o significado que estabelecem em conjunto.

Compreende-se neste artigo que a sua leitura e interpretação depende da forma de entendimento de como a sociedade, através dos agentes produtores do espaço, manipula esses elementos, criando novas relações e gradações entre espaços cheios e vazios, públicos e privados, abertos e fechados. As distintas formas de manipulação da paisagem urbana são fundamentos inerentes da própria sociedade capitalista, evidenciando a sobreposição de distintas formas de organização do espaço ao longo do tempo, de acordo com lógicas dominantes. Estas transformações, segundo Harvey (1980), tentam estabelecer adaptações e ressignificações do espaço já previamente constituído às condições correntes de produção, apropriação e consumo do espaço urbano:

O capital se apresenta sob a forma de uma paisagem física criada a sua própria imagem, criada como valores de uso favorecedores da acumulação progressiva do capital. [...] O desenvolvimento capitalista, portanto, tem que negociar um caminho muito estreito entre a preservação dos valores de troca dos investimentos de capital passado, no meio ambiente construído, e a destruição do valor desses investimentos, a fim de abrir um novo espaço para a acumulação. No capitalismo, portanto, há uma luta perpétua em que o capital constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição, em determinado momento de tempo, simplesmente para ter que destruí-la, geralmente durante situações de crise, num momento posterior de tempo. O fluxo e refluxo temporal e geográfico do investimento no meio ambiente construído só podem ser entendidos em termos desse processo (HARVEY, 1980, p. 124).

Dessa forma, segundo o mesmo autor, o capital apropria-se do imaginário de ressignificação dos espaços, através das técnicas e tecnologias disponíveis, ressaltando aspectos associados a valores reconhecidos como raridade, segundo a sociedade em um dado momento de sua história. Destacam-se, assim, na produção de espaços urbanos da sociedade contemporânea a ênfase na ideia de natureza, de segurança, de status, entre outros, como elementos simbólicos estratégicos na composição de imagem do espaço que se torna, então, objeto de desejo. Esse processo se insere em uma complexa rede de ações que acabam por repercutir na forma urbana.

Entende-se forma urbana, seguindo a definição feita por Lamas (2011), como o modo de organização dos elementos morfológicos que constituem e definem o espaço urbano, relativamente à materialização dos aspectos de organização funcional



e quantitativa dos aspectos qualitativos e figurativos. O termo morfologia designa um importante campo de estudo do urbanismo, voltado ao entendimento da configuração e da estrutura exterior da cidade. A forma, sendo o objetivo final de toda a concepção, mantém estreita relação com o desenho da cidade, quer dizer, com as linhas, espaços, volumes, geometrias, planos e cores, definindo um modo de utilização e de comunicação figurativa que constitui a arquitetura da cidade.

A forma urbana constitui-se em um sistema espacial composto por relações, tensões, distribuições de espaços edificados ou não – os quais compõem a paisagem urbana (LAMAS, 2011, p. 37). O autor lembra que é necessário não perder de vista a grande carga de subjetividade na leitura dessa paisagem, passando por uma operação da cultura que seleciona os elementos, os hierarquiza e lhes atribui valores. Entre a produção da paisagem, em permanente transformação, e a sua interpretação há um amplo espectro de conteúdos que podem ser coletivamente assimilados ou capturados por um olhar mais particular. Essa perspectiva subjetiva, embora por vezes considerada frágil, como admite Relph (1980), não invalida a relevância de sua contribuição enquanto possibilidade de uma ou várias formas de interpretação dos efeitos sensoriais da ação humana construída historicamente no espaço.

Neste trabalho, parte-se da ideia de que, para compreensão da inserção dos produtos imobiliários na organização morfológica de uma cidade, é necessário ter como ponto de partida a sua estruturação espacial, identificando elementos que definem os eixos de conexões (sistema viário), as centralidades existentes e referências espaciais, edificadas ou naturais, que marcam no espaço pontos focais ou mesmo setores claramente influentes na ocupação do espaço. Essa leitura pode ser feita em escalas distintas ou dimensões morfológicas, como denomina Lamas (2011): as escalas da cidade, do bairro e da rua.

Na dimensão da cidade, é possível verificar a articulação de componentes da forma urbana à dimensão mais global da cidade, considerando sua relação de proximidade e interação com a área central tradicional e com outros polos de atividades e concentração de densidades, integração com diferentes bairros, bem como a influência dos aspectos físico-naturais na sua localização.

Já na escala do bairro destacam-se as articulações com o entorno mais imediato, as condições de acessibilidade mais direta, pressupondo uma estrutura de espaços públicos abertos que mantêm uma certa lógica particular de organização. Esta dimensão corresponde à condição de integração dos produtos imobiliários à realidade do bairro ou setor identificável como parte relativamente homogênea em que se insere.

A dimensão da rua diz respeito ao recorte mais reduzido de análise relacional entre o componente analisado e o espaço urbano. Entre os elementos morfológicos



característicos dessa dimensão as edificações e a relação que estabelecem com o espaço por ele definido ocupam um lugar de destaque.

Em todas as dimensões mencionadas parte-se do suposto que as relações de semelhança ou diferença entre os elementos físicos possibilitam a identificação de recorrências, interrupções, mudanças (em diferentes graus de intensidade), vazios. A identificação desses padrões espaciais se dá através da análise da tipologia edilícia. As tipologias constituem-se determinadas composições de conteúdos formais na paisagem urbana, verificáveis a partir da definição de um conjunto de critérios de análise capazes de capturar os padrões de ocupação de uma dada área ou cidade. A identificação de tipologias e sua inter-relação com a forma da cidade possibilita uma aproximação ao entendimento do que constitui a paisagem urbana num dado recorte temporal.

A análise da tipologia de um determinado espaço é procedimento utilizado para reconhecimento e classificação de um conjunto de atributos inscritos em diferentes edificações de uma dada realidade socioespacial, atribuindo-lhe um caráter dialógico com as edificações do entorno. Um exercício realizado ao longo de um eixo permite a compreensão do conceito de tipo e a verificação dos efeitos construtivos ao longo da via, seja do ponto de vista de uso do objeto arquitetônico especificamente ou do espaço público com o qual se comunica, ou a relação formal, verificada pelos volumes, cores, alturas, saliências e reentrâncias, entre outros aspectos. Tais elementos básicos de análise de composição e forma estão presentes em todos os níveis de abordagem da cidade.

A dimensão do bairro e da rua, no entanto, exigem critérios de análise mais claros, com vistas a perceber as relações com seu entorno. Neste sentido, buscou-se apoio na contribuição de Caldeira (2003) que aponta cinco categorias importantes na análise da relação dos condomínios com a paisagem em que se inserem: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e prestação de serviços que se encontram presentes nos condomínios em diferentes escalas dependendo do padrão financeiro de seus ocupantes.

A **segurança** se tornou um problema social principalmente nas grandes cidades e nas metrópoles. A combinação de medo, preconceito social e o anseio de distanciamento e separação que as classes altas desenvolveram fez com que os enclaves fortificados se tornassem uma tendência. Morar nos condomínios, trabalhar nos centros comerciais e de escritórios, consumir nos *shoppings* são as ferramentas utilizadas para segregar as diferentes classes sociais no meio urbano. Se paga pelo “privilégio” de se isolar dos problemas sociais da cidade aberta.

Outra característica desses empreendimentos é o **isolamento**, que se caracteriza pela presença de equipamentos, como grades, cercas e muros internos aos con-



domínios. Característica crucial desses empreendimentos, o isolamento interno tem relação com as formas de autosegregação, internamente aos condomínios criando barreiras e se diferenciando dos demais moradores. Os condomínios fechados tendem a representar apenas um local de moradia de um grupo social economicamente mais homogêneo, que em geral não estabelecem relações comunitárias intramuros (CALDEIRA, 2003 p. 266). Já o isolamento externo destas novas tipologias residenciais se relaciona com a localização dos condomínios na malha urbana. Estar inserido ou isolado na malha urbana é um dos critérios de escolha no momento da compra destes imóveis, assim como a presença de comércio básico e serviços nas proximidades do enclave.

A característica identificada como **homogeneidade** aqui se apresenta como uma característica contraditória, visto que “embora a homogeneidade social seja obviamente valorizada, a homogeneidade do projeto não o é: casas com mesma planta e fachada são desvalorizadas e pouco comuns.” (CALDEIRA, 2003, p. 261). Condomínios onde as edificações são arquitetonicamente exclusivas e isoladas no lote têm valores de mercado maiores e são destinadas às classes mais altas. Enquanto isso, a repetição das plantas baixas e das fachadas das unidades residenciais reduz o preço destes imóveis assim como seu valor simbólico.

A presença de **equipamentos de lazer** também se apresenta como característica atratora de consumidores aos condomínios fechados. De diferentes proporções e com diferentes finalidades, os equipamentos de lazer vão desde salões de festas e *playground* a sofisticados espaços *gourmet* e trilhas ecológicas.

Estudos afirmam que estes equipamentos têm o caráter de conferir *status* aos proprietários dos condomínios. Estes equipamentos de lazer, geralmente, não são utilizados pelos proprietários, com o intuito de se autosegregar do restante dos moradores do condomínio.

Como última categoria, a autora assinala a **prestação de serviços**. Diversos profissionais são contratados para prestar serviços internamente aos condomínios, como jardineiros, cozinheiros e babás. Da mesma forma o próprio espaço físico dos condomínios proporciona outros tipos de serviços, como canil, estação de tratamento de esgoto e estacionamento para visitantes.

Muitas vezes, os novos serviços são gerenciados pela administração do condomínio e não mais através do relacionamento pessoal entre o empregado e a família. “[...] Essas mudanças tornam o fornecimento de serviços formal e impessoal, mas sem afetar necessariamente a natureza das tarefas que as classes média e alta pagam outros para desempenhar.” (CALDEIRA, 2003, p. 269).



Estes cinco critérios foram a base da elaboração do questionário aplicado aos condomínios que compõem uma parte da análise da relação entre os novos produtos imobiliários e a cidade.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

A análise aqui realizada procurou concentrar-se na inserção dos produtos imobiliários (condomínios horizontais e loteamentos fechados) nas cidades polo das regiões em estudo, ou seja, Santa Cruz do Sul e Lajeado. Foram realizados três procedimentos básicos, em 2012 e 2013: o primeiro foi a verificação da localização destes empreendimentos no Google Maps e imagem de satélite, a qual possibilitou, reconhecer tal tipo de empreendimento em função da forma construtiva e da cobertura característica das edificações construídas em condomínio; o segundo procedimento consistiu na confirmação da tipologia destes empreendimentos através da utilização das imagens das fachadas e faces de quadras disponíveis no Google Street View; o terceiro correspondeu à visita *in loco* para registro fotográfico aos empreendimentos localizados em áreas não registradas em imagens do Street View. Destaca-se também que algumas imagens são originárias de folhetos de divulgação de empreendimentos. Estes mesmos procedimentos foram adotados para condomínios identificados na malha urbana através de imagens de satélite (Google Earth, 2013), mas cujas fachadas e faces de quadra constavam como lotes desocupados ou com obras recém-iniciadas.

Em função da diferenciação temporal das imagens obtidas da imagem de satélite (do ano de 2013) e do Street View, levantadas em 2011, foram identificados os seguintes produtos nas duas cidades. Em Lajeado, dos 251 condomínios existentes na imagem de satélite, apenas 174 empreendimentos estavam mapeados pelo Street View, permitindo considerar que o restante destes empreendimentos estavam localizados em áreas não mapeadas ou não tinham sido construídos em 2011. Em Santa Cruz do Sul verificou-se uma situação semelhante de compatibilidade de imagens entre o Google Earth e o Street View. Do total de 238 empreendimentos identificados pelas imagens de satélites, 35 não puderam ser comprovados pelo Street View, pois estavam localizados em loteamentos novos, sendo estes verificados posteriormente pela saída a campo.

Após o levantamento quantitativo dos condomínios presentes na malha urbana destas duas cidades, partiu-se para a classificação dos empreendimentos a partir de cinco tipologias diferentes, segundo características morfológicas. Para a categorização das tipologias arquitetônicas pressupôs-se que os empreendimentos identificados segundo sua morfologia constituíam conjuntos de lotes destinados a diferentes proprietários, em alguns casos com áreas de uso comum.



Os empreendimentos foram classificados em cinco tipos de produtos imobiliários, apresentados no Quadro a seguir.

Quadro 1 – Tipologia dos produtos imobiliários analisados com fotos exemplo

PRODUTOS IMOBILIÁRIOS	FOTO EXEMPLO
<p>Tipo A - condomínio sem área comum: residências geminadas com acessos independentes, todas voltadas para o passeio público, sem áreas de uso comum dos moradores;</p>	
<p>Tipo B - condomínio com circulação interna de uso comum: composto por unidades residenciais cujo acesso se realiza por uma via de trânsito interna ao condomínio;</p>	
<p>Tipo C - condomínio com área de convívio em comum: nesta tipologia, além da via de trânsito de veículos interna ao condomínio, o empreendimento conta com área de uso comum dos moradores, como salão de festas, piscina ou playground;</p>	
<p>Tipo D - condomínios urbanísticos (de lotes) e loteamentos fechados: tratam-se das residências em espaços delimitados por muros ou grades, com acesso restrito e controlado, sendo cada residência situada em lotes individualizados. Nessa categoria também encontram-se os empreendimentos aprovados como abertos e que, posteriormente, estabeleceram acesso restrito e controlado, reproduzindo a tipologia dos condomínios urbanísticos.</p>	



Partindo dos dados quantitativos, obtidos com a identificação, e qualitativos, proporcionados pela classificação destes empreendimentos, foi possível identificar as diferentes quantidades de condomínios segundo sua tipologia em cada município, assim como selecionar os condomínios a serem analisados de forma mais aprofundada. A Tabela 3 apresenta a quantidade de empreendimentos por tipologia tanto na cidade de Lajeado como de Santa Cruz do Sul.

Tabela 1 – Quantidade de empreendimentos identificados em Lajeado e Santa Cruz do Sul, por tipologia

Tipo	Lajeado	Santa Cruz do Sul
A	241	182
B	02	29
C	05	07
D	03	20
Total	251	238

Fonte: Levantamento de campo, 2012/2013.

Observa-se que há um quadro distinto entre os dois centros regionais em estudo. Em termos quantitativos, Lajeado aparece à frente de Santa Cruz do Sul, embora esta cidade contenha uma população urbana maior (105.190 habitantes em Santa Cruz do Sul e 71.216 habitantes em Lajeado). No entanto, isso não significa que os efeitos dos empreendimentos sejam mais significativos em Lajeado. Verifica-se, considerando-se a quantidade segundo os tipos, que o tipo A, ou seja, o de menor porte e mais facilmente inserido na forma tradicional das cidades, predomina significativamente em Lajeado, ao passo que em Santa Cruz do Sul há uma maior relevância na configuração espacial da cidade de empreendimentos do tipo D, ou seja, condomínios autosssegados e loteamentos fechados, cuja área de extensão de cada empreendimento é muito maior, como podemos observar no Quadro 2.



Quadro 2 – Área, número de lotes e empresa responsável pelos empreendimentos do tipo D, em Santa Cruz do Sul.

Nome do empreendimento	Nº de Lotes	Total m²	Empresa Responsável
Loteam. Costa Norte	161	*	Campus Emp.Imobiliário
Loteam.Res.Das Figueiras	305	257.424,33	Const.E Urb.Rech Ltda
Condom.Jack-Land II	8	10.371,45	Limit-Loações e Emp.Ltda
Condom.Jack-Land	15	50.000,00	André Xavier e Outros
Lot.Con. Fec. Ingo Inácio Reis	9	3.777,55	Ingo Inácio Reis
Lot.Cond. Fech. Bela Vista	22	9.831,45	Gerson Sampaio e Outros
Lot.Cond. Fech.Terras Altas	56	416.665,23	Lauro Garmatz e VJS-Emp.Neg. Imob.Ltda.
Condom. Fechado	14	15.000,000	Suprema Neg.Imb.Ltda.
Loteam. Costa Leste	15	17.088,86	João Dick Imóveis Ltda.
Lot.Costa Leste 2ªetapa	21	22.420,84	João Dick Imóveis Ltda.
Lot.Cond.F.	20	3.513,20	João Dick Imóveis Ltda.
Lot.Fech. Country Boulevard	69	98.267,97	Const.E Urb.Rech Ltda.
Condom. Fechado	38	42.401,84	Blk Empr. Imob. Ltda.
Condom. Fechado Godf Villas	*	120.600,00	Martim EIDT e outros
Lot.C. Urb. Reser. dos Pássaros	325	375.284,57	João Dick Imóveis Ltda.
Cond. Resid. Coutry Ville	188	237.155,39	Construfácil-Agrop.Com.E Serv. Ltda Fik
Lot. Golf Residence	90	84.064,39	Construfácil-Agrop.Com.E Serv. Ltda.
Cond. Fech. Casa da Pedra	20	*	Blk Empr. Imob. Ltda.
Projeto de Lot. Cond. Belle Ville	370	190.244,45	Kartoll Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Projeto de Cond. Serra Azul	357	182.232,64	Serra Azul Imóveis Ltda.

*Dados não fornecidos.

Fonte: org. Jonis Bozzetti, a partir de dados da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul.

Para aprofundar o estudo destas tipologias foi elaborado um formulário baseado nos cinco critérios que Caldeira (2003) utiliza para caracterizar os condomínios. Este formulário foi aplicado em três condomínios de Santa Cruz do Sul e em seis condomínios de Lajeado. A seleção dos empreendimentos nos quais foi aplicado o formulário se realizou segundo critérios de preponderância da tipologia sobre as demais. Em Santa Cruz do Sul, os condomínios tipo D tem maior influência na malha urbana, enquanto em Lajeado a tipologia caracterizada como Tipo A predomina influenciando de forma incisiva a atual estruturação urbana municipal.

A partir do preenchimento deste formulário, foram levantados em trabalho de campo ou junto à Prefeitura Municipal os seguintes aspectos em cada condomínio: **identificação do imóvel**, incluindo o quadro geral de áreas; **segurança** (acessos



visual e físico); **isolamento físico** (externo e interno); **homogeneidade física**; **equipamentos de lazer**; **serviços e valores**. Esses itens são baseados nos aspectos citados por Caldeira (2003) com relação aos condomínios de lotes ou tipo D, porém acreditamos que tais características se repetem nas demais tipologias encontradas nas cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado.

4 ESTRUTURA URBANA E NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS EM SANTA CRUZ DO SUL

A malha urbana de Santa Cruz do Sul é delimitada ao norte pela RS 287, que faz a ligação entre o município e Porto Alegre em sentido leste e Santa Maria no sentido oeste, estando o município incorporado ao eixo de ligação entre estes dois polos. Já no sentido norte-sul, a zona urbana é cortada pela BR 471 que faz a ligação entre Santa Cruz do Sul e Rio Pardo. Além dessas duas importantes vias de ligação intermunicipais, ainda há a recentemente inaugurada RS 409, que liga o eixo de produção do Norte do Estado ao Super Porto de Rio Grande. Desta forma, o município se configura como uma centralidade a partir da qual é possível se obter acesso facilitado a outras regiões do Estado. Esta facilidade na circulação de pessoas, mercadorias e insumos influenciou o desenvolvimento e o crescimento do município e da região, fortalecendo os laços regionais e solidificando o posto de Santa Cruz do Sul como polo regional do Vale do Rio Pardo.

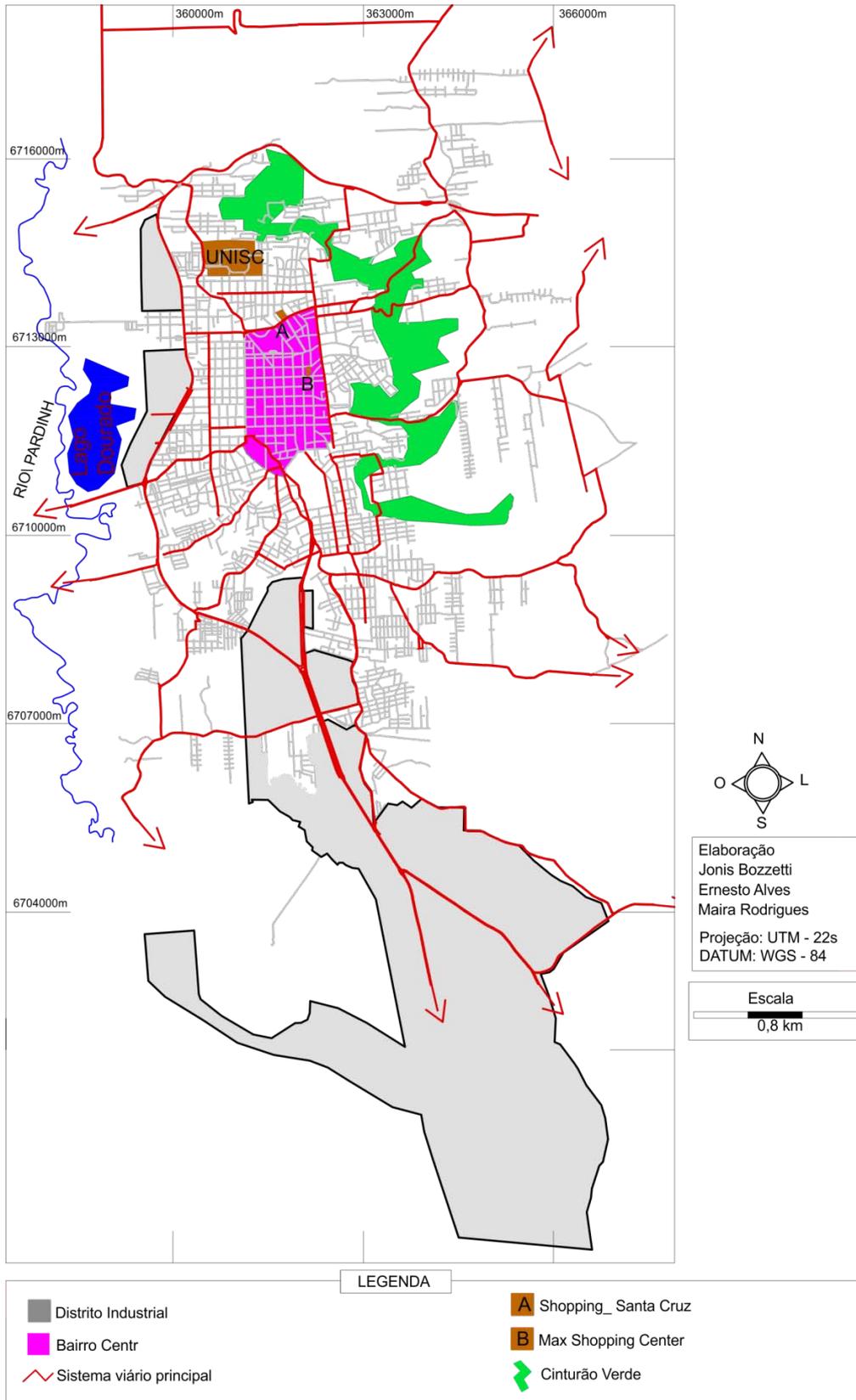
A estrutura de sua área urbana está subdividida em sete diferentes zonas de uso, segundo o Plano Diretor Municipal de Santa Cruz do Sul (2006), em que não há restrição específica para a construção de condomínios indiferentemente de sua tipologia.

O traçado urbano de Santa Cruz do Sul apresenta uma forma reticular característica da sua formação inicial de colônia oficial criada pelo governo provincial do Rio Grande do Sul, em 1849. As diretrizes urbanísticas que orientaram a constituição do traçado do núcleo da povoação da então colônia de Santa Cruz do Sul foram implementadas em 1852, partindo de uma área de topografia relativamente plana e que atualmente se constitui como o bairro Centro.

Os principais limites geográficos e espaciais da área urbana de Santa Cruz do Sul são: a leste o Cinturão Verde, a norte a RS 287, a oeste uma vasta área e terras alagadiças e sujeitas a inundações e ao Sul o Distrito Industrial. Independente dessas delimitações físicas, a expansão da área urbana tem estas barreiras se estendendo em direção ao norte e ao leste para além do Cinturão Verde com imóveis voltados para classes mais altas. Da mesma forma, as áreas alagadiças, a oeste da malha, também passaram a ser utilizadas para moradia das classes de renda inferior.



Figura 1 – Área Urbana de Santa Cruz do Sul - 2012



Fontes: Imagem de satélite GeoEye/Google Earth 2012 de santa Cruz do Sul, mapa da cidade - Prefeitura Municipal de SCS.

Fonte: Elaborado por Jonis Bozzetti, 2013.

A existência de um Cinturão Verde na porção nordeste da malha urbana ocupa uma área de morros que, em algumas áreas, apresenta declividade muito acidentada e impeditiva a construções. Esta condição permite a permanência de uma densidade de vegetação de médio e alto porte, ainda bastante adensada e com baixos índices construtivos. No entanto, observa-se que estas características têm-se transformado muito nas últimas três décadas. A legislação municipal criada na década de 1990, que delimitou o Cinturão Verde, também instituiu esta parcela urbana como uma área de preservação ambiental. Além da área do Cinturão Verde, foi delimitado um anel de proteção a esta zona considerada especial, contornando seu perímetro e no qual os índices construtivos são intermediários entre a zona residencial e o próprio cinturão. A intensa e constante ação do mercado imobiliário nesta área e em seu entorno imediato, com grande valor paisagístico e natural para o município, acarretou em alterações morfológicas deste anel de proteção, sobrepondo a malha urbana a esta zona especial.

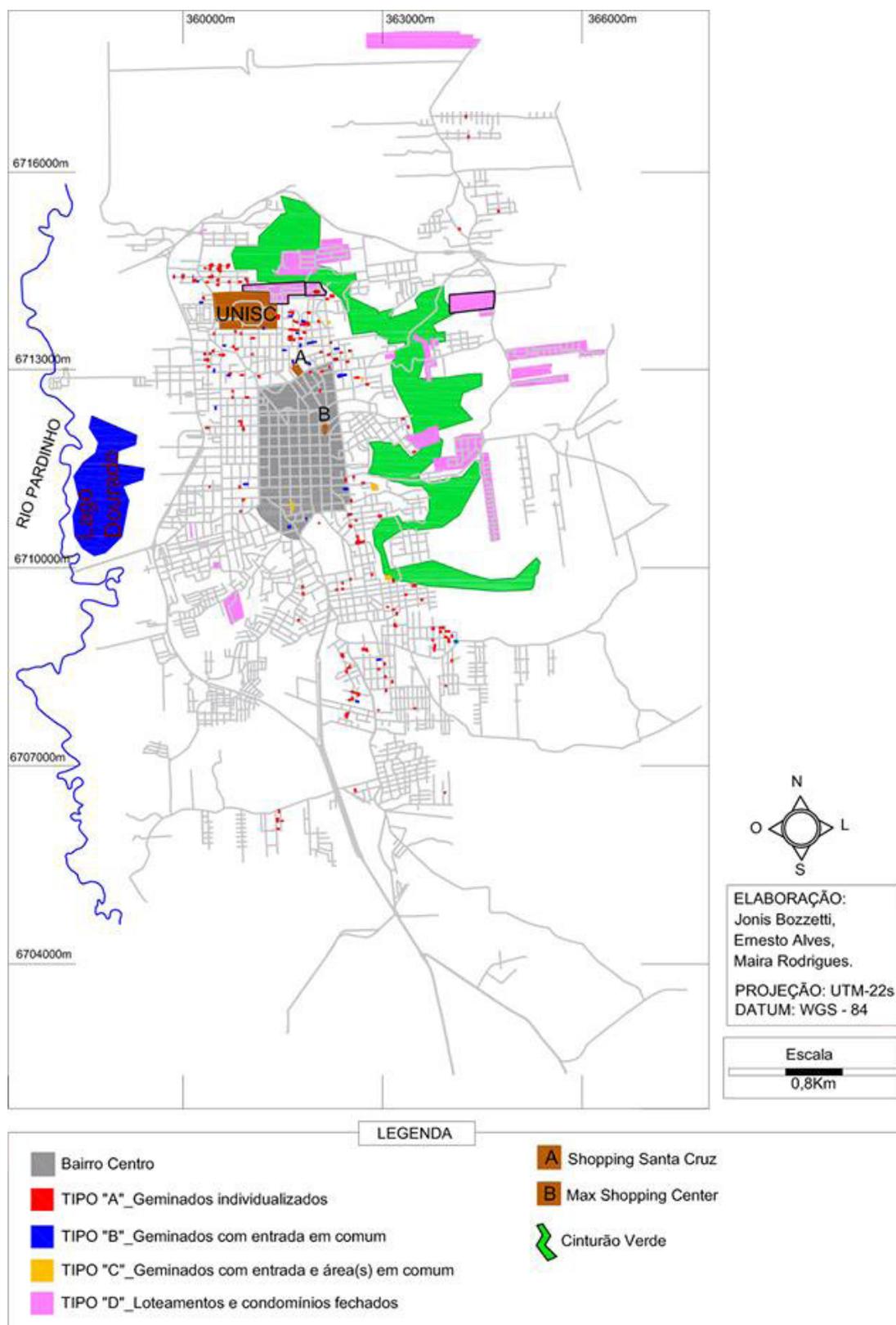
Os empreendimentos pertencentes às tipologias A, B e C encontram-se dispersos em diferentes bairros da cidade, sendo que a maior quantidade situa-se ao norte do bairro Centro e entre este e o Cinturão Verde. Neste setor norte da cidade, os bairros que mais concentram essas tipologias construtivas são o Universitário, Verena e Santo Inácio. Na porção sudeste da malha urbana, também observa-se grande número destes tipos nos bairros Arroio Grande e a oeste do Cinturão Verde.

Observa-se na Figura 2, a seguir, a incidência das tipologias na distribuição dos bairros, com a localização mais precisa destas, revelando sua baixa incidência no centro da cidade e uma concentração significativa nos bairros ao Norte e mais dispersa, porém igualmente numerosa, ao Sul.

A Figura 2 apresenta de forma mais detalhada as localizações dos diferentes tipos na malha urbana e sua relação com o Cinturão Verde, que acaba por tornar-se um elemento de grande atratividade de empreendimentos.



Figura 2 – Localização das tipologias na malha urbana de Santa Cruz do Sul



Fontes: Imagem de satélite GeoEye 2012 de Santa Cruz do Sul, Mapa da cidade - Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul.

Pode-se observar também que a porção oeste da cidade, próxima à BR 471 e caracterizada por presença de uma área de várzea, sobretudo nas proximidades do Lago Dourado, apresenta poucos empreendimentos de qualquer tipo analisado; no entanto, a porção norte próximo à RS 287 já se verifica a presença de alguns empreendimentos, sobretudo dos tipos C e D com uma potencial tendência de área de expansão de novos loteamentos e condomínios fechados. A Rua Leo Kraeter, situada na borda direita do Cinturão e articulando a atual área expansão da mancha urbana com a porção norte do município, concentra os principais acessos aos grandes condomínios fechados e loteamentos. Esta conexão parece apontar para uma futura expansão da ocupação do município para além do que hoje delimita o perímetro urbano, no sentido de ocupação ao norte da RS 287, na direção da chamada Linha Santa Cruz ao longo da Rua Pref. Orlando O. Baumhardt.

Os empreendimentos tipo D e E adotam um perfil de localização bastante comum sendo que grande parte está localizada próxima ou dentro da zona do Cinturão Verde. Observa-se no mapa que, dos vinte condomínios e loteamentos fechados pertencentes às tipologias D e E, onze deles se sobrepõem ao Cinturão, ao longo das principais vias de acesso à zona leste. Após este percurso na encosta do morro, outro setor em expansão se conforma, ultrapassando o Cinturão Verde e avançando em direção às zonas rurais. Destacam-se dezesseis empreendimentos que estabelecem forte relação com a área de morro, de alta densidade vegetal e baixos índices construtivos, o que possivelmente repercute em uma maior valorização comercial e econômica, direcionado ao uso exclusivo de pessoas com maior poder aquisitivo. Nestes casos, as externalidades do entorno destes empreendimentos, principalmente relacionados aos atrativos naturais, assim como a presença de vias de acesso facilitado à área central urbana e ao Distrito Industrial, apontam esta porção da cidade como área potencial de investimentos do capital imobiliário local e externo.

A despeito do grande risco de deslizamentos neste setor identificado pela Prefeitura Municipal¹, a proximidade com elementos da natureza, o baixo índice construtivo, entre outros aspectos, têm influenciado de forma crescente na ampliação do *marketing* imobiliário voltado a estas áreas da cidade, criando um nicho de mercado diferencial com maior valor do solo urbano.

