

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL –
MESTRADO E DOUTORADO

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

**REESTRUTURAÇÃO URBANA E MUDANÇAS NA DINÂMICA E ORGANIZAÇÃO
DA ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL - RS**

Santa Cruz do Sul

2017

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

**REESTRUTURAÇÃO URBANA E MUDANÇAS NA DINÂMICA E ORGANIZAÇÃO
DA ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL - RS**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional, Linha de pesquisa Território, Planejamento e Sustentabilidade, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para a obtenção do título de Doutor em Desenvolvimento Regional.

Orientador: Prof. Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira

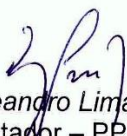
Santa Cruz do Sul

2017

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

REESTRUTURAÇÃO URBANA E MUDANÇAS NA DINÂMICA E ORGANIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Doutorado, Área de concentração em Desenvolvimento Regional, Linha de Pesquisa Território, Planejamento e Sustentabilidade, na Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de doutor em Desenvolvimento Regional.




Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira
Professor orientador – PPGDR/UNISC



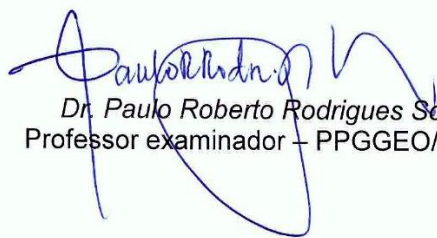
Dr.ª Erica Karnopp
Professora examinadora – PPGDR/UNISC



Dr.ª Grazielle Betina Brandt
Professora examinadora – PPGDR/UNISC



Dr.ª Heleniza Ávila Campos
Professora examinadora – PROPUR/UFRGS



Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares
Professor examinador – PPGGEO/UFRGS

Santa Cruz do Sul
2017

Dedico

Aos meus amores, Iria e Carolina

e

aos meus pais, Edmar (“in memoriam”) e Maria Nilva

AGRADECIMENTOS

A Deus, o Grande Arquiteto do Universo, por ter me permitido realizar este objetivo que sonhei por muitos anos.

Ao Professor Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira, meu orientador e amigo, que, diante das minhas dificuldades, inquietações e pontos de vista, nunca mediu esforços no sentido de orientar-me e mostrar-me as várias possibilidades que um trabalho científico pode ter. Professor Rogério, muito obrigado.

Aos Professores do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, pelo conhecimento e dedicação.

Ao Coordenador do Curso de Geografia, Prof. Ms Ernesto Luiz Alves, e a Prof^a Dr^a Erica Karnopp, titular da disciplina de Geografia Urbana, pela oportunidade de ter realizado o estágio de docência.

Aos colegas do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional.

À Grasiela, Carolina e Marletti, funcionárias da secretaria do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, pela maneira cordial e amiga que sempre atenderam às minhas solicitações.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul pela concessão da bolsa de estudo, sem a qual a presente tese não poderia ter sido realizada.

À Prefeitura de Santa Cruz do Sul, pelo acesso aos dados que foram fundamentais para a elaboração da pesquisa.

Às empresas: SUHMA Engenharia e Construções, Vêneto Empreendimentos Imobiliários, Construtora Etges, Grupo Gazeta de Comunicações, Imobiliária IMOBEL, Imobiliária Cidade, BN Imóveis, PREDILAR Imóveis, Imobiliária Riesch e VIVENDAS Imobiliária.

Às entidades: Associação Comercial e Industrial de Santa Cruz do Sul, Sociedade das Empresas Imobiliárias de Santa Cruz do Sul, Escritório Regional do SINDUSCON do Vale do Rio Pardo, Sindicato dos Comerciantes de Santa Cruz do Sul, Associação dos Jovens Empresários de Santa Cruz do Sul – AJESC, Câmara de Dirigentes Lojistas de Santa Cruz do Sul – CDL, Associação das Entidades Empresárias de Santa Cruz do Sul – Assemp, Sindicato dos Dirigentes Lojistas de

Santa Cruz do Sul – Sindilojas, Sindicato do Comércio de Gêneros Alimentício dos Vales do Rio Pardo e Taquari – Sindigêneros e Santa Cruz Novos Rumos.

Aos funcionários da Biblioteca da Universidade de Santa Cruz do Sul.

A todos aqueles que de uma forma ou de outra contribuíram para a concretização desta pesquisa.

RESUMO

Esta tese aborda a reestruturação produtiva e urbana da cidade média de Santa Cruz do Sul, localizada na região central do Estado do Rio Grande do Sul, no Vale do Rio Pardo, com foco principal na sua área central, notadamente nas transformações ocorridas nesse espaço da cidade, no período de 1990 a 2015. A abordagem desse tema foi realizada levando-se em consideração as principais transformações do setor industrial, que se evidenciaram na cidade especialmente com a consolidação da internacionalização da indústria fumageira, bem como pela reestruturação, crescimento e importância das atividades dos setores de comércio e serviços, que se tornaram nítidas a partir da segunda metade da década de 1990, destacando-se a área central e sua importância para cidade e para a região. Nesse processo, evidenciou-se que na reestruturação das cidades destacam-se aspectos que são determinados por fatores intraurbanos e interurbanos. Com relação aos primeiros, foram priorizadas as atividades econômicas desempenhadas pela cidade. Com referência aos fatores interurbano, destaca-se a função que a cidade passou a desempenhar a partir da internacionalização da indústria fumageira local, bem como as transformações nas atividades comerciais e de serviços em relação a sua posição de comando na rede urbana na qual se insere. Sobre os fatores intraurbanos tem-se nas mudanças ocorridas na área central, que se tornaram evidentes pela sua renovação e pelos diferentes usos do solo nessa área, nos últimos 25 anos, resultantes das novas funções, especificamente, relativas ao comércio e aos serviços, que o centro passou a desempenhar no espaço urbano local, bem como em relação à região de abrangência e pela importância da cidade como polo regional, que ocorrem notadamente por intermédio da dinâmica do mercado imobiliário consubstanciada pela participação intensa dos agentes produtores do espaço urbano.

Palavras-chave: cidade média; reestruturação urbana; reestruturação produtiva; área central; Santa Cruz do Sul.

ABSTRACT

This thesis discusses the productive and urban restructuring of the medium-sized city Santa Cruz do Sul, located in the central region of the State of Rio Grande do Sul, in Rio Pardo Valley, focusing mainly on its central area, especially on transformations occurred in this space, in the period from 1990 to 2015. This theme has been approached taking into account the main transformations of the industrial sector, which were evidenced in the city especially with the consolidation of the internationalization of the tobacco industry, as well as by the restructuring, growth and importance of trade and services sectors activities, which became clear from the second half of the 1990s, highlighting the central area and its importance to the city and region. In this process, it was evidenced that in cities restructuring some aspects determined by intraurban and interurban factors are highlighted. In relation to the first ones, the economic activities performed by the city were prioritized. With reference to the interurban factors, it is highlighted the role that the city began to play from the internationalization of the local tobacco industry, as well as the changes in commercial and services activities in relation to its commanding position in the urban network in which it is inserted. About the intraurban factors we can observe changes in the central area, by renewal which became evident by the different uses of the soil in this area in the last 25 years, resulting from the new functions, specifically related to trade and services that the downtown area began to play in the local urban space, as well as in relation to the city's coverage region, and importance of the city as a regional hub, that occur notably through the dynamics of the real estate market consubstantiated by intense participation of agents producers of the urban area space.

Keywords: medium-sized city; urban restructuring; productive restructuring; central area; Santa Cruz do Sul.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

a) Figuras

Figura 1 –	Evolução da forma urbana da cidade norte-americana	71
Figura 2 –	Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo	81
Figura 3 –	COREDE VRP – população urbana e rural	82
Figura 4 –	COREDE VRP – áreas urbana e rural	83
Figura 5 –	Santa Cruz do Sul – classificação da Hierarquia urbana – IBGE 2007	88
Figura 6 -	Santa Cruz do Sul na estrutura hierárquica da rede urbana do Vale do Rio Pardo	89
Figura 7 –	Santa Cruz do Sul - localização na Região do Vale do Rio Pardo e no Rio Grande do Sul	90
Figura 8 –	Santa Cruz do Sul – principais rodovias de acesso	91
Figura 9 –	Santa Cruz do Sul – áreas anexadas dos municípios de Rio Pardo e Passo do Sobrado	104
Figura 10 –	Anexação de áreas e expansão do distrito industrial	105
Figura 11 –	Santa Cruz do Sul – Distrito Industrial	106
Figura 12 –	Destinos da exportação brasileira de tabaco	111
Figura 13 –	Área de influência da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC	113
Figura 14 –	Santa Cruz do Sul – área de abrangência dos órgãos da administração pública federal e estadual	117
Figura 15 –	Santa Cruz do Sul – emancipações em 1992	121
Figura 16 –	Cinturão Verde – Área de Proteção Ambiental	123
Figura 17 –	Santa Cruz do Sul – expansão do perímetro urbano (1975 – 2012)	128
Figura 18 –	Santa Cruz do Sul – localização dos loteamentos, por bairro, no período de 1990 a 1999	132
Figura 19 –	Santa Cruz do Sul – loteamentos e condomínios fechados (1990 – 2015)	136

Figura 20 –	Santa Cruz do Sul – Vilas e áreas de domínio ocupadas	157
Figura 21 –	Santa Cruz do Sul – Vila na periferia da cidade – 1996	158
Figura 22 –	Casas populares – Loteamento Boa Esperança	159
Figura 23 –	Casas populares – Vila União	160
Figura 24 –	Condomínio Residencial Santa Cecília – Bairro Arroio Grande	161
Figura 25 –	Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova	162
Figura 26 –	Área de lazer do Condomínio Residencial Villa Nova	162
Figura 27 –	Residencial Santo Antônio – Bairro Progresso	164
Figura 28 –	Conjunto Habitacional Bem Viver – Bairro Santa Vitória	165
Figura 29 –	Área central – projeto do <i>Shopping Center</i>	168
Figura 30 –	Santa Cruz do Sul – localização da área central	172
Figura 31 -	Santa Cruz do Sul – ruas da área central	173
Figura 32 –	Catedral São João Batista e a Praça Getúlio Vargas	174
Figura 33 –	Praça da Bandeira	175
Figura 34 –	Área central - localização e extensão do Túnel Verde	176
Figura 35 –	Santa Cruz do Sul – Parque da Oktoberfest	178
Figura 36 –	Planta da Povoação de Santa Cruz – 1855	181
Figura 37 –	Mapa de Santa Cruz do Sul em 1922	186
Figura 38 –	Santa Cruz do Sul – área urbana em 1956	187
Figura 39 –	Localização das indústrias na área central no período de 1990 a 2015	196
Figura 40 –	Área central – loja da rede McDonald's	198
Figura 41 –	Área central – empresa Comercial Zimmer Goettert 198?	200
Figura 42 –	Anúncio de empresa local – Comercial Zimmer Goettert	201
Figura 43 –	Área central - localização Casa Kirst	206
Figura 44 –	Área central – lojas e salas comerciais	208
Figura 45 –	Área central – localização das imobiliárias e correspondentes imobiliários (2015)	218

Figura 46 –	Área central – localização das agências bancárias, cooperativas de crédito e financeiras (2015)	221
Figura 47 –	Área central - localização dos serviços públicos	224
Figura 48 –	Santa Cruz do Sul – atuação de ambulantes na área central	227
Figura 49 –	Santa Cruz do Sul – uso do passeio público na área central	229
Figura 50 –	Santa Cruz do Sul – produtos expostos no passeio público	230
Figura 51 –	Atendimentos no Hospital Santa Cruz – ambulâncias de outros municípios	231
Figura 52 –	Clínicas médicas na área central – rua Marechal Deodoro	233
Figura 53 –	Área central - localização dos serviços de saúde	234
Figura 54 –	Área central – espacialização das farmácias em 2015	236
Figura 55 –	Hotéis de Santa Cruz do Sul - preços das diárias em 1995	240
Figura 56 –	Área central – trânsito na rua Marechal Floriano	246
Figura 57 –	Área central – carga e descarga na rua Marechal Floriano	247
Figura 58 –	Área central – localização do estacionamento rotativo	248
Figura 59 –	Santa Cruz do Sul – alterações no sistema viário	249
Figura 60 –	Santa Cruz do Sul: vista parcial em 1970	254
Figura 61 –	Santa Cruz do Sul - Edifício Dona Paula	255
Figura 62 –	Santa Cruz do Sul - Colégio Sagrado Coração de Jesus	255
Figura 63 –	Santa Cruz do Sul – vista parcial da verticalização urbana na área central	263
Figura 64 –	Santa Cruz do Sul - Edifício Jardim Asteca	265
Figura 65 –	Tipologia - edifícios residenciais	266
Figura 66 –	Tipologia - edifícios comercial e de serviços	267
Figura 67 –	Tipologia - edifícios mistos	270
Figura 68 –	Santa Cruz do Sul – Centro Comercial Marco da Imigrantes	271
Figura 69 –	Tipologia - edifícios públicos	272
Figura 70 –	Área central – espacialização da verticalização na área central (1990 – 2015)	273

Figura 71 –	Santa Cruz do Sul – vista parcial da evolução do processo de verticalização urbana na área central (1970 – 2015)	274
Figura 72 –	Transformações na área central – Ferragem Mailaender S/A e atual edifício residencial e Centro Comercial Tipuanas	278
Figura 73 –	Santa Cruz do Sul - transformações na área central – antigas instalações da Cia. Fumos Santa Cruz (Philip Morris) e futuras instalações do <i>München Residence – München Shopping Mall</i>	279
Figura 74 –	Santa Cruz do Sul - transformações na área central – Clínica médica – Rua Marechal Deodoro	280
Figura 75 –	Santa Cruz do Sul – transformações na área central – Rua Ten Cel Brito	281
Figura 76 –	Santa Cruz do Sul – transformações na área central – esquina das ruas Júlio de Castilhos e Ernesto Alves	282
Figura 77 –	Santa Cruz do Sul – transformações na área central – esquina das ruas V. Aires e 7 de Setembro	283
Figura 78 –	Santa Cruz do Sul - transformações na área central – antigas instalações da Empresa Philip Morris e atual centro comercial	284
Figura 79 –	Santa Cruz do Sul – transformações na área central - esquina das ruas Marechal Deodoro e 28 de Setembro	285
Figura 80	Santa Cruz do Sul – espacialização aproximada da indústria, do comércio e dos serviços na área central	286

b) Gráficos

Gráfico 1 –	Santa Cruz do Sul - evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010	93
Gráfico 2 –	Santa Cruz do Sul – percentual de participação nas exportações no período de 2005 a 2015	110
Gráfico 3 –	Santa Cruz do Sul - volume das exportações em dólares no período de 2005 a 2015	110
Gráfico 4 –	Santa Cruz do Sul: número de trabalhadores nas agroindústrias fumageiras no período de 1990 a 2014	144
Gráfico 5 –	Santa Cruz do Sul – variação do salário médio mensal no período de 2006 a 2013	146

Gráfico 6 –	Santa Cruz do Sul - % de participação setorial no PIB (1999 – 2013)	147
Gráfico 7 –	Santa Cruz do Sul - evolução percentual do emprego formal (2002 – 2015)	148
Gráfico 8 –	Santa Cruz do Sul – consumidores de energia elétrica no período de 1991 a 2013	152
Gráfico 9 –	Área central - lojas e salas comerciais na área central – preço médio de oferta do M ² para venda (1995 – 2015)	207
Gráfico 10 –	Área central – quantidade de M ² por finalidade de uso 2011 – 2015	209
Gráfico 11 –	Área central - lojas e salas comerciais na área central – preço médio de oferta do M ² para aluguel (1995 – 2015)	212
Gráfico 12 –	Área central – preço médio de oferta do M ² 2014 – 2015	215
Gráfico 13 –	Santa Cruz do Sul – quantidade de veículos 1991 – 2015	244
Gráfico 14 –	Santa Cruz do Sul – relação habitantes e de veículos	245
Gráfico 15 –	Apartamentos na área central – preço médio de oferta do M ² 1995 – 2015	260

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 –	Santa Cruz do Sul – evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010	93
Tabela 2 –	Santa Cruz do Sul – exportações totais no período de 2005 a 2015	109
Tabela 3 –	Santa Cruz do Sul – quantidade de loteamentos e lotes lançados, por bairro, no período de 1990 a 1999	129
Tabela 4 –	Santa Cruz do Sul – quantidade de lotes em condomínios e loteamentos fechados (1990 a 2015)	137
Tabela 5 –	Santa Cruz do Sul – construções aprovadas por tipo e uso, em m ² , no período de 2006 a 2015	141
Tabela 6 –	Santa Cruz do Sul - percentuais de participação no PIB setorial e na evolução do emprego formal (2002 – 2014)	151
Tabela 7 –	Santa Cruz do Sul - Programa Minha Casa Minha Vida no período de 2009 a 2015	153
Tabela 8 –	Área Central - quantidade de edificações por rua em 1893	185
Tabela 9 –	Área central – quantidade de M ² por finalidade de uso 2011 – 2015	210
Tabela 10 –	Área central – valorização do preço médio de oferta do M ²	215
Tabela 11 –	Santa Cruz do Sul – hotéis localizados na área central em 2015	239

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 –	Programas e Ações de Reabilitação de centros urbanos no Brasil	74
Quadro 2 –	Santa Cruz do Sul – internacionalização da indústria fumageira (1985 a 2015)	108
Quadro 3 –	Nomes das principais ruas da área central de Santa Cruz do Sul	183
Quadro 4 –	Nomes das praças da área central de Santa Cruz do Sul	184
Quadro 5 –	Principais empresas locais situadas na rua Marechal Floriano, em 1995	203
Quadro 6 –	Principais empresas de fora de Santa Cruz do Sul situadas na rua Marechal Floriano, em 2015	204
Quadro 7 –	Santa Cruz do Sul – Localização de órgãos públicos em 2015	223
Quadro 8 –	Santa Cruz do Sul - cursos na área da saúde	231
Quadro 9 –	Santa Cruz do Sul - principais eventos em 2015	237

LISTA DE ABREVIATURAS

ACI	Associação Comercial e Industrial de Santa Cruz do Sul
ACOMAC	Associação Comercial do Material de Construção
AFUBRA	Associação dos Fumicultores do Brasil
AJESC	Associação dos Jovens Empresário de Santa Cruz do Sul
Assemp	Associação das Entidades Empresarias de Santa Cruz do Sul
BANRISUL	Banco do Estado do Rio Grande do Sul
BB	Banco do Brasil
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco nacional da Habitação
CDL	Câmara dos Dirigentes Lojistas
CEF	Caixa Econômica Federal
CRI	Certificado de Recebíveis
DOU	Diário Oficial da União
ECC	Empresário da Construção Civil
ENART	Encontro de Artes e Tradição Gaúcha
ESC	Empresário do Setor de Comunicações
ESI	Empresário do Setor Imobiliário
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FEE	Fundação de Economia e Estatística
FENAF	Festa Nacional do Fumo
FGTS	Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
JGS	Jornal Gazeta do Sul
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCH	Programa Integrado de Reconstrução da Cidade Históricas
PDDSU	Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano
PRODETUR	Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo

PRSH	Programa de Revitalização de Sítios Históricos
RA	Renda Absoluta
REC	Representante de Entidade de Classe
ReCiMe	Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
RMs	Regiões Metropolitanas
RPE	Representante do Poder Executivo
RPL	Representante de Poder Legislativo
SEASC	Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos de Santa Cruz do Sul
SEISC	Sociedade das Empresas Imobiliárias de Santa Cruz do Sul
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
Sindigêneros	Sindicato do Comércio de Gêneros Alimentício dos Vales do Rio Pardo e Taquari
Sindilojas	Sindicato dos Dirigentes Lojistas de Santa Cruz do Sul
STIFA	Sindicato dos Trabalhadores da Indústria do fumo e Alimentação
UERGS	Universidade Estadual do Rio Grande do Sul
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e a Cultura
UNISC	Universidade de Santa Cruz do Sul

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
2	O ESPAÇO URBANO E A ÁREA CENTRAL DA CIDADE: pensando os conceitos	26
2.1	Espaço urbano	26
2.2	A área central da cidade	45
3	CIDADE MÉDIA E REESTRUTURAÇÃO URBANA: repercussões nas áreas centrais	53
3.1	Sobre o conceito de cidade média	53
3.2	O processo de reestruturação urbana e suas repercussões nas áreas centrais das cidades	65
4	O PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA DA ECONOMIA REGIONAL E LOCAL E SUAS RELAÇÕES COM A REESTRUTURAÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DO SUL	80
4.1	A região do Vale do Rio Pardo: transformações e reestruturação produtiva e urbana	80
4.2	Santa Cruz do Sul: breve apresentação e caracterização do município.....	89
4.3	O processo de urbanização de Santa Cruz do Sul a partir da internacionalização da economia local.....	92
4.4	Aspectos econômicos, reestruturação produtiva e urbana de Santa Cruz do Sul.....	96
4.4.1	Reestruturação produtiva e as transformações na economia brasileira.....	96
4.4.2	Reestruturação produtiva, mudanças na economia e espaço urbano de Santa Cruz do Sul.....	102
4.4.3	A periferia urbana e uso residencial para população de baixa renda.....	152
4.5	A refuncionalização: novos usos na área central.....	166

5	A ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL: transformações e dinâmicas socioespaciais no período de 1990 a 2015	170
5.1	Caracterização da área central	170
5.2	Aspectos históricos da formação da área central	179
5.3	A indústria, comércio e os serviços: transformações e dinâmica da área central	192
5.3.1	A indústria	192
5.3.2	O comércio e os serviços	197
5.3.3	O comércio de rua: empresários versus trabalhadores ambulantes.....	225
5.3.4	Polo regional de serviços de saúde: a área central como referência	230
5.3.5	Os Eventos e a dinâmica da rede hoteleira, bares e restaurantes	236
5.4	O trânsito: a busca por mais espaço	242
5.5.	A verticalização da área central	251
5.5.1	Tipologia dos produtos imobiliários verticalizados	264
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	289
	REFERÊNCIAS	298
	APÊNDICES	310

1 INTRODUÇÃO

As cidades e seus espaços, desde os seus primórdios, têm passado por constantes transformações. Em épocas mais distantes essas mudanças podem não ter ocorrido de maneira rápida, no entanto, a partir da revolução industrial, a aceleração das alterações no espaço das cidades torna-se mais visível.

O estudo das mudanças nas áreas urbanas tem sido do interesse de diversos investigadores, como geógrafos, economistas, administradores, sociólogos, urbanistas, planejadores, dentre outros, que buscam entender as diferentes transformações na organização econômica, funcional e nos seus processos socioespaciais. Nesse sentido, Corrêa (1989) entende que esse interesse deve-se ao fato de a cidade possuir população crescente e possibilidades de investimentos em atividades que produzem o urbano e a própria cidade, sendo esse espaço vantajoso a todos que possuem ou representam os diversos tipos de capitais.

Conforme Corrêa (1997), os processos espaciais constituem-se em um elemento mediador entre os processos sociais e a materialização da organização espacial. Ainda de acordo com Corrêa (1997, p.122), este elemento, que reflete a dinâmica da cidade, “[...] constitui-se de um conjunto de forças que atuam ao longo do tempo e que permitem localizações, relocalizações e permanência de atividades e população sobre o espaço urbano.” Dessa forma o espaço urbano deve ser entendido a partir de relações sociais, que em diferentes tempos e contextos produzem distintas organizações espaciais.

Com a crise de acumulação do capital que se desdobra na desconcentração e interiorização das diversas atividades econômicas, que ocorre a partir do final da década de 70 e início dos anos 80 do século passado, resultando num processo de reestruturação produtiva, direciona-se às cidades médias, atribuindo a esses territórios não metropolitanos novos atributos e exigindo novas condições para se efetivarem. Esse processo de reestruturação, segundo Gomes (2011), trata-se de transformações de ordem técnica, organizacional, espacial e laboral, que vêm ocorrendo nas indústrias. Ainda, conforme Gomes (2011, p. 55), “[...] pode-se afirmar que a reestruturação só ocorre quando as estruturas socioespaciais necessárias à acumulação tornam gargalos para alavancar o crescimento e, conseqüentemente, a produção e reprodução do capital.” Esses gargalos, que podem ser identificados como custos nos transportes, alto custo dos terrenos para

implantação de plantas industriais, poder dos trabalhadores exercido por intermédio dos sindicatos, congestionamentos que aumentam os tempos de deslocamento, deficiências dos serviços públicos e de infraestrutura, dentre outros, presentes principalmente nas metrópoles e grandes cidades, são fatores que levam as empresas a buscarem novos locais para se estabelecerem. Assim, nesse contexto, em que se redefine a divisão regional do trabalho, de desconcentração econômica e da população, novas formas de produção do espaço urbano se apresentam. Também, novas demandas de infraestrutura são apresentadas a esses núcleos urbanos e às suas regiões de influência. Novos produtos e serviços foram necessários para atender as necessidades daqueles que para lá se dirigiram.

Nesse sentido, para atender tais demandas que esse movimento de reestruturação passou a exigir, diante às novas racionalidades globais, locais e ao processo de mundialização do capital, que redefinem os papéis dos territórios, as cidades médias apresentam-se como possuidoras das condições adequadas para responder às novas necessidades de alocação do capital (OLIVEIRA JÚNIOR, 2008).

Santa Cruz do Sul localiza-se na área centro oriental do Estado do Rio Grande do Sul e integra a região do Vale do Rio Pardo. Possui uma população de 118.827 habitantes, com 105.184 residentes urbanos e 13.103 na área rural, o que lhe confere uma taxa de urbanização de 88,90% e uma densidade demográfica de 161,4 hab/Km², conforme o censo demográfico do IBGE de 2010. Faz limites com os seguintes municípios: a leste com Passo do Sobrado, a oeste com Vera Cruz, ao Sul com Rio Pardo, a noroeste com Sinimbu e ao norte-noroeste com Venâncio Aires, e dista a 155 Km de Porto Alegre, capital do Estado.

Principal centro regional do Vale do Rio Pardo, tem sua economia baseada na indústria, na qual se destaca o setor fumageiro, no comércio e nos serviços, e como outros municípios brasileiros, passou por importantes transformações a partir das mudanças acima citadas.

No final dos anos de 1960 e décadas posteriores, após crise no setor agrofumageiro local, inicia-se a internacionalização das indústrias locais de beneficiamento de tabaco. Tem-se, então, na economia local, conforme Silveira (2003) a penetração do capital internacional por intermédio das empresas multinacionais, que possuem elevada participação no mercado internacional do tabaco e da produção de cigarros.

Com o incremento do setor agroindustrial fumageiro e a necessidade de integrá-lo à escala mundial por intermédio de um fluxo permanente de informações, ordens, controles e outras ações, foram necessárias a instalação e a ampliação de objetos e sistemas para atender as novas demandas. Assim, de acordo com Silveira (2003, p. 130), “O território municipal, dessa forma, passou a ser estruturado e organizado para atender aos requisitos necessários à continuidade da plena racionalização e do funcionamento eficaz do ramo fumageiro em âmbito mundial.”

Como polo regional, além do setor agrofumageiro, os ramos metalmeccânico, alimentício, têxtil, borracha, plástico, já existentes ou desenvolvidos originalmente na cidade, e as atividades de comércio e serviços também se destacaram na economia local, especialmente, a partir de meados da década de 1980.

A partir da década de 1990 a cidade passa a apresentar mudanças na sua dinâmica econômica e espacial decorrentes da reestruturação produtiva que alcança os principais setores econômicos e, ao mesmo tempo, a cidade passou a apresentar novas funções decorrentes, por exemplo, da criação e expansão da universidade, e como polo de saúde. Também as transformações ocorridas no modo de produção agrícola regional ocasionaram novas demandas por produtos e serviços na cidade.

Na prestação de serviços, a cidade se tornou importante polo educacional no qual destacam-se instituições locais de ensino superior, que disponibilizam à comunidade local e regional cursos em diversas áreas do conhecimento, nos níveis superior e técnico. Além dessas, há a presença de polos de outras instituições que ofertam cursos superiores pela modalidade de ensino à distância.

Na área da saúde, uma gama de profissionais, clínicas e os hospitais ofertam serviços para a cidade e região, sendo referência nas mais diversas especialidades. Também, destacam-se na cidade uma grande oferta dos mais variados tipos de serviços prestados por profissionais de diferentes áreas.

Em função da influência que o município exerce na região e da crescente demanda por serviços públicos, instalaram-se na cidade diversos órgãos federais e estaduais prestadores desses serviços.

Nas atividades de turismo distingue-se a Oktoberfest como principal atrativo. Destacam-se, também, eventos automobilísticos e de motociclismo, a partir da construção do autódromo, em 2005, e anualmente o Encontro de Artes e Tradição Gaúcha - ENART.

O comércio exerce atração pelo grande número de estabelecimentos comerciais da mais variada gama de produtos, contemplando eletrodomésticos, produtos alimentícios, eletroeletrônicos, automóveis, produtos para agropecuária, materiais para a construção civil, dentre outros, que oferta para a comunidade regional. Isso decorre principalmente da chegada das grandes lojas de varejo à cidade, da incorporação das empresas locais, da diversificação, da especialização do comércio e serviços, reforçando o papel de polo regional.

A partir da década de 1980 o espaço urbano da cidade passou a apresentar mudanças socioespaciais com a expansão da área urbana e as transformações especialmente na sua área central. É no centro que se encontra a maior concentração de atividades de comércio e serviços, que proporciona às empresas economias de aglomeração. Além dessas atividades, a área central destaca-se na paisagem da cidade pela sua intensa verticalização. É também nessa área da cidade que ocorre a refuncionalização das antigas áreas industriais, que passam a ser utilizadas para as funções de comércio, habitação e serviços.

Nesse período, o espaço urbano de Santa Cruz do Sul passou por importantes transformações espaciais e funcionais, que se destacam principalmente na sua área central. Para tanto, indaga-se: como ocorreu o processo de reestruturação urbana em Santa Cruz do Sul, no período de 1990 a 2015, e quais as repercussões socioespaciais na área central da cidade? Nesse sentido, entende-se que compreender como têm se realizado essas transformações na área central permitirá conhecer melhor as características, particularidades e as principais mudanças apresentadas pela reestruturação urbana da cidade média de Santa Cruz do Sul.

Assim, diante dessas transformações funcionais e da importância que a cidade passou a apresentar no contexto regional, com a presente tese buscou-se analisar o processo de reestruturação da área central, no período de 1990 a 2015, e suas repercussões na configuração e na dinâmica socioespaciais nessa área da cidade.

Para realizar essa análise foram propostos ainda os seguintes objetivos específicos: 1) analisar o processo de reestruturação produtiva da economia regional e local e suas relações com a reestruturação urbana de Santa Cruz do Sul; 2) identificar, no processo de reestruturação urbana da área central da cidade, os principais agentes desse processo e suas estratégias de ação; e 3) analisar a configuração espacial do processo de reestruturação urbana da área central, e sua relação com o desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul.

Como recorte espacial para realização do estudo optou-se inicialmente pela delimitação do perímetro constituído pela área central da cidade. Esse recorte espacial inicialmente analisado corresponde ao limite territorial do perímetro da área central da cidade, conforme a delimitação constante da Lei municipal nº 6.104, de 22 de dezembro de 2010. Cabe salientar, que não necessariamente se ficou restrito a esse recorte, uma vez que também foram levados em consideração também os centros secundários e áreas adjacentes que desenvolvem atividades e fluxos que são influenciados e que influenciam o centro da cidade.

Como espaço temporal de análise, definiu-se o período de 1990 a 2015, por apresentar as principais mudanças e transformações econômicas, espaciais e de uso do solo nessa área da cidade.

Nesse espaço temporal as informações, baseadas em pesquisa documental, que forneceu elementos para entender as transformações e o papel da cidade e de sua área central, foram organizadas de forma cronológica, com vistas a identificar, caracterizar e analisar os agentes, as estratégias de ação, os contextos econômico, político, histórico e social, bem como analisar a dinâmica do processo de reestruturação urbana.

Para alcançar os objetivos específicos utilizou-se os seguintes procedimentos.

Para analisar o processo de reestruturação produtiva da economia regional e local e suas relações com a reestruturação urbana de Santa Cruz do Sul, realizou-se uma revisão bibliográfica sobre o processo de urbanização e desenvolvimento econômico de Santa Cruz do Sul, bem como coletou-se e organizou-se dados secundários referentes à urbanização, crescimento demográfico e evolução econômica do município, junto aos órgãos oficiais, com base em informações obtidas no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, na Fundação de Economia e Estatística do Estado do Rio Grande do Sul, na Secretaria da Fazenda, Secretaria de Planejamento e Gestão e na Secretaria de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura de Santa Cruz do Sul.

Para identificar, no desenvolvimento da área central da cidade, os interesses e posições dos principais agentes participantes do processo de reestruturação e suas estratégias de ação, realizou-se entrevistas semiestruturadas com diferentes agentes sociais que atuam na produção e na transformação do espaço urbano, notadamente na área do centro da cidade de Santa Cruz do Sul. Entre eles destacam-se:—incorporadores imobiliários, diretores de construtoras, agentes

públicos (Vereadores da Câmara de Vereadores, Secretários da Fazenda, de Planejamento e Gestão, de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura de Santa Cruz do Sul), diretores de imobiliárias, presidentes das entidades representativas (Associação Comercial e Industrial-ACI, Sociedade das Empresas Imobiliárias de Santa Cruz do Sul-SEISC, Sindicato dos Diretores Lojistas, Associação dos Jovens Empresários de Santa Cruz do Sul-AJESC, Sindicato dos Comerciantes de Santa Cruz do Sul, Sindicato das Indústria do Tabaco, Sindicato do Comércio de Gêneros Alimentício dos Vales do Rio Pardo e Taquari – Sindigêneros, Sindicato da Indústria da Construção–SINDUSCON-RS/VRP, Associação das Entidades Empresarias de Santa Cruz do Sul–ASSEMP, Câmara de Dirigentes Lojistas de Santa Cruz do Sul–CDL e Organização Não-Governamental Santa Cruz Novos Rumos, conforme a relação constante no Apêndice 4. Para tanto, utilizou-se de roteiro, previamente definido, composto de questões relativas aos seguintes itens: identificação do entrevistado; aspectos relativos à indústria, comércio e serviços; aspectos relativos à área central; e informações adicionais, conforme os Apêndices 2 e 3. Aos entrevistados, ainda, foi solicitada a assinatura de um Termo de Consentimento, constante do Apêndice 1.

Já em relação ao terceiro objetivo 3, buscou-se analisar a configuração espacial do processo de reestruturação urbana da área central, e sua relação com o desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul. Para tanto, produziu-se mapas temáticos com base em fotografias aéreas, mapas e cartas, pesquisa de campo e registros fotográficos realizados durante a pesquisa de campo na área central cidade no período considerado. Também identificou-se a distribuição espacial dos usos do solo nas atividades industrial, comércio e serviços.

Assim, diante do exposto, apresenta-se a seguir um conteúdo sintético dos capítulos que compõem esta tese, que além desta introdução, está constituída de mais quatro capítulos.

Um segundo capítulo, em que são apresentados, num primeiro momento, noções de espaço para, em seguida, apresentar-se o conceito de espaço urbano na sociedade capitalista, bem como questões referentes à sua natureza, como os usos e os agentes responsáveis pela produção desse objeto. Num segundo momento identifica-se e analisa-se nesse espaço a sua gênese, o seu centro, discutindo-se o seu desenvolvimento e a importância da área central no espaço da cidade

capitalista. Também, neste mesmo capítulo, apresenta-se e analisa-se o espaço urbano, entendido aqui como cidade, onde destaca-se a sua área central.

No terceiro capítulo, apresentam-se e discutem-se conceitos de cidade média, destacando-se sua definição, seus papéis, atuação na região de influência e a reestruturação desse tipo de aglomeração urbana no Brasil. Também se objetiva apresentar e discutir as principais repercussões da reestruturação produtiva e urbana nas áreas centrais das cidades médias brasileiras.

No quarto capítulo trata-se o processo de reestruturação produtiva da economia regional, no Vale do Rio Pardo, e na economia local, no município de Santa Cruz do Sul, especialmente, no período compreendido da década de 1960 até o ano de 2015, caracterizando-se, num primeiro momento, a região de abrangência do Conselho de Desenvolvimento Regional do Vale do Rio Pardo (COREDE VRP), região essa de influência direta das funções urbanas da cidade média de Santa Cruz do Sul. Em seguida, são apresentadas as principais transformações e repercussões da reestruturação urbana de Santa Cruz do Sul, município polo do Vale do Rio Pardo, e principal centro da economia regional.

Já no quinto capítulo realiza-se a análise da área central da cidade média de Santa Cruz do Sul. Nesse sentido, a tônica dessa análise foi com relação as principais transformações e a reestruturação urbana do centro da cidade. Assim, foram abordados aspectos relativos às principais funções da área central: industrial, comercial, serviços e habitacional, bem como não foram olvidados os aspectos históricos e a caracterização do espaço determinado para estudo.

Por fim, apresentam-se as conclusões obtidas com a pesquisa.

2 O ESPAÇO URBANO E A ÁREA CENTRAL DA CIDADE: pensando os conceitos

Neste capítulo, em um primeiro momento, expõem-se o conceito de espaço para, em seguida, apresentar-se o conceito de espaço urbano numa sociedade capitalista, bem como questões referentes à sua natureza, como os usos e os agentes responsáveis pela sua produção.

No segundo momento, identifica-se e analisa-se, nesse espaço, a sua gênese, o centro. Nesse sentido, discute-se o seu desenvolvimento e a importância da área central no espaço da cidade capitalista, seus papéis e influência no tecido urbano. Também se apresenta um breve levantamento dos estudos sobre as áreas centrais de algumas das principais cidades brasileiras, em especial das cidades médias.

2.1 Espaço urbano e os agentes produtores

Conceituar o espaço urbano tem representado, ao longo do tempo, uma tarefa nada fácil, mesmo reconhecendo-se que existem muitas definições para se chegar ao seu entendimento.

Para trilhar um caminho na busca de melhor entender o significado de espaço urbano, optou-se, primeiro, por recorrer ao conceito de espaço, valendo-se de Santos (1997, p. 111), que se posiciona, em relação à definição, da seguinte forma: “A definição de espaço é uma tarefa das mais difíceis e tem desafiado os especialistas das respectivas disciplinas explicativas e normativas, desde a geografia à planificação territorial.”

Santos (1997, p. 77) define espaço como: “O espaço é, também e sempre, formado de fixos e de fluxos. Nós temos coisas fixas, fluxos que se originam dessas coisas fixas, fluxos que chegam a essas coisas. Tudo isso, junto, é o espaço.” Ainda, segundo Santos (1997, p. 73), “O espaço é igual à paisagem mais a vida nela existente; é a sociedade encaixada na paisagem, a vida que palpita conjuntamente com a materialidade.” Para Santos (1997), espaço é a totalidade, e que não se confunde com a paisagem entendida, aqui, como aquilo que vemos, que a nossa vista alcança. O mesmo autor, ao se referir ao espaço, torna-se esclarecedor ao colocar-nos diante do que designa como sistema espaço, que deixa de ser algo

dado e natural para se tornar cada vez mais artificial. Nessa perspectiva, Santos (1999, p. 51) entende que:

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como um quadro único no qual a história se dá. No começo era a natureza selvagem, formada por objetos naturais, que ao longo da história vão sendo substituídos por objetos fabricados, objetos técnicos, mecanizados e, depois, cibernéticos, fazendo com que a natureza artificial tenda a funcionar como uma máquina.

O espaço não é uma simples produção, reprodução material ou uma dádiva da natureza, porquanto tem, em seu bojo, as evidências das interações sociais que permeiam a sociedade, caracterizando-se por diferentes formas de relacionamento, formas materiais e representativas que se manifestam ao longo do tempo.

Assim, o espaço pode ser entendido como uma construção que ocorre por intermédio de elementos simbólicos, sociais, tecnológicos e ambientais, que deixam suas marcas e possuem uma história, e de relações materializadas entre o homem e o ambiente construído.

Entender o significado de espaço é condição essencial para o estudo sobre cidade e entendê-la como espaço urbano.

Conforme Santos (1996, p. 70), para estudar-se a cidade, é necessário articular-se o conceito de espaço, sob pena de não se saber sobre o que estamos tratando. Ainda, Santos (1996, p. 70) diz que o espaço é uma categoria histórica e seu conceito muda ao longo do tempo.

Silveira (2003), entendendo a cidade como espaço urbano, reconhece a dificuldade dessa definição, tendo em vista que os espaços urbanizados são diferentes de acordo com suas localizações e níveis de desenvolvimento. O que se adota no Brasil, por exemplo, como critérios para definir uma cidade, não são os mesmos utilizados em outros países.

Conforme Silveira (2003, p. 25), o espaço urbano não se trata de um mero palco das atividades humanas, mas, sim, do resultado de uma dinâmica social de uma sociedade. Nessa lógica, afirma que:

[...] o espaço urbano deve ser compreendido enquanto produto social e histórico, ou seja, como resultado da atividade de uma série de gerações que, através de seu trabalho acumulado, tem agido sobre ele, modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o um produto cada vez mais distanciado do meio natural.

Para Corrêa (1989, p. 9) “o espaço urbano [...] é constituído por diferentes usos da terra. Cada um deles pode ser visto como uma forma espacial.” Ainda, segundo Correa (1989), essa forma espacial não apresenta existência autônoma, uma vez que nela se realizam diferentes atividades, que englobam produção, venda e serviços, bem como funções simbólicas, todas ligadas aos diversos processos da sociedade.

Conforme Corrêa (1989, p.11), “o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através dos tempos, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço.”

Assim, temos a complexidade do espaço urbano capitalista, que se apresenta: fragmentado pelos diversos usos do solo que compõem suas diversas áreas funcionais; articulado, uma vez que possui relações espaciais por intermédios de fluxos visíveis e invisíveis; reflexo da sociedade, tanto do presente como do passado, em virtude das diversas marcas que deixam nas suas formas espaciais e nas áreas segregadas ou, mesmo, excluídas que a formam; cheio de símbolos, por apresentar um conjunto de crenças, valores e mitos criados por essa sociedade e, por vezes, projetados em suas formas espaciais; condicionante social, simbolizado pelo papel que as diversas obras têm na reprodução das condições de multiplicação e nas relações de produção; campo de lutas, representada pela busca constante do direito à cidade e ao seu espaço nela, ou seja, a perseguição constante da cidadania, a qual não tem ocorrido sem a presença das diversas formas de conflitos sociais e políticos (CORRÊA, 1989).

O espaço urbano capitalista é produzido por agentes sociais que, por intermédio de ações complexas, processam a (re)organização espacial. Esses agentes, conforme Ramires (1998, p 32), que realizam o processo de produção e apropriação do espaço da cidade, “são os responsáveis por uma organização extremamente diferenciada do espaço, criando, dessa forma, possibilidades desiguais de consumo de parcelas desse espaço.” Esse processo de produção espacial, segundo Corrêa (1989), dá-se por meio da incorporação de novas áreas, do adensamento do uso do solo, da renovação urbana, da deterioração de certas áreas, entre outros. Nessa promoção da organização espacial urbana, conforme Corrêa (1989, p. 12), participam os seguintes agentes: “os proprietários dos meios

de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.”

Torna-se importante salientar que a ação desses agentes se dá dentro de um aparato jurídico que, segundo Corrêa (1989), não é neutro, uma vez que reflete o interesse de um dos agentes, permitindo o uso de transgressões da legislação, que possibilitam atender os interesses do agente dominante. Há que se salientar, também, que ocorrem conflitos entre esses agentes, mas também existem pontos de interesse comuns entre eles, especialmente, quando se trata da obtenção da renda fundiária. Esse ponto de convergência dá-se, notadamente, entre os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e proprietários dos meios de produção. Assim, conforme Corrêa (2011, p. 41), ao estabelecer relação entre agentes sociais, espaço e escala, onde ocorrem as interações desses agentes, entende “[...] a produção do espaço como decorrente da ação de agentes sociais concretos, com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais, que ora são próprios de cada um, ora são comuns.”

Conforme Ramires (1998), o espaço urbano é apropriado por agentes produtores, que fazem do espaço uma mercadoria para realizarem lucro. Há necessidade de consumir com o objetivo de gerar renda a partir desse espaço, uma vez que esse consumo não está atrelado à busca de uma satisfação pessoal desses agentes.

Todavia, o espaço urbano não pode ser visto, simplesmente, como a realização do capital, de sua reprodução, de ser apenas mercadoria ou unicamente existir pela mera vontade de determinados agentes, mas também como produto das relações sociais, afinal, é nesse espaço que, cotidianamente, vivem pessoas de diferentes classes sociais, com sua história, seus desejos, crenças, valores e frustrações. Assim, o espaço urbano não se restringe apenas aos seus aspectos econômicos, de infraestrutura ou de concentração de pessoas, e de processos de produção.

Por esse ângulo, Carlos (1994, p. 84) faz ressalvas à interpretação, que vincula o espaço urbano à reprodução do capital, destacando que, “[...] o espaço urbano aparece como concentração através da cidade; esta é uma das condições históricas necessárias ao seu aparecimento, que transcende o meramente econômico.” Salienta, ainda, que:

O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também sociais, políticas, ideológicas, jurídicas, que se articulam na totalidade da formação econômica e social. Desta forma, o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir; enfim, é um modo de vida (CARLOS, 1994, p. 84).

No espaço urbano, visto como mercadoria, a realização do lucro ocorre por intermédio do mercado imobiliário, relacionando valor de uso e valor de troca.

As transformações nas cidades, que passaram a ocorrer especialmente a partir do processo de mundialização do capital, possibilitaram diferentes e novas articulações entre os agentes produtores do espaço urbano. Essas transformações, que ocorrem, notadamente, nas áreas centrais das metrópoles e grandes cidades, ganham diferentes denominações, tais como: revitalização, renovação, requalificação, refuncionalização. Nesse sentido, Alves (2015, p. 143), ao referir-se a tais mudanças, que são implementadas nas áreas centrais, destaca que essas ações têm como objetivo principal “[...] qualificá-las para cumprir os novos papéis de comando e reprodução do sistema capitalista.” Essas expressões, ainda de acordo com Alves (2015), são usadas para justificar ações a serem realizadas nas áreas centrais, tidas como “[...] degradadas, esvaziadas, desindustrializadas, abandonadas e perigosas.” Essas expressões marcam o cotidiano e se tornam de uso corrente, mas não são de tempos recentes que têm sido usadas para determinar intervenções no espaço urbano. Conforme, Souza (2013, p. 131), ao referir-se a tais elementos discursivos, declara que: “a naturalização desses termos no interior do senso comum constitui, sem dúvida, a vitória do discurso ideológico de justificação de determinadas práticas, que têm por trás de si interesses específicos.” Ainda, para o mesmo autor, ao mencionar como também ocorre a contribuição da construção civil na possibilidade de novas oportunidades e na geração de taxas de investimentos, que ocorrem em diferentes países, a palavra de ordem “[...] “revitalizar” espaços “deteriorados” tem sido um dos principais expedientes na criação de novas “frentes pioneiras urbanas “para o capital.” Também, novos produtos imobiliários têm sido implementados. *Shopping Centers*, prédios destinados a todos os tipos de serviços, condomínios e lojas comerciais, refuncionalização de antigas áreas, especialmente aquelas ocupadas por fábricas, armazéns e atividades, que não podem mais ser exercidas notadamente nas áreas centrais das cidades, são destinadas ao desenvolvimento de comércio e serviços, condomínios fechados com os mais

diversos e modernos equipamentos de lazer e de serviços disponíveis tanto nas áreas privativas como nas comuns, são produtos que se expandem desde as metrópoles até as cidades médias e grandes.

Salgueiro (1994), ao referir-se aos novos produtos imobiliários, especialmente aqueles que caracterizam uma sociedade dos serviços, destaca o desenvolvimento do mercado imobiliário para atender as atividades terciárias e também voltadas para investimentos. Nessa sequência, essa autora salienta, ainda, que: “nos anos 80, cresceram as análises que destacam o papel do imobiliário na carteira de investimento das empresas, pois se verificou que a grande animação do mercado é, em parte, determinada pelas actividades dos investidores.” Afirma, ainda, que o que é determinante na posse de um “produto” imobiliário não é mais a atividade que nele se desenvolve, mas a oportunidade de investimento e quanto de valorização e de rendimento se obtêm pela sua exploração.

A articulação entre mercado imobiliário e financeiro possibilitou a entrada de mais clientes nesse circuito, que ocorre pela disponibilidade de crédito e também por diferentes formas de investimentos, que se realizam também por intermédio de títulos e papéis negociáveis.

Os lançamentos imobiliários para habitação buscam atrair moradores, que são transformados e vistos como investidores, uma vez que o produto “moradia”, nas palavras de Padua (2015, p. 148), “[...] toma um conteúdo que não é só de moradia, mas também de investimento.” Nesse sentido, a essência do morar deixa de existir e se transforma em investimento, que pode ser convertido em capital e com a possibilidade de grande rentabilidade. Assim, ainda conforme Pádua (2015, p. 148), “o investimento imobiliário, mesmo para pequenos investidores, reforça-se como alternativa de grande rentabilidade e com garantia, [...]”, “[...] o próprio apartamento, mesmo comprado para a moradia, aparece também como um investimento.”

Harvey (1980, p. 141-142) identificou agentes que, utilizando diferentes estratégias, produzem espaço urbano, os quais foram denominados de: “(i) Os usuários de moradias; (ii) Corretores de imóveis; (iii) Proprietários; (iv) Os incorporadores; (v) Instituições financeiras; e (vi) Instituições governamentais.”

Os usuários de moradias dividem-se em dois grupos: os usuários proprietários e os usuários locatários. Conforme Harvey (1980), os proprietários agem considerando o valor de uso, mas, se a moradia tiver potencial de converter-se em riqueza, o valor de troca será de interesse em duas situações: no momento da

compra e quando forem realizadas melhorias ou reformas. Por sua vez, os usuários locatários estão interessados no valor de uso, uma vez que o valor de troca destina-se ao proprietário. Dessa maneira, para Harvey (1980, p. 140) “[...] todos os usuários de moradia têm um objetivo similar – obter valores de uso através do arranjo do valor de troca.”

Os corretores de imóveis são os agentes que atuam por intermédio da intermediação no mercado imobiliário. Têm como objetivo principal a obtenção do lucro, que é realizado através do maior número de transações, pois quanto maior for o número de negócios, maior será a possibilidade de realização do valor de troca. Nesse sentido, conforme afirma Harvey (1980, p. 140), referindo-se e restringindo-se, especialmente, aos negócios da intermediação do setor moradia: “eles operam como empresários coordenadores do mercado da moradia; trabalham sob pressão corporativa e necessitam conseguir certa porção de lucro. Eles têm incentivo para aumentar o giro no estoque porque isso leva a uma expansão do negócio.” Todavia, essa atuação não se encontra mais restrita à comercialização dos estoques, bem como para fazer o giro dos negócios do espaço da moradia. A especialização em nichos de mercado, que surgem através de novos produtos imobiliários, de diferentes usos do solo, da refuncionalização do espaço construído, de assessoria financeira e de investimentos, faz esses agentes atuarem para atender aos diferentes interesses do mercado e de outros agentes.

Os proprietários que, de acordo com Harvey (1980), dividem-se em usuários proprietários e proprietários rentistas, ambos objetivam o valor de troca e a obtenção de renda, utilizando-se, para isso, de duas estratégias. A primeira realiza-se por intermédio da compra de uma propriedade e a busca imediata por um aluguel, para maximizar o investimento do capital. A segunda estratégia se dá por intermédio da compra da propriedade, utilizando-se de financiamento, que será alugada com o objetivo de amortizar prestações da hipoteca e dos impostos incidentes sobre o imóvel. Ainda, conforme Harvey (1980, p. 141), “qualquer que seja a estratégia, permanece o fato de que os rentistas profissionais cuidam da casa como meio de troca e não como valor de uso para si próprios.”

Os incorporadores, juntamente com a indústria da construção civil por intermédio da criação de novos valores de uso para o mercado imobiliário, têm por objetivo a obtenção do valor de troca nos seus empreendimentos. Por desembolsarem consideráveis montantes de capital na aquisição do solo,

preparação e edificação da moradia antes da efetivação do valor de troca, bem como pela competitividade do mercado, necessitam realizar o lucro (HARVEY, 1980).

As instituições financeiras destinam consideráveis recursos para financiamento no setor da construção civil, em todos os seus seguimentos (industrial, comercial e residencial). Harvey (2005), ao analisar os circuitos do capital, identificou que fluxos de capitais, em casos de crise, são retirados da produção e do consumo e (re)dirigidos para o circuito secundário ou para o terciário. O autor afirma ainda que:

No interior do circuito secundário do capital, os fluxos se dividem em capital fixo para a produção (instalações fabris e equipamentos, capacidade de geração de energia, entroncamentos ferroviários e portos, etc.) e a produção de um fundo de consumo (habitação, por exemplo). (HARVEY, 2005, p. 94)

Mas esse direcionamento de capital não se realiza de forma direta. Nas palavras de Harvey (2005, p. 97), “Não se pode converter diretamente capitais excedentes na forma de camisas e sapatos num aeroporto ou instituto de pesquisa.” Nesse ponto de vista, tem-se a participação e o papel mediador, como define Harvey, do Estado, que se dá por intermédio de suas instituições e das instituições financeiras. “As instituições estatais e financeiras detêm o poder-chave de gerar e oferece créditos” (HARVEY, 2005, p. 97). Dessa maneira, de acordo com Harvey (1980, p. 141), “o financiamento da casa própria, empreendimentos de proprietários, desenvolvimento e nova construção, recaem pesadamente sobre os recursos dos bancos, companhias de seguros, sociedades de construção e outras instituições de financiamento.” Ainda, conforme o autor, para essas instituições interessa o valor de troca, que se realiza por intermédio dos financiamentos, e orientam decisões de uso e controle do solo, com o objetivo de alcançar o lucro e evitar riscos.

O setor imobiliário é identificado como circuito secundário para investimento, que ocorre, principalmente, com os capitais que se encontram ociosos, mas também é procurado por capitais que podem ser carreados para esse setor, como forma de garantia de patrimônio, em face às crises econômicas. Assim, para Lefebvre (1999, p. 146), “o ‘imobiliário’, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos ‘bens’ não duráveis ou menos duráveis que os ‘imóveis’.” Ainda, nas palavras de Lefebvre (1999, p. 146), é “esse segundo setor que absorve os choques. Em caso de

depressão, para ele afluem os capitais. [...] Na medida que o circuito principal, o da produção industrial, [...] arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário.” Nesse sentido, Botelho (2007, p. 24-25) chama a atenção para as palavras de Lefebvre (1976):

o circuito imobiliário foi, durante muito tempo, um setor subalterno, subsidiário, e paulatinamente foi se convertendo em um setor paralelo, destinado a inserir-se no circuito da reprodução capitalista, podendo, inclusive, tornar-se o setor principal se o circuito de reprodução capitalista, baseado na “produção-consumo”, se vê interrompido.

Dessa forma, o setor imobiliário foi, por muito tempo, recebedor de capitais de outros ramos de atividades, não tendo, portanto, a capacidade de possuir um capital, que Botelho (2007) denominou de autônomo, com o qual pudesse desenvolver suas atividades produtivas, como nos demais setores.

Também, por haver necessidade de grande volume de recursos, especialmente, na fase inicial dos empreendimentos, há, por parte dos agentes, a busca constante para a viabilização de créditos para essa atividade. Nesse sentido, Botelho (2007) afirma que, tendo em vista a fragmentação do setor em virtude da destinação e dos diversos usos da produção imobiliária, existe a necessidade de financiamento para que a demanda se efetive. Para que tais demandas se tornem exequíveis, Botelho (2007) chama a atenção para os novos instrumentos de financeirização do setor imobiliário, que foram instituídos no Brasil, a partir da década de 1990, com a reestruturação do sistema de financiamento habitacional, face à crise do crédito para o setor imobiliário brasileiro, que se estendeu desde a década dos anos de 1980, especialmente após a extinção do Banco Nacional da Habitação-BNH, até meados dos anos de 1990, quando foram suspensos os empréstimos habitacionais com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS.

Com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, foram criados os Fundos de Investimentos Imobiliários - FIIs, mas é só em 1997, quando foram instituídos o Sistema de Financeiro Imobiliário – SFI e a alienação fiduciária da coisa imóvel, por intermédio da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que veio complementar o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, foram criados os Certificados de Recebíveis

Imobiliários-CRIs¹. A partir de então, foi mais intensa a quantidade de investimentos aplicados nesses papéis, que passaram a ter como principais investidores os fundos de pensão no Brasil, além de outros investidores institucionais. Também, a partir desse período, foram atraídos pequenos e médios investidores. Esses novos instrumentos, conforme Botelho (2007, p. 29), “São inovações no financiamento imobiliário nacional através da criação de instrumentos de securitização imobiliária que possibilitam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários.”

Sobre a importância do setor imobiliário no contexto da reprodução do capital, especialmente o capital financeiro, Silva (2012, p. 81) ressaltou que “[...] o setor imobiliário é o elo fundamental da reprodução capitalista e, se outrora era relacionado a uma perspectiva arcaica, patriarcalista e mercantil, hoje pode ser associado por diferentes motivações ao quadro da financeirização da economia; promovendo movimentos de valorização e de desvalorização da economia.”

As instituições governamentais (Estado) atuam de forma decisiva no espaço urbano. Essa atuação ocorre por meio de políticas que beneficiam tanto a realização do valor de uso por parte dos proprietários e usuários, bem como o valor de troca, que interessa aos proprietários rentistas, instituições financeiras, incorporadores e aos agentes da intermediação. Também pode ser realizada de forma indireta, que ocorre por meio de isenções de impostos, taxas e outros tributos, no sentido de auxiliar as instituições financeiras, incorporadores e a construção civil na realização do lucro. Diretamente, o Estado pode atuar no mercado imobiliário por intermédio da construção de moradias, especialmente para a faixa da população menos favorecida. Ainda, o Estado exercendo a função de regulador, planejador e administrador, o faz por meio de legislação (zoneamento e outros controles) que disciplinam e também impõem restrições no uso do solo urbano (HARVEY, 1980).

¹O Fundo de Investimento Imobiliário-FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, uma instituição financeira específica, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores, através da venda de cotas.

Os recursos captados na venda das cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais, bem como para a aquisição de títulos e valores mobiliários ligados ao setor imobiliário, tais como cotas de outros FIIs, Letra de Crédito Imobiliário-LCI, Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI, ações de companhias do setor imobiliário, etc. (BMFBOVESPA, 2016). Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br>>. Acesso em 30 de agosto de 2016.

Como na maioria de outros países, onde esses fundos são utilizados, os Fundos de Investimentos Imobiliários brasileiros recebem incentivos tributários, como as isenções do PIS, COFINS e imposto de renda. Essas isenções devem atender o prescrito nas seguintes leis: Lei nº 9.799, de 19 de janeiro de 1999, Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e Lei nº 11.196, de novembro de 2005 (BMFBOVESPA, 2016).

Também, o Estado, na qualidade de participante e colaborador do capital financeiro, torna-se imprescindível no processo espacial urbano que, a partir da mundialização das finanças, possibilitou a movimentação de novos negócios urbanos.

Ao referir-se ao poder das instituições, (Harvey, 2005) chama a atenção para o poder mediador destas, referindo-se, particularmente, ao Estado atuando nessa condição nos processos de acumulação capitalista. Nesse sentido, ainda, o capital financeiro, tendo no urbano a possibilidade de desenvolver novas estratégias de produção do espaço que, e em conjunto, se articula com o setor imobiliário, possibilitando a valorização e raridade do espaço da cidade. Assim, Carlos, Volochko e Alvarez (2015, p. 9) entendem que, “o urbano como negócio não prescinde da atuação do Estado para sua realização, [...] a valorização do espaço requer como condição *sine qua non* a ação estatista para a garantia e a legitimação dos pretensos ‘direitos do capital’.”

O Estado é o regulador da ocupação e usos do solo urbano, com a finalidade de proporcionar melhor qualidade de vida à população. Essa regulação não é neutra. Ocorre com a presença preponderante de conflitos dos diversos membros da sociedade, onde cada grupo defende seus respectivos interesses.

A atividade do Estado se dá em três níveis: federal, estadual e municipal. Conforme Corrêa (1989, p. 26), “a cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes.”

O Estado, de posse dos diversos instrumentos que lhe são dados pelos membros da sociedade, de acordo com seus interesses, irá utilizá-los para disciplinar o uso do espaço urbano. De acordo Samson *apud* Corrêa (1989, p. 25), os instrumentos, dentre outros, que o Estado pode lançar mão, são os seguintes:

- (a) direito de desapropriações e precedência na compra de terras;
- (b) regulamentação do uso do solo;
- (c) controle e limitação dos preços das terras;
- (d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- (e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- (f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- (g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- (h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura;
- (i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- (j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado desse material.

Ainda, conforme Corrêa (1989), o que se espera da atuação do Estado é que essa seja exercida de forma coerente e dentro das expectativas da sociedade. Que essa atuação proporcione, tanto às empresas quanto à população, os serviços públicos, sistemas viários, calçamento, água, coleta de lixo, entre outras ações.

Além disso, o Estado atua, também, como promotor imobiliário, pois atende aos anseios dos demais agentes de promoção da organização espacial urbana. Essa atuação se dá por intermédio de ações de financiamentos, desapropriações, construção de habitações e dotação de infraestrutura.

De acordo com Corrêa (1989, p. 26), “a atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e da reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.”

Ademais, sobre a atuação do Estado na produção do espaço urbano, Bahiana (1978, p. 62) entende que o Setor Público (Estado), em suas ações, “[...] exerce o duplo e contraditório papel de agente e mediador no processo de gestão do solo urbano, consubstanciados ou não com a Política Urbana [...]”. Essa atuação ocorre à medida que o Estado necessita mediar e equacionar os diversos conflitos existentes entre os outros agentes, de forma que estes enfrentamentos e divergências não comprometam as suas políticas relacionadas ao espaço urbano e a estrutura do poder.

Assim, ao analisar os diferentes agentes na produção do espaço urbano, verifica-se que tais operadores atuam nessa dinâmica e possuem uma expectativa de que suas aplicações venham gerar rendas de acordo com seus interesses, dentro do que podemos chamar de “papéis”, que se realizam no circuito imobiliário, bem como seus reflexos na organização espacial da cidade, sempre com o fito principal de gerar e obter diferentes e melhores rendas.

O espaço urbano, conforme Cunha e Smolka (1978), mesmo sendo um produto, não é homogêneo e apresenta diferentes características. Estas características são referentes ao solo, quando dizem respeito à formação geológica, declividade e vegetação que o compõe, entre outras, e de localização, que se apresenta sob a forma de acessibilidade a mercados, bem como a possibilidade de diferentes usos do solo, como resultado da maneira como foi utilizado historicamente.

Assim, para Cunha e Smolka (1978, p. 33),

Essa diferenciação, enquanto condiciona as possibilidades da produção espacialmente localizada, gera uma escassez relativa das terras mais acessíveis (ou de solos intrinsecamente mais úteis para a produção); faz com que, dependendo de sua localização, uma mesma aplicação de capital possa gerar lucros diferenciais que, com a competição entre os produtores, assumem a forma de rendas fundiárias.

A renda fundiária, também chamada de renda da terra, tem sua ocorrência tanto no campo como no espaço urbano. De acordo com Oliveira (2007), compreender o conceito de renda da terra ou renda fundiária é condição fundamental para se entender tanto a realidade agrária como a urbana, uma vez que, em ambas as realidades, o solo é componente fundamental.

No solo agrícola, a produção auferida em dado período deixa a terra e vai para o mercado, ficando a terra livre para, em outro, período produzir novamente. O produto não fica fixo ao solo, uma vez que as mercadorias produzidas são passíveis de perecer. “O solo rural é um meio de produção de bens perecíveis, com preços no mercado superiores ao seu preço de produção.” (GONZALES, 1985, p. 101).

Por sua vez, o solo urbano serve também de base para “mercadorias não perecíveis”, as edificações. Produzida uma edificação, não há a possibilidade de transacioná-la ou transferi-la sem o terreno. A edificação faz parte da produção obtida do solo urbano. De acordo com Gonzales (1985, p. 101),

O solo urbano é a base de edificações que se incorporam ao solo e com ele e nele produzem o alojamento. Compra-se e vende-se um imóvel residencial (lote mais edificação) ou um lote edificável. O consumo do produto alojamento é localizado fixo no solo, sobre o qual se produziu a edificação.

Assim, segundo Gonzales (1985), os terrenos ou lotes são, no espaço urbano, correspondentes à terra usada na produção agrícola, no espaço rural. Mesmo com a existência de diferenças entre ambos, estas não chegariam a alterar a sua natureza. Ainda, de acordo com Gonzales (1985, p. 102),

[...] a diferença mais evidente entre o solo urbano e o solo rural decorre da natureza do produto e das formas de seu consumo e de comercialização; diferença que se caracteriza principalmente na indissolubilidade entre o serviço produzido através das edificações e o solo que lhe serve de base.

Segundo Oliveira (2007, p. 43), “A renda da terra é uma categoria especial da Economia Política, porque ela é um lucro extraordinário, suplementar, permanente, que ocorre tanto no campo como na cidade.” Ainda, consoante com Oliveira (2007), a renda fundiária é uma fração da mais-valia, um componente particular e

específico, que ocorre sempre acima do lucro médio obtido pelo capitalista no desenvolvimento de suas atividades econômicas.

Para Cunha e Smolka (1978), a existência da propriedade em si não leva à geração de renda. O que possibilita a existência da renda da terra é a capacidade de controlar o seu uso, deixando-a fora do mercado, possibilitando, assim, o surgimento da escassez. Esse tipo de renda resulta da capacidade dos proprietários fundiários controlarem as terras, retirando-as da possibilidade de gerar produção. No modo capitalista de produção, a renda fundiária admite três espécies: renda diferencial, renda de monopólio e renda absoluta.

Quando sua ocorrência é advinda do resultado da concorrência, denomina-se renda da terra diferencial. Este tipo de renda admite duas formas: a renda diferencial I e a renda diferencial II. A renda da terra diferencial, de acordo com Oliveira (2007, p. 43), “resulta do caráter capitalista de produção e não da propriedade privada do solo [...]” Assim, a existência desse tipo de renda da terra independe se o solo é domínio público ou encontra-se sob a forma de propriedade privada. Segundo Corrêa (1989, p. 84), a renda diferencial, que apresenta como resultado um superlucro, ocorre em função de “[...] localizações privilegiadas que incidem na diminuição dos custos de produção em razão, por exemplo, da proximidade do porto ou de vias ferroviárias, ou aumento das vendas pela localização junto ao centro ou subcentros comerciais intra-urbanos: [...]”

A renda diferencial I, de acordo com Gonzales (1985), surge em função dos melhores níveis de fertilidade do solo e de sua situação em relação ao mercado. Possibilita, assim, alcançar um lucro suplementar, advindo de uma produção maior, obtida com menores custos. No espaço urbano, ela surge em virtude das condições naturais dos lotes ou da maneira como é realizada a construção da edificação que pela minimização dos custos de produção possibilitem auferir lucros extraordinários.

Por sua vez, a renda diferencial II resulta da introdução de mais capital, por intermédio de mais equipamentos, para obter-se uma maior produção. No caso do solo urbano, conforme Gonzales (1985), sua localização exerce influência na quantidade de capital para se produzir a edificação e no desenvolvimento da renda diferencial II. Assim, ainda segundo o autor, ao construir-se em determinada área da cidade em que são permitidas edificações de forma verticalizada, aplica-se mais capital, obtendo-se mais área e mais serviços por metro quadrado de solo, em relação a outros setores onde não se constrói em altura. “O lucro suplementar

resultante dessa condição particular é fonte da Renda Diferencial-II (RD-II) e resulta do zoneamento urbano.” (GONZALES, 1985, p. 104).

A renda fundiária obtida por intermédio não mais do excedente de trabalho, mas pela sua excepcionalidade em obter preços muito acima dos valores de mercado, conseguindo, assim, lucros extraordinários, denomina-se renda de monopólio. De acordo com Harvey (1980, p. 153), “A oportunidade de cobrar um preço de monopólio cria a oportunidade para o proprietário de obter renda de monopólio.” Essa situação, de acordo com Gonzales (1985), é possível quando, em uma determinada área, por suas condições de excepcionalidade, se pode produzir mercadorias raras e em quantidades limitadas, bem como auferir preços superiores que o valor de produção. Nesse sentido, a renda de monopólio passa a ser o regulador e a base dos preços do solo urbano. Assim,

A condição de raridade do solo urbano (objeto de propriedade privada), aliada às qualidades extraordinárias adquiridas através dos diferentes status dos diferentes setores da cidade, transforma o solo urbano em mercadoria rara, com condições especiais, particularmente favoráveis, de produzir, em quantidades limitadas, alojamentos com preços superiores ao valor de sua produção, principalmente nas cidades em processo de crescimento significativo. Esta condição lhe permite obter preços de monopólio, no mercado, cuja diferença com o preço de produção do alojamento confere ao produtor um lucro suplementar extra, fonte de Renda de Monopólio (RM). (GONZALES, 1985, p. 104).

De acordo com Singer (1982), a renda de monopólio surge da condição privilegiada de localização que a empresa possui e, com isso, pode fornecer uma mercadoria rara, permitindo, dessa forma, cobrar preços acima dos que a concorrência pratica no mercado. Conforme Oliveira (2007, p. 58), essa renda não está sob pressão de caráter social e não é de consumo necessário da população “[...] apenas, depende do desejo e da capacidade de compra daqueles que a querem consumir.” Sobre a renda de monopólio, Corrêa (1989, p. 84) assinala que a ocorrência desse tipo de renda acontece em função de “[...] localizações seletivas, por exemplo, em áreas de amenidades, que possuem e conferem *status* ao seu possuidor: [...] que implica também em superlucro.”

A renda absoluta, por outro lado, apresenta, como premissa para sua obtenção, a existência da propriedade privada do solo. Conforme Oliveira (2007, p. 43), “a renda da terra absoluta resulta da posse privada do solo e da oposição existente entre o interesse do proprietário fundiário e o interesse da coletividade.”

Harvey (1980) entende que a renda absoluta é a origem do preço de monopólio. A distinção entre monopólio e renda absoluta, segundo Harvey, (1980, p. 156), caracteriza-se da seguinte forma:

A distinção entre monopólio e renda absoluta pode, talvez, ser conseguida tomando-se a primeira como operando ao nível individual (um proprietário particular tem algo que alguém, particularmente deseja ou necessita) e a última como algo que surge das condições gerais de produção em algum setor (é o fenômeno de monopólio de classe que afeta a condição de todos os proprietários agrícolas, todos os possuidores de moradia de baixa renda, etc.).

De acordo com Singer (1982), no espaço urbano, por serem propriedades privadas, as localizações são compradas ou alugadas, independentemente de serem as melhores ou as piores. O pagamento dessas aquisições, que Singer (1982) denomina de aluguel, constitui-se na renda absoluta. É obtida pela diferença do preço de mercado dos produtos de uma empresa e o seu custo de produção. Distinta da renda diferencial, que resulta do trabalho excedente em terrenos melhores e bem localizados, a renda absoluta, segundo Gonzales (1985, p. 104), por não resultar dessas situações, “[...] é possível por um desconto efetuado sobre a massa de mais valia da sociedade.” Assim, de acordo com o autor (1985, p. 104), “Como os preços de mercado dos piores alojamentos urbanos estão sempre acima de seu preço de produção, este excedente é a fonte da Renda Absoluta (RA).” Referindo-se à renda da terra, Corrêa (1989, p. 83-84) entende que a renda absoluta decorre em função “da propriedade da terra, que autoriza ao proprietário extrair uma remuneração, independente de qualquer outra coisa [...]”

Ainda, com relação a organização do espaço urbano, os agentes identificados por Corrêa (1989) podem atuar de diferentes formas.

Os proprietários dos meios de produção, constituídos pelos grandes industriais e de empresas comerciais, determinam a produção do espaço urbano naquilo que mais interessa para suas atividades e interferem, também, na (re)organização das demais formas de uso da terra. Conforme Corrêa (1989, p. 13), “são grandes consumidores de espaço.” Por necessitarem de terras extensas, baratas e bem localizadas, em função das atividades desempenhadas, a especulação não lhes é interessante.

Conforme Bahiana (1978, p.62), o principal problema destes agentes, os quais denomina de proprietários industriais, é a localização. Desejam ter a melhor localização para suas empresas, de forma a obterem maiores lucros. Em

consequência desse desejo, entram em conflito com outros agentes. Enquanto alguns, como os moradores, desejam manter o valor de uso, e outros, como os proprietários fundiários, buscam aumentar o valor de troca. A cidade é dinâmica e apresenta movimentos, pois o valor de uso e o valor de troca alteram-se de acordo com a expansão e a transformação do espaço urbano. Mora-se de acordo com a renda. Essa busca de aumento do valor de troca se dá por intermédio da especulação imobiliária. Essa ação de especular é realizada pelos proprietários fundiários que, retendo as terras, conforme Corrêa (1989, p. 14), possibilita a diminuição das terras disponíveis e o conseqüente aumento de seu preço, bem como uma melhor renda da terra. Para Corrêa (1989, p. 14),

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. A solução desses conflitos se faz através de pressões junto ao Estado para realizar desapropriações de terras, instalações de infraestrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho.

Os proprietários fundiários, por sua vez, fazem uso da prática da especulação imobiliária e, com isso, tornam-se os principais geradores de conflitos com os proprietários dos meios de produção. Esses conflitos são “mediados” pelo Estado que, sob pressão, tende a realizar ações de interesse dos proprietários dos meios de produção.

Conforme Bahiana (1978, p. 61), os proprietários fundiários, aos quais designam de proprietários do solo, têm o objetivo de lucrar por intermédio da especulação do solo;

Os Proprietários de Solo, sejam rurais ou urbanos, preocupam-se em exercer barganha com o solo urbano, com o objetivo precípua da maximização de lucros, sem se interessar ao uso que lhe será dado; podem, portanto, realizar operações de especulação imobiliária.

Estão mais interessados no valor de troca. O objetivo principal desses agentes é a obtenção da maior renda fundiária possível. Para isso, usam de diversos meios de interferência junto ao Estado, no sentido de obterem infraestrutura que favoreçam suas propriedades, seja agregando novas áreas rurais à urbana, ou por intermédio na mudança da legislação. Agregar áreas rurais, transformando-as em solo urbano, é uma das estratégias dos proprietários fundiários para obtenção de mais renda fundiária.

Essa estratégia de transformar o espaço rural em urbano, segundo Corrêa (1989, p. 16), depende “[...] de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos.” Essa forma de obter maior renda fundiária ocorrerá em função do tempo, conforme Corrêa (1989, p. 16) afirma: “Mais cedo ou mais tarde, graças ao diferencial da renda, o uso agrícola da periferia é substituído por um urbano, passando, em muitos casos, por uma etapa de esterilização da terra. Há então um processo de valorização fundiária.” As mudanças na legislação, oriundas das pressões que esses agentes exercem, de acordo com Corrêa (1989), ocorrem de forma mais frequente no âmbito do município, no sentido de se efetuarem mudanças nas legislações, que definem o uso do solo e o zoneamento urbano.

Os promotores imobiliários, constituídos pelos diferentes agentes responsáveis pelas operações de incorporação, construção, financiamento, estudos técnicos e comercialização, possuem, como principais ações estratégicas, a produção de habitações para a demanda solvável e a obtenção da ajuda do Estado para construir residências para a demanda não solvável. Em função dos diferentes tipos de operações que realizam, Corrêa (1989, p. 20) denomina-os de agentes concretos, e constituem-se de diferentes tipos: a) o proprietário construtor; b) as firmas exclusivamente incorporadoras; c) as empresas que incorporam e constroem; d) as empresas especializadas em corretagem; e e) as firmas que realizam todas as operações e, em muitos casos, controlam atividades fora do setor imobiliário.

A produção para a camada da sociedade que dispõe de recursos se traduz em atender os anseios por habitações de luxo e de residências de lazer. Por outro lado, não interessa aos promotores imobiliários produzir imóveis para camadas populares, ou seja, trata-se de demanda não solvável. Ao capital imobiliário interessará construir imóveis para as camadas da população de demanda não solvável, se obter ajuda do Estado. Esse interesse ocorre quando se apresenta uma saturação na procura por imóveis produzidos para camadas que fazem parte da demanda solvável. Conforme Corrêa (1989, p. 22), a viabilidade de produção se dará pela facilidade de desapropriações de terras, facilidades de crédito para os promotores imobiliários e financiamento para os futuros moradores. Nesse sentido, Corrêa (1989, p. 22-23) afirma que:

A criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional da Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado.

Acrescente-se, também, o instituto da Alienação Fiduciária que proporcionou, aos órgãos financiadores, maior segurança, uma vez que permite ao banco financiador da operação a possibilidade de retomada do imóvel, por inadimplência, de forma mais rápida, 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. Faz parte, também, desse rol de medidas implementadas pelo Estado, o Programa Minha Casa Minha Vida, desenvolvido pelo governo federal. Esse programa possibilitou, a partir de 2009, à população de baixa renda, a construção e obtenção da casa própria com financiamento subsidiado, cujo objetivo principal é o de diminuir o déficit habitacional.

Ainda, Corrêa (1989, p.23) diz que,

Esta estratégia é viável em razão da importância da produção de habitações na sociedade capitalista. Cumpre ela um papel fundamental, que é o de amortecer as crises cíclicas da economia através do investimento de capital e da criação de numerosos empregos: daí ter o apoio do Estado capitalista, que por sua vez está fortemente repleto, através de seus componentes, de interesses imobiliários.

Aos grupos sociais excluídos, por não possuírem renda suficiente que lhes possibilite o acesso à habitação digna, uma vez que a moradia é um bem seletivo na sociedade capitalista, restam-lhes, então, os cortiços, as residências degradadas, a autoconstrução na periferia, a favela e as habitações construídas pelo Estado. Nessas situações, não podem ser designados como agentes modeladores do espaço urbano. Conforme Corrêa (1989, p. 30), os excluídos da possibilidade de possuir uma moradia digna, denominam-se agentes modeladores quando produzem a favela. A essa situação, assim refere-se o autor:

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. (CORRÊA, 1989, p. 30).

A atuação desses diversos agentes, que ocorre por intermédio de ações objetivas e subjetivas, revela que o espaço urbano é um produto das contradições, necessidades e dos interesses existentes entre as classes sociais.

Assim, a articulação desses agentes, denominados de modeladores do espaço urbano, possibilita, conforme seus vários interesses, dar forma ao espaço da cidade.

Para tanto, entender essa forma e sua gênese, que ocorre por intermédio de seu centro principal, torna-se mister apreender o conceito do que venha a ser área central, o que se buscará na seção seguinte, bem como qual a importância dessa forma espacial na estruturação e na dinâmica do espaço urbano.

2.2 A área central da cidade

A importância da área central² das cidades é resultado dos principais fluxos e atividades que nela se concentram. Fluxos e atividades responsáveis pela dinâmica da cidade, que permitem atender as atividades e os interesses comuns, ocorrem a partir das relações sociais. Conforme Corrêa (1989, p. 38),

De fato, a Área Central constitui-se no foco principal não apenas da cidade mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transporte inter-regionais e intra-urbanos.

Assim, a Área Central das cidades vem sendo investigada desde o início do século XX, como resultado do intenso processo de centralização, bem como de sua forma espacial (SILVEIRA, 1998).

A formação da área central torna-se mais visível a partir do advento da Revolução Industrial, que amplia as ligações da cidade com o mundo exterior, possibilitadas pelo uso de trens. Essas ligações têm na rigidez a sua principal característica, que resulta numa maior concentração das atividades. O transporte ferroviário torna-se, a partir da segunda metade do século XIX, o meio de transporte inter-regional mais importante. Assim, próximas aos terminais ferroviários, localizam-se e ampliam-se atividades industriais, comerciais, de gestão, dentre outras. É a partir desses pontos de convergência dos transportes, onde se localizam os

² A área central de uma cidade compreende um núcleo designado de Distrito Central de Negócios (Central Business District – CBD) e uma zona periférica ao centro, zona de obsolescência. (CORRÊA, 1989, p. 40).

terminais, que se cria e se amplia o mercado de trabalho. Também para essa área, ampliaram-se os fluxos dos transportes intraurbanos (CORRÊA, 1989). Com essa possibilidade de acesso, conforme Corrêa (1989, p. 39), essa área emergente,

[...] atraiu as nascentes lojas de departamentos – uma criação visando distribuir uma gama enorme e crescente de produtos industriais para um crescente mercado consumidor, constituído, predominantemente, por assalariados – e de outros gêneros de comércio varejista, bem como de numerosas atividades instaladas em escritórios.

Pela sua localização privilegiada, a área central apresenta vantagens que determinam a elevação do preço da terra e dos prédios nela edificadas. Assim, na Área Central localizam-se as firmas que podem transformar as vantagens locacionais em lucro. As empresas que não têm essa possibilidade de suportar os custos de localização procuram instalar-se em locais onde minimizem esses custos. A localização dessas empresas, normalmente, encontra-se o mais próximo possível do núcleo da área central, de modo que possam obter o máximo de aproveitamento do grande fluxo de pessoas em busca de satisfazer as suas demandas por produtos e serviços, da presença de outras empresas e de externalidades, que ocorrem no centro da cidade.

Conforme Villaça (2001, p. 329), ao referir-se às diversas localizações intraurbanas, entende que, indiferentemente dos requisitos locacionais, as mais diversas atividades “[...] tem um interesse em comum: a acessibilidade ao centro. Esse interesse na centralidade é a própria razão de ser das cidades como organismo espacial. Sem ele, as cidades não existiriam.” Para Villaça (2001), a centralidade exerce atração para localizações mais próximas da área central, independentemente de quais setores estão sendo nominados ou quão distantes estejam do centro. Ainda, Villaça (2001), ao referir-se às localizações das atividades industriais no espaço intraurbano, lembra que o setor secundário disputa a localização, nesse espaço, com o comércio, serviços e habitações, lembrando que essa concorrência se faz em função dos interesses do capital, dos trabalhadores e dos setores terciário e habitacional.

Nesse mesmo sentido Corrêa (1989) entende que a dinâmica na Área Central e suas adjacências é resultado da ação dos proprietários dos meios de produção, com o objetivo de atender as demandas industriais capitalistas. Também, deve ser levada em consideração, nessa dinâmica da estrutura comercial das cidades e de

sua área central, a apresentada por Santos (2004), no que diz respeito à economia urbana que compreende dois circuitos: o superior, formado por produtos e atividades modernas de cunho plenamente capitalista, como bancos, assessorias financeiras, contábeis, de exportação, de gestão pública e privada; e do circuito inferior, onde são encontrados os mais variados tipos de comercialização de produtos industriais e de serviços, realizados por um numeroso grupo de ambulantes ou de pequenas lojas de comércio e de prestadores de serviços.

O centro, de acordo com Villaça (2001), não é centro por ter uma igreja ou um palácio, ou, ainda, por ser definido de forma abstrata que, em determinado ponto daquele território, será o centro de uma cidade. Espera-se que seja o centro se ocorrer o desenvolvimento da cidade. Nesse sentido, o autor supracitado alude ainda que: “isso, entretanto, ocorrerá somente e se quando a cidade efetivamente vier a existir e, caso isso ocorra, o centro não será mais um ponto do mapa ou território; será um conjunto vivo de instituições sociais e de cruzamento de fluxos de uma cidade real.”

Conforme Silva (2013, p. 3),

O centro é uma área de máxima concentração de atividades econômicas dentro do tecido urbano, sendo visível na paisagem verticalizada, na densidade de estabelecimentos comerciais e de serviços, bem como o volume de pessoas transeuntes durante o horário comercial.

O centro caracteriza-se, ainda, por diferenciar-se das demais áreas do tecido intraurbano, por apresentar, além de uma paisagem verticalizada que se sobressai, uma densidade de ocupação residencial muito baixa.

A área central apresenta as seguintes características, apontadas por Corrêa (1989, p. 41-42): (a) uso intensivo do solo; (b) ampla escala vertical; (c) limitada escala horizontal; (d) limitado crescimento horizontal; (e) concentração diurna, durante as horas de trabalho; (f) foco de transportes intraurbanos; (g) área de decisões.

Ainda, de acordo com o Programa Nacional de Capacitação das Cidades³, do Ministério das Cidades, as áreas centrais das cidades caracterizam-se por:

³ Fonte: Programa Nacional de Capacitação das Cidades: Curso Reabilitação Urbana, com foco em áreas Centrais (2014). Disponível em: www.capacidades.gov.br.

- possuem forte poder de atração e concentração de atividades;
- serem dotadas de infraestrutura urbana, acervo edificado, serviços e equipamentos públicos, serviços de vizinhanças e oportunidades de trabalho;
- serem territórios reconhecidos pela população como lugares para onde convergem atividades importantes do cotidiano urbano;
- poderem apresentar usos diversificados habitacional, serviços, comércio, institucional, entre outros – ou uso singular, geralmente especializado (como áreas portuárias, centros populares de comércio, etc.);
- se destacarem, normalmente, das outras áreas pelo valor da terra e pela verticalização das edificações; e
- geralmente serem focos do sistema de transporte urbano, com o predomínio do fluxo de veículos e pessoas durante o dia.

Assim, diante de tais características apresentadas por Corrêa (1989) e daquelas elencadas no Programa Nacional de Capacitação das Cidades (2014), do Ministério das Cidades, pode-se deduzir que, na área central, o uso intensivo do solo se dá pela concentração intensa das atividades econômicas, destacando-se as atividades terciárias, e pelos diversos fluxos que convergem para essa área da cidade. Também, apresenta o preço mais elevado da terra, o que determina a presença de edifícios que abrigam as mais diversas atividades e usos, especialmente aquelas destinadas a atender as demandas por serviços. A concentração e proximidade entre os prédios possibilitam uma maior troca de fluxos de informações e ligações interpessoais. Por sua limitada extensão horizontal, nessa área, os deslocamentos, que na maioria das vezes são feitos a pé, são possibilitados de modo mais fácil pela proximidade entre os prédios. Devido à característica de um intenso processo de verticalização, que ocorre por intermédio da demolição, especialmente de prédios antigos que dão lugar aos mais elevados, seu crescimento horizontal é limitado. Pela concentração das principais e mais variadas atividades econômicas, apresenta um fluxo diurno intenso de pessoas, tanto daquelas que exercem suas atividades no centro, mas, sobretudo, das que buscam satisfazer suas demandas.

Também, a região central da cidade tem como destaque a convergência de fluxos dos transportes intraurbanos, que chegam e partem para os diversos bairros da cidade, bem como o tráfego intenso de automóveis. Como local dos mais variados tipos de decisões, é do centro da cidade que chegam e partem os fluxos decisórios. Decisões empresariais e públicas, que fazem a gestão do território, uma vez que neste local estão presentes os escritórios das empresas, que atuam em escalas local, regional, nacional e internacional, bem como pela concentração das principais instituições do poder público das instâncias federal, estadual e municipal.

A partir dessas características, verifica-se que as áreas centrais são responsáveis por grande parte das principais dinâmicas da cidade, conforme afirma Barreto (2010, p. 35):

As áreas centrais constituem-se, pela sua importância na dinâmica da cidade, como espaços atractivos, nelas confluindo os fluxos das pessoas, automóveis, capitais, decisões e, essencialmente, mercadorias. Pela sua intensidade, esses fluxos, subordinados à acessibilidade e às vantagens inerentes à proximidade, são responsáveis pela concentração de uma vasta gama de atividades, propiciando uma maior acumulação de capital por parte dos actores em presença. Nesse sentido, a forma urbana reflecte também os efeitos de concentração de pessoas, de atividades e equipamentos.

Nesse sentido, os centros das cidades possuem, como característica principal, a centralidade, que se apresenta por intermédio da polarização dos vários fluxos, das funções e dos usos dessa área da cidade. Ao referir-se à centralidade, pela importância na formação do fenómeno urbano, Lefebvre (1999, p. 110) declara que,

Descobrimos o essencial do fenómeno urbano na centralidade. Mas na centralidade considerada com o movimento dialético que a constitui e destrói, que a cria ou a estilhaça. Não importa qual ponto possa se tornar central, esse é o sentido do espaço-tempo urbano.

Também, para Whitacker (2003, p. 135-137), como forma primeira de organização urbana, a centralidade destaca-se “[...] pela concentração e pela dispersão que comanda.” Para esse mesmo autor, a centralidade é determinada pelos fluxos, seus elementos principais, que são possibilitados “[...] pelas comunicações e telecomunicações, que são traduzidas em trocas, decisões, controle e irradiação de valores”.

Assim, a centralidade é dada por aspectos referentes aos fluxos que possibilitam promover a dinâmica que se dá no território intraurbano, o centro, que se caracteriza pela concentração de fixos. Essa dinâmica, que é possibilitada por intermédio dos fluxos sobre o território, entendida, assim, a centralidade, de acordo como Whitacker (2003) define e redefine as áreas centrais e os fluxos no interior da cidade.

O centro, conforme Silva (2013, p. 2), “[...] é visto como uma realidade material, historicamente produzida, que resulta da ação convergente, ao longo do tempo, de inúmeros agentes, que a partir de suas ações individuais contribuem para a conformação do centro.” Ainda, para o mesmo autor, o centro trata-se de “[...] uma forma espacial, fruto de centralização que possibilita a concentração de tudo que existe, mas dialeticamente, aponta para a sua saturação, seu apodrecimento ou

explosão, com o esfacelamento de sua centralidade.” Percebe-se dessa forma, que o centro não é uma forma espacial definitiva, uma vez que outros pontos do espaço urbano podem tornar-se centros, conforme afirma Lefebvre (1999, p. 46), ao referir-se ao centro urbano como local no qual se concentra tudo que existe, que “qualquer ponte pode tornar-se o foco, a convergência, o lugar privilegiado”, sendo o espaço urbano, portanto, concentrado e poli(multi)cêntrico.

A importância do centro não se concentra só em relacioná-lo como ponto de referência, mas, notadamente, com foco na dinâmica do fluxo de pessoas, veículos, comércio, serviços e ordens; e, nos objetos (infraestrutura, prédios públicos e privados, ruas, praças), também ocorre em função de seus valores histórico, cultural e simbólico. Nesse sentido, Whitacker (2003) entende que o centro é a materialização que marca a história da cidade e o elemento central da realidade urbana.

Conforme Villaça (2001), a importância e a valorização do centro das aglomerações ocorrem em função da sua localização. A possibilidade de acesso ao centro e a outras localizações é determinada pelos poderes político e econômico das diversas classes sociais, que se dão em função dos seus vários interesses.

Assim, o centro, de acordo com o Ministério das Cidades (2008, p. 7), “é a expressão de uma infinidade de funções de uma cidade e cada cidade tem um tipo de centro, expressando práticas, maneiras de fazer, histórias e formas próprias daquele local, daquela cultura e daquele conjunto de pessoas”.

Pode-se afirmar que o centro resulta de um processo de construção que ocorre por intermédio da centralização e concentração de atividades (fluxos e fixos) socioespaciais urbanas, mas também pode chegar à saturação e direcionar-se à desconcentração, tendo em vista que, no espaço urbano, podem emergir novos pontos de convergência de fluxos e de concentração de fixos.

As áreas centrais, como responsáveis por diversas dinâmicas da cidade, apresentam aspectos relativos a convergências e conflitos⁴, que ocorrem com as

⁴ As convergências e os conflitos são aspectos apresentados pelas áreas centrais das cidades, que podem ser vistas como oportunidades ou problemas. Como convergências, tem-se as áreas de interesse histórico, áreas de fluxos de circulação de pessoas, veículos e outros transportes, existência de edificações disponíveis, áreas que podem abrigar as mais diversas atividades econômicas e áreas com infraestrutura já consolidada. Os conflitos estão relacionados à degradação de áreas e de edificações, aos aspectos de mobilidade, ao tráfego intenso de veículos e à acessibilidade, áreas abandonadas e subutilizadas, e áreas com infraestrutura deficiente. (BRASIL – MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

transformações urbanas, de acordo com os interesses dos agentes modeladores do espaço urbano.

Pela importância que representam, não só no espaço intraurbano como no interurbano, as áreas centrais têm sido objeto de interesse de estudiosos e pesquisadores de diversos campos do saber.

Entre os principais estudos iniciais sobre as áreas centrais das principais cidades brasileiras, destacam-se os seguintes: Milton Santos (1959), sobre o centro de Salvador; Aluizio Duarte (1967), referente à dinâmica e às funções do centro do Rio de Janeiro; e Helena Cordeiro, em 1980, que versa sobre a área central de São Paulo. Pela importância da temática, tem sido crescente o número de pesquisas e de estudos (dissertação, teses, artigos), realizados nas últimas duas décadas, sobre o centro das grandes cidades.

Quanto às áreas centrais de cidades médias brasileiras, cabe salientar que, mesmo com o acelerado crescimento de seu espaço urbano, são espaços que continuam a ter importância significativa na sua dinâmica espacial. Nesse sentido, Alves (2013, p. 3), ao referir-se à importância das áreas centrais das cidades médias que compõem a rede urbana de um país, destaca:

[...] ainda que, com o crescimento do tecido urbano, as áreas centrais passem por significativas transformações que resultem, como consequência socioespacial em uma imagem de certa desqualificação, elas continuam a concentrar um grande número de atividades do comércio varejista e de serviços, e, por vezes, nos setores mais valorizados, as atividades de administração, gestão e financeiras, bem como parte da classe aristocrática que permanece a estimar essa área, que se mantém como principais focos irradiadores da cidade.

Os estudos referentes às áreas centrais das cidades médias brasileiras não são numerosos e abordam diferentes enfoques. Sobre a temática, foram identificados os seguintes trabalhos: Calil Júnior (2003), sobre o centro de Ribeirão Preto-SP, no qual apresenta as mudanças ocorridas no centro desta cidade, desde o final do século XIX, abordando sua expansão, setorizações funcional e social; Pateis (2007), que analisa a área central da cidade de São José do Rio Preto-SP, sob a perspectiva da estruturação e reestruturação, e as transformações que implicam na deterioração de suas áreas centrais; Pereira e Oliveira (2011), referente a Juazeiro do Norte-CE, que buscam compreender como o centro e as centralidades desta cidade redefinem-se com a atuação dos grandes grupos econômicos que produzem o espaço urbano local; Alves (2011), que analisou os processos socioespaciais e da

dinâmica da área central, enfocando a dinâmica do uso do solo da Zona Periférica do Centro da cidade de Uberlândia-MG; Deeke (2012), que realizou estudo sobre o desenvolvimento do quadrilátero central de Santa Cruz do Sul-RS, no qual analisa as transformações deste espaço, no período de 1992 a 2010; Scolari (2012), que efetuou pesquisa referente às esculturas em faiança portuguesa, localizadas no Centro Histórico de Pelotas-RS, sob o enfoque da manutenção do patrimônio histórico; Amaral (2012), sobre a reestruturação urbana, tendo como referência o centro da cidade de Juiz de Fora-MG, no qual tratou de novas formas espaciais, especialmente, quanto à instalação de um shopping center; e Alves (2013), versando sobre Uberlândia-MG e Ribeirão Preto-SP e suas relações socioespaciais na área central, em face do desenvolvimento desses centros urbanos.

Assim, entende-se que, mesmo diante de tais estudos que se constituem em valioso cabedal sobre as áreas centrais das cidades médias brasileiras, ainda tem-se um vasto campo de investigação em cidades de diferentes escalas. Nesse sentido, Corrêa (1989) ressalta a importância sobre o tema das áreas centrais nas cidades brasileiras, referindo-se às diferentes questões que se sobressaem e que podem ser desde o surgimento das áreas centrais das cidades, as suas dinâmicas, a evolução dessas áreas em diferentes condições, a redefinição de suas funções, até a valorização fundiária, que visa atender os diferentes agentes que atuam no espaço urbano.

No capítulo seguinte, tem-se por objetivo apresentar e discutir o conceito de cidade média, evidenciando-se sua definição, seus papéis, sua atuação na região de influência e a reestruturação desse tipo de aglomeração urbana no Brasil, bem como abordar as principais repercussões da reestruturação urbana nas áreas centrais das cidades médias.

3 CIDADE MÉDIA E REESTRUTURAÇÃO URBANA: repercussões nas áreas centrais

Neste capítulo, pretende-se apresentar o conceito de cidade média, através da sistematização de diferentes enfoques e entendimentos acerca do seu significado e sua importância na dinâmica de desenvolvimento territorial, notadamente na escala regional. Também se analisa o conceito de reestruturação urbana, tendo por base a compreensão do processo contemporâneo de reestruturação econômica ou produtiva e seus reflexos na organização e transformação do espaço urbano, especialmente, nas cidades médias. Por fim, analisa-se os reflexos e repercussões desse processo de reestruturação urbana nas áreas centrais das cidades, particularmente, nas cidades médias.

3.1 Sobre o conceito de cidade média

Inicialmente, é necessário que se busque identificar como se originaram as preocupações e os estudos referentes a esse tipo de cidade no Brasil, bem como 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 modo geral, se identifica duas grandes linhas de conceituação da cidade média no Brasil - uma primeira balizada pela dimensão demográfica, e a outra pela função econômica das cidades e seu papel de intermediação na rede urbana. Ambas as abordagens serão aqui apresentadas.

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.

A preocupação com o planejamento urbano-regional, que se apresenta com mais ênfase na década de 1970, tem sua origem no período pós-guerra, com uma nova forma de planificação, o *aménagement du territoire*, que fora sistematizado desde a década de 1950, na França. O objetivo dessa nova forma de planejamento e ordenamento do território era de realizar uma melhor distribuição espacial das

atividades econômicas e da populacional no território francês, que até então se deparava com vários problemas, tais como: desequilíbrios intrarregionais, agravamento da qualidade de vida nas grandes cidades e a fraca organização hierárquica das cidades. Problemas esses ocasionados, de um lado, pelo gigantismo de Paris, que concentrava as atividades econômicas e a população, e, de outro, pela fragilidade da distribuição urbana e econômica no território francês.

Com referência à experiência da política de planificação e ordenamento do território francês, Amorim Filho e Serra (2001, p. 7) destacam que:

A política das cidades médias, na França, não é a solução para todos os problemas espaciais, mas representa uma etapa importante no processo de *aménagement du territoire*. A experiência francesa mostrou uma alternativa para aqueles países e regiões nos quais os problemas de desequilíbrio urbano-regional e interurbano se apresentam mais agudos.

Diante da preocupação com os diversos problemas apresentados pelas grandes aglomerações urbanas e da contribuição dos princípios do *aménagement du territoire*, foi recomendado pela Organização das Nações Unidas (ONU), na Conferência Mundial sobre a População realizada em Bucareste, em 1974, “[...] a necessidade de se criar ou de se reforçar a rede mundial de médias e pequenas cidades, para se atenuar o crescimento exagerado das grandes aglomerações.” (AMORIM FILHO; SERRA, 2001, p. 8).

Na busca pela 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, elas 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 Motta e Mata (2008, p. 34), “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.” (MOTTA; MATA, 2008, p. 34). Ainda, de acordo com Motta e Mata (2008), 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.⁵

Conforme 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:

- interações constantes e duradouras tanto com seu espaço regional subordinado quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior;
- 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 engendrem economias urbanas necessárias ao desempenho eficiente de atividades produtivas;
- 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;
- condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural microrregional que o envolve; e
- diferenciação do espaço intra-urbano, 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), esse critério, “[...] não consegue dar conta da realidade [...]” Ainda, conforme Soares (2007, p. 463), “[...] a categorização de tamanho demográfico de cidade média varia segundo a região, o país, e o período histórico considerado.”

⁵ Amorim Filho; Serra (2001) adotaram, a partir de estudos da década de 1970, os limites para caracterização de cidades médias 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), em seu estudo sobre as cidades médias no Brasil, adotou, como limite mínimo, 100 mil e, como limite máximo, 350 mil habitantes.

De maneira semelhante à definição de cidade, que pode ser feita utilizando-se de diferentes critérios em diversas partes do mundo e no Brasil, a de cidade média obedece, de certa forma, a mesma maneira. Assim, utilizando-se o critério demográfico, por exemplo, uma cidade considerada média, na Alemanha, poderá não sê-lo na Dinamarca ou no Brasil.

Para identificar cidades médias, conforme Soares (1999, p. 57), devem ser consideradas diversas variáveis, tais como:

[...] tamanho demográfico, qualidade das relações externas, especialização e diversificação econômica, posição e sua importância na região e na rede urbana de que faz parte, organização espacial e índices de qualidade de vida, atributos que podem variar de região para região, de país para país, tendo em vista sua formação histórico/geográfica, que é diversificada segundo sua localização espacial.

Nesse mesmo sentido, qual seja o de conceituar o ente cidade média, Corrêa (2007) relaciona três dificuldades fundamentais. A primeira diz respeito ao tamanho demográfico que, conforme o autor, deve ser relativizado, tendo em vista que esse indicador tem sentido diferente quando se relacionam países diferentes, no que se refere à sua extensão territorial e às relações entre os tamanhos das cidades, bem como em referência ao processo de urbanização. A escala de referência trata-se de uma segunda dificuldade que, nesse caso, a cidade média deve ser pensada em relação à escala que faz sentido à sua existência. Outra dificuldade refere-se à escala temporal, a qual pode determinar que uma cidade, considerada média em determinado espaço tempo pretérito, deixe de ser assim referenciada, futuramente.

Desse modo, para se atribuir a denominação de cidade média é preciso levar em consideração não apenas o critério demográfico. Os níveis das atividades econômicas, que resultam da confluência dos sistemas logísticos e de transportes, pela reconfiguração espacial e pela agregação de novas atividades que proporcionam nova dinâmica à indústria, ao comércio e aos serviços, a estruturação intraurbana e o espaço que ocupa nessa estrutura, bem como pelas relações nas escalas regional, nacional e global, também devem ser considerados na sua definição.

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.” Essa

importância fica evidenciada pelo papel que as cidades médias vêm apresentando na composição econômica e espacial do território brasileiro, especialmente aquelas com população entre 100 mil e 500 mil habitantes. Ainda, sobre a importância desses núcleos urbanos no planejamento e ordenamento do território brasileiro, Motta e Mata (2008, p.35) afirmam que, “Desde a década de 1970, as cidades médias têm desempenhado um papel importante da dinâmica econômica do país. Atualmente, o seu fortalecimento é evidenciado pelo processo de desconcentração da produção e da população no território nacional.”

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001), a preocupação em 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 o objetivo principal de 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 até 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 até 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 tais, as cidades médias passaram a realizar o papel de elo entre as cidades pequenas e as de maior porte – metrópoles nacionais e regionais.

O III Plano Nacional de Desenvolvimento (III PND) - 1980 até 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 e serviços foram necessários para atender as necessidades daqueles que, para lá, se dirigiram. Nesse sentido, conforme Campos (2014, p. 20),

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.

Também, é importante considerar que esse modelo, se por um lado traz importantes modificações no espaço desse tipo de cidade, reestruturando-as com a dotação de novos objetos para atender as suas novas funções, por outro, a crescente urbanização, que esses espaços urbanos vêm apresentando nas últimas décadas, tem ocasionado também um intenso processo de desigualdade socioespacial. Assim, as cidades médias já reproduzem também os mesmos problemas das metrópoles e grandes cidades, como, por exemplo: acesso desigual à população de menor renda aos equipamentos de infraestrutura, postos de saúde, hospitais, escolas e creches, e, além desses, já são comuns os congestionamentos, a falta de segurança, o saneamento ambiental deficiente, dentre outros.

Cabe destacar, ainda, que o interesse pelas cidades médias brasileiras tem seu início na década de 1970, com a elaboração de políticas de planejamento governamental com os objetivos de desconcentração industrial e de redução do fluxo migratório para as regiões metropolitanas e grandes cidades, de forma a proporcionar um melhor equilíbrio inter e intraurbano, bem como de promover essas cidades com pontos estratégicos da rede urbana brasileira (AMORIM FILHO; SERRA, 2001). No entanto, esse processo se arrefeceu em meados da década de 1980, tendo em vista que seus objetivos ficaram aquém daqueles pretendidos pelas

políticas de desenvolvimento urbano e regional daquela época, possivelmente, em virtude do agravamento da crise econômica nacional desse período.

O interesse pela temática das cidades médias voltou a ser destacado, especialmente, a partir da década de 1990, pelas transformações espaciais e funcionais, decorrentes dos processos de reestruturação produtiva e urbana em curso no país. Por conta disso, as cidades médias no país têm se apresentado como pontos de atração, que esses centros urbanos não metropolitanos vêm apresentando no conjunto da rede urbana nacional.

Também, nesse sentido, conforme Soares (1999, p. 55), os interesses, as preocupações e os estudos relativos às cidades médias brasileiras estão relacionados aos seguintes aspectos:

- lugar que essas aglomerações vêm ocupando na organização espacial brasileira, a partir da intensificação da globalização;
- agravamento das relações sociais e condições de vida nas grandes cidades;
- frágil organização da rede urbana brasileira e suas relações sócio/econômicas;
- necessidade de rediscussão do conceito de rede e suas vinculações com a dinâmica urbana;
- significado na articulação do território nacional tendo em vista a diversificação do setor de comércio e serviços; investimentos industriais; instalação de equipamentos públicos e privados; desenvolvimento de redes de transporte e comunicação; influência regional e altos índices de qualidade de vida.

Assim, conforme destacado por Sposito (2007, p. 233), “nos últimos anos, tem se fortalecido a ideia de que é importante se valorizarem os estudos sobre cidades não metropolitanas no Brasil.”

A partir da década de 1990, conforme Dantas e Clementino (2012), o interesse pelas cidades médias repercute na economia nacional, possivelmente, em virtude das alterações econômicas em nível internacional, que decorrem do fluxo de capitais e das mudanças na organização espacial da produção. Ainda, de acordo com Dantas e Clementino (2012), a mudança da estrutura de produção ocorre em função do crescimento do comércio e da prestação de serviços nas cidades médias. Para eles, essa mudança não se restringe aos serviços tradicionais, mas deve-se, principalmente, pela agregação de novos serviços, como “[...] os de logística, de informação, de comunicações, de transporte, de educação e de turismo, dentre outros.” (DANTAS; CLEMENTINO, 2012, p.14).

Conforme Bessa (2005), essas cidades se caracterizam pelos processos de especialização funcional e produtiva. Essas características têm dotado esses núcleos urbanos de possibilidades de manter fluxos e dinâmicas, não só no seu entorno, mas também alcançando as escalas nacional e global, por intermédio do desempenho de funções e atividades, que se tornaram possíveis com o desenvolvimento do meio técnico-informacional.

As cidades médias têm se destacado na rede urbana brasileira pelo desenvolvimento econômico que vêm apresentando nos últimos anos, embasado, notadamente, pela disponibilidade de atividades diversificadas de comércio e serviços. Nesse sentido, Bessa (2005, p. 274) destaca que as cidades médias apresentam desenvolvimento econômico decorrente,

[...] da concentração e diversificação de atividades comerciais e de serviços, ambas aliadas à ampliação do consumo, que inclui a instalação das modernas formas de consumo – hipermercados, *shopping center*, assim como os consumos vinculados à educação, saúde, cultura, lazer e outros, apontando para a existência de segmentos socioeconômicos de maior poder aquisitivo, quer dizer, de uma classe média urbana, e indicando estratégias eficientes no sentido de capturar consumidores numa escala regional, sejam de outras cidades, sejam de espaços rurais modernizados.

Também, para a compreensão da produção e transformações no espaço urbano desses núcleos não metropolitanos, deve-se considerar a reestruturação produtiva da agropecuária. Esta tem promovido profundas transformações e impactos territoriais nas cidades médias (ELIAS, 2006). Tais transformações na agropecuária, possibilitadas pelo uso de novas técnicas e formas de produção, são marcas do período técnico-científico-informacional, que permitiu o aumento da produtividade, tornando-a competitiva e atrativa para a aplicação do capital, “o que a aproximou da indústria, do comércio e dos serviços”. (ELIAS, 2006, p. 286).

Ainda, conforme a autora citada, essa dinâmica já não mais permite pensar as cidades brasileiras e a urbanização a partir do que denominou de “velha dicotomia cidade-campo”, tendo em vista que os novos objetos e tecnologias disponíveis permitem maiores e melhores fluxos e relações no território.

Também por intermédio do processo de modernização da agropecuária, possibilitou-se uma maior integração da agricultura, agora denominada de agricultura científica, com a economia urbana, considerando-se que “[...] a cidade passa a fornecer a grande maioria dos produtos, serviços e mão-de-obra necessários à produção agropecuária e agroindustrial.” (ELIAS, 2006, p. 290).

Dessa maneira, essas particularidades reconfiguram a funcionalidade dessas cidades, trazendo importantes dinâmicas ao território. À medida que se redefine a participação na divisão regional do trabalho e ampliam-se relações para além de suas fronteiras regionais, esses núcleos urbanos se articulam com outras cidades, nas escalas nacional e internacional. Assim sendo, conforme Sposito (2006), é insuficiente querer entender esses relacionamentos, considerando apenas a compreensão do espaço regional ou rural no qual se encontram inseridas as cidades médias. Há que se compreender como se operam essas relações com as metrópoles nacionais e internacionais, com as cidades do mesmo porte, bem como as alterações ocorridas com relação às cidades pequenas.

As cidades médias passaram a apresentar uma ampliação de seus papéis, que ocorre pela refuncionalização das atividades existentes, bem como pela criação de novas funções possibilitadas pela associação às atividades industriais, comerciais e de serviços, baseadas em novos padrões tecnológicos e de gestão. Com a refuncionalização e criação de outras funções, conforme Bessa (2005, p. 274),

Tais cidades passam, dessa maneira, a abrigar variadas formas de capitais, inclusive com a entrada de capital internacional, sugerindo maior articulação com os circuitos do capitalismo mundial, à medida que representam novas áreas de atração de investimentos internacionais; e a demandar serviços especializados que incorporam os últimos avanços tecnológicos, a exemplo dos serviços de consultoria, propaganda, financeiros, dentre outros.

Ainda, sobre o desempenho e novas funções das cidades médias, Gomes (2015)⁶ afirma que:

Tais cidades médias vêm desempenhando novos papéis na rede urbana brasileira, alicerçados pela nova atuação na divisão territorial do trabalho. Elas têm se firmado como polos atrativos, tanto para fluxos migratórios internos, como para novos investimentos empresariais, seja do setor industrial, comercial e de serviços, seja do setor imobiliário.

Conforme Arroyo (2006), a vida intensa de relações criada pelas cidades, por intermédio da fluidez e porosidade territorial, já não é mais exclusividade das metrópoles e grandes cidades. Esses atributos já podem ser encontrados no conjunto das cidades médias, tornando-se, de acordo com Arroyo (2006, p. 82), “[...] elemento de diferenciação entre elas.”

⁶ Revista Confins on line nº 25, de 05 de novembro de 2015. Disponível em: <http://confins.revues.org/10407>.

Além do mais, no que concerne aos fluxos e novos papéis que as cidades médias passaram a desempenhar, bem como novas formas e processos nos assentamentos urbanos presentes com a reestruturação capitalista, Tasca e Amaral (2013) afirmam que:

Verifica-se que o processo contemporâneo de reestruturação econômica do capitalismo, em nível mundial, vem atribuindo às cidades médias novos papéis no processo de reprodução e acumulação do capital, acarretando modificações de diferentes intensidades, tanto no seu caráter de centralidade quanto no seu papel de intermediação entre as escalas local e global.

Sobre o crescimento das cidades médias, Santos (1994) identificou, ao realizar estudos referentes à urbanização brasileira, que as metrópoles apresentavam crescimento menor do que as cidades médias, fenômeno que denominou de “involução metropolitana”. Também salientou, no mesmo estudo, que “[...] as cidades médias serão o lugar dos fluxos crescentes das classes médias.” Santos (1994) observou, ainda, que as cidades médias são o *locus* do trabalho intelectual, onde se obtém as informações econômicas e pedem cada vez mais trabalho qualificado.

No período de 2002 a 2005, esses núcleos urbanos aumentaram sua participação no produto interno bruto - PIB, de 25,74% para 27,13%, e, entre 2000 a 2007, o crescimento de sua população variou de 23,45% para 24,36%. O dinamismo econômico dessas cidades, com população entre 100.000 mil e 500.000 mil habitantes, encontra-se alicerçado nos setores industrial e serviços, que cresceram 7,18% e 3,52%, respectivamente. Por sua vez, o setor agropecuário, nesse mesmo período, decresceu 4,24% (MOTTA; MATA, 2008). Também, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2014), as cidades médias, pelos atrativos (segurança, melhores condições de mobilidade, imóveis mais baratos, melhor qualidade de vida) que oferecem, foram as que apresentaram maior crescimento populacional, com um índice de 1,12% em relação a 2013.

De posse desses atrativos, as cidades médias têm se tornado pontos para onde convergem muitos imigrantes, seja pelo “êxito econômico” ou por serem consideradas “ilhas de prosperidade”, conforme designado por Soares (2006). De outro modo, de acordo com o mesmo autor, esses núcleos urbanos já apresentam problemas sociais e urbanos semelhantes aos das metrópoles.

Assim, o que se deseja é compreender esses espaços não metropolitanos, não apenas classificando-os pelo seu tamanho demográfico, mas pelas funções que essas cidades exercem no contexto regional. Nesse sentido, segue-se o que Sposito (2007, p. 233) explicita:

O que se quer é compreender as cidades médias a partir de processos e dinâmicas que são, sobretudo, econômicos, mas verificando suas dimensões espaciais, o que significa pensar em posição sempre relativa e transitória dessas cidades e de seus papéis nas relações, sobreposições e articulações com o espaço rural e com outras cidades em múltiplas escalas.

Os estudos sobre a reestruturação das cidades médias brasileiras e de suas novas funções são recentes. Esses trabalhos tiveram início durante a realização do Simpósio Nacional de Geografia Urbana, em Salvador, em 1997, e prosseguiram novamente no Simpósio de mesmo nome, que fora realizado em Presidente Prudente, em 1999. Já em 2005, foi constituída a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias - ReCiMe. A ReCiMe é composta por pesquisadores de diversas Instituições Universitárias do Brasil, da Argentina e do Chile. Conforme Sposito (2007), essa Rede tem por objetivo a realização de intercâmbio entre os pesquisadores das diversas instituições participantes dos programas de pós-graduação e grupos de pesquisas interessados na temática sobre as cidades médias.

A partir do final dos anos de 1990 e início de 2000, especialmente com a efetivação do projeto da ReCiMe, destacam-se, como resultado das pesquisas realizadas, as seguintes publicações: *Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional*, livro organizado por Sposito, Sposito e Sobarzo (2006), que reúne trabalhos de diversos autores, onde são discutidos conceitos e metodologias usadas nas pesquisas referentes às cidades médias e os papéis que esses centros urbanos passaram a desempenhar, tendo em vista as mudanças ocorridas nas últimas décadas; *Cidades Médias: Espaços em Transição*, livro que tem a organização de Sposito (2007), contém pesquisas que trazem para o debate a questão do que vem a ser esse ente – cidade média – ante as diferentes transformações, as rápidas mudanças de seus papéis e das distintas posições que ocupam nos diferentes sistemas urbanos; *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*, organizado por Sposito, Elias e Soares (2010), que traz a análise das dinâmicas e dos papéis das cidades de Passo Fundo, no Rio Grande do Sul,

realizado por Sobarzo (2010), quanto às funções de comércio, serviços e apoio ao agronegócio, e de Mossoró, no Rio Grande do Norte, efetuado por Elias e Pequeno (2010), no que concerne a produção e exportação de petróleo, sal e desenvolvimento da fruticultura, bem como de suas desigualdades socioespaciais; *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Tandil e Uberlândia*, também organizado por Elias, Sposito, e Soares (2010), que apresenta dois estudos, sendo um sobre a cidade de Tandil, na Argentina, realizado por Lan *et al* (2010), destacando Tandil como centro regional econômico, social e cultural daquele país, e como a cidade vem se organizando em virtude dos interesses relacionados à escala global, e outro referente à Uberlândia, que foi realizado por Soares *et al* (2010), no qual os autores evidenciam a importância das funções de intermediação nas escalas regional e nacional desempenhadas por essa cidade mineira, destacando aquelas relativas à educação superior, aos serviços de saúde de média e alta complexidades, às telecomunicações, bem como ao comércio varejista e atacadista; *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília*, organizado por Sposito, Elias e Soares (2012), composto por duas partes, sendo a primeira realizada por Ruiz, Vásquez e Fernandez (2012) sobre Chillán, no Chile, evidenciando a importância da cidade a partir da influência global e de sua posição geográfica como ponto de ligação entre o sul e o norte do país, sua indústria voltada especialmente aos grandes grupos que atuam no setor agroflorestal, bem como do comércio e dos serviços, e na segunda parte, Mellazzo (2012) apresenta estudo versando sobre a importância da especialização industrial da cidade de Marília (SP), com destaque para o setor alimentício e metal-mecânico, e a diversificação do consumo dos setores de comércio e serviços, ressaltando os papéis desse centro urbano na divisão territorial do trabalho; *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina*, com a organização de Elias, Sposito e Soares (2013), o livro apresenta o resultado da pesquisa realizada por Maia *et al* (2013), onde os autores destacam a importância regional de Campina Grande (PB), como ofertadora de bens e serviços, não só para a sua região de influência como também de atividades especializadas para o mercado nacional, e de Londrina, no estado do Paraná, estudada por Silva (2013), onde o autor expõe os resultados e analisa a cidade diante de uma nova conjuntura nacional, destacando as funções desenvolvidas nesse centro urbano para além de um centro regional, considerando

que a sua articulação não ocorre somente em escala nacional, mas também na internacional.

Além desses estudos sobre as cidades médias brasileiras, cabe destacar aquelas publicações realizadas por pesquisadores de outros países, especialmente os latino-americanos, sobre esse tipo de aglomeração urbana nas Américas do Sul e Central. Destaca-se a publicação da Comissão Econômica para a América Latina e Caribe (CEPAL), *Ciudad Intermedias de América Latina y Caribe: propuestas para la gestión urbana*, organizada por Jordan e Simioni (1998), que traz uma proposta de gestão para as cidades médias da América Latina e Caribe. Esse estudo aborda, especialmente, os aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais, que são apresentados sob a forma de estudo de casos das seguintes cidades: Ouro Preto, no Brasil; Cuzco, no Perú; Córdoba, na Argentina; Manizales, na Colômbia; Valdivia, no Chile e Porto España, em Trinidad y Tobago.

Versando também sobre as cidades médias latino-americanas, foi organizado, por Gorestein, Landriscini e Hernández (2012), o livro *Economía urbana y ciudades intermedias: trayectorias panpeanas y norpatagónicas*, que traz o resultado da primeira etapa sobre as pesquisas realizadas pelo grupo de estudos, denominado Trayectorias urbano-regionales Pampeanas y Norpatagónicas, analisando a evolução socioeconômica das cidades de Bahía Blanco, Rio Cuarto e Neuquén, na Argentina.

Na seção seguinte, tem-se por objetivo apresentar e discutir as principais repercussões da reestruturação produtiva e urbana nas áreas centrais das cidades médias brasileiras.

3.2 O processo de reestruturação urbana e suas repercussões nas áreas centrais das cidades

A reestruturação urbana da cidade capitalista não é um tema recente. As mudanças espaciais que se apresentam nas cidades de vários países são objeto de diversos estudos urbanos que se voltam para a problemática da reestruturação socioespacial.

Assim, para a apreensão da reestruturação urbana, é importante que se faça algumas considerações acerca da reestruturação produtiva e sua relação com a dinâmica e organização da produção do espaço urbano.

Para tanto, há a necessidade de fazer-se referência ao modelo fordista de produção, que tem seu auge nos anos 30 do século XX. Baseado na produção em massa e nos métodos taylorista e fordista pela sua rigidez, entra em crise na década de 1960, pois não mais atendia aos anseios de lucratividade e de crescimento exigidos pelo modo capitalista de produção. No pós II Guerra Mundial, novas mudanças espaciais e nos processos produtivos, ancorados em novas tecnologias da informática, biotecnologia, física, química e novas formas de gestão, e o meio técnico-científico-informacional, designado por Milton Santos, tornaram o processo de produção mais flexível, reestruturando-o com o objetivo de sustentar e atender aos objetivos capitalistas. Sobre essa conjuntura, Benko (1999, p. 115) afirma que,

[...] empresas menores e mais flexíveis, que fabricavam e ofereciam bens e serviços diversificados e empregavam mão-de-obra qualificada, começaram a tornar-se competitivas e deixaram pressagiar novo modelo de desenvolvimento denominado de especialização flexível.

Para Benko (1999), não ocorreu uma adaptação, mas uma reestruturação produtiva do modelo de produção a partir da incapacidade do fordismo em dar respostas necessárias à expansão capitalista. Conforme Benko (1999), por meio de novas tecnologias, especialmente aquelas baseadas na automação de processos que possibilitam mudanças no modo de gestão e na forma organizacional da produção, o novo modelo, ancorado na flexibilidade, na redução, na qualificação e na pluralidade funcional da mão de obra, na produção direcionada a atender os anseios dos clientes e na mobilidade espacial da produção, sobrepujou a rigidez do modelo de produção em massa.

A reestruturação produtiva, de acordo com Gomes (2011, p. 56), “são transformações que vêm ocorrendo na indústria sejam de ordem técnica ou do ponto de vista do trabalho e também da lógica espacial.” Ainda segundo o autor, a reestruturação é um processo que apresenta “ritmos, movimentos e temporalidades.” Nesse processo, estão presentes mudanças de cunho espacial, tecnológico, social e organizacional, que ocorrem quando as estruturas vigentes não atendem mais às exigências do capital e se constituem em obstáculos e gargalos à sua produção e reprodução (GOMES, 2011).

Assim, a reestruturação passa a ser uma resposta à crise capitalista, fazendo com que as empresas busquem novos espaços para se estabelecerem, imprimindo novas configurações e dinâmicas socioespaciais a esses locais. O deslocamento

das empresas para áreas periféricas proporciona menores gastos, especialmente com os custos de localização que, combinados com a utilização de novas tecnologias, novos nichos de mercado, menor custo da mão de obra, diminuição do ciclo de vida dos produtos, automação de processos produtivos, dentre outros fatores, ocasionam uma reestruturação urbana e da cidade (SPOSITO; SPOSITO, 2012). Essas transformações e dinâmicas socioespaciais apresentam contradições inerentes ao espaço capitalista.

Nesse sentido, de acordo com Lencioni (1998, p. 3), “a dinâmica sócio-espacial não deve ser vista sem contradições, sem tensões e descompassos; pois, justamente são as contradições, as tensões e os descompassos, que imprimem o movimento da história.”

A reestruturação, conforme Soja (1993, p. 206), ocorre “[...] por uma sequência evolutiva de reestruturações parciais e seletivas, que não apagam o passado nem destroem as condições estruturais profundas das relações sociais e espaciais capitalistas.” E ainda, para Soja (1993, p. 212), “como acontece com a reestruturação regional, a sequência das espacializações urbanas é cumulativa, cada fase contendo vestígios das geografias anteriores, [...]” Assim, essas formas, relações, divisões e marcas não desaparecem por completo, mas são, de maneira seletiva, rearranjadas.

Sobre o processo de reestruturação urbana, Smith (2007, p. 20) entende que “a reestruturação do espaço urbano não é algo novo [...]”, uma vez que esse espaço encontra-se em constante transformação, crescimento e reestruturação. Para autor, o que existe de novo é a intensidade na qual esse fenômeno está ocorrendo. Enfatiza, ainda, que, assim como as relações econômicas e de consumo se modificam, a configuração do espaço construído, como resultado dessas relações sociais e econômicas, também se altera.

De acordo com Gottdiener (1990), a reestruturação não se restringe apenas às forças e relações de produção. Ocorre também na dimensão espacial, onde se tem no espaço urbano, a partir da desconcentração, novas formas espaciais e de embate. É um exemplo desta última, aquela relativa ao mercado varejista, que ocorre entre o centro da cidade, destinado a atender a maioria das demandas dos consumidores, e um novo comércio que passa a atender aqueles que residem afastados da área central, até então detentora da hegemonia comercial e de serviços.

Nesse sentido, Soares (2006, p. 164) assim define a reestruturação urbana:

[...] o que chamamos de *reestruturação urbana* configura-se como um amplo processo de mudança da base espacial do capitalismo, estritamente vinculados com os interesses de 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 alta e 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 a própria “decadência” urbana causada pela desconcentração das atividades comerciais e de serviços e pelo abandono do centro histórico.

Assim sendo, o processo de reestruturação urbana encontra-se vinculado ao capital que se distribui no espaço, com o fito principal de atender os interesses dos diversos agentes do sistema financeiro, das indústrias, do comércio e dos serviços, sejam privados ou públicos, de movimentos sociais, das classes sociais com maior poder aquisitivo, que se articulam ou entram em conflito quando seus interesses não estão mais sendo atendidos, tendo em vista os desarranjos no espaço urbano, seja pela obsolescência dos objetos imobiliários ou na infraestrutura, bem como na própria economia.

Considerando que se está diante de constantes transformações, tanto no espaço inter como intraurbano, que se identificam como reestruturação e não apenas como estruturação, Sposito (2007, p. 248) adotou “[...] a expressão ‘reestruturação’ para fazer referência aos períodos em que é amplo e profundo o conjunto das mudanças que orientam os processos de estruturação urbana e das cidades.” Também, Soares (2006, p. 159), ao se referir sobre as diversas mudanças radicais que têm ocorrido na morfologia urbana, considera comum “[...] a utilização do termo *reestruturação* para explicar esses câmbios radicais que afetam a organização interna, os padrões de localização dos grupos sociais, das atividades no espaço interior das cidades [...].”

A reestruturação, conforme Soja (1993, p. 193), de maneira ampla, “[...] transmite a noção de uma ‘freada’, senão de uma ruptura nas tendências seculares, e de uma mudança em uma direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política.” Com essa “freada” ou ruptura tem-se a noção de que as estruturas social, econômica e política não são fixas nem se encontram em permanente estabilidade; apresentam-se em constante movimento. O termo reestruturação remete ao processo econômico do

espaço capitalista, que se apresenta por meio de disputas onde ocorrem a estruturação, a desestruturação e a reestruturação.

Essa reestruturação, segundo Smith (2007, p. 20), permite uma explicação quando os processos que se seguem forem abordados em conjunto:

- (a) suburbanização e o surgimento de um diferencial de renda (*rent gap*);
- (b) desindustrialização das economias avançadas e o crescimento do setor de serviços;
- (c) a centralização espacial e simultânea descentralização do capital;
- (d) a queda da taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital;
- (e) as mudanças demográficas e nos padrões de consumo.

A suburbanização e o surgimento de *rent gap* se relacionam com a localização, que permite, na escala urbana, obter maior lucro por intermédio do processo de descentralização. Este processo, que busca terras mais baratas localizadas na periferia, foi decisivo para o surgimento da suburbanização, caracterizada pela valorização de terras periféricas, levando ao abandono de espaços construídos nas áreas centrais das cidades e a desvalorização do capital investido (SMITH, 2007). Ainda para Smith (2007, p 22), “[...] é o deslocamento do capital para a construção de paisagens suburbanas e o conseqüente surgimento de um *rent gap* o que cria a oportunidade econômica para a reestruturação das áreas urbanas centrais.”

Com as transformações na estrutura econômica nos países de economia avançada, especialmente após a II Guerra Mundial, as áreas urbanas passaram a sentir os efeitos da desindustrialização, além de uma industrialização parcial nos países do terceiro mundo. Essa situação levou algumas regiões da Inglaterra e dos Estados Unidos a experimentarem o crescimento da indústria moderna, enquanto outras tiveram um baixo investimento industrial. Esse período de expansão pós-guerra caracterizou-se pela instalação industrial em áreas suburbanas e periféricas (SMITH, 2007). Ainda segundo Smith (2007), essa desindustrialização tem levado ao crescimento de outros setores econômicos, especialmente aqueles ligados à prestação de serviços, tais como: comunicação, serviços de escritório e de gestão, pesquisa, dentre outros.

Quanto à queda da taxa de lucro e ao movimento cíclico do capital, para Smith (2007), a acumulação do capital ocorre de forma cíclica por meio de períodos de expansão e de crise. Dessa forma, a valorização do subúrbio se deu a partir da desvalorização do capital investido nas áreas centrais. Esse movimento, que possibilita a acumulação de capital, também leva à ocorrência de diminuição da taxa

de lucros nos investimentos industriais. Também em tempos de crise, o capital industrial tende a ser deslocado para o ambiente construído como forma de manter as taxas de lucro altas, por intermédio da especulação, mesmo não ocorrendo nenhuma produção (SMITH, 2007). Ainda, “[...] no final de um período de expansão no qual o *rent gap* surge e cria a oportunidade para o reinvestimento, há uma tendência simultânea do capital em buscar uma saída no ambiente construído.” (SMITH, 2007, p. 26).

Consoante com Smith (2007), a centralização e a descentralização do capital ajudam a entender a centralização de atividades de serviços e por que outras ocupações são suburbanizadas. Também permite compreender a reestruturação dos centros das cidades com o desenvolvimento de atividades chamadas corporativas ou profissionais, uma vez que não é comum a suburbanização dos centros de decisões das empresas e dos governos. Isso é explicado por Smith (2007, p. 25):

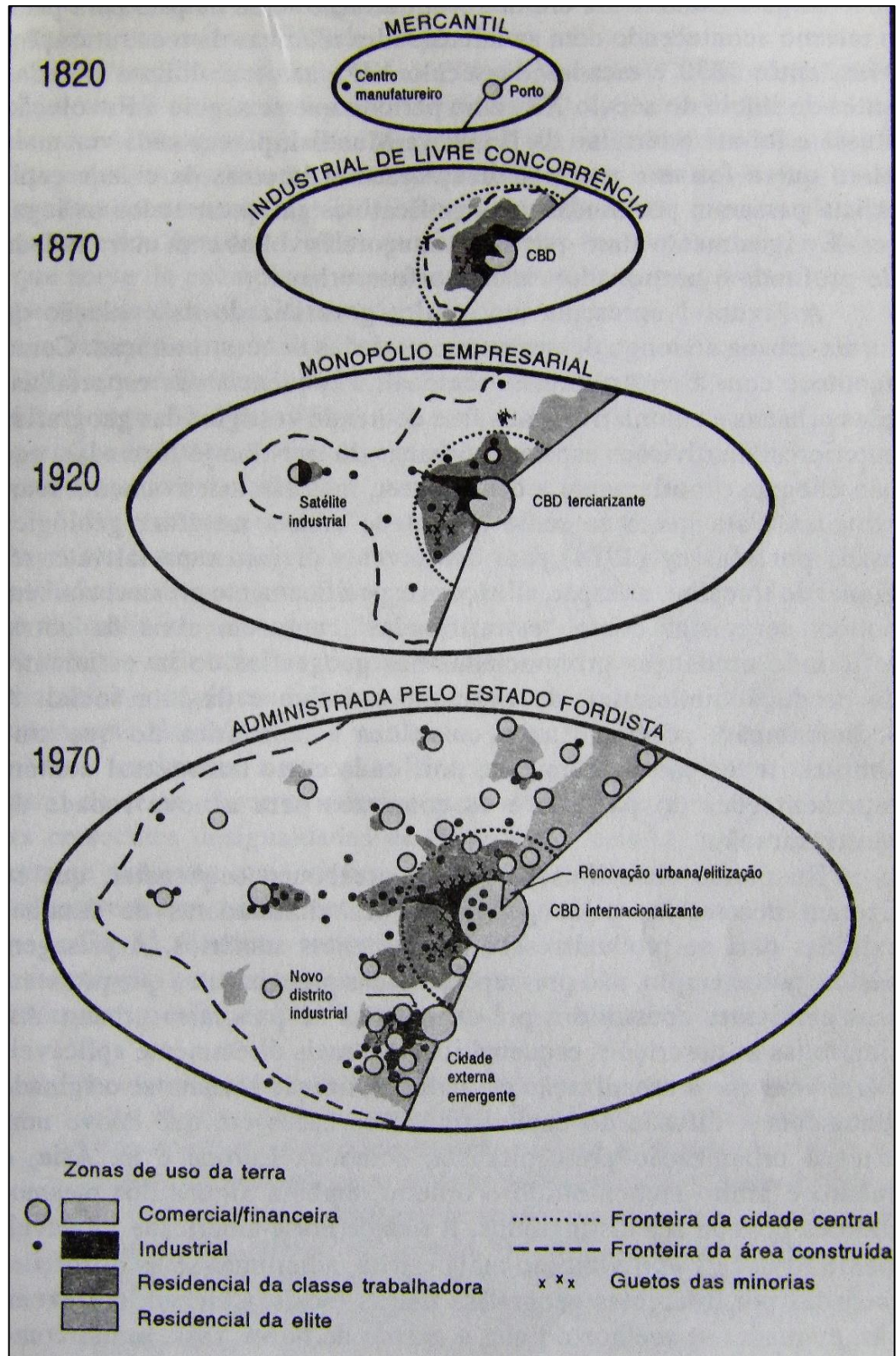
Enquanto que na cidade pré-capitalista foram as necessidades da troca mercantil que ditaram a centralização espacial, e na cidade industrial capitalista foi a aglomeração do capital produtivo, na cidade capitalista avançada são os ditames financeiros e administrativos que perpetuam a tendência à centralização.

As mudanças demográficas e nos hábitos e padrões de consumo têm sido de grande relevância para o entendimento das transformações nos centros urbanos. De acordo com Campos (2014), “o fenômeno da urbanização se intensificou com a afirmação do capitalismo e da revolução industrial se difundiu mundo afora, modificando as características das cidades.” Também, de acordo com Santos (1990), o processo de urbanização, que desloca enorme contingente de pessoas, influencia diretamente na produção, no consumo e no mercado. Fatores como constituição de famílias menores, opção de morar sozinho, atuação das mulheres nos mais diversos setores, busca por segurança, novos produtos imobiliários, mudanças e novas tecnologias, necessidade de entretenimento, dentre outros, não devem ser negligenciados na análise e entendimento da reestruturação urbana contemporânea.

A reestruturação e a evolução da forma urbanas, a partir de estudos contemporâneos realizados sobre algumas cidades dos Estados Unidos, de acordo com Soja (1993), e a estrutura da cidade capitalista podem ser apresentadas de maneira generalizada, para o período de 1820 a 1970, conforme se segue (figura 1):

a cidade mercantil, a cidade industrial de livre concorrência, a cidade do monopólio empresarial e a cidade administrada pelo Estado fordista.

Figura 1 - Evolução da forma urbana da cidade norte-americana



Fonte: Soja (1993, p. 211).

Esses modelos são generalizações e podem apresentar processos de reestruturações que não sejam comuns a todas as cidades capitalistas e podem variar de país para país (SOJA, 1993).

Conforme Gottdiener (1990), ao estudar a reestruturação urbana das cidades norte-americanas, identificou que, nesse espaço urbano, desde a década de 70, do século XX, apresentava ambiente de extrema desigualdade racial e de classe, tendo as mesmas características da região metropolitana madura e desconcentrada. Essa situação de desigualdade que a cidade apresenta se tornará mais evidente com a reestruturação pós-fordista e será muito mais acirrada do que já é presenciado nas áreas centrais.

As áreas centrais, de acordo com Gottdiener (1990), apresentarão uma maior elitização, acompanhada de ritmo crescente de especulação dos prédios destinados aos serviços de escritórios, de onde ocorrerá a expansão dos setores de comércio e de serviço. Também, os recintos comerciais varejistas fechados ou *shoppings centers*, destinados ao comércio elitizado, estão presentes nos centros revitalizados das cidades, como argumento de proteger os clientes da insegurança e violência urbana.

A reestruturação urbana nas áreas centrais das cidades tem sido realizada por diferentes processos e formas de intervenção, como a renovação, a requalificação, a revitalização e a gentrificação, processos esses que implementam, bem como alteram usos do solo nessas áreas, de acordo com os interesses dos diversos agentes modeladores do espaço urbano. Resultado de diferentes experiências realizadas em contextos e períodos diversos, em vários países, essas denominações tornaram-se base para planejamento, planos, projetos e ações de intervenções urbanas em cidades dos mais diferentes portes.

A renovação urbana tem como objetivo implementar um novo padrão urbano, que ocorre por intermédio da substituição das edificações antigas por modelos contemporâneos. Nesse processo, as ações implicam “[...] na demolição de edificações antigas e com problemas de manutenção localizadas em áreas degradadas [...]”. Também, junto com esse processo, observa-se a intensificação do uso e ocupação do solo, que leva à expulsão da população, até então residente nessa área (BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014).

Revitalizar áreas urbanas, num primeiro momento, pode ser pensada em áreas da cidade completamente sem vida. Porém, esse processo tem objetivo de efetivar

ações que busquem o retorno de atividades econômicas e sociais numa área da cidade, que se encontre em processo de decadência pela perda de sua dinâmica, da subutilização da infraestrutura, de equipamentos e atividades de comércio e serviços. Assim, conforme o Ministério das Cidades (2014), “Trata-se de um termo controverso, pois, ao pé da letra, deveria ser utilizado para espaços onde realmente não há mais vida.”

A requalificação urbana se trata de um conjunto de ações destinadas à determinada área, que esteja em condições degradadas em relação à mesma área ou aos demais espaços da cidade. Por intermédio da requalificação, busca-se integrar áreas degradadas de forma que possa atender às necessidades e às dinâmicas da cidade, dando-lhes novas funções e promovendo o respectivo desenvolvimento econômico, social e ambiental. Tem, também, o objetivo de preservação do patrimônio histórico e cultural de maneira harmônica, com as necessidades da vida contemporânea. Nesse sentido, conforme Silva (2011, p. 48),

A requalificação urbana é um processo interventivo que ocorre nas áreas urbanas, e que tem como intenção a manutenção dos elementos simbólicos (históricos e culturais) que remetem para uma sucessão cronológica de acontecimentos, a um contexto e a uma ideologia de um espaço geográfico, tornando-o mais atractivo mas não o descaracterizando.

A gentrificação - processo de intervenção urbana - é apresentada pela mídia “[...] como o maior símbolo do amplo processo de renovação urbana que vem ocorrendo.” (SMITH, 2007, 18). Na esteira desse processo de renovação, efeitos nocivos são evidenciados, como a saída dessas áreas da população mais pobre e a mudança das funções até então existentes, situações essas que dificultam o acesso à cidade. São efeitos decorrentes, especialmente, da revalorização imobiliária, que promove a atração de investidores, pessoas com alto poder aquisitivo e de diversos tipos de atividades mais sofisticadas.

De acordo com Smith (2007, p. 18), “a gentrificação, a renovação urbana e o mais amplo e complexo processo de reestruturação urbana são todos parte da diferenciação do espaço geográfico na escala urbana [...]”. Também, o mesmo autor chama a atenção para o caráter econômico de todos esses processos, ao afirmar que:

Mas mesmo que ignoremos a renovação urbana e o redesenvolvimento comercial, administrativo e recreacional que vem ocorrendo, e concentremo-nos apenas na reabilitação residencial, é patente o fato de que, onde quer que os “pioneiros urbanos” se aventurem, os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos geralmente chegam antes. (SMITH, 2007, p. 18).

No Brasil, o processo de reestruturação urbana iniciou-se nos grandes centros urbanos, como São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Recife, Porto Alegre, e outras metrópoles, através de intervenções de reabilitações e renovações, especialmente na área central dessas cidades. No quadro 1, apresenta-se uma cronologia dos principais programas e ações realizados para a reabilitação e reestruturação de cidades brasileiras, que tinham, num primeiro momento, o objetivo primordial de proteger e preservar o patrimônio cultural nos centros urbanos.

Quadro 1 - Programas e Ações de Reabilitação de centros urbanos no Brasil

ANO	DEMOMINAÇÃO DO PROGRAMA	OBSERVAÇÕES
1937	Criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, atual IPHAN	- Lei nº 378, de 13 de janeiro de 1937.
1973	Programa Integrado de Reconstrução da Cidade Históricas – PCH (extinto)	- Beneficiou 28 cidades da Região Nordeste. - Ampliado para o Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo, em 1975. - Financiou 193 projetos.
1995	Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo – PRODETUR	- Tem como objetivo a geração de emprego e renda locais por intermédio da atividade turística. - Operado pelo do Ministério do Turismo, financiado pelo BID e da Corporação Andina de Fomento. - Atende aos Estados, Distrito Federal, Capitais e municípios com mais de 1 milhão de habitantes.
1977	Programa de Cidades Históricas (extinto)	- Relançamento do PCH.
1999	Programa de Revitalização de Sítios Históricos – PRSH (extinto)	- Visava integrar a preservação e o desenvolvimento urbano nos seus aspectos econômicos, culturais, sociais, financeiros e urbanos.
2000	Programa Urbis (extinto)	- Tinha como objetivo o desenvolvimento local por intermédio da gestão compartilhada.
2000	Programa Monumenta (extinto)	- Programa apoiado pela UNESCO e financiado pelo BID, atuou em 26 cidades sob coordenação do IPHAN. - Até 2010, foram aplicados R\$ 97 milhões para ações em imóveis públicos e infraestrutura urbana, e R\$ 20,88 para financiamento de reabilitação de 431 imóveis privados.
2001 a 2006	Cooperação Caixa Econômica Federal com Governo Francês (extinta)	- Acordo de cooperação técnica de intercâmbio de experiências para apoiar a reabilitação dos centros urbanos.
2003	Programa de Reabilitação Urbana	- Iniciou a partir da criação do Ministério das Cidades, como uma forma articulada da Política Nacional de Reabilitação de áreas Centrais Urbanas. - Atualmente não está restrito às áreas centrais.
2013	PAC – Cidades Históricas	- Como parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o PAC – Cidades é uma estratégia de preservação do patrimônio cultural articulada com políticas públicas que oportunizem a geração de emprego e renda. - Recursos disponíveis até 2015: R\$ 1,9 bilhões, sendo 55 cidades beneficiadas.

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base no Programa Nacional de Capacitação das Cidades (2015) e IPHAN (2016).

Como marco inicial desse processo, tem-se o tombamento da cidade de Ouro Preto - Minas Gerais, em 1933, por intermédio do Decreto nº 22.928, de 12 de julho de 1933. Também, destacam-se, na década de 1930, além da criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, a criação do instrumento jurídico do tombamento, pelo Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que, pela primeira vez, institui no Direito Brasileiro o conceito de função social da propriedade (PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES, 2015).

Nas décadas de 1980 e 1990, essas intervenções seguiram orientações contidas em modelos internacionais aplicados em cidades dos Estados Unidos e nos países europeus. Todavia, os efeitos advindos de tais operações trouxeram efeitos negativos, especialmente para as populações menos favorecidas, que foram expulsas desses territórios, em decorrência da valorização advinda da disputa dos imóveis recuperados e da especulação imobiliária nessas áreas.

Com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, a partir de um entendimento de que todos os processos e problemas existentes no espaço urbano estão articulados, uma nova forma de intervenção nos espaços da cidade, com destaque para a área central, vem sendo implantada. Da mesma forma, a gestão desses processos e a busca de solução dos problemas dependem de um conjunto articulado de ações entre as diversas escalas de decisão, mas, principalmente, na escala do município, a quem cabe a coordenação e o envolvimento principal como agente da política urbana. Há que se ressaltar que o Ministério das Cidades tem como missão a estruturação da política urbana em todo o território nacional, baseada nos preceitos da Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade, referentes aos setores da habitação, transporte, saneamento, planejamento territorial e mobilidade urbana. Assim sendo, o Ministério das Cidades também objetiva implementar políticas e ações no sentido de reverter a situação do déficit habitacional brasileiro. Dentre essas ações, encontra-se o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, coordenado pelo Ministério das Cidades, e a participação de outros Ministérios e agentes parceiros.

O Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais surgiu a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003. Tem, em seu escopo, reverter a situação de degradação e abandono que as áreas centrais das cidades vêm sofrendo em consequência da subutilização da infraestrutura, dos equipamentos, de prédios residenciais e de outros meios ali instalados. Como exemplo de ações para

a reversão da situação de degradação das áreas centrais, pode-se elencar o incentivo ao uso residencial, comercial e de serviços (uso misto), que possibilita o uso integral da edificação, bem como mantém o movimento diário, evitando, dessa forma, que a área fique ocupada somente no horário comercial e seja abandonada durante o período da noite. Além disso, essa forma de utilização permite que seja minimizado o déficit habitacional, com o intuito de possibilitar a utilização de muitos prédios localizados no centro e que se encontrem vazios.

Para a realização da reabilitação dessas áreas, estão sendo utilizados os instrumentos urbanísticos⁷ previstos no Estatuto da Cidade. Diferente de outras intervenções anteriormente realizadas, conforme o Ministério das Cidades (2008), o programa reveste de ações, no sentido de:

[...] evitar o efeito perverso, uma das preocupações fundamentais do Programa Nacional de Reabilitação é a manutenção ou promoção da diversidade de funções e da presença de pessoas de diferentes estratos sociais nas áreas de intervenção, mediante mecanismos efetivos, fundamentados no Estatuto da Cidade. Por esse motivo, a promoção de habitação social nas áreas centrais constitui-se em um dos seus eixos principais.

Assim, com essa preocupação e a utilização de um modelo, que tem como base os instrumentos urbanísticos contidos da Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, a participação do Poder Público e da sociedade, em seus diversos seguimentos, permite à propriedade, se não na sua totalidade, mas em grande parte cumprir a sua função social.

Quanto às áreas centrais de cidades médias brasileiras, cabe salientar que, mesmo com o acelerado crescimento de seu espaço urbano, elas são espaços que continuam a ter importância significativa na sua dinâmica espacial. Nesse sentido, Alves (2013, p. 3), ao referir-se à importância das áreas centrais das cidades médias que compõem a rede urbana de um país, destaca:

⁷ Os principais instrumentos urbanísticos constantes no Estatuto das Cidades são: Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Direito de Preempção, Transferência do Direito de Construir, Operações Consorciadas, Parcelamento e Edificações Compulsórias e Imposto Progressivo no Tempo (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001). Para a elaboração de um Plano de Reabilitação, esses instrumentos devem estar previstos no Plano Diretor do município.

[...] ainda que com o crescimento do tecido urbano as áreas centrais passem por significativas transformações que resultem como consequência socioespacial em uma imagem de certa desqualificação, elas continuam a concentrar um grande número de atividades do comércio varejista e de serviços, e, por vezes, nos setores mais valorizados, as atividades de administração, gestão e financeiras, bem como parte da classe aristocrática que permanece a estimar essa área, que se mantém como principais focos irradiadores da cidade.

Os estudos referentes às áreas centrais das cidades médias brasileiras não são numerosos e abordam diferentes enfoques. Sobre a temática, foram identificados os seguintes trabalhos: Calil Júnior (2003), sobre o centro de Ribeirão Preto-SP, no qual apresenta as mudanças ocorridas no centro desta cidade, desde o final do século XIX, abordando sua expansão, setorização funcional e social; Pateis (2007), que analisa a área central da cidade de São José do Rio Preto-SP, sob a perspectiva da estruturação e reestruturação e as transformações que implicam na deterioração de suas áreas centrais; Pereira e Oliveira (2011), referente a Juazeiro do Norte-CE, que buscam compreender como o centro e as centralidades desta cidade redefinem-se com a atuação dos grandes grupos econômicos que produzem o espaço urbano local; Alves (2011), que analisou os processos socioespaciais e da dinâmica da área central, enfocando a dinâmica do uso do solo da Zona Periférica do Centro da cidade de Uberlândia-MG; Deeke (2012), que realizou estudo sobre o desenvolvimento do quadrilátero central de Santa Cruz do Sul-RS, no qual analisa as transformações deste espaço no período de 1992 a 2010; Scolari (2012), que efetuou pesquisa referente às esculturas em faiança portuguesa localizadas no Centro Histórico de Pelotas-RS, sob o enfoque da manutenção do patrimônio histórico; Amaral (2012), sobre a reestruturação urbana, tendo como referência o centro da cidade de Juiz de Fora-MG, no qual tratou de novas formas espaciais, especialmente quanto à instalação de um shopping center; e Alves (2013), versando sobre Uberlândia-MG, e Ribeirão Preto-SP e suas relações socioespaciais na área central em face do desenvolvimento desses centros urbanos.

Esses estudos trazem à tona diferentes transformações das cidades médias e suas relações com outras cidades maiores e menores, que têm ocorrido em função de um conjunto de mudanças apresentadas com a crise do modelo fordista, das modificações na economia mundial e do aparato científico-tecnológico, que se observa, notadamente, na metade do século XX, com destaque especial a partir da década de 1970.

Para entender as transformações e as relações, há que se observar a ocorrência, nesse período, de um rompimento com o antigo modelo de produção que se caracterizava pela produção em massa, mais rígido, o fordismo, para o modelo designado de acumulação flexível. Para tanto, torna-se necessário o esclarecimento do que é acumulação flexível. Eis a contribuição de Harvey (2001, p.140):

A acumulação flexível, como vou chamá-la, é marcada por um confronto direto com a rigidez do fordismo. Ela se apóia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. Caracteriza-se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional.

Essa definição permite observar que o novo modelo torna-se a base para o regime de acumulação capitalista que, diante de crises, se reproduz. Novas demandas se fazem presentes. As empresas, os mais variados tipos de organização, bem como cidades de diferentes portes, se reestruturam e apresentam novas configurações para responderem ao processo em curso. Ainda, para responder à essa situação, as organizações passam a atuar por intermédio de novos nichos de mercado, produtos baseados em novas tecnologias, diminuição da força de trabalho, que ocorre pela automação de processos e de linhas de montagem, diminuição do ciclo de vida dos produtos e sistemas, que se faz pela obsolescência, possibilitando a criação de necessidade constante de substituição de novos produtos, que impactam a vida das pessoas, as organizações e o espaço das cidades. Assim, de acordo com Sposito e Sposito (2012), “o objetivo principal do novo regime de acumulação foi a recuperação da produtividade, garantindo o nível de acumulação capitalista que estava diminuindo por causa da crise do fordismo.”

Além do mais, a reestruturação da produção, que ocorre especialmente a partir da desconcentração de atividades, por intermédio da qual não é mais necessário que a produção e gestão estejam no mesmo espaço, torna-se possível com as tecnologias de informática e telecomunicações. Nesse sentido, conforme afirmam Sposito e Sposito (2012), “[...] podemos concluir que a reestruturação produtiva identifica-se com as transformações espaciais que afetam a cidades e as redes de cidades.”

Essas transformações permitem elencar fatores que redefinem as relações espaciais das cidades médias, quais sejam: as interações espaciais tornam-se

complexas, pois não são mais restritas à rede de cidades hierarquizada, às fusões de empresas, como resultado da concentração de capital, e à polarização das cidades, que tem seu alcance para além da escala regional e permite a integração à escala internacional. Dessa maneira, Sposito e Sposito (2012) entendem que “as transformações pelas quais passam, no período atual, as cidades denominadas médias, tem relação muito estreita com as ações das grandes empresas que atuam na escala nacional e internacional.”

Assim, não são só nas cidades denominadas por Saskia Sassen como cidades globais, que repercutem os interesses do sistema globalizado, mas têm também alcance em cidades médias, nas quais estão localizadas organizações de atuação global, tornando-se, dessa forma, uma cidade globalizada. A presença de empresas internacionais possibilita às cidades médias se ligarem com o sistema internacional, ao qual estão vinculados esses grupos econômicos, alterando o papel da cidade na rede urbana e nos demais sistemas urbanos com os quais se articula.

No capítulo que se segue, tem-se o objetivo de apresentar e analisar o desenvolvimento do processo de reestruturação produtiva nas escalas regional e local, e suas relações e repercussões com a reestruturação urbana de Santa Cruz do Sul.