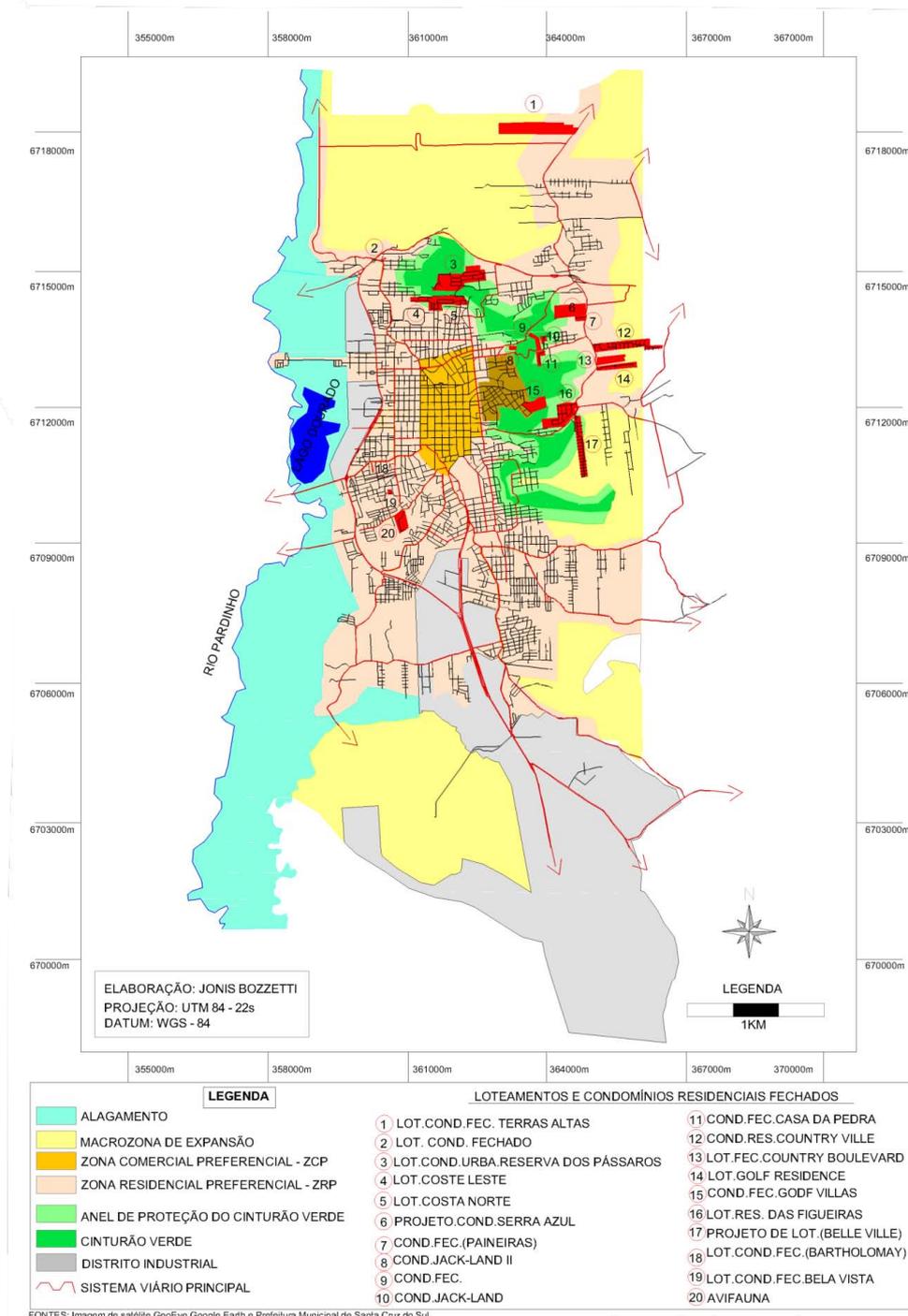
A análise da localização destes produtos imobiliários no âmbito do zoneamento de uso do solo de Santa Cruz do Sul permite verificar que os empreendimentos do tipo D, embora presentes em diferentes zonas da cidade, predominam em quantidade e extensão territorial no Cinturão Verde e no Anel de Proteção do Cinturão (07 empreendimentos), enquanto os demais condomínios e loteamentos estão distribuídos

¹ Identifica-se nestas áreas de risco a presença de quatro condomínios tipo D: Jack Land 2, Golf Villas, Costa Norte e Costa Leste.



em outras zonas de uso ou estão entre uma zona e outra. A figura 3 evidencia bem a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários no atual mapa de zoneamento de usos do solo, definido pelo Plano Diretor de Santa Cruz do Sul.

Figura 3 – Localização dos Condomínios de Tipo D, no zoneamento de uso do solo da cidade de Santa Cruz do Sul-RS



Fontes: Elaborado por Jonis Bozzetti (2013) a partir do mapa de zoneamento de uso do solo, fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz Sul.

Os demais condomínios e loteamentos do tipo D estão localizados em duas partes diferentes da malha urbana: três deles estão na porção sudoeste (números 18, 19 e 20), enquanto um destes empreendimentos está ao norte da malha urbana de Santa Cruz do Sul (número 1). Destes quatro empreendimentos, os três localizados a sudoeste estão relativamente próximos e situados nos bairros Pedreira e Bom Jesus, ou seja, mais uma vez nas imediações do Cinturão.

A redução da cobertura vegetal desta área verde importante para a cidade nas partes de maior altitude da cidade demonstra o quanto o mercado imobiliário tem transformado os espaços, mesmo quando os condicionantes legais e físicos parecem desfavoráveis para o investimento imobiliário. Muda-se o *status* de área *non aedificandi* para área diferenciada, em que a natureza e o entorno elevam o valor venal. Esta situação mascara, por um lado, as dificuldades estabelecidas pelos condicionantes da legislação e, por outro lado, cria um nicho de mercado diferenciado para parcelas restritas da população. As terras são adquiridas com valores baixos devido às restrições construtivas e com investimentos de *marketing* imobiliário são direcionados a uma população de alta renda disposta a pagar preços mais altos.

Alguns exemplos que se destacam na paisagem de Santa Cruz do Sul são apresentados aqui no sentido de explicitar mais claramente as características mencionadas para o conjunto dos empreendimentos, considerando as relações que estes produtos imobiliários estabelecem com a paisagem em que se inserem. Destacam-se três empreendimentos: Residencial Figueiras (nº16), Condomínio Residencial Jack Land (nº10) e o Residencial Country Ville (nº12), todos situados nas imediações do Cinturão Verde e com alto valor venal. No condomínio Residencial Jack Land (nº 10) observou-se que, em 2013, todos os dezesseis lotes já estavam ocupados, sendo o último lote vendido pelo valor de R\$ 200.000,00, em 2012. O Country Ville (nº12) possui 188 unidades as quais menos de um terço se encontram ocupadas, e o preço médio encontra-se na base de R\$ 200.000,00, conforme observado em anúncios no jornal Gazeta do Sul (fevereiro de 2014) e nos *sites* das imobiliárias (2013). Já o condomínio Residencial Figueiras (nº16) possui 255 lotes, sendo alguns desses lotes voltados para a Avenida Leo Kraether não inclusos no perímetro cercado. O fechamento foi realizado posteriormente resultando inclusive em vias urbanas interrompidas por este perímetro cercado. Atualmente o condomínio possui poucas unidades construídas e as unidades disponíveis para venda apresentam um valor médio de R\$ 170.000,00 cada (Gazeta do Sul, Fevereiro de 2014).

Do ponto de vista da segurança e do isolamento, estes empreendimentos adotaram diferentes estratégias buscando garantir o bem-estar de seus moradores. A presença de uma guarita para regular o acesso de visitantes é observada em apenas dois condomínios dos três analisados. O condomínio Country Ville (nº12) é o que



mais se destaca quanto à segurança: para acessá-lo, é necessário identificar-se na guarita e, no caso de visita a moradores, estes devem informar os nomes de seus convidados. Os acessos normalmente são realizados por veículo, pouco se observando a circulação de pedestres, mesmo de moradores.

Quanto ao isolamento físico, dois condomínios são delimitados por muros: Residencial Figueiras (nº16) e o Residencial Country Ville (nº12). O Condomínio Residencial Jack Land (nº10), por estar em uma zona de grande aclave e cercado por grandes áreas verdes, possui apenas uma cerca de divisa. O acesso acontece apenas por uma via e o limite com terrenos vizinhos é definido através de cercas vivas e telas de arame.

A ocorrência de separação dos lotes dentro dos condomínios é observada em todos os três empreendimentos, sendo que no condomínio Country Ville (nº12) não se permite construção de muros com mais de 1,80m. No Residencial Jack Land (nº10) deve-se manter os muros de pedra existentes entre os lotes. Já no Residencial Figueiras (nº16) não existem restrições quanto à forma de separação.

Quanto à homogeneidade física, verifica-se no Condomínio Residencial Jack Land (nº10), através da leitura da Convenção do condomínio, a exigência da preservação e manutenção dos muros de pedra existentes como divisa entre lotes e a delimitação de, no máximo, três pavimentos. Neste condomínio houve uma tentativa de controle, também, sobre a forma arquitetônica e a padronização de fachadas. As primeiras edificações construídas por um único empreendedor buscaram seguir uma linguagem arquitetônica muito similar, porém as edificações mais recentes não se enquadram no mesmo perfil. Nos demais condomínios, verifica-se a predominância de residências de porte médio a grande, mas não há um padrão construtivo especificamente definido para as construções.

Os três condomínios analisados possuem áreas comuns compartilháveis pelos moradores. O condomínio Country Ville (nº12) apresenta áreas de lazer, equipamentos urbanos e praças internas. O Residencial Figueiras (nº16) possui área verde delimitada e aguarda a adesão de novos moradores para a implantação de espaços de lazer dentro desta área. Já no condomínio Residencial Jack Land (nº10), além da inexistência de calçadas, identifica-se apenas uma área verde comum, que não possui acesso a todos os moradores, em razão do traçado da rua de acesso e da distribuição dos lotes.

A observação desta realidade de Santa Cruz do Sul aponta para a identificação de uma importante influência destes empreendimentos de grande porte na paisagem urbana de uma cidade de porte médio. Em primeiro lugar, do ponto de vista da alteração da paisagem, alterando as áreas de maior valor ambiental para a cidade. Em segundo lugar, deslocando e redirecionando o foco de investimentos do capital



imobiliário para áreas ainda com infraestrutura escassa e baixo valor venal. Essas influências certamente tendem a alterar a estruturação urbana existente.

5 ESTRUTURA URBANA E NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS EM LAJEADO

A cidade de Lajeado possui uma ocupação mais claramente vinculada ao rio Taquari e às conexões com a cidade de Estrela. Esse vínculo se verifica desde a localização de sua área central, historicamente mais antiga da cidade, situada próxima às margens do rio. Sua malha urbana se delimita no sentido norte-sul pela BR 386 e no sentido leste-oeste pela RS 130, o que a divide em quatro quadrantes. O bairro Centro, núcleo urbano inicial, se localiza no quadrante sudeste.

Para efeito de análise, optou-se por estabelecer uma subdivisão da cidade em quatro quadrantes, delimitados por eixos viários estratégicos na cidade ou pelo rio Taquari. De forma contínua ao bairro Centro e no sentido oeste existe atualmente o bairro Moinhos, que é delimitado pela rodovia RS 130, constituindo o quadrante oeste. Em continuidade com o bairro Moinhos estão os bairros Montanha e Moinhos D'água formando uma mancha contínua ao bairro Centro. Já no quadrante nordeste se encontra a Unidade Integrada Vale do Taquari de Ensino Superior (UNIVATES), que atrai estudantes e profissionais de toda região. A facilidade de acesso à universidade através da RS 130, bem como das Avenidas Senador Alberto Pasqualini (radial), Amazonas (perimetral) e Avelino Talini (via de ligação) contribuíram para que este setor da cidade apresentasse, nas duas últimas décadas, um significativo adensamento populacional. Tais eixos viários encontram-se no topo da hierarquia na rede viária do município, possibilitando deslocamentos mais rápidos e quase todos fortemente ligados ao centro da cidade.

O bairro Universitário se desenvolveu no entorno da UNIVATES. A partir de 1998, houve um estímulo à ocupação do bairro, através da instalação do Loteamento Verdes Vales (Construtora Zagonel) que contava com 337 lotes naquele quadrante. A importância da implantação deste loteamento revela-se ainda na atual denominação do bairro pela população como Verdes Vales – e não Bairro Universitário.

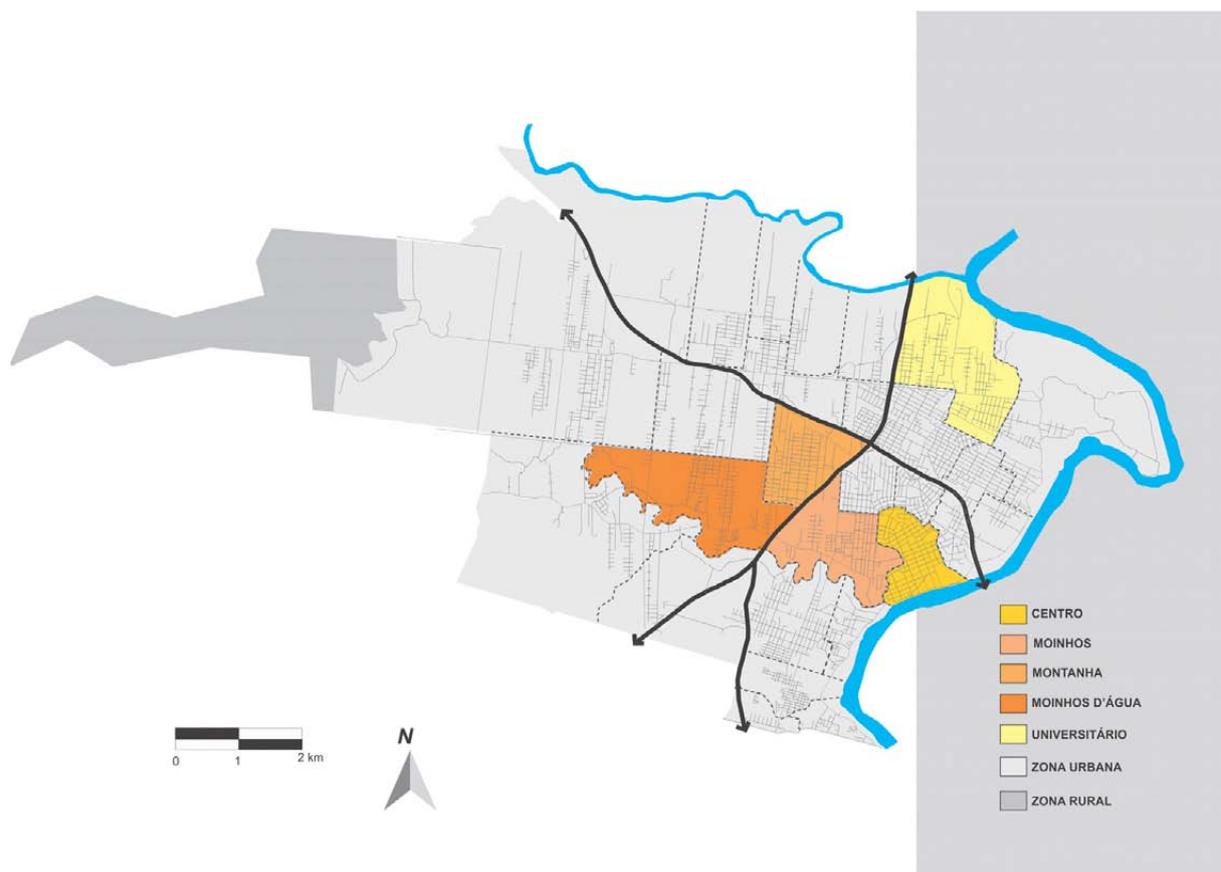
A distribuição dos condomínios em Lajeado se dá de forma mais esparsa, devido à flexibilidade dos tipos predominantes, sendo que os bairros Montanha, Moinhos, Moinhos D'água e Universitário concentram a maior parte dos condomínios em Lajeado: 138 condomínios, o que corresponde a 54,98% do total. Destes condomínios, 177 são do tipo A, um pertencente ao tipo B, 04 ao tipo C e mais um ao tipo D.

Os três condomínios tipo D, inseridos nos últimos cinco anos na malha urbana, não estão localizados em nenhum destes bairros em que a malha urbana já está consolidada e onde predominam as demais tipologias. A estratégia de exclusividade de



localização almejada por estes empreendimentos, que passam a se configurar como empreendimentos com inovação de localização e de tipologia, direciona-os para as classes mais altas da população lajeadense. A figura a seguir apresenta os bairros onde há maior incidência de condomínios em Lajeado e sua relação de localização com o bairro Centro e com a UNIVATES. Os bairros Montanha, Moinhos e Moinhos D'água formam uma mancha contínua ao bairro Centro. Já no bairro Universitário a presença da UNIVATES e a facilidade de acesso ao restante da cidade, principalmente ao bairro Centro, atrai população e investimentos do mercado imobiliário com a construção de sobrados.

Figura 4 – Bairros com maior incidência de condomínios

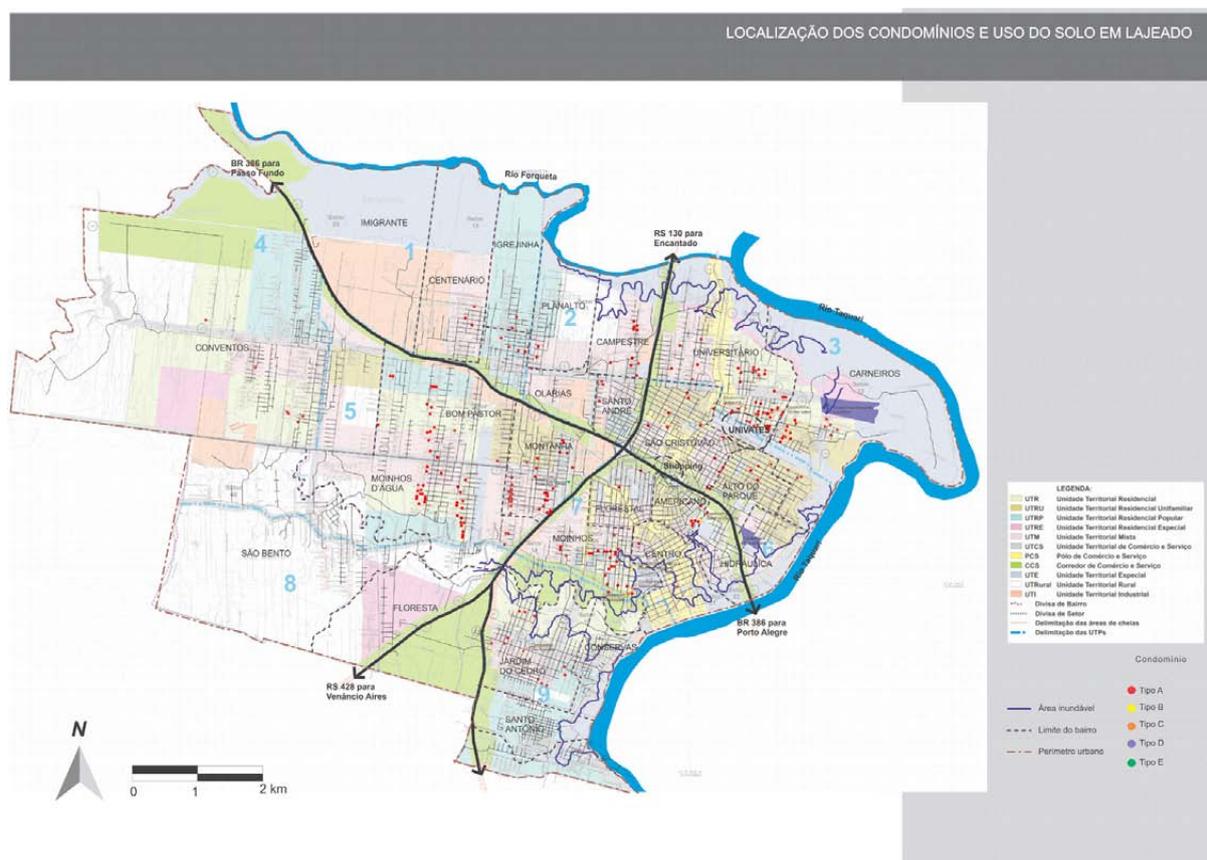


Fonte: Eliza Bergamaschi, 2013.

Desta forma, pode-se considerar que a distribuição dos condomínios em Lajeado tem forte relação de localização, dependência locacional e de proximidade, pois estão situados no entorno de pontos de forte atração de pessoas: o bairro Centro e a UNIVATES, assim como se configuram como locais de fácil acesso através de vias de trânsito rápido.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Lajeado ora vigente é do ano de 2006. Esta legislação divide o município em zona urbana e zona rural. A zona urbana sofre mais parcelamentos em Unidades Territoriais (UTs), as quais têm o caráter de regulamentar os usos e índices construtivos permitidos na malha urbana. Além das nove UTs, ainda há a classificação como Polo de Comércio e Serviço (PCS) e Corredor de Comércio e Serviço (CCS), totalizando onze subcategorias para a zona urbana. Essas categorias não se apresentam de forma contínua formando grandes áreas uniformes, mas sim em manchas de diferentes proporções dispersas na malha urbana, como pode ser observado na Figura 5, a seguir.

Figura 5 – Zoneamento de uso do solo urbano e a presença de condomínios em Lajeado



Fonte: Eliza Bergamaschi, 2013.

Os condomínios se localizam em sete Unidades Territoriais (UTs) diferentes estando presentes também nos Polo de Comércio e Serviços (PCS) e Corredor de Comércio e Serviços (CCS). Das sete UTs, quatro delas são de uso exclusivo residencial (unidade territorial residencial, residencial popular, residencial unifamiliar e residencial especial). As demais UTs são mista, especial e de comércio e serviço.

Nas UTs em que se encontram instalados os condomínios de Lajeado observa-se que os usos permitidos, independente se voltados ao comércio ou à prestação de serviços (CCS, PCS e UTCS), o uso residencial não é vetado, sendo possível construir entre outras tipologias residenciais, produtos imobiliários, como os loteamentos fechados ou condomínios de qualquer porte. Isto é, o PDDI não restringe a presença de condomínios nestas parcelas urbanas com características comerciais e de prestação de serviços, independentemente do fluxo de veículos e dos ruídos que estes usos predominantes possam causar.

Ainda com relação à localização dos condomínios nas diferentes UTs, verificamos a presença de 28 destes empreendimentos na Unidade Territorial Residencial Unifamiliar. Sendo de uso exclusivo para a construção de residências, não são permitidas nestas unidades territoriais edificação multifamiliares verticais ou horizontais. Mesmo com esta prerrogativa legislativa municipal a presença de condomínios de casas assobradadas está presente nesta parcela urbana. Segundo a Prefeitura Municipal, estes condomínios foram construídos antes da legislação de 2006, que restringe a construção de sobrados nestas parcelas da malha urbana.

Relacionando as tipologias e a localização da malha urbana, não se pode afirmar que existe um padrão de localização de determinada tipologia numa UT específica, mas sim a predominância dos condomínios tipo B, C, D e E na UT residencial e na UT mista. As localizações das demais tipologias não seguem um padrão de localização, estando estabelecidas em 4 setores diferentes: UT residencial unifamiliar, residencial popular, especial, comércio e serviços, Corredor de Comércio e Serviços e Polo de Comércio e Serviço.

Já a localização dos condomínios tipo A na malha urbana se distribui em quase todas as divisões territoriais, exceto nas UTs industrial e rural. É visível a predominância da tipologia nas UTs residencial, mista e residencial popular, justamente aquelas em que predomina a existência dos condomínios em geral. A quantidade de condomínios tipo A localizados nestas três UTs somam um total de 200 empreendimentos condominiais, o que corresponde a 79,6% do total dos condomínios de Lajeado, independente de sua tipologia.

A localização dos condomínios nos diferentes bairros de Lajeado permite observar que eles se concentram na mancha contínua ao bairro Centro (quadrantes sudeste e sudoeste) e possuem outra área de concentração no bairro Universitário, que fica no quadrante nordeste. A forte relação entre renda *per capita* e a presença dos condomínios nos bairros concentrados nas UTs mencionadas revela um dos principais aspectos que caracterizam a dinâmica de implantação destes empreendimentos na malha urbana.



Ao contrário do que ocorre em muitas cidades brasileiras, a tipologia de sobrados em Lajeado volta-se para um perfil de população de média e alta renda *per capita*. Os bairros com as menores rendas não possuem construções assobradadas ou são muito raras. Mesmo havendo 15 condomínios localizados na UT Residencial Popular dos bairros Igrejinha, Bom Pastor, Olarias e Jardim do Cedro, a renda média desses bairros não se configura entre as menores rendas do município.

A análise dos dados obtidos com o levantamento e o preenchimento dos formulários permitiu a caracterização dos enclaves fortificados identificando aspectos da dinâmica para a instalação das diferentes tipologias construtivas.

Para a análise aprofundada dos condomínios tipo A foi selecionada uma amostra de seis condomínios, o que corresponde a 2,4% do total dos condomínios existentes em Lajeado. A escolha da amostra partiu do processo de seleção de duas construtoras atuantes no mercado de imóveis e construção civil de Lajeado, que produzem apenas a tipologia A e não produzem nenhuma das demais tipologias encontradas na malha urbana. Além desse critério buscou-se empreendimentos que foram construídos por empresas locais com foco em dois nichos de mercado distintos: uma delas constrói condomínios voltados para a população que se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida enquanto a outra volta seus produtos para a população das classes média e alta de Lajeado.

Após a seleção das construtoras e dos condomínios a serem analisados partiu-se para o preenchimento do formulário e análise dos dados obtidos com este questionário.

A lógica de localização dos seis empreendimentos analisados apresenta duas características importantes: a primeira é a concentração dos dois condomínios direcionados para as classes de mais alta renda num mesmo bairro – Carneiros – revelando uma das estratégias adotadas pela construtora para a implantação de seus empreendimentos. A localização privilegiada e a população de alta renda são critérios presentes para a implantação de seus condomínios.

A segunda característica diz respeito aos produtos imobiliários voltados ao público alvo com perfil socioeconômico enquadrado nos parâmetros do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) de financiamento habitacional, localizados em quatro diferentes bairros da cidade, como forma de distribuir os condomínios na malha urbana e de proporcionar diferentes opções de localização para os moradores. Embora diferentes entre si, estes bairros são bastante próximos e concentram-se em áreas de expansão urbana de Lajeado. A distância do centro contribui para a redução do preço do lote facilitando a ação destes empreendedores nestas localizações.



Nos condomínios tipo A, independente da renda de seus moradores, todas as unidades possuem grades dividindo as unidades. Apesar da proibição da Prefeitura Municipal de dividir as unidades dentro de um condomínio que está edificado em um lote único e escriturado como uma totalidade, esta é uma prática comum entre os moradores e construtores. A presença deste equipamento de segurança só se efetiva após a liberação do habite-se junto à Prefeitura Municipal (grifos nossos). Agindo desta forma, os moradores estão parcelando as áreas que deveriam ser de uso comum dos condôminos, individualizando o que deveria ser coletivo.

Os condomínios direcionados para o público com renda inferior estão localizados em diferentes zonas de uso e unidades territoriais, porém todos apresentam as mesmas características construtivas. É permitida nestas áreas uma maior ocupação do lote, devendo deixar livre apenas 25% da área total. Essa estratégia do Poder Público Municipal é resultante das dimensões reduzidas que os lotes podem apresentar nestas áreas, uma vez que se trata de locais em que os moradores não possuem condições financeiras de adquirir lotes maiores. De maneira geral, os lotes urbanos devem possuir a dimensão mínima de 360m². Nas áreas direcionadas para população de rendas inferiores, como na UT residencial popular, os lotes podem ter dimensões menores, chegando até a 200m². Por este motivo permite-se que se construa em 75% da área do lote em contraponto aos 66% permitido em outras UTPs.

Já os dois condomínios do Bairro Universitário e que são voltados para a parcela da população com maior poder aquisitivo possuem coeficientes construtivos que reduzem o aproveitamento do lote para 2/3 da área total e permitem construções em maior altura, assim como possuem índice de aproveitamento maior que nos lotes analisados anteriormente. Incentiva-se a construção em altura nas áreas voltadas à população de alta renda da cidade pressupondo que a população ali pode arcar com construções de melhor padrão de qualidade construtiva. Também a proximidade da UNIVATES incentiva este tipo de construção verticalizada que serve de moradia aos estudantes e profissionais vinculados direta ou indiretamente a esta universidade.

Dos condomínios analisados, o que diferencia a área de atuação dos agentes imobiliários que atuam na produção destas unidades residenciais é a dimensão final das moradias. As classes de média e alta renda se apropriam de unidades com maior área construída, enquanto as parcelas de menor renda concentram-se em unidades com dimensões reduzidas. Exceto esta característica de área construída que é causa e consequência do valor dos imóveis², todos os sobrados tipo A apresentam as mesmas características com relação aos critérios de segurança, isolamento, homogenei-

² Como requisito para a formação do preço de comercialização das unidades também está incluída a localização do lote a ser edificado. No entanto acreditamos que a dimensão do lote é anterior ao valor do mesmo na configuração de um condomínio.



dade e a presença de equipamentos de lazer e a prestação de serviços internamente aos condomínios.

Segundo os critérios de **segurança e isolamento**, os condomínios tipo A apresentam características semelhantes: todas as unidades têm **acesso direto ao logradouro** e, desta forma, cada unidade se torna responsável pela existência de um portão com acionamento eletrônico que isola sua unidade residencial.

Quanto ao isolamento interno, os condomínios tipo A possuem uma característica específica que não é verificada nos demais condomínios analisados: são unidades autônomas, isoladas e independentes umas das outras. A presença de grades e muros que delimitam as unidades residenciais faz com que cada unidade configure uma residência independente das demais. A Prefeitura Municipal entende estes condomínios como um “prédio deitado”, pois apresenta características de edificações multifamiliares e segue as predisposições legais desta tipologia construtiva. Isto leva ao questionamento sobre a preferência de casas e sobrados em relação a apartamentos.

Segundo Caldeira, (2003) uma casa remete à ideia de lar, de núcleo familiar principalmente em uma sociedade mais conservadora como em Lajeado. A posse de uma casa, uma unidade independente das demais, em que não há a divisão de espaços com outras famílias consolida esta ideia de lar, de unidade familiar.

Através das mais diferentes culturas e classes sociais, o lar cristaliza importantes sistemas simbólicos e molda sensibilidades individuais. A moradia e o status social são obviamente associados em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente. (CALEIRA, 2003, p. 265).

Além desta relação com valores morais e simbólicos de uma sociedade, a intensa presença dos condomínios de sobrados em Lajeado se relaciona com a privacidade e liberdade que esta tipologia proporciona aos usuários, independentemente de dividir a posse do lote com os demais moradores.

[...] as casas eram o paradigma da residência digna e evidência de status moral e social. Os valores de privacidade, liberdade individual e família nuclear embutidos na casa independente sustentaram tanto a guerra contra os cortiços quanto a difusão da casa própria entre as camadas trabalhadoras. (CALDEIRA, 2003, p. 259).

A preferência por residir num sobrado que tem o mesmo valor monetário de um apartamento com as mesmas dimensões e com a mesma localização também se relaciona ao aparente *status* superior que a residência em uma casa proporciona. Em Lajeado, os sobrados comercializados pela Construtora Sigma, voltados para a po-



pulação de alta renda da cidade, têm valores que ficam “entre um belo apartamento e uma boa casa” (Entrevista com o diretor da empresa). Mesmo assim, os compradores preferem morar num sobrado de dimensões semelhantes a um belo apartamento, sem considerar que a posse legal do lote é dividida com os demais moradores.

Quando alguém se muda de uma casa para um apartamento, eles sentem que sua qualidade de vida se deteriorou e, em alguns casos, veem a mudança como um declínio social. Sentem que perderam sua liberdade, independência e controle sobre suas vidas, além de perder o status que associam à propriedade de uma casa. (CALDEIRA 2003, p. 286).

A afirmação de *status* dos condomínios relacionada à posse de uma casa no lugar de um apartamento é visível, uma vez que se pode encontrar na malha urbana de Lajeado diversos empreendimentos direcionados para as classes mais altas.

Simultaneamente ao *status* da tipologia semelhante a uma casa, o sobrado também confere um *status* de habitar em uma tipologia considerada diferenciada pela população e consolidada no mercado. É a tipologia da “moda”, conferindo aos moradores o *status* de modernidade e inovação desta tipologia predominante. Além disso, estas tipologias proporcionam a sensação de privacidade, de não compartilhar áreas com outras pessoas como nas demais tipologias ou nos edifícios de apartamentos. A liberdade de ter sua unidade, mesmo que com área residencial reduzida atrai a população e os consumidores.

O fato de não possuir cobrança da taxa de condomínio existente nos edifícios multifamiliares também atrai a população para residir nos condomínios tipo A. Além destes fatores, acredita-se que a posse de uma parcela de terra, um pedaço de terreno onde se possa cultivar uma pequena horta ou ampliar a área de estacionamento para abrigar mais um veículo também tem importância para a escolha desta tipologia.

Nesta tipologia (A) a presença de **equipamentos de lazer e a prestação de serviços** internamente ao condomínio não é verificada, uma vez que as unidades, apesar de terem sido aprovadas na prefeitura como pertencendo a um condomínio, se tornam independentes com a construção de muros e grades que individualizam as unidades (grifos nossos). Os condomínios analisados que têm como foco o público com maior renda possibilitam a construção de piscina na área dos fundos da unidade. No entanto esta construção é de iniciativa individual de cada morador, não constando nos projetos nem no momento da expedição do habite-se da edificação.



6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se afirmar que a construção de moradias em condomínio é uma estratégia de mercado utilizada em inúmeras cidades contemporâneas, não permitindo que Lajeado fique fora deste contexto. No entanto, em Lajeado esse processo apresenta características muito marcantes, específicas deste município, com a ampla construção de casas assobradadas.

Neste sentido, Lajeado se diferencia das demais cidades médias do interior do Rio Grande do Sul, uma vez que não tendo atingido o mesmo patamar de desenvolvimento sua configuração intraurbana possui características específicas. Acreditamos que as atuais características urbanísticas de Lajeado já foram as características vigentes de outras cidades médias em outros momentos de seu desenvolvimento urbano. Por esse motivo, acreditamos que a escassa presença de condomínios e loteamentos fechados em Lajeado seja apenas temporário, uma vez que seu padrão de desenvolvimento, no momento, ainda não comporte a presença de mais empreendimentos deste tipo.

A ampla presença de condomínios de casas assobradadas com diferentes padrões construtivos se apresenta como uma alternativa econômica diante da escassez de lotes disponíveis nas áreas centrais da cidade aliado aos altos valores exigidos pelo mercado imobiliário para a aquisição destas parcelas do solo urbano. Desta forma, também o reduzido número de empreendimentos em forma de condomínios e loteamentos fechados se apresenta como uma alternativa restrita à população de alta renda.