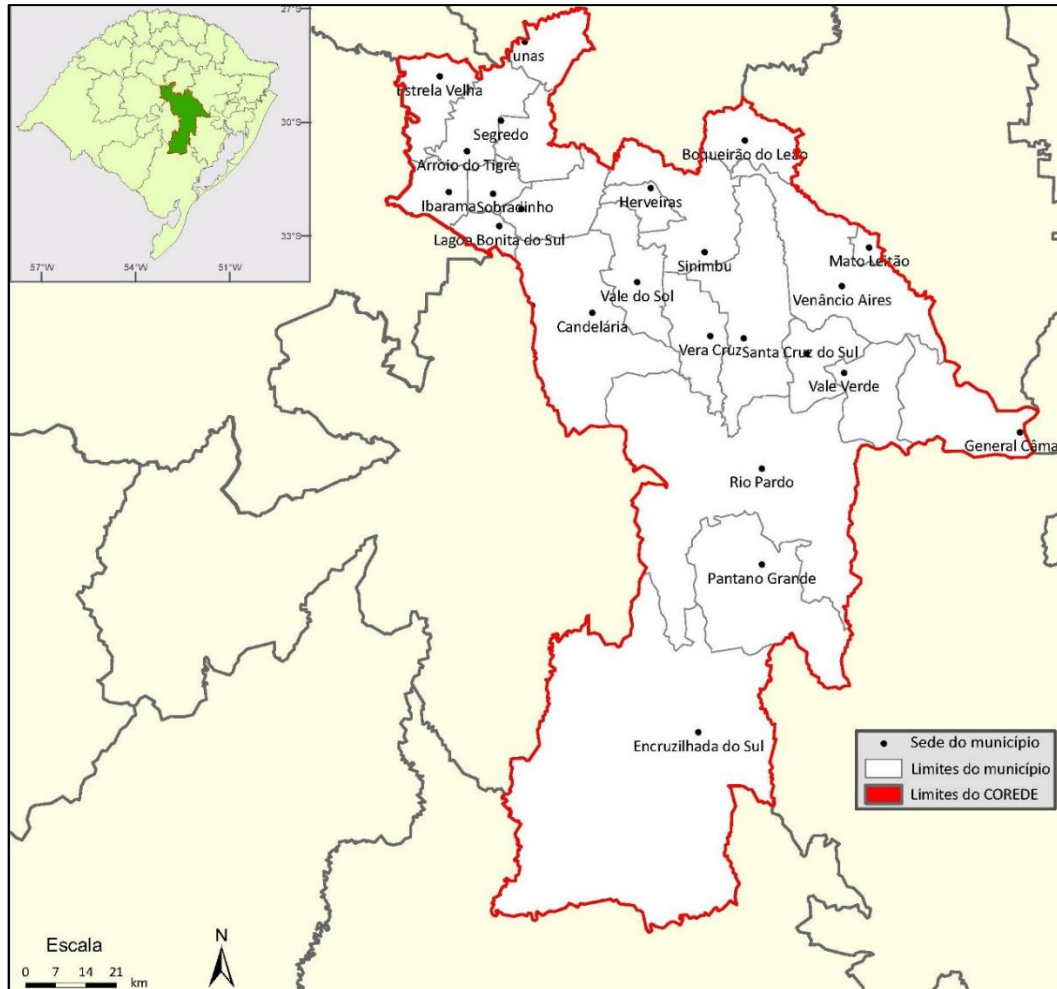
4 O PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA DA ECONOMIA REGIONAL E LOCAL E SUAS RELAÇÕES COM A REESTRUTURAÇÃO URBANA DE SANTA CRUZ DO SUL

Este capítulo trata do processo de reestruturação produtiva da economia regional, no Vale do Rio Pardo, e da economia local, no município de Santa Cruz do Sul, especialmente no período compreendido da década de 1960 até o ano de 2015. Em um primeiro momento, busca-se caracterizar a região de abrangência do Conselho de Desenvolvimento Regional do Vale do Rio Pardo – COREDE/VRP, região de influência direta das funções urbanas da cidade média de Santa Cruz do Sul. Em seguida, identifica-se, no território, as ações da reestruturação urbana a partir da lógica da acumulação flexível, que ocorrem, especialmente, pelas transformações na economia regional, operadas com a internacionalização das indústrias fumageiras. Por fim, tendo como base tais transformações, busca-se apresentar, não de forma retrospectiva, como ocorreram a articulação, as relações e a reestruturação urbana de Santa Cruz do Sul, município polo do Vale do Rio Pardo e principal centro da economia regional.

4.1 A região do Vale do Rio Pardo: transformações e reestruturação produtiva e urbana

A região do Vale do Rio Pardo encontra-se situada na área centro-oriental do Rio Grande do Sul. Recebeu essa denominação em referência ao rio Pardo, afluente do rio Jacuí, que banha a maior parte dos vinte e três municípios que compõem essa regionalização. O Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo (COREDE-VRP), instituído pela Lei estadual nº 10.283, de 17 de outubro de 1994, e regulamentado por intermédio do Decreto nº 35.764, de 28 de dezembro de 1994, possui uma área de 13.171,7 Km², onde encontram-se os seguintes municípios: Arroio do Tigre, Boqueirão do Leão, Candelária, Encruzilhada do Sul, Estrela Velha, General Câmara, Herveiras, Ibarama, Lagoa Bonita do Sul, Mato Leitão, Pantano Grande, Passa Sete, Passo do Sobrado, Rio Pardo, Santa Cruz do Sul, Segredo, Sinimbu, Sobradinho, Tunas, Vale do Sol, Vale Verde, Venâncio Aires e Vera Cruz (figura 2).

Figura 2 - Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo

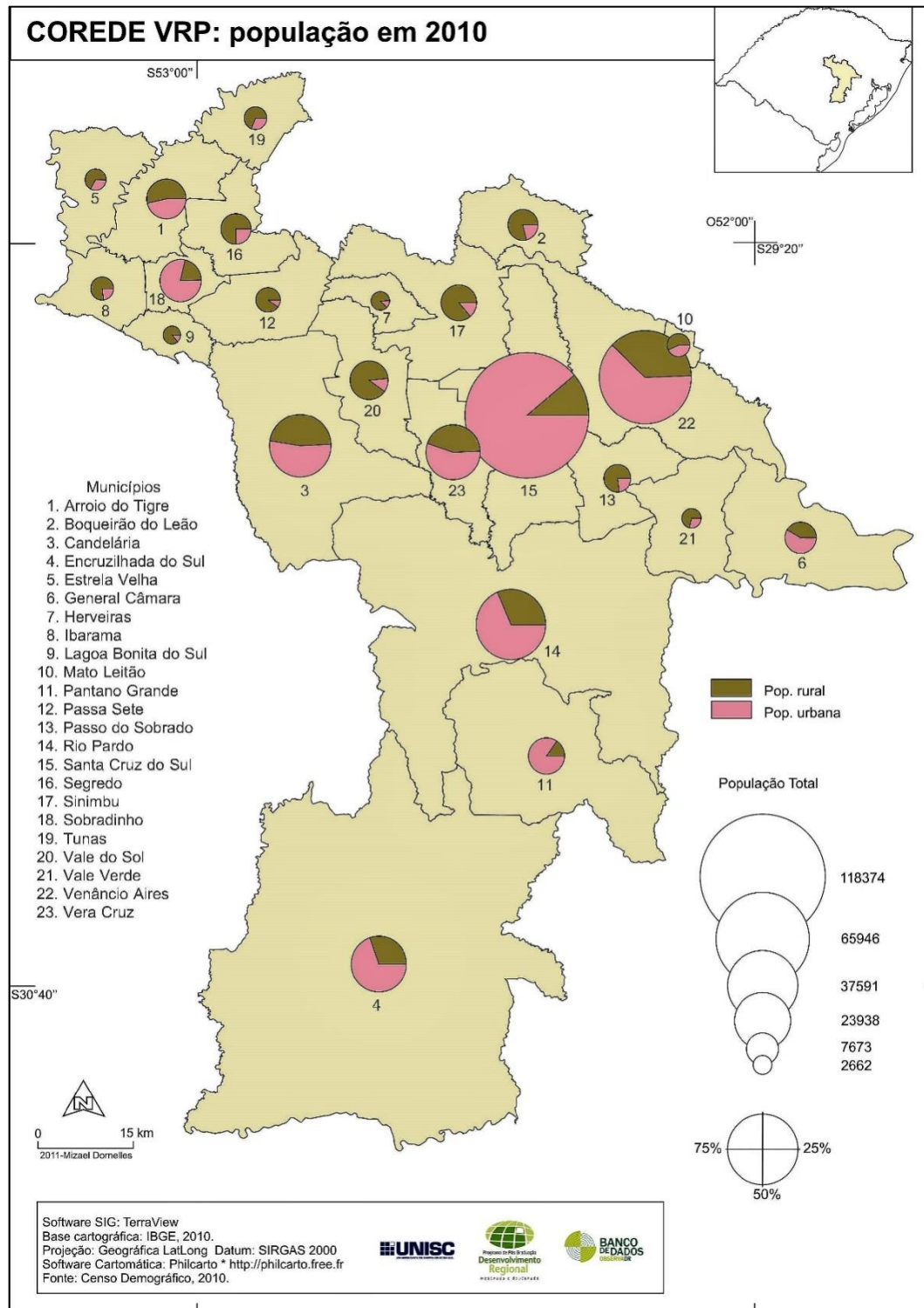


Fonte: SEPLAG/DEPLAN (2010).

Conforme a Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul (FEE-RS), o Vale do Rio Pardo possuía uma população de 433.285 habitantes, em 2014, com 63,13% localizada na área urbana e 36,87% na zona rural, e com densidade demográfica de 32,1 hab/km², em 2013. O Produto Interno Bruto da região atingiu R\$ 13.257.536.000,00. Ainda, segundo a FEE-RS, as exportações do Vale do Rio Pardo atingiram US\$ FOB 1.983.842.493, em 2014.

Observa-se que a população se concentra na região central, principalmente nos municípios de Santa Cruz do Sul, Candelária, Rio Pardo, Vera Cruz e Venâncio Aires, que juntos totalizam 292.053 habitantes, conforme estimativa do IBGE para 2015, representando 67,40% da população do Vale do Rio Pardo (figura 3).

Figura 3 - COREDE VRP – população urbana e rural

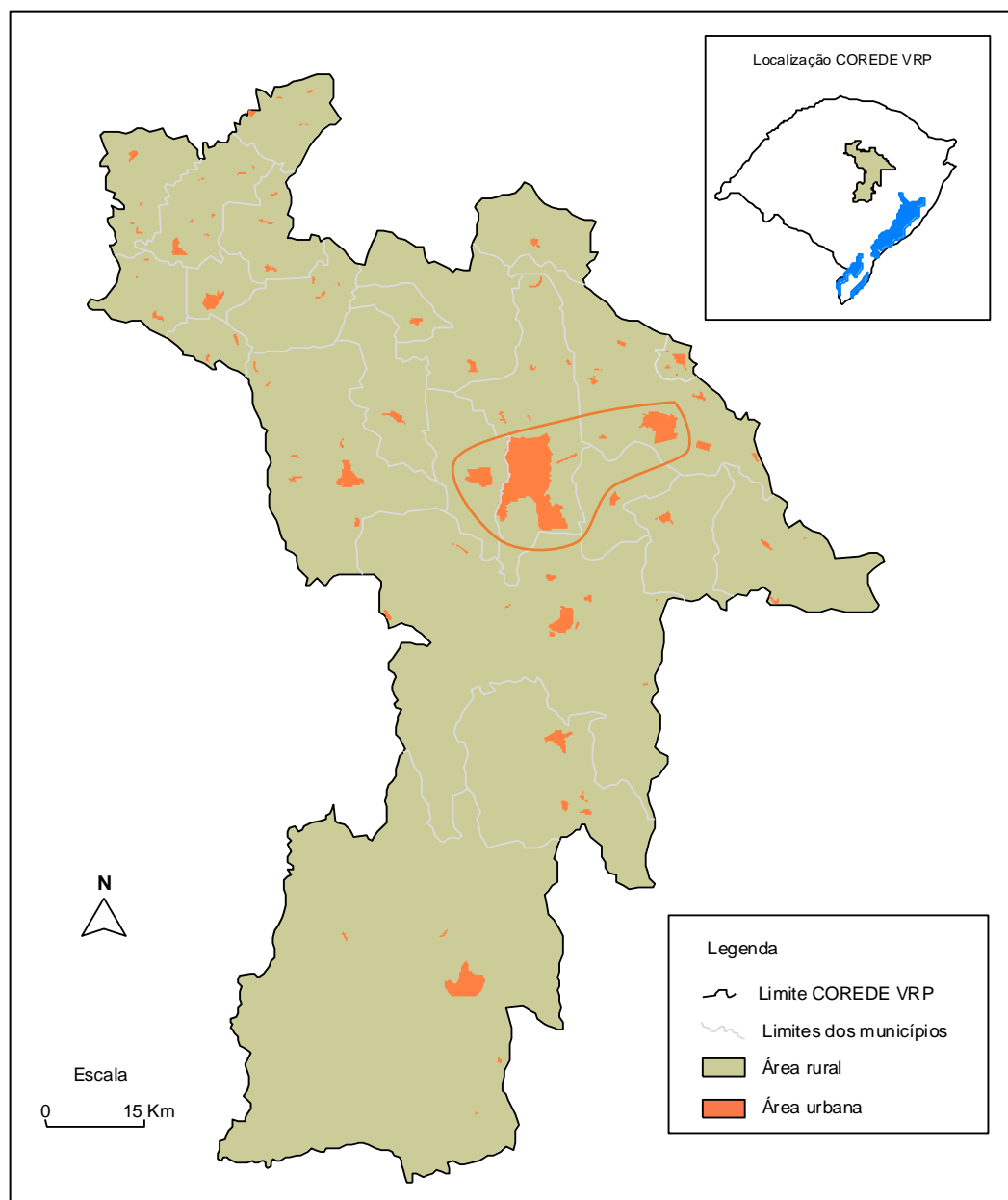


Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base no Banco de dados ObservaDR (2015).

Também, identifica-se que somente o aglomerado urbano, formado pelas cidades de Santa Cruz do Sul, Vera Cruz e Venâncio Aires, detém 51,15% da população urbana regional, conforme destacado na figura 4. Essa área, em virtude

de sua economia urbana mais diversificada e de uma maior concentração industrial, tem a maior participação na economia regional, representando 74,12% do PIB regional, com Santa Cruz do Sul atingindo 50,31%, Venâncio Aires com 19,50% e Vera Cruz com 4,27%, em 2013.⁸ Cabe destacar que o maior número de empregos gerados na região encontra-se concentrado nestes três municípios, destacando-se Santa Cruz do Sul, com uma participação de 49,13% no total de empregos no Vale do Rio Pardo.

Figura 4 - COREDE VRP – áreas urbana e rural



Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em ObservaDR (2015).

⁸ Conforme IBGE, 2015; Guia Socioeconômico do Vale do Rio Pardo e Centro-Serra, 2016.

Ao identificar e caracterizar a Região do Vale do Rio Pardo, observam-se diferentes características quanto ao processo histórico de povoamento, ao conteúdo cultural, à estrutura fundiária e à dinâmica socioespacial, que permitem identificar a existência de três sub-regiões: o Norte, o Centro e o Sul (KLARMANN, 1999).

O Norte apresenta, como características, uma população composta por descendentes de alemães, italianos e luso-brasileiros, dificuldades de alternativas econômicas que melhorem as atividades nos minifúndios, e tem as atividades do setor primário como principal base econômica. Apresenta baixo índice de industrialização e o setor de comércio e serviços, por ser pouco diversificado, atende apenas às demandas mais imediatas e locais.

O Centro, com a economia mais diversificada de toda a região, é constituído pelo polo industrial, comercial e de serviços, das cidades de Santa Cruz, Venâncio Aires e Vera Cruz. O setor industrial é composto por empresas dos setores metalomecânico, plástico, borracha, alimentos, dentre outros, mas tem no setor agrofumageiro o ramo de atividade considerado o mais importante. Tem buscado, especialmente nos últimos anos, a partir das restrições impostas ao consumo do cigarro aumentar a diversificação de atividades, com o objetivo de diminuir a dependência da produção do tabaco. Caracteriza-se, também, por apresentar um conjunto diversificado de produtos comerciais e de serviços, que permite atender à maioria das diversas demandas regionais.

O Sul, onde predominam as atividades agropastoris realizadas em médias e grandes propriedades, destacando-se a pecuária, a orizicultura e a sojicultura. Possui baixa densidade demográfica na área rural, característica das áreas de latifúndios. Cabe destacar que, a partir da década de 1990, essa sub-região também tem procurado alternativas para diversificar a sua base econômica, com destaque para a fruticultura e vitivinicultura. Na busca por alternativas, também destacam-se as culturas da oliveira, com implantação de olivais em Encruzilhada do Sul e de pomares de noz pecã, em Rio Pardo.

Mesmo com essas características, que apresentam diferenciações internas da região, conforme Etges (2001, p. 355), “[...] há uma característica que imprime identidade à região e a particulariza frente às demais regiões do Estado, que é a produção de tabaco.”

A produção de tabaco, diferentemente do modo como se fazia após a chegada dos imigrantes alemães, com a instalação das empresas multinacionais do setor do

tabaco, a partir dos anos 1960, passou a ser realizada de modo muito mais tecnificado, a fim de atender às exigências do mercado internacional. Novas técnicas de produção, com o objetivo de melhorar a qualidade do produto, bem como modernas formas de gestão, fazem parte da reestruturação produtiva do complexo agroindustrial fumageiro. O novo modelo tecnológico, conforme Vogt (1997), alterou o sistema produtivo local e regional. Essas alterações, que se intensificaram a partir da década de 1970, com a introdução de novas técnicas de produção e relações com os produtores de tabaco, possibilitaram a ampliação da produção, aumentando a produtividade e as exportações do fumo em folha. No entanto, essas mudanças não ocorrem sem apresentar visível contradição entre o crescimento e concentração do setor agroindustrial e dos produtores de tabaco, que ocorre em função das novas exigências das empresas. Silveira e Dornelles (2013, p. 31) afirmam que:

[...] tal desempenho assenta-se na combinação de investimentos constantes das corporações de processamento do tabaco na modernização produtiva e tecnológica e na ampliação das usinas agroindustriais, bem como na intensa exploração da mão de obra familiar dos pequenos agricultores num processo de produção do tabaco cada vez mais modificado em razão das novas exigências técnicas das empresas multinacionais.

Esse modelo, que alterou os processos de produção fumageira local e regional, possibilitou, especialmente com a introdução de um sistema integrado de produção agroindustrial do tabaco, além de novas relações com os produtores, a introdução e o aumento dos fluxos relacionais com outros agentes, dentre os quais destacam-se seguradoras, escritórios de contabilidade e advocacia, empresas metalomecânicas, instituições financeiras, empresas de transporte, logística, armazenagem e de biotecnologia, especialmente aquelas ligadas ao setor fumageiro. Também, evidenciaram-se os reflexos na organização, nas relações sociais e econômicas, e nos usos do território regional (SILVEIRA, 2013).

Localizado na área central do Vale do Rio Pardo, especialmente na cidade de Santa Cruz do Sul, que detém o maior número de empresas transnacionais do setor, seguida de Venâncio Aires e Vera Cruz, o complexo agroindustrial fumageiro imprimiu e exigiu importantes transformações no espaço regional, a fim de que pudessem atender a tais corporações, tanto em escala global como na regional. Nesta última, cabe salientar que essas empresas dominam, de maneira hegemônica, todo o processo de agroindustrialização do tabaco.

A reestruturação do espaço urbano e regional ocorreu com maior intensidade a partir dos anos de 1960, com a desnacionalização das empresas fumageiras locais. Conforme Wink (2002), foi a partir desse momento, em função da grave crise que se abateu sobre a indústria fumageira santa-cruzensense, até então concentrada nas mãos de empresários locais, dentre outros acontecimentos, especialmente de cunho econômico, que tem início a transnacionalização das empresas locais do tabaco. Surge e se vislumbra, a partir de então, um novo momento de transformações no espaço urbano e econômico da região e do município, calcado no setor fumageiro, sendo representado pelo complexo agroindustrial do tabaco.

Nesse sentido, a organização dos territórios regional e municipal passou a receber um conjunto de sistemas e objetos técnicos, bem como ampliar e melhorar os já existentes, com vistas a atender às demandas requeridas pelos processos e fluxos gerados a partir de então. Destacam-se: a construção de rodovias asfaltadas, como a BR-471, em 1971, e sua complementação, em 2010; do trecho norte entre Vera Cruz e Barros Cassal, permitindo a ligação do norte com o sul do Estado; a RS-287, em 1973, que foi completada na década de 1980, fazendo a ligação da região do Vale do Rio Pardo com às regiões central, oeste e metropolitana de Porto Alegre; a RS-244, concluída na década de 1990, ligando os municípios da área central da região do Vale do Rio Pardo também à região metropolitana; a RS-400 que, ligando-se com a RS-481, alcança a BR-158 e possibilita o acesso à região noroeste do Estado; a construção do Distrito Industrial, em Santa Cruz do Sul, na década de 1970, e sua ampliação nos anos de 1990; a instalação e ampliação das subestações de energia elétrica, bem como o aumento da capacidade de fornecimento de água para Santa Cruz do Sul, com a construção do Lago Dourado; além da instalação de agências bancárias públicas e privadas, com os mais diversos serviços bancários, Centro de Processamento e Serviços do Banco do Brasil, que permitiu, às empresas locais e da região, uma maior agilidade em suas transações financeiras; serviços de telefonia e ampliação da central telefônica da CRT, telefonia celular, rede de internet via rádio e fibra ótica, viabilizando maior e melhor fluxos de informações não só na escala regional, mas, sobretudo, possibilitando alcançar de maneira mais rápida e eficiente as escalas nacional e internacional; TV a cabo, tornando possível o acesso às programações de canais fechados.

Também destaca-se, a partir da década de 1970, um intenso fluxo de pessoas em busca de melhores condições de vida e de trabalho, que se deslocaram para as

idades de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz, aumentando a taxa de urbanização desse aglomerado urbano regional, onde se concentram as principais indústrias do Complexo Agroindustrial do Tabaco, indústrias dos demais setores, comércio e serviços.

Assim, Silveira (2003, p. 140), ao se referir sobre os reflexos da internacionalização do setor agrofumageiro na organização espacial da cidade de Santa Cruz do Sul, afirma que:

[...] a organização do território reflete as estratégias espaciais e produtivas postas em prática pelas agroindústrias fumageiras. Necessários à implementação de novas formas de produção e ao aumento da escala de produção, esses novos, amplos e (re)equipados espaços tornaram factíveis as novas estratégias produtivas das indústrias, além de possibilitar mudanças importantes na configuração espacial da cidade.

A reestruturação produtiva e urbana da região encontra-se relacionada ao processo de urbanização regional, consolidando-se com o papel desempenhado por Santa Cruz do Sul, como principal núcleo urbano polarizador regional do Vale do Rio Pardo (VRP).

Em estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), denominado de Regiões de Influências das Cidades – REGIC 2007, o qual apresenta uma hierarquização da rede urbana brasileira de acordo com o grau de importância e influência que cada cidade exerce no âmbito regional do qual faz parte, Santa Cruz do Sul pertence à rede urbana de Porto Alegre e recebeu a classificação de centro sub-regional A (figura 5).

Figura 5 - Santa Cruz do Sul – classificação da hierarquia urbana – IBGE 2007



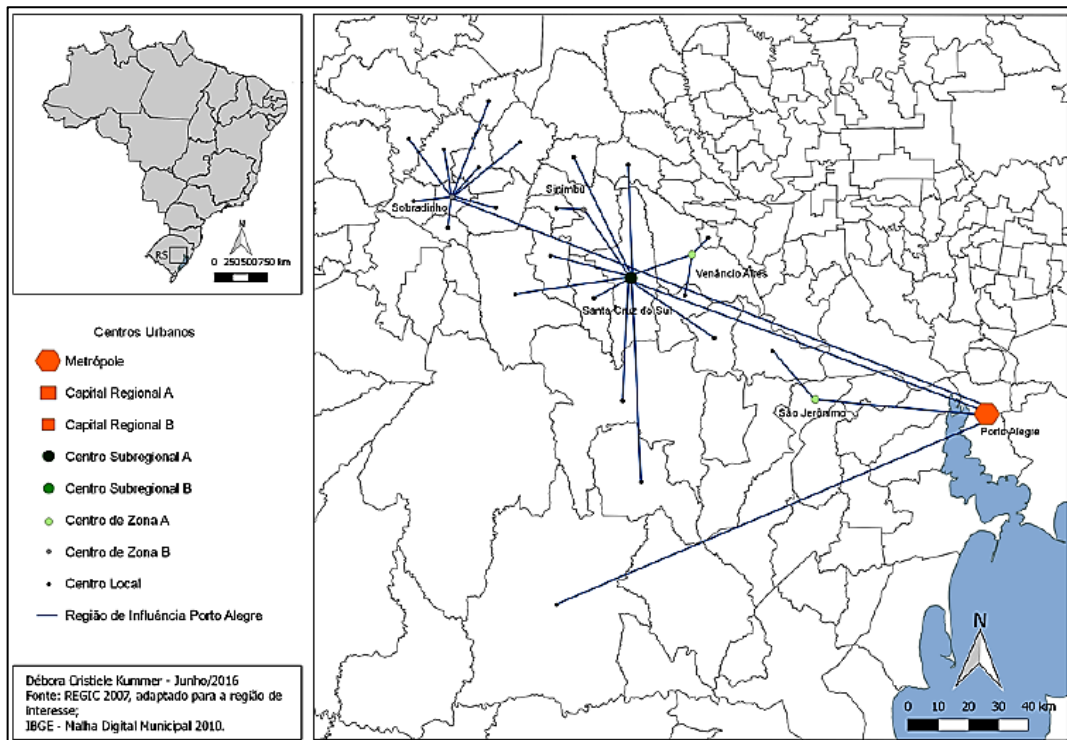
Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em IBGE, e SEPLAG/DEPLAN (2014).

Observando-se a hierarquiza o da rede urbana regional e brasileira, onde se verifica as liga es e os fluxos entre as cidades, que fazem parte dessa rede, conforme consta na figura 6, evidencia-se a centralidade de Santa Cruz do Sul na região do Vale do Rio Pardo, na condi o de centro sub-regional A, bem como sua rela o com Porto Alegre. Nesse sentido, conforme Silveira *et al* (2017, p. 198), a cidade det m a “[...] posi o de comando regional na dinâmica das rela es urbano-regionais existentes na região, notadamente para com os municípios localizados em seu entorno.”

Também, segundo o autor, observa-se que as cidades da região do Vale do Rio Pardo são influenciadas pela metrópole regional, Porto Alegre, que ocorre em fun o da “[...] relativa proximidade espacial e as conexões e complementaridades

funcionais que o sistema viário existente, pode potencializar entre as cidades, traduzindo também a limitada complementariedade econômica e funcional existente entre as cidades da região.

Figura 6 - Santa Cruz do Sul na Estrutura hierárquica da Rede urbana do Vale do Rio Pardo



Fonte: SILVEIRA *et al* (2017, p. 198).

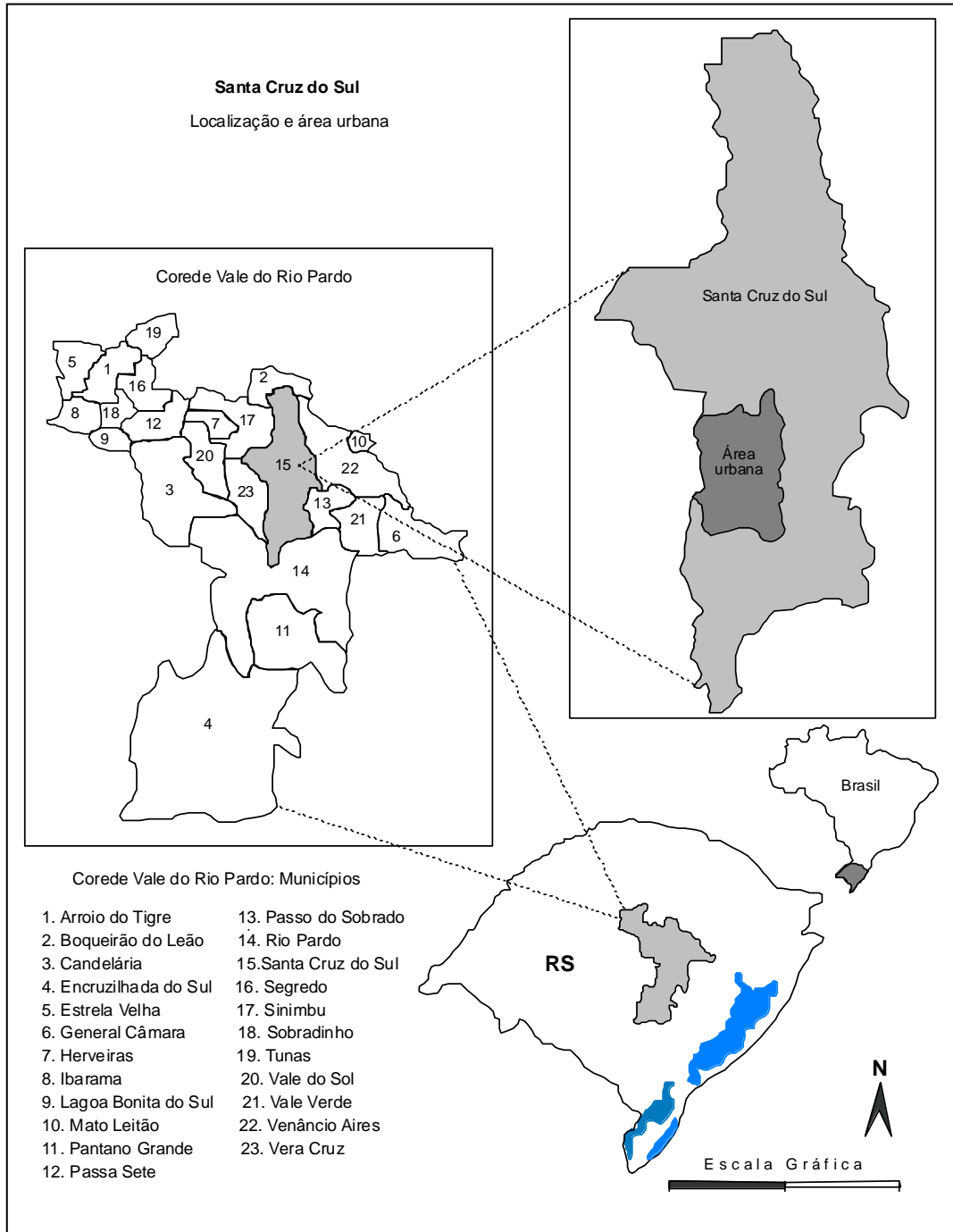
Portanto, para a compreensão da reestruturação urbana e produtiva de Santa Cruz do Sul, bem como dos processos que possibilitam a sua articulação com a região na qual exerce influência como cidade polo, faz-se necessária uma análise mais profunda, que se realizará nas próximas seções deste capítulo.

4.2 Santa Cruz do Sul: breve apresentação e caracterização do município

O município de Santa Cruz do Sul está localizado na área centro oriental do Rio Grande do Sul, na encosta inferior do nordeste do território estadual, e integra a região de planejamento do Corede do Vale do Rio Pardo, figura 7. Suas coordenadas geográficas são: 29°43'59" de Latitude Sul e 52°24'52" de Longitude Oeste. Os seus limites geográficos são os municípios de Vera Cruz (oeste), Rio

Pardo (sul), Sinimbu (noroeste), Venâncio Aires (norte e nordeste) e Passo do Sobrado (leste).

Figura 7 - Santa Cruz do Sul - Localização na Região do Vale do Rio Pardo e no Rio Grande do Sul



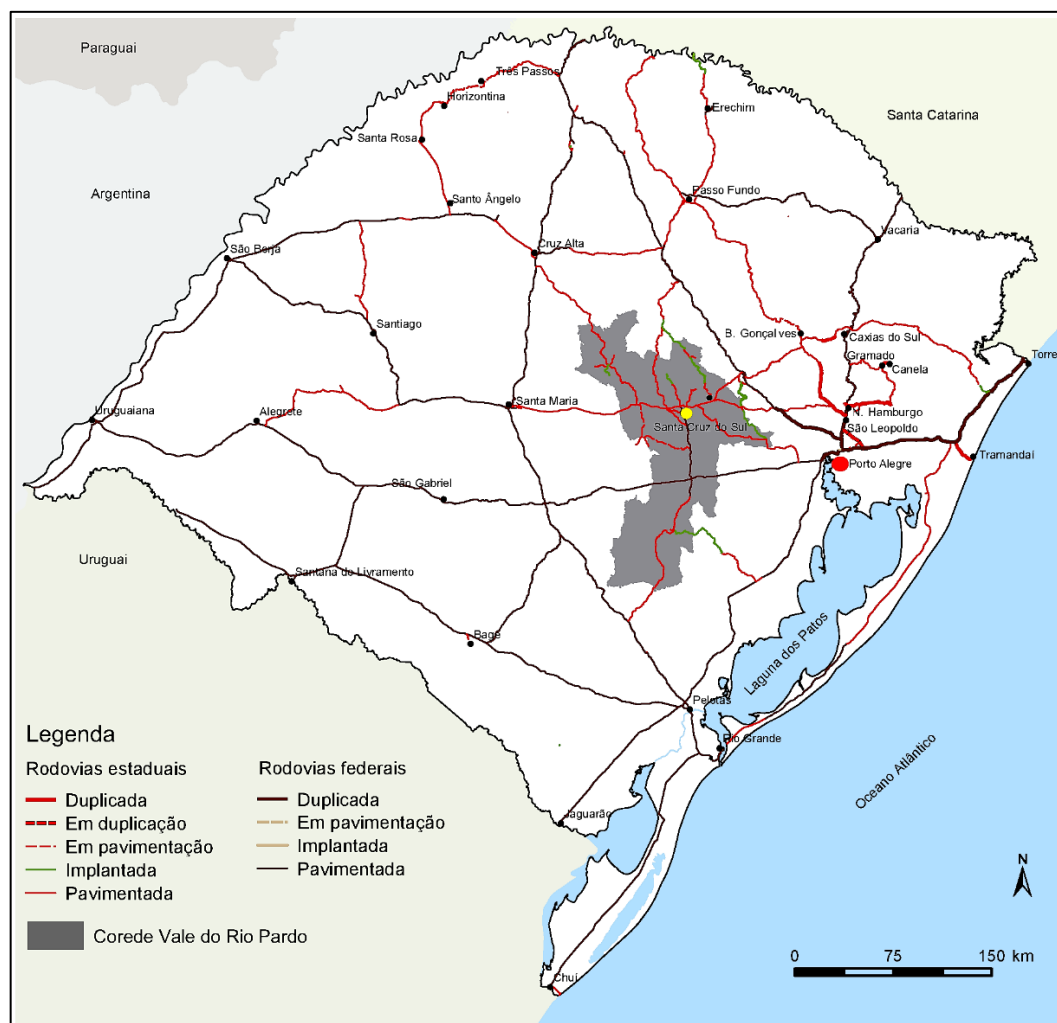
Fonte: adaptado por Gabriel A. S de Oliveira, com base no Laboratório de Geoprocessamento – UNISC.

A região apresenta um relevo formado de áreas levemente onduladas ao sul, vales, morros e elevações maiores, que se originam na Serra Geral. Possui uma

altitude média de 122m do nível do mar, e clima subtropical temperado com temperaturas médias de 19°C, sendo que a variação máxima alcança 42°C e mínima pode atingir 5°C. As chuvas ocorrem entre 100 e 126 dias ao ano, com precipitações de 1300 a 1800 mm. A área total do município é de 794,49 km², sendo 156,96 km² de área urbana e 637,53 km² de área rural (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL, 2015).

O município encontra-se localizado a 155 km da capital do Estado, Porto Alegre. Os principais acessos são pelas RSC 287, BR 471 e 153, que, em conexão com outras rodovias federais e estaduais, permitem o acesso às principais cidades e diferentes regiões do Estado, como: Santa Maria, 150 Km; Caxias do Sul, 152 Km; Passo Fundo, 225 km; Novo Hamburgo, 168 Km; Rio Grande, 345 Km; dentre outras, conforme mostra a figura 8.

Figura 8 - Santa Cruz do Sul – principais rodovias de acesso



Fonte: CEPLAG/DEPLAN (2014); DAER (2014).

Santa Cruz do Sul integra a região do Vale do Rio Pardo, da qual é considerado município polo. Sua população total é de 118.287 habitantes, conforme o censo do ano de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e apresenta-se concentrada na sua área urbana, com 105.184 habitantes, e os residentes rurais totalizam 13.103 habitantes, o que lhe confere uma taxa de urbanização de 88,9% e densidade demográfica de 161,4 hab/km².

De acordo com a Fundação de Economia e Estatística (FEE-RS) o Produto Interno Bruto (PIB) do município, relativo ao ano de 2014, foi de R\$ 7.984.040.499,00, o PIB per capita (2014) atingiu R\$ 63.692,00 e as exportações totais do ano de 2014 alcançaram U\$ FOB 1.350.488.796,00. A expectativa de vida (2010) é de 76,10 anos e a taxa de analfabetismo referente a 2010, considerando pessoas com quinze anos ou mais, foi de 3,37%. Tem sua economia baseada no setor industrial voltada à produção agrofumageira.

4.3 O processo de urbanização de Santa Cruz do Sul a partir da internacionalização da economia local

O processo de urbanização de Santa Cruz do Sul tem seu período mais intenso a partir do final dos anos de 1960, quando ocorre um intenso fluxo populacional à sede do município, originado pela migração de trabalhadores da área rural do próprio município e de cidades vizinhas. Com a internacionalização do setor agrofumageiro local, o processo continuou crescendo e, em 1980, a população urbana já era maior que a rural, continuando de maneira intensa nas décadas posteriores.

De acordo com Silveira (2003, p 83), com a consolidação do capital internacional agrofumageiro, profundas mudanças revelaram-se no município. O processo de urbanização, que se iniciou na cidade, apresentou as seguintes características: “substancial aumento da população; contínua e acelerada ampliação do perímetro urbano; intenso processo de incorporação e especulação imobiliária e crescimento significativo de vilas populares em sua periferia” (SILVEIRA, 2003, p. 83-84). Ainda, sobre o papel desempenhado pela internacionalização da indústria fumageira do município, Silveira, (2003, p. 101) refere-se da seguinte forma:

Entendemos como decisivo o papel que a internacionalização do ramo fumageiro local desempenhou na aceleração do processo de urbanização da cidade, através, principalmente, dos reflexos que a reestruturação do setor agroindustrial fumageiro passou a impor ao processo de (re)produção do espaço urbano santa-cruzense.

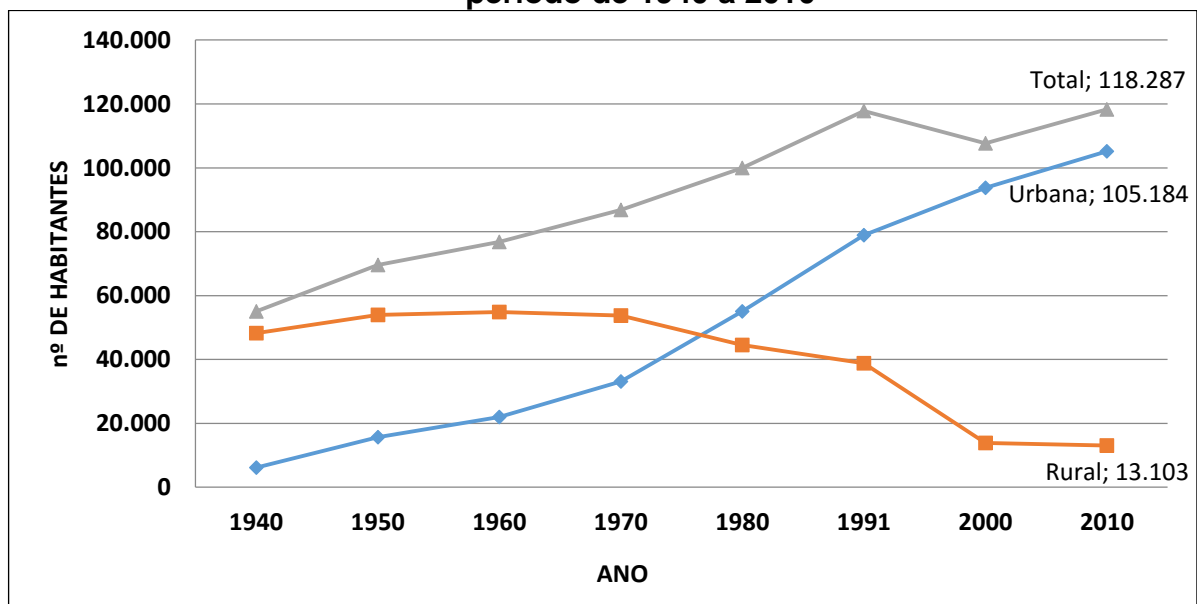
A tabela e o gráfico de número 1 demonstram o rápido aumento da população urbana do município, que, pelo censo de 1980, atinge o percentual de 55,3% da população. Esse processo alcançou, em 2010, o percentual de 88,9%, o que corresponde a 105.184 mil habitantes.

Tabela 1 - Santa Cruz do Sul – Evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010

Santa Cruz do Sul – População urbana e rural					
Ano	Urbana	%	Rural	%	TOTAL
1940	6.115	11,1	48.926	88,9	55.041
1950	15.712	22,6	53.983	77,4	69.605
1960	22.026	28,6	54.828	71,4	76.854
1970	33.076	38,1	53.730	61,9	86.806
1980	55.096	55,3	44.541	44,7	99.636
1991	78.955	67,0	38.818	33,0	117.773
2000	93.786	87,1	13.846	12,9	107.632
2010	105.184	88,9	13.103	11,1	118.287

Fonte: tabela elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Silveira (2003), e Censos-2000 e 2010 do IBGE.

Gráfico 1 - Santa Cruz do Sul - Evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Silveira (2003), e Censos-2000 e 2010 do IBGE.

A partir do processo de internacionalização do ramo fumageiro local, ocorre um aumento significativo da participação dos demais setores econômicos locais, em função das novas e mais variadas demandas agora apresentadas. Com isso, segundo Silveira (2003, p.101), redefiniu-se a ocupação da maior parte da população economicamente ativa, “[...] que passou a realizar-se em bases eminentemente urbanas.” Ainda, de acordo com Silveira (2003), a internacionalização da indústria fumageira levou a um fluxo migratório regional da força de trabalho excedente, crescente e intenso, em direção à cidade de Santa Cruz do Sul, provocando, com isso, um aumento na demanda por novas moradias.

Além desta nova demanda, novos objetos, relativos à infraestrutura e aos serviços, foram necessários para atender às necessidades dessa nova fase da atividade fumageira. A partir de então, Santa Cruz do Sul passa a ser destaque no mercado internacional do fumo e, em consequência, o território municipal recebe novas estruturas (objetos técnicos) para atender ao ramo fumageiro internacional (SILVEIRA, 2003).

Entre esses novos objetos técnicos para atender à nova organização do capital industrial, Silveira (2003) destaca: as rodovias BR 471 e RS 287, construídas em 1971 e 1973, respectivamente, ligando de maneira mais efetiva a região ao terminal portuário de Rio Grande e a região metropolitana de Porto Alegre, facilitando sobremaneira o escoamento da safra e circulação de mercadorias; a construção do aeroporto municipal, em 1983, que veio tornar o acesso mais rápido dos compradores e executivos das empresas, bem como possibilitou a ligação com outras unidades das empresas fumageiras, localizadas em outros estados do país; a instalação da telefonia automática, em 1966, com canais de telex, sistemas de DDD e DDI, central automática da Companhia Riograndense de Telecomunicações - CRT, bem como sua expansão e atualização, a partir de 1995, com a instalação de rede de internet, especialmente na segunda metade da década de 1990 e sua expansão nos anos de 2000, objetos esses que facilitaram os fluxos de informações entre as unidades, aqui localizadas, com as demais empresas das corporações, bem como com seus clientes; a instalação de sistemas bancários, como o Centro de Processamento do Banco do Brasil, em 1993, que permitiu a comunicação *on line* com os principais centros financeiros do país, de caixas eletrônicos nos bancos estatais (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Banco do Estado do Rio Grande do Sul) e privados (Itaú, Bradesco), instalação de agências bancárias, que

agilizaram as operações financeiras das empresas locais, das multinacionais e dos clientes dessas instituições; a criação, construção e expansão, pela Prefeitura, do distrito industrial, com vistas a criar melhorias e infraestrutura para as complexas plantas industriais do complexo fumageiro; e o surgimento de escritórios de exportação e importação, construção de hotéis e clubes de lazer para atender, especialmente, os hóspedes e executivos internacionais das corporações multinacionais.

Assim, de acordo com Silveira (2003, p. 136):

Tais objetos e sistemas técnicos, tomados isoladamente, não possuem a capacidade de estruturar o território. Todavia, enquanto produto das relações socioespaciais presentes no lugar, eles viabilizam a (re)produção do espaço urbano. Nessa perspectiva, a hegemonia do capital internacional no desenvolvimento da economia local faz com que a agroindústria fumageira possa ser identificada como um dos principais agentes de organização e produção da cidade.

A respeito das mudanças espaciais que ocorrem na cidade, a partir de então, Silveira (2003, p. 102-102) afirma:

Nesse contexto, do ponto de vista da dinâmica espacial do espaço urbano, passamos a ter, em Santa Cruz do Sul, a partir desse período, além de um gradativo processo de verticalização em sua área central, também uma contínua e acelerada ampliação da área urbana, principalmente, através da abertura de novos loteamentos, fruto do aumento, ainda que em uma frequência irregular, do capital circulante oriundo da comercialização das grandes safras, do aumento da população urbana e da conseqüente demanda, solvável ou não, de novas moradias.

Conforme Wink (2002), a expansão urbana que a cidade apresentou, a partir dos anos da década de 1950, continuou crescente nas décadas posteriores, possibilitando a ligação do centro aos bairros, às rodovias intermunicipais e à sede dos diversos distritos. Na direção sul, passou a efetivar-se, ao longo da Avenida Euclides Kliemann, prolongamento da Rua Marechal Floriano. Na direção oeste, ultrapassa a rodovia BR 471 através da Rua São José e, para sudoeste, essa expansão ocorre ao longo da Avenida Gaspar Bartholomay, a partir das ruas Felipe Jacobus e Carlos Trein Filho. O lado leste da cidade, antes limitado pela Rua Gaspar Silveira Martins, expande-se com a criação de loteamentos nas encostas, no início dos anos da década de 1970. Para norte, nordeste e noroeste, cresce além da Rua Coronel Oscar Jost, com os bairros Vila Verena e Vila São Luiz, pela Avenida Independência tem-se acesso ao bairro de mesmo nome, ao bairro Várzea e a RS

287, também, através da Rua Juca Werlang e, pelo acesso Grasel, alcança-se essa rodovia.

Nesse período, a área central caracterizava-se pela ocupação residencial e desenvolvimento das várias atividades comerciais, de serviços e industriais. As indústrias também desenvolviam suas atividades nessa área, especialmente na área formada pelas ruas Marechal Floriano, Senador Pinheiro Machado, Carlos Trein Filho e Galvão Costa (WINK, 2002).

A partir de 1980, segundo Silveira (2006), Santa Cruz do Sul passou por intensas mudanças espaciais, entre as quais destacam-se: verticalização da área central da cidade e bairros adjacentes, com destaque especial para a direção norte da cidade, e expansão do perímetro urbano, resultado do lançamento de diversos loteamentos e condomínios fechados. Esse processo pode ser decorrente, especialmente, da movimentação do capital industrial fruto da internacionalização do setor fumageiro e da desnacionalização das empresas locais, bem como da interação de vários agentes, com destaque para os agentes do mercado imobiliário.

4.4 Aspectos econômicos, reestruturação produtiva e urbana de Santa Cruz do Sul

Nesta seção, num primeiro momento, trata-se de maneira sintética da reestruturação produtiva e suas principais transformações na economia brasileira. Num segundo momento, apresenta-se e realiza-se uma análise da reestruturação produtiva, das mudanças na economia e suas principais repercussões no espaço urbano de Santa Cruz do Sul, como principal centro econômico do Vale do Rio Pardo.

4.4.1 Reestruturação produtiva e as transformações na economia brasileira

O processo de reestruturação produtiva no mundo vem ocorrendo desde o início da década de 1970, com o esgotamento do modelo fordista, que já não atendia, na sua totalidade, o sistema capitalista. Esse processo está calcado no uso intensivo de processos tecnológicos, na inovação e na firma, objetivando aumentar a competitividade das empresas para fazer frente à concorrência. Conforme Carleial (1997, p. 296)):

Esses processos concretizam-se em mudanças tecnológicas, organizacionais, institucionais de tal monta que impactam nas estruturas de mercado, alteram padrões de concorrência, impõem alterações no comportamento das firmas as quais por sua vez reformulam suas decisões de investir, comprar, produzir e contratar força de trabalho.

Nesse sentido, a reestruturação produtiva provocou profundas mudanças nos processos de produção, nos negócios e no mundo do trabalho. Os processos produtivos são modificados a partir do uso de novas tecnologias, que permitiram a automação de processos nas linhas de produção da fábrica, possibilitando aumentar a produção e criar novos produtos. Além disso, oportunizou a constituição de novos mercados, através do lançamento de produtos com a aplicação e incorporação de novas bases tecnológicas, tendo como consequência a diminuição do ciclo de vida dos produtos e um maior consumo. Visualiza-se, ainda, uma das principais e mais impactantes mudanças que diz respeito à precarização do trabalho, que ocorre, principalmente, pelo uso da automação das linhas de produção e outros processos nas empresas, acentuando a divisão do trabalho, a precarização de contratos de trabalho com a consequente diminuição dos salários, aumento do desemprego, e criação de novas formas de exclusão social.

Também, a reestruturação produtiva não se encerra intramuros das empresas, mas tem repercussão nos espaços das cidades, reestruturando-as. Dessa forma, conforme Sposito e Sposito (2012):

[...] a reestruturação produtiva identifica-se com as transformações espaciais que afetam as cidades e a rede de cidades. Enfim, as novas tecnologias aceleram a circulação do capital; as mudanças nos ritmos das empresas modificam seu papel em diferentes escalas e as formas de produção; e tudo isso se reflete nas transformações espaciais.

Essas transformações, que se iniciaram na segunda metade do século XX e foram vivenciadas nos países capitalistas industrializados avançados, disseminaram-se por intermédio dos grupos multinacionais, seus principais agentes, que já adotavam a reestruturação produtiva em suas empresas, em países em desenvolvimento como o Brasil, notadamente, a partir da década de 1980.

No Brasil, a reestruturação produtiva, de acordo com Gomes (2011, p. 57), “[...] ocorre *pari passu* aos novos padrões de competitividade internacional e as mudanças econômicas que ocorrem no país, a recessão, o desemprego, a crise do padrão industrial baseado no desenvolvimentismo e, outrossim, a política econômica, inspirada no neoliberalismo.”

Em um primeiro momento, até meados da década de 1990, notabilizou-se o aprofundamento da crise na economia brasileira. Após vários planos de estabilização econômica que foram elaborados, especialmente, a partir da segunda metade da década de 1980, com o fito principal de debelar os altos índices de inflação, dentre outras medidas⁹, esses não alcançaram os objetivos propostos. Também, cabe salientar que, a partir da década de 1970, com a decadência do modelo fordista de produção, um novo modelo se configurou, denominado de modelo flexível ou pós-fordismo. Este ocorre por intermédio da economia de diversidade ou por segmento, e não mais por economia de escala, própria da produção em massa e padronização de produtos do modelo fordista, que alcançou seu auge no período pós-guerra. No modelo pós-fordista, a produção estrutura-se de forma a atender segmentos de mercado, com produtos e serviços voltados às demandas individualizadas. Assim, conforme Antunes (1999, p. 72), “novos processos de trabalho emergem, nos quais o cronômetro e a produção em série são substituídos pela flexibilização da produção, por novos padrões de busca de produtividade, por novas formas de adequação da produção à lógica do mercado.”

A partir do final dos anos de 1980 e início da década de 1990, como resultado do novo modelo de produção, ocorre a consolidação da reestruturação produtiva, que se caracterizou pela introdução de novos padrões e recursos tecnológicos no ambiente de trabalho das diversas organizações, compondo-se desde novas formas de produção até novas técnicas de gestão, bem como de localização de empresas, repercutindo em diversos setores da economia.

Cabe destacar, ainda, que, com os novos recursos tecnológicos e as novas técnicas de gestão incorporadas pela reestruturação produtiva ao processo de trabalho, ocorrem impactos importantes nas relações de trabalho, tais como: a desregulamentação do mercado de trabalho, a terceirização de atividades nos setores públicos e privados, a redução de direitos dos trabalhadores, as subcontratações, dentre outros. Essa situação ocasionou um aumento do desemprego, levando muitos trabalhadores a se lançarem à informalidade (DANTAS; CLEMENTINO, 2012). Com respeito à reestruturação produtiva, Ramalho (1999, p. 90) destaca que: “a reestruturação produtiva afeta também o mercado de

⁹ Planos econômicos da década de 1980: Plano Cruzado, fevereiro de 1986; Plano Cruzado II, novembro de 1986; Plano Bresser, junho de 1987; Plano Verão, janeiro de 1989.

trabalho, agravando de certa forma as características de informalidade presentes em toda a economia brasileira.”

Caracteriza-se, também, pela adoção de reformas de cunho neoliberal, que, segundo Cano (2000), foram implementadas por intermédio das seguintes ações: a) abertura comercial; b) desregulamentação do fluxo de capital internacional; c) reforma do Estado (administrativa, concessões e privatizações); e d) reformas das relações de trabalho. Como exemplo dessas políticas, tem-se o Programa Nacional de Desestatizações que, no período de 1991 a 2000, privatizou 66 empresas.

Com a eleição do Presidente Fernando Collor de Mello, foi lançado o Plano Collor, por intermédio da Medida Provisória nº 168, de 16 de março de 1990, e convertida na Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990. Sua vigência foi de 16 de março de 1990 a 31 de julho de 1993, sendo dividido em Plano Collor I e Plano Collor II.

O plano Collor iniciou a década dos anos de 1990 retendo os recursos da poupança e de outros ativos financeiros, com o objetivo de reduzir a liquidez da economia, entre outras medidas de ajuste. Essa medida afetou seriamente o setor da construção civil e o crédito imobiliário, através da diminuição do volume de financiamentos. Durante essa década, os depósitos da poupança sofreram forte concorrência de outros ativos financeiros, diminuindo os recursos para o crédito imobiliário e outros financiamentos. Os financiamentos realizados por intermédio dos recursos do FGTS também sofreram queda nesse período, tendo ficado suspenso, no período de 1991 a 1994, qualquer empréstimo, por decisão do Conselho Curador do FGTS.

A situação política do país, conturbada e lastreada pelos escândalos de corrupção, culminou com *impeachment* do Presidente Fernando Collor de Melo. O vice-presidente, Itamar Franco, assumiu a Presidência da República, e para ministro da fazenda foi nomeado Fernando Henrique Cardoso. Iniciou-se, então, a elaboração de mais um plano econômico com vistas à estabilização econômica do país, que foi implantado em 1994, ainda na gestão do presidente Itamar Franco. O Plano Real foi o último plano de estabilização econômica implantado no Brasil.

Eleito em 1994 e reeleito em 1998, o Presidente Fernando Henrique Cardoso caracterizou sua gestão especialmente pela manutenção do programa de estabilização econômica e medidas de cunho neoliberal.

Nesse período, foram criados sistemas e órgãos importantes, dentre os quais 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, comerciais e outras instituições financeiras; o Estatuto da Cidade, promulgado em 2001, com o objetivo de regular a execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal; e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e alterado pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004, com objetivo de atender às necessidades de moradia da população de baixa renda. O programa é gerido pelo Ministério das Cidades e a operacionalização está a cargo da Caixa Econômica Federal, na qualidade de arrendadora e gestora do Fundo de Arrendamento Residencial.

O governo do Presidente Lula, iniciado em 2003, caracteriza-se por dar continuidade às políticas de estabilização econômica, principalmente quanto à manutenção do controle da inflação, pela opção em valorizar e expandir o mercado interno e por conter, especialmente, políticas de cunho social.

No primeiro governo do Presidente Lula ocorreu uma preocupação maior em relação ao aumento da expansão do consumo que, conforme Gremaud; Vasconcellos; Toneto Junior (2011), realizou-se por intermédio de dois fatores: a) forte expansão da transferência de renda pela ampliação e continuação dos programas sociais e assistenciais, e b) pela expansão do crédito às pessoas físicas, com destaque para o alcance desses créditos para as pessoas de baixa renda, por intermédio de cooperativas de crédito, banco popular, incentivo ao crédito consignado, medida que gerou maior segurança para o setor creditício e diminuição da inadimplência. Também data desse período a promulgação da Lei de Falência, medida que possibilitou a diminuição do risco do financiamento das empresas.

Cabe destacar, ainda, que, nesse mesmo período, tendo em vista a diminuição dos investimentos públicos, continuam os gargalos da infraestrutura que alcançaram desde a energia até aos problemas relativos ao meio urbano. No sentido de equacionar os problemas relativos ao setor urbano, foi criado o Ministério das Cidades, em 2003, 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.

Se no primeiro governo do Presidente Lula (2003-2006), os problemas com a infraestrutura não foram atacados a contento, no segundo período (2007-2010) a principal preocupação foi a tomada de medidas para corrigir os gargalos existentes e que dificultavam o desenvolvimento do país. Nesse sentido, a medida de maior impacto foi o lançamento, em 2007, do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC. 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.¹⁰

No que concerne ao espaço urbano, destaca-se o programa de crédito voltado para a habitação e aos programas de mobilidade urbana, ações essas que tinham sido negligenciadas nos períodos anteriores, especialmente, a partir do Plano Real até 2002.

Destaca-se, nesse setor, como um dos eixos do Programa de Aceleração do Crescimento, o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009, 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. O fito principal do programa é diminuir o déficit habitacional no país, o qual, de acordo com a Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (Pnad) 2008, do Instituto Brasileiro de Geografia e de Amostra por Domicílios (Pnad) 2008, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e dados do Governo Federal, era de aproximadamente 5,5 milhões de moradias, especialmente na faixa de renda de até três salários mínimos. Objetivou, também, criar mecanismos de incentivo de produção e requalificação de imóveis urbanos e rurais para diminuir o déficit habitacional, em especial, da faixa da

¹⁰ Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/> e <http://www.planejamento.gov.br/secretarias>.

população com renda familiar de até R\$ 4.650,00. O Programa Minha Casa – Minha Vida se apresenta como o maior programa habitacional já lançado no Brasil.

Esse programa, segundo Souza (2009), foi uma das estratégias que o governo usou, diante da crise econômica, para dinamizar o setor da construção civil e buscar, a médio e longo prazos, equacionar o déficit habitacional do país. A aposta para resolver o problema habitacional encontra-se direcionada à iniciativa privada, considerada agente-motor do processo. Ainda, conforme Souza (2009), dos recursos da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço destinados ao programa, 97% são para a produção direta de unidades habitacionais realizadas pelas empresas construtoras, enquanto que 3% estão sendo reservados para entidades sem fins lucrativos, cooperativas e movimentos sociais.

4.4.2 Reestruturação produtiva, mudanças na economia e espaço urbano de Santa Cruz do Sul

No território municipal de Santa Cruz do Sul, a reestruturação produtiva repercutiu fortemente, especialmente na área urbana, notadamente a partir da consolidação da internacionalização da base industrial local e da produção agroindustrial do tabaco. Os reflexos desse processo de reestruturação também se traduzem sobre a dinâmica dos demais setores econômicos.

O setor primário do município encontra-se alicerçado na produção de tabaco e caracteriza-se pela existência de pequenas propriedades. São 4.365 propriedades rurais, com tamanho médio de 12,7 ha.¹¹, produzindo os seguintes produtos agrícolas: milho, arroz, soja, feijão, mandioca e fruticultura. Bovinos, aves, suínos e produção de leite são os principais produtos da pecuária do município.

Desde o início da colonização, a produção agropecuária do município, embora diversificada, já apresentava destaque na produção do tabaco. Segundo Silveira e Hermann (2001, p. 229), “A atividade fumicultora desde cedo representou o principal esteio da economia santa-cruzense, articulando a produção do fumo na zona rural e o beneficiamento industrial do fumo na cidade.”

De acordo com Silveira (2003), a entrada das empresas agrofumageiras multinacionais promoveram alterações na produção e beneficiamento do tabaco, que

¹¹ De acordo com a Secretaria Municipal da Agricultura de Santa Cruz do Sul (2015).

possibilitaram crescimento e melhora da qualidade do produto, proporcionando o incremento da produção brasileira e das exportações para a Europa e Estados Unidos.

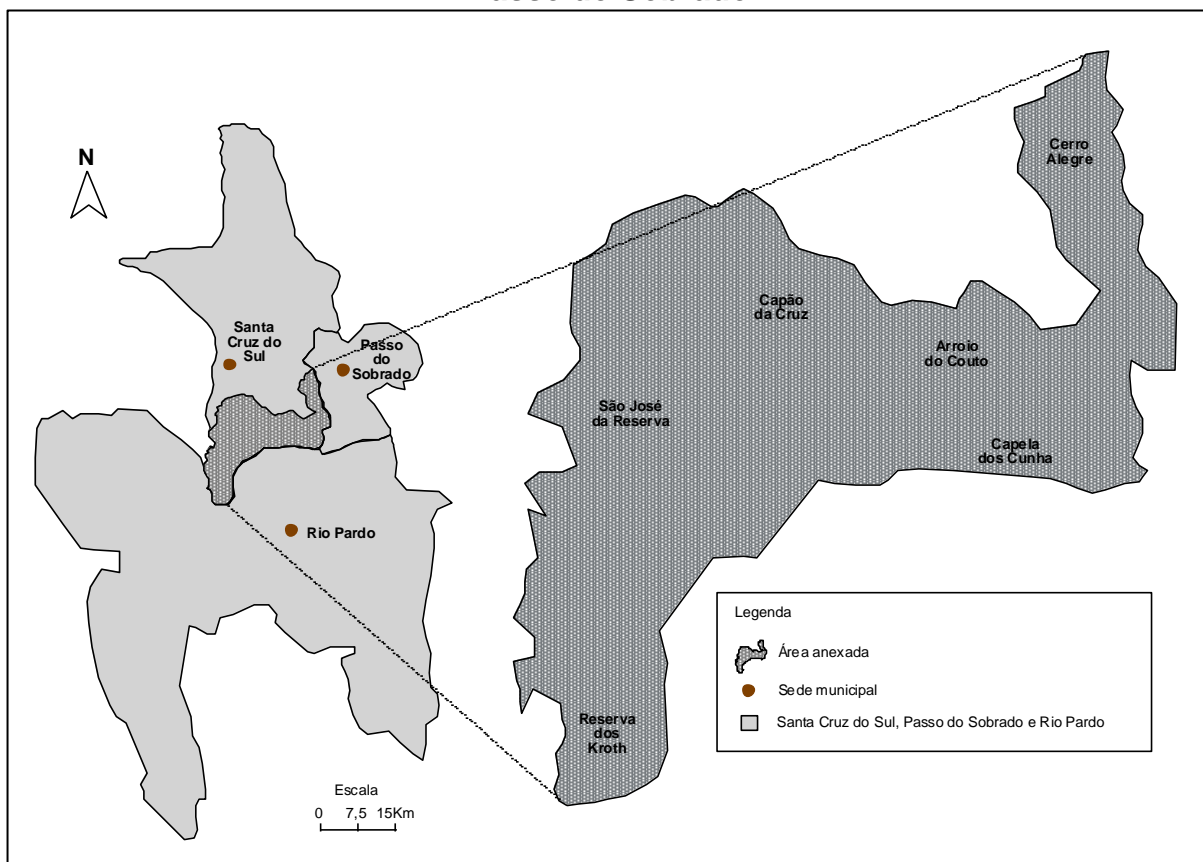
Ainda consoante com Silveira (2004), o crescimento do setor fumageiro na economia do município, que se dá aliado ao crescimento da demanda internacional pelo tabaco, não ocorreu sem as devidas atenções às demandas que o setor impôs. Nesse sentido, foi necessária a implantação de aparatos técnicos, com o objetivo de atender à ampliação da produção e às operações dos diversos grupos do setor fumageiro.

Para tanto, a partir da década de 1970, o território municipal passou a ser estruturado e reestruturado para atender tais demandas, implantando e ampliando os diversos objetos técnicos, que se materializaram no espaço urbano local. Conforme sublinha Silveira (2004, p. 263), essa materialização ocorreu por intermédio de pontos, de superfícies ou áreas e de linhas. Como pontos, destacam-se “[...] (terminais de carga, depósitos de containers, armazéns refrigerados, escritórios de exportação e importação, bancos e hotéis de padrão internacional, etc.) [...]”. Por meio de superfícies ou áreas, incluem-se o distrito industrial e o aeroporto, bem como linhas de transporte coletivo, rodovias, ciclovias, redes de telecomunicações e de energia e transporte de passageiros.

Esses objetos técnicos têm sido viabilizadores da estruturação e reestruturação do território, assim como da (re)produção do espaço urbano local.

Dentre tais objetos, conforme Silveira (2004), que estão diretamente ligados às demandas da internacionalização do setor agrofumageiro regional e local, destaca-se um dos mais modernos distritos industriais do Rio Grande do Sul, o Distrito Industrial de Santa Cruz do Sul. Criado na década de 1970, a partir da internacionalização do setor do tabaco, e pela sua expansão na década de 1990, que foi possibilitada pela anexação de áreas dos municípios de Rio Pardo e Passo do Sobrado, num total de 136, 53 km² (figuras 9 e 10), tornou-se importante vetor no processo de urbanização da cidade.

Figura 9 - Santa Cruz do Sul – Áreas anexadas dos municípios de Rio Pardo e Passo do Sobrado

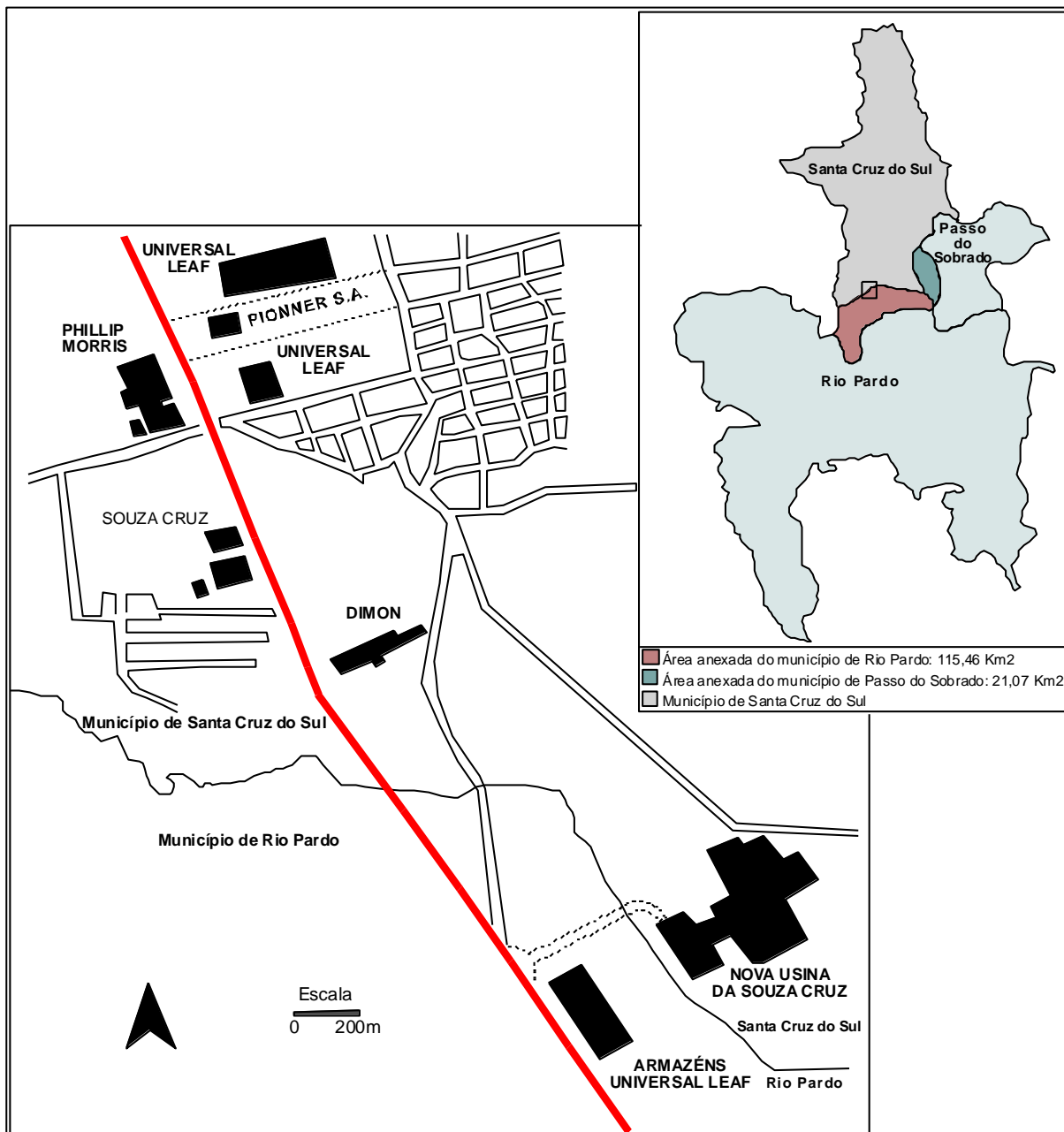


Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 15 de maio de 1996; Lei Estadual nº 8/96; adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira.

Localizado na região sul da área urbana municipal, o Distrito Industrial desenvolveu-se ao longo da rodovia BR-471 (figura 11), onde estão instaladas as principais plantas industriais dos grupos multinacionais que dominam o setor fumageiro mundial, destacando-se a Souza Cruz S/A, a Philips Morris Indústria e Comércio Ltda, a Universal Life Tabacos, a JTI Processadora de Tabacos do Brasil Ltda., a Premiun Tabacos do Brasil, a ATC Assoc. Ted. Tabacco Company Brasil Ltda., bem como empresas industriais locais de produtos de plástico, borracha, alimentos, confecções, metalúrgicos e brinquedos, como a Metalúrgica Mor S/A, a Xalingo S/A, a Germani Alimentos, a Simon Braun, a empresa de comércio e logística de medicamentos Genésio A. Mendes & Cia. Ltda., a Associação dos Fumicultores do Brasil (AFUBRA), a DuPont Pionner do Brasil S/A, empresa do grupo DuPont de Nemours & Company, com sede em Wilmington, Delaware, produtora de sementes de milho e soja, possui unidades de beneficiamento nas regiões sul, sudeste, centro-oeste e nordeste do Brasil, e a ProfiGen do Brasil S/A. Esta última, dedicada exclusivamente à pesquisa, produção e comercialização de

sementes de tabaco, é uma das maiores empresas privadas do setor de sementes de tabaco, com vendas para mais de 30 países.

Figura 10 - Anexação de áreas e expansão do distrito industrial



Fonte: Silveira (2004).

Figura 11 - Santa Cruz do Sul – Distrito Industrial

Fonte: Guia Socioeconômico do Vale do Vale do Rio Pardo e Centro-Serra (2016).

Porém, esses mesmos objetos técnico-científicos, que possibilitam as diversas ações necessárias ao desenvolvimento da economia local e atendimento às demandas do capital do Complexo Agroindustrial Fumageiro, encontram-se assimetricamente distribuídos no território e no espaço urbano municipal. De um lado, encontram-se concentrados para atender às necessidades das empresas multinacionais e, por outro, apresentam-se distantes das necessidades de outras áreas da cidade.

Conforme Vogt (1997), o processo de internacionalização econômica do setor fumageiro, que se iniciou em 1917, intensifica-se a partir dos anos finais da década de 1960, consolidando-se com as fusões nos tempos mais recentes, especialmente nos anos das décadas de 1980 e de 1990. De acordo com Silveira (2003), o processo de globalização da economia também atingiu o setor do fumo, e contribuiu para a ocorrência de um intenso processo de centralização do capital, que se processa com inúmeras fusões e incorporações entre as empresas fumageiras.

O Quadro 2 apresenta a desnacionalização das empresas industriais do ramo fumageiro em Santa Cruz do Sul, no período de 1985 a 2015. Observa-se que, das

onze empresas existentes em 1985, três ainda se encontravam sob capital nacional e, em 2015, apenas uma, o que demonstra a rapidez e a consolidação desse intenso processo.

QUADRO 2 - Santa Cruz do Sul – internacionalização da indústria fumageira (1985 a 2015)

EMPRESAS INSTALADAS ATÉ 1985 (ANO DE CRIAÇÃO E ORIGEM DO CAPITAL)	ALTERAÇÕES NA PROPRIEDADE DAS EMPRESAS ENTRE 1985 E 1994 (ANO DE CRIAÇÃO E ORIGEM DO CAPITAL)	ALTERAÇÕES NA PROPRIEDADE DAS EMPRESAS ENTRE 1995 E 2003 (ANO DE CRIAÇÃO E ORIGEM DO CAPITAL)	ALTERAÇÕES NA PROPRIEDADE DAS EMPRESAS ENTRE 2004 E 2008 (ANO DE CRIAÇÃO E ORIGEM DO CAPITAL)	EMPRESAS INSTALADAS ENTRE 2009 E 2015 (ANO DE CRIAÇÃO E ORIGEM DO CAPITAL)
Fábrica de cigarros Sudam S. A. - 1940 (BRA) → R. J. Reynolds Tab. Brasil (fumo) - 1975 (EUA)	Dibrell Brothers Inc. – 1991 (EUA) →	Dimon do Brasil Tabacos – 1996 (EUA) →	Allince One Brasil Exp. Tabacos Ltda – 2005 (EUA)	Allince One Brasil Exp. Tabacos Ltda - (EUA)
Tabra_Exp. Tabacos do Brasil – 1970 (EUA) ¹² Cia. Meridional de Tabacos – 1974 (FRA) ¹³	Tabra_Exp. Tabacos do Brasil – (EUA) Cia. Meridional de Tabacos – (FRA) →	Cia. Meridional de Tabacos – 1997 (EUA) ¹⁴		
R. J. Reynolds Tab. Brasil (fumo) - 1975 (EUA) → Philip Morris do Brasil Ind. E Com. 1975 (EUA) Souza Cruz S. A. – 1917 (EUA-ING)	Philip Morris do Brasil Ind. E Com. 1991 (EUA) → Philip Morris do Brasil Ind. E Com. 1991 (EUA) → Souza Cruz S. A. – (EUA-ING)	Philip Morris do Brasil Ind. e Com. (EUA) Souza Cruz S. A. – (EUA-ING)	Philip Morris do Brasil Ind.e Com.(EUA) Souza Cruz S. A. – (EUA-ING)	Philip Morris do Brasil Ind. E Com.(EUA) Souza Cruz S. A. – (EUA-ING)
Tabacos Brasileiros Ltda. 1976 (EUA) → Kliemann & Cia – 1915 (BRA) → Armada S. A. Ind. E Com. – 1968 (ALE) ¹⁵ Boettcher e Wartchow – 1932 (BRA)	Universal Leaf Tabacos Ltda. – 1991 (EUA) Boettcher e Wartchow – 1932 (BRA) ¹⁶ Kannenberg e Cia. Ltda. – (BRA)	Universal Leaf Tabacos Ltda. – (EUA) Kannenberg e Cia. Ltda. – (BRA)	Universal Leaf Tabacos Ltda. – (EUA) Kannenberg e Cia. Ltda. – (BRA)	Universal Leaf Tabacos Ltda. – (EUA)
Kannenberg e Cia. Ltda. – 1953 (BRA)		Associated Tobacco Comp. – (EUA) Premium Tabacos Brasil Ltda. 2003 (BRA)	Associated Tobacco Comp. – (EUA) Premium Tabacos Brasil Ltda. (BRA)	JTI – Japan Tobacco International – 2009 (JAP) ¹⁷ Associated Tobacco Comp. – (EUA) Premium Tabacos Brasil Ltda. (BRA)

Observações: (BRA)-Brasil; (EUA)-Estados Unidos; (FRA)-França; (ALE)-Alemanha; (ING)-Inglesa; (JAP) Japão.

Fonte: Silveira (2007, p. 399) e Sites das empresas.

¹²Controlada pelo grupo norte-americano The Monk Austin Co. Inc.

¹³ Controlada pela estatal Francesa S.E.I.T.A. (Société Nationale D'Exploitation Industrielle de Tabacs et Allumettes).

¹⁴ O controle acionário passou para o grupo norte-americano Standart Commercial Corporation.

¹⁵ Controlada pelo grupo alemão Gebrüder Kuhlentampf.

¹⁶ Empresa entrou com pedido de concordata, em 1994, junto à Junta Comercial.

¹⁷ A empresa adquiriu a Kannenberg e Cia. Ltda. – (BRA), de Santa Cruz do Sul e a KHB&C Tabacos Ltda. – (EUA-BRA), de Vera Cruz.

Mesmo com as diversas medidas implementadas para controle do tabaco, a partir de 2006, com a assinatura pelo Brasil, em 2003, da Convenção-Quadro para Controle do Tabaco e resoluções expedidas pela Agencia Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), bem como a busca de alternativas de diversificação econômica para as propriedades rurais, a principal fonte de renda dos agricultores locais continua sendo a produção de tabaco.

O setor secundário encontra-se baseado na indústria agrofumageira. A industrialização do tabaco, seja por intermédio da fabricação de cigarros, exportação do fumo em folha e outros produtos, constituindo-se o tabaco como principal produto de exportação do município. Na tabela 3, apresentam-se as exportações totais do município para o período de 2005 a 2015.