REFERÊNCIAS

- CALDEIRA, T. P. do Rio. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Ed. 34, 2003.
- COSTA, E. M. da. Cidades médias. Contributos para sua definição. *Revista Finesterra*, XXXVII, 2002.
- HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- LAMAS, J. M. R. G. *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Lisboa: Edição de Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.
- NAME, L. O Conceito de Paisagem na Geografia e sua Relação com o Conceito de Cultura. In: *GeoTextos*, vol. 6, n. 2, dez. 2010. Leo Name 163-186. Disponível em <http://www.academia.edu/421645/O_conceito_de_paisagem_na_geografia_e_sua_relacao_com_o_conceito_de_cultura>. Acesso em: 22 dez. 2013.
- PANERAI, P. *Análise urbana*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL. *Plano Diretor Municipal*. Santa



Cruz do Sul, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2006*. Lajeado, 2006.

RELPH, E. *A paisagem urbana moderna*. Lisboa: Edições 70, 1987.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria do Planejamento, Gestão e Participação Cidadã. FEEDados. Consulta. Disponível em: <<http://www.fee.rs.gov.br/feedados/>>. Acesso em: 01 jun. 2013 e 20 fev. 2014.



AGENTES SOCIAIS URBANOS, ESTRATÉGIAS DE AÇÃO E SEUS REFLEXOS NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DAS CIDADES DE SANTA CRUZ DO SUL E LAJEADO¹

*Heleniza Ávila Campos
Rogério Leandro Lima da Silveira
Eliza Bergamaschi
Camila Pohl Frohlich
Rosí Cristina Espindola da Silveira*

1 INTRODUÇÃO

Nas duas últimas décadas, a urbanização das cidades médias no Brasil tem sido acompanhada por importantes transformações em sua configuração e organização espacial, advindas dos processos de reestruturação econômica e de novas funções urbanas que tais cidades têm apresentado no âmbito da rede urbana brasileira.

Um dos fenômenos que tem caracterizado as mudanças na dinâmica de desenvolvimento urbano dessas cidades é justamente a maior complexificação do funcionamento do seu mercado imobiliário, através do advento de uma maior especialização, diferenciação e segmentação dos produtos ofertados, e dos seus reflexos na dinâmica de produção e organização do espaço urbano. A produção e comercialização de novos produtos imobiliários, como os loteamentos e condomínios fechados, bem como condomínios de sobrados, têm contribuído para que as cidades apresentem mudanças em sua dinâmica de crescimento e de organização espacial, e também no tradicional padrão de usos do solo urbano em áreas centrais e periféricas da cidade.

No Rio Grande do Sul, esse fenômeno também tem ocorrido em suas cidades médias. Como no restante do país, os reflexos da produção de novos produtos imobiliários na dinâmica de urbanização e de organização espacial das cidades têm apresentado tanto características comuns quanto particularidades. Isso, em relação à participação dos agentes sociais urbanos, às suas relações e estratégias de ação, à dinâmica do mercado imobiliário, ao papel do Estado e ao modo como tais variáveis se manifestam, participam e incidem na dinâmica de organização do espaço urbano nessas cidades médias.

¹ Os autores agradecem a valiosa colaboração dos alunos Jonis Bozzetti, Adriano Emmel e Estela Salvagni Tomazel, respectivamente, bolsista PROBIC-FAPERGS, bolsista PUIC-UNISC, e bolsista BIC-UFRGS, no levantamento, organização e representação espacial dos dados secundários referentes ao mercado imobiliário e urbanização das cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado.



Nesse capítulo abordamos como essas variáveis se apresentam nas duas cidades médias da região dos Vales, na área central do território do Rio Grande do Sul: a cidade de Santa Cruz do Sul, principal centro urbano e nó de comando da rede urbana do Vale do Rio Pardo, e a cidade de Lajeado, principal cidade da região do Vale do Taquari.

A abordagem está estruturada em três tópicos. No primeiro tópico apresentamos sucintamente a concepção teórica e conceitual que baliza nossa análise e reflexão sobre o modo como esse processo tem ocorrido em cada uma das duas cidades. Num segundo tópico, analisamos o processo de produção dos condomínios e loteamentos fechados em Santa Cruz do Sul, identificando os principais reflexos na organização espacial e nos usos do espaço urbano. No terceiro tópico, abordamos como esse processo se apresenta na cidade de Lajeado. Por fim, apresentamos nossas considerações finais sobre as principais características, particularidades e pontos em comum no modo como esse processo se desenvolve nas cidades em estudo.

2 OS AGENTES SOCIAIS E SEU PAPEL NA PRODUÇÃO E NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE

Nosso entendimento é de que o espaço urbano deve ser analisado e compreendido como sendo produto das relações sociais entre diferentes agentes da sociedade ao longo do processo histórico que ela estabelece em sua relação com a natureza. Nessa perspectiva, o espaço urbano é o resultado das atividades de uma série de gerações, que através de seu trabalho social acumulado no tempo, age sobre esse espaço, modificando-o, transformando-o, reorganizando-o, humanizando-o dando-lhe um conteúdo cada vez mais social e histórico.

Nesse sentido, a leitura, a análise e a interpretação dos processos e fenômenos que se desenvolvem no espaço urbano, como a reestruturação urbana, a urbanização e organização do espaço urbano, devem ser feitas a partir da valorização da dimensão espacial das ações e relações entre os agentes sociais que produzem a cidade. O espaço urbano deve assim ser pensado como condição, meio e resultado das ações e relações entre os diferentes agentes sociais (CORRÊA, 1989).

A organização espacial da cidade é mais do que o resultado conjunto de diferentes usos do solo justapostos entre si. A cidade em realidade se apresenta como expressão de diferentes interesses, que ora se articulam, se confrontam, estabelecendo relações, articulações, interações próprias entre os diferentes agentes sociais que vivem e produzem o espaço da e na cidade. Nessa perspectiva, a produção do espaço urbano, da cidade, resulta da dinâmica de determinada sociedade que, ao



reproduzir-se, imprime na organização espacial e na paisagem urbana suas marcas correspondentes.

A análise da dinâmica de produção, organização e de desenvolvimento do espaço urbano deve igualmente levar em conta a mediação de diferentes escalas espaciais, a partir das quais distintas ações e processos incidem a produção da cidade.

Também valorizamos a ideia de que o espaço urbano é igualmente concebido como acumulação de tempos, evidenciando assim, a importância do papel das ações, das normas e dos objetos geográficos criados e/ou transformados em períodos anteriores, na dinâmica de organização espacial da cidade.

A cidade e sua produção, além de ser compreendida como condição material para viabilizar a produção, a circulação e a reprodução do capital, também tem de ser pensada, simultaneamente, como condição, meio e produto do processo de reprodução da sociedade (CARLOS, 1992).

Diante da divisão social e territorial do trabalho, as formas espaciais assumidas na produção do espaço urbano refletem a contradição entre um processo de produção socializado da cidade e sua apropriação privada, e revelam a contradição entre interesses e necessidades da reprodução do capital, de um lado, e do desenvolvimento da sociedade como um todo, do outro lado (CARLOS, 1992).

3 A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM SANTA CRUZ DO SUL: REFLEXOS NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL E NOS USOS DO ESPAÇO URBANO

A reestruturação do espaço urbano em Santa Cruz do Sul nas duas últimas décadas tem se caracterizado por mudanças na intensidade e no conteúdo de sua dinâmica de urbanização.

De um lado, mantém-se intenso o processo de expansão da área urbana e de adensamento urbano, como vimos acima no tópico 2, resultante do aumento da população urbana; da verticalização urbana, sobretudo na área central da cidade e em direção à UNISC, no quadrante norte da cidade; e da progressiva incorporação de novos loteamentos populares e para a classe média, em direção à zona sul e sudeste da cidade.

De outro lado, tem ocorrido um processo de produção de novos produtos imobiliários, através da construção de vários loteamentos e condomínios fechados, cujo público alvo tem sido a população de alta renda. Tais empreendimentos imobiliários se localizam notadamente no quadrante norte e nordeste da cidade, no entorno e junto ao Cinturão Verde da cidade, em áreas na periferia urbana da cidade,



que há poucos anos ainda possuíam usos rurais, ou estavam na reserva, aguardando o momento propício, em termos de valorização imobiliária.

Uma das principais mudanças na dinâmica de urbanização, tem sido o advento de novos usos do solo urbano nas áreas periféricas, recém incorporadas ao perímetro urbano.

Até o final da década de 1990, a periferia urbana de Santa Cruz do Sul caracterizava-se sobretudo na zona Sul, Sudoeste e Sudeste da cidade, pela presença de ocupações urbanas irregulares e/ou clandestinas através da construção informal de casebres em áreas sem ou com precária infraestrutura urbana, ou então pela construção de casas populares em loteamentos instalados pelo poder público municipal com as características dos novos produtos imobiliários.

A partir, sobretudo de 2005, começa a ocorrer na periferia urbana norte e nordeste da cidade uma intensa produção de loteamentos e condomínios residenciais fechados, com projetos urbanísticos variados que aliam o alto padrão construtivo de urbanização dos espaços internos do empreendimento, a construção de espaços internos de lazer e recreação, e a existência de áreas verdes de uso privado dos moradores desses novos e sofisticados empreendimentos imobiliários.

Ou seja, morar na periferia da cidade deixou de ser condição exclusiva da população de baixa renda, mas também se tornou opção de escolha da população de alta renda que opta por se refugiar no interior de enclaves fortificados, junto à natureza, em áreas mais silenciosas porque relativamente distantes do centro da cidade, mas de rápido e fácil acesso viário.

A produção desses novos produtos imobiliários em Santa Cruz do Sul a partir desse momento se vincula à reestruturação econômica que a cidade passa a apresentar a partir do começo da década de 1990. Nesse período, a tradicional e histórica matriz econômica estruturada na atividade agroindustrial do tabaco, na indústria de bens não duráveis, como alimentos, confecções e bebidas, e na indústria de bens de equipamento, como metalurgia, metalomecânica e artefatos de borracha, começava a apresentar mudanças importantes.

No setor da agroindústria do tabaco vai ocorrer intenso processo de centralização e concentração de capital entre as empresas multinacionais que comandam oligopsonicamente o mercado de tabaco em folha na região e no país. As fusões e incorporações entre as multinacionais do tabaco ampliam-se muito nesse período reduzindo significativamente o número de empresas que passaram a atuar no setor (de 16, em 1970, para 05 em 1995). Houve um crescente processo de redução da mão de obra empregada no setor, por conta do fechamento de usinas, automação e racionalização de processos produtivos envolvendo a estrutura de produção e de



gestão dessas empresas em sua estratégia de atuação nas áreas fumicultoras do Sul do Brasil. Ao mesmo, tempo, as sedes no Brasil, dessas multinacionais do tabaco, em boa parte, permaneceram instaladas na cidade. Os executivos e altos funcionários dessas corporações permaneceram residindo na cidade, ou para ela se transferiram, representando parte da demanda solvável desses novos produtos imobiliários.

Os efeitos da globalização e da abertura do mercado brasileiro a partir do Governo Collor de Melo trouxeram fortes dificuldades para o desenvolvimento de tradicionais empresas locais, fruto da crescente e desigual concorrência com produtos importados, pelos desiguais níveis de produtividade, atualização tecnológica e financiamento interno. Muitas dessas empresas fecharam as portas e as que permaneceram no mercado tiveram de redimensionar suas ações. Parte do capital adquirido com a venda dos ativos industriais foi aplicada no mercado imobiliário, através da compra de terra, imóveis e, também, através da constituição de novas empresas do ramo imobiliário, ou da aquisição de parte do controle acionário das incorporadoras imobiliárias existentes.

Por fim, cabe ainda destacar como importante característica dessa reestruturação econômica da cidade a ampliação e maior especialização do setor de serviços, possibilitando a consolidação de Santa Cruz do Sul como principal polo econômico regional. Nesse sentido, merece destaque a criação da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), em 1993, e a oferta crescente de novos cursos de graduação e de pós-graduação, atraindo alunos de diversos municípios não só da região do Vale do Rio Pardo, mas também das regiões do Vale do Taquari, do vale do Jacuí, apresentando, em 2013, um volume de 12 mil alunos.

Muitos desses novos alunos da UNISC passaram a residir na cidade, aquecendo a economia urbana e especialmente o mercado imobiliário através do aumento no valor do aluguel de apartamentos, quartos, casas, tanto nas áreas próximas ao *campus* da universidade, no quadrante norte da cidade, quanto nas áreas centrais, pela proximidade com os serviços e estrutura comercial existente.

Dentre os alunos egressos da universidade, muitos permaneceram na cidade procurando se estabelecer profissionalmente, constituindo assim novos estabelecimentos de serviços especializados, como empresas e escritórios de arquitetura, de contabilidade, de engenharia, de administração de empresas, de advocacia. Clínicas ou consultórios de psicologia, odontologia, medicina, nutrição, farmácia. Casas geriátricas, clínicas de fisioterapia, escolas infantis, técnicas e profissionalizantes. O aumento progressivo, a maior diversificação e uma crescente especialização dos serviços de saúde, através da ampliação e modernização dos hospitais e da rede pública e privada, têm possibilitado a cidade constituir-se em um importante polo regional de oferta de serviços de saúde.



Estes são alguns exemplos da diversidade de novos serviços que passaram a ser ofertados na cidade por conta da formação de novos profissionais e especialistas, alterando assim significativamente sua tradicional função urbana ligada à atividade industrial e ao comércio varejista e atacadista. Além disso, o crescimento da oferta e o novo conteúdo desses serviços urbanos têm sido acompanhados por mudanças na dinâmica do mercado imobiliário, com a crescente demanda por novos e modernos espaços para a instalação dos novos serviços. Isso vem promovendo a revalorização imobiliária das áreas centrais e áreas intermediárias entre o centro e a periferia da cidade. Daí a crescente produção e comercialização de novos prédios exclusivos para escritórios e consultórios dos novos profissionais liberais que passam a atuar no mercado.

Nesse contexto de reestruturação urbana advinda da reestruturação econômica da cidade e de difusão de novos padrões culturais de modos de morar e de seus reflexos na dinâmica de desenvolvimento urbano, um conjunto de agentes tem participado ativamente do processo de produção dos loteamentos e condomínios fechados e dos seus reflexos na reorganização e nas transformações do espaço urbano em Santa Cruz do Sul.

3.1 Agentes sociais, estratégias de ação, mercado imobiliário e a produção dos condomínios e loteamentos fechados

A produção dos novos empreendimentos imobiliários (loteamentos e condomínios fechados) na cidade de Santa Cruz do Sul tem sido realizada pela participação ativa de um conjunto de agentes sociais.

Um primeiro agente a ser destacado são os proprietários fundiários tanto aqueles que possuem a propriedade de terrenos localizados no interior do perímetro urbano da cidade, quanto aqueles que são donos de glebas de terras em áreas rurais, localizadas no entorno imediato da cidade, notadamente aquelas localizadas junto ao perímetro urbano. Esse agente tem tido um papel importante no processo de produção desses novos produtos, na medida em que esse processo só pode iniciar quando há a decisão por parte do proprietário do imóvel em comercializá-lo com as empresas incorporadoras imobiliárias, ou em utilizá-lo no processo de produção desses novos produtos imobiliários, quando ele proprietário fundiário acumula também a condição de incorporador imobiliário.

Em muitos dos casos analisados na pesquisa, como o dos condomínios Costa Norte, Costa Leste, Reserva dos Pássaros, a área de terra necessária para a construção do empreendimento foi sendo adquirida pela incorporadora imobiliária ao logo dos anos junto aos proprietários de terra, quando essa ainda se localizava em zona rural. Já no caso do condomínio Country Ville foi o proprietário do imóvel



rural, que em associação com empresas especializadas na incorporação imobiliária e construção, realizou o empreendimento, após sua integração ao perímetro urbano da cidade.

Em Santa Cruz do Sul, grande parte desses novos empreendimentos imobiliários foi construída em áreas que, num passado recente, integravam originalmente glebas localizadas na zona rural. A decisão de comercializar a terra rural por parte dos seus proprietários deu-se, sobretudo, quando do avanço da urbanização da cidade em direção às suas propriedades, valorizando-as e abrindo novas possibilidades de uso, que não mais as vinculadas à produção de alimentos ou criação de animais. Nesse contexto, a expectativa de obtenção de maior valor de troca pela terra se afirmava sobre o valor de uso aferido pelas práticas rurais, determinando então o momento ideal da comercialização dos imóveis rurais.

Um segundo agente a ser destacado pela intensa, ativa e abrangente participação nesse processo de produção dos loteamentos e condomínios fechados em Santa Cruz é, sem dúvida, os incorporadores imobiliários.

Cabe destacar inicialmente que a constituição inicial de algumas das empresas incorporadoras imobiliárias que tradicionalmente atuam no mercado imobiliário da cidade, tanto no âmbito da intermediação de aluguéis residenciais quanto na produção de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, tem relação com a internacionalização do setor fumageiro, iniciada durante a década de setenta do século passado.

Houve, nesse período, num contexto de intensa urbanização da cidade, um movimento de capitais alocados no setor industrial para o mercado imobiliário. A penetração do capital monopolista internacional na economia local, através da desnacionalização das empresas locais que atuavam no ramo fumageiro, fez com que muitos dos ex-proprietários industriais, tornados acionistas minoritários ou altos funcionários das multinacionais, ou mesmo aqueles que se desfizeram por completo dos seus bens, viessem a ter no mercado imobiliário local uma alternativa viável de investir e de reproduzir, se não todo, pelo menos parte do capital disponível (SILVEIRA, 2003).

Esse movimento do capital industrial para o setor imobiliário também se efetivou em outros ramos industriais, na medida em que os investimentos realizados, notadamente através das operações de compra e venda de terras ou então através da realização de loteamentos, possibilitaram a essas empresas assegurar a realização da mais-valia e intensificar a rentabilidade de parte dos seus ativos econômicos, principalmente em função da crônica instabilidade econômica que marcou a economia nacional durante as últimas décadas (SILVEIRA, 2003).



Ao comentar o papel do mercado imobiliário no processo de acumulação de capital, Lefebvre (*apud* GOTTDIENER, 1993, p. 185) o identifica enquanto “setor secundário” de investimento, ligado à oferta:

O ‘bem de raiz’, como eles o chamam, desempenha o papel de um setor secundário, de um circuito paralelo ao da produção industrial, que trabalha para o mercado de ‘bens’ não duráveis, ou pelo menos aqueles que são menos duráveis do que as construções. Em épocas de depressão, o capital flui em sua direção. [...] o papel e a função desse setor nunca para de crescer. Na mesma proporção em que diminui o circuito primário, o da atual produção industrial de bens ‘móveis’, é investido capital no circuito secundário, o dos bens imóveis. Pode até acontecer que a especulação imobiliária se torne a fonte principal [...] da realização de mais-valia.

Na mesma linha, Harvey (1989) diz que o investimento no ambiente construído (ou seja, a estrutura física necessária à produção e ao consumo) é oportuno, especialmente durante as crises de superacumulação de capital. E, na medida em que pressupõe grandes inversões iniciais e longos períodos de rotação, pode representar alternativas de valorização para aqueles capitais que momentaneamente encontram-se ociosos.

Nesse sentido, ainda que a vitalidade desse setor ou circuito secundário seja cíclica, à medida que ela oscila segundo a disponibilidade de capital acumulado e da conjuntura econômica, devemos ter presente que, independentemente desses ciclos, os bens imóveis existem e perduram no tempo como investimento lucrativo. A qualidade inerente a esses bens imóveis é determinada, segundo Gottdiener (1993, p. 184-188): “[...] pela própria natureza da propriedade como mercadoria dotada de um mercado dentro da rede de relações sociais capitalistas”. Assim, as várias possibilidades de uso que esses bens imóveis apresentam, principalmente em função dos diferentes níveis de organização social, como também das distintas necessidades quanto à localização, asseguram aos investidores inúmeras alternativas de valorização. Dessa forma, em que pesem as possíveis flutuações nas margens de lucro dos bens imóveis, existe sempre a possibilidade de reorientar a propriedade para outros usos potencialmente lucrativos. Nesse aspecto, o investimento na terra torna-se atraente mesmo em épocas difíceis.

Em segundo lugar, convém considerar também que a atuação desse segmento no mercado imobiliário, na maior parte das vezes, não tem ocorrido de forma independente e isolada. Pelo contrário, quase sempre tem requerido a coparticipação de outros agentes.



Nesse aspecto, podemos identificar em Santa Cruz do Sul o desenvolvimento, nestas últimas décadas, daquilo que Gottdiener (1993, p.218) denomina de “redes de crescimento”. Essas redes, para o autor, representam a articulação de interesses específicos envolvidos na produção do ambiente construído, que, organizados diferentemente em torno da propriedade da terra, constituem-se muitas vezes na linha de frente da produção espacial urbana.

Assim, além da atuação do capital originário do setor industrial, bem como do capital comercial, há também nesse período: a presença do proprietário minifundiário localizado nas pequenas propriedades que vêm sendo incorporadas com a expansão da cidade; as ações do proprietário e/ou herdeiros de glebas urbanas; a participação cada vez mais incisiva de empresas de construção civil; dos agentes financeiros e a crescente atuação dos incorporadores imobiliários.

O quadro1 mostra as principais empresas incorporadoras que atuam no período recente na produção dos novos produtos imobiliários em Santa Cruz do Sul.

Quadro 1 – Empreendimentos e empresa responsável - 2012

Empreendimento	Bairro	Total m ²	Empresa Responsável
Loteamento Costa Norte	Verena	*	Campus Emp. Imob. LTDA
Loteamento Res. das Figueiras	Country	257.424,33m ²	Const. e Urb. Rech LTDA
Condom.Jack-Land II	Santo Inácio	10.371.45m ²	Limit-Loações e Emp.LTDA
Condom.Jack-Land	Santo Inácio	50.000.00m ²	André Xavier e Outros
Lot.Condom. Fechado Ingo Inácio Reis	Bom Jesus	3.777.55m ²	Ingo Inácio Reis
Lot.Cond. Fechad. Bela Vista	Country	9.831,45m ²	Gerson Sampaio e Outros
Lot.Cond. Fechad.Terras Altas	Linha Santa Cruz	416.665,23m ²	Lauro Garmatz e VJS-Emp.Neg. Imob.Ltda
Condomínio Fechado	Santo Inácio	15.000,000m ²	Suprema Neg.Imb.LTDA
Loteamento Costa Norte Leste 1ª Etapa	Verena	17.088,86m ²	João Dick Imóveis LTDA
Loteamento Costa Leste 2ª etapa	Verena	22.420,84m ²	João Dick Imóveis LTDA
Loteamento Cond. Fechado João Dick Imóveis	Senai	3.513,20m ²	João Dick Imóveis LTDA
Lot.Fechad. Country Boulevard	Country	98.267,97m ²	Const.E Urb.Rech LTDA
Condomínio Fechado	Santo Inácio	42.401,84m ²	Blk Empr. Imob. LTDA
Condom. Fechado Godf Villas	Higienópolis	120.600,00m ²	Martim Eidt e outros
Loteamento Condomínio Urbanístico. Reserva dos Pássaros	Jardim Europa	375.284,57m ²	João Dick Imóveis LTDA
Condomínio Resid. Coutry Ville	Country	237.155,39m ²	Construfácil Terraplanagem e Urbanizadora e FIK Incorporadora



Empreendimento	Bairro	Total m ²	Empresa Responsável
Loteamento Golf Residence	Country	84.064,39m ²	Construfácil Terraplanagem e Urbanizadora e FIK Incorporadora
Cond. Fechado Casa da Pedra	Santo Inácio	*	Blk Empr. Imob. LTDA
Loteamento Cond. Belle Ville Cond. Belle Ville	Belvedere	190.244,45m ²	Kartoll Empreendimentos Imobiliários LTDA
Condomínio Serra Azul	Country	182.232,64m ²	Serra Azul Imóveis Ltda
Total		2.072.195,16m ²	

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, 2012. Organização: Adriano Emmel

Cabe destacar algumas empresas incorporadoras, como a João Dick Imóveis Ltda., a Construtora e Urbanizadora Rech Ltda. e a Construfácil Terraplanagem e Urbanizadora Ltda. que foram responsáveis, respectivamente, por 418.307 m², 355.692 m² e 321,219m². Essas três empresas responderam, juntas, pela incorporação de uma área de 1.095.219m², o equivalente a 53% do total da área utilizada na cidade, pela incorporação imobiliária, para a produção de novos loteamentos e condomínios fechados, entre 1997 e 2012, que foi de 2.072.195m². As duas primeiras, tradicionais empresas incorporadoras da cidade, que além de atuarem na produção de loteamentos residenciais tradicionais, passaram nesse período a também promover a incorporação de loteamentos e condomínios fechados. Já a empresa Construfácil – Terraplanagem e Urbanizadora Ltda. – passou a atuar mais recentemente no mercado imobiliário, além de manter suas outras atividades no ramo do comércio de material de construção, de combustível e serviços.

Essas empresas dominam o mercado da produção e comercialização dos novos produtos imobiliários na cidade, mercado esse ainda caracterizado pela presença de empresas locais, ou seja, oriunda de capitais locais. De todo modo, o processo de incorporação envolve a articulação e mobilização de capitais oriundos de outros segmentos, como o capital financeiro, necessário ao financiamento desses empreendimentos, que, pelo seu grande porte, costumam mobilizar somas elevadas de recursos, para custear desde a construção e urbanização dos empreendimentos.

O quadro 1 também permite observar a concentração dos novos produtos imobiliários nas regiões norte e nordeste da cidade, sobretudo nos bairros Verena, Santo Inácio e Country, região da cidade caracterizada pela localização da população de média e alta renda, e pela presença do Cinturão Verde, área de morros e de ocorrência de mata secundária, com importante diversidade de espécies vegetais.

Essa localização diferenciada junto à área de amenidades ambientais e com linda vista para a cidade, próxima do campo de golfe, das sedes campestres dos clubes da cidade, da proximidade das áreas rurais, mas ao mesmo tempo há poucos



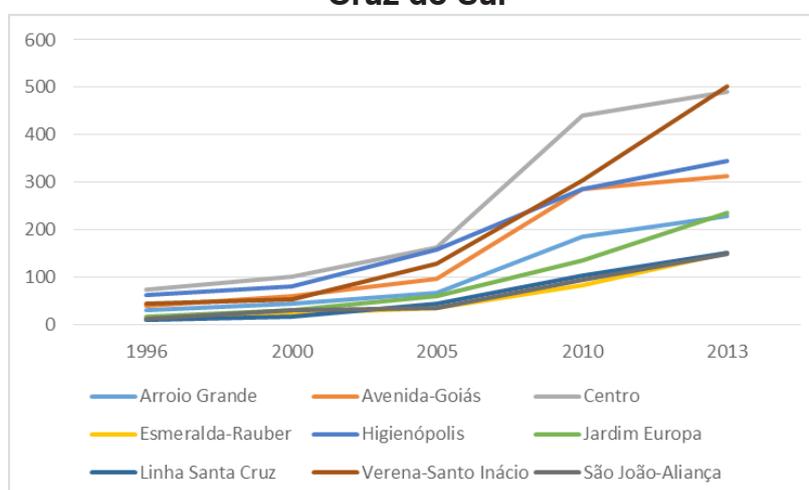
minutos de automóvel das principais centralidades urbanas: universidade, área central e principais *shoppings centers*, têm garantido aos incorporadores a obtenção de importantes ganhos de capital com a comercialização desses produtos imobiliários.

Considerando ainda o quadro 1, igualmente permite observar o incremento dos novos empreendimentos, sobretudo a partir de 2004, quando ocorre a produção de treze dos vinte loteamentos e condomínios construídos entre 1996 e 2012, na cidade.

Já a figura 1 permite verificar a dinâmica diferenciada de valorização imobiliária dos imóveis (terrenos) existentes nesses loteamentos e condomínios fechados, localizados nos bairros Jardim Europa, Verena e Santo Inácio, bem como de imóveis localizados em outros bairros da cidade, em relação ao valor médio em Reais do metro quadrado dos imóveis.

Chama atenção inicialmente a intensificação do aumento do valor dos imóveis que passa a ocorrer em 2005, devendo o mesmo estar vinculado ao aumento da procura por imóveis que passou a ocorrer não só em Santa Cruz do Sul, mas nas demais cidades, por conta dos reflexos das medidas de estímulo à aquisição e construção de imóveis que passam a ser implementadas pelo governo federal. A oferta de crédito imobiliário com taxas de financiamento mais acessíveis, a desoneração fiscal de produtos e insumos utilizados pela indústria da construção civil, e também o desenvolvimento do Programa Minha Casa, Minha Vida, juntos passaram a representar novas e favoráveis condições de acesso ao mercado imobiliário para todas as classes sociais. Isso, somado a demanda existente em Santa Cruz do Sul, por produtos imobiliários de tipologia variada, contribuiu para o crescimento significativo do valor dos imóveis a partir de 2005, ainda que esse crescimento tenha ocorrido de modo desigual, no conjunto da cidade.

Figura 1– Evolução do valor médio (R\$/m²) dos terrenos em bairros de Santa Cruz do Sul



Fonte: Pesquisa de campo em Classificados – Gazeta do Sul, 1996, 2000, 2005, 2010 e 2013.
Elaboração: Adriano Emmel

Se por um lado os terrenos localizados no centro da cidade mantêm-se no período entre 1996 e 2013, como os que apresentam o maior valor médio, por outro lado, os imóveis localizados nos bairros periféricos populares, como Esmeralda-Rauber, São João-Aliança e Linha Santa Cruz, mantêm-se no período como aqueles que apresentam o menor valor médio.

Também chama a atenção a curva ascendente de valorização dos terrenos localizados nos bairros Verena e Santo Inácio, bairros onde há a presença de pelo menos oito loteamentos e condomínios fechados. Destaca-se também a curva ascendente de valorização dos imóveis localizados no bairro Jardim Europa, também importante local de presença de condomínios fechados.

Por fim, cabe ainda destacar um terceiro e decisivo agente que atua nesse processo de valorização imobiliária que é justamente o Estado, aqui relacionado sobretudo aos poderes executivo e legislativo municipais.

O Estado desempenha papel de fundamental importância na localização espacial e na produção dos novos produtos imobiliários na cidade. Corrêa (1989) nos lembra de que o Estado incide diretamente nesse processo através da criação de instrumentos normativos, como o Código de Obras e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que definem os parâmetros de uso e de ocupação do espaço urbano, de sustentabilidade ambiental, condicionando os tipos de atividades e usos que serão permitidos desenvolver nas várias áreas da cidade. Também atua do ponto de vista fiscal através da criação de inúmeros impostos municipais que acabam influenciando a dinâmica do mercado imobiliário e o processo de produção do espaço urbano, como são os casos do Imposto sobre Transações de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

No Brasil, a partir de 2002, com a nova conjuntura econômica de retomada dos investimentos públicos federais em programas habitacionais, novos financiamentos para a aquisição e construção da casa própria, e programas de infraestrutura urbana tem-se possibilitado importantes desdobramentos em termos socioespaciais.

Os investimentos públicos federais têm sido canalizados para áreas de rendas diferenciadas, seja para os chamados territórios populares informais, localizados na periferia mais miserável, seja para os chamados novos tipos de produtos imobiliários, advindos de uma diversa tipologia de novos produtos, como é o caso dos loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, produzidos com novas tecnologias, novos conceitos quanto ao compartilhamento de espaços comuns, novos cuidados quanto à segurança, novos serviços ofertados aos moradores. Na produção desses novos produtos imobiliários, emergem e se reproduzem novas e variadas formas de articulação entre o Estado e o capital imobiliário (MENDONÇA; COSTA, 2011).



No caso específico da cidade de Santa Cruz do Sul, destacamos, a seguir, três aspectos que têm caracterizado essa relação entre mercado imobiliário e Estado, através de ações da prefeitura municipal, resultantes das relações e tensionamentos entre o capital imobiliário e o governo executivo e poder legislativo municipal.

Um primeiro aspecto a ser destacado nessa relação é o da própria regulação estatal quanto à legalidade ou não desses novos produtos imobiliários na cidade.

Assim, é importante considerar na análise da produção dos novos produtos imobiliários e de sua difusão nas cidades a questão da legalidade ou não de tais loteamentos e condomínios residenciais fechados, diante da legislação urbanística atualmente existente no país.

Concordamos em gênero, grau e número com Souza (2008, p. 75), quando afirma que:

Muitos dos “condomínios” atualmente existentes são, na realidade, *falsos condomínios*: são, no fundo, *loteamentos fechados*, coisa que afronta a Lei Federal 6.766/79, uma vez que um loteamento (caracterizado, diversamente de um verdadeiro condomínio, por possuir em seu interior *logradouros públicos*) não pode ser fechado. Os empresários ligados à produção de “condomínios” preferem a forma loteamento porque, no caso de um verdadeiro condomínio horizontal (em cujo interior só existem vias de acesso que não constituem logradouros públicos), não há propriamente lotes individualizados, mas sim apenas um grande lote cujos proprietários possuem, além de suas casas, “frações ideais” do mesmo, ao passo que no caso de um “pseudocondomínio” (loteamento fechado) as parcelas de terreno são vendidas individualmente a cada proprietário, que constrói a sua casa e utiliza o seu lote ao seu gosto e como lhe aprouver. [...] O “pseudocondomínio”, muito mais que o verdadeiro condomínio horizontal, combina com a mentalidade individualista das classes médias contemporâneas.

Além disso, outra razão fundamental constitui esse “pseudocondomínio”, como destaca Souza (2008), a instituição da propriedade privada e sua necessidade de valorização. Se para o proprietário fundiário e/ou para o incorporador imobiliário o imóvel (terreno ou construção) representa um valor de troca, para o morador, aqui visto, sobretudo como um consumidor, significa, antes de tudo, um valor de uso, podendo, em momento posterior, para este também vir a representar um potencial valor de troca.

Assim, o cercamento ou a colocação de muros nos loteamentos anteriormente abertos e originalmente planejados como loteamentos tradicionais, ou mesmo a produção planejada de loteamentos fechados significa uma estratégia do incorporador



imobiliário de buscar a valorização do seu empreendimento, relacionando e justificando tal ação ao clima generalizado de medo, insegurança e violência que a vida cotidiana nas médias e grandes cidades costuma apresentar.

Por outro lado, a produção e comercialização desses novos produtos imobiliários e seus reflexos na dinâmica de organização espacial das cidades têm revelado a ausência ou a insuficiência de uma legislação urbanística nacional que efetivamente garanta, em todas as cidades, independentemente de seu porte, condições efetivas para a aplicação de uma regulação objetiva e transparente desses empreendimentos, e em sintonia com as diretrizes do Estatuto da Cidade.

Em realidade, a falta de uma legislação nacional com essa dimensão tem levado os municípios a legislarem individualmente estabelecendo normas específicas, no mais das vezes não transparentes, centralizadoras, casuísticas e em sintonia com os interesses exclusivos do capital imobiliário.

Em Santa Cruz do Sul, o executivo municipal, pressionado pelos agentes imobiliários, sobretudo pelas grandes empresas incorporadoras, decidiu regular localmente essa questão dos condomínios e loteamentos fechados, através inclusão no plano diretor de desenvolvimento urbano, de um capítulo específico. Aprovado, em 2007, o atual plano diretor foi complementado com lei complementar que passou a definir os procedimentos necessários para a aprovação de projetos de novos loteamentos e condomínios fechados na cidade. Tal proposta, embora não tenha sido objeto de uma consulta pública, amplamente divulgada à população, acabou sendo aprovada pelo legislativo municipal, que, diga-se de passagem, tem dentre os vereadores legítimos representantes das empresas incorporadoras imobiliárias da cidade, passando então a regular a produção desses novos produtos imobiliários na cidade.

Um segundo aspecto dessa relação se refere à ineficiente fiscalização, ou também à controversa flexibilização pelo Estado das normas de ocupação e uso dos espaços na cidade, sobretudo naqueles projetos de empreendimentos imobiliários localizados em áreas de reconhecido valor quanto ao patrimônio que representam para a sociedade local, sejam elas de conteúdo arquitetônico, cultural ou natural. Tais ações ou inações do Estado têm contribuído intensamente para a gradativa apropriação privada e pela destruição crescente desse patrimônio.

Destacamos aqui, sobretudo, o processo de apropriação e destruição das áreas verdes localizadas no interior do Cinturão Verde, que circunda ao norte e a nordeste a área urbana inicialmente ocupada, com a criação e desenvolvimento da cidade.

Na cidade de Santa Cruz do Sul, o intenso processo de urbanização e de produção de novos produtos imobiliários tem sido acompanhado pelo que Harvey (2005)



chama de processo de acumulação de capital por desposseção. Para ele, esse processo obedece a mesma lógica daquele da acumulação primitiva de capital, cujos objetivos eram “a mercadificação e a privatização da terra e a expulsão violenta de populações camponesas; a conversão de várias formas de direitos de propriedade (comum, coletiva, do Estado) em direitos exclusivos de propriedade privada”. (HARVEY, 2005, p.121).

No presente, esse processo se mantém, ainda que possa ocorrer de formas variadas, tendo como objetivo final resolver o problema da sobreacumulação, condição em que os excedentes de capital ociosos precisam ser aplicados ou investidos em ações lucrativas. Tal é o sentido da sanha do capital imobiliário, enquanto capital excedente originário da atividade industrial e/ou financeira, em buscar a abertura, a conquista de novas áreas na cidade para o desenvolvimento da atividade imobiliária. Assim é que as áreas rurais na periferia da cidade, bem como as áreas bem localizadas existentes no interior do Cinturão Verde, tornam-se objeto da expropriação para posterior produção e comercialização de novos loteamentos e condomínios fechados, em áreas valorizadas pela localização junto à principal área verde da cidade.

A acumulação de capital por desposseção também se realiza através do processo de produção e comercialização dos condomínios e loteamentos fechados na cidade, por parte das empresas de incorporação imobiliária.

Isso se apresenta, sobretudo, quando temos presente a forma com que as áreas verdes originárias destes novos produtos imobiliários vêm se consolidando nesta cidade, principalmente quando se discutem as garantias elencadas ao futuro dos espaços verdes públicos em áreas urbanas. Assim posto, Benini e Martin (2010, p. 63) apontam que

o parcelamento do solo é um fator indutor do crescimento das cidades, permitindo a inserção de terras urbanas no mercado imobiliário. Os novos loteamentos são obrigados por Lei Federal a ofertar infraestrutura, equipamentos urbanos, dentre os quais se destacam os espaços livres destinados à implantação de áreas verdes públicas.

Quanto à destinação das áreas verdes, a Lei Municipal Complementar nº 390/2008 discrimina em seus Artigos 6º e 8º, a respeito da “cessão” proveniente de condomínios urbanísticos. Todavia, percebe-se que estas diretrizes não fazem referência às áreas verdes como sendo bens públicos. Ao contrário, deixam evidente que tais áreas, permanecem como propriedade do condomínio, podendo, desta maneira, localizarem-se dentro do perímetro deste. No que tange aos loteamentos fechados, a lei trata superficialmente a este respeito em seu Artigo 17, donde já define que mediante lei especial é autorizada a concessão de uso das áreas verdes internas.



Ou seja, também remete à privatização destas áreas, que deveriam ser bens públicos e de livre acesso a todos, sem restrições.

O que inquieta é que os Artigos 17 e 22 da Lei Federal de Parcelamento do Solo especificam que tais áreas deverão respeitar os fins a que foram destinados na aprovação do seu projeto, não podendo ser alterados pelo loteador; e, como bens públicos, passam a integrar o domínio público.

Esta tutela, pensando na expansão das cidades, garante a inviolabilidade de alteração dos fins a que se destinam estas áreas, de modo a garantir que as áreas urbanas disponham de uma quantidade suficiente de áreas verdes. Se a lei federal traz a segurança de que estes locais permanecerão como áreas verdes, mesmo com o passar dos tempos, a lei municipal vai de encontro a este princípio, deixando sobremaneira sob a responsabilidade dos loteadores e incorporadores.

Um terceiro e último aspecto dessa relação entre Estado e mercado imobiliário, a ser destacado na cidade de Santa Cruz do Sul, é o modo como a falta de atualização da norma fiscal do IPTU acaba por contribuir e facilitar o processo de acumulação de capital, por parte dos incorporadores imobiliários, bem como contribui para a segregação socioespacial e à injustiça fiscal entre os moradores da cidade.

Em Santa Cruz do Sul alguns componentes espaciais do território se destacam e são importantes definidores dos padrões de valores do solo urbano, conforme se apresenta a seguir:

a) o centro da cidade situa-se, aproximadamente, no centro espacial da cidade. Nele encontra-se uma grande densidade construtiva, ocupada por atividades primordialmente vinculadas à gestão pública, ao comércio varejista e aos serviços. Ali se encontra o conjunto inicial de quadras que deram origem a cidade;

b) o setor de expansão do Centro, com uso predominantemente residencial de renda média. Sua topografia plana acompanha a do centro tradicional. A malha urbana e a densidade construtiva desta porção da cidade revelam que essa área de extensão do centro se desenvolveu no sentido Norte (atualmente muito influenciado pela presença da UNISC) e Sul (com influências em sua ocupação do Distrito Industrial), sendo limitada por condicionantes ambientais importantes: o Cinturão Verde e a área de várzea nas proximidades do Rio Pardinho;

c) o Cinturão Verde, situado na porção Nordeste da área urbana é um importante componente estruturador da cidade, seja, a princípio, como um elemento de controle da expansão da mancha urbana fortemente atrelado ao centro tradicional, seja como fator de atratividade para investimentos do capital imobiliário na última década, concentrando novas construções voltadas à alta renda.



A análise da distribuição do valor no solo na cidade de Santa Cruz do Sul foi realizada a partir de dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda. Os valores presentes na tabela da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul advêm da planta de valores já elaborada e subdividida em zonas fiscais, pela Prefeitura Municipal. Para facilitar a análise tanto do caso de Santa Cruz do Sul, quanto do de Lajeado, a ser abordada no tópico posterior, optou-se por agregar os oito intervalos de valores em três grandes grupos, segundo o que se estabeleceu como altos, médios e baixos, resultando no seguinte gradiente, conforme tabela 1.

Tabela 1 – Intervalos de valores dos imóveis em Santa Cruz do Sul (R\$/m²)

	Nº	Cor	Intervalo de valor (em Reais/m ²)
Grupo 1 Alto	1		A partir de 503,71
	2		251,87 – 503,70
	3		132,22 – 251,86
Grupo 2 Médio	4		88,15 – 132,21
	5		56,65 – 88,14
Grupo 3 Baixo	6		42,51 – 56,64
	7		31,48 – 42,50
	8		0 – 31,47

Fonte: Elaborado a partir de dados das Prefeituras Municipais de Santa Cruz do Sul e Lajeado, 2013.

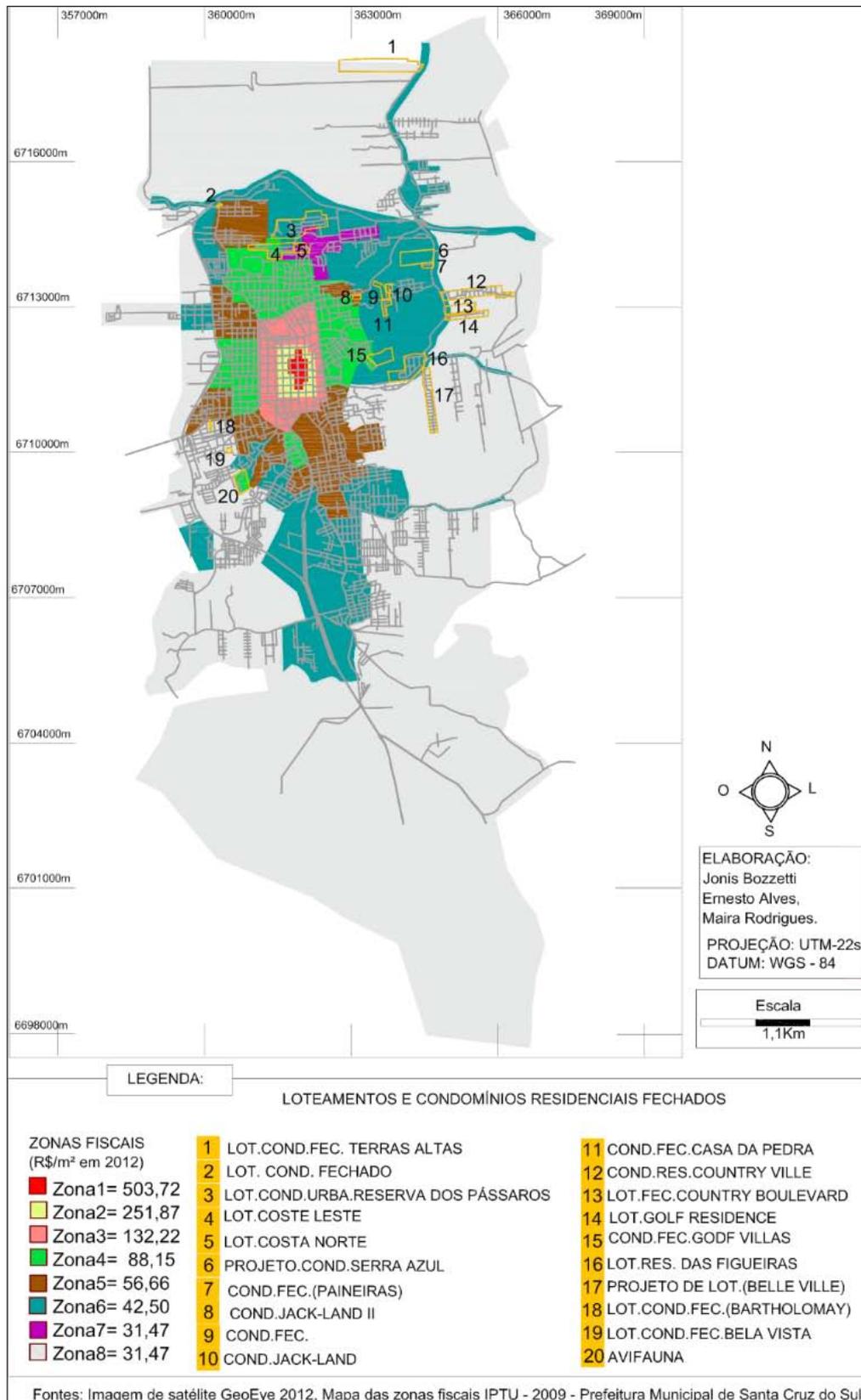
A definição desses intervalos e o mapeamento da distribuição espacial dos diferentes valores do solo da área urbana tiveram como base a tabela e a planta urbana com as faixas de valores dos imóveis por m² fornecida pelas duas prefeituras municipais no exercício de 2013, sendo esta planta a base utilizada para fins de cálculo de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

A figura 2, a seguir, permite melhor observar a espacialização da valorização diferenciada do solo urbano na cidade, através da representação espacial da atual planta de valores imobiliários, definida pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, em 1996.

Em Santa Cruz do Sul, a espacialização do valor do solo acompanha o processo de crescimento da cidade, seguindo a organização tradicional de uma cidade de seu porte. A área central histórica aparece como a porção de maior valor, que gradualmente vai-se reduzindo no sentido das extremidades da área urbana.



Figura 2 – Planta de valores de Santa Cruz do Sul.



Fonte: Elaborado por Jonis Bozzeti a partir de planta disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, 2013.

O principal destaque em Santa Cruz do Sul diz respeito à localização de quase a totalidade dos grandes empreendimentos imobiliários primordialmente em setores da cidade cujo valor do solo encontra-se no Grupo 3, ou seja, nas faixas mais baixas de valores do solo na área urbana. A preferência pelas proximidades do Cinturão Verde é clara, definindo um novo caráter de ocupação àquela área. A proximidade com os principais acessos, em que o valor do solo ainda é baixo, aparece também como estratégia de ocupação do território.

Outro ponto a destacar, com base na figura 2, é o fato de que a vigência atual da presente planta de valores imobiliários, elaborada em 1996, não corresponde nem tão pouco é representativa das transformações espaciais que ocorreram na cidade desde então. O zoneamento de valores diferenciados do solo realizado em 1996 se encontra defasado em relação ao processo de valorização imobiliária que ocorreu de modo desigual na cidade desde então. Os investimentos privados e públicos realizados em novos equipamentos urbanos, novos pontos de oferta de serviços urbanos, na ampliação e modernização do sistema viário, na redefinição dos usos e ocupação do solo, advindas da reestruturação urbana e da complexificação da economia urbana, certamente contribuíram para modificar no presente a lógica de valorização dos imóveis na cidade.

A defasagem e a não correspondência da planta de valores ainda em vigor com a cidade real, com o processo atual de valorização desigual do espaço urbano local, acabam por contribuir para ampliar as margens de acumulação de capital dos proprietários de terra e dos incorporadores de loteamentos e condomínios fechados localizados na periferia norte da cidade. As glebas de terra ainda vazias e os novos produtos imobiliários já construídos localizados na zona 08 apresentam equivocadamente o mesmo valor do solo do que os imóveis localizados nos precários bairros da periferia sul da cidade, como é o caso dos bairros Bom Jesus, Esmeralda, Rauber e São João.

Ao atribuir a mesma faixa de valor dos imóveis para bairros e áreas tão díspares quanto ao real conteúdo da sua urbanização, a norma municipal acaba por aprofundar ainda mais o processo de injustiça social, a que os moradores desses bairros pobres e com precária infraestrutura e equipamentos urbanos já estão submetidos, diante da situação urbana diametralmente oposta que os moradores dos condomínios e loteamentos fechados vivenciam em seus enclaves fortificados e em seus bairros de fácil acesso e com muito boa infraestrutura.



4 A PRODUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM LAJEADO: REFLEXOS NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL E NOS USOS DO ESPAÇO URBANO

A cidade de Lajeado tem sido alvo do interesse imobiliário de forma cada vez mais intensa nas três últimas décadas. No entanto, os anos 2000 revelaram-se profundamente associados à produção de novos produtos imobiliários. Entre os anos 2000 e 2004, Lajeado incorporou 20 novos loteamentos que foram instalados de forma dispersa em 10 bairros diferentes, conforme pode ser verificado na Tabela 3.

O total destes empreendimentos resultou na produção de 1.710 novos lotes na malha urbana municipal em apenas 05 anos. Curioso é o fato de que nos anos de 2002 e 2003 não foram aprovados loteamentos pela Prefeitura Municipal, logo estes novos lotes foram criados nos anos de 2000, 2001 e 2005. Neste período não se destaca a atuação predominante de nenhuma empresa do ramo de construção ou loteadoras. Dos 20 atores responsáveis pela instalação destes empreendimentos, quatro atuam diretamente no mercado imobiliário enquanto os demais empreendedores são pessoas físicas atuando neste nicho de mercado.

Tabela 2 – Quantidade de loteamentos aprovados e de novos lotes instituídos pela Prefeitura Municipal de Lajeado, 1977 a 2012

Período	Loteamentos aprovados	Nº de lotes
1977 – 1979	21	1.365
1980 – 1989	37	3.125
1990 – 1999	62	3.885
2000 – 2009	54	4.414
2010 – 2012	45	3.509
Total	219	16.298

Fonte: Eliza Bergamaschi, a partir de dados da Prefeitura Municipal de Lajeado, 2012.

Nos anos seguintes (2005 até 2009), houve uma intensa produção de novos loteamentos em Lajeado. Em cinco anos foram construídos 34 loteamentos somando 2.704 novos lotes na malha urbana lajeadense. Da distribuição destes empreendimentos no tecido urbano, seis estão no bairro Universitário, cinco em Moinhos d'Água, quatro no Jardim do Cedro, três em Montanha, Conventos e Bom Pastor, 2 em Carneiros e um nos bairros Moinhos, Alto do Parque, Centenário, Conservas, São Cristóvão, São Bento, Campestre e Olarias.

Segundo a Câmara de Dirigentes Lojistas de Lajeado (CDL), o setor da construção civil se apresentava naquele momento como um dos mais dinâmicos da economia municipal, gerando ao poder público uma demanda cada vez maior de



melhorias urbanas e fiscalizações. Somente no primeiro semestre de 2010 já haviam sido encaminhados para a Secretaria de Planejamento 668 novos processos, se sobrepondo aos 1.213 processos de todo o ano de 2009.

Também em 2009 foram aprovados 619 processos para construções particulares que estavam tramitando, significando um incremento de 270 obras se comparado com o total de 968 aprovados no ano anterior. O número de Habite-se concedidos de janeiro a junho de 2010 alcançou o número de 672.

Como aponta a Tabela 3, o período em que houve a maior quantidade de loteamentos aprovados em Lajeado foi na década de 1990, com 62 projetos, quase duas vezes mais que a década anterior. Na década 2000, houve o maior número de lotes instituídos, mas em geral os dados revelam uma quantidade relativamente similar entre as décadas de 1980 e 2010. No período entre 2010 e 2012, no entanto, a criação de 45 loteamentos (maior que a década de 1980) e 3.509 parece apontar para uma década que deve se destacar com o maior crescimento do ponto de vista de novos loteamentos. Destaque para o bairro Conventos, que sofreu o maior incremento com a criação de 18 loteamentos nestes três anos. Neste período, a ação de empresas voltadas para o mercado imobiliário foi responsável por 11 loteamentos, e a Prefeitura Municipal se responsabilizou por mais um loteamento de cunho industrial.

4.1 Os agentes produtores do espaço urbano e suas estratégias de ação

O crescimento e as transformações da forma urbana de Lajeado são decorrentes principalmente da ação de agentes, como os construtores, empreendedores e empresas que atuam no ramo da construção civil. Concomitantemente a esses agentes a forma da malha urbana delineada ao longo do desenvolvimento deste município também sofreu forte influência dos pequenos investidores e proprietários de terras que atuam neste ramo como uma forma de investir seu capital. Em Lajeado foram identificados agentes que atuam na produção do espaço urbano seja direta ou indiretamente e, muitas vezes, de forma articulada.

Um primeiro tipo são os grandes empreendedores e proprietários fundiários, tais como industriais e comerciantes que adquirem imóveis como forma alternativa de investimento, injetando recursos e incentivando a construção civil. Esta prática acontece geralmente com a compra do imóvel nos estágios iniciais da construção ou ainda anterior ao seu início, momento em que ainda é possível ter acesso a valores de imóveis inferiores ao praticado pelo mercado quando do imóvel já executado e pronto para ocupação. Neste momento as construtoras necessitam de maior quantidade de capital para iniciar a construção.



Estes agentes participam da produção do espaço urbano em diferentes escalas, variando desde o pequeno construtor individual, que age num determinado ponto da malha urbana, até o poder público, que tem poder de influenciar e direcionar o desenvolvimento da cidade como um todo. De forma menos explícita também pudemos identificar no mercado de imóveis de Lajeado empresários de distintos ramos investindo seu capital na construção de condomínios.

A opção por investimentos em terras e imóveis como fonte de recursos é uma prática tradicional de proprietários fundiários, sejam eles grandes empreendedores ou não. Independente do uso de determinado investimento, é possível que este uso se altere e seja reorientado buscando maior atratividade e maior lucratividade para o investidor, funcionando como moeda de troca em momentos de escassez de recursos.

O segundo tipo está associado aos agentes externos ao mercado imobiliário que passam a atuar na construção de imóveis. Os agentes não diretamente vinculados ao mercado imobiliário podem exercer influência neste setor ao instituírem pequenas construtoras que atuam de forma isolada, exclusivamente na construção de condomínios tipo A. Segundo informações de empresário local, Lajeado tem em torno de 400 construtoras registradas atuantes, sendo que muitas delas são de pequeno porte. Estes empreendedores trabalham com mão de obra terceirizada investindo em construções de condomínios tipo A, buscando neste empreendimento um retorno financeiro. Muitas destas construtoras não empreendem mais de um condomínio, sendo dissolvidas após a conclusão da construção. A percepção de que o mercado imobiliário e de construção civil é um ramo muito lucrativo ilude alguns empreendedores que se aventuram neste ramo.

O terceiro tipo de agente se refere às lojas de materiais de construção que, assim como as imobiliárias, também atuam na construção de sobrados em Lajeado. Firmando parcerias com os proprietários dos lotes a realização de permutas no próprio local é a estratégia mais utilizada por estes agentes. Outra forma de atuação do comércio de material de construção na edificação de sobrados, pelos empreendedores individuais e pequenos construtores, é o financiamento do material de construção adquirido para a execução da obra. As lojas de material de construção vendem as mercadorias para receber somente após a venda da unidade residencial, independentemente do tempo de espera. A cobrança de juros por este financiamento é vantajosa para as lojas, mas também acaba beneficiando o pequeno empreendedor, que não necessita utilizar grandes quantias de capital na construção do empreendimento.

Há ainda os proprietários de parcelas de solo urbano que realizam permutas para a construção de condomínios, que firmam parcerias com construtoras fornecendo o lote para que elas construam e em troca recebem uma unidade residencial nos



condomínios de sobrados. É outra escala de atuação de um mesmo agente que tem forte influência na produção da cidade.

Por fim, há o Estado. A participação do Estado está associada, entre outras práticas, ao processo de regulação dos processos de aprovação e fiscalização do território municipal. Uma questão importante apontada por técnicos municipais diz respeito à inexistência de legislação sobre condomínios de qualquer tipo. A legislação municipal e os procedimentos técnicos limitam-se ao veto da construção de sobrados em quatro setores, sem definir dimensões mínimas dos compartimentos nem limitar o número de sobrados a serem construídos em cada lote ou área da cidade.

Outro aspecto que vale ressaltar diz respeito à atualização tecnológica da Prefeitura Municipal. No ano de 2012 a criação de dois condomínios fechados foi registrada na Prefeitura como loteamentos, visto que *software* utilizado para o cadastro dos projetos em aprovação ainda não possui a classificação dos empreendimentos com a inscrição da tipologia “condomínio fechado”. Desta forma, estes empreendimentos são inscritos institucionalmente como loteamentos, porém foram tratados legislativamente como condomínios fechados.

A maior contribuição do Estado, portanto, está na estruturação da legislação municipal diretamente associada à organização do território municipal: o Plano Diretor. É o que será apresentado a seguir.

4.2 A leitura dos novos produtos imobiliários à luz dos instrumentos político-institucionais de Lajeado

Como dito anteriormente, entre os agentes produtores do espaço urbano, o Estado aparece como aquele viabilizador de intermediador dos processos engendrados pelos demais agentes vinculados ao capital imobiliário. Isso pode ser verificado a partir de pelo menos dois instrumentos vinculados às municipalidades: o primeiro diz respeito à legislação urbanística, em particular os planos diretores, através de suas diretrizes de uso e ocupação do território municipal, marcadamente em suas áreas urbanas; o outro instrumento é a planta de valores, que apresenta a distribuição territorial do valor do solo. Essas informações, quando cruzadas com a localização dos condomínios, podem revelar algumas estratégias importantes de ocupação do território por esses agentes e empreendimentos.

O poder público municipal, através da legislação urbanística existente, delimita áreas e zonas de uso do solo não atuando de forma intensiva na criação de loteamentos e condomínios de cunho social. No município de Lajeado encontramos três legislações relacionadas ao planejamento territorial no transcorrer de seu desenvolvimento urbano: a Lei de Zoneamento, de 1974, o primeiro Plano Diretor de 1992, e o segundo



Plano Diretor, de 2006. Tais legislações que visam normatizar o crescimento e o desenvolvimento da área urbana do município também são aplicadas às áreas rurais.

A primeira legislação com o objetivo de disciplinar o processo de urbanização foi elaborada e aprovada no ano de 1974 durante o mandato de Alípio Hüffner. Período em que vigorava o governo militar, o prefeito de Lajeado partidário da situação, sancionou a Lei de Zoneamento objetivando a obtenção de recursos federais para a implantação de melhorias no município.

O primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (1992) se realizou num período de grande consolidação da malha urbana na cidade de Lajeado com o aumento significativo da taxa de urbanização.

À medida que a dinâmica do território vai se alterando e se tornando mais complexa, aumenta o rigor no que diz respeito ao planejamento. É nesse contexto que o segundo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado foi aprovado no ano de 2006. Sua elaboração se deu em virtude da aprovação da Lei Federal do Estatuto da Cidade, que obrigava as cidades com população superior a 20 mil habitantes a adotarem planos diretores atualizados, caso contrário os administradores municipais poderiam ser punidos.

4.3 O Plano Diretor de 2006

O Plano Diretor de 1992 vinha sofrendo, desde 2002, alterações propostas pela SEAVAT – Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Vale do Taquari – que realizou uma revisão da normativa em vigor. Influenciada também pelo Estatuto da Cidade do ano de 2001, a municipalidade se viu obrigada a uma nova intervenção na legislação referente ao planejamento territorial e urbano.

No Vale do Taquari vários municípios buscaram cumprir esta determinação visando a obtenção de recursos federais. Os municípios com menos de 20 mil habitantes se adequaram ao critério de “área de interesse turístico” para obtenção dos recursos disponibilizados após a implementação/atualização do Plano Diretor. O Vale do Taquari participa de rotas turísticas regionais, como o Caminho dos Moinhos e Caminhos da Erva Mate, que passam por diversos municípios do vale apresentado a região e estimulando a manutenção de costumes italianos.

No âmbito da gestão urbana foi instituído o Sistema Municipal de Planejamento (SIMPLA), responsabilizando-o pela atualização constante do PDDI. Dentre os oito objetivos deste novo órgão municipal, cinco tratam da atualização constante do PDDI, a fiscalização dos recursos investidos através da contribuição no direcionamento destes recursos e da forma como são aplicados os resultados obtidos com a aplicação destes investimentos.



No primeiro capítulo do PPDI se estabelece novamente a divisão do território Lajeadense em zona rural e urbana com finalidades administrativas e fiscais. Esta última sofre subdivisões, chamadas de Unidade Territorial de Planejamento (UTP), que tem como finalidade facilitar o planejamento do desenvolvimento urbano, servir como base de informações estatísticas e qualificar as diferentes parcelas urbanas que compõem este território. As UTPs são definidas segundo a tendência de uso que é observado naquela parcela urbana e podem ser: residencial, residencial popular, residencial unifamiliar, residencial especial, comercial e de serviços, industrial, mista, especial, rural, polos de comércio e serviço e corredor de comércio e serviço. Cada UTP se distingue segundo características de índice de aproveitamento, taxa de ocupação, altura das edificações e recuo (PDDI, 2006).

Na zona rural e nas Unidades Territoriais Rurais é permitida a construção de prédios de habitação coletiva, assim como são aceitas algumas atividades urbanas desde que “não induzam à ocupação urbana”, como comércio de pequeno porte e a prestação de serviços como barbearias e oficinas mecânicas (PDDI, 2006). Na zona rural não são permitidos parcelamentos com fins urbanos, somente a construção de duas casas num mesmo lote (sistema de condomínio) com área ideal mínima de 180m², que corresponde à metade da área mínima de um lote urbano. Mesmo não permitindo o parcelamento com finalidades urbanas, utiliza os padrões urbanos (medida do lote padrão) como referência.

As diferentes UTPs formam manchas muito pequenas e dispersas no território lajeadense, de tal forma que não são criadas superfícies extensas com as mesmas características construtivas e de uso do solo.

Além da divisão em zonas e UTPs, O Plano Diretor determina algumas Áreas Especiais (AE), as quais recebem atenção especial, adotando um regime urbanístico específico. Tais áreas não estão localizadas como áreas Especiais no Mapa de Zoneamento Urbano, mas sim como UTE – Unidade Territorial Especial –, sem especificação sobre qual tipo de área especial se trata. São áreas de interesse público (que abrigam equipamentos urbanos em geral, programas e projeto governamentais), de interesse urbanístico (áreas de recuperação urbana, de indução e de contenção ao crescimento) e de interesse.



Figura 3 – Zoneamento de uso do solo urbano em Lajeado



Fonte: Prefeitura Municipal de Lajeado, 2013.

O capítulo IV do PDDI legisla sobre as diversas formas de parcelamento do solo urbano, as quais não podem ser aplicadas na zona rural do município. Para fins legislativos, a instituição de condomínios por unidades autônomas se constitui como uma forma de parcelamento de solo. Sobre áreas em que não são permitidos parcelamentos de solo urbano de qualquer tipo, seja desmembramento, loteamento, fracionamento, reparcelamento ou instituição de condomínio por unidades autônomas o PDDI estabelece o seguinte:

Art. 135 Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção para as cheias e inundações; [...]

V – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes [...] (PDDI, 2006, p. 33).

Com relação aos condomínios por unidades autônomas fica enfatizado nos artigos 157 e 158 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado a responsabilidade dos empreendedores pela instalação dos equipamentos de infraestrutura urbana.

Art. 157 Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instituição de condomínios por unidades autônomas não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, **tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios**, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

Art. 158 Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, e obras de pavimentação das vias, com colocação de meio-fio e cordões, bem como tratamento das áreas de uso comum. (PDDI, 2006, p. 40, grifos nossos).

Como o processo de instalação de “condomínios fechados” ou “condomínios de lotes” ainda não se intensificou na malha urbana lajeadense, não podemos afirmar o cumprimento destes itens. Importante ressaltar que dos dois condomínios fechados de lotes existentes em Lajeado até a data de elaboração desta pesquisa nenhum deles se encontra ainda habitado. No entanto, um destes empreendimentos está localizado numa área onde não há pavimentação das vias de acesso ao empreendimento, pois o mesmo se encontra isolado na malha urbana

Art. 159, [...] § 3º Observadas as disposições deste artigo, poderão ser instituídos condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º letra “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela e no limite de uma Unidade Territorial Especial, a qual sofre restrições específicas.

A edificação de unidades unifamiliares, tipo sobrado ou casas geminadas, esparsas na malha urbana lajeadense não está definida de forma muito clara na legislação existente.

Dentre outras disposições do Artigo 159, sobre afastamentos entre as edificações e a presença de vagas de estacionamento, o parágrafo 3º permite construções assobradadas ou geminadas em lotes com testada menor de 15m e com área total inferior a 375m² determinados na letra a deste mesmo artigo. O entendimento do termo condomínio por unidades autônomas está posto na letra “a” deste artigo em que



fica claro que “as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas”.

Art. 160 A instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

I - as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º, letra “a”, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - a fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônoma, a que se refere o artigo 1º, § 2º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,02;

III - nos condomínios com mais de 4.000m² de área deve haver prévia destinação de área pública, conforme Lei Estadual 10.116/94.

IV - dimensões mínimas de frente para via de acesso e área do terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, de acordo com o Anexo 6.3 ou 6.4. (PDDI, 2006, p. 41).

O anexo 6.3 desta legislação dispõe as normas para a construção de “condomínios por lotes” especificando em quais unidades territoriais eles são permitidos, dimensões máximas (área total de 30.000 m²) e testada nunca superior a 150 metros. Determina, também, recuo frontal de 4 metros e a necessidade de uma vaga de garagem, no mínimo, em cada unidade. Ainda no item 6.3 são apresentadas as imposições legislativas para a construção de “condomínios”, que serão permitidos apenas nas Unidades Territoriais Residenciais Especiais.

Na nova legislação urbanística de Lajeado, aprovada em 2006, a construção de sobrados sofreu restrição de localização. Criou-se a denominação de Unidade Territorial Residencial Unifamiliar na qual não poderiam ser construídas casas em condomínio. O poder público municipal, visando facilitar o entendimento das prerrogativas legislativas aplicadas a estas construções, utiliza a expressão “prédio deitado” para caracterizar os sobrados que são tratados como edificações multifamiliares. Existem na malha urbana de Lajeado apenas quatro áreas em que esta especificação se aplica.

Desta forma, a legislação existente em Lajeado não obtém resultados muito positivos com relação ao esclarecimento das normativas vigentes para a instituição de condomínios, sejam os condomínios de lotes ou condomínios por unidades autônomas. Importante ressaltar que a construção de casas geminadas ou assobradadas vem se apresentando como uma forte característica construtiva utilizada pelos agentes formadores do espaço urbano, como será esclarecido no próximo item referente às tipologias dos condomínios. Já os condomínios fechados de lotes, talvez por ainda



não se encontrarem de forma intensa na malha urbana da cidade, e se tratando de um fenômeno ainda recente, ainda não são contemplados na legislação. Os dois únicos empreendimentos existentes no presente foram aprovados por decretos municipais específicos para cada caso, pois a legislação ainda não contemplava tal tipologia.