Tabela 2 - Santa Cruz do Sul - exportações totais no período 2005 a 2015

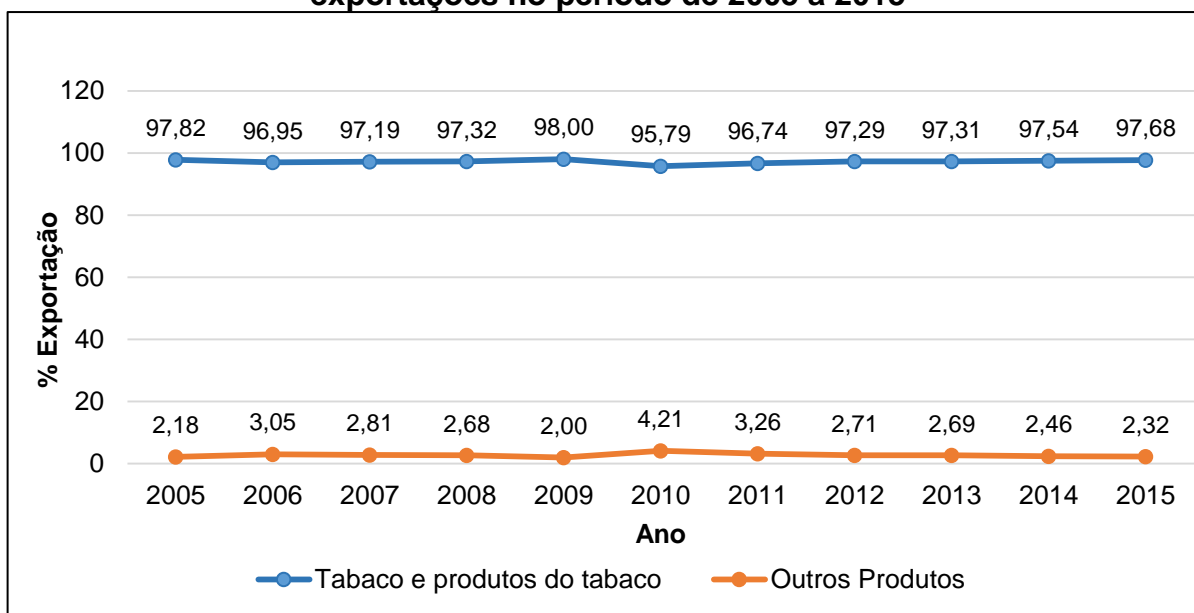
EXPORTAÇÃO (U\$ FOB)				
ANO	TABACO	OUTROS PRODUTOS	TOTAL	VARIAÇÃO %
2005	963.351.436	21.469.087	984.820.523	100,00
2006	596.192.754	18.755.935	614.048.689	-37,65
2007	740.427.956	21.407.579	761.835.535	24,06
2008	1.076.602.578	29.647.502	1.106.250.080	45,21
2009	1.156.929.379	23.610.804	1.180.540.183	14,15
2010	914.948.662	40.212.275	955.160.397	-19,09
2011	1.241.229.469	41.827.662	1.283.057.131	34,33
2012	1.425.998.511	39.720.999	1.465.719.510	17,39
2013	1.486.603.012	41.095.079	1.527.698.091	4,23
2014	1.319.166.159	31.331.547	1.350.488.796	-11,60
2015	1.046.349.701	26.389.381	1.072.739.082	-20,57

Fonte: Brasil - Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (2015).

Os produtos do tabaco apresentam a maior contribuição no total das exportações de Santa Cruz do Sul, tanto no volume como no percentual, estando essa participação sempre acima de 95% dos produtos exportados, mesmo nos

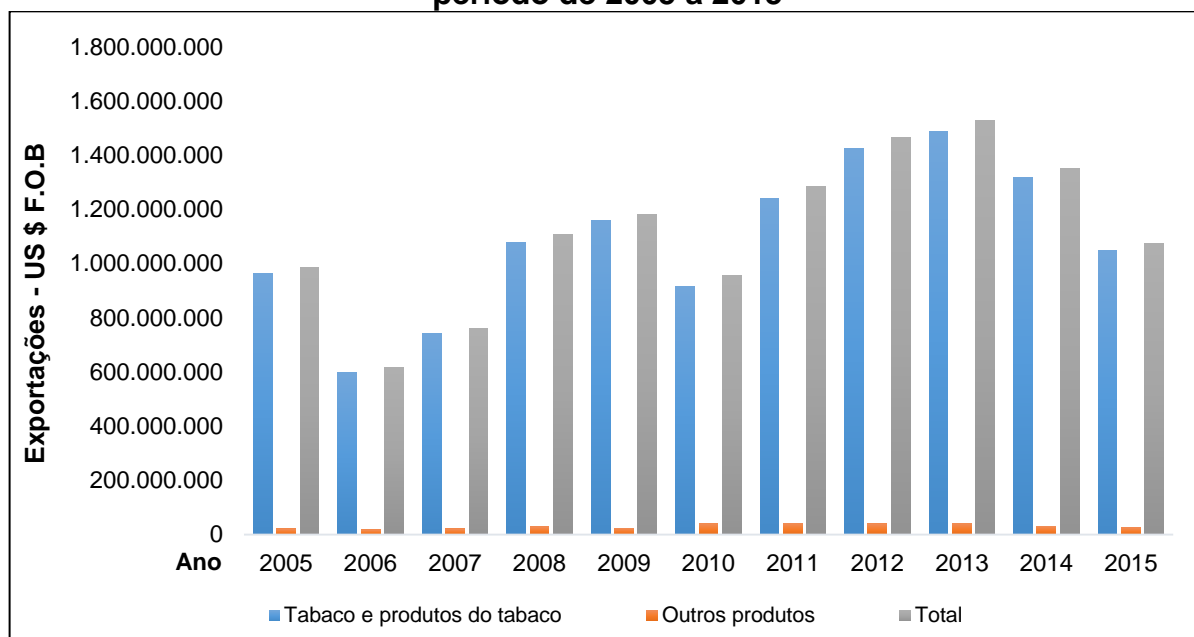
momentos em que ocorreu decréscimo na quantidade das exportações, como nos anos de 2006, 2010, 2014 e 2015, considerando-se os anos anteriores, conforme fica demonstrado nos gráficos 2 e 3. Dessa forma, evidencia-se a importância que o setor agrofumageiro ainda tem para a economia do município e da região.

Gráfico 2 - Santa Cruz do Sul – percentual de participação nas exportações no período de 2005 a 2015



Fonte: Brasil - Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (2016).

Gráfico 3 - Santa Cruz do Sul - volume das exportações em dólares no período de 2005 a 2015

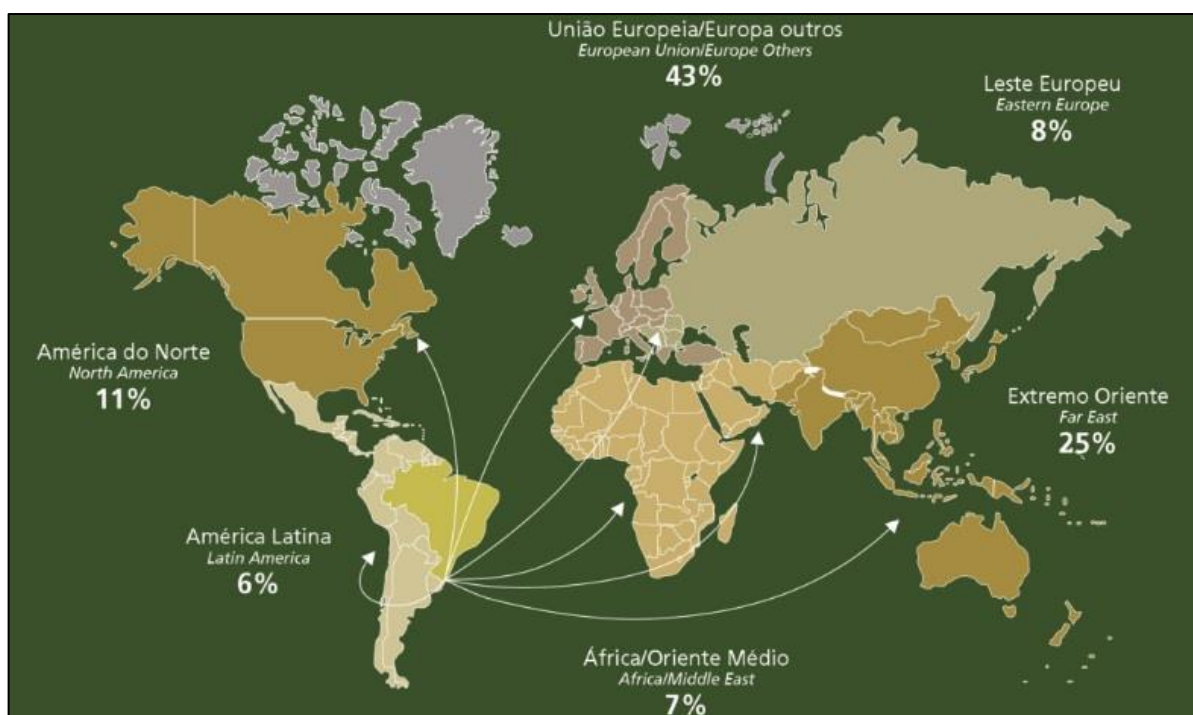


Fonte: Brasil - Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (2016).

Santa Cruz do Sul possui um dos maiores complexos industriais para beneficiamento de tabaco em folha. Destacam-se como as maiores empresas do município no setor fumageiro: Phillips Morris Brasil, Souza Cruz S/A, Alliance One Brasil Exportadora de Tabacos Ltda., Universal Leaf Tabacos Ltda., JTI Processadora de Tabacos do Brasil Ltda. e Premium Tabacos do Brasil S/A. Conforme Silveira e Dornelles (2013, p. 28), a concentração das empresas agroindustriais, no Rio Grande do Sul, encontra-se localizada nos municípios de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz, sendo responsáveis por cerca de 80% da produção fumageira da região sul do Brasil. Silveira e Dornelles (2013, p. 28) ainda ressaltam que “O restante do processamento é realizado em Santa Catarina, nas cidades de Joinville e Blumenau, e no Paraná, em Rio Negro.” Há, também, unidades de compra do produto, que é destinado para processamento nas plantas do Rio Grande do Sul, em outros municípios da região sul.

Esses grandes conglomerados multinacionais, que dominam a cadeia produtiva mundial do tabaco, atuam e mantêm subsidiárias em diferentes espaços da economia global. No Brasil, encontram-se concentrados na região sul e são responsáveis, além da produção industrial fumageira, pela exportação de tabaco que se destina a diferentes países e blocos comerciais, conforme mostrado na figura 12.

Figura 12 - Destinos da exportação brasileira de tabaco



Fonte: SINDITABACO (2015).

O município também possui outras empresas industriais nos ramos de plástico, borracha, vestuário, metalúrgica, alimentos, brinquedos e logística de medicamentos, consideradas as maiores desses setores, de acordo com o valor adicionado¹⁸, em 2015¹⁹: Metalúrgica Mor S/A, Mercur S/A, Xalingo Indústria e Comércio, Excelsior Alimentos S/A e Genésio A. Mendes & Cia Ltda. Esta última, instalada no ano de 2014, tem na unidade de Santa Cruz do Sul seu principal centro de abastecimento de medicamentos para o Rio Grande do Sul. Recebeu incentivos concedidos pelo município, que incluem isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), até 2025, de todo o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) referente à obra do pavilhão, e de R\$ 1.000.000,00 para serviços de terraplenagem. Esse tipo de incentivo, também conhecido por alimentar a guerra fiscal, se por um lado possibilita atrair empresas e gerar alguns empregos, por outro permite às empresas aumentarem seus lucros, socializando seus custos por intermédio de pacotes de incentivos²⁰ subsidiados pelo Estado.

O setor terciário tem se desenvolvido através da prestação de serviços educacionais, de saúde, de atividade pública, de turismo e comércio, especialmente a partir do final da década de 1980, em função das crescentes demandas apresentadas pela internacionalização da indústria fumageira.

Na prestação de serviços educacionais, destaca-se a Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC, criada em 1993, como a principal instituição de ensino superior do município, e por sua expansão, o número de estudantes, professores e técnicos-administrativos aumentou de maneira considerável. Em 2014, a universidade possuía 13.337 alunos, oriundos de diversas regiões do Rio Grande do Sul, de outros Estados brasileiros e do exterior, distribuídos nos seus diversos cursos de graduação, pós-graduação (especialização, mestrado e doutorado) e extensão. Nesse mesmo ano, havia 610 professores e 814 técnicos administrativos,

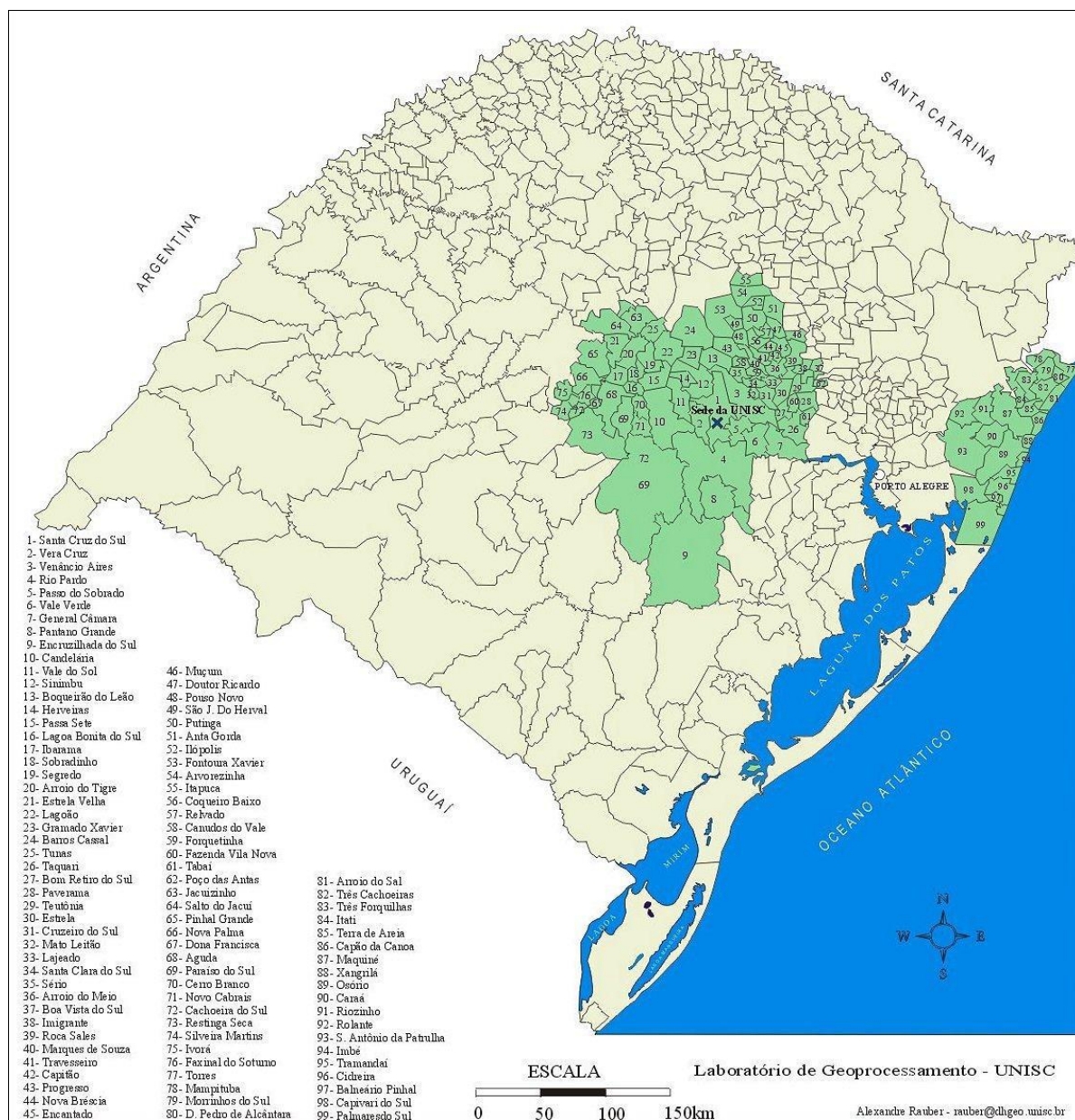
¹⁸ Valor adicionado, também denominado de Valor Agregado, de acordo com Sandroni (2005, p. 873) é a “Denominação dada ao valor que se agrega a cada processo de trabalho.” As empresas modernas possuem uma grande preocupação em determinar as atividades que agregam valor aos seus produtos em relação as que não o fazem. Ainda, segundo o autor citado, o valor adicionado ou valor agregado é uma importante medida do ponto de vista tributário.

¹⁹ Conforme o Guia Socioeconômico do Vale do Rio Pardo e Centro-Serra, 2016.

²⁰ Sobre outras concessões de incentivos em Santa Cruz do Sul: ver Leis nº 5.914, de 29 de abril de 2010, e nº 6.682, de 26 de dezembro de 2012.

considerando sua área de influência (figura13), o campus central e os campi de Capão da Canoa, Venâncio Aires, Montenegro e Sobradinho.

Figura 13 - Área de influência da Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC



Fonte: Laboratório de Geoprocessamento – UNISC.

Cabe salientar, segundo Tatsch; Lange; Silveira (2013), que a área de influência da UNISC vai se alterando de acordo com o desenvolvimento/expansão da instituição e oferta dos diversos cursos de graduação e pós-graduação. Esse número trouxe impactos importantes quanto ao atendimento de necessidades, que dizem respeito desde a exigência de moradia e alimentação até entretenimento e serviços de saúde, dentre outros. Nesse sentido, Salgueiro (2006) entende que a

criação de universidades, especialmente nas cidades médias da Europa, com destaque para Portugal, proporcionando um aumento crescente de estudantes, tem dinamizado econômica e culturalmente esses centros urbanos.

Existem, ainda, a Faculdade Dom Alberto, a Universidade Estadual do Rio Grande do Sul - UERGS e outras instituições que ofertam cursos superiores pela modalidade de ensino a distância.

Em função da crescente demanda por serviços públicos e pela polarização que o município exerce na região, verificou-se que no período em estudo, além dos diversos serviços públicos municipais, foram instaladas, na cidade, unidades de serviços públicos federais e estaduais, com o objetivo de suprir esse tipo de demanda, não só para a população e agentes econômicos do município, como também da região.

Esses órgãos, ao serem distribuídos no território, desempenham a importante função do Estado de modelador do espaço e agente econômico. Tornam-se, portanto, importantes agentes de gestão, de política econômica e de disseminação das políticas públicas em todo o território nacional. É, também, por intermédio dessas instituições públicas que se realizam os diversos fluxos, execução de ordens e decisões. Nesse seguimento, conforme o IBGE (2014),

Elas são voltadas para a disseminação de ordens, decisões e realização de serviços, promoção de justiça, assim como para o recolhimento de demandas, tributos e levantamentos de dados sobre a realidade do País, sendo fundamental para o equilíbrio federativo.

A distribuição espacial desses órgãos e instituições públicas no território gera centralidade, identificado pelo IBGE (2014) como um fato gerador de centralidade urbana²¹, tendo em vista que:

²¹A centralidade da gestão pública federal é classificada em níveis numa gradação de 1 a 9. O nível 1 corresponde à Capital Federal, que é designada como cabeça de rede de gestão, tendo em vista que em Brasília encontram-se sediados todos os órgãos e a estrutura da alta administração pública federal, além de inúmeros níveis intermediários de gestão. É a partir de Brasília e para lá, como cabeça de rede, que se disseminam e se direcionam grande parte dos fluxos da gestão pública. Nesse sentido, identifica-se o papel preponderante da Capital Federal e, por esse motivo, a classificação como nível máximo de centralidade no oferecimento de serviços públicos. Os demais níveis, que completam essa escala, são: Rio de Janeiro, que possui essa gradação por ter sido a antiga Capital do País, e ainda possuir muitos órgãos da administração pública federal, seguido por São Paulo e Recife, ambas no nível 3, Porto Alegre e Belo Horizonte, no nível 4, Florianópolis, Curitiba, Salvador, Fortaleza, Belém, no nível 5, e estando o nível 6 representado pelas demais capitais do Nordeste, do Centro-Oeste, Porto Velho e Manaus, no Norte, e Vitória no Sudeste. Os demais níveis correspondem às cidades grandes e médias do interior do país, que polarizam suas regiões (IBGE, 2014).

[...] a presença das diversas entidades que os compõem é capaz de atrair população dispersa que vem utilizar os serviços que o Estado oferece, ao mesmo tempo em que essas entidades funcionam como núcleos de tomada de decisão, acumulando poder sobre uma porção do território.

De maneira semelhante à distribuição de órgãos da administração pública federal, o Estado apresenta uma regionalização e uma hierarquia na organização e alocação de seus órgãos prestadores de serviços no território. Nesse sentido, pode-se identificar Porto Alegre, a capital do Estado, como o nível mais alto dessa organização, tendo em vista que é na capital que se concentram todos os órgãos da alta administração estadual, bem como de seus níveis intermediários.

Assim, por intermédio dessa centralidade, o Estado, tanto na escala federal como na estadual, exerce sua função de comando e controle sobre o território, que se realiza com a espacialização desses órgãos e instituições públicas nos diferentes pontos da rede urbana nacional.

Como exemplo da importância desses serviços em níveis federal e estadual, que se localizam em Santa Cruz do Sul, especialmente na sua área central, há a Procuradoria da República, a Justiça Federal, Procuradoria da Fazenda Nacional, Delegacia da Receita Federal, Procuradoria-Geral do Estado, Justiça do Trabalho, Exército Brasileiro, Comando de Policiamento do Vale do Rio Pardo, Corpo de Bombeiros, Promotoria de Justiça do Estado, Agência do Instituto Nacional de Seguridade Social, que desempenham funções para atender à jurisdição²² e a área de abrangência composta por diversos municípios. Essa centralidade exercida pela cidade, que se torna evidente a partir do início da década de 1990, com a instalação dos mais diversos órgãos das administrações federal e estadual, amplia-se para além das fronteiras do município e da região do Vale do Rio Pardo e alcança outras regiões do Estado, dentre os quais se encontram os municípios demonstrados na figura 14.

²² Fonte: Procuradoria da República, Justiça Federal, Procuradoria da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal, Justiça do Trabalho, Delegacia da Polícia Federal, Exército Brasileiro, Agência do Instituto Nacional de Seguridade Social, Secretaria da Receita Federal, Comando do Corpo de Bombeiros, Comando de Policiamento do Vale do rio Pardo, Promotoria de Justiça do Estado, Delegacia da Receita Estadual, Procuradoria-Geral do Estado, Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem. Dados fornecidos pelas Unidades de Santa Cruz do Sul-RS (2015).

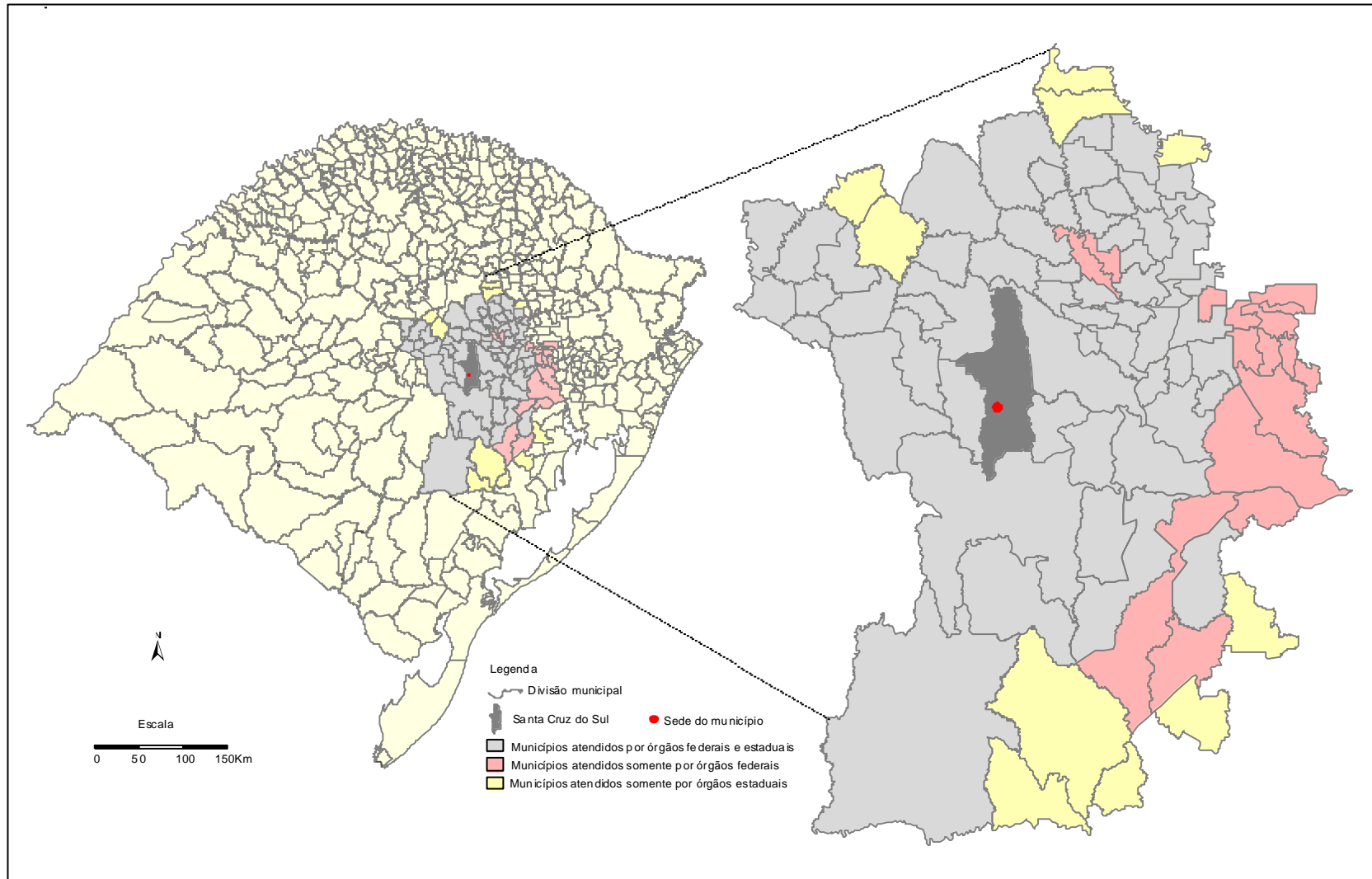
Sobre o que representa a instalação de órgãos públicos federais e estaduais para Santa Cruz do Sul, cabe destacar a declaração de um empresário do setor imobiliário:²³

A vinda desses órgãos públicos federais ajudou muito. Com a vinda desses órgãos aumentou a renda da cidade. Em cidades como Santa Maria, são os órgãos públicos que criam o mercado. A vinda desses órgãos federais e estaduais para cá abriu um nicho, que antes era das fumageiras, mesmo que as fumageiras ainda tenham seu peso, mas os órgãos públicos abriram um nicho importante na cidade para o comércio e os serviços. (REC-5).

Além dos fluxos, que permitem ao Estado, nas suas diferentes escalas, a gestão do território, para o município, e por que não dizer para a região e municípios de outras regiões, as atividades desses órgãos concedem à população acesso rápido aos serviços e atendimentos de suas demandas, o que, na sua inexistência, só seriam possibilitados em centros maiores, como nas capitais do Estado e do País. Além disso, trazem, para o município e região, além dos serviços, os recursos orçamentários para o funcionamento de suas atividades-fim e atividades-meio, bem como os seus recursos humanos.

²³ Entrevista concedida ao autor, em 20 de outubro de 2015.

Figura 14 - Santa Cruz do Sul – área de abrangência dos órgãos da administração pública federal e estadual instalados na cidade de Santa Cruz do Sul



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Na área da saúde, além de uma gama de profissionais das mais variadas especialidades, seus serviços têm, nos hospitais Santa Cruz e Ana Nery, as principais organizações ofertadoras. O Hospital Santa Cruz destaca-se como hospital escola, a partir da criação do curso de Medicina da UNISC que, em 2013, passou a ser referência em atendimentos cardiológicos de alta complexidade. O Hospital Ana Nery é o principal centro de tratamento oncológico da região do Vale do Rio Pardo, atendendo, também, outras regiões do Estado. Cabe destacar que a cidade tornou-se polo de saúde e referência para os municípios de seu entorno e para outras regiões do Estado, tendo em vista que foi instalado, especialmente a partir dos anos de 1990, um grande número de clínicas médicas de todas as especialidades, clínicas odontológicas, clínicas de fisioterapia, laboratórios de exames clínicos, empresas de produtos farmacêuticos e de equipamentos de saúde, e casas de repouso. Essa gama de atividades da área da saúde proporciona à população local e regional o acesso aos mais modernos tipos de tratamentos que, em outras épocas, só estavam disponíveis nas capitais e grandes cidades. Assim, diante da crescente complexidade e transformações nessa área, fruto da tecnificação, inovação e desenvolvimento de práticas médicas de alta complexidade, evidencia-se que a cidade passou a realizar novos papéis, que alcançam não só sua área de influência, como também outras regiões.

Nas atividades de turismo, destacam-se a Oktoberfest, como principal evento da cultura alemã de Santa Cruz do Sul e da região, e outros eventos que são realizados no Parque da Oktoberfest, localizado na área central, como o ENART, Festa das Cucas, Feira de Descontos, Multifeira e Feira da Construção, Festa das Flores e Exposição de Orquídeas. Além desses, outros eventos que têm sido realizados a partir do ano 1990, tanto em nível local como nacional, merecem destaque: na Praça Getúlio Vargas, além de ser ponto de encontro de visitantes e moradores, realizam-se a Feira do Livro, anualmente, e, mensalmente, o Brique da Praça. Merecem destaque, da mesma forma, os eventos automobilísticos e de motociclismo, realizados a partir da construção do autódromo, em 2005, e os roteiros de visitação aos pontos turísticos na cidade e localidades do interior do município: a Rota Germânica e o Roteiro Caminhos da Imigração. A Rota Germânica, que integra os municípios de Santa Cruz do Sul e Sinimbu, com foco principal na localidade de Rio Pardinho, permite aos visitantes interagirem com as famílias locais, em suas atividades cotidianas. Já no Roteiro Caminhos da

Imigração, focam-se nos principais locais que marcam a história da imigração alemã, bem como os locais de lazer e da gastronomia, que pode ser desfrutada nos mais variados tipos de restaurantes, bares e casas de café colonial, na cidade e no interior do município. Ainda, pela proximidade com outros municípios da Região do Vale do Rio Pardo, os visitantes podem realizar outros roteiros que apresentam diferentes aspectos da região, por intermédio da Rota do Chimarrão, em Venâncio Aires, da Rota Caminhos dos Tropeiros, em Candelária, do Roteiro Vale Verde de Turismo Rural, em Vale Verde.

Para dar suporte a esses eventos de diferentes portes, que seguem um planejamento de calendário anual, Santa Cruz do Sul está estruturada por uma rede hoteleira composta por estabelecimentos que atendem aos mais diversos padrões de exigências dos visitantes, além de bares, restaurantes, agências de viagem, agências de turismo e receptivos. A cidade possui 17 hotéis e 2 pousadas, sendo que, desse total, 11 encontram-se localizados na área central; 32 bares e restaurantes, com 27 também na área central; 33 agências de turismo, 3 agências de viagens e 2 estabelecimentos receptivos.

Quanto aos setores comercial, varejista e atacadista do município, ao longo do período em estudo, passou por grandes transformações. Inicialmente, a partir de meados da década de 1980, calcados em estabelecimentos locais, há a instalação de várias empresas ligadas às grandes redes comerciais estaduais, nacionais e internacionais dos setores, especialmente de alimentos, eletrodomésticos, vestuário e de distribuição de medicamentos.

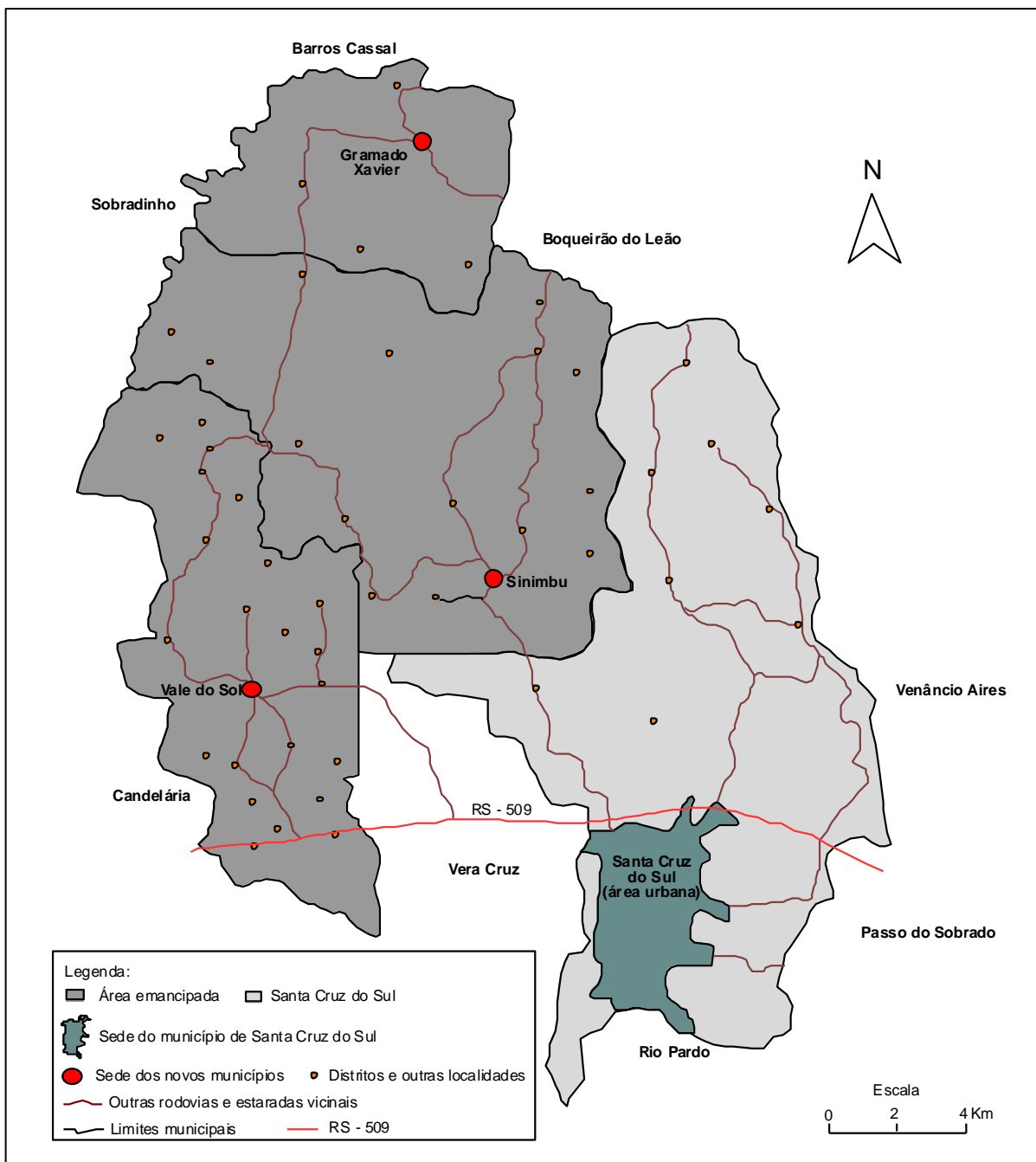
Estabelecido, principalmente, na área central da cidade, alcançando também os principais bairros da cidade através das ruas e avenidas, o comércio varejista exerce forte atração pelo grande número de estabelecimentos comerciais da mais variada gama de produtos, contemplando eletrodomésticos, produtos alimentícios, eletroeletrônicos, confecções, produtos de informática, produtos para agropecuária, materiais para a construção civil, produtos para saúde, entre outros, que ofertam para o município e à comunidade regional.

O comércio atacadista encontra-se localizado em diferentes pontos da cidade. Esse setor de comércio local vem atuando em diferentes seguimentos com o objetivo de atender agentes e empresas de diferentes nichos de mercado, com produtos destinados aos setores alimentício, agropecuário, especialmente aqueles destinados à cultura do tabaco, bebidas, construção civil, vestuário, entre outros.

Exercido por diversas empresas de representações, pequenas, médias e grandes empresas atacadistas, onde se destacam as de gêneros alimentícios e de distribuição de medicamentos, o comércio atende às empresas do município, da região do Vale do Rio Pardo e outros municípios do Estado. Como principal empresa atacadista do setor de alimentos e de outros produtos destinados a bares, restaurantes, padarias e produtos de limpeza, destinados aos pontos de venda do varejo, sobressai-se: o Maxxi Atacado, pertencente ao grupo norte americano Walmart, que possui ainda duas lojas de varejo na cidade, os supermercados BIG e Nacional, localizados na área central da cidade. No segmento de medicamentos, a Genésio A. Mendes & Cia Ltda - GAM instalou seu segundo centro de distribuição do grupo, e primeiro no município, no ano de 2014. O objetivo da empresa é atender, com medicamentos e produtos farmacêuticos, não só os municípios do Vale do Rio Pardo, mas todo o Estado do Rio Grande do Sul.

Ainda no âmbito municipal, destacam-se às emancipações, em 1992, dos distritos de Trombudo, Gramado Xavier e Sinimbu. Com isso, o município de Santa Cruz do Sul perdeu grande parte de seu território, um total de 1.055,87km² (figura 15), e de sua população rural, que, em 1991, representava 33,00%, reduzindo para 12,80%, no ano de 2000, equivalente a 64,33% no período. A partir desses números, pode-se inferir que nessas áreas havia predominância de população rural.

Figura 15 - Santa Cruz do Sul – emancipações em 1992



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 29 de novembro de 1991, adaptada por Gabriel A. S. de Oliveira.

Merece destaque a criação e o reconhecimento da UNISC, pela portaria nº 880, de 23 de junho de 1993, do Conselho Federal de Educação. A partir de então, criou-se expectativas com respeito à importância da nova instituição no que se referia não só aos aspectos econômicos e espaciais, mas àqueles relativos à cultura, não restritos ao município, e sim contextualizados regionalmente. O

Professor Luís Augusto Costa a Campis, fez a seguinte declaração sobre a importância da universidade:²⁴,

Espero modificações na cultura regional à medida que cheguem a Santa Cruz especialistas das mais diferentes áreas, que irão contribuir para uma nova forma de agir e de pensar frente aos problemas da comunidade. Acredito que a universidade vá contribuir para que a comunidade santacruzense perca um pouco de seu provincianismo com relação a quem vem de fora, aprendendo a conviver com diferentes propostas e modelos de vida. Não espero nenhum milagre imediato, pois acredito que as modificações irão ocorrer à medida que os novos estudantes mostrarem a que vieram, o que aconteceu por decreto, mas chega como resultado de um processo histórico. Espero que a universidade contribua para isso. Se conseguir, estará cumprindo seu papel.

Em termos espaciais, observam-se importantes transformações, especialmente no bairro onde está localizada a universidade e nos bairros adjacentes. Dentre as principais mudanças, houve um intenso processo de verticalização que os bairros Universitário e Santo Inácio (antigo bairro Verena) passaram a apresentar, sendo, atualmente, os dois mais verticalizados, depois da área central da cidade.

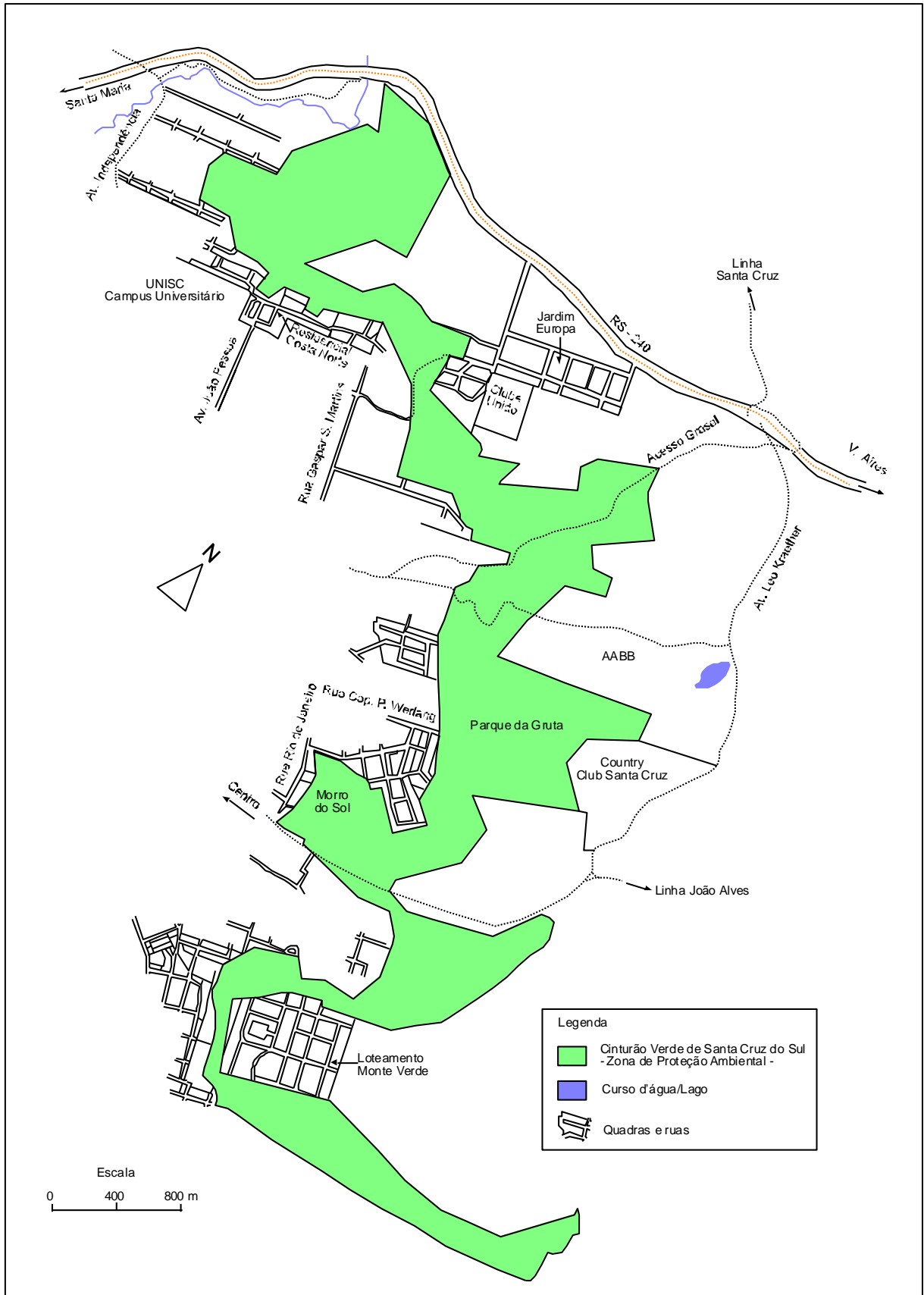
Além desse processo de verticalização, observa-se mudanças na paisagem, especialmente nos bairros Independência, onde foi construída a vila COHAB, que atualmente não apresenta mais as características anteriores e Universitário, antigo Vila São Luiz, onde não se evidencia mais um conjunto de construções simples e casas de madeira, os chalés, onde residiam operários e trabalhadores do comércio e das indústrias, que se localizavam próximas à área central da cidade.

A partir da centralidade que passou a ser exercida pela Universidade, observou-se um aumento dos estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente ao longo das avenidas Independência e João Pessoa, bem como nas ruas adjacentes, transformando essa região da cidade em importante subcentro de oferta dos mais variados tipos de produtos e serviços.

Houve, também nesse período, a instituição e demarcação da Área de Proteção Ambiental - APA, conhecida como Cinturão Verde, pelo Decreto Municipal nº 4.117/1994, que compreende uma faixa de terra, com área de 465,083 hectares, localizada nos contornos norte e leste da área urbana, próxima da central, estendendo-se do bairro Renascença até a região de Cerro Alegre, conforme está demonstrado na figura 16.

²⁴ Jornal Gazeta do Sul, de 11 de agosto de 1993.

Figura 16 - Cinturão Verde – Área de Proteção Ambiental



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 6 de janeiro de 1995; adaptada por Gabriel A. S. de Oliveira.

A criação dessa importante área de proteção ambiental, além de preservar a flora e fauna nativas, e de proporcionar melhor qualidade de vida à população, possibilitou, disciplinar o uso dessa encosta e conter a marcha desordenada da expansão urbana, resultante da voraz especulação imobiliária, que avançava sobre essa área. Também por intermédio de restrições contidas no Plano Diretor de 1998, sobre o volume das edificações, com a finalidade de não intervir na paisagem formada por esse símbolo ambiental e paisagístico, bem como valorizar e reconhecer a presença dessa área de encosta na composição urbana da cidade (SCHNEIDER, 2000).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano do Município de Santa Cruz do Sul, instituído pela Lei Complementar nº 6, de 26 de fevereiro de 1998, explicita a finalidade, no seu art. 1º:

- a) regular e ordenar a ocupação do solo, a expansão urbana e a preservação ambiental da Zona Urbana da Sede, das Sedes Distritais, das Agrovilas e das áreas ao longo das estradas municipais asfaltadas ou com infra-estrutura de água e energia elétrica;
- b) estabelecer diretrizes para as Leis complementares que regulam as atividades e o desenvolvimento social, como: Código de Posturas, Código Tributário, Código de Obras, Lei de Loteamento, Lei de Preservação Ambiental, Lei de Desenvolvimento Industrial, Lei de uso do Solo e outras.

E, no artigo 2º, o objetivo, qual seja:

o objetivo básico do Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano é facilitar o acesso da população aos bens sociais e econômicos como trabalho, habitação, transporte, saneamento básico, educação, saúde, patrimônio histórico e cultural, integrados em um meio ambiente equilibrado.

Ademais, no Plano Diretor, ao se estabelecer um novo zoneamento para a cidade, conforme Schneider (2000), foram levadas em consideração duas escalas distintas: os macrozoneamentos e o planejamento dos zoneamentos. No primeiro são definidas as áreas de ocupação e de expansão urbana, além das áreas de preservação ambiental; já nos zoneamentos urbanos são definidos um zoneamento de usos e outro de ocupação.

Esse novo diploma legal, além do regramento referente à sede do município, trouxe, em seu bojo, a preocupação em conter dispositivos que incluíssem as demais áreas do município, conforme supracitado em suas diretrizes. Ainda, é importante salientar que, com essa Lei, conforme Wink (2002), houve a preocupação com a preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade, tendo em vista que foram incluídos preceitos para viabilização de ações com objetivo de valorização e

proteção do patrimônio arquitetônico. Como incentivo à preservação, o plano diretor prevê a possibilidade de transferência ou venda de índices. Porém, como alerta Schneider (2000, p. 164), dois aspectos devem ser considerados: o impacto dessa transferência para o entorno e esse tipo de incentivo não ser determinante às ações de preservação, visto “[...] que este fica a critério do proprietário, normalmente mais influenciado pelas situações de mercado.”

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.

Nessa lei, observa-se a preocupação com suas diretrizes acerca dos aspectos de ordenamento e ocupação, da expansão urbana e preservação ambiental da sede do município, das sedes dos distritos, da Zona Urbana de Interesse Especial e da zona rural, além de estabelecer diretrizes para a regulação de atividades e do desenvolvimento social. Traz também como objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento da cidade e de suas funções sociais e da propriedade urbana. Esse diploma legal caracteriza-se por ser o primeiro a ser pautado dentro das diretrizes estabelecidas pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade. Nesse sentido, foram instituídos dispositivos importantes, como os instrumentos de planejamento urbano, os instrumentos de regularização fundiária, os quais permitem ao Município a criação, por lei específica, de áreas especiais de interesse social, bem como a revisão do respectivo plano, no máximo, a cada quatro anos. Com referência a essas regras, há necessidade de esclarecer que não existe obrigatoriedade de aplicação de tais instrumentos, fato que atende os diversos interesses dos principais agentes do mercado imobiliário.

Essa norma estabelece, ainda, dispositivos concernentes à responsabilidade do Município quanto ao patrimônio histórico. No art. 75 fica estabelecido o dever do Município quanto à preservação e conservação, não sendo permitido que os imóveis do acervo sejam destruídos, mutilados, demolidos, descaracterizados ou inutilizados. Porém, cabe ressaltar que o dispositivo supracitado parece não ser de todo utilizado, considerando-se que há flexibilizações constantes na Lei nº 5.960, de 22 de junho de 2010, que institui os procedimentos para a proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Cruz do Sul, e definiu os imóveis integrantes do

inventário. Estes foram classificados em imóveis de preservação integral²⁵, imóveis de preservação parcial²⁶, e também relaciona um grupo de imóveis que, para qualquer alteração, reparação, reforma ou demolição, deverá ser elaborado projeto a ser analisado pelo CIPUR e COMPUR, para sua efetivação.

Mesmo havendo a existência de uma legislação que, num primeiro momento parece atender aos anseios, ainda que de forma precária, daqueles que desejam a preservação, verifica-se que essa mesma norma legal acolhe, de forma mais abrangente, os interesses dos principais agentes do setor imobiliário. Mesmo diante de estudos, dentre os quais se destacam, principalmente, aqueles realizados por Baumann (1987) e Campos, Schneider e Kramer (2003), que inventariaram o patrimônio arquitetônico, histórico e cultural da cidade, demonstrando a importância de sua preservação, observa-se que, na maioria dos casos, os pleitos das empresas incorporadoras e construtoras são atendidos. Isso ocorre mesmo que tais ações venham a descaracterizar e substituir o patrimônio urbanístico, histórico e cultural da cidade, por intermédio da construção de prédios verticalizados que, pelo alto valor de troca, possibilitam auferir ganhos extraordinários.

Verifica-se, ainda, que, entre preservar o patrimônio, reproduzir o capital e realizar o lucro, há conflito entre os defensores da preservação e os agentes atuantes no mercado imobiliário. Em função disso, cabe frisar a afirmação do arquiteto Milton Keller a respeito da preservação do patrimônio da cidade: “[...] a preservação de prédios é importante para que a cidade tenha uma personalidade. Os marcos de referência contam a história da cidade, e deve sobreviver ao tempo e à especulação.” (JGS, DE 22 DE FEVEREIRO DE 1992). De outra forma, o engenheiro Hildo Ney Capary entende que: “O que é história tem que ser preservado e neste item podemos citar uma dúzia de prédios. [...] Não se pode frear o progresso com prejuízos para a população.” (JGS, DE 22 DE FEVEREIRO DE 1992).

Diante desse conflito de interesses, a atuação do Estado se faz presente por intermédio do poder político, através da normatização do uso do espaço. Conforme Carlos (2007, p. 87), “[...] o Estado direciona e hierarquiza o investimento na cidade.”

²⁵ Conforme o §1º do art.4º, da Lei 5.960/2010, entende-se por preservação integral a conservação do imóvel em sua totalidade (volumetria, tipologia e estilo), devendo o bem sofrer apenas obras de manutenção e reparação.

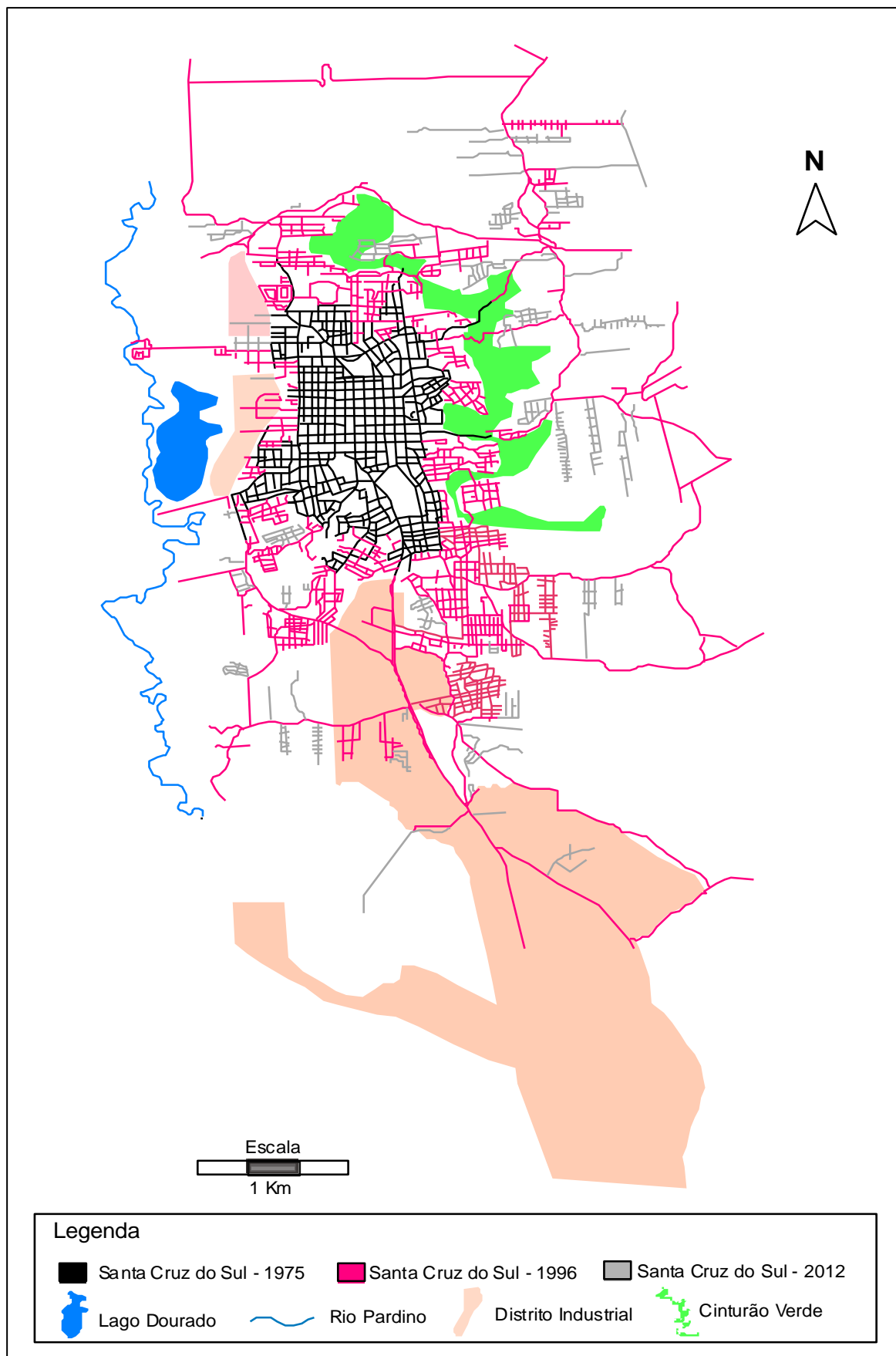
²⁶ De acordo com o § 2º do art. 4º, da Lei 5.960/2010, entende-se por preservação parcial a conservação do imóvel que pode sofrer intervenções de supressão parcial, reforma ou ampliação, de maneira que tais obras respeitem a volumetria, tipologia, estilo e fachada original da edificação.

Desse modo, atende os “[...] interesses privados dos diversos setores econômicos [...]”, que realizam a reprodução do capital e auferem lucro, seja na forma de investimento ou transacionando o espaço como mercadoria consumível (CARLOS, 2007).

Evidencia-se, especialmente no período final dos anos de 1980 e durante os anos de 1990 a 1999, um intensivo processo de expansão da área urbana da cidade, conforme demonstrado na figura 17, que apresenta a malha urbana do município. Cabe destacar, ainda, que o perímetro urbano, de acordo com o Plano Diretor é maior que a malha urbana, tendo em vista a transformação de glebas rurais e que são incorporadas à área urbana. Estas incorporações têm por objetivo possibilitar a expansão da cidade, mas também atender aos interesses do setor imobiliário, que na maioria dos casos, adquire antecipadamente áreas rurais com finalidade de loteá-las futuramente, após a serem convertidas em áreas urbana.

No período de 1990 a 1999, observa-se que essa expansão se manifesta com maior grau nas direções sul e sudeste da cidade, onde se destaca o bairro Arroio Grande, que teve o maior número de loteamentos, perfazendo nove loteamentos com 1.545 lotes, correspondentes a 26,06% dos lotes urbanos lançados no período. Seguem, nessa mesma direção da cidade, os loteamentos nos bairros Esmeralda, Distrito Industrial, Dona Carlota, Faxinal, Ohland, Pedreira, Rauber, São João, Vila Nova, Vila Torrano e Vila União, que, nesse mesmo período, somaram 2.606 lotes, equivalentes a 49,19%. Nas direções leste, oeste, noroeste e norte da cidade, estão localizados, respectivamente, os bairros Higienópolis, Goiás, Independência, Linha Santa Cruz e Vila Verena, os quais totalizaram 1.417 lotes novos ofertados no período, correspondendo a 23,86%, conforme mostra a tabela 3.

Figura 17 - Santa Cruz do Sul – expansão da malha urbana (1975 – 2012)



Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Campos e Silveira (2014).

Tabela 3 - Quantidade de loteamentos e de lotes lançados por bairro no período de 1990 a 1999

BAIRRO	LOTEAMENTOS	QTDE LOTES
Arroio Grande	9	1.545
Distrito Industrial	2	102
Dona Carlota	1	351
Esmeralda	2	569
Faxinal	1	91
Goiás	1	56
Higienópolis	2	155
Independência	5	516
Linha Santa Cruz	3	537
Ohland	2	297
Pedreira	1	101
Rauber	1	57
São João	3	360
Vila Nova	1	156
Vila Torrano (Menino Deus)	1	356
Vila União	1	526
Vila Verena	2	153
TOTAL	38	5.928

Fonte: Jornal Gazeta do Sul 1990-1999; Prefeitura de Santa Cruz do Sul-Secretaria de Planejamento e Gestão (2015).

Esse intenso processo de expansão urbana, baseado nas interações entre diversos agentes produtores do espaço urbano, se manifesta por diferentes práticas espaciais. Estas, conforme Corrêa (1989), ocorrem por intermédio de ações complexas que surgem das diferentes relações entre os agentes, levando à constante reorganização espacial da cidade. Também, Silveira (2003), salienta que tais práticas, reflexos do mercado imobiliário, são responsáveis pela produção da cidade. Nesse sentido, foram identificadas pelo autor três práticas espaciais, quais sejam: a) aquisição, por agentes do setor imobiliário e investidores industriais, de lotes isolados e glebas localizados próximos aos bairros mais nobres da cidade, que,

tendo em vista o preço de monopólio, a localização e a infraestrutura, possibilitam a obtenção de rendas extraordinárias; b) aquisição, pelos agentes imobiliários, de glebas rurais no entorno da cidade, especialmente aquelas que se localizam em áreas de futura expansão urbana, permitindo que os proprietários possam comercializá-las quando forem incorporadas à área urbana e obterem a valorização desejada; e c) construção de edifícios para uso residencial e comercial, bem como por lojas e salas comerciais, edificações essas construídas principalmente na área central da cidade, o que tem ocasionado, devido ao alto preço, melhor infraestrutura, maior aproveitamentos de índices construtivos e, pela presença dominante das atividades de comércio e serviços, um intenso processo de verticalização na área central da cidade (SILVEIRA, 2003).

Além das estratégias supracitadas, podem ser consideradas mais duas práticas desenvolvidas por agentes do mercado imobiliário local, que incidem na produção do espaço da cidade e permitem auferir ganhos extraordinários. A primeira diz respeito à prática da permuta por área construída, que poderá ser no próprio empreendimento a ser edificado ou em outro já construído, entre proprietários fundiários e promotores imobiliários, especialmente na área central da cidade, onde o preço do metro quadrado de solo é extremamente elevado. Algumas empresas construtoras e incorporadoras fazem uso dessa prática de permuta, no sentido de não imobilizarem totalmente seus recursos, o que, em muitos casos, demandaria muito tempo para a construção. Além disso, preferem fazer a permuta em edificações já construídas, uma vez que essa seria a maneira de obter maior lucro possível, do que a troca por área em empreendimento a ser construído ou na planta, que possui menor preço na época do lançamento. Uma segunda prática, muito utilizada pelos promotores imobiliários e com certeza de ganhos por longos períodos, é a construção de prédios comerciais, industriais e institucionais para locação, de acordo com as especificações inerentes às atividades de cada tipo de organização. Nesse caso, as empresas comerciais e industriais têm como objetivo não imobilizar recursos, direcionando-os para a atividade-fim e ao capital de giro da organização. Nesse mesmo sentido, as organizações públicas, através dessa prática, não demandam recursos que seriam imobilizados na construção de suas sedes.

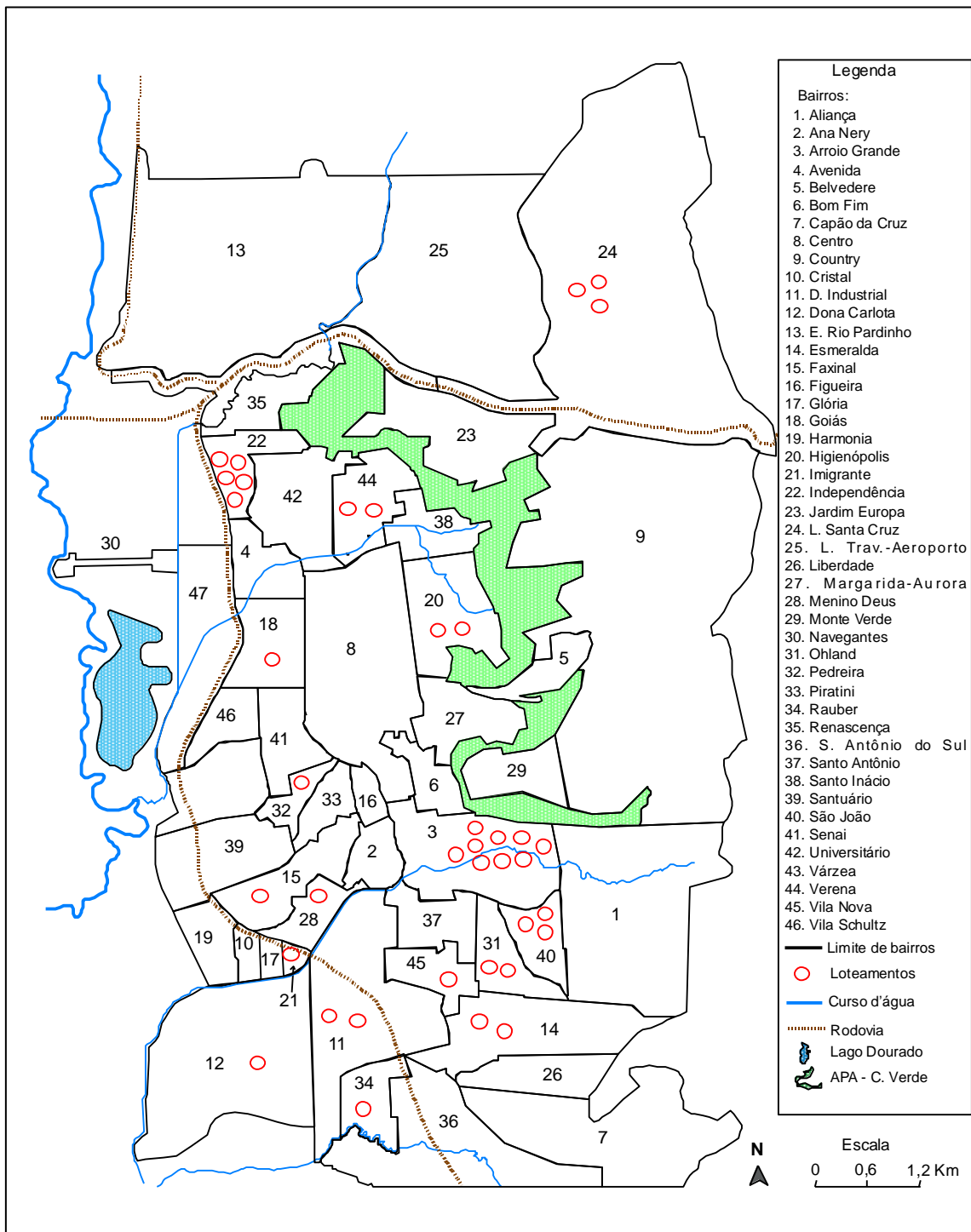
Além dessas práticas, nas quais interagem os agentes do mercado imobiliário, identifica-se, nessa dinâmica, a participação determinante do Estado, efetivada por

intermédio do suporte, que atende os interesses dos operadores desse mercado, a fim de que seja garantida a reprodução do capital investido, bem como a obtenção de ganhos extraordinários alcançados com a especulação. Esse suporte se dá por meio de legislação, infraestrutura adequada e prontamente realizada no que se refere às áreas nobres da cidade. No caso de áreas localizadas na periferia da cidade, onde estão as pessoas de baixa renda, opera-se por meio da não observância dos preceitos legais, devido à falta de infraestrutura adequada, resultado da ausência de fiscalização, dentre outros. Isso viabiliza, aos operadores do mercado imobiliário, lucros extraordinários na comercialização de imóveis nesses locais. A postura do Estado, nesses casos, tem gerado distorções, conforme Silveira (2003, p. 109) afirma: “[...] os custos dessas irregularidades têm sido, via de regra, socializados pela municipalidade, enquanto a apropriação da renda desses imóveis tem sido privada.”

Na figura 18, está apresentada a localização dos loteamentos por bairros que foram lançados no período de 1990 a 1999, observando-se que houve maior expansão para as direções sul e sudoeste.

Esses loteamentos caracterizam-se por dois tipos de destinação: os que estão localizados nas regiões sudeste, sudoeste e sul da cidade, especialmente nos bairros Arroio Grande, Aliança, Esmeralda, Vila Nova, Santo Antônio, Santuário, Ohland, Pedreiras, são direcionados para a classe média baixa e baixa da periferia; já os loteamentos e condomínios fechados próximos à área central e às amenidades proporcionadas pela área do Cinturão Verde, nos bairros Higienópolis, Verena e Independência, nas direções Leste e Norte, e pelo bairro Goiás, a Oeste da cidade, são destinados às classes com renda média alta e alta.

Figura 18 - Santa Cruz do Sul – localização dos loteamentos, por bairro, no período de 1990 a 1999



Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2006).

Esses dados indicam que houve, no período, um intenso processo de abertura de novos loteamentos, fato esse que teve a contribuição da ocorrência de supersafras de tabaco, especialmente a partir do final dos anos de 1980. De forma diferente, na década anterior, o país passou por profundo processo de recessão

econômica, que culminou com a edição de vários planos econômicos sem atingir os objetivos propostos. Já, do início até meados da década de 1990, há a ocorrência de supersafras de fumo, especialmente nos anos de 1992 e 1993, contribuindo para o crescimento da área loteada, que atingiu, de 1990 a 1995, 5.875.885,69m². Nesse período, muitos negócios eram feitos tendo como base de pagamento o preço da arroba do fumo, contratada para ser paga na próxima safra.

Houve, também no período supracitado, uma maior expansão do perímetro urbano de Santa Cruz do Sul, especialmente para a direção sul da cidade. Nesta região, por ser localizada nas proximidades do Distrito Industrial, os lotes eram ofertados com área menor aos vendidos nas demais regiões da cidade, bem como geralmente apresentavam infraestrutura precária. O objetivo era atingir a demanda constituída pelas camadas da população com menor renda, principalmente aquela formada por operários da indústria, da construção civil, comerciários, pequenos comerciantes, safristas, prestadores de serviços domésticos, migrantes de outras cidades e da área rural do município, dentre outros. Todavia, cabe ainda destacar o crescimento da região norte da cidade, para além do campus da UNISC, no bairro Independência, sobretudo para depois da RS 287, em Linha Santa Cruz, conhecida por Picada Velha ou Picada Santa Cruz, local onde os primeiros colonos se estabeleceram.

Já os novos lotes, localizados na região norte e noroeste da cidade, destinavam-se às classes com maiores renda e poder aquisitivo, como empresários dos diversos setores, comerciantes de empresas de grande e médio portes, profissionais liberais, funcionários da alta administração pública, dentre outros. Nesta região, os lotes possuem áreas maiores e os loteamentos são dotados de melhores infraestrutura e condições de acesso, além de outras amenidades disponíveis.

A esse respeito e referindo-se à segregação espacial promovida pela localização das residências, Corrêa (1989, p. 63) entende que há um diferencial nessa localização, que pode ser visto em termos de conforto e qualidade. Para esse autor, “Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra – que é função da renda esperada – que varia em função da acessibilidade e das amenidades.” Fica evidente que os lotes com maior preço são destinados àqueles que podem pagar por amenidades, infraestrutura, e melhores condições de acesso: a demanda solvável. Por outro lado, “Os terrenos com menores preços, pior

localização, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.” (CORRÊA, 1989, p. 63).

Na direção norte, ultrapassando os limites do Cinturão Verde e alcançando áreas além da rodovia RS-287, no bairro Linha Santa Cruz, e para leste, nas direções dos bairros Linha João Alves, Country e Belvedere, evidencia-se o lançamento de loteamentos para além da UNISC, localizada no bairro Universitário, ao longo da Avenida Independência, e de condomínios fechados junto ao sopé da elevação do Cinturão Verde, nos bairros Universitário e Santo Inácio, especialmente a partir dos anos 2000, como está demonstrado na figura 23.

Nessas áreas, foram lançados diversos loteamentos, dentre os quais se destacam os fechados que, no período de 1990 a 2015, somaram vinte lançamentos, com uma área de 2.226.241,10 m² e totalizando 2.248 lotes, conforme a figura 19 e a tabela 4.

Observa-se, no espaço da cidade, que esses loteamentos e condomínios fechados – os novos produtos imobiliários – encontram-se concentrados nas direções norte, leste e nordeste. Dos vinte condomínios e loteamentos fechados lançados no período supracitado, dezessete encontram-se localizados nas regiões acima mencionadas. Os demais estão localizados na parte sudoeste da cidade, no bairro Pedreira, também destacados na figura 19. Cabe enfatizar que, dentre os condomínios fechados localizados nesse bairro, o Avifauna é considerado o primeiro empreendimento caracterizado como condomínio fechado em Santa Cruz do Sul, datado da década de 1980.

Esses novos produtos resultam, também, de estratégias e de ações de marketing do mercado imobiliário, que estão embasadas, principalmente, nas condições de segurança proporcionadas por esse tipo de produto, situação que não se encontra “fora de seus muros”, tendo em vista as condições de insegurança encontradas no restante da cidade, aliadas às condições de lazer, à existência de áreas verdes, de alto padrão construtivo interno da infraestrutura e das habitações. Além disso, as empresas de intermediação imobiliária evidenciam, em seus anúncios e nas apresentações desses produtos, a questão do rápido acesso à área central da cidade e outros locais.

Essas são condições que fazem com que esse tipo de empreendimento imobiliário, localizado na periferia da cidade, deixe de ser, conforme Campos et al (2014, p. 132), “[...] condição exclusivamente da população de baixa renda, mas

também de escolha da população de alta renda que opta por se refugiar no interior de enclaves fortificados [...]”.

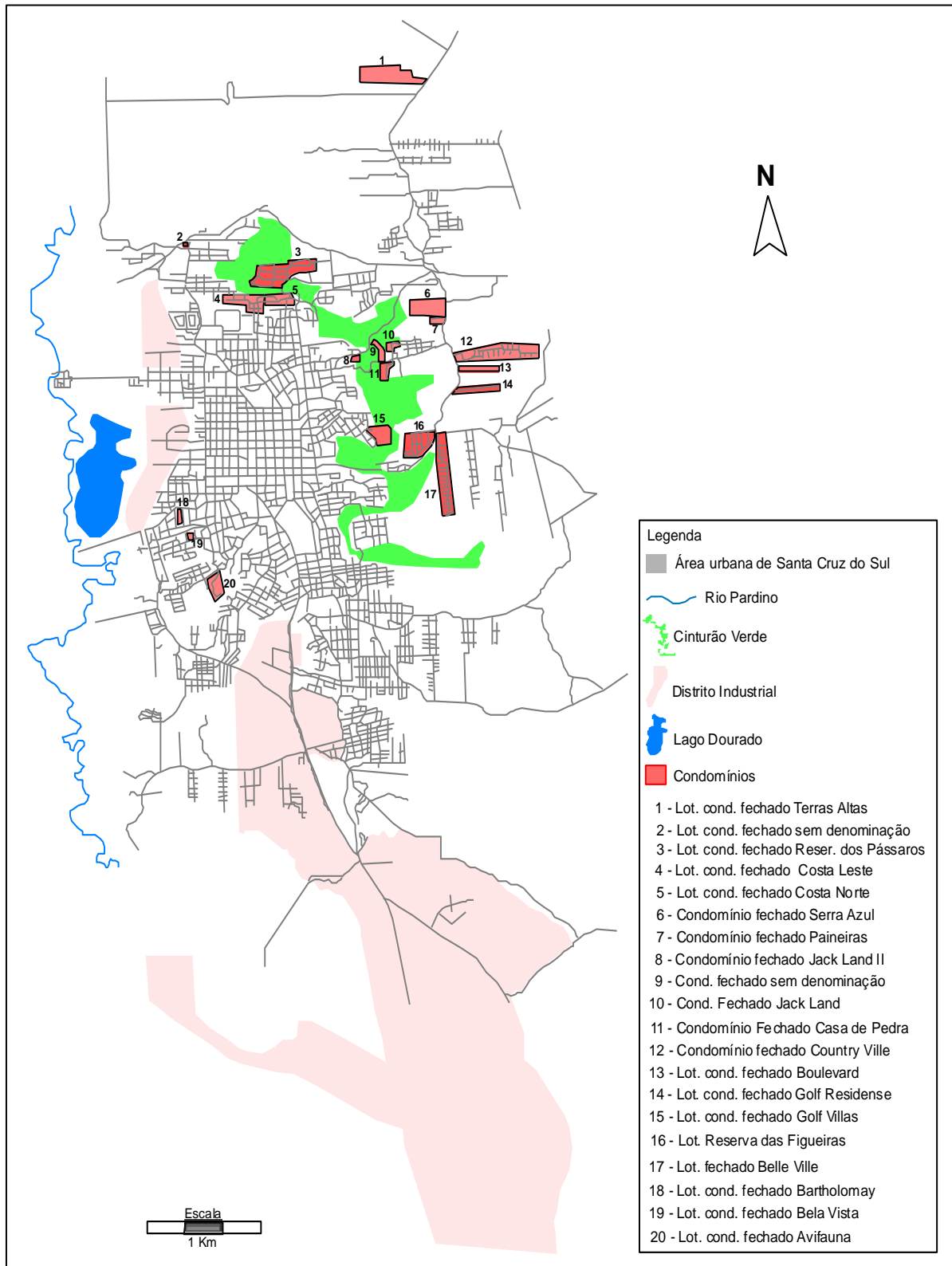
Conjuntamente, torna-se necessário apontar, a partir de meados de 1990 e, principalmente, do ano de 2005 em diante, um crescimento dos lançamentos desses novos produtos que, segundo Rehbein e Souza (2014), não têm previsão específica na legislação Federal, mas que não tem inibido o seu crescimento em nível nacional.

Essa falta de legislação federal específica levou o município a criar uma exclusiva sobre o assunto. Esse posicionamento do poder público tem sido reflexo da pressão realizada, sobretudo, por agentes e operadores do mercado imobiliário, e de construtoras e incorporadoras. Foi incluso no Plano Diretor, instituído pela Lei nº 335, de 03 de janeiro de 2007, os arts. 70,71 e 72, que definem as condições para a implantação de loteamentos e condomínios fechados no município. Passa a ser definido que, além dos artigos referentes ao tema constantes no atual Plano Diretor, os procedimentos para a referida implantação também serão objeto de lei complementar. Campos *et al* (2014, p. 142), sobre a forma de estabelecimento de regramento desse tema, afirma que:

Tal proposta, embora não tenha sido objeto de 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.

Assim, a construção desses empreendimentos, que se iniciam em meados da década de 1990, conforme Campos *et al* (2014), estão vinculados à reestruturação econômica da cidade, que passou a ocorrer no início dessa década. Na base industrial da cidade está destacada a produção agrofumageira, e os demais setores dessas atividades passaram por grandes transformações, como o crescimento dos setores de comércio e serviços, que passaram a aumentar a sua participação na formação do PIB, situação que evidencia a consolidação da cidade média de Santa Cruz do Sul como principal polo econômico regional.

Figura 19 - Santa Cruz do Sul – Loteamentos e condomínios fechados (1990 – 2015)



Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Campos e Silveira (2014).