A análise da distribuição do valor no solo na cidade de Lajeado foi realizada a partir de dados fornecidos pela Prefeitura Municipal. Os valores presentes na tabela da Prefeitura Municipal de Lajeado estão dispostos segundo as faces de rua, diferentemente de Santa Cruz do Sul, que, como vimos acima, possui uma planta de valores já elaborada e subdividida em zonas fiscais. Buscando aproximar as duas realidades e viabilizar uma análise a partir de um mesmo padrão de valores, foram também definidas oito zonas fiscais, segundo diferentes intervalos de valores (TABELA 3).

Tabela 3 - Intervalos de valores dos imóveis em Lajeado (R\$/m²) – 2013

	Nº	Cor	Intervalo de valor (em Reais)
Grupo 1 Alto	1		A partir de 503,71
	2		251,87 – 503,70
	3		132,22 – 251,86
Grupo 2 Médio	4		88,15 – 132,21
	5		56,65 – 88,14
Grupo 3 Baixo	6		42,51 – 56,64
	7		31,48 – 42,50
	8		0 – 31,47

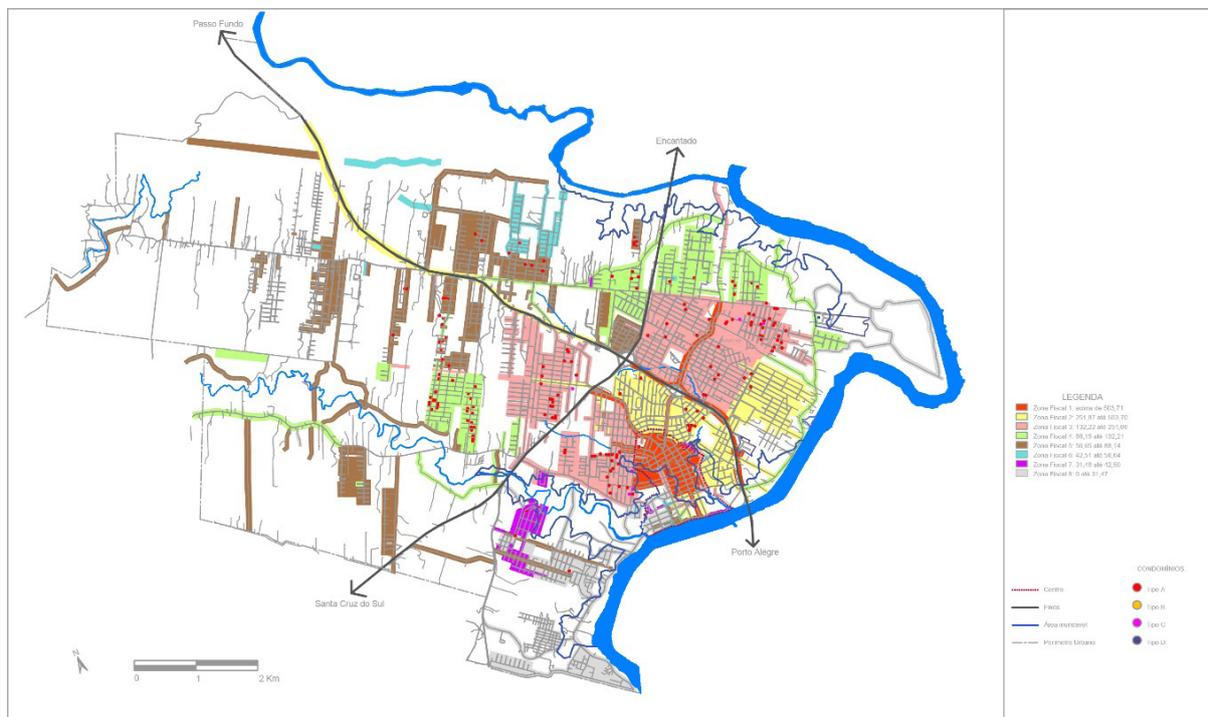
Fonte: Elaborado a partir de dados das Prefeituras Municipais de Santa Cruz do Sul e Lajeado, 2013.

Assim, para facilitar a análise desse processo nas duas cidades, optou-se por agregar os oito intervalos de valores em três grandes grupos, segundo o que se estabeleceu como altos, médios e baixos, resultando no seguinte gradiente, conforme tabela 3, acima.

4.4 Análise da planta de valores em Lajeado

Para efeito de análise, em Lajeado foram considerados dois grandes eixos viários que atuam como fortes elementos estruturadores do espaço urbano: a BR 386 (leste/oeste) e a RS 130 (norte/sul). Seu cruzamento possibilita considerar a estrutura da cidade subdividida em quatro quadrantes, conforme descrito e apresentado a seguir na Figura 4.

Figura 4 – Planta de valores especializados na cidade de Lajeado.



Fonte: Elaborado por Estela Tomazel, a partir de dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Lajeado.

a) *sudeste*, margeado pelo rio Taquari, constitui-se no setor mais densamente ocupado, sendo ali encontrado o centro comercial e histórico da cidade. O traçado mais irregular é o que mais apresenta aproximação e conexão com o rio e com a cidade de Estrela. Ali se concentram as zonas de valores mais altos;

b) *nordeste*, também voltado ao rio Taquari, aparece como setor de expansão recente, tendo como principal componente de destaque a UNIVATES. Uma grande parcela de seu território está definida por lei como área de preservação permanente e sujeita a inundação, havendo ali, portanto, impedimento a construções;

c) *noroeste*: apresenta uma ocupação ainda rarefeita em traçado reticular. Predomina ali o uso habitacional unifamiliar de baixa densidade, sendo a área que mais se aproxima no seu extremo oeste do que resta ainda de área rural, através de um longo eixo linear que através também o quadrante nordeste;

d) *sudoeste* tem também uma ocupação rarefeita, embora mais densa do que na porção noroeste, com uma densidade maior de ocupação nas proximidades do cruzamento dos eixos estruturadores e do centro urbano. Ali se verifica, a exemplo do quadrante noroeste, um traçado bastante regular entremeado por grandes vazios, sendo limitado ao sul por um curso d'água, que revela também ali uma cota baixa para ocupação.

Os valores mais elevados, concentrados no Grupo 1, encontram-se no quadrante sudoeste, o que se justifica por diversos motivos: ali encontra-se o centro histórico, bem como uma área de relevo mais elevado e, por conseguinte, com valor paisagístico mais atrativo aos investimentos. A presença do rio Taquari possivelmente tem ali também uma forte influência, tanto na formação do território como na valorização paisagística. Assim, a área central comercial aparece destacada como zona com maior valor solo da cidade e as áreas de menor valor estão na sua porção sul, próximos às áreas de várzea.

Observa-se uma concentração da maior parte neste quadrante dos condomínios tipo A na zona próxima ao centro comercial, mais ao sul, e relativamente distante do eixo da BR 386, e no intervalo mais baixo de valor do Grupo 1, o que parece apontar para a busca de áreas valorizadas, com valores mais acessíveis, embora altos em relação ao conjunto da cidade.

O quadrante nordeste destaca-se também como concentrador de valores dos Grupos 1 (os dois intervalos menores) e 2 (o intervalo com maior valor). Os eixos viários mais importantes aparecem como fortes limitadores do valor do solo. A presença da UNIVATES certamente influencia essa concentração, visto que é nas suas proximidades que aparece o maior número de condomínios tipo A. Ali também encontram-se os dois condomínios tipo D da cidade, sendo o primeiro situado nas margens da BR 386 e o segundo ainda em processo de consolidação próximo à universidade.

A BR 386 exerce claramente um papel estratégico no acesso aos espaços internos dos quadrantes noroeste e sudoeste, o que repercute nos valores do solo ali presentes. A valorização do solo nestes quadrantes, que se encontram em processo de ocupação e densificação, ainda aparece em sua maior parte pertencente aos Grupos 2 e 3.

No quadrante sudoeste percebe-se o alto valor do solo (valores mais baixos do Grupo 1) nas proximidades com o quadrante sudeste (em que se encontra a área central) e a existência de bolsões de concentração de condomínios tipo A.

O quadrante noroeste, por sua vez, é aquele que apresenta os menores valores, concentrando poucos condomínios do tipo A.

Em Lajeado, por fim, verifica-se que há uma distribuição esparsa e descontínua de condomínios, sobretudo do tipo A, em zonas com diferentes valores do solo, havendo aparentemente uma combinação deste fator com outros para a concentração dos condomínios, como acessibilidade e proximidade ao centro comercial e a equipamentos estratégicos da cidade, como a universidade. Os elementos de atratividade paisagística repercutem de forma clara no valor do solo, e em Lajeado



isso se verifica na localização dos condomínios fechados (tipo D), em áreas próximas ao rio e em áreas mais elevadas da cidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades médias de Lajeado e Santa Cruz do Sul têm apresentado nos últimos vinte anos um intenso processo de urbanização caracterizado por significativo crescimento de suas populações urbanas e por alterações em suas funções urbanas, na medida em que além da tradicional importância da atividade industrial, também assumem papel ativo em sua economia urbana as atividades de comércio e serviços especializados.

A consolidação dessas cidades como principais polos urbanos regionais em suas regiões de influência imediata, o Vale do Taquari, para Lajeado, e o Vale do Rio Pardo, para Santa Cruz, também se faz acompanhada de reflexos da reestruturação econômica e urbana que as cidades passaram apresentar no período recente.

A produção de novos produtos imobiliários, representado por loteamentos e condomínios fechados e por condomínios de sobrados, tem revelado modos comuns e particulares, como os agentes sociais urbanos, suas estratégias de ação têm participado e incidido nas suas dinâmicas de organização espacial e de desenvolvimento urbano.

Em ambas as cidades o papel dos incorporadores e promotores imobiliários e do Estado é ativo na produção desses novos produtos imobiliários, embora estes assumam características e reflexos particulares e distintos na dinâmica de organização espacial das cidades analisadas.

A realidade urbana em Santa Cruz do Sul demonstra que as estratégias do mercado imobiliário na cidade adquirem características particulares e diferentes da observada em Lajeado.

Enquanto em Lajeado, os condomínios, por se tratarem predominantemente do tipo sobrados, tendem a se espalhar mais facilmente pelo tecido urbano e a se ajustar aos diferentes padrões de ocupação e valor do solo. A ampla presença de condomínios de sobrados com diferentes padrões construtivos em diferentes locais da cidade revela também, de um lado, uma certa democratização de acesso à aquisição desse produto, e de outro lado, a dificuldade e ineficiência do poder público em melhor regular e fiscalizar a produção e comercialização desses condomínios de sobrados.

Já em Santa Cruz do Sul, o condicionante paisagístico torna-se uma estratégia importante para um capital imobiliário mais intensivo e também com uma variedade maior de grandes empreendimentos. A antiga cidade pequena onde todos conheciam



todos, repleta de pontos de encontro, de momentos de cumplicidade e de troca, foi gradativamente sendo substituída pela cidade dos espaços murados, separados, exclusivos, excludentes.

Do espaço, antes contínuo, alternando diferentes usos, mas mantendo a coesão territorial e a integração espacial, advinda da articulação do sistema viário, vai dando lugar a uma cidade crescentemente fragmentada, separada, cujos diferentes espaços e distintas tipologias, seguem a lógica de reprodução do mercado imobiliário, e ao fazê-lo afirma um modelo de organização espacial segregador e desigual tanto em termos sociais, políticos e culturais.

REFERÊNCIAS

- BAUMAN, Z. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Ed. Zahar, 2009.
- BENINI, S. M; MARTIN, E. S. Decifrando as áreas verdes públicas. *Revista Formação*, São Paulo, v.2, n. 17, p. 63-80, 2010.
- CARLOS, A. F. A. *A cidade*. São Paulo: Ed. Contexto, 1992.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ed. Ática, 1989.
- MENDONÇA, J.; COSTA H. S. de M. *O Estado e capital imobiliário*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011.
- GAZETA DO SUL. *Classificados de Imóveis*. Santa Cruz do Sul, RS, 1996, 2000, 2005, 2010, 2013.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1993.
- HARVEY, D. *O novo imperialismo*. São Paulo: Ed. Loyola, 2005.
- _____. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: EDUSP, 1989.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL. *Plano diretor de desenvolvimento urbano de santa cruz do sul*. Santa Cruz do Sul, 2006.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL. *Planta de valores do solo urbano*. Santa Cruz do Sul, 2012.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. *Plano diretor de desenvolvimento urbano de lajeado*. Lajeado, 2006.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO. *Planta de valores do solo urbano*. Lajeado, 2013.
- SILVEIRA, R. L. L. da. *Cidade, corporação e periferia urbana*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.
- SOUZA, M.L.de. *Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2008.



A QUESTÃO DA LEGALIDADE DOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL

*Veridiana Maria Rehbein
Mariana Barbosa de Souza*

1 INTRODUÇÃO

Os novos produtos imobiliários, especialmente os empreendimentos isolados por muros ou cercas, com vias de uso exclusivo ou controlado, conhecidos como condomínios ou loteamentos fechados, ainda não dispõem de específica previsão legal federal. Verifica-se, não obstante, um aumento crescente deste novo produto imobiliário.

A inexistência de uma definição legal federal não tem inibido a proliferação destes novos empreendimentos em todo o território nacional. A ausência de regulamentação e o aumento do interesse de determinado segmento social por estas novas formas de fracionamento do solo acabam gerando conflitos que demandam por uma manifestação do Poder Judiciário sobre sua juridicidade. Como afirmou Gaetti, (2011, p. 173) para legalizar seus projetos, os empreendedores praticam “verdadeiros atos de contorcionismo jurídico”.

O presente capítulo está assim estruturado: em um primeiro momento abordaremos os interesses que deram origem aos novos produtos imobiliários, assim como os direitos fundamentais relacionados ao tema. Após, será verificada a disciplina legal em Santa Cruz do Sul e os limites constitucionais para os municípios legislarem sobre essa matéria. No que segue, procuraremos expor os fundamentos jurídicos que estão sendo utilizados para legitimar os novos empreendimentos denominados “loteamento fechado” e “condomínio urbanístico”. Por fim, apontaremos aspectos relacionados à constitucionalidade e à legalidade dos novos produtos.

2 INTERESSES CONFLITANTES

Caso o direito de propriedade tivesse natureza jurídica exclusivamente patrimonial e individual, considerando o vigente princípio da livre iniciativa, bastaria o interesse e o consenso dos proprietários, com a devida autorização da municipalidade, para a existência legítima dos novos produtos. Contudo, desde o rompimento com o modelo liberal de Estado Mínimo e a implementação do Estado Social de Direito, especialmente a partir da Constituição Federal de 1988, a política urbana é tema de ordem pública e interesse social. A moradia é um direito social e a propriedade deve atender a sua função social. Se não bastasse, a proteção do meio ambiente – gênero



do qual são espécies o natural e o construído – é típico direito de solidariedade, assim entendidos aqueles de natureza transindividual, de uso comum do povo.

Ocorre, porém, que a nova ordem jurídico-urbanística ao condicionar a função social da propriedade ao Plano Diretor, estabelece verdadeira exceção ao art. 174, conferindo ao planejamento territorial um caráter vinculante tanto ao setor público como ao setor privado. O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana e de expansão urbana e parte integrante do processo de planejamento municipal (art. 182, §1º, da Constituição Federal c/c art. 40, caput e §1º, do Estatuto da Cidade). O Plano Diretor, ao determinar o planejamento territorial para os próximos 10 anos do Município (art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade) define concretamente na cidade o conteúdo da função social da propriedade (art. 182, §2º, da Constituição Federal c/c art. 39 do Estatuto da Cidade). E é exatamente por isso que o texto constitucional o admite como limite à livre iniciativa, afastando neste caso específico o caráter indicativo do planejamento. (FONTES, 2010, p. 48).

Assim como a propriedade a cidade também deve atender a sua função social. A população tem direito a uma cidade planejada e equilibrada. Tem direito à livre circulação pelos espaços públicos, sem discriminação. A Lei nº 10.257/2001 determina que o uso da propriedade urbana deve se dar em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos. Dessa forma, o direito à cidade sustentável distingue-se por sua natureza difusa, e essa característica não pode ser desprezada na análise de demandas específicas.

Por outro lado, é justamente sob o argumento da ineficiência do Estado na garantia de outros direitos fundamentais – como o da segurança e bem-estar – que se fundamenta o anseio pelos empreendimentos murados, pois assim como a moradia, a Constituição também classifica como sociais os direitos à segurança e ao lazer.

O Judiciário tem enfrentado, recentemente e em outro contexto, um novo conflito entre os mesmos direitos fundamentais. O jornalista e escritor gaúcho Juremir Machado da Silva, em sua provocativa coluna no jornal Correio do Povo, demonstrou a identidade de elementos entre os chamados *rolezinhos* e o tema objeto desta pesquisa.

As castas mais elevadas querem que as pontes levadiças sejam erguidas e que os portões da cidadela sejam fechados para proteger os castelos. Os bárbaros imberbes, com seus bonés virados para trás, com essa estética apavorante e pós-moderna, estão chegando para dizer que já não há mais centro. O problema é que os *shoppings*, como os condomínios fechados, são atualizações de castelos medievais para conter a invasão bárbara. Como permitir que eles



venham ocupá-los em bando? A lei logo vem te expulsar. É claro. (SILVA, 2014).

Embora com a ironia e a informalidade que caracterizam o autor e o formato crônica – diferentemente das bibliografias técnicas sobre o assunto – o jornalista demonstrou com singular perspicácia o conflito entre dois princípios: o da liberdade e o da segurança. Ao afirmar que já não há mais centro, o autor refere-se à redefinição das relações entre centro e periferia objeto de estudo de Sposito (2007).

O Poder Judiciário tem vetado, reiteradamente, os *rolezinhos* (encontros de jovens em *shoppings centers* convocados por redes sociais) através da concessão de medidas liminares buscadas pelos administradores dos empreendimentos comerciais. O argumento, em síntese, é de que a aglomeração de pessoas pode provocar vandalismo e violência, comprometendo, assim, a segurança dos frequentadores habituais e comerciantes.

Diante de um conflito entre direitos igualmente relevantes, os interesses devem ser ponderados de forma a possibilitar uma decisão casuística e não genérica. Os empreendimentos fechados também repercutem coletivamente. O direito a um meio ambiente urbano equilibrado é de natureza transindividual, o que impede ou deveria impedir a análise pautada em interesses individuais e subjetivos (SPOSITO, 2007, p. 6) adverte:

Um terceiro aspecto a ser considerado é a proximidade entre os diferentes sujeitos sociais envolvidos com os contraditórios interesses que envolvem a produção de espaços urbanos desse tipo. Proprietários fundiários, incorporadores, membros do poder executivo e do legislativo, bem como representantes de entidades envolvidas com essa produção freqüentam os mesmos ambientes e, muitas vezes, são moradores desses empreendimentos.

O sistema de proteção dos interesses coletivos no Brasil ainda é frágil e incipiente, especialmente em questões urbanísticas. Faltam compreensão e mobilização social. O Judiciário tem dado uma resposta limitada e dogmática, em que pese o tema exija uma abordagem interdisciplinar. Pode-se falar em uma “crise da ordem regulamentar e cívica urbana, que traz, como uma de suas conseqüências, a balcanização ou feudalização da cidade” (ALFONSIN, 2010, p. 84).

Sobre a contemporânea adesão dos governos municipais ao modelo de “cidade mercadoria” (ALFONSIN, 2010, p. 84) identifica-se uma espécie de retorno ao modelo liberal que caracterizou a urbanização entre os séculos XIX e XX. Sposito, em sua obra *Capitalismo e Urbanização* (2000), refletindo sobre os reflexos da sociedade de massa no processo de urbanização do século XIX, já destacara a ausência do Estado.



Contribuiu para este crescimento das cidades, que denotava uma desordem muito grande na paisagem e na malha urbana, o fato de que houve um abandono das formas de controle público sobre o espaço construído. O Estado não elaborava mais planos, nem regulamentos, e nem fiscalizava as formas pelas quais a cidade vinha sendo produzida. Ele próprio passou a ser um especulador, vendendo muitos terrenos públicos para pagar suas dívidas. A classe dominante aproveitou para realizar seus empreendimentos imobiliários. A cidade, o bairro, a casa, iam sendo assim determinados pelos interesses do lucro. Benevolo chama de cidade liberal ... este ambiente desordenado e inabitável que é o resultado da superposição de muitas iniciativas públicas e particulares, não-reguladas e não-coordenadas(SPOSITO, 2000, p. 66).

Destaca-se no texto a ideia de “cidade liberal”, onde o interesse individual é acolhido sem preocupação com o interesse coletivo. Em recente entrevista, o Presidente da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil - ADIT, Felipe Cavalcanti, perguntado se a Associação defendia o valor urbanístico dos supercondomínios, respondeu:

A gente entende que o poder público hoje não tem capacidade de planejamento da expansão urbana e nem da gestão do espaço público, então a gente acha que as comunidades planejadas, os bairros planejados, as cidades planejadas, podem ser uma solução em termos urbanísticos e de qualidade de vida para as pessoas. As comunidades planejadas são pensadas para os próximos 50 anos, então o empresário deve garantir a qualidade do espaço urbano porque é ele que vai lucrar com a valorização dessas terras.

Impõe-se assim verificar se há consonância ou conflito entre o marco jurídico-urbanístico (Constituição Federal de 1988 e Estatuto da Cidade) e as políticas urbanas – corroboradas atualmente pelo Poder Judiciário – em relação aos novos produtos imobiliários.

3 DISCIPLINA LEGAL NO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL

No município de Santa Cruz do Sul, a Lei Complementar nº 335, de 03 de janeiro de 2007, que instituiu o Plano Diretor, definiu as figuras do “loteamento fechado” e do “condomínio urbanístico”, da seguinte forma:

Art. 70. Para fins desta lei adotam-se as seguintes definições:
III – Loteamento fechado: consiste na subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos



podendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro, com acesso controlado aos lotes;

IV – Condomínio urbanístico: consiste na constituição de condomínio em gleba ou em lote, com a definição de unidades autônomas para fins urbanos e áreas de uso comum dos condôminos, incluídas as vias de circulação interna.

Determinou, ainda, que a implantação de qualquer das modalidades dependerá de autorização do Poder Público após análise técnica pela secretaria e conselho municipal específico. A Lei Complementar nº 390, de 02 de julho de 2008, regulamentou as modalidades criadas no Plano Diretor, dispondo sobre a instalação de Condomínios Urbanísticos e sobre o fechamento de Loteamentos no Município de Santa Cruz do Sul. Alterado pela Lei nº 390, o art. 72 da Lei nº 335 passou a determinar que para a aprovação do empreendimento alguns critérios urbanísticos devem ser observados, como a integração com o sistema viário, a mobilidade urbana e as condições topográficas. Sobre os condomínios urbanísticos, dispõe a referida norma:

Art. 5º O condomínio urbanístico será considerado como uma forma de parcelamento de solo, pelo impacto ambiental e urbanístico, devendo por isso seguir, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – localizar-se preferencialmente na Zona Especial e não causar descontinuidade presente ou futura na expansão viária da cidade;
II – seguir o que determina a lei de loteamentos, no que esta lei não regram diferente, especialmente quanto aos licenciamentos ambientais, infra-estrutura e sistemas de redes e estações de água, energia elétrica, esgoto cloacal e pluvial e percentuais de áreas verdes e áreas de equipamentos urbanos; [...]

Art. 6º A área destinada a equipamentos comunitários ou urbanos, que é de no mínimo cinco por cento sobre a área global, deverá localizar-se fora do perímetro fechado, com acesso direto à via pública, sendo que a área verde, com o mínimo de dez por cento, poderá localizar-se dentro do condomínio, tanto como área verde de preservação ou como área de lazer. Parágrafo único. Para qualquer zona de desenvolvimento, os percentuais, de cinco por cento para a área de equipamentos comunitários ou urbanos, e de dez por cento para área verde, devem obedecer o que estabelece o artigo 38, da Lei complementar nº 335, de 03 de janeiro de 2007.

Identifica-se que a mencionada norma estabelece que os condomínios terão o mesmo regramento que os loteamentos em relação às áreas verdes e aos equipamentos comunitários. Estes últimos devem localizar-se fora do condomínio e as áreas verdes (de preservação ou de lazer) dentro do empreendimento.



Art. 8º A propriedade das vias de circulação internas, as áreas verdes internas e outras áreas comuns, não passarão ao Município, permanecendo como propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

Art. 10. O empreendedor, após executar, às suas custas, as redes de água, energia elétrica e iluminação, esgoto cloacal, pluvial e eventuais estações, realizará a doação das mesmas ao Poder Público Municipal e/ou às concessionárias dos respectivos serviços, que farão sua manutenção.

Art. 11. Será de inteira responsabilidade do Condomínio, o desempenho dos seguintes serviços:

I – a manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente;

II – a limpeza, conservação e manutenção das vias coletivas de circulação, da pavimentação e da sinalização do trânsito;

III – manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

IV – garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais; e

V – manutenção e conservação das redes de iluminação pública, bem como o pagamento do consumo da energia, salvo outro ajuste com a concessionária dos serviços de distribuição de energia elétrica do Município; e

VI – outros serviços que fizerem necessários.

Parágrafo único. O pagamento do consumo da energia elétrica referente à iluminação pública de que trata o Inciso V, deixará de fazer parte do rol de responsabilidades do Condomínio, caso seja instituído pelo Poder Público Municipal, qualquer mecanismo de cobrança individual, por unidade autônoma, da taxa de iluminação pública.

Dos artigos transcritos observa-se a principal característica que distingue os condomínios urbanísticos dos loteamentos: a propriedade privada de vias de circulação e espaços coletivos. Em relação ao parágrafo único do art. 11, quando este determina que a iluminação pública é de responsabilidade do condomínio, está em conformidade com a natureza jurídica privada do empreendimento. No entanto, quando possibilita a isenção do pagamento pelo condomínio, uma vez instituída cobrança individual de taxa de iluminação pública, a legislação, novamente, confunde a matéria. O serviço de iluminação pública se destina indiscriminadamente a toda a população, ou seja, o pagamento do imposto (equivocadamente denominado de taxa) não acarreta direito subjetivo a uma fruição particular. Destinando-se a uma fruição particular – como no caso dos condomínios – o custeio deve ser igualmente privado, suportado pelo condomínio. Em relação aos loteamentos, a lei não dispõe especificamente sobre a iluminação pública, apenas determina (art. 17, inc. VI) a adequação, do que couber, às exigências previstas para os condomínios urbanísticos.



Art. 12. A coleta de lixo e a iluminação serão públicos, sendo realizadas pelo Poder Público Municipal e concessionárias de serviço público ou contratadas, obedecendo o mesmo critério de outros loteamentos e terrenos da cidade, no que se refere ao ressarcimento destes custos.

Diferentemente da iluminação pública, a coleta de lixo pode configurar serviço público de natureza divisível (embora de adesão obrigatória). Assim, caso prestado e remunerado de forma singular (taxa ou tarifa) pode ocorrer o recolhimento dentro dos empreendimentos, caso seja um serviço público prestado universalmente (remunerado indistintamente por toda a população através de impostos) não poderá ser prestado de forma qualificada, com ingresso dos caminhões dentro de propriedades privadas. Deverá ser prestado igualitariamente, independentemente da forma do condomínio: depositado pelos moradores na via pública e recolhido pela prestadora de serviços neste local. Mesmo se remunerado por taxa e tarifa, se estas não forem distintas, o serviço prestado também não poderá ser.

A disciplina relativa aos loteamentos fechados ficou assim estabelecida:

Art. 17. Os loteamentos somente terão a autorização de seu fechamento, caracterizado pela circulação fechada ou limitada, mediante lei especial, que autorize a concessão de uso das ruas e áreas verdes internas ao perímetro, mediante os seguintes requisitos mínimos:

I – localizar-se, preferencialmente na Zona Especial e não causar descontinuidade na expansão viária da cidade;

II – seja criada a Associação de Proprietários ou Moradores, devidamente registrada;

III – todos os proprietários, promitentes compradores ou concessionários estejam de acordo com a transformação do loteamento em loteamento fechado, assinando o estatuto da Associação de Moradores ou Proprietários;

IV – seja averbada em cada matrícula do lote, no Registro de Imóveis, a notícia da existência do Estatuto da Associação, e a síntese das limitações construtivas existentes;

V - a área de equipamentos comunitários, de no mínimo cinco por cento sobre a área global deverá ficar fora do perímetro fechado, podendo ser em outro local da cidade, desde que aceito pelo Município e seu valor seja equivalente; e

VI – adequação, no que couber, às exigências previstas na presente lei para os condomínios urbanísticos;

§ 1º Nos loteamentos cujo fechamento tenha sido autorizado poderão ser feitas guaritas, cancelas, pórticos, portões ou praças, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

§ 2º A autorização de fechamento de que trata o caput deste artigo tem caráter provisório, sendo que esta autorização poderá ser revogada pelo Poder Público Municipal a qualquer tempo, mediante lei



específica, quando houver necessidade de alteração e/ou ampliação do sistema viário, ficando o Município isento da responsabilidade de indenização de qualquer benfeitoria relativa à estrutura de fechamento do condomínio.

A Lei Complementar nº 505, de 22 de março de 2011, alterou o inciso III do artigo 17, autorizando que apenas 90% (noventa por cento) dos proprietários, promitentes compradores ou concessionários estejam de acordo com a transformação do loteamento em loteamento fechado.

Após a regulamentação dos novos produtos seguiram-se diversas leis complementares que autorizaram o Poder Executivo a aprovar projeto de implantação de “condomínio urbanístico de loteamento” ou “condomínio urbanístico de lotes”. Importa verificar a constitucionalidade e legalidade das disposições legais municipais. Para tanto, impõe-se uma breve análise dos entendimentos jurisprudenciais e doutrinários sobre o tema.

4 LIMITES DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL

A Constituição Federal estabeleceu a competência legislativa em matéria de planejamento urbano nos artigos 24 e 30. O artigo 24, inciso I, estabelece a competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal para legislar sobre direito urbanístico. O inciso VI determina a mesma competência para legislar sobre proteção ambiental e o inciso VII para a proteção do patrimônio cultural, dois assuntos que devem integrar o planejamento urbano.

Já o direito de propriedade, além dos princípios previstos na própria Constituição Federal, por se tratar de matéria atinente ao direito civil, só pode ser regulado por lei federal, em conformidade com o que dispõe o artigo 22, inciso I, da Constituição.

Conforme o art. 30, compete aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber. O mesmo artigo também estabelece competência material dos municípios para “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (inciso VIII). Contudo, salienta-se que esta última é competência material, ou seja, trata-se de dever administrativo de gestão, nos limites da legislação federal e estadual sobre a matéria. A legislação municipal deve se limitar a suplementar a legislação existente, de acordo com o interesse local.

A Lei Federal 10.257/2001 contribuiu para a definição da competência legislativa municipal, ao estabelecer que o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana e deve ser aprovado por lei municipal,



contendo, obrigatoriamente, alguns instrumentos de política urbana. Contudo, a referida lei não alterou a competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal para legislar sobre direito urbanístico, devendo, portanto, o município limitar-se aos contornos da legislação federal e estadual. Chalhub (2011, p. 974), esclarece:

Não há, aí, conflito de competência, mas apenas repartição, pois compete à União estabelecer as normas gerais sobre direito de propriedade, ambiental e urbanístico, e ao Município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e para esse fim estabelecerá o zoneamento da cidade, definindo as formas de fracionamento e ocupação admitidas nas diversas zonas. Assim, é possível ver a legislação municipal como instrumento de definição do exercício do direito de propriedade no território urbano, na medida em que, a partir do zoneamento que estabelecer, indicará as formas de fracionamento do solo mais adequadas à ordenação da cidade.

Não há dúvida de que cabe ao município promover o ordenamento territorial fixando, a partir do zoneamento, as formas de fracionamento possíveis ou estimuladas, de acordo com os princípios de direito urbanístico e garantindo, especialmente, mobilidade e proteção ambiental. Mas é vedado a ele criar novas formas de parcelamento ou fracionamento do solo. Conforme excelente síntese de Frei (2013, p. 4), as normas urbanísticas, editadas pelo Município, dizem respeito à ordenação do território, já as normas de direito civil regram o direito de propriedade, sua substância e transformações dominiais.

Contudo, como visto no exemplo de Santa Cruz do Sul, os municípios não têm se limitado à definição do zoneamento e acabam por criar novas modalidades de produtos imobiliários.

5 LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EM SANTA CRUZ DO SUL: SUPLEMENTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL OU INOVAÇÃO INCONSTITUCIONAL?

Resta investigar se a criação das novas figuras configura mera suplementação da legislação federal ou inovação inconstitucional.

Antes, porém, de avaliar a disciplina jurídica própria dos institutos, importa esclarecer que loteamentos e condomínios possuem natureza jurídica distinta e inconfundível. Diferentemente do condomínio, inexistente no loteamento copropriedade de áreas comuns.



5.1 Loteamento fechado

A norma federal que disciplina os loteamentos – uma das modalidades de fracionamento da propriedade imobiliária urbana – é a Lei nº 6.766/1979. Segundo a lei federal vigente, as duas modalidades de parcelamento do solo urbano são o loteamento e o desmembramento. Os parágrafos 1º e 2º definem os institutos:

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Assim, por definição legal, o loteamento é a divisão da gleba em lotes com abertura ou prolongamento de logradouros públicos.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

[...]

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Conforme o art. 22, as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas aos equipamentos urbanos transmitem-se automaticamente ao domínio público e são inalienáveis e destinadas à satisfação do interesse público, especialmente no âmbito comunitário do bairro. O loteamento tem, portanto, evidente função pública (FREI, 2013, p. 3). A liberdade de locomoção pelos espaços públicos é um direito garantido constitucionalmente.