Tabela 4 - Santa Cruz do Sul – quantidade de lotes em condomínios e loteamentos fechados (1990 a 2015)

BAIRRO	LOTEAMENTOS	QTDE DE LOTES
Belvedere	1	370
Bom Jesus	1	9
Country	6	1.031
Higienópolis	1	145*
Jardim Europa	1	325
L. Santa Cruz	1	56
Santo Inácio	5	95
Senai	1	20
Verena	3	197
TOTAL-	20	2.248

Observação: *estimativa feita considerando loteamentos semelhantes.

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Campos; Silveira (2014) e João Dick Imóveis.

Para a direção sul, junto ao Distrito Industrial, os bairros Arroio Grande, Santo Antônio, Aliança, São João, Esmeralda e, mais recentemente, parte da Linha João Alves, na direção leste, a cidade tem experimentado uma expansão de seu perímetro urbano, especialmente a partir dos anos 2000, com mais intensidade após do lançamento do programa Minha Casa-Minha Vida. Este programa, que foi lançado tendo como um de seus objetivos minimizar o déficit habitacional brasileiro, tornou-se atrativo para os agentes do setor imobiliário e da indústria da construção civil, tendo em vista que permite, por intermédio do financiamento e participação do Estado, o acesso à moradia de trabalhadores de baixa renda, porção da população designada de não-solvável. Além disso, possibilita, aos demais agentes produtores do espaço urbano, tornar possível a construção de moradias, como forma de investir capital e gerar empregos, especialmente nos momentos de crises.

Nesse sentido, conforme Corrêa (1989, p. 22), a demanda solvável, que se encontra em situação de saturação, e uma demanda não-solvável, que não consegue atender a seus anseios quanto à obtenção de habitações, “[...] explica o interesse do capital imobiliário em obter a ajuda do Estado, de modo a permitir tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para os

promotores imobiliários, facilidades para desapropriações de terras, e créditos para os futuros moradores.”

Sobressaem-se, nas áreas periféricas da cidade, até então pouco valorizadas, importantes transformações na sua paisagem, caracterizada por conjuntos habitacionais verticalizados e horizontalizados. Essa dinâmica do mercado imobiliário, voltado para a produção de habitações populares, mantém uma articulação muito próxima com o Estado, concretizada pela obtenção de flexibilizações nas normas construtivas, bem como outras contrapartidas realizadas pelo poder público municipal, como a infraestrutura. Essas concessões, aliadas às novas tecnologias de construção utilizadas, sobretudo, na produção de habitações em massa, padronizadas e realizadas no menor tempo possível, dispensam grande parte da mão de obra e permitem às empresas a obtenção de um maior lucro possível.

Observa-se, também, que no mercado imobiliário as empresas incorporadoras e construtoras locais passaram a disponibilizar financiamentos diretos aos compradores, bem como implementaram empreendimentos por intermédio dos sistemas denominados “preço de custo”²⁷ e “preço fechado”²⁸ especialmente na década de 1990. Essa ação, que proporcionou impacto positivo no setor imobiliário da cidade, foi usada, possivelmente, em função da falta de uma política mais clara de financiamento habitacional.

Salienta-se que, a partir do ano de 2005 até 2013, a construção civil apresentou crescimento significativo nos diversos segmentos que compõem esse

²⁷PREÇO DE CUSTO: Conforme Mendes (1992, p. 169), “[...] trata-se de um conceito que pressupõe a ideia de construir mais barato. Várias pessoas se reúnem e formam um grupo, que construiu sob a forma jurídica do preço de custo, ou seja, um administrador (incorporador) apresenta o total das despesas de construção (pessoal, material, que é dividido pelo número de condôminos). O grupo fica com o lucro imobiliário da operação. Vários incorporadores organizam grupos de pessoas para construir a preço de custo, segundo os seguintes princípios: apresentação e divisão entre condôminos. O seu lucro, no entanto, é inferido sobre o preço do terreno, que é projetado sobre as cotas ideais (a cada cota ideal corresponde uma unidade habitacional). O incorporador é quem contrata a construtora.”

²⁸ PREÇO FECHADO: É o sistema mais comum e mais usado pelas incorporadoras para transacionar as unidades incorporadas. Neste sistema, o imóvel todo, fração ideal de terreno e unidade construída, é adquirida pelo comprador, com o preço definido pelo incorporador, anteriormente ao lançamento do empreendimento. Em caso de financiamento, que normalmente é feito pelo prazo de 60(sessenta meses), a contar da entrega das chaves, quando feito pelo incorporador, sofrerá reajuste de correção monetária e juros, e nos demais casos de financiamento efetuados por bancos públicos ou privado, seguirá a legislação vigente para os financiamentos imobiliários. Também, é fixado pelo incorporador, antes do lançamento do produto, o prazo de entrega.

setor, com um aumento nas áreas licenciadas para a construção, na ordem de 511,15% para a residencial, 486,20% para a comercial e 203,10% para a industrial.²⁹

Na tabela 5, apresentam-se as áreas das construções aprovadas de acordo com o tipo de material e finalidade de uso, no período compreendido entre 2006 e 2015, conforme a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Santa Cruz do Sul. A partir do ano de 2010, houve um aumento significativo da área construída na cidade. No período de 2010 a 2014, o total das áreas aprovadas para construção alcançou 1.839.588,45m², correspondendo a 61,36% do total aprovado, de 2006 a 2015.

Quanto ao uso residencial, a área construída alcançou 1.760.582,00 m², o que corresponde a 59,12% do total edificado no período. Para esse tipo de uso, de 2006 a 2015, tem-se mantido sempre acima de 40,00%, com os maiores percentuais a partir do ano de 2007, decrescendo em 2011 e 2014, e com retomada em 2015. As maiores quantidades de áreas a serem construídas foram nos anos de 2010, após o lançamento do programa governamental MCMV, seguido dos anos de 2012 e 2013, sendo 258.678,95 m² e 236.579,04 m², nessa ordem, correspondendo às maiores áreas autorizadas, período em que o programa supracitado já estava consolidado, especialmente pelo aumento do crédito. Esses dados indicam uma expansão da área urbana da cidade, que ocorre através do lançamento de vários loteamentos de alto padrão e populares e condomínios fechados, nas direções norte, leste e sul da cidade, e prédios verticalizados localizados na área central e bairros adjacentes.

O uso comercial foi responsável por 15,19% do total das construções aprovadas, que ocorre por conta do grande número de lojas e salas comerciais, especialmente na área central. Para esse tipo de uso o percentual esteve sempre acima dos 12,00%, exceto no ano de 2009, quando foi de 8,23% do total autorizado. De acordo com um representante de entidade empresarial e de classe, houve um crescimento vertiginoso na construção de lojas e salas comerciais e que isso ficou fora dos patamares normais causando um aumento no estoque desses produtos, que não foi absorvido pelo mercado. (REC-5).³⁰

No que concerne ao uso misto, no qual as edificações compõem-se de uso residencial e comercial, foram autorizados 365.366,82 m² de área, o que

²⁹ Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 24 e 25 de maio de 2014 e Secretaria de Planejamento e Gestão da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2014.

³⁰ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2015.

corresponde a 12,27% do total para o período. Identifica-se que o ano de 2014 apresenta o maior percentual desse tipo de uso, alcançando 38,37% do total autorizado para aquele ano. Esse percentual deve-se, entre outras solicitações, àquele referente à aprovação do projeto para a construção do empreendimento *München Residence – München Shopping Mall*, composto de lojas e salas destinadas às atividades de comércio e serviços, e mais oito torres para uso residencial.

O uso residencial apresentou a característica de ser bastante variável, alcançando, no período de 2006 a 2015, um percentual de 10,28% do total das autorizações. Chama atenção a quantidade autorizada em 2011, 107.767,11 m² de construção, que representou 30,34% do total da área autorizada para construção desse tipo de uso. Essa variação coincide com o início das obras da nova planta da indústria fumageira Phillip Morris, no Distrito Industrial.

No que refere ao uso institucional, foram autorizados 56.752,60 m² de área, representando 1,91% de total da área autorizada. As maiores áreas concedidas para construção foram nos anos de 2010 e 2014, com 13.568,84 e 16.302,67, respectivamente. Esses valores têm, como base, as concessões, em 2010, para a construção de um Centro Administrativo, no bairro Santo Inácio, com o objetivo de abrigar os diversos órgãos públicos do poder executivo municipal, e, em 2014, para a construção do prédio sede da Delegacia da Receita Federal, que está sendo edificado no Bairro Higienópolis. Porém, no caso do Centro Administrativo, o projeto, após ser iniciado pela Governo Municipal à época, foi abandonado pelo atual Governo.

Assim, evidencia-se, por intermédio de uma política de crédito destinado ao setor imobiliário, que alcança todas as camadas sociais, uma rápida expansão da área urbana do município, contemplando desde o aumento da verticalização na área central e bairros adjacentes, bem como a construção de residências em áreas mais afastadas do centro. Também, fica evidente, no período supracitado, que há um decréscimo dessa área, especialmente no ano de 2015, em consequência das restrições dos créditos, do aumento dos juros e da crise econômica que se iniciou no país, em 2014.

Tabela 5 - Santa Cruz do Sul - construções aprovadas por tipo e uso em m² no período 2006 a 2015

MATERIAL	ALVENARIA										MADEIRA/MISTA		TOTAL	
	RESIDENCIAL		COMERCIAL		RES./COMERCIAL		INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL		RESIDENCIAL			
ANO	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%	QUANTIDADE	%
2006	108.250,41	49,21	27.715,88	12,60	21.657,41	9,84	55.954,17	25,44	1.770,79	0,80	4.638,94	2,11	219.987,60	100
2007	99.582,24	58,86	20.882,53	12,34	25.283,06	14,94	14.844,99	8,77	2.480,94	1,47	6.122,50	3,62	169.196,26	100
2008	194.466,29	70,12	37.039,05	13,36	8.942,96	3,22	30.136,10	10,87	2.348,21	0,85	4.405,26	1,59	277.337,87	100
2009	196.243,24	75,17	21.497,66	8,23	26.603,19	10,19	7.266,74	2,78	5.002,52	1,92	4.462,03	1,71	261.075,38	100
2010	229.370,79	62,54	68.663,76	18,72	35.841,49	9,77	16.339,94	4,46	13.568,84	3,70	2.990,78	0,82	366.775,60	100
2011	167.925,05	47,59	45.253,76	12,82	25.026,15	7,09	107.767,11	30,54	2.382,73	0,68	4.519,44	1,28	352.874,24	100
2012	258.678,95	71,41	50.416,28	13,92	26.702,47	7,37	16.880,40	4,66	6.783,13	1,87	2.762,83	0,76	362.224,06	100
2013	236.579,04	61,41	74.170,47	19,25	41.633,93	10,81	22.856,45	5,93	6.112,77	1,59	3.861,72	1,00	385.214,38	100
2014	153.626,71	41,24	50.713,22	13,61	142.937,84	38,37	8.092,52	2,17	16.302,67	4,38	823,21	0,22	372.500,17	100
2015	115.859,32	54,99	56.044,40	26,60	10.738,32	5,10	26.028,25	12,35	0	0,00	2.021,17	0,96	210.691,46	100
TOTAL	1.760.582,00	59,12	452.397,01	15,19	365.366,82	12,27	306.166,67	10,28	56.752,60	1,91	36.611,88	1,23	2.977.877,02	100

Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Secretaria de Planejamento e Gestão da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2015).

Ocorreu, também, o fechamento de várias empresas locais dos setores alimentício, vestuário, comercial e metalmecânico. Dentre essas, merecem destaque: ARCAL, CIMASA, Füller Indústria de Alimentos, Lojas Waechter, Casa Kirst, Comercial Zimmer Goettert, Ferragem Maillander, Supermercados Ebert, VEMASA Veículos, MOTOSAN. Nesse sentido, Santos (1994) destaca que as grandes corporações industriais e comerciais contribuem para que as empresas e grupos locais deixem de existir, a partir das fusões e das dificuldades de competir com esses grandes grupos empresariais que, lastreados na modernização técnica e de gestão, transformam a dinâmica dos territórios. Já Silveira (2011) identificou, ao analisar a região agrofumageira no sul do País, que o uso do território por grandes grupos, especialmente as multinacionais do setor do tabaco, apresenta-se por intermédio de relações que extrapolam as escalas local e regional.

Dessa maneira, as relações e os fluxos, até então existentes, são modificados com a implantação dos negócios dessas grandes corporações e se estendem para além desses territórios.

A partir de meados dos anos de 1980, evidenciam-se também os fluxos relacionais mantidos pela cidade, que extrapolam as escalas local e regional, permitindo o atendimento dos novos papéis desempenhados diante de sua reestruturação. Esses fluxos, conforme Silveira (2011, p. 57), em estudo realizado sobre o uso do território na região agrofumageira do sul do País, são produzidos por “[...] um conjunto de relações que se manifestam através de variados fluxos e intercâmbios [...]”. Também identificou que essas relações são realizadas entre diferentes lugares e regiões do País e do exterior.

Além dos fluxos que partem da cidade, tais como: informações, insumos, produtos, transporte de carga e passageiros, serviços bancários, dentre outros, ocorrem também aqueles que se originam nas sedes das empresas agrofumageiras localizadas no exterior. Essas relações ocorrem por intermédio de ações de planejamento e controle, lastreadas no capital, nas normas e nos fluxos de informações, evidenciando, assim, que a cidade média de Santa Cruz do Sul encontra-se integrada à economia globalizada.

Destaca-se, também na cidade, a instalação de diversas empresas ligadas às grandes redes nacionais e internacionais, como por exemplo: Magazine Luíza, Lojas Mariza, McDonald's, Subway, Supermercados Nacional e BIG. Estes dois últimos pertencem ao grupo Walmart, de origem norte-americana.

Há, nessa mesma época, a continuidade da expansão da produção do tabaco no sul do Brasil, com destaque para as microrregiões de Pelotas e Camaquã, no Rio Grande do Sul, Rio do Sul; Canoinhas e Araranguá, em Santa Catarina; e, Irati, Prudentópolis e São Mateus do Sul, no Paraná, bem como a concentração do complexo agroindustrial fumageiro, especialmente nas cidades de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Vera Cruz (SILVEIRA; DORNELLES, 2013).

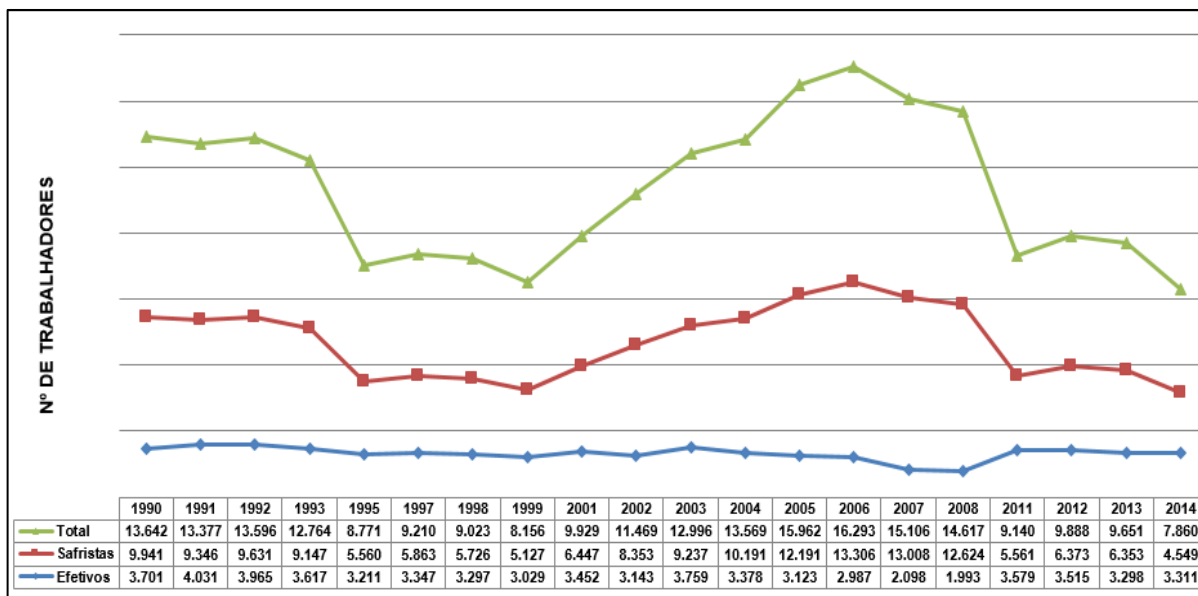
Do início dos anos da década de 1990 até recentemente, notabilizaram-se no setor agrofumageiro o crescente número de fusões de empresas multinacionais. Esse processo evidencia uma crescente concentração do capital nesse setor, o que ocasionou profundas modificações no mercado de trabalho local. Além disso, de acordo com Silveira (2003, p. 176):

As fusões das empresas agrofumageiras fizeram-se acompanhadas por maior racionalização no aproveitamento de instalações e da força de trabalho ocupada, por crescentes investimentos em novos equipamentos, maquinários, e pela automação e informatização de determinadas tarefas e de processos no âmbito do processamento de fumo. Isso, por sua vez, tem levado ao desemprego não só de trabalhadores temporários como também de funcionários efetivos.

Essas transformações, além de causarem impactos importantes no complexo agroindustrial fumageiro local, que se reestruturou para responder ao modelo de produção flexível, impondo mudanças diretas nas relações de trabalho desse segmento e que apresentou queda significativa no número de empregos a partir do ano de 1993, conforme consta no gráfico 4, também atingiu os trabalhadores dos demais setores da economia local, em virtude da sua dependência da cultura do tabaco (SILVEIRA, 2003). No período de 1992 a 1999, há uma redução no número de trabalhadores efetivos, da ordem de 23%, e, no total de trabalhadores safristas, esse índice atingiu 47%. Houve, ainda, um aumento no número de trabalhadores safristas a partir de 2002, atingindo o maior número no ano de 2006. Esse aumento deve-se, provavelmente, às grandes safras ocorridas nesses anos. No ano de 2014, há uma queda da ordem de 64% no número de trabalhadores em relação ao ano de 2008, e, considerando o período de 1990 a 2014, houve uma redução de 43% nesse número. Quanto aos trabalhadores efetivos, em 2014 ocorreu uma diminuição de 11% em relação ao ano de 1990, mas a maior diminuição de empregados efetivos na indústria fumageira local ocorreu nos anos de 2006, 2007 e 2008, sendo que neste último ano ocorreu a maior queda, atingindo o percentual de 46% em relação

ao ano de 1990. Já no período posterior ao ano de 2008, esse número voltou a crescer.

Gráfico 4 - Santa Cruz do Sul: número de trabalhadores nas agroindústrias fumageiras no período de 1990 a 2014



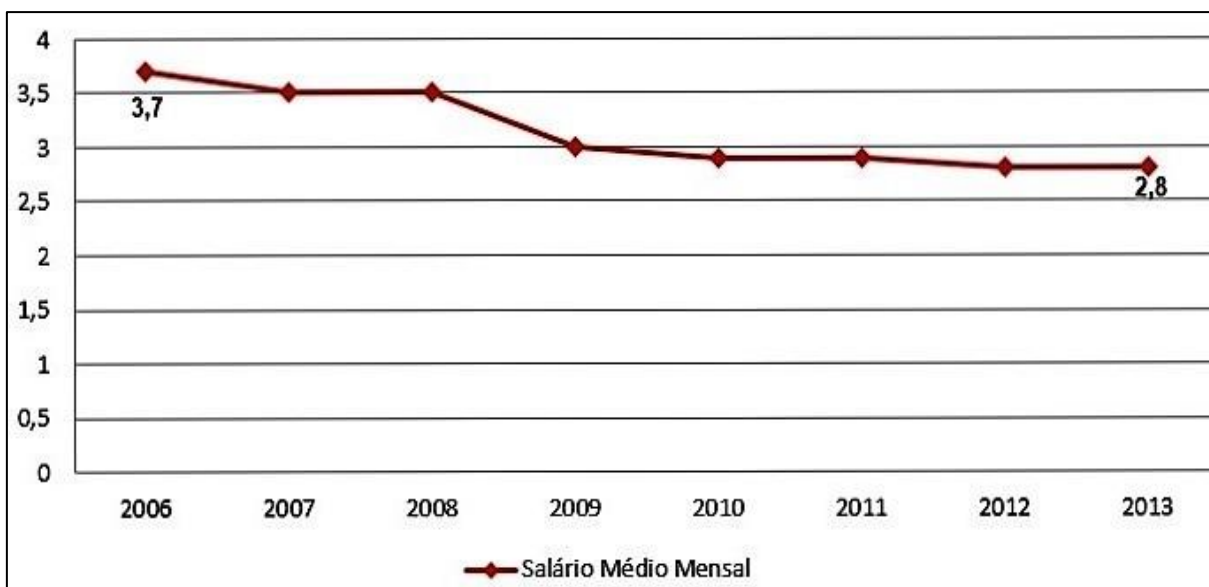
Fonte: Silveira (2003, p. 174); Faria (2010, p. 55); STIFA (2014).

A diminuição do número de empregos na indústria fumageira, especialmente aqueles ligados à sazonalidade da produção do tabaco, segundo Vogt (1994), se deve à redução da área plantada, às fusões das empresas e aos avanços técnicos da produção e da modernização de máquinas e equipamentos usados na fumicultura, processo de gestão e à terceirização de atividades. Também, a transferência de plantas industriais para o Estado de Santa Catarina e as fusões contribuíram para diminuição do número de empregados efetivos, especialmente, no período de 2005 a 2008. Ainda, ficou evidenciada a diminuição do número de empregos no setor, mesmo com o retorno para a região e a expansão de grandes empresas multinacionais do tabaco, que ocorreram, especialmente, a partir de 2008.

As empresas fumageiras, ao terceirizarem muitas de suas atividades complementares, repassaram os custos fixos e ampliaram seus ganhos. Essa situação de demanda por novos serviços possibilitou um fluxo de relações econômicas e espaciais com outras empresas de cidades localizadas não só da região agrofumageira, mas também com aquelas situadas em outros estados do País (SILVEIRA, 2011).

De acordo com a observação de Kon (1997), grande parte das empresas brasileiras reestruturaram suas formas organizacionais e produtivas, voltando-se, essencialmente, para suas especializações ou atividades-fim, terceirizando uma ampla gama de funções de apoio, tais como: serviços contábeis, advocatícios, faxina e limpeza, manutenção da frota e de equipamentos, alimentação, dentre outras. Em função disso, houve a perda de postos de trabalho nas organizações, mas também a criação de postos de trabalho autônomo, principalmente, de consultoria, de gestão, de contabilidade, e de pequenas e médias empresas, para atender uma série de novos tipos de consumo e serviços motivados pela reestruturação produtiva e organizacional de empresas de maior porte (KON, 1997). Também Sposito (2006, p. 34) entende que “A reestruturação produtiva é o principal meio de se consolidar as mudanças no mundo do trabalho, cujos objetivos básicos são o aumento da produtividade, espelhada no aumento da competitividade, e a redução do emprego direto.”.

Além da redução do emprego e de sua precarização, efetivada pelo exercício de atividades de caráter informal, observa-se a diminuição dos salários dos trabalhadores por conta de sua recolocação em outros setores da economia que, na maioria das vezes, oferece uma remuneração abaixo daquela praticada no setor industrial. No gráfico 5, pode-se visualizar que, no período de 2006 a 2013, houve uma redução no salário médio mensal, considerando-se o número de salários mínimos recebidos. Em 2006, um trabalhador de Santa Cruz do Sul recebia uma média mensal de 3,7 salários mínimos e, em 2013, essa média foi reduzida para 2,8 salários, de acordo com dados do IBGE (2015).

Gráfico 5 - Santa Cruz do Sul –salário médio mensal no período de 2006 a 2013

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em IBGE (2015).

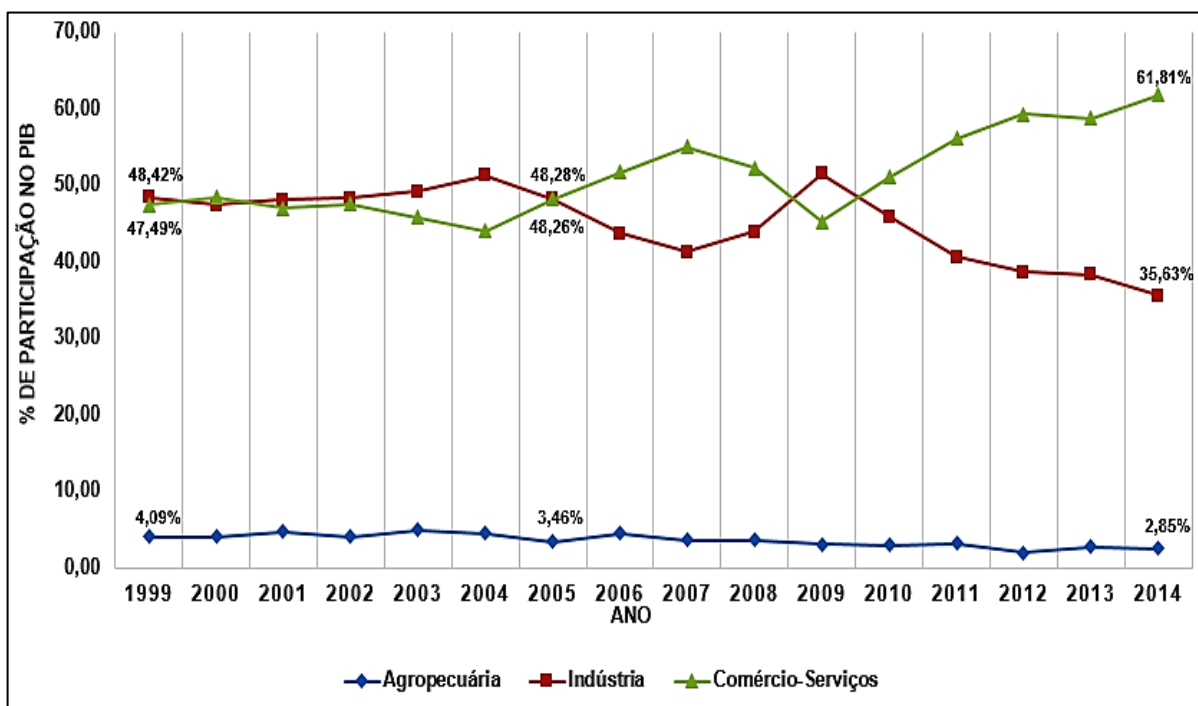
Quanto à participação setorial na formação do Produto Interno Bruto (PIB) local, no período de 1999 a 2014, verificou-se o crescimento do setor de comércio e serviços (gráfico 6), que era de 47,49%, em 1999, e atingiu 61,81% em 2014. Já o setor industrial apresentou queda de 48,42% para 35,63%. Assim, é possível perceber que, ao longo desse período, o setor industrial apresentou uma maior participação no PIB do município em relação ao setor de comércio e serviços, nos anos de 2003, 2004 e 2009. Todavia, a partir de 2010, o setor de comércio e serviços ultrapassa o PIB industrial e inicia uma trajetória ascendente de participação na formação do PIB do município, e alcança, em 2014, o percentual de 61,81%. Com esse indicador, entende-se que a atividade econômica do município concentra-se no setor terciário. O comércio e os serviços têm apresentado crescimento, enquanto o setor secundário, que se mantinha até 2009 como a principal atividade econômica, com uma participação na faixa acima dos 40%, a partir do ano de 2010, começou a apresentar uma trajetória de queda na composição do PIB municipal, representando o menor percentual de participação na economia do município, desde 1999. Pode-se afirmar que esse crescimento do ramo de atividade terciária ocorre em função da diversificação comercial e de serviços que a cidade apresenta e por sua posição como polo regional. Dessa forma permite atender não só a demanda da população dos municípios de seu entorno e do Vale do Rio Pardo, mas também da população dos municípios de outras regiões do

Estado, que para cá se dirigem em busca de atender às suas demandas, seja para a aquisição de produtos, seja de serviços públicos e privados. Assim, esse setor passou a ser o maior gerador de empregos decorrentes, principalmente, das transformações da indústria local com as fusões das grandes empresas ligadas ao setor fumageiro e fechamento de indústrias locais.

Também deve ser levada em consideração a queda dos postos de trabalho na indústria em virtude da automação das linhas de produção, busca de competitividade, redução de custos, terceirização de atividades, dentre outros fatores. De acordo com a FEE (2016), uma característica marcante entre os 10 municípios do Estado com mais de 100.000 habitantes é a maior participação dos serviços na formação do PIB. Ainda segundo dados da FEE, 363 municípios do Rio Grande do Sul têm na atividade do setor terciário a mais destacada em virtude de sua intensa relação com os demais setores da economia. Nesse sentido, cabe destacar a afirmação de Soares *et al* (2010, p. 193) em relação à importância do setor terciário:

O setor terciário passou a ser o maior gerador de empregos na maioria dos países, numa economia global em profunda transformação, a qual acentuou novas demandas nas áreas de finanças, serviços relacionados à produção industrial, marketing, propaganda, contabilidade, assessoria jurídica, ensino e pesquisa, serviços de profissionais liberais diversos, turismo, lazer, segurança, dentre outros.

Gráfico 6 - Santa Cruz do Sul: % de participação setorial no PIB (1999 – 2014)

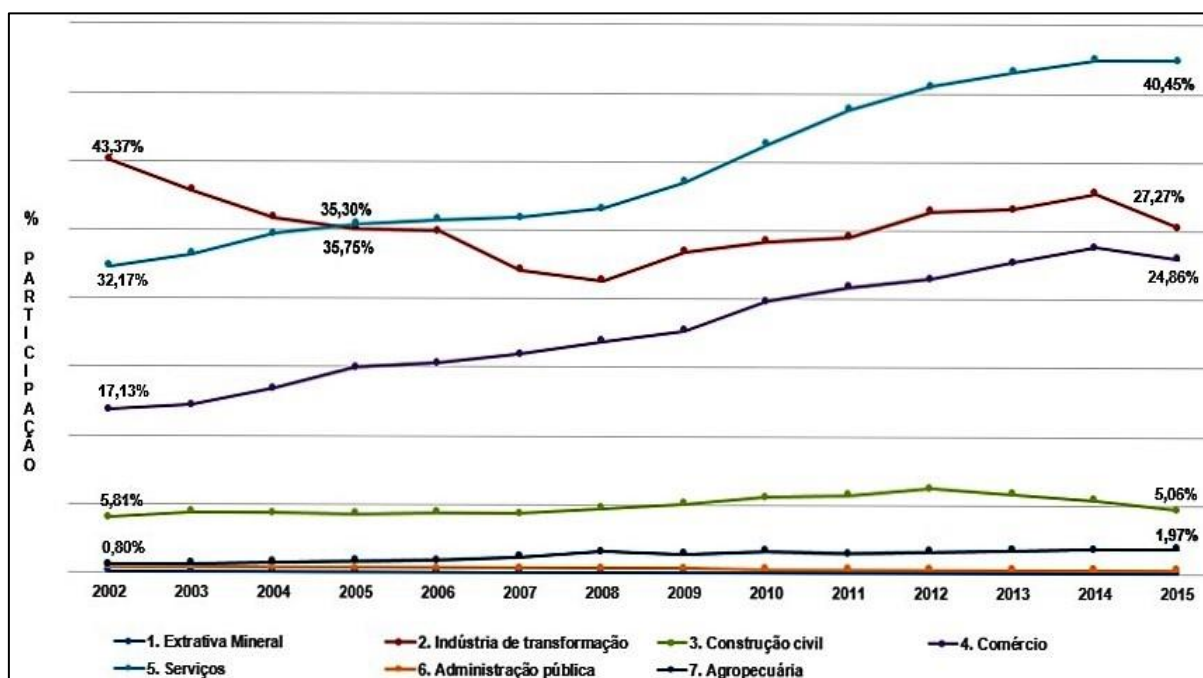


Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em IBGE (2016).

Quanto ao setor primário, este apresentou pouca variação no período, mas mantém-se em situação decrescente desde 1999, quando neste ano a participação desse setor no PIB municipal era de 4,09 % e, em 2014, atingiu 2,56%.

Com respeito ao emprego formal, considerando o período de 2002 a 2015, os dados apresentados no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) - 2016, para Santa Cruz do Sul, permitem verificar e corroborar o crescimento do setor de comércio e serviços na formação do Produto Interno Bruto do município. Nesse período, observa-se que houve mudanças na alocação setorial dos empregos formais na economia do município, que tinha na atividade da indústria a sua maior participação, conforme mostrado no gráfico 7.

Gráfico 7 - Santa Cruz do Sul - Evolução percentual do emprego formal (2002 - 2015)



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados do Ministério do Trabalho e Emprego – CAGED (2016).

A indústria de transformação, que no ano de 2002 possuía uma participação de 43,37%, percorre uma trajetória de queda mais acentuada até o ano de 2008, quando, a partir de então, apresentou recuperação até o ano de 2014. Já no ano seguinte, observou-se novamente uma queda para 28,31% dos empregos formais. Em 2002, a indústria da transformação foi responsável por 12.024 postos de

trabalho e, em 2015, esse número foi de 10.090, apresentando uma redução de - 16,08% em relação ao ano de 2002.

O comércio apresentou um movimento crescente na participação do total de empregos formais no município: no ano de 2002, representava 17,13% do total para 24,86%, e em 2015 já apresentava uma pequena queda em relação ao ano de 2014. No ano de 2002, a atividade comercial foi responsável por 4.750 empregos, e em 2015 esse número elevou-se para 9.201, representando um crescimento de 93,70% em relação ao ano de 2002.

O setor de serviços, tal como o comércio, teve um importante crescimento na participação de empregos. Em 2002, esse setor respondia por 32,17% dos empregos e durante o período em tela continuou num caminho ascendente, atingindo 40,45% dos empregos formais, em 2015. A atividade serviço que, em 2002, tinha 8.920 empregos, em 2015 esse número foi de 14.970, equivalendo a um aumento de 67,83% em relação a 2002. Diante dos dados apresentados, observa-se uma importante mudança no percentual de participação na geração de empregos, tendo em vista que, em conjunto, as atividades de comércio e serviços são responsáveis por 63,23% do total dos postos de trabalho formal no município.

Esse aumento na participação da composição do PIB e na elevação do número dos postos de emprego nas atividades comércio e serviços passou por uma composição de fatores, proporcionada pela expansão do consumo no País, a partir do início do governo do Presidente Luís Inácio Lula da Silva. Os dois principais motivos, segundo Gremaud; Vasconcellos; Toneto Júnior (2011, p. 501), que refletiram no crescimento dessas atividades, foram: “[...] uma forte expansão das transferências às pessoas por meio de programas assistenciais e uma forte expansão do crédito voltadas para o melhor desempenho do sistema de crédito, principalmente em termos de acesso às pessoas de menor renda.”

A construção civil tem se mantido percentualmente estável na participação dos empregos formais, considerando-se que, em 2002, tinha 5,81% de participação, apresentando um leve crescimento no período entre 2008 a 2012, e a partir de 2013 com uma diminuição desses postos de trabalho, atingindo 5,06% de participação no total da geração de empregos, em 2015. A ocorrência desse decréscimo na atividade da construção civil, a partir de 2012, tem, como possíveis fatores responsáveis, a diminuição dos créditos destinados à construção habitacional, bem como o aumento dos juros sobre esse tipo de financiamento. Porém, cabe ressaltar

que, em relação à geração de empregos, essa atividade apresentou crescimento de 16,25%, em comparação ao ano de 2002. Neste ano, a atividade construção civil mantinha 1.612 empregos, com um crescimento nos anos de 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014, período no qual ultrapassou 2.000 empregos, contudo, em 2015, essa quantidade reduziu-se para 1.874 postos de trabalho. O crescimento observado nos anos acima mencionados deve-se, principalmente, às políticas de crédito para construção civil por intermédio de financiamentos habitacionais e aos programas governamentais de incentivo ao setor, especialmente aqueles ligados ao Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, que promovia melhor infraestrutura ao país, destacando-se o PMCMV, criado com o objetivo de minimizar o déficit habitacional da população com menor renda.

O maior crescimento percentual coube à agropecuária que, em 2002, apresentava 222 postos de trabalho e, em 2015, esse número foi a 729, equivalente a um aumento de 250,90% em relação ao ano de 2002. Já as demais atividades, extrativa mineral e administração pública, apresentaram as menores participações na composição do emprego formal durante o período de 2002 a 2015. Também, foram as atividades que tiveram percentuais negativos, com quedas que atingiram -36,84% e -26,09%, respectivamente.

Observando-se a tabela 6, que apresenta a participação setorial no PIB e das atividades econômicas na geração de empregos no período de 2002 a 2014, verifica-se que os dados corroboram com as afirmações feitas acima com relação ao crescimento dos setores de comércio e serviços, bem como no que refere à diminuição da indústria no percentual de formação do PIB, até o ano de 2013. Já o percentual de participação dos empregos formais da atividade industrial, em 2014, apresentou um leve aumento em relação a 2013. A mesma situação ocorreu com a atividade comércio e serviços. A atividade agropecuária manteve-se, em 2014, com a mesma participação nos empregos formais de 2013. Por sua vez, o grupo formado pelas atividades extrativa mineral, construção civil e administração pública, apresentou queda na participação dos empregos formais e na formação do PIB no ano de 2014, em relação a 2013.

Tabela 6 - Santa Cruz do Sul - percentuais de participação no PIB setorial e na evolução do emprego formal (2002 – 2014)

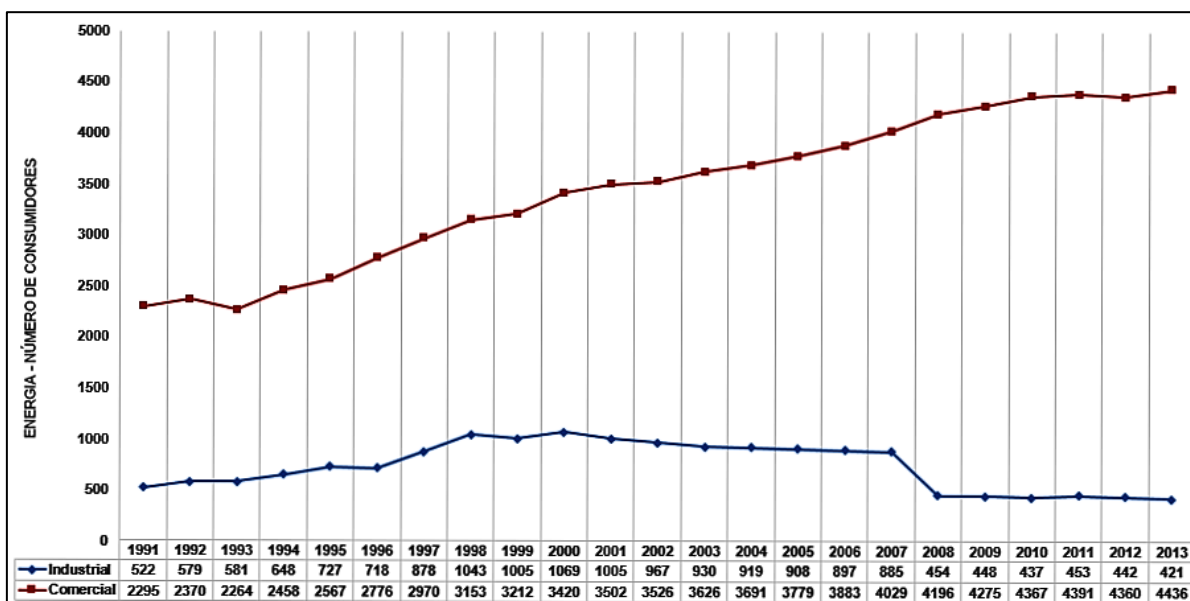
Percentual de participação no PIB e na evolução do emprego formal										
Indicador	PIB					Emprego formal				
	2002	2005	2009	2013	2014	2002	2005	2009	2013	2014
Indústria-Ind Transformação	48,42	48,28	45,32	38,36	35,63	43,37	35,25	30,59	28,31	28,73
Comércio-Serviços	47,49	48,26	51,56	58,79	61,81	49,30	56,84	60,39	63,23	63,48
Agropecuária	4,09	3,46	3,13	2,85	2,56	0,80	1,24	1,87	1,83	1,83
Outros	-	-	-	-		6,53*	6,72*	7,15*	6,63*	5,96*
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Observações: * percentual relativo à soma das atividades extrativa vegetal, construção civil e administração pública.

Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base no IBGE (2015); Ministério do Trabalho e Emprego (2016).

Esse crescimento no setor de comércio e serviços também pode ser observado através do aumento de consumidores de energia no setor comercial e uma diminuição no industrial (gráfico 8). No período de 1991 a 2013, há um aumento no total de consumidores comerciais, de 2.295, em 1991, para 4.436, em 2013, representando uma variação de 93%. No mesmo período, ocorre aumento de consumidores industriais, especialmente nos anos de 1998, 1999 e 2000. Considerando o ano 2000, em relação a 1991, ocorreu uma variação positiva de 104% de consumidores industriais, porém, há um decréscimo contínuo de consumidores no período de 2000 a 2013, alcançando, neste último ano, o percentual de 153,92%, em relação ao ano de 2000. Assim, denota-se a importância que o setor de comércio e serviços vem apresentando para a geração de empregos, na formação do PIB e na consolidação do município como polo regional do setor, especialmente a partir de meados dos anos de 1990 e início de 2000.

Gráfico 8 - Santa Cruz do Sul – consumidores de energia elétrica no período de 1991 a 2013.



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em FEE (2015).

4.4.3 A periferia urbana e uso residencial para população de baixa renda

Ainda, sobre a expansão urbana local, tem-se, no PMCMV, não só o objetivo de diminuir o déficit habitacional, mas também uma das mais importantes políticas públicas voltadas, especialmente, às famílias de baixa renda, que trouxe importantes repercussões no âmbito municipal. A partir da efetivação das ações desse programa, que começou notadamente a partir do segundo semestre de 2009, observou-se uma influência positiva, que se efetivou em uma nova dinâmica na cadeia produtiva da construção civil, no mercado imobiliário e no setor de comércio e serviços locais, proporcionada pela injeção de recursos oriundos dos financiamentos e pelo aumento no número de empregos no setor.

Desde o lançamento do programa até o final do ano de 2015, em Santa Cruz do Sul, foram assinados contratos para o financiamento de 5.287 unidades, totalizando um volume de recursos de R\$ 324.213.000,00, conforme explicitado na tabela 7. Deste total, 1.182 unidades foram construídas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR³¹, totalizando R\$ 58.819.000,00, correspondentes a 18,14%, e 4.105 unidades com financiamento do Fundo de Garantia de Tempo de

³¹ Conforme a Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007.

Serviço – FGTS, somando R\$ 264.394.000,00, equivalentes a 81,86% do total dos recursos aplicados no período de 2009 a 2015.

Tabela 7 - Santa Cruz do Sul - Programa Minha Casa Minha Vida no período de 2009 a 2015

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – SANTA CRUZ DO SUL						
TIPO	PMCMV – FAR		PMCMV – FGTS		TOTAL	
ANO	Qtde	R\$	Qtde	R\$	Qtde	R\$
2009			379	17.111.000,00	379	17.111.000,00
2010	260	11.875.000,00	769	39.861.000,00	1.029	51.736.000,00
2011			597	34.319.000,00	597	34.319.000,00
2012	922	47.944.000,00	799	51.965.000,00	1.721	99.639.000,00
2013			590	42.113.000,00	590	42.113.000,00
2014			464	36.594.000,00	464	36.594.000,00
2015			507	42.700.000,00	507	42.700.000,00
TOTAL	1.182	58.819.000,00	4.105	264.394.000,00	5.287	324.213.000,00

Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados da agência da Caixa Econômica Federal de Santa Cruz do Sul.

No ano de 2009 foram efetivados contratos para a construção de 379 unidades habitacionais através do financiamento com recursos do FGTS, os quais são disponíveis para contratantes com renda superior a três salários mínimos. Já em 2010, foram realizados contratos para 1.029 unidades, que corresponde a um aumento de 171,50% em relação ao ano de 2009, sendo 260 deles contemplados com recursos oriundos do FAR e 769 por intermédio do FGTS, alcançando um montante de R\$ 51.736.000,00. Em 2012, houve o maior número de contratações, especialmente em relação às unidades financiadas pelo FAR, do qual foram destinados R\$ 47.944.000,00 para a construção de 922 casas para famílias com renda de até três salários mínimos. Mesmo que o total dos recursos para a construção desses empreendimentos por intermédio do PMCMV não permaneçam no município, em especial os que são destinados ao financiamento pelo FAR, considerando que, nesse caso, as empresas construtoras são de fora da cidade, torna-se importante salientar que grande parte desse montante, que é oriundo do FGTS, movimentava o comércio local, aumenta a procura por mão de obra e dinamiza o mercado imobiliário local.

Além do mais, o programa trouxe resultados positivos quanto ao número de empregos formais no setor da construção civil. No ano de 2008, o total de empregos

formais na construção civil era de 1.897, enquanto em 2009, ano em que foi lançado o programa, o total de empregos alcançou 2.028, representando um aumento de 6,90% em relação ao ano anterior. No ano de 2010, o total de empregos formais era de 2.298, representando um crescimento de 13,31% em relação ao ano de 2009. Esse crescimento continuou até o ano de 2011, com 2.484 empregos, mas, no ano de 2012, foi observado a tendência de queda, que continuou nos anos seguintes. Além dos empregos formais, a informalidade tem grande parcela de participação no setor.

Esse programa tem proporcionado reflexos, não só para a geração de empregos nas diversas atividades da cadeia produtiva da construção civil, mas também no espaço da cidade. Tem-se notado que os projetos financiados pelo PMCMV encontram-se concentrados na região sul da cidade, onde existe uma transformação na paisagem daquela área, com a presença de diversos condomínios verticalizados, que foram edificados a partir da instituição do programa pelo Governo Federal. Também, nessa região da cidade, no bairro Dona Carlota, foi construído o maior conjunto habitacional horizontal do interior do Estado, destinado às famílias de baixa renda, o Residencial Bem Viver com 922 unidades habitacionais. Além desses condomínios e conjunto habitacional, muitas unidades construídas por intermédio desse programa alcançam diferentes regiões da cidade, como na direção sudeste, nos bairros Arroio Grande e Aliança, na linha João Alves, e para além desse local, nas glebas rurais adquiridas e incorporadas à área urbana, que foram sendo parceladas e transformadas em loteamentos. Conforme Silveira (2003, p. 107), ações desse tipo possibilitaram, ao proprietário fundiário, “[...] auferir uma renda diferencial em função das novas possibilidades de uso que o solo, quando tornado urbano, lhe proporcionará.”

No que concerne ao atendimento das demandas por moradias, verificou-se que o BNH teve importância significativa, especialmente no início dos anos de 1970 até os meados da década de 1980, período em que se destacam os financiamentos voltados para as classes média e média alta, que possibilitaram a construção e compra de edifícios de luxo na área central da cidade, bem como de casas de alto padrão construtivo em bairros nobres da cidade.

Essa mudança de direção nos objetivos do BNH sofreu críticas, mesmo por parte de empresários e de outros agentes do setor imobiliários, pois essa instituição

não estava mais servindo à finalidade para a qual fora criada: atender às necessidades de moradia das classes de menor renda.

Nesse sentido, o empresário Sr. Carlos Augusto Gerhard, gerente da empresa SUHMA Engenharia e Construções, declarou³² que muitas casas de alto padrão, localizadas no bairro Higienópolis, e amplos e luxuosos apartamentos foram construídos na região central da cidade, especialmente na década de 1980, com financiamento do BNH e utilizando recursos do Fundo de Garantia dos Trabalhadores. Sobre esse assunto, o empresário Sr. Luiz Fernando Schirmann, sócio gerente da Imobiliária Cidade, afirmou:

O BNH foi criado com um fim social. Porém, o objetivo inicial foi abandonado e o próprio Banco Nacional da Habitação liberou financiamento até mesmo para luxuosas residências. Por exemplo: uma casa onde foi realizado um financiamento de 3.500 UPC, poderia ter gerado o financiamento de três casas de mais ou menos 1.150 UPC, o que atingiria melhor os critérios de sua criação. (JGS, DE 30 DE AGOSTO DE 1984, p. 8).

As unidades habitacionais de interesse social, financiadas pelo BNH, e construídas em Santa Cruz do Sul até o final dos anos de 1980, resumem-se aos dois núcleos localizados às margens da rodovia BR-471 que era, na época, periferia da cidade. Esses núcleos, edificadas pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB-RS), são o da COHAB-Independência, com 340 casas, e o da COHAB-Vila Schultz, com 89 casas (SILVEIRA, 2006). Atualmente, esses locais são totalmente diferentes e não apresentam mais o mesmo padrão de edificação característico dos empreendimentos implementados pela COHAB e financiados pelo BNH. Essas mudanças passaram a ser evidenciadas, com mais intensidade, na COHAB-Independência, depois da criação e a mudança da UNISC para o novo *campus*, a partir do final da década de 1980 e início dos anos de 1990.

Pelo seu destaque na economia do Estado, bem como pela condição de polo regional, Santa Cruz do Sul sempre foi considerada uma das cidades mais prósperas do Rio Grande do Sul, apresentando uma diversificação econômica e de geração de postos de trabalho, especialmente aqueles empregos temporários identificados com a sazonalidade da produção do tabaco. Diante dessa condição, a cidade tornou-se, notadamente, ponto de atração para muitas pessoas em busca de colocação no mercado de trabalho, com destaque para as décadas de 1980 e 1990,

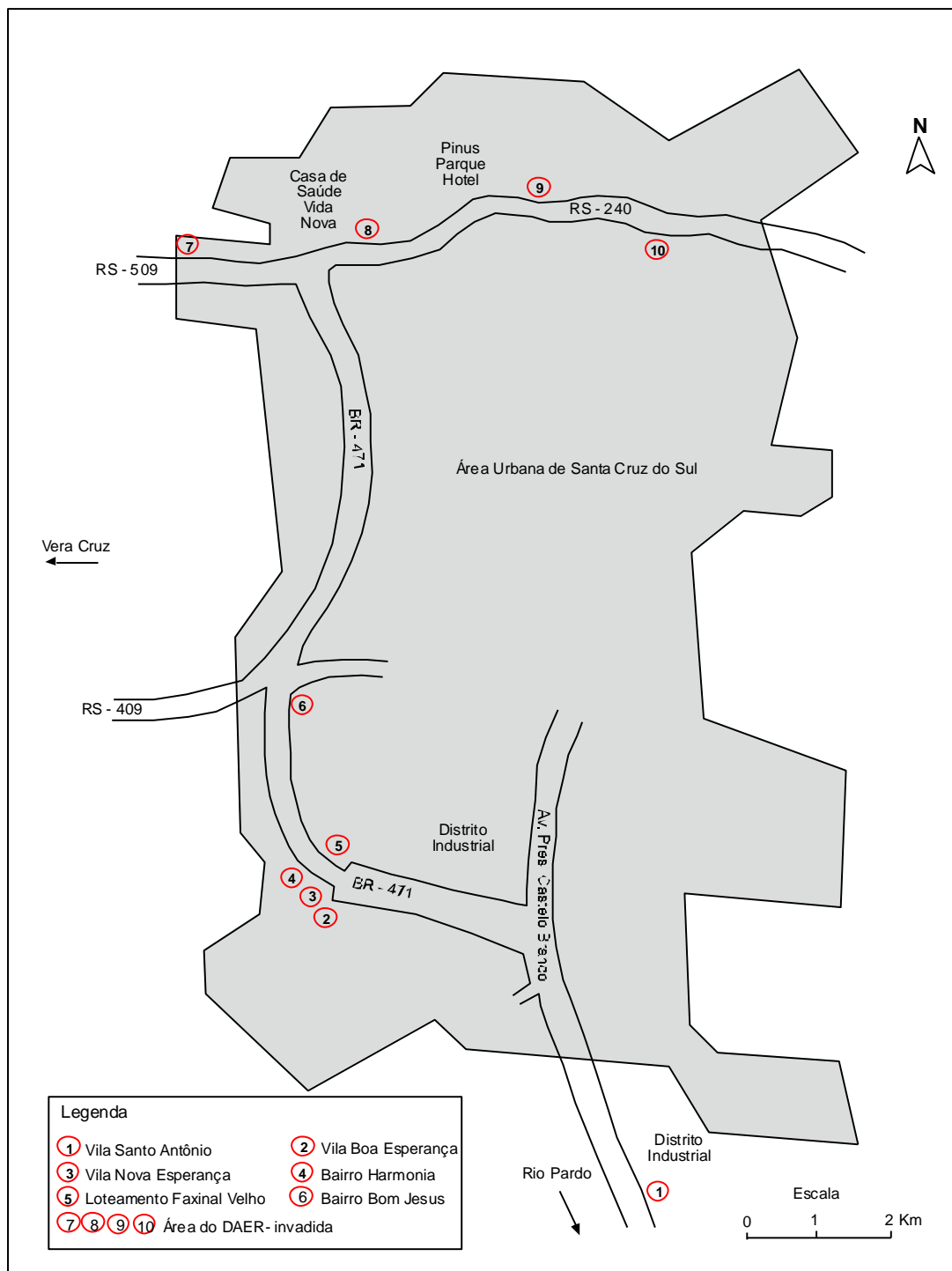
³² Conforme artigo publicado no jornal Gazeta do Sul, de 24 de abril de 1996.

que resultando em um crescimento significativo da população urbana, especialmente nas vilas da periferia da cidade. Entre os anos de 1990 e 1994, segundo dados do Censo dos Habitantes dos Bairros, realizado pelo Comitê Municipal de Combate à Fome e à Miséria, o número de migrantes nos 27 bairros e vilas populares era 2.396, correspondendo a 43% da população desses locais.³³

Conforme estudo realizado por Silveira (2003), versando sobre o espaço urbano de Santa Cruz do Sul, o Complexo Agroindustrial Fumageiro e o processo de formação social da periferia da cidade, o autor analisa as profundas transformações no espaço da cidade que ocorreram com a internacionalização da indústria fumageira, bem como esse processo vem atuando no mercado de trabalho local e regional. Destaca, ainda, que as empresas multinacionais passaram a demandar mais mão de obra para as safras, mobilizando também trabalhadores dos municípios vizinhos e da zona rural do município, conhecidos como safristas. Muitos desses migrantes e suas famílias, que vinham em busca de trabalhos e melhores condições de vida, acabaram dirigindo-se para locais precários e sem a infraestrutura necessária, bem como para as vilas que se formaram na periferia da cidade. Ainda, de acordo com Silveira (2003, p. 143), “Algumas dessas vilas populares foram surgindo de forma espontânea, através da ocupação irregular, por migrantes, de áreas às margens da malha viária local.” A maioria das vilas e locais ocupados de forma irregular surgiram ao longo da BR 471, nas proximidades do Distrito Industrial, com destaque para a Vila Santo Antônio, Vila Boa Esperança, Vila Nova Esperança, Bairro Harmonia, Faxinal Velho, Bairro Bom Jesus, e as ocupações na faixa de domínio do DAER, na RS 287 (antiga RS 240 e 509), conforme está apresentado na figura 20.

³³ SILVEIRA (2003, p. 194).

Figura 20 - Santa Cruz do Sul – Vilas e áreas de domínio ocupadas



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 13 de julho de 1993, adaptada por Gabriel A. S. de Oliveira.

Nesse sentido, cabe lembrar o que afirma Corrêa (1989, p. 73) a respeito da segregação e mobilidade dos grupos de baixo status:

A periferia da cidade, local da população de baixo status social, ratifica, em momento posterior, este seu papel: é o *locus* de correntes migratórias da zona rural e de pequenas cidades, bem como de grupos provenientes de antigas periferias da cidade, agora valorizadas e que, por isso mesmo,

eliminam parte de seus moradores. É, em parte, através deste processo que se expande o espaço urbano ao longo da periferia popular, sem amenidades.

Ainda sobre a segregação e ocupação da periferia das cidades por grupos de baixo status, como designado por Corrêa (1989), salienta-se a observação do autor sobre a organização da cidade, em especial sobre a cidade latino-americana, destacando o período que se inicia em 1930, a partir do qual “[...] vê acentuar os setores preferenciais das populações de status.”, também se destacando “[...] o processo migratório se acentua, culminando num poderoso processo de periferização, com loteamentos populares e autoconstrução, ou na difusão de conjuntos habitacionais, também periféricos, construídos pelo Estado” (CORRÊA, 1989, p. 74).

A situação de vulnerabilidade desses migrantes e de suas famílias fica evidenciado na figura 21.

Figura 21 - Santa Cruz do Sul – Vila na periferia da cidade – 1998



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 22 de julho de 1998; e Agência Assmann.

No sentido de minimizar tal situação, que já chamava a atenção pela pobreza e pelas condições de vulnerabilidade de muitas pessoas na próspera e rica capital do fumo, repercutida não só pela mídia local, mas também nos jornais e outros meios de comunicação da capital do Estado, o governo local passou a implementar ações

a partir das pressões feitas pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto - MTST, criado em 1990 pelos moradores dessas áreas, que, articulados com outros movimentos sociais, passou a exigir soluções para o grave problema de falta de moradias em condições de habitabilidade na cidade. Esse déficit habitacional³⁴, que se expandia com a vinda de novos migrantes e era agravado pelo processo progressivo de desemprego, levou muitas famílias a ocuparem e invadirem áreas verdes e de risco, em virtude da falta de condições para adquirir lotes para edificar, comprar ou mesmo locar um imóvel.

Dentre as ações realizadas pelo poder público municipal, são relevantes: a construção e o financiamento de conjuntos habitacionais, de loteamentos populares, de instalação de infraestrutura e de regularização de lotes urbanos (SILVEIRA, 2003).

Em 1991, através de financiamento pela Caixa Econômica Federal e com o Município cobrindo parte dos custos de construção de toda a infraestrutura do loteamento, foram construídas 200 casas com 35,10m² de área (figura 22), no Loteamento Boa Esperança, localizado na região sul da cidade.

Figura 22 - Casas populares – Loteamento Boa Esperança

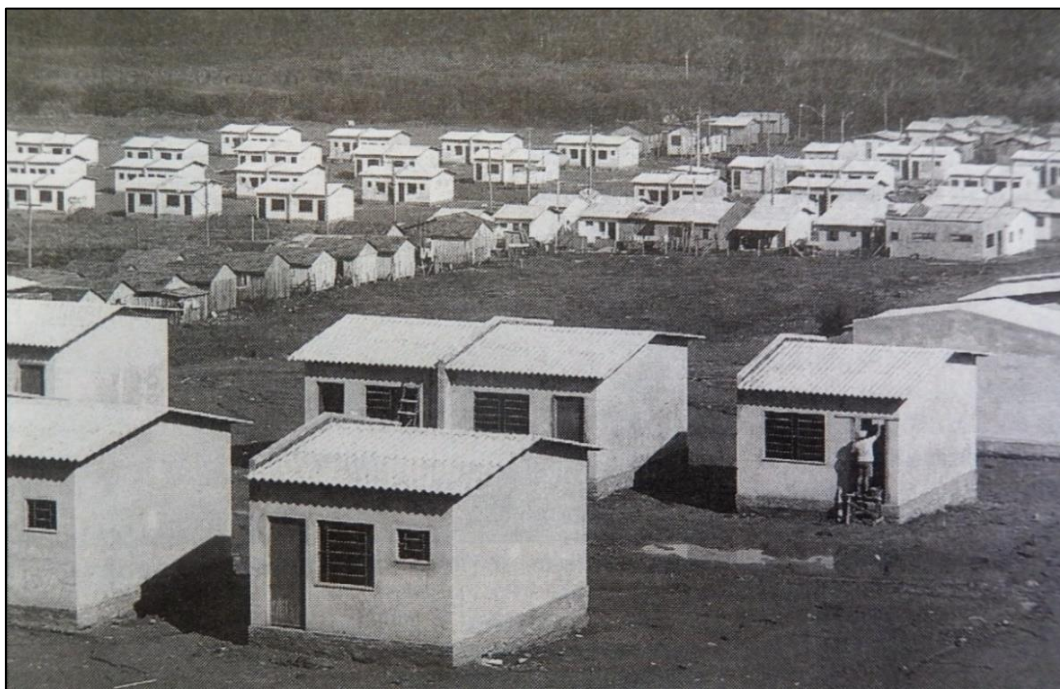


Fonte: Jornal Gazeta do Sul, edição de 8 de outubro de 1991.

³⁴ O déficit habitacional de acordo o Movimento dos Sem-Tetos era de 6.000 unidades e, conforme a Prefeitura Municipal, atingia 4.000 unidades.

Em 1997, na Vila União, também na região sul de Santa Cruz do Sul, com financiamento pela Caixa Econômica Federal e utilizando recursos do FGTS, além da participação da Prefeitura por intermédio da implantação de infraestrutura no loteamento, foram construídas 120 casas com 26,35 m² de área em terrenos de 160m² (figura 23). O custo total do empreendimento foi de R\$ 584.000,00. Esse conjunto habitacional foi destinado às pessoas com renda mensal entre 1 e 5 salários mínimos, para pagamento no prazo de 15 anos e comprometimento de 20% da renda. Nesse mesmo ano, foi iniciada, e concluída em 1998, também na Vila União, a construção de um empreendimento de 200 casas populares, com 25m² de área, denominado de “embrião”, considerando-se que essa área poderia ser aumentada. O custo do conjunto habitacional foi de R\$ 620.000,00, com recursos do Fundo de Investimentos do Programa Integrado de Melhoria Social - FUNDOPIMES.³⁵

Figura 23 - Casas populares – Vila União



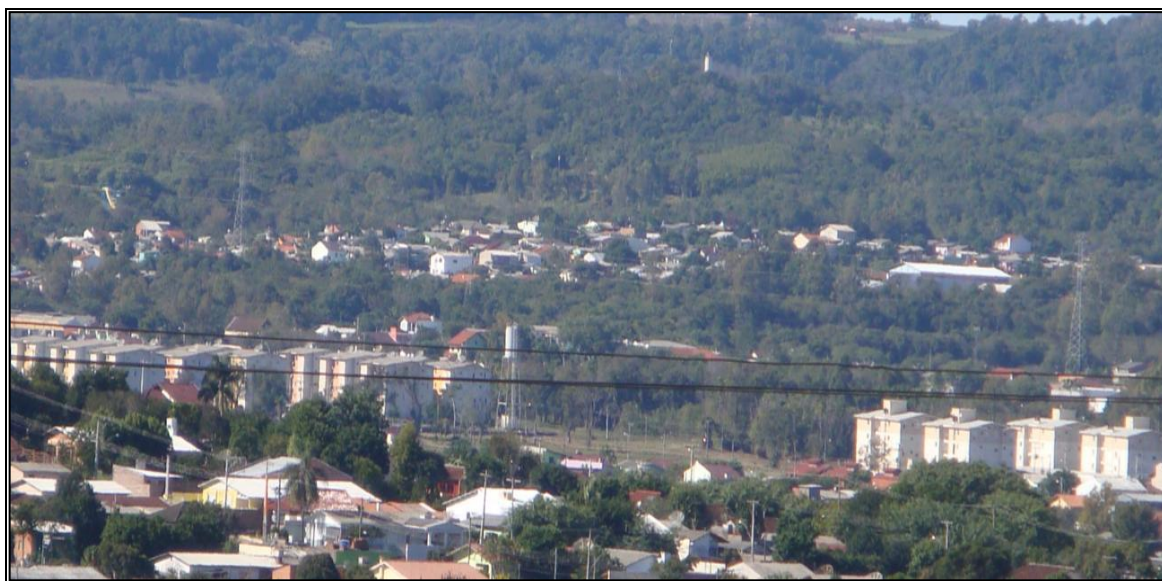
Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 22 de julho de 1998.

³⁵Fundo de Investimentos do Programa Integrado de Melhoria Social - FUNDOPIMES, criado de acordo com a Lei nº 8.899, de 04 de agosto de 1989, para financiar o Programa Integrado de Melhoria Social - PIMES, destinado ao custeio de programas estaduais e municipais de implantação e ampliação de recursos de infraestrutura urbana, saneamento básico, melhoria do meio ambiente, equipamentos comunitários e assistência à infância, e investimentos em regularização fundiária, moradia e melhorias habitacionais, dirigidos prioritariamente às populações de baixa renda, assim como programas de desenvolvimento institucional e melhorias na administração municipal.

Essas ações, efetuadas pelo governo local, mais do que atender essencialmente às necessidades daquelas pessoas em estado de vulnerabilidade por falta de condições mínimas em aspectos como moradia e infraestrutura, visam preservar e manter, sobretudo, as condições de manutenção de uma reserva da força de trabalho para o setor fumageiro. Conforme Silveira (2003, p. 171), “[...] representa, ainda, para o capital agrofumageiro a viabilização da imobilização desses trabalhadores no espaço geográfico, a fim de garantir ao capital melhores condições para dispor, quando necessário, dessa reserva de força de trabalho.”

Pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), foi construído, no bairro Arroio Grande, o Residencial Santa Cecília, composto de 224 apartamentos, distribuídos em 14 blocos (figura 24).

Figura 24 - Condomínio Residencial Santa Cecília – Bairro Arroio Grande



Fonte: OLIVEIRA (2012).

O Condomínio Residencial Villa Nova, localizado às margens da Avenida Euclides Kliemann, é composto por 288 apartamentos distribuídos em 16 blocos, com 5 pavimentos por bloco (figura 25). Os apartamentos têm área média total de 69,41m², dois dormitórios, sala, sacada, cozinha, varanda com churrasqueira, box de estacionamento.

Figura 25 - Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Imobiliária Cidade (2010).

O condomínio possui, ainda, área de lazer com piscina, playground, quadra esportiva de areia, salão de festas e guarita, dentre outros equipamentos de uso social e coletivo (figura 26).

Figura 26 - Área de lazer do Condomínio Residencial Villa Nova



Fonte: Imobiliária Cidade (2010).

Porém, esse equipamento de uso social fica aquém das necessidades dos condôminos, considerando o número médio de quatro pessoas por apartamento, o condomínio possui 1.184 residentes, o que torna deveras intrincado o uso desses aparatos.

A primeira fase do empreendimento foi entregue em 2010, e as demais fases foram completadas até o final do ano de 2014. Trata-se do primeiro empreendimento realizado em Santa Cruz do Sul e financiado pelo Programa Minha Casa – Minha Vida, lançado em 2009 pelo Governo Federal.

Segundo o Sr. Carlos Augusto Gerhard, sócio gerente da empresa SUHMA Engenharia e Construções Ltda., construtora do empreendimento acima citado,

[...] 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).

Ainda de acordo com o empresário, o PMCMV 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 a habitação, alavancando o setor da construção civil local.

A partir de um novo regramento feito pela Caixa Econômica Federal, com exigências de projetos melhor elaborados e construções de qualidade, a edificação de empreendimentos populares possui outra concepção. Nos empreendimentos atuais, pela elaboração de seus projetos e pela infraestrutura que possuem, não há mais relação 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 falta de estrutura e de equipamentos, que não proporcionavam qualidade de vida e bom ambiente social aos seus moradores.

Ainda sobre a construção de habitações de interesse social realizadas com financiamento do PMCMV, destacam-se o conjunto Residencial Santo Antônio e o conjunto Habitacional Bem Viver.

O Residencial Santo Antônio está localizado no bairro Progresso, antigo bairro Santo Antônio do Sul, na região sul da cidade (figura 27). Constituído de 260

apartamentos distribuídos em 14 blocos de 5 pavimentos, possui área de lazer, composta de praça, salão de festas e campo de futebol. Os apartamentos possuem dois dormitórios, cozinha, banheiro e lavanderia. Os recursos destinados à construção desse empreendimento social foram de R\$ 11.700.00,00, financiados pela Caixa Econômica Federal.

Figura 27 - Residencial Santo Antônio – Bairro Progresso



Fonte: Jornal Gazeta do Sul (2011).

O conjunto Residencial Bem Viver, constituído de 922 unidades habitacionais, localizado no Bairro Santa Vitória, também na região sul da cidade, é o maior empreendimento com unidades habitacionais de um pavimento, destinado à população com renda de até dois salários mínimos, construído no Rio Grande do Sul por intermédio do Programa Minha Casa - Minha Vida (figura 28). Financiado por intermédio da Caixa Econômica Federal, com recursos do PAC/PMCMV, o Residencial Bem Viver teve um investimento de R\$ 47.900.000,00. Para os trabalhos sociais, que foram realizados pela Prefeitura de Santa Cruz do Sul e custeados com recursos descentralizados pelo Governo Federal, utilizaram-se R\$ 692.100,00. Para os equipamentos de uso coletivo e social foram destinados R\$ 2.700.000,00.

As unidades habitacionais possuem 40m² de área, constituídas de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço externa. O investimento, por unidade habitacional, foi de R\$ 52.000,00, incluso o lote.

Figura 28 - Conjunto Habitacional Bem Viver – Bairro Santa Vitória



Fonte: Jornal Gazeta do Sul (2015).

Cabe ainda salientar que, mesmo com os avanços relativos aos equipamentos de uso coletivo nos empreendimentos de caráter social, não são todos os que são contemplados com esse tipo de aparato, como é o caso do Residencial Bem Viver, que carece ainda de área verde, praça e creche, por exemplo. Isso pode ser levado em consideração pelo fato dos empresários do setor imobiliário buscarem sempre o maior lucro possível, que ocorre, principalmente, pela diminuição dos custos e podem ser alcançados pela flexibilização da legislação no que diz respeito àquelas exigências contidas nos códigos de obras municipais. Como exemplo dessa flexibilização, pode ser citada a possibilidade de construção de prédios com cinco pavimentos, sem a necessidade de colocação de elevador, o que não é permitido nas demais construções com essas características, localizadas em outras zonas da cidade.

Sobre a importância do PMCMV para o setor imobiliário, este é visto somente em aspectos positivos, tendo em vista que veio dinamizar o mercado imobiliário e a

cadeia produtiva da construção civil, por intermédio da injeção de recursos oriundos de financiamento e pela geração de empregos no setor.

Nesse sentido, conforme a declaração da Sr^a Cátia Riesch Rocha, sócia proprietária da Imobiliária Riesch, fundada em 1976, entende que o PMCMV 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.³⁶

Mesmo diante das afirmações dos empresários dos setores da construção civil e da intermediação imobiliária, que o PMCMV apresenta só aspectos positivos, há que se considerar que o referido programa tem mostrado também situações negativas relativas à construção, bem como as inerentes à legalidade.

Conforme relatório de auditoria realizada, em dezembro de 2014, pela Controladoria-Geral da União³⁷, em cidades com mais de 50 mil habitantes, e de fiscalizações executadas pelo Ministério das Cidades, dentre tais situações destacam-se: atraso na entrega das obras, defeitos construtivos (rachaduras, pintura inadequada, infiltrações), imóveis entregues sem a devida regularização fundiária, obras entregues sem a infraestrutura mínima, atraso no repasse de recursos, falta de rigor nos processos e acompanhamentos dos processos, vendas ilegais e abandono de imóveis, dentre outros.

4.5 A refuncionalização: novos usos na área central

A partir do final dos anos de 1970, com o início da implantação do Distrito Industrial, localizado na região sul da cidade, evidenciou-se a descentralização das atividades industriais, que se encontravam na área central da cidade. A partir de então, os espaços deixados pelas indústrias passaram a ser reestruturados e utilizados, principalmente, para as funções de comércio e serviços. Assim, conforme

³⁶ OLIVEIRA (2012).

³⁷ Conforme Jornal Zero Hora, de 22 de março de 2015; jornal Gazeta do Sul, de 14 de janeiro de 2016; e CGU.

Corrêa (1989, p.48), “Para o capital industrial, além das vantagens da nova localização, as operações de descentralização são acompanhadas da venda do terreno do antigo estabelecimento, onde se erguem edifícios comerciais e residenciais.” Ainda, de acordo com Corrêa (1989), as empresas, ao realizarem esse processo de descentralização, obtêm grandes lucros obtidos especialmente nos preços dos terrenos e também na infraestrutura que, em muitos casos, é subsidiada pelo Estado³⁸.

Como exemplo dessas novas funções, tem-se a área da Souza Cruz S. A., onde foi instalada uma unidade da rede de supermercados BIG, e de uma parte das antigas instalações da empresa Philip Morris, localizada na área central da cidade, que será revitalizada e utilizada como um centro comercial composto por 104 lojas e estacionamento, previsto a ser concluído em março de 2015. Este último empreendimento está sendo realizado por investidores locais ligados ao setor imobiliário. Outras indústrias também realizaram a transferência de suas plantas para a área do distrito Industrial, como é o caso da Xalingo S.A., fabricante de brinquedos, e da Metalúrgica MOR. Nesses espaços, que foram adequados para a utilização de outros fins, encontram-se instaladas empresas voltadas para as mais diversas atividades de comércio e serviços.

A refuncionalização não ficou restrita aos espaços anteriormente ocupados pelas indústrias. Os espaços residenciais, especialmente as amplas residências, estão sendo transformados em clínicas médicas, odontológicas, de repouso, de fisioterapia e de outras especialidades do serviço de saúde, escritórios de engenharia, arquitetura, contábeis e de serviços advocatícios, entre outros profissionais liberais. Nesse sentido, o empresário do setor imobiliário (ESI-4)³⁹ entende que essa refuncionalização é uma tendência, e isso ocorre, principalmente, pela otimização de custos, possibilitada por esse tipo de imóvel por possuir uma ampla área construída, permitindo que vários profissionais realizem suas atividades num espaço localizado na área central ou muito próximo desta. Também conforme o representante de entidade empresarial e de classe (REC-9)⁴⁰, essas residências antigas não atendem mais aos padrões familiares atuais, por questões tecnológicas

³⁸Concessão de incentivos em Santa Cruz do Sul: ver Leis nº 5.914, de 29 de abril de 2010, e nº 6.682, de 26 de dezembro de 2012.

³⁹ Entrevista concedida ao autor, em 14 de dezembro de 2015.

⁴⁰ Entrevista concedida ao autor, em 2 de março de 2016.

e de custo de manutenção, mas permitem, com algumas adaptações, a utilização para outros fins, além de possibilitar a obtenção de renda com aluguel.

A refuncionalização das áreas industriais está ocorrendo, essencialmente, por intermédio de intervenções e execuções de projetos de renovação que estão em fase de construção, com destaque para os edifícios de apartamentos, salas comerciais e o *shopping center*, previsto para ser inaugurado em 2016 (figura 29).

Figura 29 - Área central – projeto do *Shopping Center*



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base no Jornal Gazeta do Sul, de 21 e 22 de dezembro de 2013.

Conforme Silveira (2003, p. 177), ocorreram mudanças significativas na paisagem urbana local: com relação ao capital, “[...] com o fechamento de antigas usinas de beneficiamento, ampliação e modernização de outras, instalação de novas plantas industriais, mudanças de layout das empresas, etc.; [...]”; e com respeito ao trabalho, “[...] pelo aumento do desemprego e do subemprego, pelo aumento do surgimento da situação de miséria e pobreza nas vilas da cidade e pelo surgimento de novas vilas na periferia urbana.” Essa situação exigiu, do poder público, ações que não chegaram a equacioná-lo, mas tiveram como objetivo minimizar o processo de agravamento das condições já precárias, que se reproduziam na periferia da cidade. Contudo, essas ações objetivam também e, principalmente, o atendimento

ao capital agrafumageiro internacional, à medida que permitem a diminuição dos custos de reprodução de uma força de trabalho e manutenção de um exército industrial de reserva. Dentre essas ações, estão principalmente aquelas destinadas a prover a periferia (vilas) da cidade com infraestrutura mínima para melhorar as condições de vida, a realocar e regularizar áreas e terrenos, incentivar a autoconstrução e construções de habitações, com o intuito de diminuir o déficit habitacional nessas áreas.

Assim, a partir da apresentação e descrição do processo de reestruturação produtiva e urbana que se estabeleceu em Santa Cruz do Sul, com a internacionalização do setor fumageiro e das transformações nos demais setores de sua economia, no período em estudo, realizar-se-á, no capítulo seguinte, uma análise mais profunda de como ocorreram essas mudanças, bem como as repercussões desse processo na área central da cidade, foco especial desta pesquisa, e o que ele representa para a cidade e para a região de influência da cidade polo Santa Cruz do Sul.

5 A ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL: transformações e dinâmicas socioespaciais no período de 1990 a 2015

Neste capítulo, pretende-se analisar a área central da cidade média de Santa Cruz do Sul, que se constitui no principal objeto deste estudo. Nesse sentido, o propósito desta análise é apreender como ocorreu o processo de reestruturação dessa área, no período de 1990 a 2015. Para tanto, serão abordados os aspectos relativos às dinâmicas interna e externa das relações socioespaciais, destacando os agentes, as estratégias, os usos e as principais funções da área central.

Para atingir o propósito acima e os objetivos apresentados na introdução, faz-se necessário descrever os principais procedimentos adotados para construir este capítulo. Em primeiro lugar, foram realizadas vinte e cinco entrevistas semi-estruturadas e seguindo roteiros previamente definidos, constando de questões referentes aos seguintes itens: I) Identificação do entrevistado; II) Aspectos relativos à indústria, comércio e serviços; III) Aspectos relativos à área central; e VI) Informações adicionais, com diferentes agentes sociais, conforme o Apêndice 2, que foi aplicado aos representantes de órgãos públicos, e o Apêndice 3, às empresas e entidades. Essas entrevistas foram previamente agendadas, realizadas na sede das empresas, entidades e órgãos públicos, tiveram a duração média de 1 hora e 30 minutos, gravadas e transcritas pelo autor. Cabe salientar, ainda, que os entrevistados assinaram um Termo de Consentimento, conforme o Apêndice 1.

Em segundo lugar, foi elaborada pesquisa documental em acervos das Secretarias da Fazenda, de Planejamento e Gestão, de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, do Centro de Documentação da UNISC, no Jornal Gazeta do Sul, e busca de dados no IBGE e FEE, para levantamento dos principais dados referentes à área central da cidade. Realizou-se, ainda, pesquisa de campo e levantamento fotográfico, que foram fundamentais, também, para embasar a elaboração deste capítulo.

5.1 Caracterização da área central

A área central de Santa Cruz do Sul, aqui definida pelo bairro Centro, mas também levando em consideração a influência que este exerce sobre suas adjacências, está limitada pelas seguintes ruas: ao norte, pela Rua Coronel Rafael

Oscar Jost, a partir do início da Rua Carlos Trein Filho até encontrar, a leste, a Rua Gaspar Silveira Martins; também a leste, pelas ruas Henrique Schuster e do Moinho; a oeste, pela Rua Carlos Trein Filho, iniciando no cruzamento da Rua Coronel Rafael Oscar Jost até o início da Rua Felipe Jacobus; ao sul, pelas ruas Marechal Floriano, Joaquim Murtinho e Major Pedro Santana⁴¹, conforme a figura 30, que apresenta essa localização e as denominações das ruas, que constam na figura 31.

O Centro da cidade possui uma área de 2,78 Km², sendo o 10º bairro em maior área entre os trinta e seis da cidade. É o bairro mais populoso da cidade, com 8.753 habitantes, e sua densidade demográfica alcança 3.132,02 hab./Km². A renda média é de R\$ 2.463, 54, sendo que, daqueles que recebem rendimentos, 59,23% ganham até 5 salários mínimos, 17,49% obtêm 15 mínimos e 4,08% auferem mais de 15 salários mensais.

Caracteriza-se por apresentar uma formatação quadriculada ou, como afirma Wink (2002), “em formato de tabuleiro de xadrez”, ou ainda, conforme Santos (2012), “uma cidade em xadrez”, referindo-se ao centro velho da cidade Alta, em Salvador, resultado da herança da planificação portuguesa, quando de sua demarcação no início da metade do século XIX.

Também referente às cidades que se originam da colonização européia, cabe lembrar Benevolo, o qual afirma:

As novas cidades seguem um modelo uniforme: um tabuleiro de ruas retilíneas, que definem uma série de quarteirões iguais, quase sempre quadrados; no centro da cidade, suprimindo ou reduzindo alguns quarteirões, consegue-se uma praça, sobre a qual se debruçam os edifícios mais importantes: a igreja, o paço municipal, as casas dos mercadores e dos colonos mais importantes (BENEVOLO, 2003, p. 487).

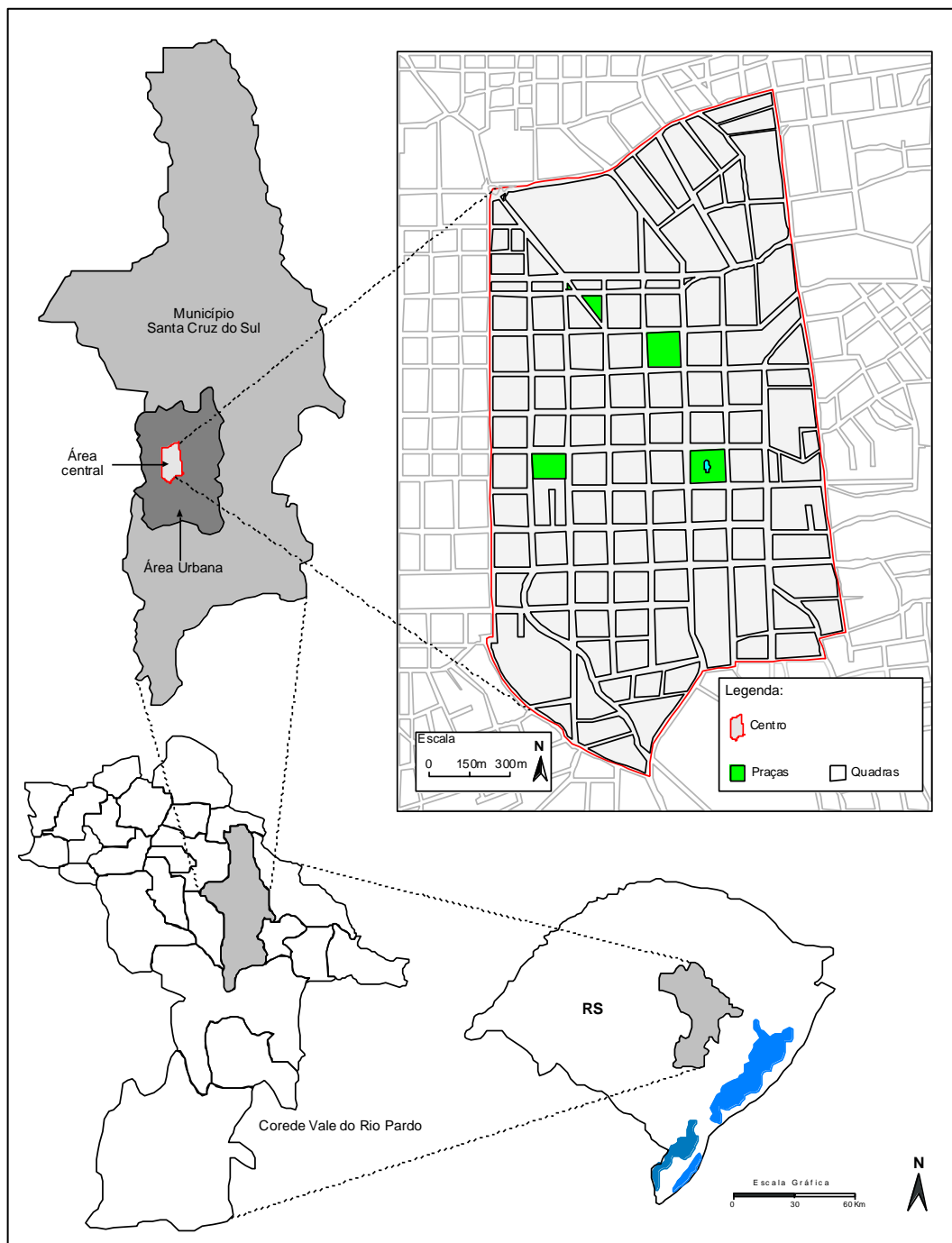
Benevolo (2003, p. 494) argumenta, ainda, que esse tipo de traçado nas cidades permite o seu crescimento: “A cidade deve poder crescer, e não se sabe o quanto crescerá; portanto, o desenho em tabuleiro pode ser estendido em todos os sentidos, tão logo seja necessário acrescentar outros quarteirões.”

Dotada de passeios públicos largos, ruas amplas e arborizadas, a área central de Santa Cruz do Sul diferencia-se das de outras cidades médias, que possuem ruas e calçadas estreitas e pouca arborização, como Pelotas, Rio Grande, Santa Maria e, mesmo, cidades de maior porte. Possui, ainda, quatro praças e um parque,

⁴¹ Demarcação conforme o art. 1º da Lei Municipal nº 6.104, de 22 de dezembro de 2010, que delimita e dá denominação aos bairros da zona urbana da cidade de Santa Cruz do Sul.

que servem para socialização, lazer e realização de eventos locais, estaduais e nacionais. Também, distingue-se na paisagem urbana por ser, notadamente, a área mais verticalizada, que se destaca e a diferencia das demais áreas da cidade.

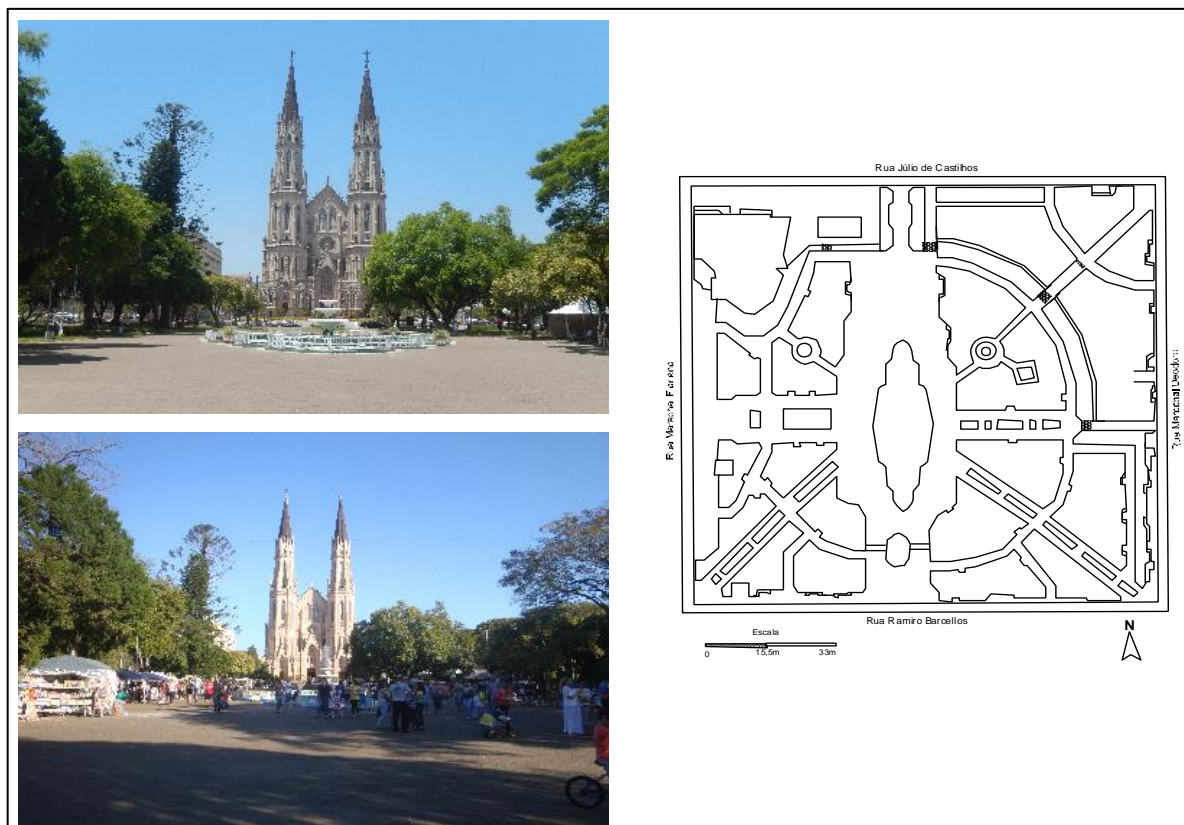
Figura 30: Santa Cruz do Sul – localização da área central



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Como o principal ponto de referência, a Catedral São João Batista é considerada a maior em estilo neogótico construída na América Latina, representando o poder religioso que, juntamente com a praça Getúlio Vargas, lugar de encontro da população e realização de eventos, formam um conjunto arquitetônico, que se faz notar na paisagem urbana local (figura 32).

Figura 32: Catedral São João Batista e a Praça Getúlio Vargas



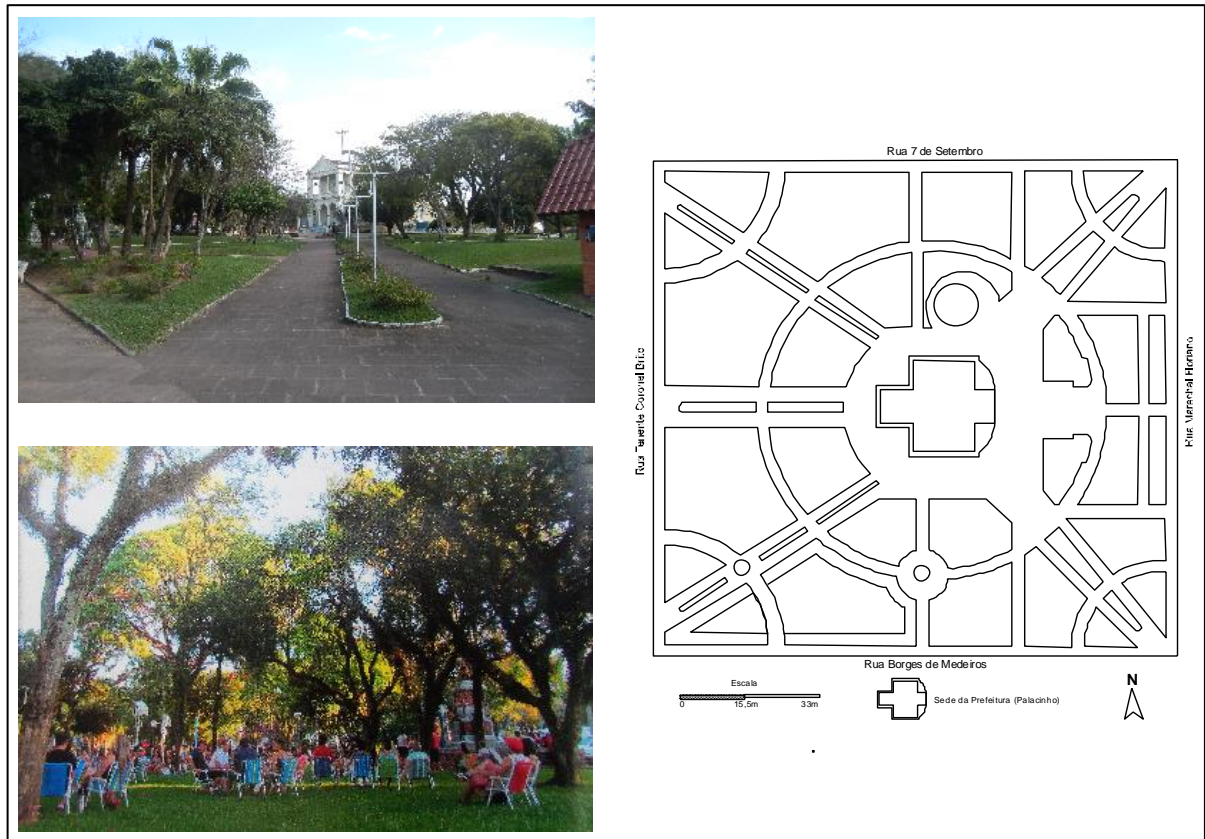
Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em registro fotográfico próprio, e em CAMPOS, SCHNEIDER E KRAMER (2003).

A praça Getúlio Vargas foi demarcada, em 1855, quando da elaboração do primeiro plano urbanístico da futura cidade de Santa Cruz. Foi inicialmente nomeada de praça São Pedro, e sua denominação atual é uma homenagem ao Ex-Presidente da República Getúlio Dorneles Vargas. Ao centro da praça há um chafariz cercado por um gradil, que se destaca na sua composição. Também sobressaem-se uma edificação com dois pavimentos, o restaurante Quiosque da Praça, um *playground*, além do ajardinamento e árvores de diversas espécies, que completam o conjunto paisagístico do local.

A praça da Bandeira tem, no seu centro, a sede do governo municipal, mais conhecido como Palacinho que, de acordo com Campos; Schneider; Kramer (2003),

“[...] este prédio de estilo Eclético foi inspirado segundo uma rigidez de forma e simetria e sua volumetria e composição, reunindo diversos elementos da arquitetura clássica.”, formam outro conjunto que simboliza o poder político, estatal e a praça, local que possibilita a reunião da população nos finais de semana e fins de tarde (figura 33).

Figura 33: Praça da Bandeira



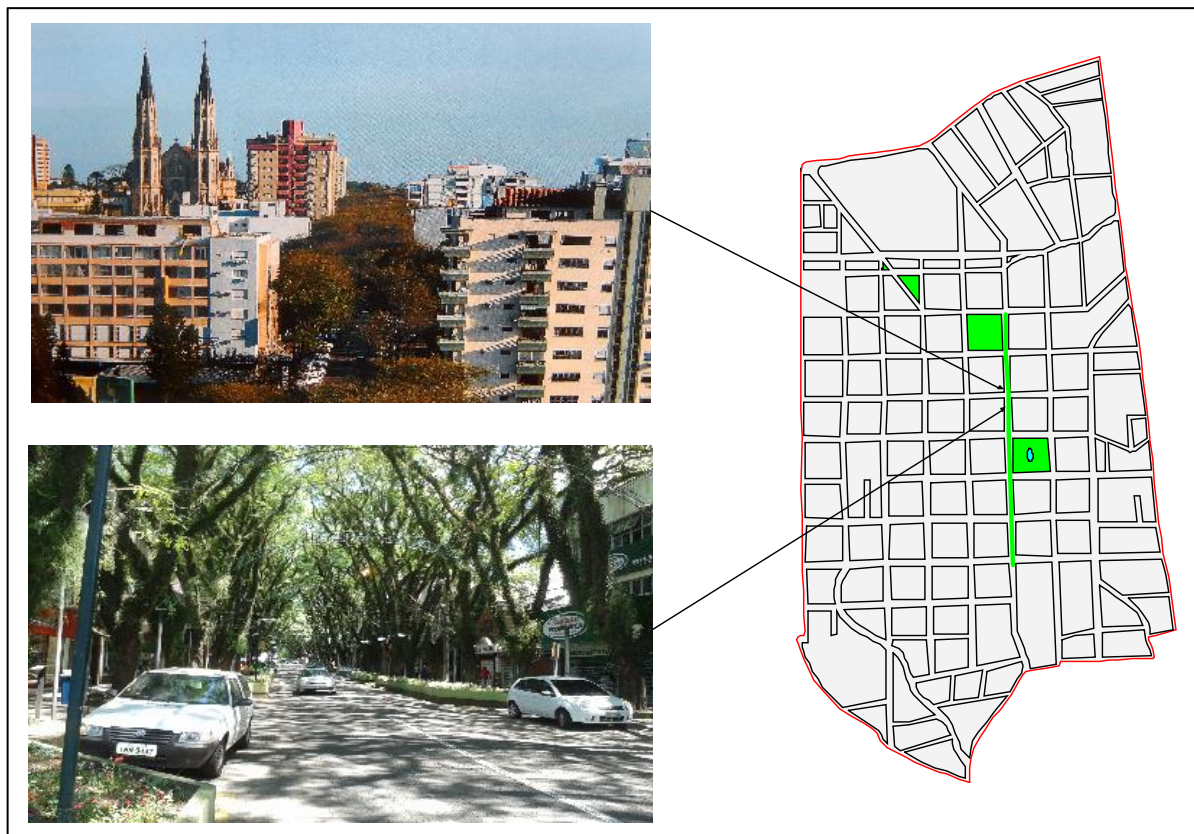
Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em registro fotográfico próprio, e em CAMPOS, SCHNEIDER E KRAMER (2003).

Distingue-se também, na paisagem da área central da cidade, o Túnel Verde, localizado ao longo da Rua Marechal Floriano, numa extensão aproximada de 780 metros, sendo composto pela espécie Tipuana (*Tipuana tipu (Benth.)Kuntze*) (figura 34). Esse túnel é considerado um grande atrativo turístico da cidade. Nesse sentido, o representante do Poder Executivo local, ao referir-se à área central e especificamente sobre a Rua Marechal Floriano, destacando a importância do Túnel Verde para a cidade, afirma:

Eu vejo pelas pessoas de fora da cidade, quando visitam Santa Cruz do Sul, o que elas mais falam, principalmente, na primavera e no verão, não é da catedral São João Batista, que é o símbolo de Santa Cruz ou outro ponto turístico, elas falam da Marechal Floriano e do Túnel Verde. Falam especificamente do Túnel Verde. Então, isso tem um valor muito forte para Santa Cruz do Sul, que talvez o próprio santa-cruzense não tenha ideia

desse valor. A Gonçalo de Carvalho, em Porto Alegre, é considerada a rua mais linda do mundo; eu digo que a Marechal Floriano é a rua comercial mais bela do mundo. (RPE-1).⁴²

Figura 34: Área central - localização e extensão do Túnel Verde



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Como em toda a cidade, as ruas, o parque da Oktoberfest e as praças da área central são arborizados.

Santos e Teixeira (2001, p. 11-12), para os quais cada cidade é uma paisagem onde se aliam elementos naturais e culturais, expressam a importância da arborização das cidades:

Conceber uma cidade sem vegetação é negar sensações, sentimentos e recordações. As árvores através de sua diversidade de formas, cores e aromas, identificam os locais e qualificam os espaços. Exemplos isolados e disformes não são percebidos, ao passo que, conjuntos arbóreos imprimem um caráter plástico à paisagem e um conforto ambiental. O convívio harmonioso entre população e o “verde” somente se concretizará quando as planificações dos espaços permitirem a presença da vegetação e as arborizações forem, efetivamente, implementadas, monitoradas e preservadas. As árvores urbanas são um patrimônio, cujo zelo compete a todos, pois elas contam a história e dela fazem parte.

⁴² Entrevista concedida ao autor, em 30 de novembro de 2015.

No entanto, a arborização da área central e de muitas ruas da cidade foi feita por espécies constantemente repetidas e com a predominância de três: *Tipuana tipu* (Benth.)Kuntze (tipuana), *Ligustrum japonica Thumb* (ligustro) e *Lagistroemia indica* L. (extremosa), tornando-se, do ponto de vista paisagístico, monótona e repetitiva. Além do aspecto paisagístico, prejudicado pela monotonia e utilização de poucos tipos de plantas, a questão ambiental também prejudicada pelo uso de somente algumas espécies, impossibilitando um equilíbrio ambiental adequado.

Porém, aos poucos, essa situação está mudando, pois a promulgação da lei nº 6447, de 04 de janeiro de 2012, estabelece normas de manejo, conservação e proteção da arborização, instituindo o plano diretor de arborização da cidade. Mesmo antes da edição desse diploma legal, que traz a limitação do uso de espécies exóticas, a arborização da cidade já começou a apresentar-se mais diversificada, tendo em vista o plantio de espécies nativas, o que tem proporcionado uma diversidade maior para a atração, especialmente, de pássaros e insetos.

Além dos instrumentos legais, outros fatores, como o apoio da comunidade, a compreensão da importância da arborização, o zelo com o trato da vegetação urbana e o conhecimento técnico por parte dos gestores públicos, são fundamentais para gerir com êxito esse patrimônio.

Cabe mencionar que a espécie *Lagistroemia indica* L. (extremosa), adotada como a flor símbolo da cidade⁴³, teve seu plantio incentivado com o propósito de embelezar as ruas da cidade e tornar-se motivo de atração turística, à semelhança da Região das Hortênsias, na serra gaúcha, especialmente as cidades de Gramado e Canela, que têm na espécie *hydrangea macrophylla* (hortênsia) um complemento aos seus demais atrativos turísticos.

Distingue-se, ainda, na Rua Marechal Floriano, entre as ruas Ramiro Barcellos e 28 de setembro, o trecho conhecido como “calçadão”, construído em 1993, para ampliação do passeio público e instalação de bancos e floreiras, tornando-o um local aprazível e muito procurado pela população. Esse local representa uma espécie de shopping a céu aberto, considerando-se o grande número de lojas comerciais ali existentes.

Outro importante espaço na estruturação da cidade é o Parque da Oktoberfest (figura 35).

⁴³Adotada como a flor símbolo do município de Santa Cruz do Sul, de acordo com o art. 1º da Lei nº 1.452, de 18 de abril de 1972.

Figura 35: Santa Cruz do Sul – Parque da Oktoberfest – 1998



Fonte: Grupo Gazeta de Comunicações (1998).

Localizado no lado norte da área central e limitado pelas ruas Coronel Oscar Jost e Ten Cel Brito, e pelas avenidas Independência e João Pessoa, esse parque possui 145.028,92m² de área, onde estão localizados diversos pavilhões e o ginásio poliesportivo. Inaugurado, em 1966, para a realização da 1ª Festa Nacional do Fumo (FENAF), a partir da década de 1980 passou a abrigar as festividades da Oktoberfest e outros eventos.

A área central conta com mais duas praças: a Hardy Elmiro Martin, localizada na Avenida Independência e próxima ao parque da Oktoberfest; e a Deputado Siegfried Emmanuel Heuser, situada na esquina das ruas Ernesto Alves e Júlio de Castilhos e ao lado da antiga estação ferroviária. A praça Siegfried Heuser, tal como as demais da área central que são locais de encontro e lazer da população e de realização de eventos culturais, serve à prática, treinamento e realização de campeonatos da modalidade skate, tendo em vista que possui uma moderna pista destinada a este esporte.

Outro diferencial da área central, em comparação aos demais setores da cidade, é apresentar os principais deslocamentos de pessoas para trabalhar e em busca de produtos ou serviços, além de um grande fluxo de veículos, que a tornam intensamente movimentada durante o dia, diminuindo o fluxo durante a noite.

Como ponto mais importante e de referência, a área central de Santa Cruz do Sul é a convergência para a busca de produtos e serviços, pois é onde se encontram a maioria dos estabelecimentos comerciais, de serviços, financeiros e da administração pública nas suas três esferas. Contudo, observa-se que a cidade apresenta três eixos principais de transbordamento⁴⁴ desses estabelecimentos comerciais e de serviços, que se estruturam a partir do centro da cidade, possibilitando intensos fluxos de pessoas e de informações, não só com os demais bairros da cidade, como também com os núcleos urbanos da região e do Estado.

Na área central estão concentradas as principais funções de comércio, de serviços públicos e privados, da administração e habitacional, que serão apresentadas e analisadas nas seções posteriores, exercem forte atração tanto de consumidores locais como de outros municípios da região do Vale do Rio Pardo e de outras regiões do Estado.

Por essas razões, tem-se a área central de Santa Cruz do Sul, indiscutivelmente, como ponto representativo e de referência para a população da cidade e da comunidade regional.

Também torna-se relevante, para compreender a organização socioespacial da área central de Santa Cruz do Sul, conhecer o processo histórico de sua formação, que será abordado na próxima seção.

5.2 Aspectos históricos da formação da área central

Os primeiros imigrantes que chegaram à Colônia de Santa Cruz se estabeleceram na região denominada de Picada Velha ou Picada Santa Cruz, atualmente Linha Santa Cruz - berço da colonização. Esse grupo era constituído de 12 pessoas: August Wutke, sua esposa Francisca Mummert, os quatro filhos do casal - Guilherme, Joana Maria, Lucas e Jukiana; Frederico Thietze e sua irmã Carlota Thietze, Augusto Rafler, Augusto Mandler, João Gottlobo Pohl e Augusto Arnold. Eles faziam parte de uma leva maior que desembarcara no Rio de Janeiro, em 15 de setembro de 1849. Designados para a Colônia de Santa Cruz, por mar,

⁴⁴O primeiro eixo direciona-se para a região sul da cidade, tendo como principal via de acesso a avenida Euclides Kliemann, o segundo eixo de deslocamento segue na direção oeste para a rodovia BR 471 e estação rodoviária, e o terceiro eixo direciona-se para o norte da cidade pela avenida Independência.

chegaram a Rio Grande e, através da Lagoa dos Patos, alcançaram Porto Alegre, capital da Província de São Pedro do Rio Grande. Da capital, seguiram até Rio Pardo a bordo da embarcação Bela Francisca, e depois, em carretas e a pé, até a Picada Velha, em 19 de dezembro de 1849. Novas levadas de imigrantes chegaram à nova Colônia nos anos de 1849, 1850, 1851, e 1852 (MARTIN, 1999).

Nos anos de 1851 e 1852 já se produzia tabaco a partir das sementes que vinham de Cuba. Nesse período, a Colônia de Santa Cruz começava a ter uma agricultura comercial, sendo os produtos comercializados na cidade de Rio Pardo. Todavia, seus preços não eram compensadores, levando em consideração as dificuldades de deslocamento até a sede do município. Conforme Martin (1999, p. 22), referindo-se aos preços obtidos pelos colonos, “[...] nem sempre foram compensadores. Isto levou os colonos produtores a um certo desânimo.”

A fim de “aliviar a situação”, como se refere o autor supracitado, o governo da Província determinou a desapropriação das terras pertencentes à herança de João Faria, e que já pertenceram ao comendador Antonio Martins Cruz Jobim, Barão de Cambaí, visto que tal área não se tratava de terras devolutas, assim, havendo a necessidade do respectivo processo de desapropriação.

Localizada numa área relativamente plana, conhecida como Faxinal do João Faria, a fração de terra desapropriada pela Lei nº 248, de 25 de novembro de 1852, sancionada pelo Vice-Presidente da Província, Dr. Luiz Alves Leite de Oliveira Bello, correspondia a um quarto de légua. A área, desapropriada com o objetivo principal de estabelecer a povoação, tinha aproximadamente 9.538.750 m², dos quais 753.000 m² foram inicialmente ocupados. Anexada à Colônia de Santa Cruz, foi a base para o estabelecimento da povoação (MARTIN, 1979, 1999).

A ordem para a demarcação dos lotes urbanos para a instalação da povoação da Colônia de Santa Cruz só foi emitida pelo governo provincial em 1854, e os trabalhos foram iniciados em 4 novembro do mesmo ano. O Capitão-Tenente d’Armada Portuguesa Francisco Cândido de Castro Menezes, nomeado pela Província, foi o responsável pela execução dos trabalhos (MARTIN, 1999).

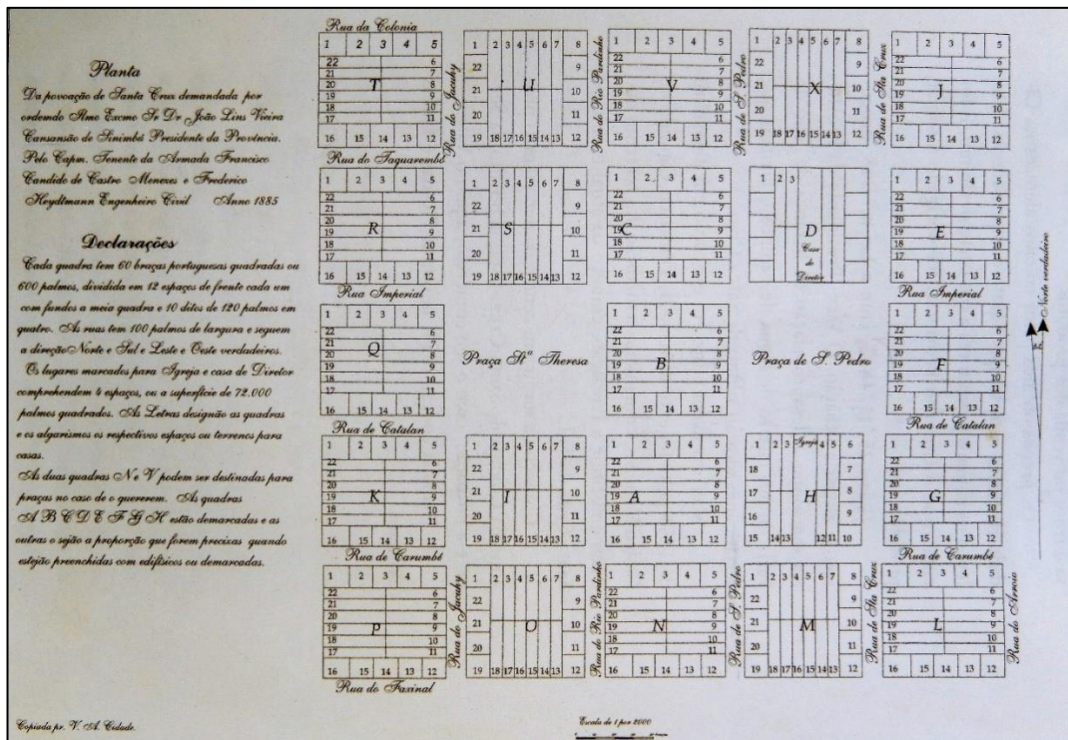
O traçado da Povoação seguiu a regularidade e os aspectos dos núcleos urbanos planejados de acordo com o urbanismo administrativo adotado pela província. A demarcação dos lotes não seguiu o mesmo padrão longitudinal, como foi feito para os lotes da zona rural, mas delimitou-se quadras com ruas retilíneas, que formaram ângulos retos em seus cruzamentos. Inicialmente, foram demarcados

8 quarteirões, cada um com 132 metros de face e, assim, gerando 22 lotes, que posteriormente seriam vendidos (figura 36). A área desapropriada não foi totalmente demarcada, conforme destaca Martin (1979, p. 100-101):

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 e H que circunscreviam uma área destinada 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.

Ainda segundo Martin (1999, p. 25), “Foi aberto o traçado das primeiras ruas e estabelecidas as primeiras quadras da Povoação. Ficou marcado o local da Igreja Católica, dos edifícios públicos, das praças e das chácaras.”

Figura 36: Planta da Povoação de Santa Cruz – 1855



Fonte: Martin (1999, p. 24).

Sobre a delimitação das quadras e dos lotes, as declarações contidas na planta da Povoação, do ano de 1855, indicam as medidas (braça portuguesa quadrada, palmo e palmo quadrado) utilizadas para a demarcação. São as mesmas dimensões

do sistema de unidades de medidas português, utilizada à época em Portugal e em suas colônias.⁴⁵

Assim, conforme Silveira; Hermann (2001), as cidades que se originaram da colonização alemã possuem traçados e características de acordo com o urbanismo e as normas de planejamento urbano português. Esse é o caso de cidades como Santa Cruz e outras localizadas no Vale do Rio Pardo. Mesmo com essa influência lusa no início da fundação dessas cidades, não se pode deixar de salientar as evidências que estão presentes na sua estruturação e na paisagem desses centros urbanos, que muito bem caracterizam a cultura germânica. Nesse sentido, é mister que se destaque as observações de Silveira; Hermann (2001, p. 232) nas quais são elencadas as principais características desses núcleos urbanos:

[...] a presença de um templo católico e outro protestante, um em cada local da cidade – o que é observado em todas as cidades coloniais alemãs da região do Vale do Rio Pardo; o recuo das construções do alinhamento da rua e a produção de jardins gramados, arborizados e floridos são também características próprias às cidades teutas.

Demarcadas as quadras e as ruas da nova Povoação, as ruas receberam as suas primeiras denominações: De São Pedro, De Santa Cruz, Do Arroio, Rio Pardinho, Carumbé, Catalã, Taquarembó, Imperial e da Colônia. Das primeiras denominações recebidas até a atualidade, houve diversas mudanças, conforme consta no quadro 3.

⁴⁵Um palmo \equiv 0,22 m; um palmo quadrado \equiv 484 cm²; légua \equiv 6.173m; braça \equiv 2,2m; braça quadrada \equiv 4,84m²; vara \equiv 1,1m e vara quadrada \equiv 1,21m² (LOPES, 2003; LOPES, 2005). São unidades de medidas do sistema português que foram utilizadas em Portugal e nas colônias sob seu domínio. Portugal adotou o sistema métrico, em 1852, mas só tornou-se obrigatório, em 1859. No Brasil, o sistema de medidas português foi substituído pelo novo sistema, em 1862.

Quadro 3: Nomes das principais ruas da área central de Santa Cruz do Sul

RUAS		
DENOMINAÇÃO ATUAL	DENOMINAÇÃO ANTERIOR	ANO
Marechal Floriano	De São Pedro	1854
	Silveira Martins	1880
	Da República	1890
Marechal Deodoro	De Santa Cruz	1854
	Treze de Maio	1889
Tomás Flores	Do Arroio	1854
	Apolinário Porto Alegre	1881
Tenente Coronel Brito	Rio Pardinho	1854
	Marechal Câmara	1882
Fernando Abott	Carumbé	1854
Ramiro Barcelos	Catalã	1854
	General Câmara	1881
28 de Setembro	Taquarembó	1854
Júlio de Castilhos	Imperial	1854
	Saraiva	1881
Borges de Medeiros	Da Colônia	1854
	Florêncio	1881
	Antão de Faria	1886
	Jacuí	1890
	Pantaleão Telles	1892
	Coronel Telles	1897
Senador Pinheiro Machado	Quintino Bocaiúva	1893
Assis Brasil	Da Esperança	1922

Fonte: Martin (1999, p. 27-28).

Na demarcação inicial também foram contempladas duas quadras para a construção de duas praças: a São Pedro, localizada entre a quadra H, destinada à igreja e onde encontra-se localizada a catedral São João Batista, e quadra D, onde um dos lotes era destinado ao Diretor da Colônia e onde, atualmente, encontra-se a Caixa Econômica Federal; e a praça Santa Thereza, que estava prevista para ser construída no quarteirão formado, atualmente, pelas ruas Tenente Coronel Brito, Júlio de Castilhos, Ramiro Barcelos e Venâncio Aires, e que, na época, por considerarem que as duas praças estavam muito próximas, esta foi transferida para

o local no qual, posteriormente, foi edificada a atual praça da Bandeira (MARTIN, 1999). Essa medida, conforme Wink (2002), constitui-se a primeira alteração no plano urbanístico da vila e futura cidade de Santa Cruz. Essas praças receberam diversas denominações, conforme consta no quadro 4.

Quadro 4: Nomes das praças da área central de Santa Cruz do Sul

PRAÇAS		
DENOMINAÇÃO ATUAL	DENOMINAÇÃO ANTERIOR	ANO
Getúlio Vargas	De São Pedro	1854
	15 de Novembro	1890
	Getúlio Vargas	1930
Da Bandeira	Simões Lopes	1872
	Do Carvalho	1880
	Da Bandeira	1938
Hardy Elmiro Martin	Da Independência	1922
	Oswaldo Aranha	1931
	Castelo Branco	1969

Fonte: Martin (1999, p. 28); Keller (2014).

A distribuição dos lotes na povoação começou após a demarcação da Povoação de Santa Cruz, em 1855. Nos anos seguintes, as solicitações de concessão de lotes foram intensas, sendo que, somente no ano de 1870, os pedidos de terrenos totalizaram 50 (WINK, 2002).

Juntamente com a demarcação dos lotes, foram criadas as chácaras nas áreas próximas, então periferia da cidade e que atualmente faz parte da área central, as quais foram desapropriadas para essa finalidade. Conforme Silveira (2003), essas áreas, além de servirem como uma espécie de cinturão verde, tinham o objetivo de criação de gado e outros animais, bem como de abastecimento da cidade com hortigranjeiros e de servirem de transição entre as áreas urbana e rural.

Até por volta de 1890, o desenvolvimento do núcleo urbano ainda era lento. A partir desse período, com o crescimento da população, foram necessários equipamentos urbanos para atender às demandas que o momento passou a exigir. Foram abertos novos lotes, ainda obedecendo o traçado original, expandindo a área urbana nas direções leste e oeste. Também, iniciaram-se as construções de prédios de alvenaria (Wink, 2002).

Conforme Menezes (2005), em 1893, a cidade de Santa Cruz do Sul possuía 198 prédios particulares, distribuídos conforme a tabela 8, e todas estas ruas localizam-se na área central da cidade.

Tabela 8: Quantidade de edificações por rua em 1893

DENOMINAÇÃO	QUANTIDADE	OBSERVAÇÕES
Rua da República	49	Atual Marechal Floriano
Rua Marechal Deodoro	15	
Rua Thomaz Flores	10	
Rua Ten Cel Brito	17	
Rua Venâncio Aires	8	
Rua Ernesto Alves	6	
Rua Tiradentes	2	
Rua 7 de setembro	5	
Rua Major Pantaleão Telles	13	Atual Borges de Medeiros
Rua 28 de Setembro	21	
Rua Júlio de Castilhos	20	
Rua Ramiro Barcelos	14	
Rua Fernando Abott	11	
Rua Quintino Bocayuva	7	Atual Pinheiro Machado
TOTAL	198	

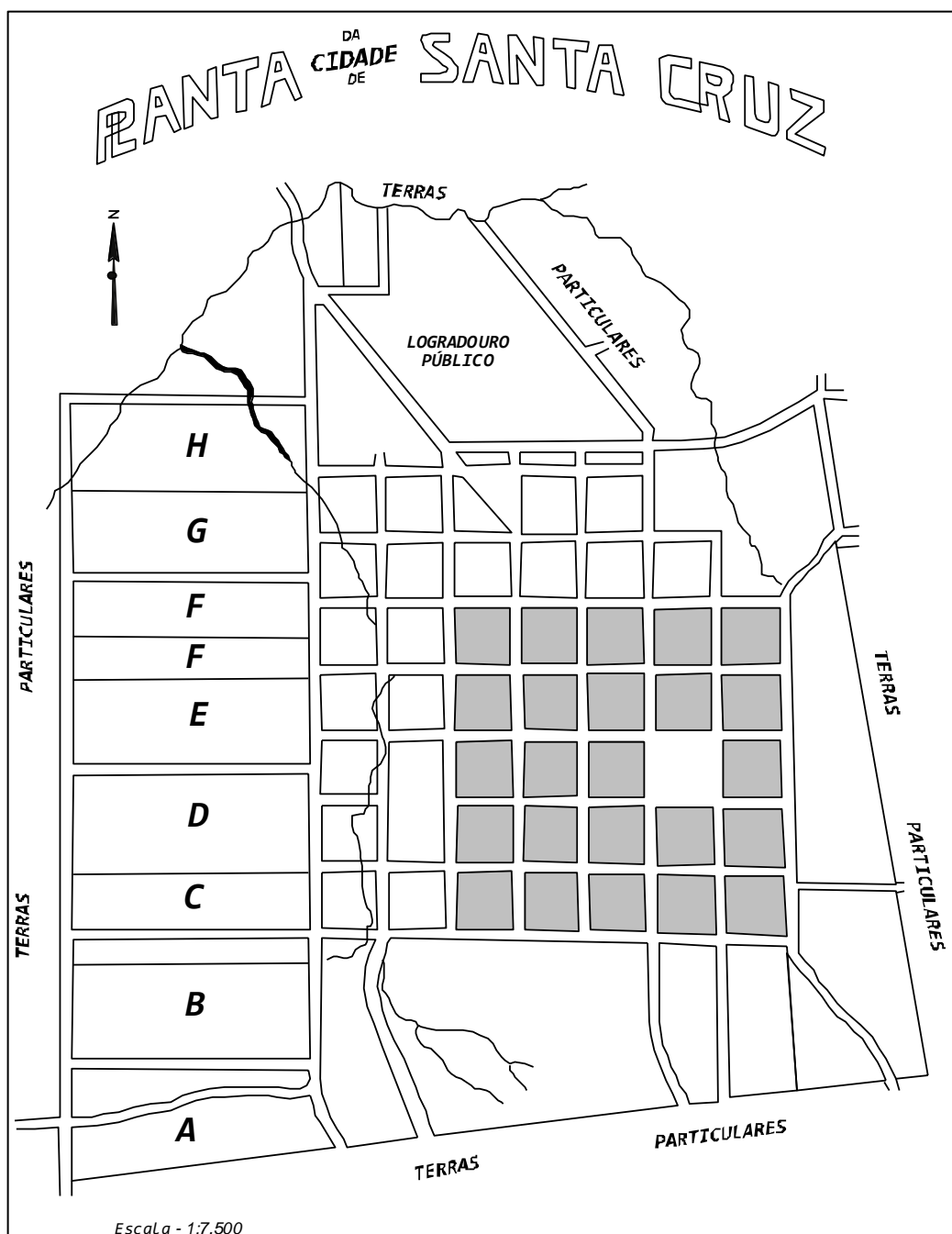
Fonte: MENEZES (2005).

Nas duas décadas iniciais do século XX, a cidade passou por grandes transformações econômicas, que tiveram como base um setor industrial diversificado, tornando-se um importante centro de desenvolvimento do Estado. As restrições impostas ao país, a partir do início da Primeira Guerra Mundial, foram responsáveis pela necessidade de produção interna de bens que, até então, eram importados. Silveira (2003, p. 66) destaca essas restrições como positivas para a economia local, afirmando que: “a economia de Santa Cruz do Sul, em especial, a indústria, saiu favorecida, na medida em que pôde contar com o capital anteriormente acumulado pelo comércio, com mão-de-obra relativamente especializada e usufruir das oportunidades que o mercado interno lhe oferecia.”

Na figura 37, tem-se a planta da cidade de Santa Cruz do Sul no ano de 1922, na qual se observa em destaque as quadras demarcadas em 1855. Nessa planta já se evidencia a expansão da área urbana do município, que ocorre pelo acréscimo de

terrenos e loteamento das chácaras adjacentes ao núcleo principal. Também fica claro que, no processo de expansão urbana da cidade, o traçado em forma de tabuleiro de xadrez ainda permanece, embora já sejam observadas modificações em relação à demarcação de 1855. Nesse sentido, Wink (2002) afirma que a expansão da cidade “[...] já indicava os rumos a serem tomados pela expansão da cidade, através da futura ocupação das vias radiais de acesso ao núcleo urbano, vindas da área rural e das cidades e vilas próximas, constituídas por seus sinuosos traçados.”

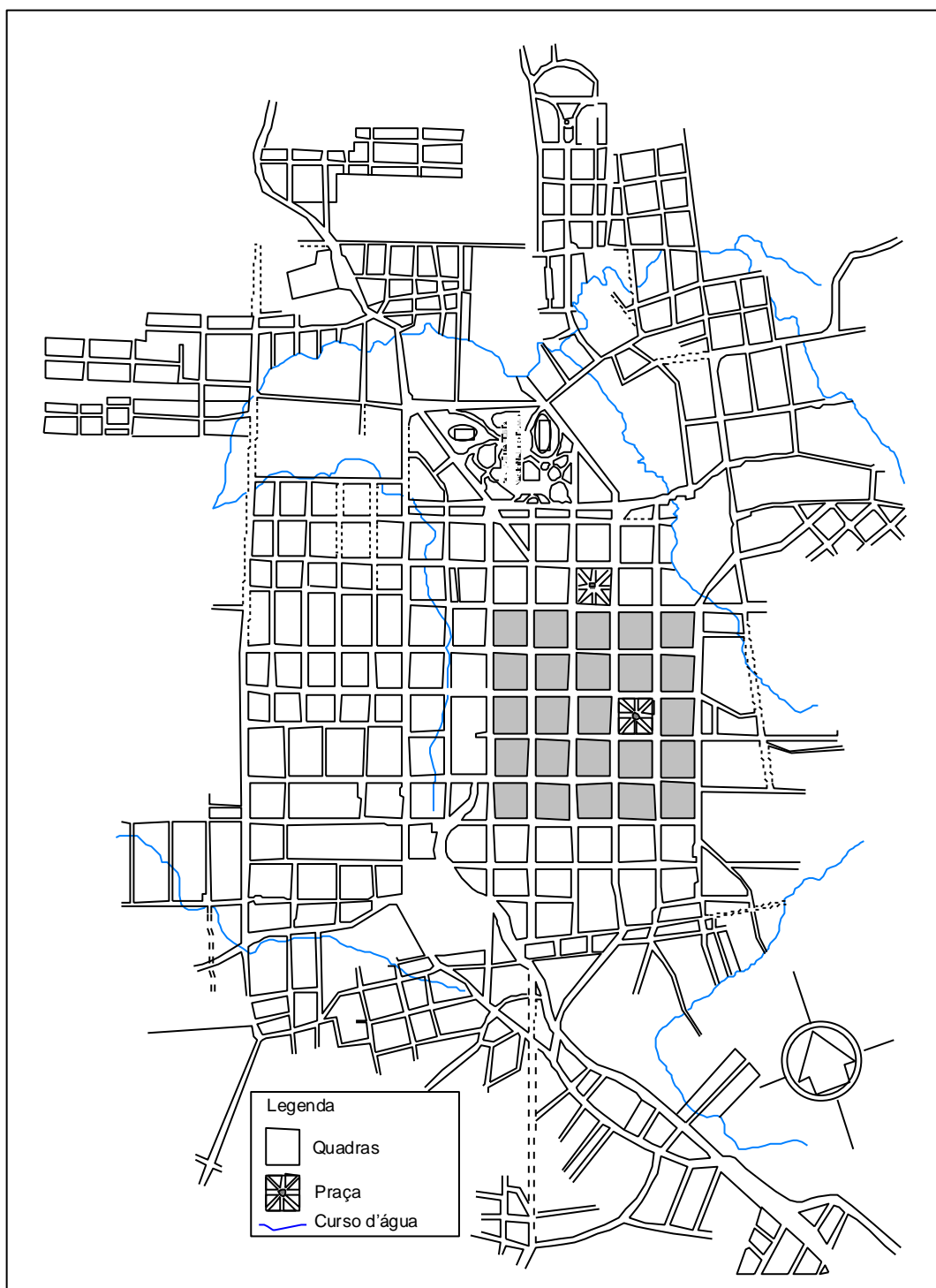
Figura 37: Mapa de Santa Cruz do Sul em 1922



Fonte: adaptado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em imagem da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2015).

As principais tendências da expansão urbana referidas por Wink (2002) são observadas no mapa da cidade, em 1956, onde verifica-se que a área central mantém o seu traçado original, com quadras retilíneas, como destacado na figura 38, mas nas suas adjacências essa formatação já não era mais seguida.

Figura 38: Santa Cruz do Sul – área urbana em 1956



Fonte: adaptado de Gabriel A. S. de Oliveira, com base em Wink (2002).

O crescimento urbano da sede do município, como já foi referido, seguiu as principais vias de acesso à cidade, conforme pode ser observado na figura 38.

Após 1920, com o aquecimento da economia local, que ocorreu inicialmente por intermédio do tabaco e, nas décadas seguintes, pelo surgimento de diversos empreendimentos industriais e de comércio, Santa Cruz experimentou um intenso período de construções de edificações, que tinham por objetivo atender as novas funções que passavam a ser desempenhadas na cidade.

Na área central, destacou-se a rede bancária, que tem na Caixa Cooperativa Santacruzense, inaugurada em 1908, seu primeiro estabelecimento. Posteriormente, foram instaladas: as agências do Banco da Província, em 1917, o Banco Pelotense, em 1922, e o Banco Nacional do Comércio.⁴⁶ Essas instituições bancárias foram responsáveis por dar o suporte às transações comerciais e financeiras da economia do município, que se encontrava em plena expansão.

O período pós 1920 foi, segundo Wink (2003), o auge da arquitetura eclética na cidade, considerando o grande número de edificações construídas nesse estilo, dentre os quais se destaca a Casa de Cultura Regina Simonis. Também foram construídos na área central um grande número de edificações com dois pavimentos, sendo o primeiro destinado às atividades comerciais e o segundo ao uso residencial. Dentre esses prédios, podem ser citados a Farmácia Cruzeiro, que se localizava na esquina das ruas Marechal Floriano com a Ramiro Barcelos, o Café e Padaria Müller, situada na esquina das ruas Marechal Deodoro com a Ramiro Barcelos, a Farmácia Müller na Rua Marechal Floriano, dentre outros.⁴⁷

Atualmente, no centro da cidade, ainda existem diversos prédios com essa característica, que fazem parte do patrimônio histórico e cultural da cidade⁴⁸, mesmo

⁴⁶ Conforme Wink (2002, p. 111), com a liquidação do Banco Pelotense, em 1932, o prédio situado na esquina das atuais ruas Júlio de Castilhos e Marechal Floriano foi ocupado pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul, e, posteriormente, pela Exatoria Estadual. Atualmente, é sede da Casa de Cultura Regina Simonis. Em 1926, a Caixa Cooperativa Santacruzense passou a chamar-se de Banco Agrícola Mercantil, quando foi transferida para sua nova sede, situada na esquina das ruas Borges de Medeiros e Ten Cel Brito. Posteriormente, essa edificação foi sede da agência do Unibanco. Atualmente, encontra-se à venda. O Banco Nacional do Comércio localizava-se na esquina das ruas da República, atual Marechal Floriano, com a Ramiro Barcelos. O prédio dessa instituição financeira foi demolido na década 1970, e no local foi construído um prédio que serviu de sede par a agência do Banco Sul Brasileiro, onde, atualmente, é a agência do Banco Santander.

⁴⁷ Desses empreendimentos comerciais citados, apenas a Farmácia Cruzeiro continua em atividade, mas com outro proprietário e localizada em outro endereço. Os demais encerraram suas atividades.

⁴⁸ Ver Campos; Schneider; Kramer (2003), e Lei nº 5.960, de 22 de junho de 2010, do município de Santa Cruz do Sul.

com as diversas demolições que ocorreram para que fossem edificados prédios verticais, centros comerciais, lojas e salas comerciais, que muitos agentes do mercado imobiliário reputam de extrema importância para o processo de renovação da área central. Esse processo, segundo esses agentes, se justifica por evitar o envelhecimento, esvaziamento e desvalorização do centro da cidade.

Nesse sentido, essa renovação defendida pelos agentes imobiliários se manifesta, sobretudo, para a reprodução do capital e a obtenção de lucro pelos altos valores que os prédios edificados na área central alcançam.

De outra maneira, há que se considerar que o patrimônio histórico e cultural, através de seus prédios, praças, monumentos e manifestações culturais, pela sua simbologia, definem a identidade, a história e o ambiente social da cidade. Assim, sobre a sua preservação, cabe destacar a afirmação de Campos, Schneider e Kramer (2003):

As questões básicas para a preservação passam portanto a incluir não mais o objeto em si, o que poderia esvaziar o seu conteúdo e a sua verdadeira essência e razão de existir. De forma mais ampla, a preservação deve englobar, na medida do possível, esta noção de ambiência e de memória, das interdependências entre vivências e espaço construído, sejam consideradas excepcionalidades ou recorrências. Os valores inerentes à preservação da arquitetura têm origem no seu contexto de produção histórica, suas qualidades artísticas e sua significância enquanto parte da memória coletiva ou das práticas sociais exercidas no cotidiano.

Além do ramo fumageiro, que se tornara a base e o setor industrial mais importante do município, outros empreendimentos fabris e comerciais foram implementados, tornando a economia local diversificada e estando a sua maioria localizada na área central, especialmente os estabelecimentos comerciais. São exemplos dessas empresas: Cervejaria Polar, em 1923, localizada na esquina das ruas Fernando Abott e Venâncio Aires, onde atualmente está a Costaneira Materiais de Construção, Sulina-fábrica de balas e caramelos, fábrica de artefatos de borracha Mercur, Máquinas Binz, estabelecida na esquina das ruas Tenente Coronel Britto e 28 de Setembro, Máquinas Schreiner, na rua Borges de Medeiros, dentre outros. Localizadas na Rua Marechal Floriano, a principal rua comercial da cidade, podem ser citadas: a Comercial João Kirst (Casa Kirst), em 1919, na esquina das ruas Marechal Floriano e 28 de Setembro, a Ferragem Mailander S. A., em 1920, na esquina das ruas Marechal Floriano e Júlio de Castilhos, onde atualmente localiza-se o edifício Tipuanas e o Centro Comercial Tipuanas, Comercial Zimmer Goetert,

em 1942, R. Wendland & Cia Ltda, em 1948, na esquina da Marechal Floriano com a Borges de Medeiros, onde atualmente está o Bar e Choperia Amisterdã, Loja Waechter, na esquina das ruas Marechal Floriano e 28 de Setembro, Assmann Materiais de Construções S. A., em 1949, Farmácia Evers, em 1967, confecções Lowasa Ltda., em 1967, e Comercial Senador Materiais de Construções Ltda., em 1969, na esquina das rua Marechal Floriano e Senador Pinheiro Machado. Todos esses estabelecimentos encerraram suas atividades. Contudo, é mister salientar que muitos dos estabelecimentos que iniciaram suas atividades antes da década de 1960 permanecem em atividades, quais sejam: Drogaria e Farmácia Santa Cruz, em 1934, localizada na esquina das ruas Marechal Floriano e 28 de Setembro, Ótica Kothe, em 1941, Hoffmann Spode S. A., em 1946, A Banca, em 1957, Ótica e Joalheria Gerhardt, Joalheria Wetzel, dentre outros.

Após período de grande expansão econômica, tendo como base a indústria agrofumageira, no início da década de 1960, a indústria local do tabaco passa por forte crise. Como consequência, tem-se a internacionalização desse setor que, conforme Vogt (1997), foi resultado tanto de fatores políticos e econômicos externos como internos, que repercutiram de maneira direta no segmento fumageiro. Esse processo, que se inicia nessa década e se consolida nas décadas posteriores por intermédio do grande número de fusões, tem, como consequência, a redução do número de empresas, que passaram a pertencer aos poucos grupos estrangeiros que dominam o setor do tabaco.

Com a internacionalização da indústria fumageira local, profundas mudanças ocorreram na dinâmica e no espaço urbano local, no que se refere à infraestrutura, aos setores de comércio e de serviços necessários ao atendimento das novas demandas, que foram geradas pela modernização da atividade agrofumageira. Nesse sentido, Silveira (2003) destaca que, para atender a tais demandas que resultaram da inserção da cidade na economia global, diversos objetos e sistemas técnicos foram implantados na cidade, dentre os quais destacam-se: instalação do distrito industrial, instalação e melhoria de rodovias, aeroporto, ampliação da estação de fornecimento de energia elétrica, terminais de transporte de carga e descarga, escritórios de exportação e importação, hotéis de padrão internacional, várias agências bancárias, implantação de sistemas automáticos de telecomunicações, dentre outros. Cabe, ainda, ressaltar que muitos desses objetos localizam-se na área central da cidade e que, além de servir ao setor agroindustrial

do tabaco, tornaram-se fundamentais para o desenvolvimento do setor de comércio e serviços que teve, a partir da década de 1960, forte estímulo em seu desenvolvimento, tendo em vista a importante vinculação que mantém com os setores primário e industrial da cidade. Ainda, com respeito às transformações que tais objetos imprimiram ao espaço urbano local, Silveira (2003, p. 136) afirma que:

Tais objetos e sistemas técnicos, tomados isoladamente, não possuem a capacidade de estruturar o território. Todavia, enquanto produto das relações socioespaciais presentes no lugar, eles viabilizam a (re)produção do espaço urbano. Nessa perspectiva, a hegemonia do capital internacional no desenvolvimento da economia local faz com que a agroindústria fumageira possa ser identificada como um dos principais agentes nos processos de organização e de produção da cidade.

Na década de 1970, a cidade já experimentava um processo de crescimento urbano, que se poderia designar como desordenado, tendo em vista sua expansão que ocorreu, não só pela presença de vilas na sua periferia, mas também na sua área central, que passou a experimentar um intenso processo de verticalização. Se o crescente aumento das vilas ocorreu em função, principalmente, dos fluxos de migrantes do meio rural e dos municípios vizinhos em busca de trabalho, o intenso processo de verticalização teve como base grande parte de capitais oriundos da alienação das empresas fumageiras locais, que foram investidos no setor imobiliário, bem como pela disponibilidade de crédito disponibilizado à classe média, pelo Banco Nacional da Habitação. Cabe lembrar a afirmação de Souza (1994), no sentido de que o BNH foi o principal instrumento da verticalização urbana no Brasil. Dessa forma, essa instituição financeira exerceu importante papel no processo de verticalização da cidade e, em especial, na área central, tendo em vista que os primeiros edifícios construídos em Santa Cruz do Sul tiveram o seu apoio creditício, especialmente aqueles destinados às classes média e alta. Ainda, há que se mencionar o contraste existente entre a bem organizada e bela área central da cidade, com a falta de infraestrutura e a presença de todo o tipo de necessidade presente nas vilas periféricas, que tornaram evidente a segregação socioespacial no espaço urbano local. Nesse sentido, Wink (2002, p. 130), ao se referir à expansão e à forma de ocupação da cidade, afirma que:

A constante situação de segregação, com nítida divisão territorial entre classes, foi acentuando-se, cada vez mais, no transcorrer dos anos 60, engendrada pelo próprio sistema capitalista no qual a cidade estava inserida, refletindo-se essa realidade na valorização e na ocupação diferenciada do espaço urbano pelos diversos segmentos sociais envolvidos.

Nos anos de 1980, que marcaram o país por profunda crise econômica, a economia do município, que ainda se caracteriza pela diversificação industrial das décadas anteriores, já não se mostrava tão pujante. No ramo agroindustrial fumageiro, principal e mais importante setor econômico da cidade, observou-se o grande número de fusões entre os grandes grupos internacionais do setor, tendo como consequência a diminuição do número de empresas de tabaco. Por sua vez, as demais atividades industriais tradicionais ainda permaneciam desempenhando importante papel na economia da cidade, principalmente nos setores têxtil, borracha, plástico e metalmeccânico. Entretanto, face às dificuldades econômicas pelas quais o país passava e que tinha incidência direta nesses setores, bem como pela impossibilidade de adaptação ao processo de alta competitividade e pelas constantes mudanças no mercado, muitas empresas já começavam a dar sinais de decadência. Essa situação se confirmou no final dessa década e na posterior, quando se efetivou o fechamento de diversos estabelecimentos, repercutindo diretamente nas atividades de comércio e serviços localizadas na área central, e que, por sua dependência do setor industrial, passou a ter um crescimento arrefecido em relação às décadas anteriores. As empresas desse setor, além da dependência acima referida, também passaram a ter a concorrência do comércio de outras regiões e de Porto Alegre, bem como pelo estabelecimento de filiais de empresas de cidades próximas e outras regiões do Estado e do País, que começaram a procurar e a ocupar espaço no mercado local, repercutindo diretamente sobre as empresas de capitais locais nas décadas posteriores.

5.3 A indústria, o comércio e os serviços: transformações e dinâmica da área central

5.3.1 A indústria

O setor industrial de Santa Cruz do Sul tem como divisor de águas a internacionalização da indústria agrofumageira local, que ocorreu por intermédio dos grandes grupos internacionais do setor do tabaco. Este setor, que passou por grandes transformações a partir de meados da década de 1960, juntamente com intenso processo de urbanização caracterizaram a economia local.

Até o final da década de 1960 e meados de 1970, o parque industrial santacruzense encontrava-se localizado e concentrado na área central da cidade, onde estavam, principalmente, as indústrias do complexo agroindustrial fumageiro, além de outras empresas dos ramos metalúrgico, de plástico, de borracha, de confecção, alimentício, dentre outros.

Com a construção do Distrito Industrial, na década de 1970, na então periferia ao Sul da cidade, ocorre a desconcentração da atividade industrial, resultando na transferência e instalação de empresas nesse novo aparato técnico. A criação desse objeto técnico e sua posterior ampliação atenderam aos diferentes agentes produtores do espaço urbano, com destaque para os promotores imobiliários e, sobretudo, os grandes industriais. Os proprietários dos meios de produção, aqui representados principalmente pelas grandes empresas, tendo em vista a necessidades de grandes espaços para o desenvolvimento de suas atividades, o que já tinha se tornado aspecto limitador pelo fato da maioria das empresas industriais se encontrarem localizadas na área central da cidade, devido à sua expansão. Nesse sentido, Corrêa (1989) lembra que, além de amplos espaços mencionados acima, esses agentes necessitam também de locais onde haja terra barata, dotada de infraestrutura e situada próximo às vias, assim permitindo o rápido escoamento da produção. Por sua vez, aos promotores imobiliários interessa o uso desses espaços deixados pelas empresas para realizarem seus projetos, que, pelo alto custo, são destinados à demanda solvável, obtendo-se o maior lucro possível.

Mesmo tendo uma economia diversificada, Santa Cruz do Sul não ficou imune às diversas crises que se sucederam a partir dos anos de 1980, em função da recessão mundial, que repercutiu diretamente no país.

A função industrial, localizada na área central, representada principalmente pela indústria agrofumageira que vem deixando a área central desde épocas anteriores aos anos de 1990, se intensificou a partir de então. Permaneceram nessa área a Cia Souza Cruz e Philips Morris, que a partir do ano 2010, transferiram todas as suas atividades industriais para o Distrito Industrial.

Porém, nem todas as indústrias que iniciaram na área central descentralizaram suas atividades, como aquelas citadas por Corrêa (1989, p. 55), que são [...] as pequenas, pouco consumidoras de espaço, que têm como mercado a área central ou toda a cidade e que suportam preços elevados pelos imóveis que ocupam." As indústrias que ainda permanecem desenvolvendo suas atividades na área central

são: a Indústria de artefatos de borracha e plásticos Mercur S. A., Máquinas Bins, Máquinas Scheirener, Indústria de Bebidas Lambert, a Indústria de Confecções Astha e a Indústria de Confecções Cidamar. Conforme o representante de entidade comercial e da indústria, além das empresas que se adequaram às exigências ambientais, “[...] não temos indústrias no centro até em função do nosso plano diretor que inibe, mas a indústria cresceu no entorno da cidade e veio fomentar o nosso comércio central [...]” (REC-9).⁴⁹

Com a transferência das unidades fabris para o Distrito Industrial, muitos desses antigos espaços, antes destinados ao uso industrial, passaram a desempenhar diferentes funções, mas essencialmente aquelas ligadas ao setor comercial e de serviços. São exemplos dessa refuncionalização: a área industrial da Companhia Souza Cruz S. A., onde atualmente funcionam a Delegacia da Receita Federal, o hotel Vila Flor, um restaurante, e na maior parte dessas antigas instalações encontra-se a loja do supermercado BIG, pertencente à rede americana Walmart. Também, novos projetos de empreendimentos com diversas finalidades vêm sendo postos em execução e outros estão sendo gestados. Nesses novos projetos destacam-se a construção do empreendimento denominado *München Residence – MünchenShopping Mall*, que está em andamento nas antigas instalações da Cia Santa Cruz, e de um *Shopping Center*, localizado na esquina das ruas Borges de Medeiros com a Ernesto Alves, ambos estão sendo edificadas em antigas instalações da fumageira Phillip Morris. Outras instalações fabris na área central são objeto de novas funções, como é o caso da empresa Phillip Morris localizada no quarteirão formado pelas ruas Ernesto Alves, Assis Brasil, Capitão Fernando Tastch e Senador Pinheiro Machado, que, em 2010, transferiu todas as suas atividades para as novas instalações localizadas no Distrito Industrial. Nesse local, está sendo construído um centro comercial a partir do aproveitamento e adequação do prédio para as funções comerciais e de serviços.

Nesse sentido, a descentralização interessa ao capital industrial pelas grandes vantagens auferidas com o lucro obtido. Conforme destaca Corrêa (1989, p. 48), “[...] as operações de descentralização são acompanhadas da venda do terreno do antigo estabelecimento, onde se erguem edifícios comerciais ou residenciais. [...], pois se trata de uma troca que envolve terrenos com grande diferença de preços.”

⁴⁹ Entrevista concedida ao autor, em 19 de fevereiro de 2016.

Esse lucro aumenta, como na maioria dos casos, quando o Estado dota os novos locais da indústria com infraestrutura, cujos custos de implantação serão socializados.

Essa descentralização interessa também a outros agentes, como no caso dos promotores imobiliários. Entre proprietários industriais e promotores imobiliários há objetivos convergentes. Os primeiros, pela estrutura de suas empresas, são grandes consumidores de espaço, que, em função da expansão urbana, torna-se cada vez mais exíguo e caro. Para os promotores imobiliários trata-se da oportunidade de reproduzir o capital por intermédio de novos investimentos, oportunizados através da descentralização das empresas do setor industrial. Isso, conforme Corrêa (1989, p. 49), “[...] é particularmente notável no caso dos *shopping centers*, em muitos casos planejados, construídos e administrados pelo capital vinculado ao setor imobiliário.”

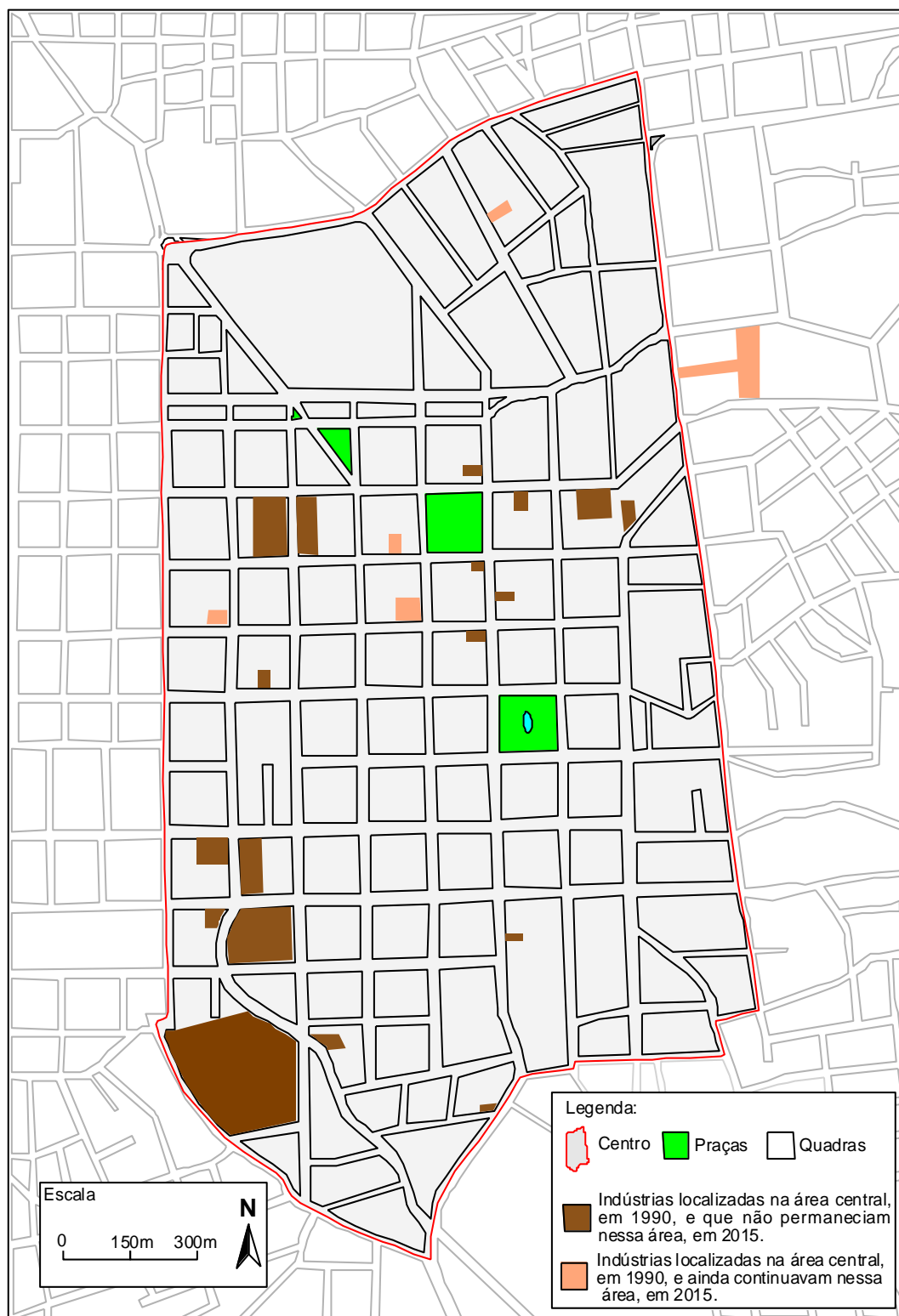
Em Santa Cruz do Sul, esse objetivo comum entre industriais e agentes do setor imobiliário se materializa nas aquisições, realizadas por grupos locais e de fora do município, dos espaços antes ocupados por grandes fábricas do complexo agroindustrial fumageiro, bem como de indústrias locais, que não possuem mais plantas na área central da cidade. Nesse caso, podem ser citados: o supermercado BIG, os projetos do novo *Shopping e do München Shopping Mall*, o *Maxxi shopping*, que ocupa as antigas instalações da metalúrgica MOR, e o novo centro comercial, nas antigas instalações da Philip Morris.

Observa-se, ainda, que, a partir de meados da década de 1990, a função industrial na área central já não se apresenta tão intensa. Além da transferência da maioria das plantas industriais localizadas nessa área, houve o fechamento de diversas empresas do ramo industrial de confecções, por motivos diversos, mas principalmente, em função da grave crise brasileira da década de 1980, reflexo da reestruturação econômica mundial e com efeitos nos anos de 1990, e que, aliada à abertura da economia nacional e medidas de cunho neoliberal, repercutiram diretamente nas empresas locais, principalmente naquelas que tinham na entrada no país de produtos mais baratos, forte concorrência. Além do mais, a restrição de crédito e os fatores tecnológicos e organizacionais também contribuíram para o fechamento de empresas de diversos ramos industriais.

O parque industrial, localizado na área central da cidade, até meados da década de 1990, era composto por vinte e duas empresas dos ramos fumageiro, confecções, metalomecânico, borracha, plástico, alimentos e brinquedos, conforme

especialização aproximada constante na figura 39. Desse total, apenas cinco empresas ainda continuam instaladas no centro da cidade.

Figura 39: Localização das indústrias na área central no período de 1990 a 2015



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Assim, a análise do desenvolvimento da função industrial na área central, bem como o processo de sua descentralização, são elementos fundamentais para a apreensão do processo de reestruturação urbana revelado, notadamente, nos últimos 25 anos, e que fez emergir os setores de comércio e serviços, dando novas funções ao espaço central da cidade.

5.3.2 O comércio e os serviços

A área central de Santa Cruz do Sul é o ponto mais importante de convergência na busca de produtos e serviços.

Os setores de comércio e serviços, que apresentam a maior parte de seus estabelecimentos localizados na área central, apresentam-se, especialmente a partir de meados da década de 1990, como os mais dinâmicos da economia da cidade. A partir de 2005, esses setores ultrapassam o industrial, que até então tinha a maior participação no PIB do município, tendo em vista a participação efetiva na formação do PIB e no total de empregos, alcançando, em 2014, 61,81% e 63,48%, respectivamente.

Esses dois setores se estruturam a partir da área central cidade, onde predominam, com destaque à sua forte centralidade, que é exercida não só em relação à Santa Cruz do Sul, mas também na região do entorno e outras cidades da região central do Estado.

Essa estrutura apresenta três eixos principais de expansão de deslocamento desses estabelecimentos comerciais e de serviços, que se formam nos principais bairros da cidade, subcentros ou núcleos secundários de comércio e serviços, conforme designado por Corrêa (1989). Mesmo com a formação e fixação desses subcentros nos bairros adjacentes à área central, é no centro que se encontram concentrados os estabelecimentos comerciais pertencentes a empreendedores locais, e, principalmente, um grande número de empresas pertencentes a redes regionais e nacionais. Mais recentemente, observa-se a instalação de lojas de grandes grupos internacionais, como o Subway, supermercados BIG e Nacional, pertencentes ao grupo Walmart, e a loja do Mc'Donalds localizada na Rua Marechal Deodoro (figura 40).

Figura 40: Área central – loja da rede McDonald's



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

O primeiro e mais antigo eixo direciona-se para a região sul da cidade e tem na Avenida Euclides Kliemann a sua principal via de deslocamento e concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços. Segue para a direção do bairro Arroio Grande, mais conhecido como Bairro Cidade, considerando-se o grande número de empresas desse setor localizados nessa área. No Distrito Industrial, onde estão localizadas as principais indústrias da cidade, destacam-se aquelas ligadas ao setor agrofumageiro, metalomecânico e de logística. Mais recentemente, nessa mesma direção, encontra-se o bairro Ana Nery, no qual se localiza o Hospital Ana Nery, principal estabelecimento de referência no tratamento oncológico da região, atendendo pacientes de diversas regiões do Estado.

Um segundo eixo de deslocamento segue na direção oeste para a rodovia BR 471 e estação rodoviária, onde ocorrem os fluxos de ligação com os demais municípios do estado e nacionais. Essa direção tem, como principais eixos, as ruas Júlio de Castilhos e 28 de Setembro, alcançando o bairro Goiás e proximidades da estação rodoviária e BR 471, onde estão localizadas várias revendas de automóveis das principais marcas e também de veículos usados, sendo referência para a região

nesse segmento. A fim de atendê-las, bem como outras localizadas na cidade e em outros municípios, ali também se encontram oficinas mecânicas, retificadora de motores, dentre outras especialidades.

No terceiro eixo, que segue na direção norte da cidade, há o deslocamento de atividades de comércio e de serviços, tendo como ponto de atração a Universidade de Santa Cruz do Sul, localizada no bairro Universitário. Esse eixo tornou-se mais evidente a partir da transferência da FISC para o novo campus e, posteriormente, com a criação da UNISC, em 1993. Essa direção tem como eixo principal a Avenida Independência, em direção à rodovia RS 287. Não menos importantes, destacam-se, ainda, a Avenida João Pessoa e a Rua Senador Alberto Pasqualini que, a partir de 2010, têm apresentado aumento nas atividades de comércio e serviços para a direção norte da cidade, para os bairros Universitário e Santo Inácio.