Percebe-se, assim, que a modalidade “loteamento fechado” com cancelas, muros e áreas de uso comum dos proprietários e com vedação ou restrição de circulação de não moradores, não está contemplada na norma e fere um direito constitucional. Contudo, os municípios têm autorizado o fechamento de loteamentos mediante a permissão ou concessão de uso privado de áreas de domínio público, a título precário.



O loteamento fechado surge a partir da metade do século XX, como forma de suprir na prática a deficiência dos serviços públicos básicos de limpeza, conservação e segurança; no loteamento fechado, esses serviços são administrados e custeados pelos moradores, por meio de uma associação de moradores ou sociedade assemelhada. (CHALHUB, 2011, p. 976).

O fechamento sem autorização do Poder Público é reconhecidamente ilegal. Resta observar se o fechamento autorizado ou a criação de um loteamento originariamente fechado reveste-se de legalidade.

Com previsão legislativa municipal e posterior autorização da municipalidade, a jurisprudência tem admitido a legalidade e constitucionalidade do fechamento. Um dos argumentos seria a competência municipal para legislar sobre ordenamento urbano. Contudo, conforme visto, essa competência é apenas suplementar, o que não autoriza a criação de novas formas de parcelamento.

A autorização do município se daria através da concessão de direito real de uso. A Concessão de Direito Real de Uso é um instituto previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, modificado pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que dispõe:

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Ainda muito se discute sobre a vigência do referido Decreto. Alguns doutrinadores entendem que ele foi ab-rogado (uma vez que a matéria foi toda disciplinada em lei posterior – Lei nº 6.766/79 – sem qualquer referência a um produto misto entre condomínio e loteamento), outros defendem sua derrogação e outros negam a aplicabilidade de alguns dispositivos diante da ausência de necessária regulamentação. Ao modificar o seu texto em 2007 o legislador acabou confirmando a sua vigência, ao menos parcial, mas ressaltou a possibilidade de concessão de uso apenas em caso de interesse social. Da mesma forma, a Lei Federal nº 10.257/2001 também prevê a concessão de direito real de uso como um dos instrumentos da política urbana, desde que observada sua principal diretriz que é a regulação do uso da propriedade em prol do bem coletivo.



Na concessão de direito real de uso de ruas, praças, espaços livres, áreas verdes e institucionais para a formação dos “loteamentos fechados” impera o desejo dos moradores na sua utilização privativa, de cunho individual (sossego, segurança e conforto pessoais), contrapondo o interesse privado ao coletivo, porque essas áreas públicas estão vocacionadas ao uso comum do povo. (FREI, 1998, p.15).

Apesar da incerteza sobre a constitucionalidade e legalidade da privatização de espaços públicos por lei municipal, da discussão sobre a vigência do referido decreto e da evidente ausência de interesse social no fechamento de loteamentos, diz-se que o Superior Tribunal de Justiça tem admitido indiretamente o fechamento dos empreendimentos ao julgar sobre a legalidade da imposição de taxas aos proprietários dos imóveis que não se associaram às respectivas associações. Não obstante, estudos doutrinários mais recentes têm negado a sua legalidade, por se tratar “de figura anômala, juridicamente e socialmente precária, que pode contribuir para o aumento da desordem urbana” (CALHUB, 2011, p. 994).

Conforme visto, a Lei Complementar nº 390, do município de Santa Cruz do Sul, ao disciplinar o “fechamento de loteamentos”, determinou que a área de equipamentos comunitários deverá ficar fora do perímetro fechado. Novamente o município inovava legislativamente onde deveria apenas complementar. A exigência da localização dos equipamentos urbanos junto aos loteamentos é um critério de ordenamento urbano que visa, entre outros aspectos, evitar desnecessário deslocamento, contribuindo assim para a mobilidade urbana. A autorização de sua implementação em qualquer outra localidade pode comprometer substancialmente sua finalidade.

É possível reconhecer, assim, que a principal dificuldade na legalização dos loteamentos fechados está na utilização privada de bens públicos, o que não ocorre nos chamados condomínios de lotes ou condomínios urbanísticos, onde toda a área de uso comum é de propriedade privada dos condôminos.

5.2 Condomínio urbanístico

O Código Civil disciplina duas espécies de condomínio: o condomínio geral (capítulo VI) e o condomínio edilício (capítulo VII). No condomínio geral não há uso privativo, cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, ou seja, em comunhão (art. 1.314). Já no condomínio edilício pode haver – desde que em edificações – partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (art. 1331).

Já o denominado condomínio urbanístico ou de lotes, não possui definição em lei federal ou estadual e se distingue pela inexistência de prévia edificação. O Substituto ao PL 3.057/2000 o define da seguinte maneira:



XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio (COSTA; PRIETO, p. 103).

O mesmo projeto de lei (art. 2º) distingue as figuras de lote e unidade autônoma, sendo que o primeiro é a unidade resultante do loteamento ou desmembramento e o segundo a unidade resultante do condomínio urbanístico destinada ao uso privativo. Correta e importante esta distinção, uma vez que lotes são as unidades que compõem o loteamento e tem frente para logradouro público.

Mesmo diante da inexistência de previsão legal vigente da referida forma de parcelamento, parte da doutrina admite a legalidade do chamado condomínio de lotes, por estar supostamente amparado nos seguintes dispositivos legais: art. 3º do Dec.-lei 271/1967, combinado com o art. 8º, a, da Lei 4.591/1964 e com os arts. 1.331 a 1.358 do CC/2002. Contudo, impõem-se alguns comentários sobre os mencionados dispositivos legais.

O Decreto-lei nº 271/1967, cuja vigência é matéria controversa, como visto, disciplinava o loteamento urbano e seu artigo 3º determinava:

Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Conforme mencionado, é preciso verificar sua vigência. O referido instrumento legal disciplinava o loteamento urbano. Conforme visto, esta forma de fracionamento do solo encontra-se hoje totalmente disciplinada pela Lei 6.766/79, que dispõe:

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Estranhamente, alguns doutrinadores defendem sua vigência atual.



A superveniência da Lei 6.766/1979 não implica revogação do Dec.-lei 271/1967, mas, apenas, derrogação de algumas de suas disposições, isto é, aquelas pertinentes ao regime jurídico dos loteamentos.

Efetivamente, ao dispor sobre o loteamento, a Lei 6.766/1979 derogou apenas os arts. 1º, 2º e 4º a 9º do referido Decreto-lei, pois esses dispositivos tratavam da subdivisão de área em lotes “em que seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade” e na qual as vias de circulação são atribuídas ao domínio público.

O art. 3º daquele Decreto-lei, entretanto, trata de outra espécie de divisão, isto é, da divisão sob forma condominial, na qual são criadas vias de circulação e outras áreas comunitárias de domínio privado; o art. 3º, portanto, permanece em vigor, do mesmo modo que ainda vigoram as disposições relativas à concessão de uso de terrenos públicos ou particulares e, bem assim, à concessão de uso do espaço aéreo, disposições essas reguladas pelos seus arts. 7º, 8º e 9º. (CHALHUB, 2011).

Outros doutrinadores entendem que o referido Decreto não pode ser aplicado não apenas porque ab-rogado pela Lei nº 6.766/1979, como ainda por não ser auto-aplicável diante da expressa previsão de necessária regulamentação da matéria (art. 3º, §1º).

Quanto ao Art. 8º, a, da Lei nº 4.591/1964, que dispõe:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.



A vigência de tal dispositivo necessita, igualmente, ser avaliada. Como a matéria foi disciplinada integralmente no novo Código Civil, há quem defenda a revogação da referida Lei.

Merece nossa atenção o fato de o diploma civil ter esgotado toda a matéria que se encontrava nos artigos 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, o que nos autoriza dizer que houve revogação dos dispositivos legais da Lei especial citada, por força do comando do art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil, pois este, como lei posterior, regula inteiramente a matéria que estava na lei anterior, ou seja, a Lei nº 4.591/64. (VIANA, 2003, p. 371).

Ainda que se admita a vigência da referida lei, impõe-se analisar os seus requisitos. Em 06 de dezembro de 2011, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 2004/0174391-0, entendeu pela legalidade de um condomínio horizontal de casas, mesmo que sem a construção das casas. Contudo, não mencionou a aplicação conjunta do art. 3º do Dec.-lei nº 271/1967, combinado com o art. 8º, a, da Lei nº 4.591/1964, mas admitiu que o incorporador, quando não for também construtor, possa escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se comprometer com a execução direta da construção do empreendimento incorporado.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPUGNAÇÃO DE ATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO ESPECIAL HORIZONTAL DE CASAS (LEI 4.591/64). ALEGADA BURLA AO SISTEMA DE LOTEAMENTO URBANO PREVISTO NA LEI 6.766/79. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO. ATRIBUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 4.591/64. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O recurso especial não é viável quanto à alegada ofensa ao art. 32 da Lei Municipal 3.525/98, tendo em vista o enunciado 280 da Súmula do eg. Supremo Tribunal Federal. 2. O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art.8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção. 3. Na hipótese dos autos, a colenda Corte Estadual - com base na análise do projeto de implantação de condomínio de casas previamente aprovado pela Prefeitura, do memorial descritivo das especificações da obra, do ato de incorporação do condomínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como dos contratos de compra e venda entabulados



entre os adquirentes das unidades autônomas e a incorporadora - concluiu que se tratava de verdadeiro condomínio horizontal de casas e de incorporação imobiliária, e não de loteamento. Entendeu, nesse contexto, que foram cumpridos os requisitos previstos na Lei 4.591/64. Além disso, concluiu que não houve a alegada burla ao regramento cogente da Lei 6.766/79, uma vez que não ficou comprovada nenhuma intenção da incorporadora no sentido de vender unicamente lotes de terreno. 4. O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro – o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção. 5. No caso em apreço, consoante se deduz dos v. acórdãos (apelação e embargos infringentes) proferidos pela colenda Corte local, a incorporadora apenas celebrou contrato de compra e venda de frações ideais, vinculando-o a projeto de construção aprovado pela Municipalidade, não ficando ela própria responsável pela construção das casas nos condomínios. A incorporadora, autorizada pela Lei 4.591/64, providenciou a aprovação de projeto de construção perante a Administração Municipal e o incluiu no Memorial de Incorporação, levado a Registro no Cartório Imobiliário. No contrato celebrado com os adquirentes do imóvel, ficou firmada a responsabilidade destes em providenciar a obra em conjunto com a construtora. 6. Diante das conclusões da colenda Corte de origem, delineadas com base no acervo fático-probatório dos autos e nas cláusulas dos ajustes celebrados entre as partes, não há outra solução senão, na via estreita do recurso especial, adotar o suporte fático delineado na instância ordinária, tendo em vista os óbices previstos nos enunciados nº 5 e 7 da Súmula do eg. STJ, para, então, concluir pela lisura do ato de incorporação imobiliária do empreendimento, registrado no Registro de Imóveis competente e aprovado pelo Município. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido.

O Ministério Público do Estado de São Paulo, ao ajuizar a Ação Civil Pública que desencadeou o Recurso Especial supra, entendeu que, muito embora o empreendimento tenha sido denominado de “condomínio especial horizontal”, configurava loteamento disfarçado, sem o cumprimento da norma específica, especialmente em relação à reserva de área pública.



Em voto muito bem fundamentado, o Relator, Ministro Raul Araújo, distinguiu as figuras loteamento e condomínio e conceituou a figura dos “loteamentos horizontais”:

De outro lado, os condomínios horizontais têm regramento na Lei 4.591/64, a qual estabelece que, para sua caracterização, é necessária a existência de edificações construídas ou em construção (art. 1º) ou, ao menos, de plano para sua construção, aprovado pela autoridade administrativa competente (art. 8º), não bastando apenas a existência de terrenos meramente destinados à habitação, como ocorre com os loteamentos ou desdobramentos de que trata a Lei 6.766/79. (ARAÚJO, 2011, p.7).

Concluiu, portanto, pela vigência da Lei nº 4.591/1964, que admite a possibilidade de condomínio em terreno onde não haja edificação, desde que exista plano de construção devidamente aprovado e não mera destinação à edificação. O Superior Tribunal de Justiça, neste recente julgado, não admitiu a aplicação da Lei nº 4.591/1964 aos loteamentos. Não reconheceu, portanto, o produto imobiliário misto entre condomínio e loteamento.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se concluir, apesar da jurisprudência que hoje se apresenta, que a constitucionalidade e legalidade dos loteamentos fechados e condomínios urbanísticos ainda é controvertida. Os interesses individuais e subjetivos estão se sobrepondo ao interesse coletivo do restante da população, que pode vir a sofrer prejuízos ambientais, de mobilidade e mesmo discriminação, com restrição de livre circulação, especialmente em áreas verdes do município.

Como adverte Costa (2008, p. 1.307),

o número de ações ajuizadas em diferentes unidades da Federação envolvendo loteamentos fechados demonstra o descontentamento de muitos em torno desse modelo habitacional. Talvez não necessariamente em torno da sua existência, mas da sua clandestinidade, da falta de transparência pela ausência da publicidade no Registro de Imóveis das regras que o regem; da vulnerabilidade dos moradores às ensanchas dadas aos mentores das Associações de Proprietários, enfim, da insegurança jurídica que ensejam, à medida que bens públicos são administrados por particulares, em prol de interesses particulares, sem o necessário controle público.

A autorização legislativa para o “fechamento de loteamentos” originariamente implementados sob a égide da Lei nº 6.766/79, mesmo com concessão de uso



das ruas e áreas verdes internas ao perímetro, contraria regra constitucional de competência e fere princípios constitucionais, especialmente o da função social da propriedade.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A autorização de implantação de condomínios urbanísticos exigindo-se do empreendedor tão só a execução das obras de infraestrutura, com base na Lei 4.591/1964, a partir de preceito previsto no Dec.-lei 271/1967, em que pese ainda questionáveis as vigências dos dois instrumentos legais, não prescinde de análise de cada caso, para verificação da presença de todos os elementos previstos e certificação de que não se trata de mero loteamento fechado com prejuízo ao interesse público. Mesmo admitindo-se a irreversibilidade destes novos modelos, muitas questões estão pendentes de elucidação ou regularização.

A planta de valores dos municípios deverá observar a redefinição da relação entre centro e periferia e a consequente valorização destes imóveis. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul tem admitido a legalidade de diferentes bases de cálculo para imóveis situados em loteamentos e condomínios fechados para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano.

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU. BASE DE CÁLCULO. IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO FECHADO “DISTINÇÃO”. VIABILIDADE. EXCESSO. PROVA. ÔNUS. CONTRIBUINTE. De acordo com a leitura pretoriana do princípio constitucional da isonomia, distinguem-se imóveis localizados em loteamentos e condomínios “fechados” para fins de cobrança de IPTU. Nesses casos, incumbe ao contribuinte o ônus da prova de eventual excesso na base de cálculo do tributo. (KRAEMER, 2013).

É imperiosa a necessidade de um efetivo controle estatal sobre a concessão de bens públicos aos particulares (talvez a consequência mais perversa do ponto de vista constitucional). O processo de desafetação (sua necessidade, legalidade e publicidade) de bens de uso comum do povo para posterior concessão de direito real de uso privado precisa ser objeto de avaliação pelo Poder Judiciário, quando do julgamento de controvérsias envolvendo os novos produtos.

Impõe-se também a desconfiguração da natureza de “públicos” dos serviços prestados dentro dos empreendimentos fechados, especialmente para a desonera-



ção do Estado, como iluminação nas áreas de uso comum, por exemplo. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1.091.198, oriundo do Estado do Paraná, abordou outra questão que deve ser aprofundada: a incidência de IPTU sobre patrimônio público cujo uso foi concedido a particulares.

TRIBUTÁRIO. BEM PÚBLICO. IMÓVEL. (RUAS E ÁREAS VERDES). CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. CONDOMÍNIO FECHADO. IPTU. NÃO INCIDÊNCIA. POSSE SEM *ANIMUS DOMINI*. AUSÊNCIA DO FATO GERADOR DO TRIBUTO (ART. 32 E 34, CTN). 1. A controvérsia refere-se à possibilidade ou não da incidência de IPTU sobre bens públicos (ruas e áreas verdes) cedidos com base em contrato de concessão de direito real de uso a condomínio residencial. 2. O artigo 34 do CTN define como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Contudo, a interpretação desse dispositivo legal não pode se distanciar do disposto no art. 156, I, da Constituição Federal. Nesse contexto, a posse apta a gerar a obrigação tributária é aquela qualificada pelo *animus domini*, ou seja, a que efetivamente esteja em vias de ser transformada em propriedade, seja por meio da promessa de compra e venda, seja pela posse *ad usucapionem*. Precedentes. 3. A incidência do IPTU deve ser afastada nos casos em que a posse é exercida precariamente, bem como nas demais situações em que, embora envolvam direitos reais, não estejam diretamente correlacionadas com a aquisição da propriedade. 4. Na hipótese, a concessão de direito real de uso não viabiliza ao concessionário tornar-se proprietário do bem público, ao menos durante a vigência do contrato, o que descaracteriza o *animus domini*. 5. A inclusão de cláusula prevendo a responsabilidade do concessionário por todos os encargos civis, administrativos e tributários que possam incidir sobre o imóvel não repercute sobre a esfera tributária, pois a instituição do tributo está submetida ao princípio da legalidade, não podendo o contrato alterar a hipótese de incidência prevista em lei. Logo, deve-se reconhecer a inexistência da relação jurídica tributária nesse caso. 6. Recurso especial provido. (MEIRA, 2011).

Depreende-se do julgado que, diferentemente do que acontece com as áreas privadas de uso comum dentro dos condomínios urbanísticos, as áreas públicas de uso privado dentro dos loteamentos fechados não podem sofrer incidência de IPTU. O que onera duplamente o Estado e corrobora a ilegalidade dos referidos empreendimentos.

Os municípios devem atentar para a devida execução da política de desenvolvimento urbano que, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, têm por objetivo, além do bem-estar de seus cidadãos, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Muito além de apenas criar dispositivos legais que legitimam ju-



ridicamente os novos empreendimentos, a municipalidade deve planejar o desenvolvimento da cidade, ordenando e controlando o uso do solo, de forma a evitar, entre outros, a utilização inadequada dos imóveis urbanos; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a poluição e a degradação ambiental e a exposição da população a riscos de desastres (art. 2º da Lei nº 10.257/2001).

Em relação aos empreendimentos de Santa Cruz do Sul é possível verificar a violação ou perigo de iminente violação a algumas das medidas preventivas determinadas no texto legal. A autorização, pelo Poder Público, de um grande número de empreendimentos em uma mesma região, sem a descentralização do fornecimento de bens e serviços, está promovendo um aumento substancial do tráfego entre o centro e a área dos novos loteamentos ou condomínios, sem qualquer obra de infraestrutura capaz de dar suporte à nova realidade. A escolha dos empreendedores (a partir da evidente preferência dos adquirentes) por áreas próximas a áreas verdes ou de preservação, pode estar colocando em risco o equilíbrio ambiental no município.

Outra consequência negativa que vem sendo ignorada nas decisões judiciais é a questão da segregação socioespacial. Conforme Sposito (2007, p. 12), “os muros que cercam os loteamentos fechados bem como os sistemas de controle e vigilância que neles se operam podem, assim, ser tomados como elementos constitutivos de segregação socioespacial.”

Causa estranheza que o instrumento legal que está sendo utilizado para fundamentar a legalidade dos “condomínios de lotes” seja um Decreto-lei de 1967. O Judiciário vem julgando uma questão urbanística contemporânea, que decorre de diversos aspectos sociais, políticos e econômicos, de uma forma estritamente dogmática jurídica, levando em consideração, basicamente, o direito individual à segurança e se abstendo de observar as intrínsecas e relevantes questões de ordem pública.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Desconstituição da Esfera Pública, Abandono e Privatização do Espaço Público em Porto Alegre: Tendências Hegemônica e Resistências Contra-Hegemônicas. In: JUNIOR, Nelson Saule; PRESTES, Vanêsa B.; MIRANDA, Marcos Paulo S.; FREITAS, Vladimir Passos de (Coord.). *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*. Porto Alegre: Magister, out./nov. 2010, v. 32.

ARAUJO, Raul. Resp. nº 709403/SP. Julgado em 06/12/2011. DJ 10/02/2012, p. 546.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília (DF): Senado Federal, 1988.



_____. *Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967*. Brasília (DF): Senado Federal, 1967.

_____. *Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Brasília (DF): Senado Federal, 1964.

_____. *Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Brasília (DF): Senado Federal, 1979.

_____. *Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001*. Brasília (DF): Senado Federal, 2001.

_____. *Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Brasília (DF): Senado Federal, 2002.

_____. *Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007*. Brasília (DF): Senado Federal, 2007.

CAVALCANTI, Felipe. Entrevista. ROCHA, Ana Paula. Pini Web. Março 2012. Disponível em: <http://piniweb.pini.com.br/construcao/mercado-imobiliario/especialista-acredita-no-crescimento-de-supercondominios-e-propriedades-fracionadas-no-254430-1.aspx>. Acesso em: 24 de fev. 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. Condomínios de Lotes de Terreno Urbano. In: MILARÉ, Édís; MACAHADO, Paulo Affonso Leme (Coord.). *Doutrinas Essenciais de Direito Ambiental*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. 3.

COSTA, Valestan Milhomem da. A juridicidade dos loteamentos fechados com a publicidade no Registro de Imóveis. In: PASSARELLI, Luciano Lopes; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio (Coord.). *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./jun. 2008. v. 64.

COSTA, Heloísa Soares de Moura; PRIETO, Élisson Cesar. Revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo: um Debate sobre o Substitutivo ao PL 3.057/2000. In: JUNIOR, Nelson Saule; PRESTES, Vanêscia B.; MIRANDA, Marcos Paulo S.; FREITAS, Vladimir Passos de (Coord.). *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*. Porto Alegre: Magister, dez./jan. 2009. v. 21.

FONTES, Mariana Levy Piza. Planejamento Urbano e o Marco Jurídico-Urbanístico no Brasil. In: JUNIOR, Nelson Saule; PRESTES, Vanêscia B.; MIRANDA, Marcos Paulo S.; FREITAS, Vladimir Passos de (Coord.). *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*. Porto Alegre: Magister, dez./jan. 2010. v. 27.

FREI, José Carlos de. *Da Legalidade dos Loteamentos Fechados*. Ebooksbrasil, São Paulo, 22 de janeiro de 1998. Disponível em <<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em: 19 dez. 2013.

GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de Lotes: Viabilidade, benefícios e restrições. In: PASSARELLI, Luciano Lopes; MELO, Marcelo Augusto Santana de (Coord.). *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./junho 2011. v. 70.

KRAEMER, Eduardo. Agravo nº 70054080759. Julgado em 24/10/2013. DJ ELETRÔNICO 5195-3 em 30/10/2013.

MEIRA, Castro. Resp. nº 1.091.198-PR. Julgado em 24/05/2011. DJe 13/06/2011, p. 546.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. *Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado. Condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico*. Noções básicas. Jus Navigandi, Teresina, ano 13, n. 1688, 14 fev. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/10943>>. Acesso em: 10 nov. 2013.



SILVA, Juremir Machado da. *Em defesa dos rolezinhos*. Disponível em: <<http://www.correiodopovo.com.br/blogs/juremirmachado/?p=5540>>. Acesso em: 20 de jan. 2014.

SANTA CRUZ DO SUL. *Lei Complementar 335, de 03 de janeiro de 2007*. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 2007.

_____. *Lei Complementar 390, de 02 de julho de 2008*. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 2008.

_____. *Lei Complementar nº 505, de 22 de março de 2011*. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista*. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm>>. Acesso em: 20 de ago. 2013.

_____. *Capitalismo e urbanização*. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2000.

VIANA, Marco Aurélio S. *Comentários ao Novo Código Civil*, volume XVI: dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 371.



DO PLANO REAL AO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO: UM ESTUDO SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SANTA CRUZ DO SUL, RS

*Gabriel Aníbal Santos de Oliveira
Rogério Leandro Lima da Silveira*

1 INTRODUÇÃO

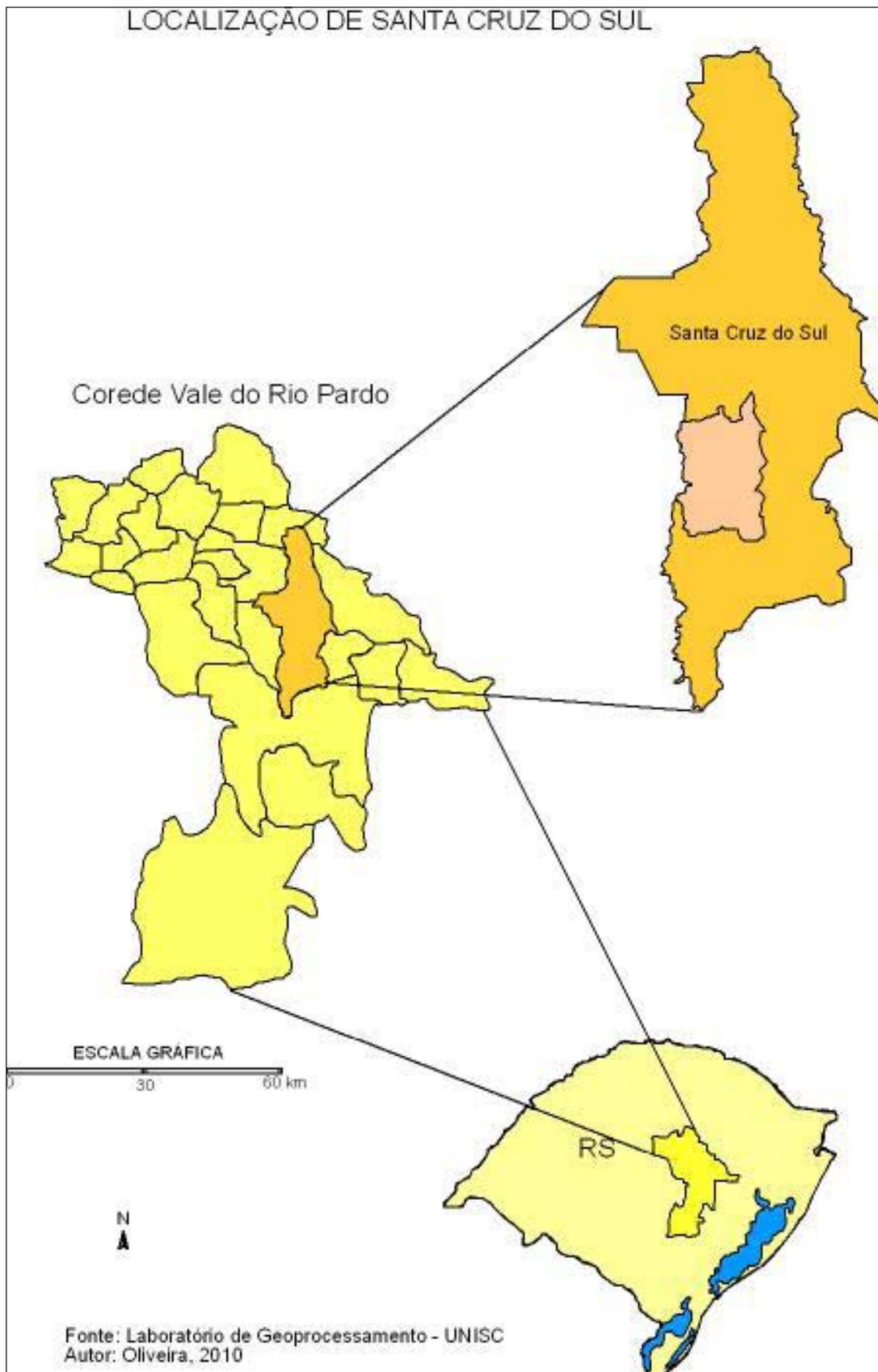
A verticalização urbana brasileira é um processo que não está mais restrito às metrópoles e grandes cidades. Está presente também nas cidades médias e pequenas. Essa temática, a partir do início dos anos oitenta, tem suscitado interesse do meio acadêmico, período em que começam os primeiros estudos, com a realização das primeiras dissertações, teses, apresentações de artigos, comunicações e edições de livros.

De acordo com Souza (1994), as pesquisas sobre verticalização contemplam, na maioria dos casos, trabalhos enfatizando o edifício, sua construção e forma e, normalmente, são desenvolvidos por engenheiros e arquitetos. Assim, entende essa autora que existe um vasto campo de estudo para esse tema, apresentando diferentes possibilidades e enfoques. Ainda, segundo Souza (1994, p. 27), “A verticalização parece ser um dos lados da questão da urbanização ainda não examinados, cujo conhecimento facultará necessariamente a compreensão da realidade social brasileira e de um importante período de sua história”.

O presente capítulo apresenta o resultado de uma pesquisa com o objetivo de analisar o desenvolvimento do processo de verticalização na cidade de Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1995 a 2010, notadamente sua dinâmica de configuração espacial na cidade. Santa Cruz do Sul está localizada na região Centro Oriental do Estado do Rio Grande do Sul (Figura 1). Integra a região do Vale do Rio Pardo, da qual é considerado município polo. Faz limites com os municípios de Venâncio Aires, Rio Pardo, Passo do Sobrado, Vera Cruz e Sinimbu. Possui 794 km² de área, sendo 156,96 km² de área urbana e 637,53 km² rural. Apresentou, em 2010, uma população total de 118.287 habitantes, em que 105.184 desses habitantes residem na área urbana do município. Tem sua economia baseada no setor industrial voltada à produção fumageira.



Figura 1 – Santa Cruz do Sul: Localização no Rio Grande do Sul



Tem-se como objetivo descrever e analisar o processo de verticalização urbana da cidade de Santa Cruz do Sul, no período de 1995 a 2010, identificando os seus principais agentes, suas estratégias de ação e o contexto do desenvolvimento urbano.

Para atingir o objetivo acima especificado e realizar uma análise crítica do processo de verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul, optou-se por determinar uma periodização. Esse procedimento tem como base a afirmação de Santos (1997, p.114): “para que o estudo possa alcançar os seus objetivos, isto é, interpretar o presente como resultado de um processo e indicar possíveis linhas de evolução, um esforço de periodização se impõe.” Assim, a periodização estipulada para efeito de estudo está compreendida entre os anos de 1994 a 2010, que se desenvolve tendo como marco inicial a estabilização da economia brasileira, a partir do Plano Real, até a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento.

Ainda, adotou-se, como área de estudo, o limite territorial do perímetro urbano da cidade de Santa Cruz do Sul. Como universo de análise, foram escolhidos os prédios públicos e privados a partir de quatro pavimentos, inclusive. Os dados referentes a esses prédios foram obtidos por intermédio de pesquisa documental realizada nos arquivos da Secretaria Municipal da Fazenda e identificação dos prédios nos diversos logradouros. As informações foram organizadas de forma cronológica com vistas a identificar, caracterizar e analisar os agentes, as suas estratégias de ação, os contextos econômico, político, histórico e social, bem como a dinâmica do processo de verticalização na urbanização da cidade.

Este capítulo, além desta introdução, está constituído de um primeiro momento, em que se apresenta um referencial sobre o desenvolvimento do processo de verticalização urbana no Brasil. Na segunda seção trata-se da caracterização do processo de verticalização urbana nas cidades médias brasileiras e dos principais estudos sobre o tema desenvolvidos em cidades desse porte. Na terceira seção aborda-se o desenvolvimento do processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul entre 1994 e 2010, em que se apresenta a descrição e realiza-se a análise desse fenômeno urbano. Por fim, apresentam-se considerações finais dessa reflexão.

2 CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

O processo de verticalização das cidades brasileiras inicia-se em São Paulo e Rio de Janeiro e ao longo do tempo expande-se para as cidades denominadas grandes e atinge, também, as de porte médio ou cidades médias. Essa forma espacial, que começa no Brasil a partir do início do século XX, pela magnitude que alcançou, segundo Ramires (1997), destaca o país no cenário internacional.



Assim, nesta seção pretende-se caracterizar como se desenvolveu a verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras. Para tanto, é necessário que se busque como se originaram as preocupações e os estudos referentes a esse tipo de cidade, bem como a forma de caracterizar o que venha a ser uma cidade média, visto que, conforme Corrêa (2007, p. 25), “conceituar cidade média implica em esforço de abstração, de estabelecer a unidade daquilo que é pouco conhecido, que parece como muito diversificado.”

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001), a preocupação com as cidades médias, como instrumento de planejamento urbano e regional, tem sua origem na França após a 2ª Guerra Mundial, tendo em vista o processo de reconstrução do continente europeu e a aceleração do processo de urbanização mundial. Na década de 1960, as metrópoles regionais são alvos de estudos em várias partes do mundo.

Na busca da necessidade de desconcentração e descentralização das massas urbanas e de suas atividades, para se alcançar uma diminuição dos problemas causados por essa situação nas metrópoles e grandes cidades, as cidades médias passam a ter relevância como instrumento de desenvolvimento e aplicação das políticas de planejamento urbano e regional. Assim, as cidades médias passam a ser tema de estudo e têm, na década de 1970, uma grande contribuição para o planejamento urbano-regional (AMORIM FILHO; SERRA, 2001).

Motta e Mata (2008, p. 34) destacam a importância das cidades médias da seguinte forma:

A importância das cidades médias reside no fato de que elas possuem uma dinâmica econômica e demográfica próprias, permitindo atender às expectativas de empreendedores e cidadãos, manifestados na qualidade de equipamentos urbanos e na prestação de serviços públicos, evitando as deseconomias das grandes cidades e metrópoles. Dessa forma, as cidades médias se revelam como locais privilegiados pela oferta de serviços qualificados e bem-estar que oferecem.

De acordo com estes autores “não há consenso sobre o conceito de cidades médias.” Os critérios para a definição do que venha a ser uma cidade média dependerá [...] “dos objetivos de especialistas e de políticas públicas específicas”, onde o critério mais utilizado para determinar o que venha a ser uma cidade média é o demográfico – entre 100 até 500 mil habitantes, sendo, para tanto, considerada a população total do município.¹ (MOTTA; MATA, 2008, p. 34).

¹ Amorim Filho; Serra (2001) adotaram, a partir de estudos da década de 1970, os limites para caracterização de cidades médias os limites de 50 a 250 mil habitantes; Andrade; Serra (2001) usam como critério o tamanho populacional de 50 a 500 mil habitantes; e Castelo Branco (2006),



De acordo com Amorim Filho e Serra (2001, p. 9), com base na experiência que foi acumulada até a década de 1970, especialmente, pela experiência desenvolvida na França para as cidades médias, os seguintes atributos são necessários para uma cidade ser qualificada como média:

- a) interações constantes e duradouras tanto com seu espaço regional subordinado quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior;
- b) tamanho demográfico e funcional suficiente para que possam oferecer um leque bastante largo de bens e serviços ao espaço microrregional a elas ligado; suficientes, sob outro ponto, para desempenharem o papel de centros de crescimento econômico regional e engendrarem economias urbanas necessárias ao desempenho eficiente de atividades produtivas;
- c) capacidade de receber e fixar os migrantes de cidades menores ou da zona rural, por meio do oferecimento de oportunidades de trabalho, funcionando, assim, como pontos de interrupção do movimento migratório na direção das grandes cidades, já saturadas;
- d) condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural microrregional que o envolve; e
- e) diferenciação do espaço intraurbano, com um centro funcional já individualizado e uma periferia dinâmica, evoluindo segundo um modelo bem parecido com as grandes cidades, isto é, por intermédio da multiplicação de novos núcleos habitacionais periféricos.

Conforme Soares (2007), o critério demográfico para classificação de uma cidade como média não atende por completo a amplitude dessa denominação. Esse critério relaciona cidades que apresentam funções e dinâmicas diferentes, numa mesma categoria. Para Soares (2007, p. 463) este critério, “[...] não consegue dar conta da realidade [...]” porque “[...] a categorização de tamanho demográfico de cidade média varia segundo a região, o país e o período histórico considerado.”

De maneira semelhante à definição de cidade, que pode ser feita utilizando-se de diferentes critérios em diversas partes do mundo, inclusive no Brasil, também a definição de cidade média sofre as mesmas diferenças. Por exemplo, utilizando-se o critério demográfico, uma cidade considerada média na Alemanha poderá não sê-lo na Dinamarca ou no Brasil.

Assim, a denominação de cidade média passa além da utilização, somente, do critério demográfico. Os níveis das atividades econômicas, que resultam da confluência dos sistemas logísticos e de transportes, bem como a reconfiguração espacial e a agregação de novas atividades que proporcionam nova dinâmica à indústria, ao comércio e serviços, também devem ser considerados.

em seu estudo sobre as cidades médias no Brasil, adotaram como limite mínimo 100 mil e, como limite máximo, 350 mil habitantes.



As cidades médias no Brasil, de acordo com Motta e Mata (2008, p. 33), “[...] desempenham o papel de núcleo estratégico da rede urbana do Brasil, constituindo-se elos dos espaços urbano e regional, desempenhando, nos anos 1970 e 1980, função estratégica na política nacional de desenvolvimento urbano do país.”

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001), a preocupação de atribuir uma função específica para as cidades médias de conter os fluxos migratórios das diversas regiões do país para as metrópoles explicita-se, especialmente, a partir da década de 1950, em diversos documentos governamentais. A contenção dessa migração tinha como objetivo principal evitar o aumento dos diversos problemas sociais causados pelo rápido crescimento demográfico, especialmente, das regiões Sudeste e Sul.

Conforme Amorim Filho e Serra (2001), o desenvolvimento de uma política específica para as cidades médias não se encontrava clara no I Plano Nacional de Desenvolvimento (I PND), 1971- 1974. O objetivo principal do I PND era o de conter, por intermédio do aumento da produtividade na agricultura da região Nordeste, os fluxos migratórios desta para outras regiões brasileiras.

No II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), 1975 – 1979, evidenciou-se a primeira política urbana nacional. A promoção da estruturação urbana era uma das políticas contempladas nesse plano. De acordo com Motta e Mata (2008), a estratégia dessas políticas era a de interiorização e desconcentração da região Sudeste, ordenar o sistema urbano da região Sul, dinamizar a economia nordestina e promover a urbanização recente das regiões norte e centro-oeste. Além da implantação das regiões metropolitanas e das funções das metrópoles nacionais e regionais, são as cidades médias definidas como polos secundários. Como polos secundários – cidades médias – passaram a realizar o papel de elo entre as cidades pequenas e as cidades de maior porte – metrópoles nacionais e regionais.

O III Plano Nacional de Desenvolvimento (III PND) - 1980 – 1985, de acordo com Motta e Mata (2008), “[...] destacava o papel da rede de cidades no desenvolvimento do país, na estruturação do território nacional e na estruturação interna das cidades.” Destacavam-se como base para a implementação das políticas contempladas no III PND, que tinha como estratégia principal a desconcentração e a interiorização das atividades econômicas, as funções estratégicas exercidas pelas Regiões Metropolitanas (RMs) e, também, pelas cidades médias.

Nesse contexto, em que se redefine a divisão regional do trabalho e desconcentração da população, novas formas de produção do espaço urbano se apresentam. A desconcentração e a interiorização das diversas atividades econômicas, que a partir do final da década de 70 e início dos anos 80, direcionam-se às cidades médias, exigem, destas, condições para se efetivarem. Assim, novas demandas de infraestrutura são apresentadas a esses núcleos urbanos e às suas regiões de influência. Novos



produtos foram necessários para atender as necessidades daqueles que para lá se dirigiram. Assim, articulados, os agentes imobiliários com seus produtos, e o Estado fornecendo as condições necessárias de infraestrutura, apresentam o edifício, produto principal da verticalização, que, até então, presente nos núcleos urbanos de maior porte passa a fazer parte da paisagem das cidades médias brasileiras.

Os primeiros estudos acadêmicos referentes ao tema da verticalização urbana no Brasil datam da década de 1980. Conforme levantamento bibliográfico realizado por Ramires (1998), identifica-se como a primeira dissertação relativa ao tema, a realizada por Homem (1982), versando sobre o prédio Martinelli, em São Paulo. Ainda, de acordo com Ramires (1998), foi no 5º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, realizado em Fortaleza no ano de 1995, que se organizou a primeira sessão temática sobre o processo de verticalização nas cidades brasileiras.

Ramires (1998), ao realizar estudo bibliográfico referente à verticalização das cidades brasileiras, observou as seguintes características e pontos de consenso nos trabalhos analisados.

1) A questão de modernidade: neste aspecto os estudos apresentados evidenciam o arranha-céu como marco típico da modernidade. Trata, também, da nova forma de morar da sociedade brasileira, que foi proporcionada por intermédio do apartamento e aceita pelas classes média e alta. Relaciona, ainda, a verticalização das cidades brasileira, a partir dos anos 60, a política habitacional desenvolvida e estimulada desde a criação do Banco Nacional da Habitação.

2) Técnica, espaço e verticalização: neste ponto são contempladas, nos estudos analisados, as questões relativas às possibilidades técnicas que permitem produzir, a partir da verticalização, o espaço urbano no Brasil e outros países.

3) Impactos na estrutura interna da cidade: os estudos feitos indicam que a forma espacial representada pela verticalização tem provocado mudanças profundas na estrutura das cidades, relativas ao uso do solo urbano.

4) Legislação urbana e verticalização: são tratados nesses trabalhos a importância da participação do Poder Público, com vistas aos aspectos legais para disciplinar o processo de verticalização das cidades. É evidenciada, ainda, a influência de determinados grupos para subordinar a legislação aos seus interesses.

5) Incorporação imobiliária e verticalização: o processo de verticalização não pode ser entendido sem o instituto da incorporação imobiliária. Por intermédio do incorporador, reconhecido juridicamente, é o agente que produz importantes mudanças na estrutura das cidades, que resultam da convergência de interesses e, por vezes, de conflitos e antagonismos com outros agentes promotores do espaço urbano.



6) Etapas da verticalização: em muitos trabalhos evidencia-se, conforme o autor supracitado, a falta de atribuição de períodos para a realização dos estudos sobre o processo de verticalização. Por outro lado, há os que apresentam articulação das diversas etapas do processo com fenômenos de cunho social, econômico e político da sociedade brasileira, e a busca no sentido de relacioná-lo com os âmbitos nacional, regional e local.

A maioria dos estudos sobre a verticalização concentra-se nas principais capitais brasileiras, com destaque especial para a metrópole de São Paulo. Esses estudos realizados por Homem (1982), Macedo (1987), Ferreira (1987) e Souza (1989), com destaque para teses e dissertações, segundo Sähr (2000), objetivavam entender como o processo de verticalização ocorreu na capital paulista. Nos anos 90, tal a importância que a verticalização exerceu sobre o espaço urbano dessa cidade, foram editados dois livros: *A Identidade da Metrópole* e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, frutos dos estudos de Souza (1994) e de Somekh (1997), respectivamente. São desse período, também, as primeiras teses, dissertações, artigos e outros estudos que buscaram, também, compreender como esse processo desenvolveu-se nas cidades médias brasileiras. Assim, nesse período, destacam-se os trabalhos realizados por Spósito (1991), referente a Presidente Prudente, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, SP; Mendes (1992), que analisa a verticalização de Maringá, PR, e Ramires (1998), que estuda esse fenômeno no espaço urbano de Uberlândia, MG.

Com referência aos estudos realizados a partir de 1998, observa-se que se destacam os referentes às cidades paranaenses de Londrina, Apucarana, Maringá, Guarapuava, Ponta Grossa, dentre outras.

A análise da verticalização nessas cidades médias brasileiras, objeto dos autores referenciados,² apresenta os mais variados enfoques espaciais e temporais. Dentre esses trabalhos, destacam-se: o de Mendes (1992) que explica a verticalização de Maringá, PR, a partir do estudo do papel do Estado e do capital; o de Ramires (1998), que analisa o espaço verticalizado na cidade de Uberlândia, MG, através da relação com os aspectos do consumo; o de Sähr (2000), que examina a verticalização de Ponta Grossa, PR, identificando as dimensões histórica, espacial, social, simbólica, econômica e de planejamento, desse processo; o de Mendes (2005), que analisa o papel e atuação dos promotores imobiliários no Complexo Urbano Londrina-Maringá, PR; o de Barreto (2009) que aborda a participação do Estado e do capital no processo de verticalização do Parque Campolin, na cidade de Sorocaba, SP; o de Gimenez (2007) que explica a relação da urbanização e o processo de verticalização na cidade de Maringá, PR; o de (Zemke, 2007); que examina os reflexos socioespaciais do

² Mendes (1992), Ramires (1998), Sähr (2000), Pinheiro e Soares (2003), Machado e Mendes (2003), Mendes (2005), Töws e Mendes (2007), Gimenez (2007), (Zemke, 2007), (Passos, 2007), Carvalho e Oliveira (2008), Casaril (2008, 2009), Mendes (2009), Mendes e Töws (2009); e (Töws, 2010).



adensamento imobiliário e vertical de Itapema, SC: o de (Passos, 2007) que investiga como ocorreu a verticalização de Londrina, PR, a partir das diversas ações dos promotores imobiliários: o de (Casaril, 2008; 2009), que versa sobre a distribuição espacial da verticalização e como ela ocorreu, tão rapidamente, em Londrina, PR; o de Mendes (2009), que trata dos aspectos culturais do consumo e da mercantilização nas cidades de Maringá, Londrina, Apucarana, e Arapongas, PR; o de (Töws, 2010), que visa apreender, via legislação, o processo de verticalização das cidades de Londrina e Maringá, PR, destacando a participação do Estado nesse processo, dentre outros. Destaca-se, também, a edição do livro *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*, organizado por Mendes e Töws (2009), resultado de pesquisas sobre a ocorrência desse processo em Londrina, Maringá, Arapongas, Apucarana e Guarapuava, PR, e Sorocaba, SP.

No Paraná, por exemplo, Ramires (1998), ao analisar os estudos de Mendes (1992), identificou que a cidade de Maringá, PR, importante centro dinâmico da economia paranaense, teve como influência a acumulação da produção cafeeira na década de 1960 a 1969, na modernização da agricultura, no período de 1970 a 1979, e na agroindústria de 1980 a 1990.

Carvalho e Oliveira (2008) identificaram, ao estudar a verticalização de Viçosa, MG, que a Universidade Federal de Viçosa (UFV) constitui-se no principal fator indutor desse processo. Assim, entendem Carvalho e Oliveira (2008, <www.vitruvius.com.br/arquitextos/.../esp410.asp>) o processo de verticalização de Viçosa:

A Universidade aparece como motor transformador do espaço da cidade. Na década de 70 condiciona o surgimento dos primeiros edifícios multifamiliares e, a partir do final dos anos 90, acarreta uma acentuação do processo de verticalização, decorrente do aumento do número de vagas e da criação de novos cursos de graduação e de pós-graduação. Mais recentemente, o aumento da demanda por moradia estudantil está também relacionado com o surgimento de novas instituições de ensino superior na cidade, embora se possa afirmar que a ocupação da área central e da Av. P. H. Rolfs se devam à atração exercida pela UFV.

A cidade de Rio Grande, RS, conforme Pinheiro e Soares (2003), tem importante etapa de sua verticalização ligada à indução dos recursos ligados ao Banco Nacional de Habitação. Sobre esse agente financeiro, Souza (1994, p. 129) expressa-se da seguinte maneira: “[...] o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil.”

Em estudo preliminar realizado por Oliveira e Silveira (2011) sobre a verticalização de Santa Cruz do Sul verifica-se uma primeira etapa na qual esse processo



recebe a influência, a partir do final da década de 1960 até o início dos anos da década de 1990, da internacionalização da produção agrofumageira. De acordo com Silveira (2003), é a partir da década de setenta que se incorporam áreas e aumenta o processo de fragmentação de áreas adjacentes à área urbana da cidade. É, também, a partir dos meados dessa década que a região central da cidade passa apresentar um intenso processo de verticalização. O aumento da produção fumageira, a partir dos anos setenta, proporcionou o aquecimento da economia local. Essa situação indica uma segunda etapa no processo de verticalização da cidade, a partir do início dos anos noventa, tendo como fatores de indução o comércio e os serviços, que se ampliam para atender as novas demandas apresentadas.

Na próxima seção realiza-se uma análise mais aprofundada da verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul, especialmente, do período de 1995 a 2010.

3 A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SANTA CRUZ DO SUL - RS: DO PLANO REAL AO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC)

A década dos anos de 1990 caracterizou-se por vários acontecimentos políticos e econômicos. Destacam-se, como de maior relevância, no plano político, o *impeachment* do presidente Fernando Collor de Mello, em 1992, e, no plano econômico, a edição do chamado Plano Real, em julho de 1994, considerado como último plano de estabilização econômica que alcançou debelar a inflação e outros problemas econômicos nacionais herdados desde a década de 1980. Datam, também, desse período a eleição à Presidência da República do sociólogo e ex-ministro da Fazenda, quando da implantação do Plano Real, Fernando Henrique Cardoso, em 1994, e sua reeleição, em 1998. Já nos anos 2000, destaca-se a eleição do presidente Luis Inácio Lula da Silva, em 2002, e sua reeleição em 2006, sendo o primeiro sindicalista a ocupar a presidência da república. No plano econômico, durante o período em que o Presidente Lula governou o país, destacou-se o lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Além dos relevantes acontecimentos supracitados, vários instrumentos relativos à política habitacional no Brasil foram elaborados, dentre os quais se destacam os abaixo mencionados.

No âmbito do país, podem ser citados: a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário, pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a finalidade de promover o financiamento imobiliário para a classe média brasileira, sendo operado pelos bancos estatais e comerciais e outras instituições financeiras; o Estatuto da Cidade, promulgado em 2001, com o objetivo de regular a execução da política urbana de que trata os arts. 182 e 183 da Constituição Federal; em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, por intermédio da medida provisória de 1º de janeiro, e convertida



em lei de nº 10.683, de 28 de maio do mesmo ano. A partir de então o país passou a ter um órgão responsável, exclusivamente, pela política de desenvolvimento urbano, políticas setoriais da habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito. Data, também, desse período a Lei nº 10.931/2004 – Lei do Patrimônio de Afetação –, que estabeleceu critérios e regras que disciplinam as incorporações e as relações imobiliárias, dando transparência e segurança jurídica aos empreendimentos. Esse diploma legal veio complementar e aprimorar a Lei nº 5.591/64 – Lei de Incorporações imobiliárias.

Em 2007, o Governo Federal criou o Programa de Aceleração do Crescimento com o objetivo de estimular o crescimento do Produto Interno Bruto e do emprego, de maneira a intensificar a inclusão social e melhorar a distribuição de renda. De acordo com o Ministério do Planejamento, o PAC 2007-2010 está organizado em cinco medidas: investimento em infraestrutura, estímulo a crédito e financiamento, melhora do ambiente de investimento, desoneração e aperfeiçoamento do sistema tributário, e medidas fiscais de longo prazo.³

Em 2009, como um dos eixos do Programa de Aceleração do Crescimento, o Governo Federal lançou o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, por intermédio da Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, e transformada na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a finalidade de criar mecanismos de incentivo de produção e requalificação de imóveis urbanos e rurais para diminuir o déficit habitacional, em especial, da faixa da população com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00. O programa, também, concede para a família subsídio de até R\$ 17.000,00, o qual é abatido do financiamento da unidade habitacional produzida. O Programa Minha Casa, Minha Vida se apresenta como o maior programa habitacional já lançado no Brasil. O objetivo deste programa é diminuir o déficit habitacional no país, que, em 2009, segundo dados do governo, era de sete milhões de moradia, especialmente na faixa de renda de até três salários mínimos.

No nível municipal, salienta-se a elaboração do Plano Diretor de 1996, que estabeleceu um novo zoneamento para a cidade, e sua atualização em 2007, de acordo com os novos princípios e exigências do Estatuto da Cidade; a consolidação e a expansão da Universidade de Santa Cruz do Sul, com o crescimento do número de alunos, professores e funcionários; o aprofundamento da concentração de capital e da racionalização produtiva na indústria fumageira, com a diminuição do número de grupos multinacionais e a respectiva redução do número de empregos; a substancial ampliação do perímetro urbano com a incorporação de antigas áreas rurais ao espaço urbano e a instalação de novos estabelecimentos comerciais e de serviços em diferentes áreas, como: saúde, finanças, lazer e entretenimento, comunicação,

³ Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/> e <http://www.planejamento.gov.br/secretarias>.



tecnologia da informação, biotecnologia, que consolidaram a cidade de Santa Cruz do Sul como polo regional de desenvolvimento nos Vale do Rio Pardo e do Taquari.

Neste período, é importante observar que, mesmo com as emancipações ocorridas no ano de 1991, o índice de urbanização da cidade foi crescente. Alcançou no ano de 2000, o índice de 87,1%, sendo superior ao do estado do Rio Grande de Sul que atingiu, no mesmo ano, a marca de 81,6%.

No ano de 2007, por intermédio da lei complementar nº 335, de 03 de janeiro, foi instituído o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano do Município de Santa Cruz do Sul.

Em 2010, por intermédio da Lei nº 6.104, de 22 de dezembro, houve a criação, a mudança de denominação e a extinção de bairros da cidade de Santa Cruz do Sul, tendo sua entrada em vigor prevista para o mês de janeiro de 2011.

Neste período, foram edificados duzentos e cinco prédios em quatorze bairros da cidade, conforme a tabela 1, e distribuição aproximada de acordo com a figura 2. Entre 1995 e 2010, ocorreu um aumento no número de prédios da ordem de 61,27% em relação ao período anterior – 1987 a 1994.

Tabela 1 – Santa Cruz do Sul: edifícios construídos no período de 1995-2010

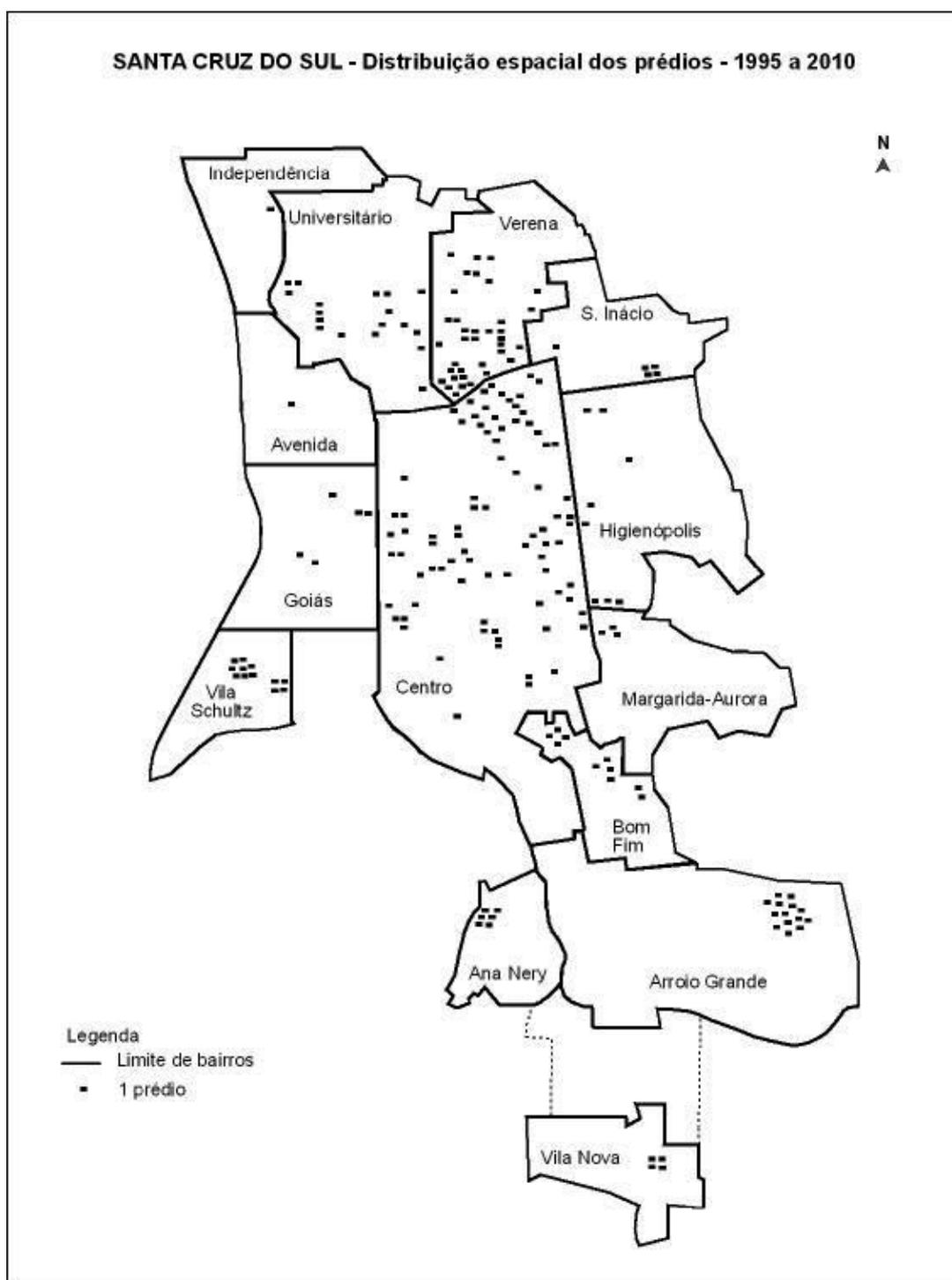
EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS	
BAIRRO	QUANTIDADE
Ana Nery	6
Arroio Grande	14
Avenida	1
Bom Fim	10
Centro	80
Goiás	5
Higienópolis	8
Independência	1
Margarida-Aurora	3
Santo Inácio	1
Universitário	18
Verena	36
Vila Nova	4
Vila Schultz	13
TOTAL	205

Fonte: tabela elaborada por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.



Na figura 2 encontra-se representada a distribuição espacial aproximada dos prédios construídos no período de 1995 a 2010.

Figura 2 – Santa Cruz do Sul: distribuição espacial aproximada dos prédios construídos no período de 1995 a 2010



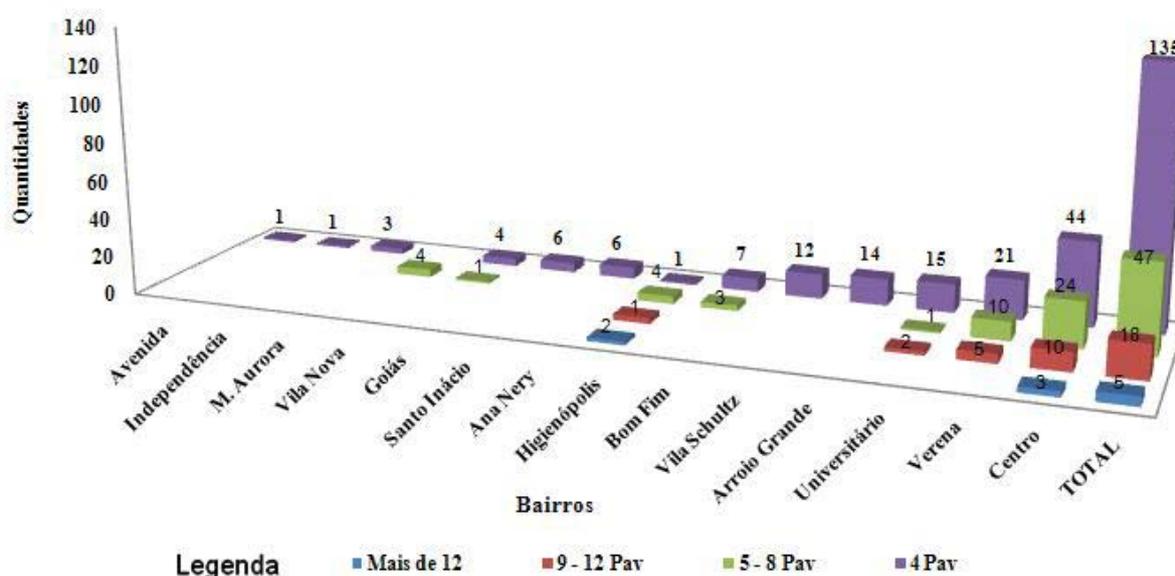
Fonte: figura elaborada por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Observa-se que a maior concentração desse processo de verticalização continua acontecendo no bairro Centro, seguido pelos bairros Verena, Universitário, Bom Fim, Verena e Higienópolis. Salienta-se, também, que o processo de verticalização não se encontra restrito, apenas, aos bairros adjacentes à área central da cidade. Esse processo começou a se expandir para outras direções da cidade, como, por exemplo, os bairros Arroio Grande, Vila Nova e Vila Schultz, especialmente, a partir do ano de 2009, com o lançamento do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, para financiamento da casa própria.

O bairro Centro com oitenta prédios construídos neste período, o que representa 39,22% do total dos edifícios, continuou sendo a região mais verticalizada da cidade. O segundo bairro que mais recebeu prédios de apartamentos, neste período, é o bairro Verena, com trinta e seis (17,65%) edifícios. Seguem-se a estes os bairros: Universitário, com dezoito (8,82%) prédios; Arroio Grande, com quatorze (6,86%) prédios; Vila Schultz, com treze (6,37%) prédios; Bom Fim, com dez (4,90%) prédios; Higienópolis, com oito (3,92%) prédios; Ana Nery, com seis (2,94) prédios; Goiás com cinco (2,45%) prédios; Vila Nova, com quatro (1,96%); Margarida-Aurora, com três (1,47%); Avenida, Independência e Santo Inácio com um (0,49%) prédio cada um.

Quanto à quantidade de pavimentos, por edifício, os duzentos e cinco prédios construídos, entre 1995 a 2010, encontram-se distribuídos conforme o gráfico 1.

Gráfico 1 – Santa Cruz do Sul – distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1995 a 2010



Fonte: gráfico elaborado por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Edifícios com quatro pavimentos: cento e trinta e cinco (66,85%), sendo quarenta e quatro (32,59%), no bairro Centro; vinte e um (15,56%) no bairro Verena; quinze (11,11%) no bairro Universitário; quatorze (10,37%) no bairro Arroio Grande; doze (8,89%) no bairro Vila Schultz; sete (5,19%) no bairro Bom Fim; seis (4,44%) nos bairros Ana Nery e Santo Inácio; quatro (2,96%) no bairro Goiás; três (2,22%) no bairro Margarida-Aurora; e um (0,74%) nos bairros Higienópolis, Independência e Avenida.

Os prédios de cinco a oito pavimentos totalizam quarenta e sete, o que equivale a 22,93% do total dos prédios construídos neste período, e encontram-se assim distribuídos: vinte e quatro (51,06%) localizados no bairro Centro; dez (21,28%) no bairro Verena; um (2,13%) nos bairros Universitário e Goiás; três (6,38%) no bairro Bom Fim; e quatro (8,51%) nos bairros Higienópolis e Vila Nova. Prédios de nove a doze pavimentos foram construídos dezoito (8,78%), sendo distribuídos da seguinte forma: dez (55,56%) no Centro; cinco (27,78%) no bairro Verena; dois (11,11%) no bairro Universitário; e um (5,56%) no bairro Higienópolis. Com mais de doze pavimentos, foram edificadas cinco prédios (2,44%), sendo três (60,00%) no bairro Centro e dois (40,00) no bairro Higienópolis. Salienta-se, ainda, que no bairro Vila Nova, neste período, não foram construídos edifícios de quatro pavimentos, e os bairros Centro, Verena, Universitário, Arroio Grande e Vila Schultz receberam o maior número de empreendimentos com prédios apresentando essa configuração. Observa-se, também, que neste período continuaram a ocorrer importantes mudanças nos bairros Verena e Universitário, a partir da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993. Entre essas mudanças, torna-se evidente um acelerado processo de verticalização com a construção de edifícios com quatro pavimentos, especialmente, destinados ao aluguel para atender os estudantes da universidade. Evidenciam-se, também, importantes mudanças nos bairros Arroio Grande e Vila Nova com a edificação de prédios de quatro e cinco pavimentos, especialmente, pelos sistemas do Programa de Arrendamento Residencial e pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Na tabela 3 apresenta-se a quantidade e a distribuição por bairros de edifícios construídos a cidade no período em questão (1995-2010), por empresas construtoras e/ou incorporadoras. Observa-se nessa tabela que no bairro Centro, das dezesseis empresas citadas, quatorze construíram prédios nesse bairro. Não edificaram prédios nessa área as empresas R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários e a K & G Construções Ltda. Salienta-se, também, a participação de outras empresas na edificação de quarenta e oito prédios no período, sendo vinte e cinco no bairro Centro. Essas empresas caracterizam-se por atuarem nos espaços deixados pelas empresas que possuem maior participação no setor da construção civil, como, por exemplo: a SUHMA Engenharia e Construções, a Bule Construções, a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, a Treviplam, a Construtora Goettert, dentre outras.



Tabela 2 – Santa Cruz do Sul: prédios construídos no período de 1995 a 2010 – distribuição por bairros

CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	BAIRROS													TOTAL	
	Ana Nery	Avenida	Arroio Grande	Bom Fim	Centro	Goiás	Higienópolis	Independência	Marg. Aurora	Santo Inácio	Universitário	Verena	Vila Nova		Vila Schultz
SUHMA – Eng. Construções	6				6		1					9	4	12	38
R. V. Dick Empr. Imobiliários				8								7			15
Cobertura Neg. Imobiliários					3										3
Bule Engenharia					5		1				2	4			14
Constr. e Urbanizadora Rech					4	2						3			7
Farah Eng. e Construções					5										5
Gama Constr. e Incorporações			14	2	2				5						7
Treviplam Engenharia					3										19
Goettert Eng. e Construções					2		1								3
Construtora Goettert Ltda					10										10
Juruena Eng. Construções					2					3		1			6
SICLO Construções					1							2			3
Vêneto Emp. Imobiliários Ltda					3		2				1	1			6
K & G Construções Ltda					4							2			3
Engesk Engenharia					1		1				1	1			5
Barsé Empr. Imobiliários		1			25	2	1		3		10	5			48
Outras empresas!					4	1		1			1	1		1	9
Outros ²	6	1	14	10	80	5	8	1	3	5	18	36	4	13	205
TOTAL															

Fonte: tabela elaborada por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

Observações:

- 1) Outras empresas: Gamma Empreendimentos (1); Viação União Santa Cruz (1); Valecar Veículos e Peças (1); Bella Bonanza Construtora Ltda (2); Shed Engenharia e Construções (1); Estacas Brasil (2); Groff Lazarin (1); AEO Empreendimentos Imobiliários (1); Dominium Incorporadora de Imóveis Ltda (1); EGV Incorporações e Construções Ltda (1); Engesk Engenharia (1); Erikson Karnopp (1); MBS Incorporadora de Imóveis (1); Nilva Giuliani (2); SILTEC Engenharia Ltda (1); AGF Empreendimentos (2); CDL (1); Concreto Vogt (1); Condomínio Ile de France (1); Construtora Casa Nova (1); Du Vale Construções e Incorporações Ltda (2); EGV – Construções e Incorporações Ltda (1); Froeming Incorporadora Ltda (1); Herle Locações e Incorporações Ltda (1); Incorporadora Jardins da Flora Ltda (1); Landskrown (1); Knak Empreendimentos (2); Mérito Empreendimentos Imobiliários (1); MJ Fischer e Cia Ltda (1); Monalisa Empreendimentos e Participações Ltda (1); Perfil Construtora e Incorporadora Ltda (1); Planta & Obra Construções Ltda (1); Projeto Arquitetura e Construções Ltda (1); Simonetti e Simonetti Ltda (1); Tradição Empreendimentos e Construções Ltda (2); Valter Mines (1).
- 2) Outros: Empreendimentos os quais não foi possível identificar a incorporadora/construtora.

No que refere às unidades construídas no período, apurou-se o total de 3.654, assim distribuídas: 3.435 apartamentos, 103 lojas e 116 salas comerciais e de serviços. Dentre as finalidades de uso os edifícios (figura 3) Tipuanas (A) é de uso misto, visto que possui lojas comerciais na sua parte térrea.