O comércio da área central, a partir da segunda metade da década de 1990, caracteriza-se pelo fechamento de grandes lojas tradicionais locais e pela instalação de estabelecimentos de empresas de fora do município, notadamente aqueles pertencentes às grandes redes do comércio varejista.

Nessa dinâmica, foram identificados três fatores principais para o encerramento das atividades dessas empresas: a concorrência exercida por grandes redes de lojas de varejo, que começaram a instalar-se na cidade desde o início dos anos 90; a falta de ampliação para a busca por novos mercados; e a questão da sucessão familiar na gestão desses empreendimentos de capital local.

As empresas das principais redes varejistas, que aqui se instalaram, apresentavam um tipo de gestão que estava voltada, exclusivamente, para a sua atividade-fim, bem como para a diminuição dos custos gerados pela atividade-meio, de acordo com a reestruturação econômica característica dos anos de 1980 e 1990.

Essas empresas não trouxeram para a cidade grande parte dos seus serviços administrativos, que ficaram localizados nas suas matrizes, sediadas em outras cidades do estado, em outros estados ou, mesmo, no exterior. Também, há serviços que foram terceirizados, tais como: contabilidade, manutenção predial, transporte e manutenção dos produtos, passando a ser feitos por empresas autorizadas, mas não ligadas à estrutura dessas grandes redes. Muitos desses serviços administrativos foram possibilitados pela manutenção e movimentação dos fluxos de informações e decisões entre a matriz e suas filiais, com utilização de uma rede de

telemática, que se tornou possível pelo chamado meio-técnico-científico, ao qual Milton Santos (1999) se refere.

As empresas locais mantinham uma estrutura constituída de atividades meio e fim, desenvolvidas integralmente pela própria organização. Essas atividades compunham-se desde a venda até a contabilidade, instalação, manutenção e entrega dos produtos vendidos, bem como a prestação de assistência técnica. Como exemplo desse modelo de organização, pode-se citar a Comercial Zimmer Goettert S. A. (figura 41).

Figura 41: Área Central – Empresa Comercial Zimmer Goettert S/A – 198?



Fonte: acervo de Cesar A. Zimmer.

Essa importante empresa comercial local foi considerada a maior da região do Vale do Rio Pardo e uma das mais importantes do interior do Estado, até meados da década de 1990, quando encerrou suas atividades. Essa empresa mantinha uma estrutura que, além da venda dos mais variados tipos de eletrodomésticos, material elétrico, móveis, material de construção, dentre outros, também prestava assistência técnica, entrega de produtos e outros serviços aos clientes, como se verifica no anúncio sobre seus produtos e serviços prestados (figura 42).

Figura 42: Anúncio de empresa local – Comercial Zimmer Goettert

O CONFORTO INDISPENSÁVEL NO SEU VERÃO
ZIMMER GOETTERT TEM À VONTADE

**Oferta especial: Freezer Metal-
 frio 480 litros por apenas Cr\$
 99.000,00 à vista. Restam pou-
 cas unidades.**

Além desta, outras vantajosas condi-
 ções em refrigeradores, freezers,
 condicionadores de ar, ventiladores e
 turbo-circuladores, para tornar a sua
 vida bem melhor.
 No preço à vista ou pelo crediário,
 sempre as melhores condições. Ven-
 nha a ser o dono do conforto em nos-
 sa loja.



- Crediário fácil
 - Assistência técnica permanente
 - Entrega grátis em toda a região.

COMERCIAL ZIMMER GOETTERT S/A
 A maior loja da região

COMERCIAL ZG
 ZIMMER GOETTERT S.A.
 Desde 1941

Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 4 de setembro de 1992.

Essa situação impossibilitou que muitas das empresas locais competissem com as vindas de fora do município que, com a finalidade de ganhar competitividade e espaço no mercado local, eram mais enxutas em sua estrutura e se mantinham fiéis à sua atividade-fim, ou seja, a venda de produtos. Os demais serviços ao consumidor, a partir de então, passaram a ser prestados por empresas terceirizadas ou conveniadas, que eram responsáveis por todo o pós-venda.

O fechamento de empresas comerciais e industriais tradicionais locais, que mantinham a economia do município diversificada, passou a ser uma preocupação de empresários da cidade. O empresário Carlos Augusto Gerhard expôs a sua inquietação quanto à situação em andamento nos setores industrial e comercial local:

As tradicionais empresas que o município possuía, com fundições, gráficas, fábricas de balas e chocolate, metalúrgicas, bolas, material esportivo, indústria do vestuário, fábricas de sabão, óleo e bebidas, as grandes ferragens e o comércio, tudo se foi, até algumas empresas que já foram o orgulho da cidade estão em decadência [...].⁵⁰

⁵⁰ Artigo veiculado no Jornal Gazeta do Sul, de 26 de setembro de 1995.

Ainda, no que diz respeito a esse fator, cabe tomar como exemplo as empresas locais de comércio e serviços, instaladas na Rua Marechal Floriano, na década de 1990, que encerram as atividades e as que ainda mantêm-se em atuação, em 2015, conforme o quadro 5. Observa-se que, das trinta e três empresas locais instaladas nessa via, na década de 1990, atualmente há dez em atividade. Estas são empresas que desenvolvem atividades especializadas, como é o caso das óticas.

Ao mesmo tempo em que ocorre o fechamento de diversas empresas tradicionais do comércio local, especialmente daquelas que mantinham um variado número de produtos, ocorre a instalação, na área central, de diversas empresas de fora do município, pertencentes a redes regional, estadual e nacional, como: Magazine Luíza, CR-Mentz, Certel, Colombo, Graziotin, Multison, dentre outras, conforme consta no quadro 6.

Quadro 5: Principais empresas locais, situadas na Rua Marechal Floriano, em 1995

EMPRESA	ANO FUNDAÇÃO	SITUAÇÃO
Lojas Waechter	ND	1
Casa Kirst	1919	1
Mailander S. A.	1920	1
Comercial Zimmer Goettert S. A.	1942	1
R. Wendland & Cia. Ltda	1948	1
Assmann S. A.	1959	1
Farmácia Evers	1967	1
Confecções Lowasa Ltda.	1967	1
Comercial Senador Materiais de Construções Ltda.	1969	1
Papelaria Koelher Ltda.	1972	1
Indústria de Malhas Luina Ltda.	1973	1
Cidamar Indústria de Malhas Ltda.	1974	1
Confecções Arfeze Ltda.	1975	1
NPK e Representações Ltda.	1983	1
Nectar Indústria e Comércio Ltda. (Calçados Minardi)	1986	1
Simonetti & Simonetti (Lojas Econômicas)	1989	1
AL Vídeo foto Bertuol Ltda.	1990	1
Santa Cruz Negócios Imobiliários	1993	1
Suzana Schneider & Cia. Ltda. (Assessorium)	1993	1
Loreto, Schimdt & Cia Ltda. (Benethon) * franquia	1993	1
JK Indústria de Confecções Ltda.	ND	1
ARCAL Confecções	ND	1
Beker & Ferreira Ltda. (Água de Cheiro) * franquia	1993	1
Etges Representações - Yamaha	ND	1
Posto Texaco	ND	2
Lula Magazine	ND	2
Iria Calçados	1978	2
Drogaria Santa Cruz	1934	2
Ótica e Relojoaria Kothe	1941	2
Hoffmann Spode S. A.	1946	2
Bazar Santa Cruz	1970	2
Supercópias Ouvidor	1986	2
Padaria Pritsch Ltda.	1986	2
Swaroswsky e Krothe Ltda. (Loja do Esportista)	1992	2

Observações: 1 – empresas que encerraram atividades; 2 – Empresas em atividade.

Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 19 e 20 de outubro de 1996.

Quadro 6: Principais empresas de fora de Santa Cruz do Sul, situadas na Rua Marechal Floriano, em 2015

EMPRESA	ORIGEM
Benoit.	Lajeado
Bertozzi	Encantado
Casa Eny	Santa Maria
Certel	Teutônia
CR die Mentz	Portão
Farmácia Mais Econômica	Canoas
Farmácia São João	Passo Fundo
Graziotin.	Passo Fundo
Lojas Becker	Cerro Largo
Lojas Colombo S. A.	Farroupilha
Lojas Prata	Lajeado
Lojas Vencal	Santa Rosa
Magazine Luiza	Franca
Maxxi Econômica Farmácia	Canoas
Multison	Porto Alegre
Panvel Farmácia	Porto Alegre
Ta Qi	Dois Irmãos

Fonte: Website das empresas.

Um segundo fator identificado diz respeito à falta de ampliação das atividades para além do território municipal, no sentido de buscar novos mercados, seja nos municípios adjacentes ou em outras regiões do estado e do país. A maioria das empresas locais não instalou suas filiais nos municípios vizinhos ou em outras regiões. Nesse sentido, um empresário local da construção civil entende que a falta de arrojo e o conservadorismo dos empresários locais cederam espaço para empresas de fora do município: “Eu não conheço ninguém de Santa Cruz que criou uma rede, que expandiu seu negócio e foi para fora daqui, e nós temos aqui gente de fora, de Lajeado, Teutônia, Candelária e várias lojas de municípios vizinhos que têm comércio aqui e não tem nenhuma rede comercial daqui de Santa Cruz em outros municípios.” (ECC-2).⁵¹ Ainda, sobre a falta de expansão das empresas comerciais locais, o representante do poder executivo enfatizou que:

⁵¹ Entrevista concedida ao autor, em 9 de dezembro de 2015.

A cidade pela sua pujança econômica, as empresas daqui eram um pouco acomodadas e não foram buscar novos mercados, e as redes de fora, mesmo as de médio porte vinham para Santa Cruz do Sul. Então, era comum empresas muito fortes e pessoas muito fortes aqui em Santa Cruz do Sul não colocarem quaisquer filiais em Venâncio e Lajeado. Mas as de Lajeado e Venâncio vieram colocar filiais aqui. Isso, principalmente, nas lojas de material de construção houve esse fenômeno, porque as redes daqui, até por questões de serem empresas familiares e terem problemas de sucessão desapareceram. (RPE-1).⁵²

Aliadas a esses fatores, houve questões de preparação de sucessores familiares dentro das organizações, acreditando-se que esses não haviam sido preparados ou não desejaram seguir as atividades desenvolvidas nas empresas. Em muitos dos casos, esses possíveis sucessores passaram a desenvolver atividades em empresas multinacionais fumageiras, atuando como gerentes, diretores e em outros cargos, bem como prestadores de serviços, como advogados, contadores. Desse modo, muitas vezes, eram remunerados com salários superiores aos pró-labores que poderiam retirar de suas empresas, além da inexistência de risco que essa situação proporcionava frente à possibilidade de não sucesso nos negócios da empresas.

Além disso, observou-se que essas grandes empresas locais de comércio e outras atividades, com destaque para aquelas que eram abrigadas em grandes prédios localizados, especialmente, na área central da cidade, com destaque para as que estavam instaladas na Rua Marechal Floriano foram parceladas em pequenas lojas ou transformadas em galerias, onde se instalaram diversas lojas menores. Nesse caso, observa-se que houve uma busca de caráter rentista, uma vez que herdeiros ou proprietários preferiram a possibilidade de auferir alta renda através do aluguel de lojas ou salas comerciais, onde atualmente se desenvolvem os mais variados tipos de comércio e prestação de serviços. Como exemplos desse processo de parcelamento de grandes prédios, podem ser citados: Comercial Zimmer Goetert, Lojas Waecheter, Casa Kirst (figura 43), e Ferragem Mailander, onde, atualmente, está localizado o Centro Comercial Tipuanas, com 17 lojas. Todas essas empresas estavam localizadas na área central, na Rua Marechal Floriano, conhecida como a rua principal e comercial mais importante da cidade. Também evidencia-se, no ramo industrial, a empresa Máquinas Binz, com suas atividades localizadas nas ruas 28 de setembro e Tenente Coronel Brito, que, em virtude da diminuição de suas atividades, parcelou seus prédios em pequenas lojas comerciais

⁵² Entrevista concedida ao autor, em 30 de novembro de 2015.

e de outros serviços, como agências lotéricas, lojas de confecções e empresas do ramo imobiliário. A esse respeito, e visto como uma das principais mudanças na área central, um representante de entidades empresariais e de classe, credita as transformações ocorridas nessa área da cidade aos altos preços dos espaços para comércio: “[...] eu vejo que houve uma sobrevalorização das quadras centrais, e também de pagamento de aluguel e por isso uma grande diminuição do tamanho das lojas. Antes tínhamos lojas grandes, hoje tem algumas e a maioria foi dividida. Isso foi devido ao custo de manutenção e do aluguel [...].” (REC-4).⁵³

Figura 43: Área central - Localização Casa Kirst

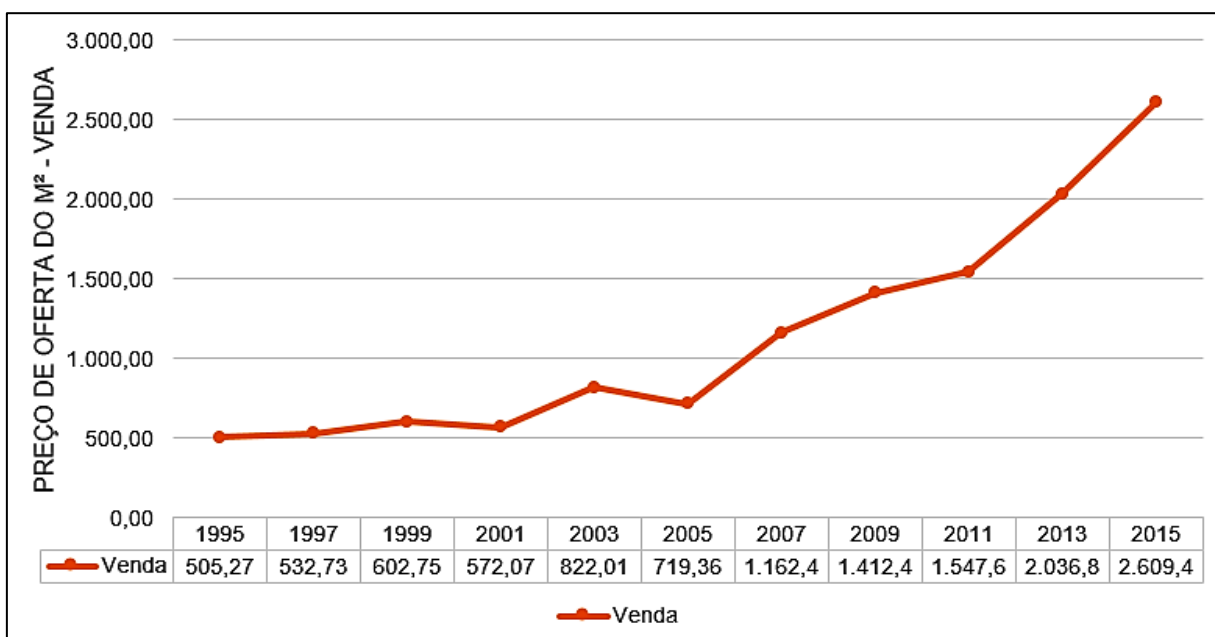


Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

⁵³ Entrevista concedida ao autor, em 11 de novembro de 2015.

No que concerne à valorização do preço médio de oferta do metro quadrado para venda de lojas e salas comerciais, o gráfico 9 apresenta a variação desse preço no período de 1995 a 2015.

Gráfico 9: Salas comerciais na área central – preço médio de oferta do M² para venda (1995 – 2015)



Fonte: elaborado por Gabriel A. S de Oliveira, com base nos classificados Jornal Gazeta do Sul (1995 – 2015).

Observa-se que, no período de 1995 a 2001, o preço médio de oferta do metro quadrado para lojas e salas comerciais apresentou uma variação pouco significativa, com um aumento de 13,22%. Logo em seguida, considerando o ano de 2003, houve uma variação forte, com um crescimento de 43,69%, em relação ao ano de 2001. Por sua vez, o ano de 2005 teve uma variação negativa, de -12,48%, em relação a 2003. A partir de 2006 até 2015, ocorre a retomada dos preços, que apresentam uma grande valorização no período, alcançando o patamar de 262,73%. Essa situação se deve ao aumento da demanda por locais para instalação de comércio e serviços, em função de mudanças na política econômica que ocorreram a partir de 2003, mas, sobretudo, em função de que as lojas de comércio procuram se localizar em áreas onde existam grandes fluxos de pessoas, gerando um aumento na procura por espaços na área central da cidade. Nesse sentido, o representante de entidade de classe (REC-5) argumenta que houve uma supervalorização da área central, referindo-se a “um boom imobiliário”, especialmente pela construção de lojas e salas

comerciais que estão disponíveis para venda, mas prioritariamente para aluguel (figura 44).

Figura 44: Área central – lojas e salas comerciais



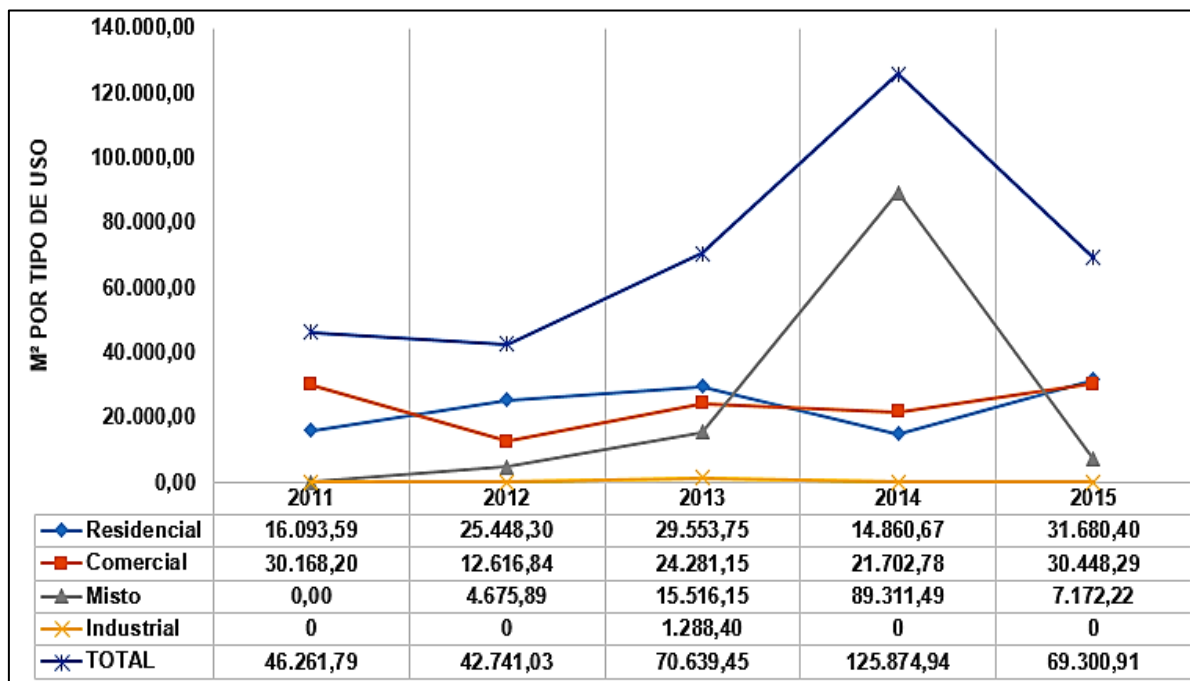
Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2014).

Ainda, com relação à construção de lojas e salas comerciais para venda e locação, um representante de entidade representativa da construção civil afirmou que: “O crescimento nesse segmento foi vertiginoso depois de 2005. Muita gente entrou no mercado e o crédito foi muito fácil. Até o início dos anos 2000 o crescimento e a dinâmica eram normais, digamos dentro dos parâmetros que a gente opera.” (REC-5).⁵⁴

No gráfico 10, está apresentada a quantidade de metros quadrados por finalidade de uso residencial, comercial, misto e industrial na área central da cidade, que foram autorizados pela Prefeitura no período de 2011 a 2015.

⁵⁴ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2015.

Gráfico 10: Área central de Santa Cruz do Sul – Quantidade de M² por finalidade de uso 2011 - 2015



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2016).

Considerando somente os dados relativos à área central, observa-se que os anos de 2012, 2013 e 2015 são os que apresentam a maior quantidade de metros quadrados destinados ao uso residencial. O uso comercial apresenta as maiores quantidades autorizadas nos anos de 2011, 2013, 2014 e 2015. Já o uso misto, que se destina ao residencial e comercial no mesmo prédio, destaca-se, em 2014, com 89.311,49 m² autorizados. No total, verifica-se que os anos de 2013, 2014 e 2015 são os que têm as maiores quantidades autorizadas para construção, com um aumento da ordem de 78%, em 2014, em relação ao ano de 2013, e no ano de 2015, em relação a 2014, observa-se uma diminuição desse percentual em 55%. Esses dados coincidem, especialmente no ano de 2014, quando foram autorizados para uso misto e comercial, 89.331,49m² e 21.702,78m², respectivamente, com o início de dois grandes empreendimentos na cidade: o *München Residense – München Shopping Mall*, situado na Rua Venâncio Aires, quadra entre as ruas Borges de Medeiros e 7 de Setembro, da CIGHA Incorporadora; e o centro comercial nas antigas instalações da Philips Morris, localizado na quadra formada pelas ruas Ernesto Alves, Capitão Fernando Tatsch, Senador Pinheiro Machado e Assis Brasil,

o qual foi adquirido pelo Grupo BBTK Empreendimentos, pertencente a investidores locais.

No que concerne à participação no total da quantidade autorizada para construção no município, para as diversas finalidades de uso na área central, essa parcela alcança 21,47%, conforme constante da tabela 9. Observa-se que uso misto e comercial têm a maior participação, alcançando 47,22% e 43,10%, respectivamente. Por sua vez, os usos residencial e industrial apresentam a menor participação em relação ao total do município, sendo de 12,61% e 0,7% no período em análise.

Tabela 9: Área central – quantidade de M² por finalidade de uso 2011 – 2015

QUANTIDADE DE M² AUTORIZADOS NO PERÍODO 2011 - 2015			
LOCAL	SANTA CRUZ (A)	ÁREA CENTRAL (B)	RELAÇÃO (B/A)
FINALIDADE DE USO	QUANTIDADE	QUANTIDADE	%
Residencial	932.669,07	117.636,71	12,61
Comercial	276.598,13	119.217,75	43,10
Misto	247.038,71	116.675,75	47,22
Industrial	181.624,73	1.288,40	0,7
TOTAL	1.651.923,01	354.818,12	21,47

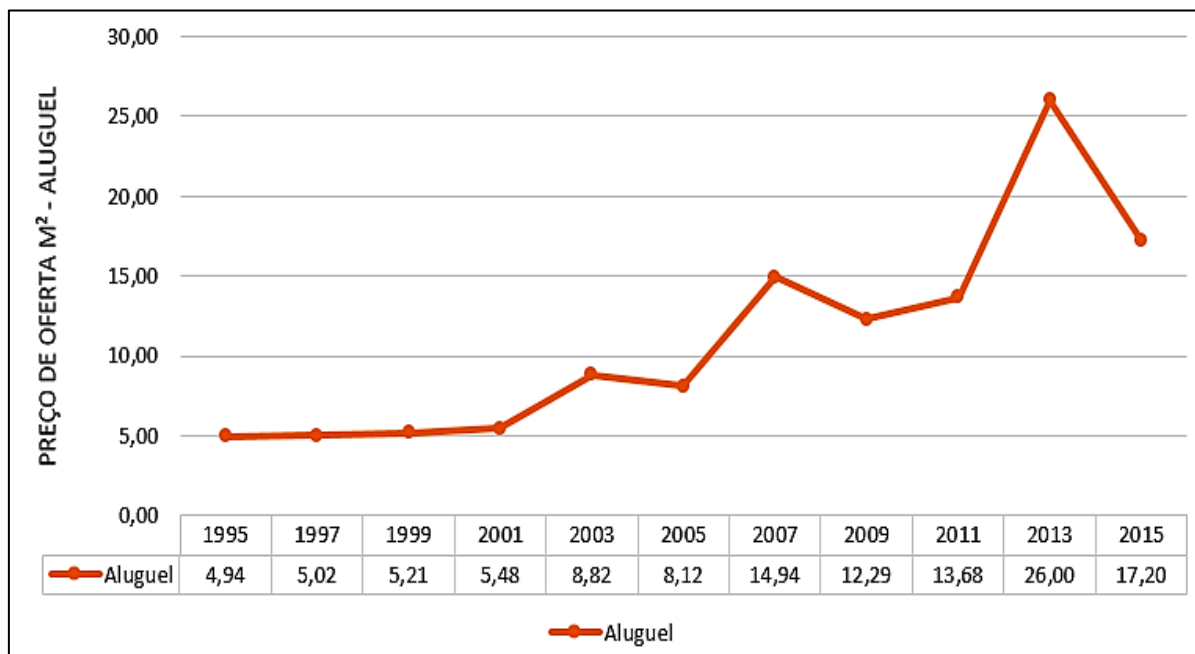
Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2016).

Esses dados permitem, ainda, perceber que o uso exclusivamente residencial na área central é pouco expressivo em relação ao total da cidade, que, no período em tela, foi de 932.669,07m². Também traz uma indicação que pode ser verificada nos dados relativos ao uso misto, da continuidade do processo de verticalização nessa área da cidade, tendo em vista que a maioria dos prédios multifamiliares têm sua parte térrea destinada às atividades de comércio e serviços. Esse total permite inferir que a cidade apresentou uma grande expansão no uso residencial, traduzido pela abertura de novos loteamentos nas direções norte e leste da cidade, onde se destacam os condomínios fechados e os loteamentos destinados às classes média e média alta. Além disso, há expansão significativa para a região sul, onde foram

construídos os primeiros conjuntos habitacionais verticalizados, por intermédio do Programa Minha Casa – Minha Vida, bem como de conjuntos habitacionais horizontais, como o Residencial Bem Viver, no bairro Carlota. Esse incremento no mercado imobiliário, que alguns agentes desse próprio mercado denominaram como um momento de “boom imobiliário”, que ocorreu notadamente a partir do ano de 2011, resultou da política de maior disponibilidade de crédito destinado ao setor da construção civil e de programas do governo federal, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional. Essa disponibilização de crédito contribuiu para o aumento das transações, dinamizando o mercado imobiliário e o setor da construção civil, injetando recursos, gerando empregos e, por consequência, aquecendo a economia local.

Com relação aos preços médios de oferta para locação no período de 1995 a 2015, conforme apresentado no gráfico 11, evidencia-se que nessa época houve, num primeiro momento de 1995 a 2001, pouca variação, atingindo 10,93%. A partir do ano de 2001, esses preços apresentam maior oscilação, atingindo um aumento, em 2003, de 60,94% em relação ao ano de 2001. Essa variação, considerando o ano de 2007 em relação a 2005, mantém tendência de alta, mas dentro dos mesmos patamares do período mencionado anteriormente, e atinge 83,99%. Nos anos posteriores, considerando especialmente o período entre 2007 a 2011, observa-se que houve um arrefecimento desses preços da ordem de -8,43%. No período de 2009 a 2011, houve o maior aumento do período em análise, alcançando 90,05%. De maneira diferente do que foi observado no período anterior, de 2013 a 2015, ocorreu a maior queda dos preços de locação desde 1995, atingindo -33,84%.

Gráfico 11: Salas comerciais na área central – preço médio de oferta do M² para aluguel (1995 – 2015)



Fonte: elaborado por Gabriel A. S de Oliveira, com base nos classificados Jornal Gazeta do Sul (1995 – 2015).

Nesse sentido, o representante de entidade de classe entende que esse aumento no preço dos espaços da área central ocorreu porque “houve um aumento muito grande do número de empresas e há procura por espaço para a instalação e, conseqüentemente, aumenta o valor para a locação e compra. Se há 25 anos tínhamos 5 lojas que vendiam eletrodomésticos, hoje temos 20. Isso serve para outros produtos, calçados, roupas, farmácias.” (REC-2).⁵⁵

Ainda sobre a valorização dos imóveis na área central tanto para venda como para locação, o Sr. REC-6 entende que os imóveis para locação apresentam preços muito altos, e que, aliados aos altos impostos a serem pagos, são fatores que levam muitas empresas a encerrarem suas atividades no centro da cidade e migrarem para outros locais mais baratos. Ressalta, também, que esses preços, bem como a variação que apresentam, têm influência direta do mercado imobiliário nas áreas comercializadas ou locadas: “eles influenciam o mercado imobiliário no valor das áreas e do aluguel, pois são poucas empresas que dominam o mercado.”⁵⁶

Assim, observa-se que a valorização ocorre em função da grande procura por locais para instalação de empreendimentos comerciais ou de serviços, mas com

⁵⁵ Entrevista concedida ao autor, em 5 de novembro de 2015.

⁵⁶ Entrevista Concedida ao autor, em 18 de novembro de 2015.

mais ênfase no setor comercial, sendo o mercado imobiliário o grande responsável pela dinâmica que ocorre na cidade.

Essa valorização também se deve, principalmente, ao fato de que grande parte dos imóveis localizados na área central da cidade encontra-se concentrada em poucos agentes, os quais dominam o mercado local, tanto para operação de venda como, principalmente, para locação, que se destina basicamente à obtenção de renda. Verifica-se, desse modo, uma dinâmica de especulação, característica do mercado imobiliário e muito presente na área central da cidade. Singer (1982, p. 23) assevera a respeito do uso do solo e dos preços no mercado imobiliário:

O uso do solo urbano na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado [...]. Os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar. [...] No mercado imobiliário, a oferta de espaço não depende do preço corrente, mas de outras circunstâncias. A produção de espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola. O seu “custo de produção” é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre esse “custo” e o preço corrente no mercado imobiliário urbano. Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço urbano pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

Nota-se que o setor imobiliário é bastante atuante e há, na cidade, um amplo domínio dos capitais locais na promoção e incorporação imobiliária, que se dá por meio de relações estreitas entre agentes operadores do mercado imobiliário, incorporadores, construtores e proprietários fundiários. Essas relações permitem adotar práticas que ocorrem, principalmente, pela associação dos incorporadores e proprietários fundiários, por intermédio de permutas por propriedades ou áreas construídas, comercial ou residencial, nos empreendimentos, além da compra destinada, na maioria das vezes, à especulação, tendo em vista a escassez e a valorização de áreas na região central. Existe um controle significativo e, por vezes, até movimentos com a união dos setores imobiliário e comercial, com o objetivo de bloquear a entrada de capitais de fora do município, que pode ser exemplificado e se evidenciou quando da instalação do hipermercado BIG, pertencente ao grupo norte-americano Walmart, na cidade. Outro exemplo é as várias tentativas de construção de três *shopping centers* na cidade, a partir da década de 1990, e que não se

concretizaram, ficando na etapa de projeto. O primeiro⁵⁷ seria instalado no lado oeste da cidade, junto a BR-471; o segundo⁵⁸ estava previsto para ser construído na avenida dos Imigrantes; e o terceiro⁵⁹, a ser edificado em parceria entre a empresa Real Empreendimentos S.A., que faz parte do grupo empresarial Josapar, de Pelotas, e a Phorbis Empreendimentos Imobiliários, de Porto Alegre, na área das antigas instalações da empresa fumageira Phillip Morris, que foi adquirida pela Real Empreendimentos S.A., acerca de 25 anos. Os dois últimos foram projetados para ser construídos na área central da cidade. Nesse sentido, cabe destacar que:

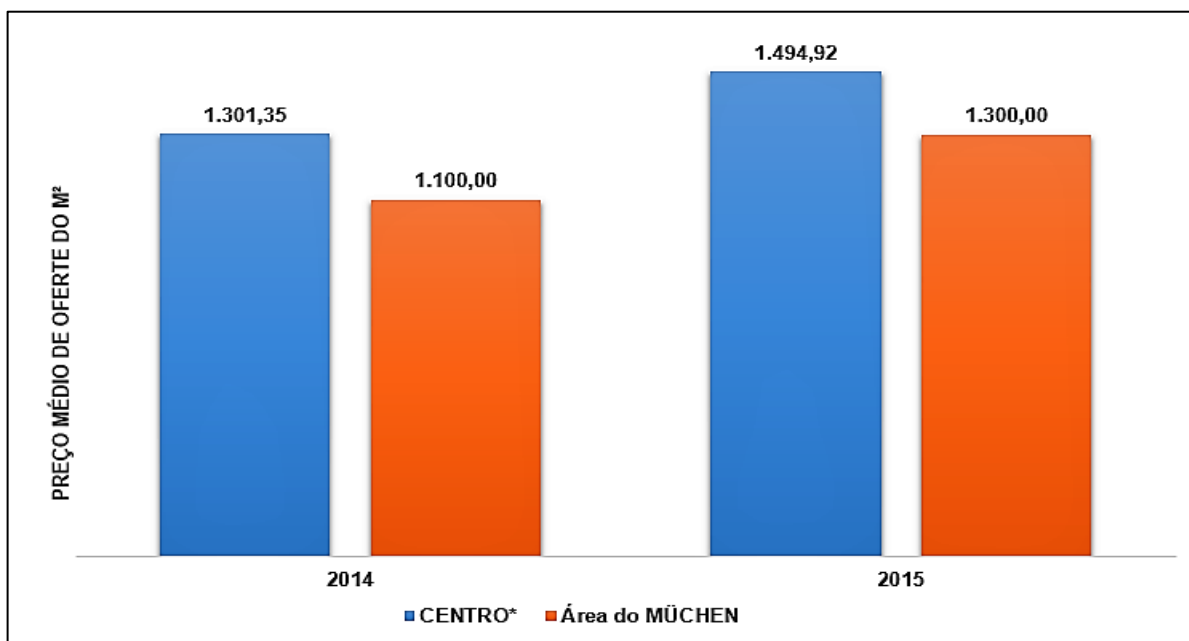
Os *shopping centers* são grandes equipamentos comerciais e de serviços, cuja produção, no espaço urbano, contempla, em geral, interesses fundiários e imobiliários relativos aos empreendimentos, gerando impactos na estruturação do espaço urbano, o que varia segundo o porte de cada um e das cidades onde eles se instalam. Por movimentarem muitos consumidores, frequentadores, mercadorias, expressam centralidades, em alguns casos de alcance regional (SILVA, 2013, p. 285).

O gráfico 12 apresenta o preço médio do metro quadrado e a variação percentual ocorrida no período de 2014 a 2015, em duas áreas do centro da cidade. A primeira, considerando as ruas Thomaz Flores, Júlio de Castilhos, Ramiro Barcelos, em lotes localizados no lado leste da Rua Marechal Floriano, e a segunda na Rua Ernesto Alves, situada no lado oeste da Rua Marechal Floriano, em imóveis e lotes nas proximidades da área onde está sendo construído o empreendimento *Müchen Residence-Müchen Shopping Mall* e também está projetada a construção de um *Shopping*, previsto para ser edificado nas antigas instalações que pertenciam à empresa fumageira Philip Morris.

⁵⁷ O Oyster Shopping Center, projetado para ter 84 lojas comerciais, praça de alimentação, área de lazer, lojas de fast-food, pista de patinação no gelo e estacionamento, seria construído no lado oeste da cidade junto a BR-471, pela Oyster Incorporadora e Administradora, de Porto Alegre, porém resumiu-se apenas às fundações, por falta de aporte de recursos que seriam captados no exterior. (Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 6 de abril de 1993).

⁵⁸ Royal Plaza Shopping Center, previsto para ser construído na Av. do Imigrante, esquina com a Rua Galvão Costa, no centro da cidade e para ser inaugurado em outubro de 1999, tinha um investimento estimado em US\$ 13.000.000,00. Nas instalações estavam previstas 126 lojas comerciais, 1 agência bancária, 2 salas de cinema com capacidade para 600 pessoas, praça de alimentação com 400 lugares e 17 estabelecimentos de alimentação, 254 vagas de estacionamento e 1.1270 vagas no estacionamento rotativo. Seria construído numa parceria da R. V. Dick, de Santa Cruz do Sul, da Granacon Construções Cíveis, de Maringá, PR, e da Klöner Construções cíveis, de Florianópolis, SC. (Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 18 de janeiro de 1996).

⁵⁹ Além do investimento estimado de R\$ 100.000.000,00, esse empreendimento apresenta as seguintes características: 160 lojas; 850 lugares na área de alimentação; 5 cinemas com a capacidade para 1.100 pessoas; 12 lojas de fast-food; 2 restaurantes, 1.800 funcionários; e 1.300 vagas de estacionamento. (Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 21 e 22 de dezembro de 2013).

Gráfico 12: área central – preço médio de oferta do M² 2014 – 2015

Observação: * ruas pesquisadas no centro: Thomas Flores, Júlio de Castilhos, Cap. Fernando Tastch e Ramiro Barcelos.

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados obtidos em pesquisa de campo e site das imobiliárias: Cidade, Karnopp Imóveis, Borba Imóveis e BN-Imóveis (2015).

Na área do *München*, o preço médio de oferta do metro quadrado era de R\$ 1.100,00, em 2014, e de R\$ 1.300,00, em 2015, o que representa um aumento de 18,18% no período em apreço. Nesse mesmo período, ocorreu uma variação que alcançou 14,87% para os lotes situados nas ruas Thomaz Flores, Júlio de Castilhos, Ramiro Barcelos e Capitão Fernando Tatsch. A valorização em ambos os casos foi maior que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo-IPCA, medido pelo IBGE, que atingiu 10,67%, no período. Em relação ao índice Nacional do Custo da Construção-INCC, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que alcançou a variação de 7,49%, em 2015, a valorização atingiu patamar bem acima desse índice, conforme apresentado na tabela 10.

Tabela 10: área central – valorização do preço médio de oferta do M²

Valorização do Preço Médio de Oferta do M ²				
LOCAL	ANO	2014	2015	%
Centro		1.301,35	1.494,92	14,87
Área do München		1.100,00	1.300,00	18,18

Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base nos dados obtidos em pesquisa de campo e site das imobiliárias: Cidade, Karnopp Imóveis, Borba Imóveis e BN-Imóveis (2015).

Os *shopping centers* possibilitam a presença de diversos tipos de serviços, de lojas do comércio varejista e de lojas de departamentos, sobretudo, aquelas das grandes redes nacionais e internacionais. Segundo Silva (2013, p. 286), “A instalação dos *shopping centers* tem impactos diretos sobre a valorização das áreas em seu entorno e gera alterações nos fluxos e nas tendências de localização das atividades comerciais e de serviços.”

Sobre a instalação de *shopping centers* na cidade, o representante de entidade empresarial e de classe (REC-4) é enfático ao afirmar que a construção de um *shopping*, em Santa Cruz do Sul, terá grande impacto para a cidade e para a área comercial localizada no centro: “[...] será um divisor de águas no comércio local. Eu tenho plena convicção nisso. O nosso centro vai ter um esvaziamento enorme de lojas e de pessoas. A maioria das pessoas irá para dentro do *shopping* pela segurança, pela centralização, pelo estacionamento e pelos serviços que terão lá.” Complementa, ainda, que em muitas cidades, inclusive nas de grande porte, quando da instalação de *shoppings*, houve uma saída da maioria das lojas da área central, ficando só as lojas populares; “Então, isso é uma tendência que nós vamos ter aqui, e eu acho que isso não é bom para a cidade.”⁶⁰

Observa-se que mesmo sendo um setor que apresenta uma dinâmica calcada em capitais locais, especialmente a partir da desnacionalização da indústria fumageira local, que ocorreu a partir do final da década de 1960 e se consolidou nas décadas posteriores, o capital externo, em momentos mais recentes, tem buscado espaço para atuar na cidade. São exemplos dessa participação as empresas: construtora Zagonel, de Lajeado, com empreendimentos na área central e em outros bairros da cidade, a CIGHA construtora e incorporadora, que atua na cidade desde 2011, criada a partir da parceria entre a Cooperativa Regional de Eletrificação de Teutônia Ltda. CERTEL, de Teutônia, e a Imojel Construtora e Incorporadora, de Lajeado, que tem no *München Open Mall - München Residense* o seu mais importante empreendimento na área central de Santa Cruz do Sul, a Barsé Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Du Vale Construtora e Incorporadora, ambas de Lajeado, com empreendimentos também no centro da cidade. Destacam-se, também, com empreendimentos realizados na área central da cidade, porém não

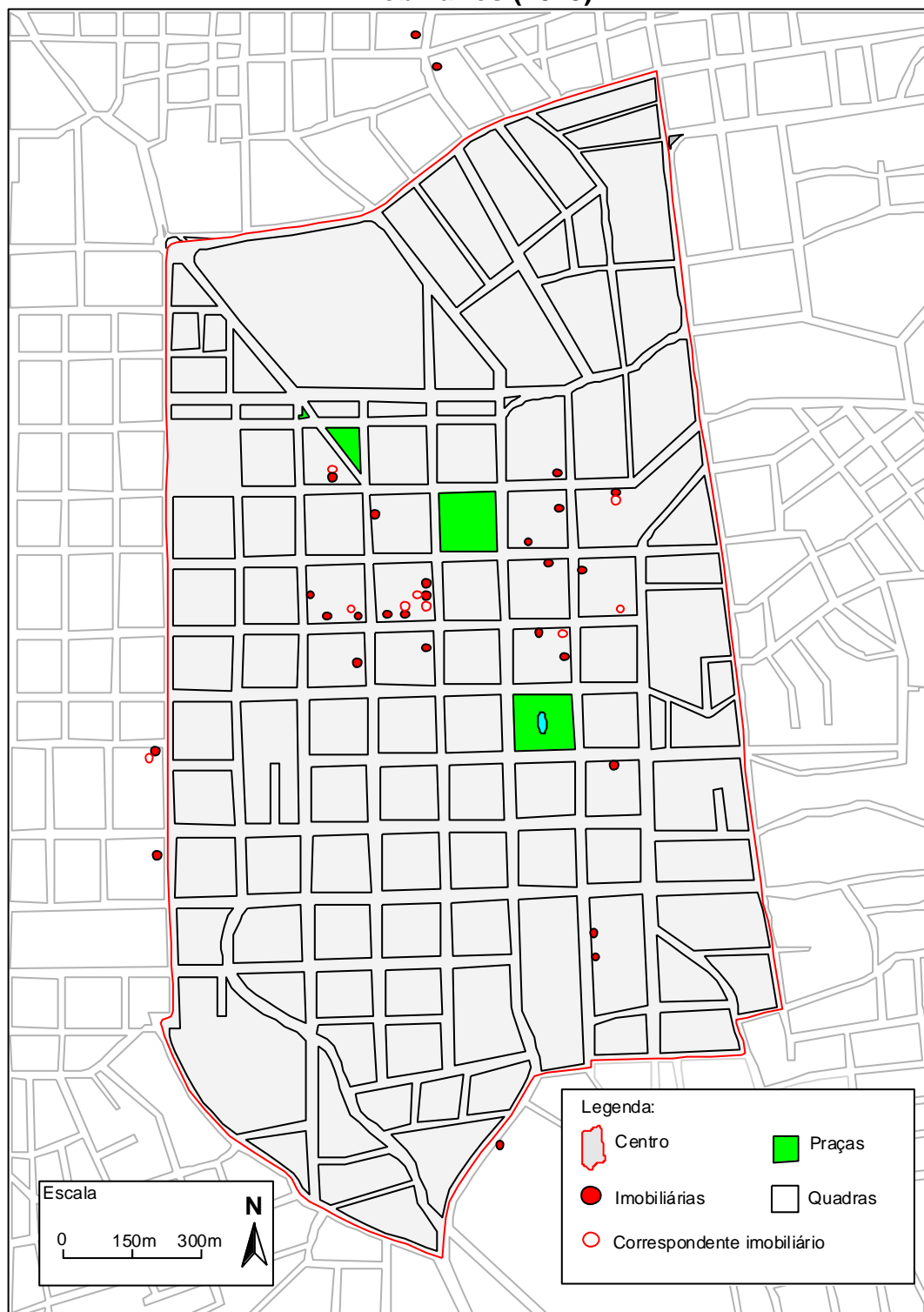
⁶⁰ Entrevista concedida ao autor, em 11 de novembro de 2015.

atuam mais no setor imobiliário local, as seguintes empresas: Construtora Portela, de Santa Maria, Goldstein e a Construtora Prates Galvão, de Porto Alegre.

As incorporadoras e construtoras locais que mais se destacam no lançamento de empreendimentos na área central são, na sua maioria, empresas locais. Dentre essas, estão: a Construtora SUHMA, que atua em todo o território municipal com lançamentos de empreendimentos habitacionais, principalmente de prédios verticalizados, prédios industriais, institucionais e empreendimentos pelo Programa Minha Casa – Minha Vida; a Siclo Construtora, construtora de porte médio que desenvolve seus empreendimentos no bairro Centro, Santo Inácio, Universitário e Higienópolis; a Treviplan Engenharia, que atua nos diferentes segmentos da construção civil e também é a empresa local que realiza projetos pelo Programa Minha Casa – Minha Vida; a Vêneto Empreendimentos Imobiliários, que tem atuado, principalmente, na área central da cidade, com lançamentos de modernos prédios verticalizados; e a Construtora Etges, que desenvolve seus empreendimentos para fins residenciais, institucionais e industriais. Além dessas, há pequenas empresas, investidores e empreendedores individuais que atuam nos espaços deixados por essas construtoras e incorporadoras.

Cabe, ainda, fazer referência às empresas de intermediação imobiliária, as imobiliárias, que prestam serviços de assessoria para a compra e venda de imóveis, aluguel, serviço de divulgação, entre outros, para os demais agentes que fazem parte do setor imobiliário. Atualmente, existem trinta imobiliárias na cidade, das quais vinte e sete encontram-se localizadas na área central, conforme espacialização aproximada apresentada na figura 45.

Figura 45: Área central – localização das imobiliárias e correspondentes imobiliários (2015)



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Outro elemento importante na formação e entendimento da dinâmica da área central é o sistema financeiro, através das agências bancárias, cooperativas de crédito e financeiras.

De acordo com Elias e Pequeno (2010), a partir da década de 1980, com as políticas implementadas pelo Banco Central, houve o incentivo aos bancos privados para a instalação de agências em todo o território nacional. Com isso, caberiam aos bancos públicos as atividades de financiamento agrícola, infraestrutura, habitação e industrial; e aos bancos privados, os demais serviços bancários, especialmente aqueles destinados ao atendimento da população em geral e às atividades comerciais e de serviços.

Com a competição internacional dos grandes grupos financeiros e a entrada dos grandes bancos internacionais, aliadas às políticas de cunho neoliberal, o sistema bancário passou por grandes transformações, que têm, no fechamento de agências, fusões, uso e incentivo da utilização de novas tecnologias por intermédio de serviços automatizados, a base para a reestruturação do sistema bancário nacional.

Em Santa Cruz do Sul, o sistema bancário começou no início do século XX, com a instalação da Caixa Santacruzense, em 1904, Banco da Província, em 1917, o Banco Pelotense, em 1922, e o Banco Nacional do Comércio, que serviram para dar suporte e possibilitar a rapidez aos negócios do comércio, indústria e transações financeiras da cidade. Nas décadas posteriores, tendo em visto o crescimento econômico, baseado na indústria agrofumageira, bem como pela importância dos demais setores econômicos e pela função desempenhada pela cidade como polo regional, ocorreu a expansão desse sistema. Houve, então, a instalação de diversas agências de bancos públicos (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Banco do Estado do Rio Grande do Sul, Caixa Econômica Estadual e Banco do Estado de Santa Catarina) e privados, dentre os quais se destacam: Nacional, Unibanco, Real, Banco Mercantil, Sul Brasileiro, Itaú, Bradesco, HSBC, Santander. Devido à importância da indústria agrofumageira, o Banco do Estado de Santa Catarina foi instalado na cidade, com o objetivo principal de atender ao setor fumageiro, permanecendo em Santa Cruz do Sul, por três anos.

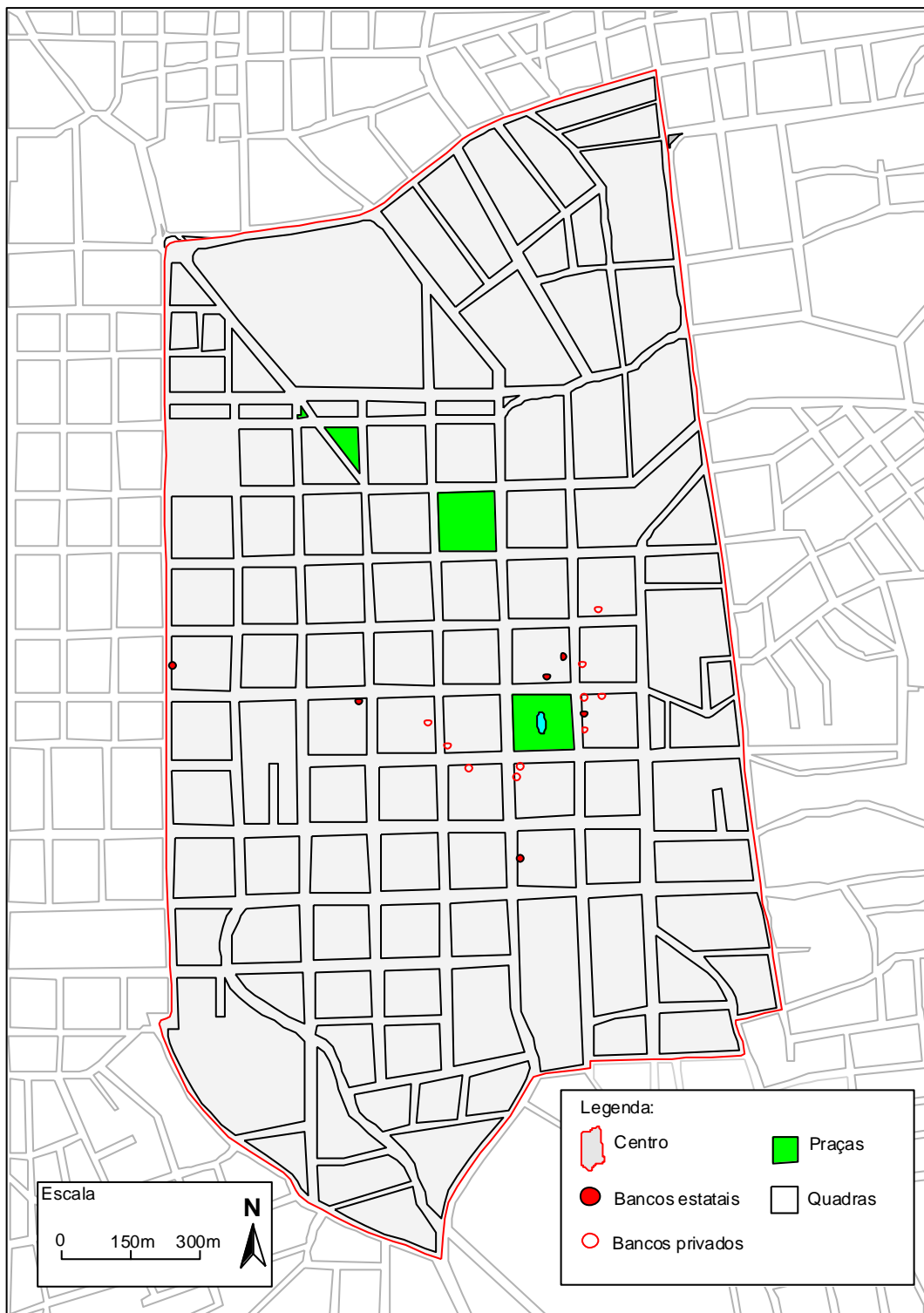
Com a reestruturação do sistema bancário brasileiro, efetivado a partir do final da década de oitenta, a rede bancária local não ficou imune às diversas medidas desse processo, passando por importantes transformações que ocorreram notadamente pelas fusões, pelas extinções e pela maior utilização dos sistemas automatizados e *on-line*, por intermédio de autosserviços, modernos caixas eletrônicos, internet e agências virtuais, que permitiram maior agilidade nas

operações e melhor relacionamento com os clientes. Essas medidas tinham como objetivo a diminuição dos custos operacionais, por meio de sistemas administrativos e operacionais mais leves.

Em 2015, a rede bancária local contava com vinte e duas agências, sendo que dezoito estavam localizadas na área central. Desse total, oito agências são de bancos estatais, três do Banco do Brasil, duas da Caixa Econômica Federal e três do Banco do Estado do Rio Grande do Sul; as demais são agências pertencentes à rede privada.

A espacialização aproximada, na figura 46, demonstra que o grande fluxo e volume de negócios, movimento e o fácil acesso são preponderantes na área central, fatores importantes na definição da localização das agências, embora importantes relações comerciais e de serviços sejam evidentes em outras áreas da cidade. Essa concentração do sistema bancário demonstra a importância da área central, tanto na escala intraurbana quanto interurbana. Também, deixa clara a inexistência de uma multicentralidade no espaço urbano local.

Figura 46: Área central – localização das agências bancárias, cooperativas de crédito e financeiras (2015)



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Santa Cruz do Sul, pela presença de órgãos públicos, exerce importante atração local e regional, destacando-se como polo regional de fornecimento de serviços públicos em todos os níveis da administração pública. Nesse sentido, trata-

se de elemento importante na definição e composição da área central e de sua centralidade.

Além da disponibilização desse tipo de serviço, a presença desses órgãos é importante para o comércio e para os demais serviços. Sobre a importância da instalação dessas agências, tanto federais como estaduais, segundo o representante de entidade empresarial e de classe, afirma que “[...] aumentou a renda da cidade tendo em vista os melhores salários recebidos por seus servidores e que são consumidos aqui.” (REC-5)⁶¹.

No quadro 7 apresenta-se a distribuição dos órgãos públicos na área urbana de Santa Cruz do Sul, na qual observa-se que, dos quarenta órgãos prestadores de serviços públicos, trinta e seis encontram-se localizados na área central da cidade, evidenciando a preponderância dessa área em relação ao município e a outros municípios cuja sua abrangência é alcançada.

A espacialização apresentada por esses serviços, que se encontra concentrada na área central (figura 47), mostra a importância que esse tipo de serviço tem, não só para o município, mas também para a região do Vale do Rio Pardo e para outras do Estado. Também, proporcionam importantes fluxos de pessoas e de informações entre os diversos níveis da administração pública.

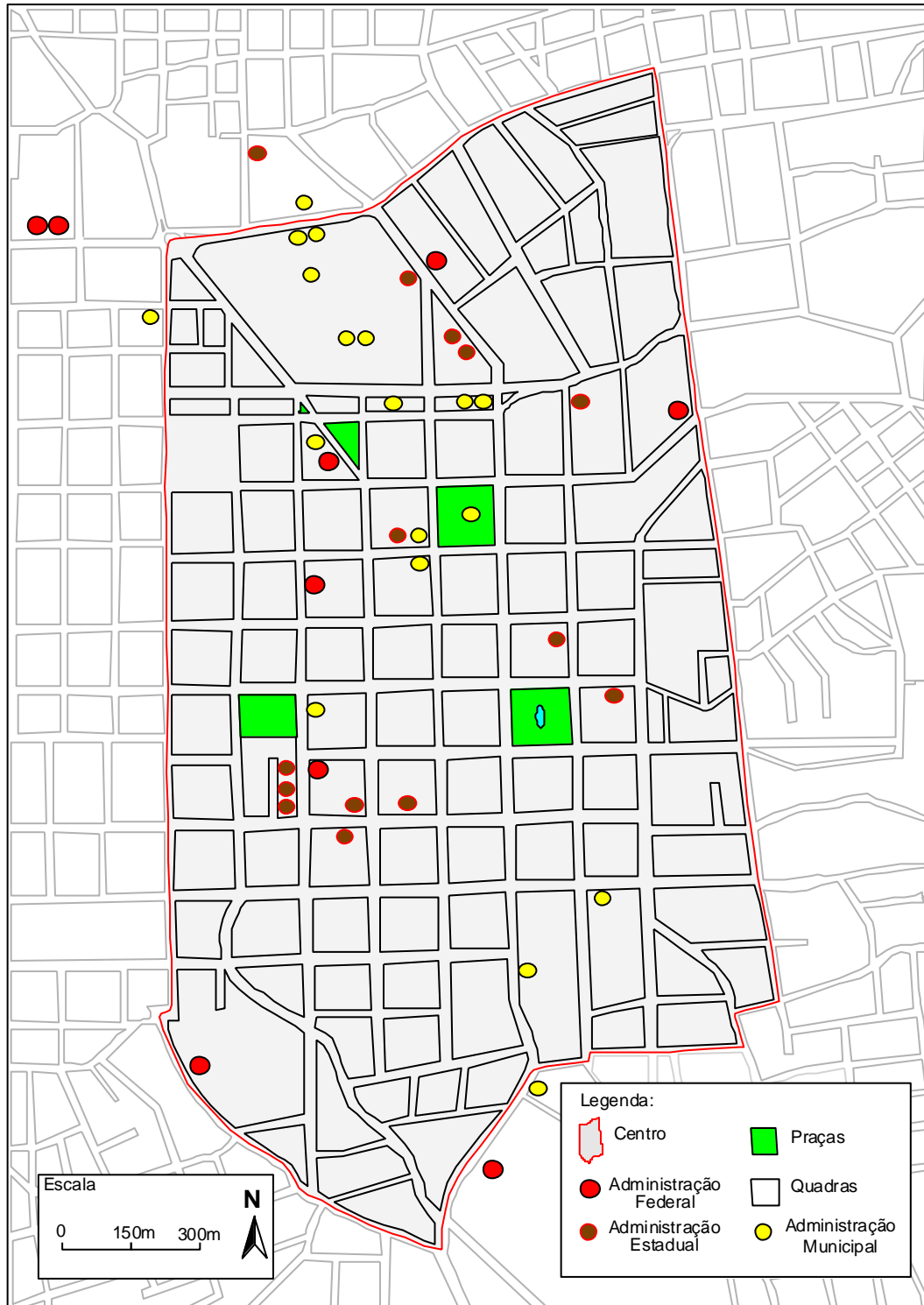
⁶¹ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2015.

Quadro 7: Santa Cruz do Sul – Localização de órgãos públicos em 2015

TIPO	DENOMINAÇÃO	BAIRRO
Federal	Delegacia da Polícia Federal	Avenida
	Justiça Federal -1ª e 2ª Varas	
	Delegacia da Receita Federal	Centro
	Exército Brasileiro	
	Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional	
	Procuradoria da República	
	IBGE	
	Agência do INSS	
	Ministério Público do Trabalho	
	Justiça do Trabalho – 1ª, 2ª e 3ª Varas	
Estadual	13ª Coordenadoria de Saúde	Centro
	6ª Coordenadoria de Educação	
	Instituto de Previdência do Estado	
	BM - Comando Regional de Policiamento VRP	
	DAER – 3ª Superintendência	
	10ª Procuradoria Regional do Estado	
	Promotoria Pública	
	Secretaria de Meio Ambiente-FEPAM	
	Delegacia da Receita Estadual	
	Comando do Corpo de Bombeiros	
	BM - Batalhão de Policiamento	
	Fórum da Justiça Estadual	
	Delegacia Regional de Polícia	
	Defensoria Pública	
	BM – Companhia de Policiamento	
BM - Batalhão de Policiamento	Universitário	
Municipal	Prefeitura Municipal – Sede	Centro
	Secretaria da Administração e Transparência	
	Secretaria da Agricultura	
	Secretaria de Comunicações	
	Secretaria de Desenv. Econômico, Cultura e Turismo	
	Secretaria da Educação	
	Secretaria da Fazenda	
	Secretaria do Meio Ambiente e Saneamento	
	Secretaria de Políticas Públicas	
	Secretaria de Segurança, Defesa Civil e Esportes	
	Procuradoria Geral do Município	
	Câmara Municipal de Vereadores	
	Secretaria de Transporte e Serviços Urbanos	
	Secretaria de Obras e Infraestrutura	Santuário

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Figura 47: Área central - localização dos serviços públicos



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

5.3.3 O comércio de rua: empresários versus trabalhadores ambulantes

O comércio ambulante nos centros urbanos, já há longo tempo, vem causando discussões sobre sua presença, especialmente nas áreas centrais das cidades de diferentes portes.

Nesse sentido, verifica-se que a presença desse tipo de atividade, nas cidades e especialmente nas suas áreas centrais, torne-se, conforme salientado por Gottdiener (1990, p. 72),

Uma tendência que talvez vire uma característica bem nítida do pós-fordismo é a presença cada vez maior de camelôs vendendo utensílios nas ruas das cidades. A expectativa é de que haverá uma proporção crescente de camelôs vendendo produtos oriundos da economia domiciliar bem como mercadorias roubadas u contrabandeadas. Certos setores da cidade se dedicarão a essa faceta do mercado do varejo e de serviços, ao lado dos sofisticados *malls* das áreas centrais destinados a uma faixa mais alta de consumidores.

Esse tipo de comércio faz parte do circuito inferior da economia, conforme designado por Santos (2004), ao referir-se às economias dos países em desenvolvimento, nos quais encontramos a presença de dois circuitos econômicos, um superior e outro inferior. O circuito inferior, segundo Santos (2004), é constituído de atividades que servem para complementar às demandas do circuito superior. Nota-se que a presença desse tipo de atividade nas áreas centrais das cidades não é característica específica dos países subdesenvolvidos, mas, conforme salientado por Gottdiener (1990, p. 72), é uma tendência pós-fordista.

O comércio informal, praticado pelos trabalhadores ambulantes, é um processo de expansão da economia informal que se torna mais evidente em épocas de crise econômica pela qual tem passado o país. Além disso, é um fenômeno que já não se apresenta como transitório ou que poderia ser definido somente como tendo uma relação direta com a migração e o aumento da urbanização. Falta de qualificação, situação econômica desfavorável e perda de emprego são outros fatores que contribuem para o aumento das atividades designadas como informais, com destaque para a atividade comercial. Também, não estão mais restritas às metrópoles, se fazendo presentes nas grandes e médias cidades. Nesse sentido, Scherer (2015, p. 6) entende que, “a expansão do comércio informal nos últimos anos nas grandes e médias cidades tem despertado a atenção das autoridades públicas e dos empresários que atuam nesse setor.” Como em muitas dessas

idades não existem locais designados a essas atividades, acabam por desenvolver-se em logradouros públicos, praças e outros espaços públicos, locais onde há grande fluxo de pessoas, o que possibilita melhores condições para o desenvolvimento das atividades dos ambulantes. Esses espaços, os públicos, conforme Scherer (2015, p. 6), “passam a ser disputados e a ter valor de mercadoria, uma vez que os mercadores ambulantes deles se apropriam privadamente, sem nenhum custo de localização, sem pagar aluguel, nem impostos, utilizando-os para a obtenção do lucro.”

Na área central de Santa Cruz do Sul, a presença de trabalhadores ambulantes é evidente. Esse não é um fenômeno recente na cidade, tendo em vista que na década de 1990 já se constatava esse tipo de atividade na sua área central, onde são comercializados os mais diversos tipos de produtos, dentre os quais destacam-se: eletroeletrônicos, frutas, artigos de couro e plástico, produtos para automóveis, roupas e alimentos (doces, salgados, sucos, refrigerantes), das mais variadas procedências. Os produtos locais são, principalmente, alimentos; de outros municípios, como Vacaria, Bento Gonçalves, Feliz, Encruzilhada, Terra de Areia, Montenegro, são comuns as frutas, que são comercializadas antes da safra regional, período no qual são obtidos os melhores preços; de outros estados, como São Paulo, os produtos mais comercializados são as flores; do Paraná e Santa Catarina, são os móveis, e de outras regiões do País vêm produtos do Nordeste, como as redes, por exemplo. Na figura 48, observa-se um trabalhador ambulante comercializando seus produtos junto à Praça Getúlio Vargas, na área central da cidade.

A atividade ambulante encontra-se definida no Código Tributário do Município, instituído por Lei Complementar nº 04, de 29 de dezembro de 1997. De acordo com esse dispositivo legal, não é permitido o exercício da venda de produtos por ambulantes no quadrilátero formado pelas ruas Carlos Trein Filho, Coronel Oscar R. Jost, Gaspar Silveira Martins e Senador Pinheiro Machado, que correspondem as áreas fiscais 01, 02 e 03, constantes da Planta de Valores.⁶²

⁶² Parágrafo único do artigo 120: “É vedada atividade eventual ou ambulante nas áreas fiscais 01, 02, e 03, estabelecidas na Planta de Valores.”

Artigo 121: “Atividade ambulante é a exercida individualmente, sem estabelecimento, instalação ou localização fixa.” (Código Tributário Municipal de Santa Cruz do Sul, 1997)

Figura 48: Santa Cruz do Sul – atuação de ambulantes na área central



Fonte: registro fotográfico do autor (2015).

A disputa entre empresários e ambulantes é constante e bastante clara no discurso em combate à atividade do comércio informal, tanto dos próprios lojistas como também dos representantes das entidades de classes empresariais, no que se refere aos prejuízos que a atividade dos ambulantes traz para o comércio, especialmente aquele localizado na Rua Marechal Floriano e ruas adjacentes. Nesse sentido, a afirmação do presidente de entidade de classe é elucidativa quanto à posição dos empresários locais no combate ao comércio realizado pelos ambulantes, mesmo diante da posição do Executivo municipal, frente à dificuldade para a fiscalização do comércio informal:

A Prefeitura diz que é muito difícil de fiscalizar, porque tem produtos ali que vêm do descaminho, tem produtos falsificados, tem produtos não legítimos, além disso tem os artesãos, os vendedores de frutas, que não se sabe se tem a fiscalização sanitária, quer dizer então isso precisa ser resolvido. O comércio informal prejudica muito o comércio, pois ele está lá sem pagar imposto e tirando emprego de quem está dentro do comércio formal. (REC-4).⁶³

⁶³Entrevista concedida ao autor, em 11 de novembro de 2015

Nesse processo, os empresários conseguem exercer seu poder de pressão sobre o Estado para que o mesmo use os instrumentos de seu poder de polícia: fiscalização, multa e, em muitos casos, apreensão dos produtos dos ambulantes. Esse antagonismo dos empresários em relação ao comércio ambulante se faz em virtude dos preços baratos que são praticados por estes. Nesse sentido, Santos (2012, p. 87), referindo-se a esse tipo de comércio no centro de Salvador, identificou que “Os comerciantes fazem verdadeira guerra aos vendedores ambulantes, sob pretexto de que engarrafam o trânsito. Na realidade, porém, é a concorrência dos preços que os preocupa.”

Por sua vez, os ambulantes, mesmo não tendo uma entidade representativa, também têm suas estratégias de atuação. Uma delas, e a mais comum, tem sido o exercício da atividade fora da área central durante a semana, tendo em vista a atuação mais intensa da fiscalização nesse período. Nos finais de semana, voltam para a área central, justamente pela falta de atuação dos órgãos fiscalizadores do Município.

Todavia, essa disputa que está sendo feita vai muito além das questões comerciais, trata-se de uma disputa por um espaço público, que é de todos os cidadãos, inclusive ao livre exercício de uma atividade, tal como o comércio ambulante. O discurso calcado no não pagamento de impostos, do prejuízo ao emprego formal e outras questões apresentadas na tentativa de justificar o combate aos ambulantes, por parte dos empresários e entidades representativas, parece não se sustentar, considerando que muitos exercem parte de suas atividades usando o passeio público. Mesmo que essa possibilidade esteja prevista no código tributário do município, mediante pagamento de taxa para tal, especialmente para os bares e assemelhados, para assim poder fazer uso de 1/3 do passeio público durante o dia e de 2/3 durante a noite, não torna esse espaço, que é público, em espaço privado (figura 49).

Figura 49: Santa Cruz do Sul – uso do passeio público na área central



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

A figura 50 demonstra que muitos lojistas, com objetivo de atrair clientes para suas lojas, fazem exposição de seus produtos usando o passeio público.

Nesse sentido, o representante do Poder Legislativo local afirma que:

[...] por questão de justiça, registre-se, também, que essa questão não é só em relação aos ambulantes, mas também das lojas que muitas vezes expõem seus produtos na calçada no afã de captar clientes, de atrair clientes; [...] temos até padaria, que tradicionalmente há muitos anos e muitos anos já tem um veículo, uma Kombi, que passa nas lojas, estaciona e os funcionários vão ali e compram seus lanches. E como fica essa situação? Porque se a lei é para todos; então é para todos. (RPL-2).⁶⁴

⁶⁴ Entrevista concedida ao autor, em 11 de novembro de 2015.

Figura 50: Santa Cruz do Sul – produtos expostos no passeio público



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

5.3.4 Polo regional de serviços de saúde: a área central como referência

Os serviços de saúde se materializam por uma gama de profissionais e clínicas das mais diferentes especialidades, que se localizam na área central da cidade, especialmente nas proximidades do Hospital Santa Cruz.

Esse setor, em Santa Cruz do Sul, constitui-se em um dos tipos de serviços que exercem uma marcante atração de pessoas locais e da região. Por sua concentração e pela possibilidade da prestação de serviços de alta complexidade, que são disponibilizados através de equipamentos modernos e de profissionais altamente especializados, tornou-se referência nos tratamentos de diversas enfermidades, não só para a região como para várias cidades do Estado (figura 51). Podem ser citados os tratamentos cardiológicos, que têm como referência o Hospital Santa Cruz; e o Hospital Ana Nery, mesmo não estando localizado na área central, mas com repercussões diretas nessa área, se destaca como o principal centro de tratamento especializado em oncologia, e está capacitado para atender a região como também outras cidades do Estado.

Figura 51: Atendimentos no Hospital Santa Cruz – ambulâncias de outros municípios



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Os serviços de saúde locais se articulam ao setor de ensino, que passou a ter destaque a partir da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993, quando começaram a ser ofertados cursos de nível médio, graduação e pós-graduação na área médica, conforme o quadro 8.

Quadro 8: Santa Cruz do Sul - cursos na área da saúde

INSTITUIÇÃO DE ENSINO	NÍVEL	CURSO
Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC	Graduação	Odontologia; Enfermagem; Nutrição; Ciências Biológicas; Psicologia; Fisioterapia; Farmácia; Educação Física; e Medicina.
	Especialização ⁶⁵	Análises Clínicas e Toxicológicas; Fisioterapia Dermatofuncional; Gerontologia; Saúde Estética; Prescrição Farmacêutica e Farmácia Clínica; Avaliação Psicológica; e Terapias Integrativas e Complementares.
	Mestrado	Promoção da Saúde.
	Residência	Residência Médica; e Residência Multiprofissional Integrada de Saúde.
	Médio	Técnico em Enfermagem; e Técnico em Radiologia.
Faculdade Dom Alberto	Médio	Técnico em Enfermagem.

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base nos sítios eletrônicos das instituições.

⁶⁵ A oferta de cursos de especialização nas diversas áreas pode variar anualmente.

Essa oferta tem possibilitado que sejam disponibilizados no mercado local, no regional e, em muitos casos, para além desses limites, profissionais nas diferentes especialidades da área de saúde. Ainda, é mister enfatizar que essa disponibilidade comprova que a cidade passou a exercer uma nova função, permitindo atender às demandas locais e regionais, a partir de meados da década de 1990, embasada na Universidade, o que possibilitou a formação e a capacitação de profissionais da área da saúde.

Cabe, também, ressaltar que, com a criação do curso de medicina, em 2006, e do Hospital Santa Cruz ter sido credenciado como Hospital de Ensino⁶⁶, criou-se condições para a formação de mão de obra altamente especializada, que ocorre pela formação em medicina e por intermédio de estágios dos demais cursos da área da saúde, bem como pelo Programa de Residência Médica em diferentes especialidades, e no Programa de Residência Multiprofissional Integrada de Saúde, destinado aos profissionais de enfermagem, fisioterapia, educação física, farmácia, nutrição, psicologia e serviço social.

A partir dos anos 2000, verifica-se uma transformação ao longo da Rua Marechal Deodoro, com respeito às atividades voltadas, principalmente, aos serviços de saúde, através da construção de clínicas das mais diversas especialidades médicas, odontológicas, de fisioterapia, dentre outras. Para tanto, muitas das casas foram demolidas e substituídas por clínicas em estilo contemporâneo, assim, modificando a paisagem da cidade, conforme mostra a figura 52.

⁶⁶ Credenciado pela Portaria Interministerial nº 1.014, de 23 de maio de 2012.

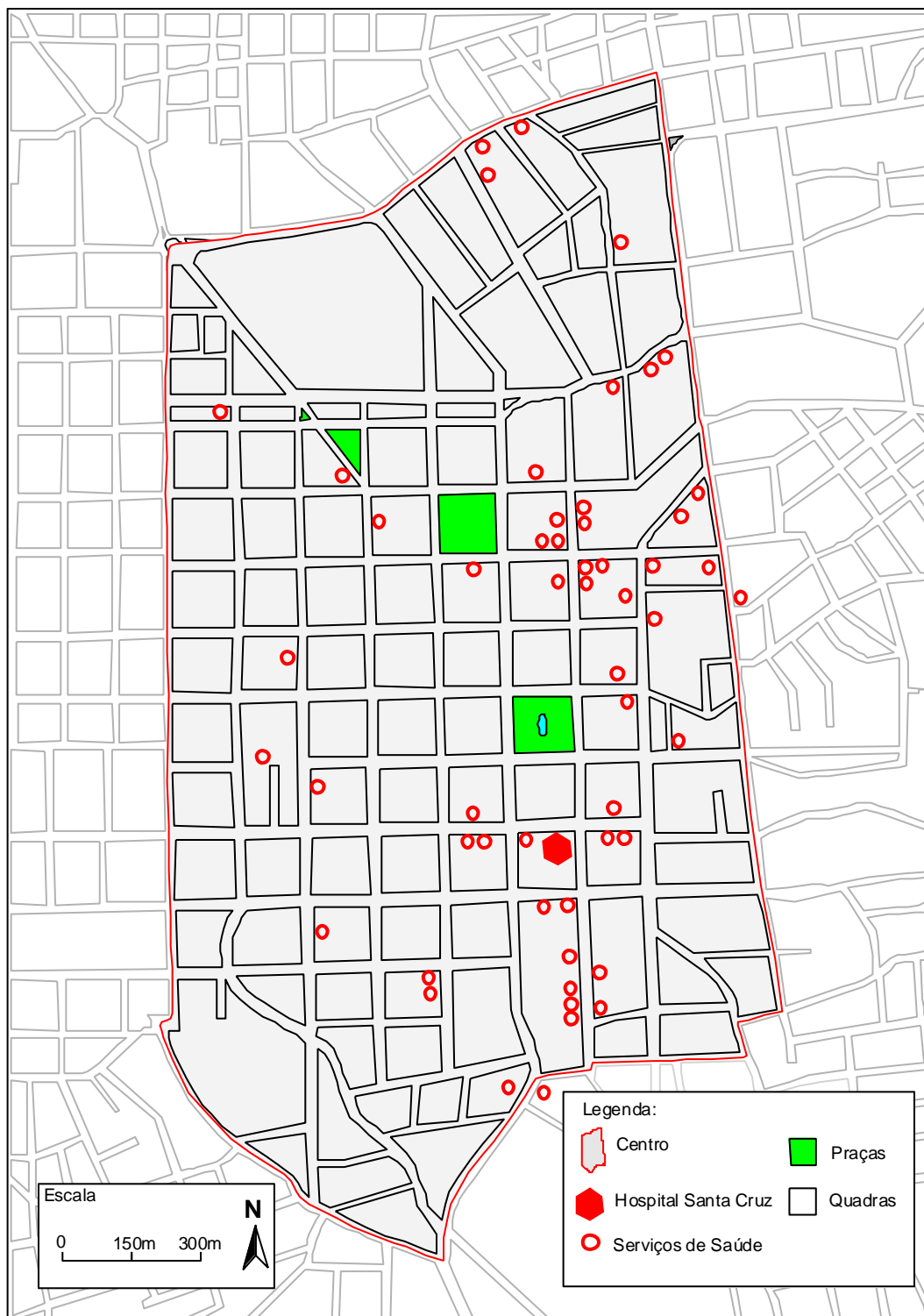
Figura 52: Clínicas médicas na área Central – Rua Marechal Deodoro



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Na sequência, a figura 53 apresenta a espacialização aproximada dos serviços de saúde na área central da cidade. Observa-se que esses encontram-se concentrados na região leste da área central e nas proximidades do Hospital Santa Cruz.