Figura 3 – Santa Cruz do Sul: finalidades de uso



Fonte: registro fotográfico de Gabriel Oliveira , 2010.

Os edifícios Santa Mônica (B), Jardim do Arvoredo (C) e Ilhas Caymans (D) são de uso exclusivamente residenciais. O edifício Ilhas Caymans, localizado no bairro Universitário e nas proximidades do campus da UNISC, apresenta as características da maioria dos prédios localizados nessa área, uma vez que tem destinação principal a obtenção de renda obtida com o aluguel aos estudantes da universidade.

No bairro Ana Nery, o Residencial Carlota, figura 4, composto por seis prédios de quatro pavimentos cada um, foi o primeiro empreendimento localizado na região



sul da cidade, que foi comercializado por intermédio de financiamento direto da empresa construtora, a SUHMA Engenharia e Construções, com prazos de 48 a 60 meses para pagamento.

Figura 4 – Residencial Dona Carlota, bairro Ana Nery



Fonte: registro fotográfico de Gabriel Oliveira, 2011.

No bairro Arroio Grande destaca-se o Residencial Santa Cecília, construído pela empresa Treviplam Engenharia Ltda, pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), composto de duzentos e vinte e quatro apartamentos, com área média total de 46,54m² cada um, distribuídos em quatorze blocos.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e alterada pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004, tem como objetivo atender as necessidades de moradia da população de baixa. O programa é gerido pelo Ministério das Cidades e a operacionalização está a cargo da Caixa Econômica Federal na qualidade de arrendadora. Para operacionalizar o programa foi criado, pela Caixa, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O arrendatário pagará mensalmente e pelo prazo contratado, a título de arrendamento, uma mensalidade apurada dentro da sua capacidade de renda e dos critérios estabelecidos nas normas de operacionalização do programa. As mensalidades são corrigidas anualmente pelo índice que corrige o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, 3% anual mais a variação Taxa Referencial (TR). O arrendatário terá, ao fim do contrato, a opção de compra do imóvel arrendado.



No bairro Vila Nova, o Condomínio Residencial Villa Nova, localizado às margens da Avenida Euclides Kliemann, é composto por duzentos e oitenta e oito apartamentos com área média total de 69,14m², distribuídos em dezesseis blocos, e com cinco pavimentos por bloco.

Os apartamentos têm área média total de 69,41m², dois quartos, sala, sacada, cozinha, varanda com churrasqueira e vaga de estacionamento, com uma área média total de 69,41m². O condomínio possui ainda área de lazer com piscina, *playground*, quadra esportiva de areia, salão de festas e guarita, dentre outros equipamentos de uso coletivo, figuras 5 e 6. Esse empreendimento está sendo construído pela construtora SUHMA Engenharia e Construções Ltda, e a primeira fase do empreendimento, composto de setenta e dois apartamentos, distribuídos em quatro blocos, foi entregue em 2010. As outras fases serão completadas até 2013. Trata-se, também, do primeiro empreendimento realizado, em Santa Cruz do Sul, financiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, lançado, em 2009, pelo Governo Federal.

Segundo o Sr. Carlos Augusto Gerhard, sócio-gerente da empresa construtora do empreendimento,

[...] o residencial é uma forma de oportunizar que famílias de classe C tenham, além da moradia própria, acesso a piscina, playground e salões de festas – mordomias até então raras para grande parte do público-alvo do empreendimento. Além disso, aqui haverá segurança e bom convívio social. Isso representa qualidade de vida e se reflete em toda a comunidade, afirma. (JORNAL GAZETA DO SUL, de 16 de dezembro de 2010).

A partir de um novo regramento, com exigências de projetos melhor elaborados e construção de qualidade, feito pela Caixa Econômica Federal, a edificação de empreendimentos populares mudaram a concepção. Nos empreendimentos atuais, pela elaboração de seus projetos e pela infraestrutura que possuem, não há mais vinculação com o “pombal”, termo depreciativo que fora usado para designar empreendimentos realizados por outros programas, em virtude dos prédios apresentarem a forma de caixa, que mais lembravam uma casa de pombos. Também era feita essa vinculação pela má qualidade de sua construção, pela sua falta de estrutura e de equipamentos, que não proporcionavam qualidade de vida e um melhor ambiente social aos seus moradores.



Figura 5 – Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, 2010.

Figura 6 – Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Imobiliária Cidade, 2010.

O empresário acredita, ainda, que o Programa Minha Casa, Minha Vida oportunizou a construção, e que o empreendimento será fundamental para a melhoria, não só do bairro onde está localizado, mas também beneficiará os bairros adjacentes. A partir



de agora as demandas por infraestrutura, comércio, serviços de educação e de saúde necessitarão ser atendidas, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada.

Ainda, segundo o empresário acima citado, o Programa Minha Casa, Minha Vida é positivo para Santa Cruz do Sul, uma vez que a classe C está conseguindo ter a oportunidade de possuir a sua moradia, o que antes não era possível pela falta de financiamento e apoio governamental para o caso da habitação.

Sobre a importância do programa Minha Casa, Minha Vida para o setor imobiliário e no processo de verticalização da cidade, o Sr. João Clemente Dick, sócio-gerente, da imobiliária João Dick Imóveis, destaca que o respectivo programa só tem aspectos positivos:

[...] só tem aspectos positivos porque ele possibilitou a casa própria para a classe C e com isso aqueceu todo o mercado e não só da classe C. Aqueceu a cadeia produtiva e a cadeia dos imóveis, porque uma pessoa de menos poder aquisitivo consegue comprar o seu imóvel, o de mais poder aquisitivo consegue comprar um melhor.⁴

Nessa mesma linha, o Sr. Marco Aurélio F. Hansen, sócio-gerente da Vivendas Imobiliária, entende que o programa, em função da estabilidade econômica do país, foi o impulsionador para muitas pessoas que queriam sair do aluguel, adquirirem sua casa ou apartamento. Há, também, segundo o empresário, um grande investimento por parte das construtoras que visualizaram, a partir desse programa, a possibilidade de construir os condomínios de apartamentos. Como preocupação, e não um aspecto negativo, desse grande volume de empreendimentos criados pela iniciativa privada, não é acompanhada, pelo poder público, com a infraestrutura necessária.

Da mesma forma, a Sr^a Cátia Riesch Rocha, sócia-proprietária da Imobiliária Riesch, fundada em 1976, entende que o Programa Minha Casa, Minha Vida apresenta só aspectos positivos, uma vez que veio movimentar e oportunizar o mercado imobiliário:

Eu vejo só com aspecto positivo, eu não vejo nele aspectos negativos. Acho que ele está sendo a mola propulsora do Brasil. Hoje está movendo o país, a construção civil, eu acho que ele é excelente. Não se sabe até quando ele vai durar, mas ele é muito bom. Ele oportunizou, as nossas vendas 80% são por financiamento bancário e desses 80%, 70% são do financiamento Minha Casa, Minha Vida. É muito relevante. São vendas que não aconteceriam se não existisse o Minha Casa, Minha vida, se assim posso traduzir. Essas vendas não aconteceriam.⁵

⁴ Entrevista concedida à Gabriel Oliveira, em 15 de setembro de 2011.

⁵ Entrevista concedida à Gabriel Oliveira, em 21 de setembro de 2011.



De início, esses condomínios estão sendo construídos na região sul da cidade, especialmente, no bairro Vila Nova, onde está localizado o condomínio residencial Villa Nova, figura 5, e o Vila Verona, que será construído no bairro Arroio Grande, ambos nas proximidades do distrito industrial, onde estão localizadas empresas como: Phillip Morris, Universal Leaf Tabacos, Mercur S. A, Pionner Sementes, Souza Cruz, dentre outras.

Cabe, também, ressaltar que a região sul da cidade e adjacente ao Distrito Industrial caracteriza-se por ser formada por vilas e bairros populares. Na sua maioria esses bairros são desprovidos de infraestrutura adequada. No entanto apresentam-se como possibilidades para as famílias de baixa renda e para os migrantes que aportam a cidade. Conforme Silveira (2003, p. 170-171), a periferia da cidade representa, “[...] também os reflexos da segregação urbana produzidos pela lógica especulativa do mercado imobiliário [...]”. De acordo com Correa (1989), há um diferencial em relação à localização de onde morar, que se traduz por intermédio de conforto e qualidade e que se reflete no preço da terra. Para Correa (1989, p. 63), referindo-se à segregação espacial afirma:

Os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável. Os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.

A construção desses empreendimentos está mudando o perfil desses bairros, que se caracterizam pelas edificações horizontais ou pequenos prédios de, no máximo, três pavimentos. Mudança de perfil já ocorreu, por exemplo, na Vila São Luiz, atualmente bairro Universitário, e no bairro Vila Verena. A Vila São Luiz caracterizava-se por ser habitada pelos trabalhadores, em casas simples de alvenaria e de madeira (chalés), e exerciam suas atividades nas empresas fumageiras na região central da cidade, especialmente aquelas localizadas nas ruas Assis Brasil e Ernesto Alves, bem como em outras empresas comerciais e de serviços. A Vila São Luiz experimentou mudanças a partir da transferência da UNISC para o novo campus, quando começaram a aparecer os primeiros prédios de apartamentos e, entre 1987 e 1994, foram construídos vinte e dois edifícios, constituindo-se, até então, no segundo bairro mais verticalizado da cidade num espaço de apenas oito anos.

A área construída, neste período – 1995 a 2010 –, atingiu um total de 367.241,29m², conforme apresentado na tabela 3 e representada no gráfico 2 .



Tabela 3 – Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1995 a 2010

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	QTDE PRÉDIOS	ÁREA (m ²)	% DA ÁREA
SUHMA – Engenharia e Construções	38	99.956,73	27,22
Bule Engenharia e Construções	14	35.382,44	9,63
R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários	15	25.084,80	6,82
Construtora e Urbanizadora Rech Ltda	7	20.377,15	5,55
Vêneto Empr. Imobiliários Ltda	6	19.617,33	5,34
Treviplan Engenharia	19	18.333,42	4,99
Gama Construções e Incorporações	7	17.903,82	4,88
Construtora Goettert Ltda	10	13.159,96	3,58
Goettert Engenharia e Construções	3	8.879,28	2,42
Barsé Empreendimentos Imobiliários	4	8.707,98	2,37
Engesk Engenharia	5	7.236,54	1,97
Cobertura Negócios Imobiliários	3	6.745,31	1,84
Juruena Eng. e Construções Ltda	6	5.527,43	1,51
SICLO Construções	3	4.618,27	1,26
Farah Engenharia e Construções Ltda	5	3.427,43	0,93
K&G Construções Ltda	3	2.346,03	0,64
Outras empresas ⁶	48	57.553,78	15,67
Outros ⁷	9	12.433,60	3,39
TOTAL	205	367.241,29	100

Fonte: tabela elaborada por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Observações:

¹ Neste rol encontram-se as seguintes empresas incorporadoras/construtoras que edificaram de 1 a 2 prédios: Gamma Empreendimentos (1); Viação União Santa Cruz (1); Valecar Veículos e Peças (1); Bella Bonanza Construtora Ltda (2); Shed Engenharia e Construções (1); Estacas Brasil (2); Groff Lazzarin (1); AEO Empreendimentos Imobiliários (1); Dominium Incorporadora de Imóveis Ltda (1); EGV Incorporações e Construções Ltda (1); Engesk Engenharia (1); Erikson Karnopp (1); MBS Incorporadora de Imóveis (1); Nilva Giuliani (2); SILTEC Engenharia Ltda (1); AGF Empreendimentos (2); CDL (1); Concreto Vogt (1); Condomínio Ile de France (1); Construtora Casa Nova (1); Du Vale Construções e Incorporações Ltda (2); EGV – Construções e Incorporações Ltda (1); Froeming Incorporadora Ltda (1); Herle Locações e Incorporações Ltda (1); Incorporadora Jardins da Flora Ltda (1); Landskrown (1); Knak Empreendimentos (2); Mérito Empreendimentos Imobiliários (1); MJ Fischer e Cia Ltda (1); Monalisa Empreendimentos e Participações Ltda (1); Perfil Construtora e Incorporadora Ltda (1); Planta & Obra Construções Ltda (1); Projeto Arquitetura e Construções Ltda (1); Simonetti e Simonetti Ltda (1); Tradição Empreendimentos e Construções Ltda (2); Valter Mines (1).

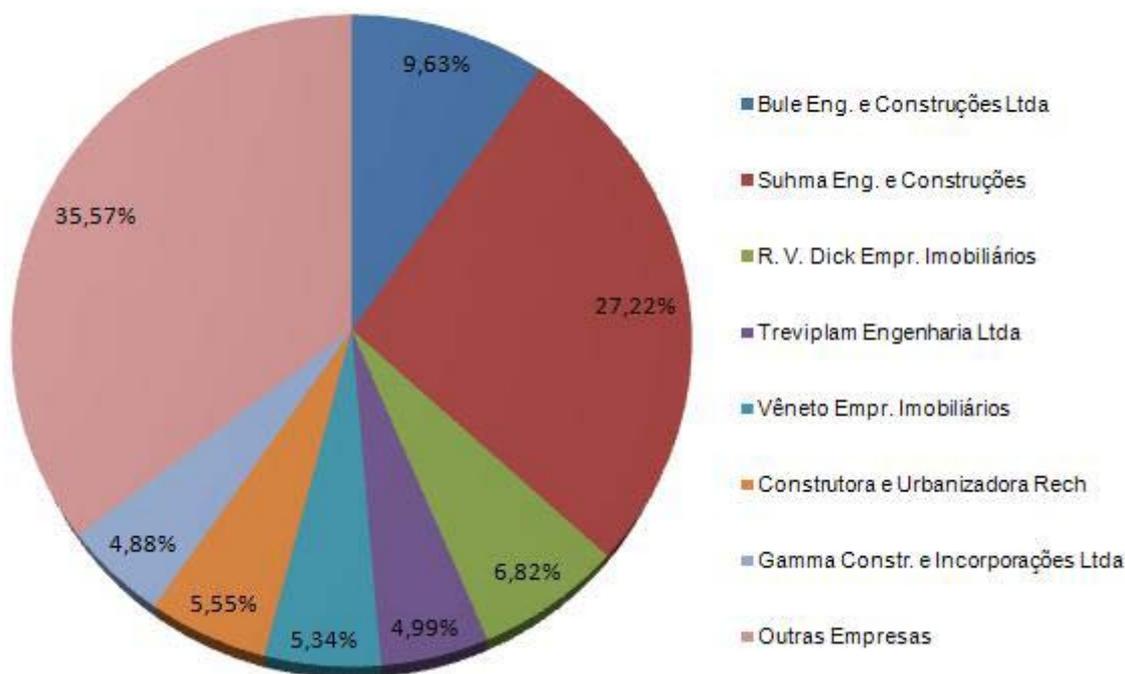
² Empreendimentos nos quais não foi possível identificar as empresas incorporadoras/construtoras.



A maior área verticalizada foi edificada pela empresa SUHMA – Engenharia e Construções Ltda, com 99.956,73m² (27,22%). Seguem-se a Bule Engenharia e Construções, com 35.382,44 (9,63%); a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, com 25.084,80m² (6,82%); a Construtora e Urbanizadora Rech Ltda, com 20.377,15m² (5,55%); e a Vêneto Empreendimentos Imobiliários Ltda, com 19.617,33m² (5,34%). Essas cinco empresas, todas de origem local, perfazem 200.418,45m², o que representa 54,57% da área construída entre 1995 e 2010.

Gráfico 2 – Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1995 a 2010

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - 1995 a 2010

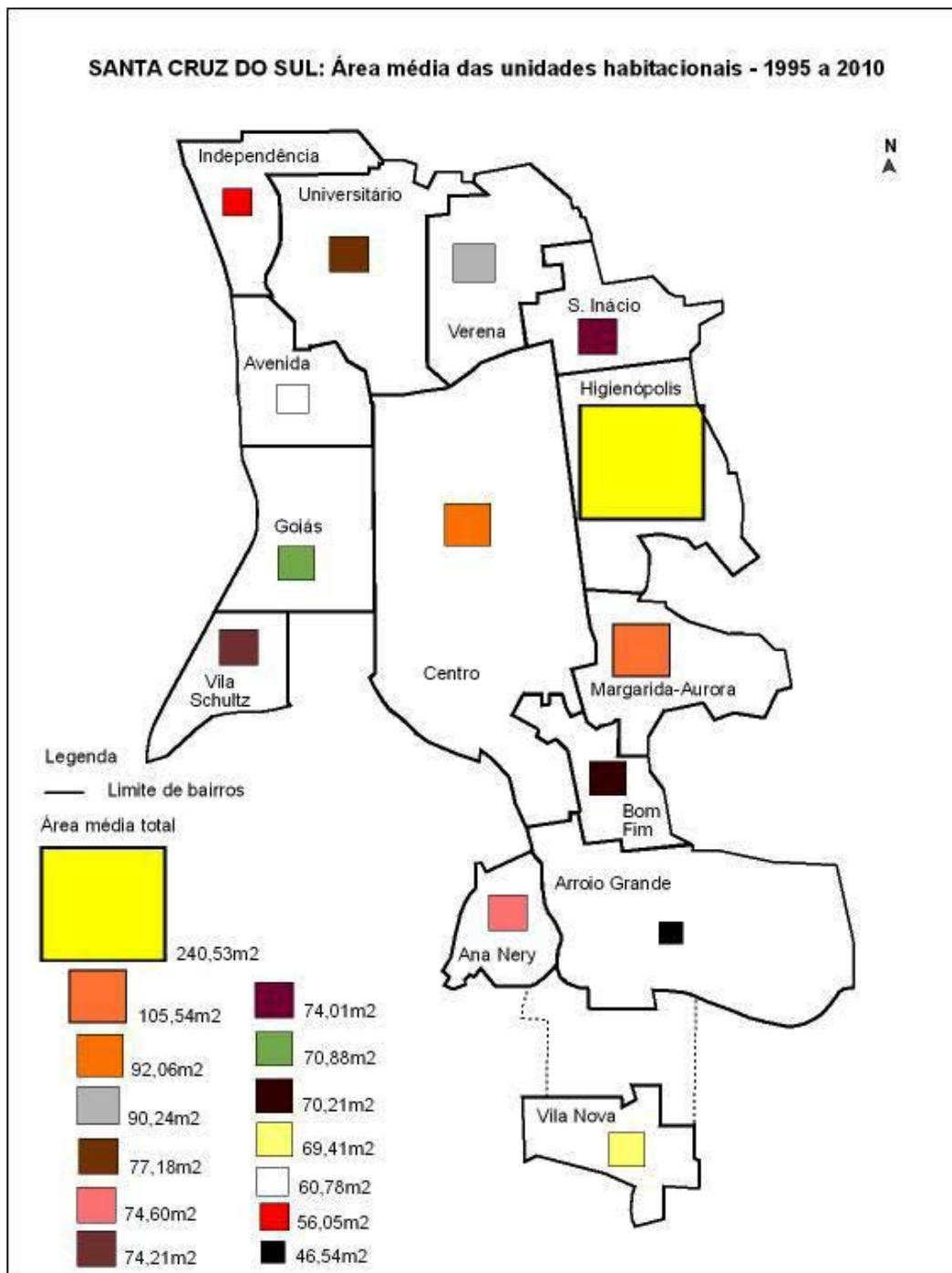


Fonte: gráfico elaborado por Gabriel Oliveira com base nas da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

As áreas médias das unidades habitacionais encontram-se representadas na figura 7. Verifica-se que os apartamentos com maior área estão localizados no bairro Higienópolis, com 240,53m² de área média total. Nesse bairro foram construídos empreendimentos de luxo e com equipamentos de uso comum compostos por salão de festas, quadras esportivas, piscina, dentre outros equipamentos de uso comum, destinados às pessoas de alto poder aquisitivo. Seguem-se o bairro Centro, com a área média de 92,06m², o bairro Verena, com a área média total de 90,24m², este último com área bem abaixo da média apresentada no período de 1987 a 1994. Entre

1995 a 2010, foram construídos no bairro Verena muitos edifícios destinados à classe média e, também, com a finalidade de obtenção de renda por intermédio de aluguel dos estudantes da UNISC.

Figura 7 – Santa Cruz do Sul: área média total das unidades habitacionais construídas no período de 1995 a 2010



Fonte: figura elaborada por Gabriel Oliveira com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Com área entre 77,18m² e 70,21m² encontram-se os apartamentos localizados nos bairros Ana Nery, Bom Fim, Goiás, Santo Inácio, Universitário e Vila Schultz. As menores áreas médias dos apartamentos estão nos bairros: Avenida, com 60,78m²; Vila Nova, com 69,41; Independência, com 56,05m²; e no bairro Arroio Grande, com 46,54m².

A atuação espacial das principais empresas incorporadoras-construtoras no período de 1995-2010, apresenta a seguinte configuração: no bairro Centro, a Suhma Engenharia e Construções, R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, Gamma Construções Ltda, Goettert Engenharia e Construções, Farah Engenharia e Construções Ltda, Bule Engenharia, Engesk Engenharia, Construtora Goettert, SICLO Construtora, Barsé Empreendimentos Imobiliários, Vêneto Empreendimentos Imobiliários, outras empresas que construíram de um a dois empreendimentos e outros empreendedores. Além do bairro Centro, a SUHMA Engenharia e Construções tem construído prédios verticalizados nos bairros Verena, Higienópolis, Ana Nery, Vila Schultz e Vila Nova, configurando-se, assim, na maior empresa de construção de Santa Cruz do Sul, sendo um dos agentes importantes no processo de verticalização da cidade.

Destacam-se, também, nessa atuação espacial, as empresas: R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, construindo prédios nos bairros Verena e Bom Fim; a Barsé Empreendimentos Imobiliários, empresa com sua sede em Lajeado-RS, com construções nos bairros Verena, Centro, Higienópolis e Universitário; a Bule Engenharia, com empreendimentos, também, nos bairros Verena, Centro, Higienópolis e Universitário; a Treviplam, com prédios no Centro, Higienópolis e Arroio Grande, outras empresas com construção de um a dois edifícios, além de outros empreendedores.

Cabe destacar, também, a Vêneto Empreendimentos Imobiliários, empresa criada em 1995, em Carlos Barbosa-RS, que passou a atuar em Santa Cruz do Sul, a partir de 2003. Em 2006/2007, a empresa transferiu sua sede para Santa Cruz do Sul. A Vêneto é uma incorporadora-construtora que só executa prédios de apartamentos, destinados às classes média e média alta, e, de preferência, localizados na área central da cidade e nos bairros adjacentes ao Centro, como os bairros Higienópolis e Vila Verena.

Observa-se, nas figuras 8 e 9 o estágio atual da verticalização da cidade. Tem-se, na vista parcial no sentido norte para o sul, em segundo plano, o bairro Centro onde se localiza o maior adensamento vertical da cidade e, em primeiro plano, parte do bairro Verena que, a partir da década de 1990, tem experimentado um crescimento significativo desse processo, figura 8.



Figura 8 – Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2009



Fonte: registro fotográfico de Gabriel Oliveira, 2009.

Na figura 9 tem-se a vista parcial da cidade no sentido sudeste-noroeste, onde se observa a área central.

Figura 9 – Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2010



Fonte: registro fotográfico de Gabriel Oliveira, 2010.



4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O período de estudo (1995 a 2010) inicia-se sob a égide do Plano Real, editado em 1994. Observa-se no processo de verticalização de Santa Cruz do Sul que a maior concentração vertical encontra-se na área central da cidade. Dos duzentos e cinco edifícios construídos no período, oitenta encontram-se localizados no bairro Centro, perfazendo 39,02% do total. Como mais verticalizados, depois do Centro, seguem-se os bairros Verena, com trinta e seis prédios (17,56%), e Universitário, com dezoito prédios (8,78%). Esses três bairros totalizam cento e trinta e quatro (65,36) edifícios construídos no período estudado. Os demais somam setenta e um prédios edificadas no período, o que equivale a 34,64%.

Esse adensamento vertical localizado na região central da cidade pode ser explicado pelas melhores condições de infraestrutura existentes nessa área. Cabe destacar-se, também, e pode-se indicar como a principal razão, que nessa área encontram-se os terrenos mais valorizados, que possibilitam melhores condições de reprodução do capital empregado na construção dos diversos edifícios construídos, que ocorre por intermédio de maior retorno desse capital.

Observa-se, também, que esse processo de verticalização segue na direção norte da cidade, partindo do centro e alcançando os bairros Verena e Universitário, localizados próximos à Universidade de Santa Cruz do Sul. É importante salientar que houve nesses bairros um crescimento contínuo e significativo desse processo a partir da transferência da FISC do bairro Centro para o novo campus, localizado no bairro Universitário, e a criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993.

Verifica-se, também, que o processo de verticalização não se restringe à região central da cidade e aos bairros adjacentes a essa área. Grande número de edifícios já está presente em outros bairros da cidade, como, por exemplo: Arroio Grande, Vila Schultz, Vila Nova, Avenida, Goiás. A partir do final dos anos da década de 1990 e início dos anos 2000, esse processo de verticalização direciona-se, também, para a região sul da cidade alcançando, especialmente, os bairros Arroio Grande e Vila Nova, localizados próximos ao Distrito Industrial.

Observa-se, também, que a partir do lançamento dos programas habitacionais pelo sistema do Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, os bairros da região sul da cidade passaram a ser contemplados com condomínios verticalizados. Esses programas, segundo os agentes do mercado imobiliário, foram fundamentais e decisivos para o aquecimento do mercado, especialmente aquele destinado às classes de menor poder aquisitivo, sem esquecer o cunho social dessas medidas.



REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V (Org.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 1-34.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Cidades médias: espaço em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33.

CARVALHO, A. W. B. de; OLIVEIRA, L. F. *Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa-MG. Texto Especial 487 – abril de 2008*. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/.../esp410.asp>. Acessado em: 10 out. 2009.

JORNAL GAZETA DO SUL. Edição de 16 de dezembro de 2010. Santa Cruz do Sul. 2010.

MOTTA, D.; MATA, D. da. *Crescimento das cidades médias*. Regional e urbano-01, Rio de Janeiro: IPEA, p. 33-38, dez. 2008.

OLIVEIRA, G. A. S. de.; SILVEIRA, R. L. L. da. *O Processo de Verticalização em Cidades Médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1970 a 2009*. In: V SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL – CEPAL – 60 ANOS DE DESENVOLVIMENTO NA AMÉRICA LATINA, 2011. Santa Cruz do Sul, 2011.

PINHEIRO, A. R.; SOARES, Paulo R. R. Evolução da verticalização na cidade de Rio Grande (1944-2000). In: ENCONTRO ESTADUAL DE GEOGRAFIA, *Anais...* Porto Alegre, 2003.

RAMIRES, J. C. de L. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. *Boletim Goiano de Geografia*. Universidade Federal de Goiás, Uberlândia, v. 17, n. 2, p. 27-47, jul./dez. 1997.

_____. O processo de verticalização das cidades brasileiras. *Boletim de Geografia*. UEM, Maringá, v. 16, n.1. p. 97-105, 1998.

SANTOS, M. *Metamorfose do espaço habitado*. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.

SILVEIRA, R. L. L. da. *Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SOARES, B. R. Pequenas e médias cidades: um estudo sobre as relações socioespaciais nas áreas de cerrado em Minas Gerais. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Cidades médias: espaço em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 461-494.

SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec, 1994.



SOBRE OS AUTORES

Camila Pohl Frohlich

Graduada em Engenharia Ambiental pela Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC. Atualmente é mestranda no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da UNISC. Atua profissionalmente e em atividades de pesquisa nos seguintes temas: planejamento municipal, urbanização, saneamento e resíduos sólidos e licenciamento ambiental. E-mail: camilapf@yahoo.com.br

Clarissa Robaina Leite

Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Especialista em Arquitetura e Patrimônio Arquitetônico pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Tem experiência na área de Arquitetura, com projetos de arquitetura de interiores comercial e residencial, projetos arquitetônicos residenciais e paisagísticos. Temas atuais de pesquisa são o mercado imobiliário e a produção de novos produtos imobiliários, em especial, condomínios fechados analisando seus reflexos no ambiente urbano. Já trabalhou com inventários de patrimônio histórico, com pesquisas relativas à conservação de imóveis e também pesquisas sobre a formação urbana no Rio Grande do Sul.

E-mail: cissa@studioduohomeoffice.com.br

Eliza Bergamaschi

Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Especialista em Arquitetura de Interiores pela Universidade de Passo Fundo. Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Atua profissionalmente com arquitetura de interiores. Temas atuais de pesquisa são: o mercado imobiliário e a produção de novos produtos imobiliários, em especial, condomínios de sobrados e condomínios fechados analisando seus reflexos no ambiente urbano.

E-mail: _arquiteta.eliza@hotmail.com

Gabriel Aníbal Santos de Oliveira

Doutorando em Desenvolvimento Regional na Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC. Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Possui graduação em Administração pelas Faculdades Integradas de Santa Cruz do Sul – FISC. Especialização em Administração pela Escola de Administração do Exército – EsAEx. Especialização em Gestão da Qualidade em Serviços pela Escola Brasileira de Administração Pública da Fundação Getúlio Vargas – EBAP/FGV – e MBA em Agronegócios pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Possui experiência



em administração pública. Atualmente exerce atividades profissionais no setor imobiliário. Áreas de interesse em pesquisa: verticalização urbana, urbanização, desenvolvimento urbano, desenvolvimento regional, cidades médias, gestão da qualidade, administração pública e privada. E-mail: gabriel.anibal@bol.com.br

Heleniza Ávila Campos

Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco. Mestrado em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco. Doutorado em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Atualmente está vinculada como professora adjunta na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, no Departamento de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Tem experiência na área de Geografia Urbana, atuando principalmente nos seguintes temas: desenvolvimento regional, planejamento urbano e regional e patrimônio.

E-Mail: heleniza.campos@ufrgs.br

Jonis Bozzetti

Graduando em Geografia pela Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC). Atualmente é bolsista de Iniciação Científica (Fapergs) no Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos e Regionais (GEPEUR), vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado da UNISC. Atua nas áreas de Planejamento Urbano e Regional, Geografia Urbana e Geociências/Geomática, principalmente nos seguintes temas: Cidades Médias, SIGs, Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto.

E-mail: jonisbozzetti@hotmail.com

Maira Simões Rodrigues

Graduanda em Arquitetura e urbanismo na Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS. Atuou como bolsista de Iniciação Científica no Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos e Regionais (GEPEUR) – UNISC-UFRGS. Atua nas áreas de Arquitetura e Planejamento Urbano e Regional.

E-mail: mairafacul@gmail.com

Mariana Barbosa de Souza

Mestra em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul, com bolsa da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES e graduada em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Professora no Curso de Direito da Faculdade Avantis de Balneário Camboriú/SC. Professora no curso de especialização em Direito Imobiliário da Faculdade Avantis. Atualmente é integrante



do GEPEUR: Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos e Regionais. UNISC-CNPq e do Observatório do Desenvolvimento Regional (Observa-DR). Tem experiência na área de Direito, atuando principalmente nos seguintes temas: Direito Urbanístico, Direito Ambiental, Direito Civil, Direito Processual Penal, Planejamento Urbano e Regional, Desenvolvimento Regional e Desenvolvimento Urbano.

E-mail: marisouza_10@hotmail.com

Niara Clara Palma

Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, mestrado e doutorado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e doutorado em Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. Atualmente é professor titular da Universidade de Santa Cruz do Sul. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Teoria do Urbanismo, atuando principalmente nos seguintes temas: projeto arquitetônico, análise morfológica, desenvolvimento urbano, auto-organização e configuração espacial.

E-mail: niara.palma.br@gmail.com

Patrícia Fernanda de Sousa Cruz

Possui Mestrado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul – PROPUR/UFRGS e Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco. Atualmente é Arquiteta e Urbanista na Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional do Rio Grande do Sul (METROPLAN). Tem experiência na área de Planejamento Urbano e Regional, atuando principalmente nos seguintes temas: planejamento e gestão urbanos, produção do espaço urbano e regional, dinâmica imobiliária e cidades médias.

E-mail: patriciascruz@gmail.com

Rogério Leandro Lima da Silveira

Geógrafo graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Mestre e Doutor em Geografia Humana pela Universidade Federal de Santa Catarina. Professor titular e pesquisador do Departamento de História e Geografia, e pesquisador e orientador no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, da Universidade de Santa Cruz do Sul. É líder do GEPEUR – Grupo de Pesquisa e Estudos Urbanos Regionais (CNPq). Coordenador do Observatório do Desenvolvimento Regional. Possui experiência como pesquisador nas áreas de Geografia Urbana, Geografia Regional, Geografia Econômica e Planejamento Urbano e Regional atuando principalmente nos seguintes temas de pesquisa: desenvolvimento regional, urbanização, periferia urbana, redes e organização territorial. E-mail: rlls@unisc.br



Rosí Cristina Espindola da Silveira

Possui graduação em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUC-RS, especialização em Engenharia para o Saneamento Ambiental pela PUC-RS, mestrado em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC e doutorado em Engenharia Ambiental pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Atualmente é professora adjunta, com regime de trabalho de 20h, do Departamento de Engenharia, Arquitetura e Ciências Agrárias; professora colaboradora do Programa de Pós-Graduação em Tecnologia Ambiental – PPGTA. Tem experiência em projetos integrados na área de Saneamento básico, instalações hidrossanitárias e Planejamento Urbano e Regional. Seus temas de interesse em pesquisa são: Plano Diretor Participativo, Plano Municipal de Saneamento Básico, Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos, Processos Participativos; Educação Ambiental e Planos de Habitação de Interesse Social. E-mail: rosi@unisc.br

Veridiana Maria Rehbein

Possui graduação em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul e mestrado em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Atualmente é advogada e professora da UNISC – Universidade de Santa Cruz do Sul. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil, atuando principalmente nos seguintes temas: Direito do Consumidor, Direito Ambiental, Responsabilidade Civil e Direito Processual Civil. E-mail: vrehbein@unisc.br