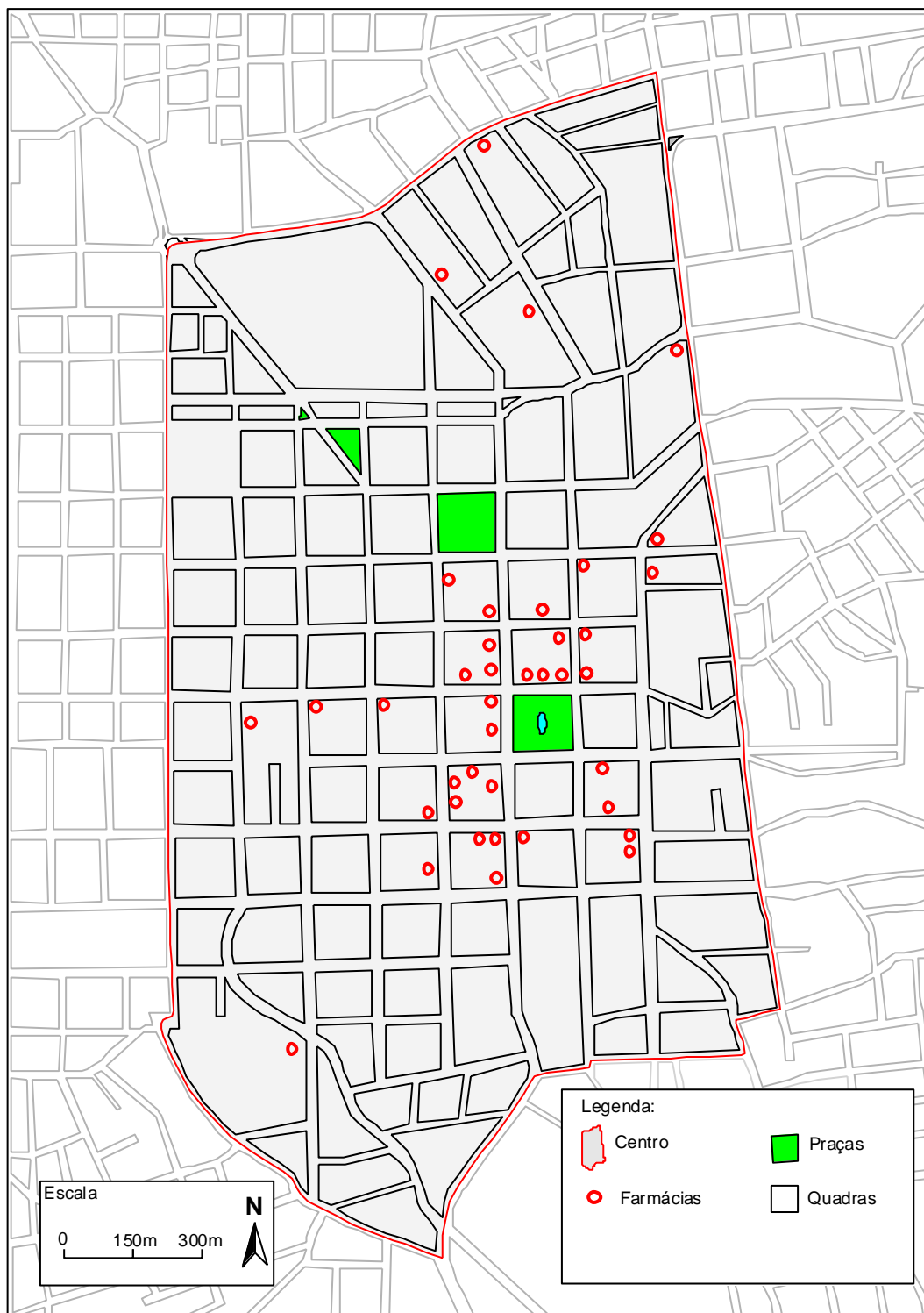
Figura 53: Área central - localização dos serviços de saúde



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

Ainda, é importante ressaltar, no que concerne às atividades comerciais e que estão relacionadas diretamente com os serviços de saúde, a comercialização de medicamentos. Observa-se que, nesse ramo de comércio, existe, na área central, uma grande concentração de farmácias: com quarenta e sete lojas especializadas, conforme constante na figura 54, das quais apenas 5 (10,63%) são estabelecimentos locais e 42 (89,37%) são pertencentes às grandes redes estaduais e nacionais, tais como as farmácias São João, Panvel, Droga Raia, Mais Econômica, Confiança. Dentre os estabelecimentos farmacêuticos pertencentes a empreendedores locais e que ainda permanecem em atividade, cita-se a Drogaria Santa Cruz, fundada em 1934, e a farmácia Cruzeiro, atualmente com outro proprietário. As farmácias Muller, Evers e Pershel encerraram suas atividades.

Figura 54: Área central – espacialização das farmácias em 2015.



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

5.3.5 Os Eventos e a dinâmica da rede hoteleira, bares e restaurantes

Os eventos promovidos na cidade têm ampla ligação com a rede hoteleira e com o comércio local, sendo, na sua maioria, realizados na área central.

Conforme o quadro 9 mostra, dos 19 principais eventos realizados na cidade, 13 acontecem na área central, sendo 11 no Parque da Oktoberfest. Os demais, mesmo não sendo realizados neste parque, têm repercussão direta na cidade e, especialmente, na sua área central.

Quadro 9: Santa Cruz do Sul - principais eventos em 2015.

EVENTO	LOCAL
Fórmula Truck	Autódromo
Stok Car	
Moto 1000 GP	
Christkindfest	Centro e Parque da Oktoberfest
Oktoberfest	Parque da Oktoberfest
Multifeira	
Festa das Cucas	
Festival da Cerveja	
ENART	
Feira Sul	
Oktobermoto	
Encontro de carros antigos	
Carnaval	
Festa das flores	
Exposição estadual de orquídeas	
Rodeio Internacional	Parque de Eventos
Feira do Livro	Praça Getúlio Vargas
Expoagro Afubra	Rio Pardo
Romaria de Schoenstatt	Santuário de Schoenstatt

Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em informações da Prefeitura de Santa do Sul (2015).

Além de movimentarem as principais atividades de comércio e serviços da cidade, que ocorre por intermédio da utilização do setor hoteleiro, de bares e restaurantes, dos supermercados, de serviços de transporte e da realização de compras no comércio, que também são responsáveis pela geração de empregos temporários, tornando-se relevante para a cidade ao longo do ano. Além disso, geram oportunidades de atividades informais, que incluem vendedores ambulantes à

disponibilidade de estacionamentos localizados nas proximidades, principalmente no Parque da Oktoberfest.

Nesse rol de eventos, a Oktoberfest destaca-se como o mais importante e de maior visibilidade em âmbito regional. A “festa da alegria”, como a Oktoberfest é também conhecida, foi responsável pela atração de 350.000 visitantes⁶⁷, em 2015. Já os eventos realizados no autódromo são responsáveis por dar maior visibilidade à cidade em outras escalas, tendo em vista a cobertura realizada pelos meios de comunicação de forma geral e pela mídia especializada.

Dentre os eventos realizados na cidade, há os que têm o objetivo de conferir visibilidade aos empresários locais, como é o caso da Multifeira, Feira Sul e Construart. No caso da Multifeira os empresários locais são contemplados com a redução nos preços de locação dos espaços de exposição, mas, apesar disso, a participação do setor é baixa. O representante de entidade empresarial e de classe é enfático quanto à diminuta participação no evento, o que torna contraditória a posição do empresariado local:

[...] eu organizei um movimento chamado Multifeira, em abril de 2015, que tinha um incentivo para os lojistas locais no preço de locação dos espaços em 40% inferior do que aqueles que vinham de fora. Essa era a forma que a gente tinha de prestigiar o empresariado local. Mas nem assim com incentivo eles vêm; eles preferem ficar na sua loja do que participar do evento. Aí o evento acaba acontecendo só com pessoal de fora e quer vender e quer mostrar os produtos e os serviços. Então, o empresário daqui fica reclamando que os outros empresários e grandes lojistas vêm e levam o dinheiro local embora. (REC-3).⁶⁸

Percebe-se, dessa forma, que a posição do empresariado está baseada na ideia de manter a proteção do mercado local, mesmo que tal posição não possibilite a não entrada de empresários de fora do município. Essa posição é bastante clara, principalmente com relação às entidades representativas.

A rede hoteleira é composta por 19 hotéis, considerando-se somente a sede do município. Desse total, 11 estabelecimentos estão localizados na área central, que disponibilizam 629 apartamentos e 1.375 leitos, conforme a tabela 11. Já os bares e restaurantes, cadastrados pela Prefeitura, totalizam 32, sendo 27 situados na área central da cidade.

⁶⁷ Conforme a Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo de Santa Cruz do Sul (2016).

⁶⁸ Entrevista concedida ao autor, em 6 de novembro de 2015.

Tabela 11: Santa Cruz do Sul – hotéis localizados na área central em 2015

NOME	APARTAMENTOS	LEITOS
Hotel Águas Claras	68	136
Aquarius Flat	132	350
Antônio's Hotel	64	120
Citus Hotel	42	90
Hotel Schulz	27	60
Hotel Santa Cruz	26	50
Hotel Vila Flor	44	90
American Hotel	30	75
Soder Hotel	68	170
Hotel do Comércio	18	24
Hotel Charrua	110	210
TOTAL	629	1.375

Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo e dados da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2015).

Na figura 55, estão apresentados os valores das diárias praticadas pela rede hoteleira de Santa Cruz do Sul, no mês de outubro de 1995, período que coincide com a realização da Oktoberfest. Observa-se que os preços das diárias da maioria dos estabelecimentos estão cotados em dólares, considerando-se que, em Santa Cruz do Sul, está localizado o maior complexo agroindustrial fumageiro. A partir da internacionalização do setor fumageiro local, a cidade passou a integrar o bilionário setor internacional do tabaco, passando a receber a denominação de Capital Nacional do Fumo.

Essa situação, que possibilitou à cidade fazer parte do circuito mundial, por intermédio desse conjunto de grandes grupos do setor fumageiro mundial, e passou, conforme Silveira (2003), a atrair grande número de compradores de diversas nacionalidades e das principais empresas internacionais do setor do tabaco na época de colheita e comercialização.

Figura 55: Hotéis de Santa Cruz do Sul - preços das diárias em 1995.

HOTÉIS DE SANTA CRUZ DO SUL		
NOME	FONE	DIÁRIA DE OUTUBRO
Águas Claras Higienópolis * * * *	713-3144	US\$ 105,00 apto. luxo / US\$ 115,00 apto. super luxo
Rua Capitão Pedro Werlang, 420		
Charrua Hotel Santa Cruz * * *	713-3866	US\$ 49,00 apto. stand duplo
Rua Marechal Floriano, 230		
Hotel Santa Cruz * *	713-2155	US\$ 33,50 apto. stand duplo / US\$ 39,00 apto. luxo duplo
Rua Ramiro Barcelos, 1122		
Hotel Cithos * *	713-1044	US\$ 35,00 apto. stand duplo / US\$ 40,00 apto. luxo duplo
Rua Fernando Abott, 77		
Hotel Fazenda Pinus Parque * * *	713-3277	US\$ 65,00 cabana p/2 pessoas / US\$ 105,00 cabana p/4 pessoas
RS 240, km 138		
Soder Hotel * * *	711-3642	US\$ 40,00 apto. stand duplo / US\$ 52,00 apto. luxo duplo
Rua Marechal Floriano, 1021		
Turis Hotel * * *	713-2511	US\$ 36,00 apto. stand duplo / US\$ 48,00 apto. luxo duplo
RS 240, km 134		
Tobaccos Hotel * *	715-1242	US\$ 54,50 apto. stand duplo / US\$ 63,50 apto. luxo duplo
Travessa Erico Veríssimo, 430		
Antonios * *	713-1909	US\$ 32,00 apto. stand duplo / US\$ 39,00 apto. luxo duplo
Rua Senador Pinheiro Machado, 998		
Feldmann	711-3070	US\$ 16,00 quarto duplo / US\$ 25,00 apto.
BR 471, km 49	719-1040	
Águas Claras 01 * * *	715-1388	US\$ 60,00 apto. luxo p/1 pessoa / US\$ 70,00 apto. luxo p/2 pessoas
RS 240, km 134		
Hotel do Comércio	713-2331	R\$ 40,00 apto. casal / R\$ 20,00 apto. solteiro / R\$ 35,00 apto. duplo e R\$ 55,00 apto. triplo
Rua Marechal Floriano, 304		
Hotel Schultz	711-2886	R\$ 15,00 p/ pessoa
Rua Tenente Coronel Brito, 398		
Village	713-1025	R\$ 35,00 apto. casal / R\$ 30,00 apto. stand / R\$ 16,00 apto. solteiro / R\$ 14,00 p/pessoa em apto. duplo
Rua Venâncio Aires, 891		
Americano	713-2088	
Rua Carlos Trein Filho, 1516		

Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 6 de outubro de 1995.

Nesse sentido, salienta-se a posição de um empresário do setor de comunicações, que afirma:

Santa Cruz do Sul foi a cidade brasileira que mais recebeu estrangeiros durante períodos específicos. Digamos há 20 anos Santa Cruz tinha a atração dos estrangeiros para fazer os serviços de compra do fumo. Aqui em Santa Cruz tinha mais estrangeiros per capita que no Rio de Janeiro, que é uma cidade turística [...]. (ESC).⁶⁹

⁶⁹ Entrevista concedida ao autor, em 11 de abril de 2016.

Porém, mesmo diante dessa declaração ufanista, que tem por objetivo demonstrar a importância do setor agrofumageiro, tanto para a cidade como para a região, há que se considerar que mesmo recebendo tantos estrangeiros, a realidade das cidades é completamente diferente, começando pela relação escalar, tendo em vista que uma é uma metrópole e a outra trata-se de uma cidade média. Ademais, não teriam tantos compradores para afirmar-se que Santa Cruz do Sul recebeu mais estrangeiros do que o Rio de Janeiro e outras cidades brasileiras.

Dada a importância que a indústria fumageira representa para a economia local, a rede hoteleira, que precificava seus serviços em dólar (figura 54), sempre procurou direcionar seus serviços para o atendimento aos compradores, empresários e executivos das grandes empresas do setor do tabaco, os quais representavam um significativo movimento nos hotéis da cidade. Essa situação perdurou até meados da década de 1990, quando, a partir de então, com vários eventos que foram criados e outros que passaram a ser realizados na cidade, os empresários do ramo hoteleiro destinaram grande parte de seus serviços também ao atendimento desses eventos, previstos no calendário anual do município.

Há que se mencionar, ainda, a existência dos mais variados tipos de bares e restaurantes, que formam o circuito gastronômico da cidade, abrangendo os mais variados gostos e padrões. Segundo um representante de entidades empresariais e de classe, ao se referir à rede hoteleira e aos restaurantes locais, afirmou:

Nós temos uma boa concentração de hotéis no centro. O atendimento da gastronomia é muito bom e está localizada no centro. Eu acho que a indústria fumageira teve uma influência por conta da quantidade de pessoas do exterior que viam para a cidade para fazer negócios, que era em número muito grande, mas hoje nem tanto. [...] acho que a Oktoberfest ajuda a complementar isso, mas é por curto período, mas temos outros eventos que ajudam também nesse sentido. (REC-2).⁷⁰

Esse conjunto de hotéis, restaurantes e bares é responsável também por boa parte da geração de empregos na área de serviços, com impacto direto no seu movimento através da realização dos eventos, bem como pelo fluxo de pessoas que se dirigem para a cidade, tendo em vista a sua função de polo regional fornecedora dos mais diversos produtos e serviços, quer sejam privados ou públicos.

⁷⁰ Entrevista concedida ao autor, em 05 de novembro de 2015.

5.4 O trânsito: a busca por mais espaço

As cidades, independentemente do seu tamanho, estão cheias de automóveis. Conforme Maricato (2011, p. 171), “O automóvel conformou as cidades e definiu, ou pelo menos foi o mais forte elemento a influenciar, o modo de vida urbano na era da industrialização.” Assim como foi criada a ideologia da necessidade de possuir casa própria para ceder às pressões do capital imobiliário, no caso do automóvel, essa necessidade encontra-se alicerçada na falta de um conjunto de meios de transporte, aliada às reais necessidades dos cidadãos frente à possibilidade de demonstrar um status social, proporcionado pela compra do automóvel e pela forte indústria de marketing e propaganda. Nesse sentido, Maricato (2011, p. 176-177) afirma:

A construção de toda uma cultura e um universo simbólico relacionados à ideologia do automóvel ocupa cada poro da existência urbana. Como já admitimos, o rumo do crescimento das cidades impôs a necessidade do automóvel, mas, como qualquer outro produto de consumo industrial, e mais do que qualquer outro, ele não escapa ao fetichismo da mercadoria. Ao comprar um automóvel, o consumidor adquire não apenas um meio de transporte para se locomover, mas também masculinidade, potência, aventura, poder, segurança, velocidade, charme, entre outros atributos.

Reconhecendo que esse tipo de produto tem lugar central nas relações entre os diversos agentes e poderes entre nações, além de ser determinante na vida das cidades, estabelecendo e ordenando seu formato e crescimento, Maricato (2011, p. 177) entende que: “Os poderes hegemônicos impõem, frequentemente pela força, mas também pela persuasão, modo de vida, valores e cultura que acompanham as exigências da expansão dos mercados.”

De acordo com Maricato (2011), a partir da década de 1980, com a globalização, aprofundam-se os problemas de pobreza e de desigualdade social no Brasil, que são evidenciados com a implementação de políticas de cunho neoliberal. Para a autora supracitada, além das graves consequências que essas políticas causaram com a diminuição de subsídios para a realização e continuidade de diversas políticas públicas, o setor de transporte coletivo urbano foi um dos mais atingidos. Com isso, segundo Maricato (2011, p. 181), “A informalidade ganha uma nova escala com as redes de vans e moto-táxi ilegais ocupando os vazios deixados pela ausência do Estado.”

O uso do automóvel passou a ser prioridade no espaço urbano. Para tanto, houve a necessidade de reserva de espaços na via pública e nas áreas privadas.

Nesse sentido, observa-se que o espaço destinado a um veículo sempre é, no mínimo, duplicado, com vagas de estacionamento nas vias públicas, nas garagens de casas e edifícios, além dos estacionamentos gigantescos dos *shopping centers* e outros locais destinados ao consumo e eventos de toda a ordem. A área destinada aos automóveis é, em muitos casos, maior que grande parte das habitações encontradas nas cidades, seja na área central ou na periferia, alcançando, na maioria das vezes, os diminutos 35m² de área total.

A opção por esse tipo de veículo impôs, ao espaço urbano, a necessidade de dotá-lo de condições e infraestrutura que possibilitem o escoamento para dar fluxo a enorme frota, presente em diferentes tipos de cidades.

Essa política de priorização para o consumo de automóveis, em detrimento da aplicação de recursos na infraestrutura para outros meios de transporte coletivo, tem ocasionado imensas dificuldades de mobilidade urbana. Visto como um problema das metrópoles e grandes cidades, essa dificuldade não é mais uma restrição encontrada somente nestes locais. Passa a ser evidente em muitas cidades de porte médio.

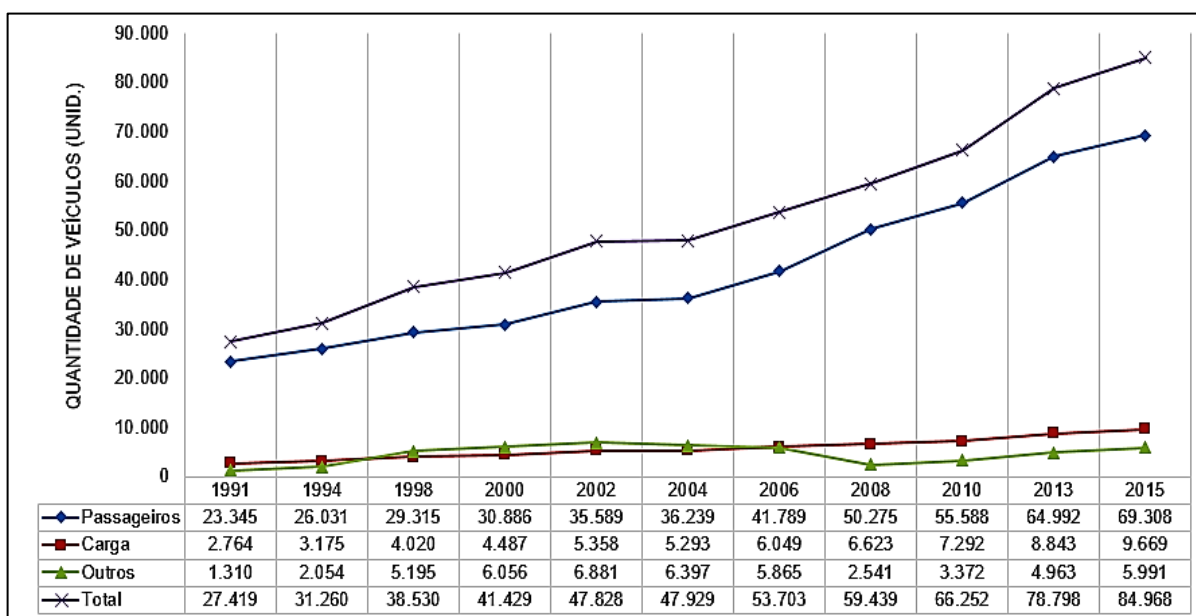
Esse tipo de situação tem sido uma preocupação de longa data em Santa Cruz do Sul. Mesmo tendo estrutura viária, que tem como característica as ruas e avenidas largas, diferente de outras cidades com o mesmo porte, não está imune aos problemas de congestionamento no trânsito e estacionamento, notadamente na sua área central, onde o fluxo de veículos é mais intenso. Nesse sentido, o representante do Poder Legislativo local é enfático ao apontar aspectos negativos da área central da cidade: “O aspecto negativo, que eu vejo e não é só em Santa Cruz, e a outros municípios de porte médio, e não vou falar das grandes cidades, é a questão do trânsito e em relação ao estacionamento [...]” (RPL-2).⁷¹ Da mesma forma, o empresário da construção civil entende que o principal problema do centro é o trânsito. Entretanto, essas dificuldades não ocorrem somente em função da quantidade de veículos, mas também pelo traçado quadriculado da área central, acrescido pela desobediência às regras de trânsito e pelo movimento de carga e descarga. (ECC-2).⁷²

⁷¹ Entrevista concedida ao autor, em 11 de novembro de 2015.

⁷² Entrevista concedida ao autor, em 9 de dezembro de 2015.

Essas percepções dos entrevistados não são baseadas somente na quantidade de veículos existentes na cidade e na relação do número de habitantes por veículo. Outros fatores são aventados: nos gráficos 13 e 14 apresentam-se, respectivamente, a quantidade de veículos e a relação do número de habitantes por veículo, no período de 1991 a 2015. Como pode ser visto no gráfico 13, em 1991, o total de veículos era de 23.345 e, em 2015, esse total foi de 84.968, o que equivale a um aumento de 209,89% no período em tela. Quanto aos veículos de passageiros, houve um crescimento da frota em 196,89%, em relação ao ano de 1991, gerando uma curva ascendente entre 1991 e 2015. Para o mesmo período, os demais tipos de veículos apresentaram aumentos de 249,82%, para veículos de carga, e 357,33%, para outros tipos de veículos. O crescimento do número de veículos, que ocorreu com mais intensidade a partir do ano de 2004, se deve ao aumento do crédito ao consumidor, juntamente com o alongamento dos prazos de pagamento, as desonerações concedidas pelo governo federal para o setor automobilístico, que embasaram a política econômica de incentivo ao consumo interno no país, e ao aumento do nível de empregos no país até 2013.

Gráfico 13: Santa Cruz do Sul – quantidade de veículos 1991 – 2015



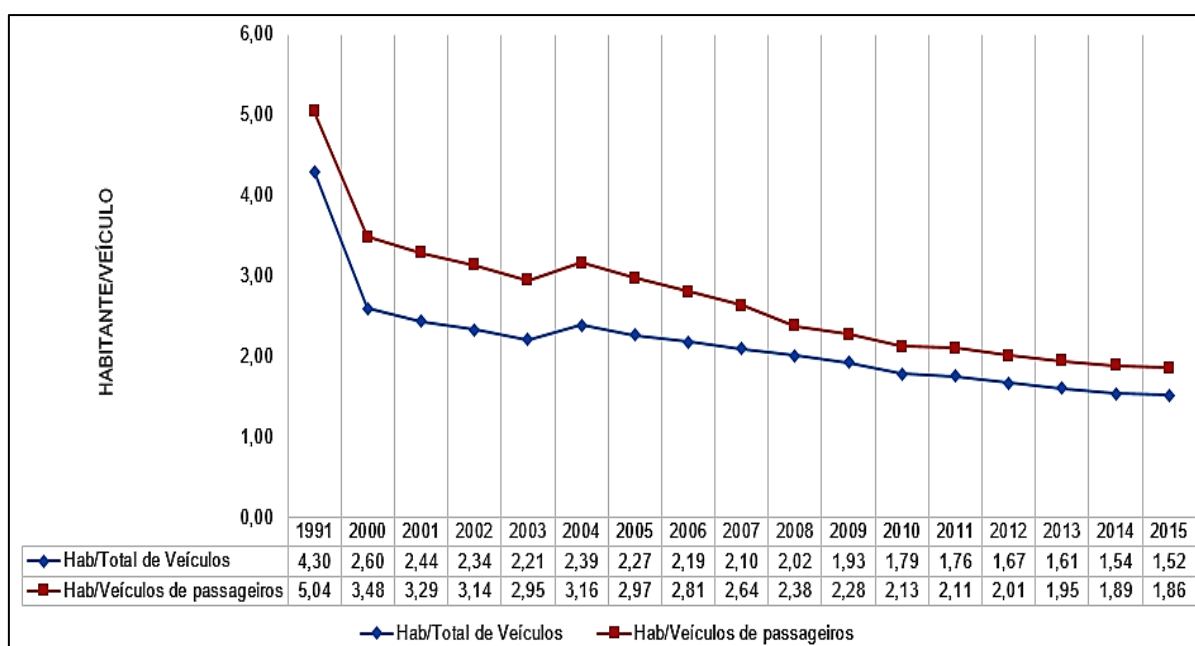
Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados da FEE (2015).

Esse aumento na frota de veículos permite também observar uma diminuição na relação habitante por veículo, que era de 4,30, em 1991, para 1,52, em 2015. No que concerne aos veículos de passageiros, há a mesma tendência, tendo em vista

que era de 5,04, em 1991, e, em 2015, atingiu 1,86 habitantes por veículo, conforme apresentado no gráfico 6.

Considerando as 150 cidades com mais de 100.000 habitantes no país e no estado, Santa Cruz do Sul ocupava, em 2010, a 46ª posição no Brasil e a 3ª no Rio Grande do Sul, com 53,2 veículos para cada 100 habitantes, conforme dados do Denatran e do IBGE.⁷³

Gráfico 14: Santa Cruz do Sul – relação de habitantes por veículos



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em dados da FEE (2015).

De outra forma, o empresário do setor imobiliário tem a percepção de que o trânsito na cidade não apresenta problemas maiores na atualidade, afirmando que: “As pessoas reclamam do trânsito, mas eu não vejo nenhum problema de trânsito. Pode ser um problema para o futuro. As pessoas querem estacionar na frente das lojas, preferencialmente na frente da loja. Então, isso não é problema de trânsito. Isso é cultural.” (ESI-2).⁷⁴

As figuras 56 e 57 mostram o fluxo intenso de veículos na Rua Marechal Floriano, considerada a principal rua da cidade e de sua área central, bem como uma situação de carga e descarga. Essa situação está regulada por legislação

⁷³ Pesquisa publicada no jornal Folha de São Paulo, de 18 de junho de 2010. Disponível em: <https://outropolitica.wordpress.com>.

⁷⁴ Entrevista concedida ao autor, em 7 de dezembro de 2015.

municipal, designando horários e locais específicos. Todavia, há reclamações quanto ao horário e os locais. Conforme um empresário do setor imobiliário, esse procedimento atrapalha o fluxo de trânsito, afirmando que: “não se admite mais a realização de carga e descarga no centro em horário comercial ou de saída e entrada no trabalho. Isso tem que ser feito das 19:00 às 7:00 horas.” (ESI-5).⁷⁵

Figura 56: Área central – trânsito na Rua Marechal Floriano



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S de Oliveira (2015).

⁷⁵ Entrevista concedida ao autor, em 14 de dezembro de 2015.

Figura 57: Área central – carga e descarga na Rua Marechal Floriano

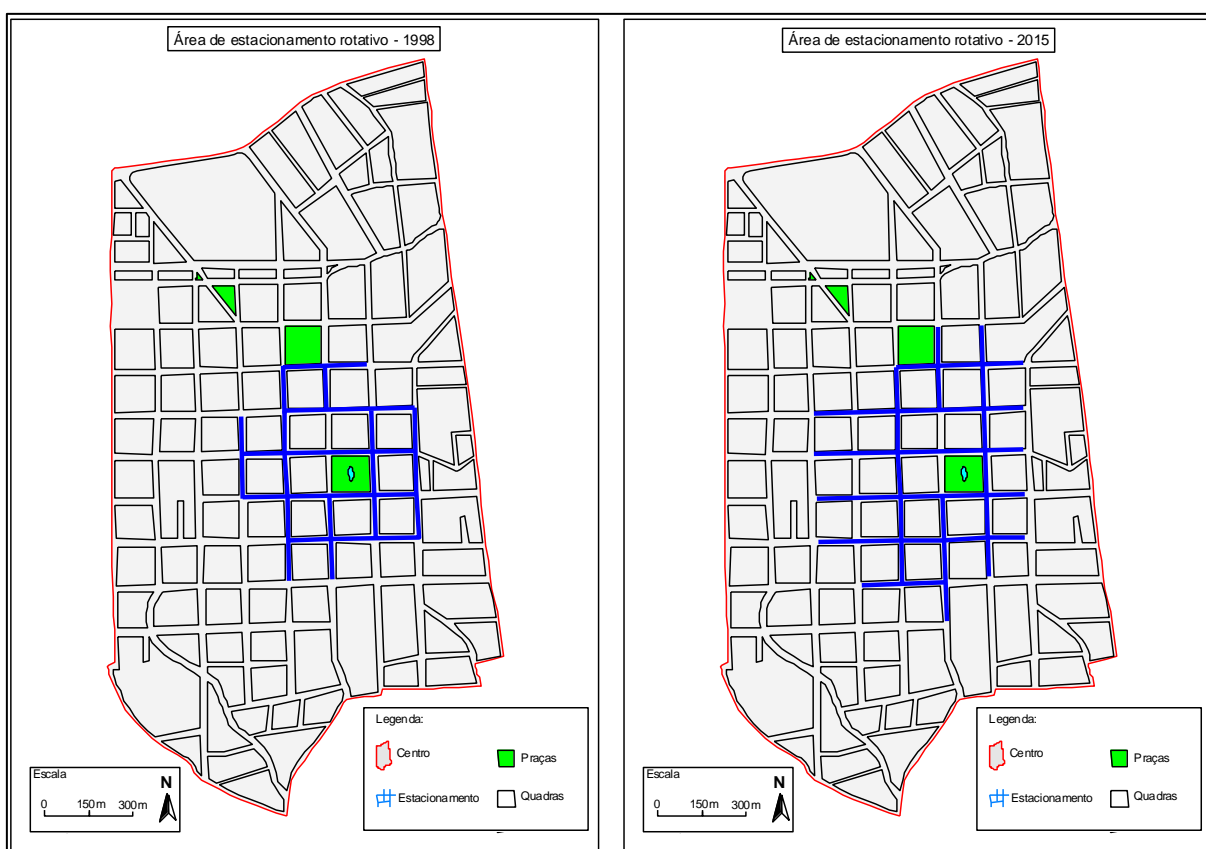


Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S de Oliveira (2015).

Para equacionar tais problemas, que são apontados por autoridades, entidades e municípios, o poder público municipal tem tomado diversas medidas, dentre as quais destaca-se a implantação, em meados da década de 1990, do sistema de estacionamento rotativo pago, conhecido como “rapidinho”, que atualmente abrange uma área de 41 quadras da área central com um total de 1.440 vagas de estacionamento, com o objetivo de disciplinar e atender a falta de vagas de estacionamento. Esse sistema é administrado pelo CONSEPRO-SCS, desde 1998, por concessão da Prefeitura. Na figura 58 está apresentada a área de abrangência do sistema de estacionamento, nos anos de 1998 e 2015, respectivamente. Nesse período, houve expansão dessa área no sentido de melhor equacionar as questões de estacionamento. O acréscimo de mais quadras, em muitos casos, é resultado de pedidos dos proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços, sob a alegação de que muitas pessoas estacionam seus veículos na frente de seus estabelecimentos durante todo o dia, o que se torna prejudicial aos seus negócios por não haver vagas para seus clientes. Essa estratégia confirma, de certa maneira, a intenção de uso do espaço público como se privado fosse. Nessa “falta” de espaço

para estacionar é fundamental considerar a questão cultural e não se restringir ao problema do número de veículos na cidade. Nesse sentido, o representante de entidade empresarial acredita que a questão é realmente cultural, mas também perpassa pela questão do transporte público e, principalmente, por um transporte de qualidade, que não atende toda a população (REC-5).⁷⁶ Por outro lado, o representante do poder executivo entende que o poder público tem conhecimento do problema, mas afirma que essa situação não está restrita somente à Santa Cruz do Sul, mas está presente também em Porto Alegre e em Londres (RPE-3).⁷⁷

Figura 58: Área central – localização do estacionamento rotativo



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo e dados do CONSEPRO-SCS (2015).

Dentre outras medidas, que têm como objetivo melhorar o fluxo do trânsito, destacam-se a implantação de sentido único, mais conhecido como “mão única”, nas principais ruas e avenidas, tanto nas direções norte-sul como leste-oeste; a sincronização dos semáforos, denominada de “onda verde”, nas principais ruas da

⁷⁶ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2015.

⁷⁷ Entrevista concedida ao autor, em 2 de março de 2016.

área central; colocação de semáforos nos cruzamentos onde ocorriam maior número de acidente; bem como a mudança de direção do fluxo do trânsito em certos locais, como na esquina das ruas Marechal Floriano e Cap. Fernando Tatsch, na Avenida João Pessoa com o início da Rua Tenente Coronel Britto e o retorno junto ao monumento do Imigrante para acesso à Rua Marechal Deodoro. Também, foram implantados limitadores de velocidade, bem como as medidas de controle e fiscalização no trânsito, por intermédio da Guarda Municipal. Na figura 59 observa-se um dos pontos onde foi alterado o fluxo do sistema de trânsito na área central, na Rua Galvão Costa junto ao monumento do Imigrante.

Figura 59: Santa Cruz do Sul – alterações no sistema viário



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 18 de março de 2015.

As soluções implementadas com o objetivo de melhorar a qualidade do trânsito e a qualidade de vida das pessoas, resumem-se em ações pontuais, que, em muitos casos, não têm alcance para o trânsito de maneira mais ampla.

Sobre o uso do carro e os transtornos que o uso do desse tipo de veículo vem causando à mobilidade das cidades, o arquiteto dinamarquês, Jan Gehl, entende que o carro, tecnologicamente, é a forma menos inteligente de se locomover, tendo em vista que não melhora a mobilidade, mas causa congestionamento e poluição, e que o mais importante para as cidades são as formas inteligentes de locomoção. Para tanto, existe a necessidade de tornar o transporte público melhor e

competitivo.⁷⁸ Nesse sentido, observa-se que a sociedade, baseada no individualismo e na ideologia do consumo, determina uma disputa entre automóvel e pedestre pelo espaço, já tão raro nas cidades. Desse modo, evidencia-se que a valorização do automóvel, quer seja nas metrópoles, cidades médias e também nas cidades pequenas, assenta-se no status que esse veículo representa, aliado ao incentivo do consumismo, que se encontra lastreado no poder da indústria automobilística.

Num espaço já tão raro, conforme Schor (2001, p. 148), “[...] no Brasil, houve mais incentivos e possibilidades muito melhores para o transporte individual de que o coletivo. Ainda, conforme a autora acima citada, que o maior incentivo ao transporte individual, “[...] levou a uma configuração específica do espaço: o Brasil das lombadas – é a disputa entre veículo e pedestre; o Brasil das ruas privatizadas, das ruas fechadas.”

As pessoas deixam de ser conhecidas como pessoas e passam a ter a designação de pedestre. A cidade não é feita e pensada para as pessoas. Os passeios públicos e sua relação com as vias de tráfego de automóveis, são sempre menores. Nesse afã de consumir automóveis, entra a função do Estado, na promoção de condições e facilidades tanto para as pessoas, agora denominadas de consumidores, possam adquirir esse produto, como também para o setor industrial automobilístico. É função do Estado buscar mais espaço, não para as pessoas e sim para os veículos, pois esse espaço sempre se dará pela diminuição do espaço para as pessoas. Há alargamento de ruas e avenidas, que se traduzem nas chamadas vias expressas, nos corredores de ônibus e na ampliação dos estacionamentos, em detrimento das pessoas que necessitam se deslocar nos passeios públicos cada vez mais estreitos, na determinação de locais de carga e descarga, que muitas vezes são feitos por intermédio de recuos no passeio público, diminuindo, conseqüentemente, o espaço para pedestres. Através dessas medidas e intervenções, o Estado tenta buscar atender ao capital, que se traduz pelo aumento no consumo da mercadoria automóvel.

⁷⁸ Entrevista constante no Suplemento Zero Hora doc. A reportagem em foco, nº 39 da edição de 26 e 27 de novembro de 2016, do Jornal Zero Hora.

5.5 A verticalização da área central

Para compreender como ocorreu o processo de verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul, com destaque especial no seu centro, torna-se mister que se faça algumas considerações acerca dessa forma espacial, para, posteriormente, descrevê-la e analisá-la na sua configuração, dinâmica e transformações na área central da cidade.

A verticalização urbana brasileira tem seu início nos primeiros anos do século XX. Inicia-se no Rio de Janeiro e São Paulo, avançando durante as décadas de 1950 e 1960 para as demais metrópoles e principais centros regionais, e, posteriormente, alcança as cidades médias brasileiras, a partir da década de 1970. No Brasil, a verticalização urbana envolve, prioritariamente, a função habitacional, e, secundariamente, as funções de comércio e serviços.

A verticalização vem modificando a paisagem, a formação espacial, ambiental e as funções sócioespaciais da cidade. Assim como expande, também concentra. Em relação a essas modificações, Machado e Mendes (2003, p. 56) afirmam que:

A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de extensão dessas áreas. Ela proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro.

Souza (1994) entende que o espaço urbano se valoriza e sobrevaloriza pela instalação de edifícios, uma vez que o processo de verticalização vai além da construção do edifício, possuindo a capacidade de reproduzir os diversos tipos de capitais. Sintetizada na produção do edifício, a verticalização, de acordo com Souza (1994, p. 247), “[...] veio, sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão [...].”

Ao estudar a verticalização de São Paulo, Souza (1994) identificou que esse processo ocorre em função dos vários e complexos interesses nele envolvido. Assim, posiciona-se Souza (1994, p. 246):

As cidades não crescem apenas porque são “lugares centrais”, “lugares do emprego e da indústria” ou do “exército de reserva”. As cidades crescem porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesses nelas envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado.

Verticalização, segundo Somekh (1997, p. 20), é definida como: “[...] a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitado pelo uso do elevador.” Observa-se na definição de Somekh, uma forte relevância dada ao aspecto técnico.

Souza (1994, p. 135) já havia apresentado uma definição mais ampla, que, além do aspecto técnico apresentado por Somekh, está calcada em outros fatores relevantes, notadamente naqueles que buscam na verticalização a estratégia de reprodução do capital. A autora definiu verticalização como: “a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre as múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano.” Souza (1994) entende que essa verticalização e esses novos solos, que criam o espaço urbano, são resultantes das diversas estratégias empreendidas pelos agentes detentores desses capitais. Para a autora citada, são estratégias baseadas no processo político que definirão como se dará essa reprodução e não somente a possibilidade técnica. Nesse sentido, tem-se a pressão dos agentes, que definem o espaço urbano, para que sejam estabelecidos ou modificados índices de aproveitamento, de acordo com seus interesses. Ainda, segundo Souza (1994, p. 147), “A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia do capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional.”

Assim, o processo de verticalização trata-se de uma especificidade da urbanização no Brasil. Aqui, sua prioridade tem sido a função habitacional, enquanto, nos demais países do mundo, o objetivo foi o desenvolvimento das atividades de comércio e serviços. A verticalização do espaço urbano: 1) é um processo inusitado por seu ritmo e amplitude; 2) é um processo que se passa num país novo e dominado; e 3) é um fenômeno *sui-generis*, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação (SOUZA, 1994).

Ainda, segundo Souza (1994), essa destinação prioritária da verticalização no Brasil ficou mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH). Trata-se, para a autora citada, do mais importante instrumento/agente financeiro do processo de verticalização no país.

Conforme Töws (2009, p. 95), “verticalizar é construir novos solos sobrepostos, habitações dispostas em diversos andares, possibilitando, assim, a moradia em uma área que, sem esse edifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas.”

A verticalização é um segmento importante da reprodução do capital no espaço, criando uma nova forma de morar, que nos remete à constatação de que os estudos sobre a nossa urbanização não podem e não devem se basear em teorias externas, pois nossa história é específica (FERREIRA, 2007).

Para Passos (2007), dentre as várias estratégias para reproduzir o capital, a verticalização urbana apresenta características que modificam o modo de viver nas cidades. Permite que um mesmo pedaço de terra, pela sobreposição de unidades habitacionais, passe a ser ocupado por várias famílias.

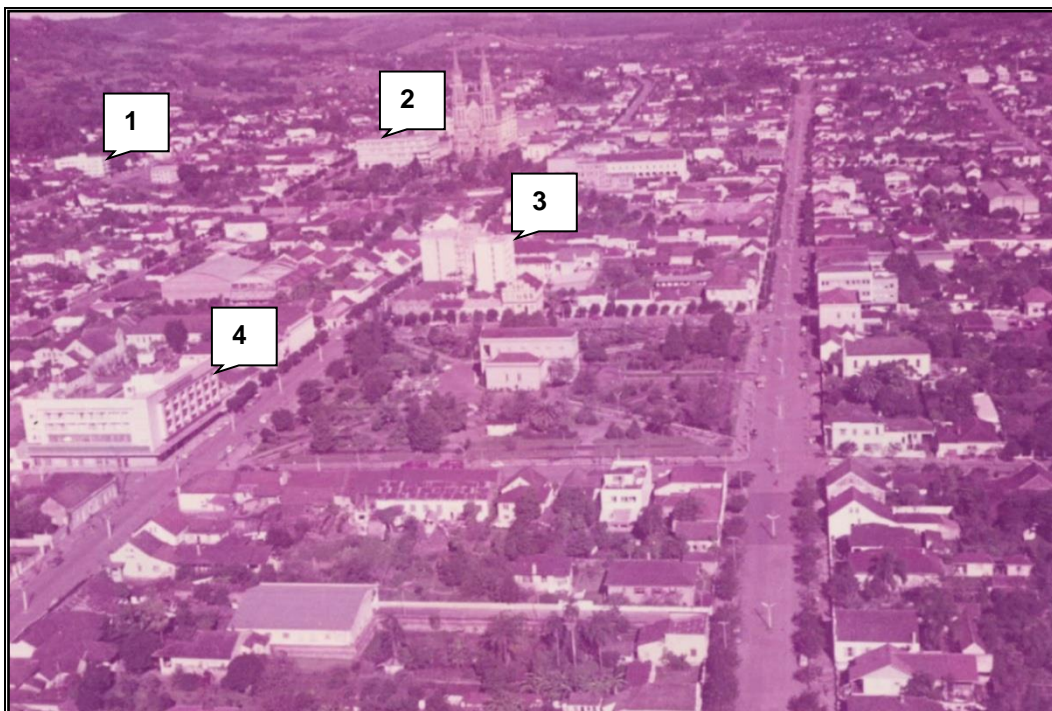
A Verticalização pode ser entendida como um processo de crescimento urbano, por intermédio da proliferação de edifícios, que reproduz intensamente o solo urbano pela superposição de pavimentos e, dessa forma, possibilita a sua valorização. Ou seja, quanto mais verticalizado, mais valorizado. Nesse sentido, Souza (1994, p. 147) afirma que: “[...] parece-nos que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através das diversas formas do capital, valoriza e sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.”

Esse processo de verticalização urbana brasileira não ficou restrito aos grandes centros, disseminando-se pelos centros urbanos brasileiros dos mais variados portes.

Em Santa Cruz do Sul esse processo teve seu início na área central e, posteriormente, expandiu-se para o restante da cidade. Assim, torna-se importante resgatar, mesmo que de forma sintética e considerando estudo realizado por Oliveira (2012), no período de 1970 a 2010, como esse processo desenvolveu-se para que se possa melhor apreendê-lo no período determinado para o estudo.

No período das décadas de 1970 e anteriores, a área central da cidade caracterizava-se pela ocupação residencial e pelo desenvolvimento das várias atividades comerciais, de serviços e industriais. As indústrias também desenvolviam suas atividades nessa área, especialmente na região formada pelas ruas Marechal Floriano, Senador Pinheiro Machado, Carlos Trein Filho e Galvão Costa (WINK, 2002).

Figura 60: Santa Cruz do Sul: vista parcial em 1970⁷⁹



Fonte: Centro de Documentação da UNISC.

Os primeiros edifícios com quatro pavimentos surgiram, em Santa Cruz do Sul, no período anterior ao ano de 1970, e constituem-se o embrião do processo de verticalização da cidade.

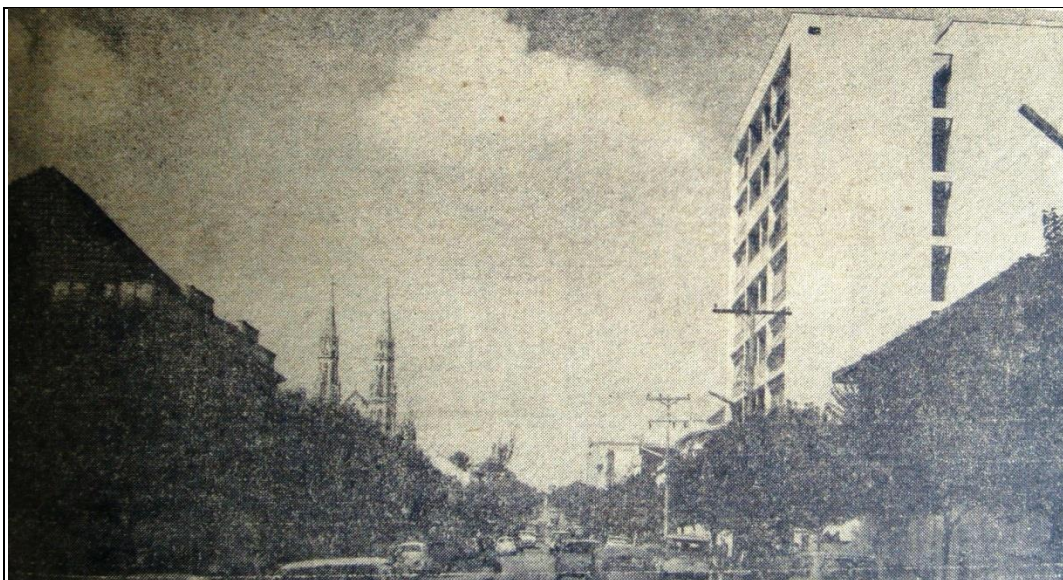
Na figura 60, observa-se a vista parcial do centro de Santa Cruz do Sul, em 1970, com destaque para a Rua Marechal Floriano, onde podem ser identificados o Hotel Charrua, na época com cinco pavimentos e inaugurado no ano de 1967 e o edifício Dona Paula, com oito pavimentos, sendo o prédio mais alto da cidade, construído até 1970. Este está destacado em primeiro plano, na figura 61. Na figura 61, a oeste, na Rua Thomaz Flores, vê-se o edifício Bergel (1963), e na Rua Ramiro Barcellos, ao lado da catedral São João Batista, o Colégio Sagrado Coração de Jesus (figura 62), ambos com quatro pavimentos.

No que se refere à paisagem urbana, a cidade tinha como característica, até o início dos anos da década de 1970, segundo Wink (2002, p. 153), “[...] prédios baixos e bem conservados, formando, com a vegetação dos jardins públicos e privados, um conjunto bastante harmonioso.” Ainda, de acordo com Wink, (2002, p. 153), “Os anos de 1970 caracterizavam-se, igualmente, pelo início do processo de

⁷⁹ Prédios com quatro ou mais pavimentos, construídos antes da década de 1970: 1 - edifício Bergel, 2 – Colégio Sagrado Coração de Jesus, 3 – edifício Dona Paula e 4 – Hotel Charrua.

verticalização da zona central através da construção dos primeiros prédios residenciais de maior altura, tais como os edifícios Dona Paula, Santa Cruz, Dom Castor e Guarujá, possuindo em média, o número de dez pavimentos.”

Figura 61: Santa Cruz do Sul - edifício Dona Paula



Fonte: Jornal Gazeta do Sul (1974).

Figura 62: Santa Cruz do Sul - Colégio Sagrado Coração de Jesus



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 20 de março de 1998.

Essa nova forma espacial, a verticalização amplia-se nos anos iniciais e posteriores à década de 1970, notadamente a partir da área central da cidade.

Em vista disso, é nesse período, especialmente a partir da segunda metade da década de 1970, que começaram as primeiras preocupações sobre a forma como esse processo se desenvolvia na cidade.

O crescimento vertical da cidade encontrava-se na pauta dos debates de empresários, técnicos e políticos. As sugestões eram as mais variadas. Dentre as quais, destacava-se a necessidade de limitar a altura dos prédios, uma vez que muitos entendiam que Santa Cruz do Sul já se encontrava no caminho de tornar-se uma “selva de concreto”.

Nesse período, antes da aprovação do primeiro Plano Diretor, em 1977, o crescimento da cidade se orientava apenas pelo Código de Obras Municipal. Assim, por intermédio do projeto de lei nº 31-75 do Executivo local,⁸⁰ o código de obras, por ser considerado superado, deveria ser revogado e, em seu lugar, seria adotado o Plano Diretor de Porto Alegre, por ser mais completo. Esse plano deveria permanecer vigente até que o município tivesse normas próprias para disciplinar a construção civil.

Para disciplinar essa situação, segundo o Sr. Normélio Boettcher, vereador à época, deveria ser permitida a construção de edifícios com, no máximo, 9 andares, a fim de se evitar os erros ocorridos em Porto Alegre, pois, com a adoção do Plano Diretor daquela cidade, seria possível a construção de edifícios de qualquer altura (JGS, de 06 maio de 1976).

Cabe mencionar, ainda, que a ideia ou a intenção em adotar na cidade, na época, o Plano Diretor de Porto Alegre, sem modificação alguma, leva a crer que tal procedimento atenderia aos interesses das principais incorporadoras e construtoras de prédios verticalizados, tanto de fora do município como as locais, bem como os principais agentes imobiliários da cidade. Já fazia parte destes agentes, a figura do político-proprietário que, segundo Lourenção (1988, p. 205), em função do cargo que ocupa, possibilita-lhe:

- Acesso as informações antecipadas sobre as possíveis mudanças no uso do solo, devido à implantação de bens e serviços públicos.
- Possibilidade de legislar, planejar e atuar sobre os possíveis usos do solo urbano.

⁸⁰ Conforme projeto de lei enviado à Câmara de Vereadores, pelo poder Executivo (JGS, de 06 de maio de 1976).

O primeiro Plano Diretor de Santa Cruz do Sul foi aprovado pela Lei nº 1664, de 29 de dezembro de 1977, e seu objetivo, de acordo com o artigo primeiro, foi “[...] organizar o espaço físico da cidade de Santa Cruz do Sul para plena realização de suas funções urbanas.” O Plano manteve os usos existentes nas diversas áreas, que foram garantidos pelo zoneamento da cidade. Assim, de acordo com Wink (2002, p. 153), “[...] teve, como função principal, institucionalizar o crescimento espontâneo, fixando tendências já estabelecidas, no intuito de limitar a expansão desordenada”

De acordo com o Sr. Edmundo Hoppe, Secretário de Planejamento à época, o Plano Diretor disciplinou a ocupação do solo urbano do município, ao atribuir-se um escalonamento aos diversos usos; “uma espécie de escadinha”. Pelo Plano então aprovado, na Zona Comercial-1 (ZC-1), localizada na área central da cidade, o edifício Guarujá encontrava-se em construção e era, até então, o prédio mais alto da cidade, teria apenas cinco pavimentos. Nessa área da cidade, de acordo com o então Plano Diretor, não eram permitidas indústrias, empresas e organizações que causassem poluição, ressalvando as que já existiam. Era, também, proibida a construção de conjuntos habitacionais tipo COHAB e casas geminadas. Na Zona Industrial, situada no distrito industrial da cidade, qualquer indústria poderia se estabelecer. Ainda, pela nova lei, foi permitido que as indústrias localizadas na zona comercial e residencial, desde que não poluentes, permanecessem exercendo suas atividades e lhes era permitido ampliar, em até 75%, o uso de seu solo. Justificando esse direito, o Sr. Edmundo Hoppe declarou: “Nós não podemos, por exemplo, mandar as indústrias de fumo embora de Santa Cruz, pois quando, há cinquenta anos, elas vieram para cá somente havia poteiros em volta de suas áreas.” (JGS, de 23 de fevereiro de 1978, p. 4).

Para o Arquiteto e Urbanista Mauro Neumann, “Os edifícios nunca foram sinal de progresso, [...] mas de especulação (JGS, de 21 de fevereiro de 1978, p.3).” Ainda, segundo Neumann, o recuo para ajardinamento conforme a altura do edifício, previsto no Plano Diretor, não era obedecido, tendo em vista a especulação desenfreada dos terrenos na área central da cidade. “O preço do metro quadrado é um absurdo, daí a necessidade de ocupar os espaços ao máximo.” (JGS, de 21 de fevereiro de 1978, p.3). Neumann afirma que não é contra os edifícios,

[...] pois que até hoje continuam a ser a única maneira que um conglomerado humano de determinado poder aquisitivo faça destes cubículos a sua moradia, visto estarem geralmente próximos aos locais de trabalho ou dos equipamentos urbanos necessários à sobrevivência. (JGS, de 21 de fevereiro de 1978, p.3).

A mesma preocupação em limitar a altura dos edifícios, para não transformar Santa Cruz do Sul numa “selva de concreto”, era levantada pelo vereador Dalvo Paulus, chamado de “vereador ecológico”, por sua preocupação com a qualidade de vida na cidade. Preocupava-se, também, com o rápido processo de verticalização na cidade, que, em 1978, já apresentava onze edifícios construídos e cinco em fase de construção. Chamava a atenção para que a cidade não fosse transformada numa “floresta de cimento armado”. “Assim, preocupa-nos a transformação de nossa cidade numa “floresta de cimento armado”, com o que procuramos lutar por uma lei que limitasse a altura dos edifícios.” (JGS, de 02 de março de 1978, p. 4). Ainda, conforme o vereador Dalvo Paulus salientava, a edificação dos “monstros de cimento” estava levando a ocorrência de questões de segurança, uso irracional do solo, problemas de cunho viário e paisagístico, bem como a uma desenfreada especulação imobiliária.

Da mesma forma que o Arquiteto Mauro Neumann, o Sr. Dalvo Paulus declarava que não era contra a construção de edifícios, uma vez que “[...] é uma boa opção àqueles que não possuem casa própria, ou se já a têm, que os queiram como investimento.” (JGS, de 02 de março de 1978, p. 4).

Por outro lado, o empresário do ramo imobiliário e proprietário da imobiliária Imobel, Sr. Roque Dick, entendia que limitar a altura dos prédios não era a solução. Segundo o empresário, se fosse limitada apenas a altura dos edifícios, seria possível aproveitar todo o terreno. A partir disso, a cidade seria formada por uma selva de pedra com edifícios de 4 a 5 andares e sem recuo para ajardinamento. Conforme o Sr. Roque Dick:

Somos da opinião que limitar altura não leva a nada, sendo até um absurdo. Achamos que é preferível construir edifícios de dez andares, deixando 4 mil metros quadrados de jardins, ocupando apenas mil metros, do que construir vários blocos de quatro andares, ocupando os cinco ou talvez quatro mil metros. Não é a altura que torna feio, porém a falta de jardins, a falta de área verde, a falta de árvores, a falta de embelezamento dos jardins, que desumaniza a cidade. (JGS, 25 de fevereiro de 1978, p. 15).

Com esse argumento, o empresário apresentava um novo produto imobiliário, o Edifício Jardim Asteca, como sinônimo de segurança e bem estar:

Com o Edifício Jardim Asteca inauguramos uma nova linha de construções, que é a de transformar o edifício e deixá-lo com segurança e o conforto de uma casa. Nós queremos fazer com que o morador tenha também um pátio muito maior e mais completo do que teria se morasse numa casa. (JGS, 25 de fevereiro de 1978, p. 15).

Ainda, conforme declarou o Sr. Roque Dick (JGS, 25 de fevereiro de 1978, p. 15) há demanda para apartamentos, principalmente por parte de casais jovens e pessoas que preferem morar em apartamentos, que oferecem mais conforto e segurança, porém com oferta insuficiente. Argumentou, ainda, que muitos santa-cruzenses, referindo-se aos mais abastados, preferem morar em apartamentos durante a semana, e nos finais de semana deslocam-se para suas casas de campo ou chácaras.

Quanto à verticalização e à aceitação do apartamento por parte dos moradores em Santa Cruz, o empresário Sr. Rubem Borba, proprietário da Imobiliária Rubilar, entendia a situação de outra forma. Afirma que o “santa-cruzense gosta de apartamentos”; há oferta suficiente, mas há problemas de aquisição por falta de dinheiro. Nesse período, o Banco Nacional da Habitação (BNH) já se encontrava com sérios problemas para atingir seus objetivos, em virtude da situação econômica do país, que se agravava a cada ano, especialmente pela alta da inflação que refletia em aumentos que eram aplicados aos financiamentos imobiliários de então. Sobre a situação do Sistema Financeiro da Habitação e do BNH, Maricato (1987, p. 89) afirma:

O colapso que atingiu o Sistema Financeiro da Habitação com o aumento da inflação a níveis superiores a 100%, no fim da década de 70 e início dos anos 80, praticamente paralisou os investimentos do BNH que é alvo da pressão dos mutuários do sistema que não tem como acompanhar o aumento das prestações.

Em vista disso, o empresário entendia que deveriam ocorrer mudanças no BNH: “[...] faz-se mister uma reformulação, pelo BNH, do sistema de pagamento, para que as vendas melhorem ou até entrem no seu ritmo normal.” (JGS, 16 de março de 1978, p. 6).

A construção de edifícios, principalmente na área central da cidade, de acordo com Silveira (2003), trata-se de uma prática espacial, que tem sido decorrente da

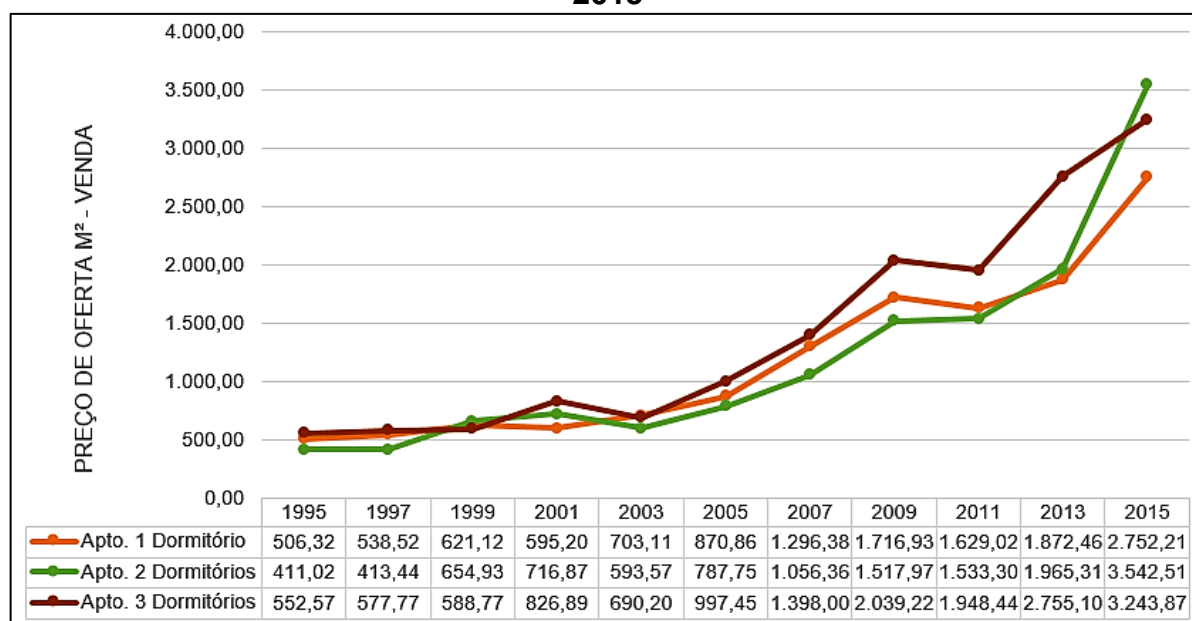
interação dos vários agentes que atuam no mercado imobiliário local, como as empresas incorporadoras, as construtoras, as imobiliárias que comercializam os imóveis, as instituições financeiras, as empresas de engenharia e arquitetura, entre outros.

Esse processo de verticalização da área central da cidade tem seu início protagonizado por empresas de fora do município, as quais se articularam com empresários locais ligados aos setores da construção civil e da intermediação imobiliária.

O elevado preço do metro quadrado dos terrenos localizados na área central da cidade também representa um fator importante de indução à verticalização, devido, especialmente, à infraestrutura, aos serviços e ao comércio ali instalados. Essa situação possibilita, segundo Silveira (2003), a obtenção de ganhos extraordinários, objeto da construção e da comercialização de unidades de apartamentos e salas comerciais.

Observa-se, no gráfico 15, a variação do preço médio de oferta do metro quadrado para apartamentos de um, dois e três dormitórios, no período de 1995 a 2015, na área central da cidade.

Gráfico 15: Apartamentos na área central – preço médio de oferta do M² 1995 – 2015



Fonte: elaborado por Gabriel A. S. de Oliveira, com base nos classificados do Jornal Gazeta do Sul (1995 – 2015).

Nesse período, que se mantém, de certa forma, com pouca variação de preços para os três tipos de apartamento, entre os anos de 1995 a 1999, tendo em vista

que o país se encontrava sob os efeitos iniciais do Plano Real, implantado em julho de 1994, aliado à falta de uma política clara para o setor da construção civil, especialmente no que diz respeito ao segmento habitacional. Essa política governamental federal, conforme Gremaud, Vasconcellos e Tonetto Júnior (2011), era traduzida pelas restrições de crédito e elevação das taxas de juros, que tinham como objetivo a contenção da demanda interna. Essa situação manteve-se com pouca variação até o ano de 2003, quando o presidente Luís Inácio Lula da Silva assume o governo federal, e a política de concessão de crédito pelo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) para o setor habitacional é retomada em bases mais seguras, especialmente para o setor financeiro e bancário, que se dá com a Alienação Fiduciária⁸¹, e começa a ser destinada a todas as classes sociais.

Diferentemente da política para o setor da construção, até então praticada, as novas medidas visavam, principalmente, o aumento da demanda interna e tinha importante base no setor da construção civil.

A partir de 2003, há uma elevação nos preços dos apartamentos. Em 2007, os apartamentos de um dormitório apresentaram um aumento de 84,37% no preço de oferta do metro quadrado, em relação a 2003, e, em 2009, esse percentual atingiu 32,44%, em relação a 2007. Quanto aos apartamentos de dois dormitórios, a variação percentual dos preços variou de forma semelhante aos de um dormitório, alcançando, nesses mesmos períodos, os percentuais de 77,96% e 43,69%, respectivamente. Para os apartamentos de três dormitórios, o maior aumento percentual ocorreu no primeiro período, de 2003 a 2007, no qual atingiu 102,60%. Em 2009, evidenciou-se um crescimento de 45,86%, em relação a 2007, ficando no mesmo patamar da variação observada no período para apartamentos de dois dormitórios. No período de 2009 a 2011, houve uma queda nos preços de oferta para apartamentos de um e três dormitórios, sendo considerada, pelos agentes do setor imobiliário, uma acomodação de mercado, que se encontrava em franca expansão, especialmente a partir do ano de 2005 aliada ao aumento da oferta de unidades habitacionais desses dois tipos de produto imobiliário, que ocorreu pelo término de diversos projetos em desenvolvimento na área central da cidade.

⁸¹ Alienação Fiduciária: estabelecida pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Por esse instrumento, todo o processo será rápido, e se dará por notificação do Cartório Notarial – Registro de Imóveis – dispensando a ida ao Poder Judiciário, para a retomada do imóvel.

Com relação aos apartamentos de um e três dormitórios, houve variações muito semelhantes nos preços de oferta praticados em 2015, em relação a 2011, os quais alcançaram 68,94% e 66,48%, respectivamente. Por sua vez, os apartamentos de dois dormitórios obtiveram um aumento percentual de 131,03%, no mesmo período. Esse tipo de imóvel manteve sempre uma variação positiva no período de 2003 a 2015, mesmo que em alguns momentos essa variação fosse bem menor. Esse comportamento, segundo empresários do setor imobiliário local, deve-se ao fato de que esse tipo de produto sempre tem maior procura.

Há que se considerar, ainda, para a ocorrência desse aumento de preços de oferta do metro quadrado dos tipos de imóveis supracitados, os seguintes fatores, julgados como determinantes: a procura, que resultou do aumento de crédito, especialmente oportunizado à classe média e aliado a uma melhor taxa de juro praticada para o setor; a localização, que permite acesso rápido a todos os tipos de comércio e serviços disponíveis e concentrados na área central, fazendo com que as pessoas busquem morar no centro da cidade; a aquisição desses imóveis por parte de investidores, com o objetivo de auferir renda com o aluguel e por intermédio da especulação imobiliária, tendo em vista que esse tipo de agente costuma adquirir as unidades na fase de lançamento ou “na planta” (termo muito usado no setor imobiliário), permitindo a obtenção de uma excelente renda quando da conclusão do projeto; a raridade de espaço para construção, o que determina um preço elevado do metro quadrado, ocorrendo, principalmente, pela especulação, fator que, segundo o empresário da construção civil, além de inibir a construção de edifícios, eleva o preço das unidades (ECC-2).⁸²

Assim, registre-se a afirmação do empresário do setor imobiliário, quanto à aquisição de imóveis, principalmente na área central:

As pessoas estão comprando imóveis aqui. Vem gente de Cachoeira do Sul, Rio Pardo, Soledade, Lajeado, Venâncio Aires, Candelária, São João do Polênise, Sobradinho, até de São Paulo. Eles compram muito para investir porque aqui é polo. Santa Cruz é um mercado muito bom de aluguel, tanto no centro como na direção da UNISC. Muitos estudantes estão preferindo morar no centro porque tem muito mais atividades; bares, restaurantes, casas de diversão. (ESI-2).⁸³

⁸² Entrevista concedida ao autor, em 9 de dezembro de 2015.

⁸³ Entrevista concedida ao autor, em 7 de dezembro de 2015.

No que se refere à localização e à procura pela área central, especialmente para o uso habitacional, o representante de entidade de classe explica porque as pessoas estão buscando o centro:

O uso habitacional é o que mantém a vida de uma região, de uma rua, do local. Aqui no centro de Santa Cruz eu acho que está muito bom. [...]. Tem gente que está procurando o centro para morar. Tem muitas pessoas que foram morar nos loteamentos, mas estão tendo uma série de problemas. Problemas para arranjar empregada, faxineira; problema para levar os filhos para a escola. Aqui no centro se torna muito mais fácil. Tu te deslocas para o restaurante, para o trabalho, para fazer compras sem grandes problemas pois está tudo perto; podes fazer muitas coisas sem usar o carro, o que não acontece quando se está morando num condomínio ou loteamento. Tem muita gente já pensando assim. Morar aqui no centro para não depender mais do automóvel. Isso está sendo uma tendência aqui em Santa Cruz. [...]. O espaço do centro vai ter que se verticalizar. (REC-5).⁸⁴

Esse processo, mesmo presente em outras regiões da cidade, tem sua maior concentração notadamente na área central, como pode ser observado na vista parcial do centro da cidade, representada na figura 63.

Figura 63: Santa Cruz do Sul – vista parcial da verticalização urbana na área central - 2015



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

⁸⁴ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2015.

A verticalização urbana de Santa Cruz do Sul segue um eixo na direção norte da cidade, tendo no Santo Inácio e no Universitário, os bairros mais verticalizados depois da área central.

5.5.1 Tipologia dos produtos imobiliários verticalizados

Com a desnacionalização da indústria fumageira local, uma nova dinâmica, que se apresenta a partir de processos econômicos, sociais e culturais, reflete no mercado imobiliário e no desenvolvimento de novas tipologias de habitações, dentre estas, os prédios de apartamentos.

Considerando-se o intenso processo de verticalização que a cidade tem experimentado na sua área central, a partir do início da década de 1970 até o ano de 2015, elaborou-se uma tipologia desses produtos lançados e comercializados no mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul, com o objetivo de caracterizá-los. Para isso, os prédios foram divididos em quatro categorias: residenciais, públicos, comercial-serviços e mistos. Essa tipologia é relativa à finalidade de uso e não à forma construtiva ou qualidade desses produtos.

Os prédios residenciais são compostos por unidades habitacionais de uso exclusivamente residencial. Nesta tipologia, encontram-se os edifícios tradicionais, os edifícios jardins e os edifícios de alto padrão.

Os edifícios residenciais, nas décadas de 1970/80, caracterizavam-se por serem construídos diretamente junto ao passeio público (calçada) e também por apresentarem recuo do passeio público, possuindo ajardinamento e saída ou abertura direta para a rua. Verifica-se que nesse tipo de prédio, normalmente, utiliza-se o recuo/afastamento mínimo do passeio público, exigido pela legislação. Conforme Caldeira (2003), os edifícios com abertura direta para a rua eram muito comuns na década de 1970. Ainda, de acordo com Caldeira (2003), nesta geração de edifícios, os “[...] espaços comuns limitavam-se geralmente a garagens, áreas de circulação, pequenos playgrounds e talvez um salão de festas.”

A partir da segunda metade da década de 1970, em função do crescimento da verticalização com diversos prédios construídos ou em construção, especialmente na região central da cidade, começam as tentativas de limitar a altura dos edifícios no espaço urbano local.

Os edifícios-jardins, assim designados pelos seus incorporadores e construtores, caracterizam-se por serem compostos por vários prédios com quatro pavimentos, circundados por jardins e com vagas de estacionamento.

Também, no período inicial do processo de verticalização da cidade, foram construídos os primeiros prédios conhecidos pela designação de “edifícios-jardins”. Esse produto imobiliário foi introduzido em Santa Cruz do Sul, a partir da segunda metade da década de 1970, por intermédio da construtora Haubrich. Com essas características, o primeiro condomínio tinha a denominação de Jardim Asteca (figura 64).

Figura 64: Santa Cruz do Sul - Edifício Jardim Asteca



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2011).

Assim, torna-se importante mencionar essa tipologia muito comum nas décadas de 1970/80, de forma a identificar as transformações ocorridas, especialmente aquelas que se evidenciam na área central da cidade.

A partir do início da década dos anos de 1990, outra concepção de produto verticalizado começou a ser lançada no mercado local. Trata-se dos prédios de luxo destinados à classe de alto poder aquisitivo. São condomínios luxuosos e concentram-se na área central e nas áreas mais nobres da cidade, como o bairro

Higienópolis, que se encontra adjacente à área central. Esses possuem área média privativa acima de 150m² e sua área de lazer é composta por piscina, quadras de tênis, playground, salão de festas, academia, brinquedoteca, dentre outros equipamentos. A maioria desses edifícios prédios possui um ou, no máximo, dois apartamentos por pavimento. Como exemplo desse tipo de produto, podem ser citados os condomínios Golden House (figura 65-A) e Santa Mônica (figura 65-B), ambos localizados no centro.

Figura 65: Tipologia - edifícios residenciais



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2012).

Enquadram-se na tipologia comercial-serviços os prédios compostos por lojas comerciais e salas de serviços, para utilização das diversas atividades de comércio, serviços e de profissionais liberais. Nessa tipologia, encontram-se: centros empresariais, estacionamentos, centros comerciais, centros clínicos, clínicas, prédios para atividades educacionais, dentre outros.

Figura 66: Tipologia - edifícios comerciais e de serviços



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2012).

Os prédios que apresentam essa tipologia localizam-se, principalmente, na região central da cidade e suas adjacências. Aqueles destinados exclusivamente aos profissionais da área da saúde estão localizados no centro da cidade e nas imediações do Hospital Santa Cruz.

O primeiro prédio de Santa Cruz do Sul com essa tipologia foi o edifício Niderau (figura 66-A), de 1987, localizado ao lado do Hospital Santa Cruz, construído pela Construtora Farah Engenharia, que não atua mais no mercado. Esse produto foi uma inovação para o setor de serviços médicos, considerando que, até então, não existia na cidade um produto imobiliário destinado exclusivamente às atividades dos profissionais da área da saúde. Segundo o empresário do setor imobiliário, que administra esse condomínio, houve resistência com relação a esse tipo de produto:

O primeiro edifício com esse perfil de ser comercial e de serviços foi o edifício Niderau, que fica lá na esquina do hospital. [...] naqueles anos nós tivemos um pouco de dificuldade, mesmo que ele tivesse localização excelente [...] tinha resistência dos próprios profissionais e das pessoas; tinha o elevador e as pessoas não queriam usar. Não queriam subir três ou quatro andares. (ESI-1).⁸⁵

Tem destaque, também, o conjunto Comercial Floriano (figura 66-B), conhecido também como Galeria Farah, por ter sido a primeira galeria da cidade, fazendo a ligação das ruas Marechal Floriano e Júlio de Castilhos. Esse centro comercial, lançado na segunda metade da década de 1980 e concluído em 1990, tinha como objetivo principal atender a demanda de lojas, localizadas no andar térreo e formando a galeria, e salas comerciais a partir do segundo pavimento, para atender aos mais diversos ramos de atividades de profissionais liberais. Esse centro comercial propiciou, aos comerciantes e profissionais liberais que lá se instalaram, o aproveitamento da infraestrutura disponível na região central da cidade.

Outros prédios com essa tipologia foram edificados nos anos seguintes e merecem destaque: o Centro Empresarial Champs Elyseés (figura 66-C) e o edifício Centro Clínico (figura 66-D), construídos pela empresa SHUMA Engenharia e Construções, uma das mais antigas e a maior incorporadora e construtora local.

Com o objetivo de seguir a tendência dos anos iniciais da década de 1990 nos grandes centros urbanos, como São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, outras

⁸⁵ Entrevista concedida ao autor, em 5 de novembro de 2015.

capitais e cidades de maior porte, a empresa SHUMA Engenharia e Construções lançou, em meados dos anos de 1990, um *flat* denominado Edifício Aquárius, atualmente Hotel Aquárius, localizado no bairro centro. Esse novo produto imobiliário era uma inovação para o mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul. De acordo com Ueda (2006), esse produto visava atender um público diferenciado, que vive sozinho e procura um espaço multifuncional. Ainda, conforme Ueda (2006, p. 95-96), “Em geral, estes moradores possuem elevado poder aquisitivo e alto grau de escolaridade, são “requintados e com muito bom gosto”. Buscam moradias perto do local de trabalho e com toda a infra-estrutura.” Sobre o seu lançamento, o objetivo era o de trazer algo novo para a cidade, por estar dando certo em outros lugares. Porém, não foi tão exitoso quanto se esperava, conforme declarou o Sr. Carlos Augusto Gerhard, sócio gerente da construtora-incorporadora SUHMA Engenharia:

“[...] o Aquarius Hotel era para ser um *flat*. Viajei em São Paulo; e *flat* era o xodó no Brasil. Porque que Santa Cruz não faz um? A gente lançou meio que por teimosia, sabe; vamos inovar um pouco alguma coisa, [...] lançamos aquilo como um *flat*. O pessoal não entendeu direito o que era *flat*. Para que serve? Meio hotel; o cara que mora lá tem serviço de hotelaria. Não funcionou direito aqui o conceito de *flat*. Muitos que tinham comprado, desistiram da compra. Hoje, ainda tem moradores, aqueles que compraram e não desistiram.”⁸⁶

Ainda sobre a inovação no mercado imobiliário local, segundo os agentes deste setor, a sociedade local ainda é muito conservadora. Os clientes preferem os tipos tradicionais de edifícios. Nesse sentido, o Sr. Mário L. Dummer, arquiteto e fiscal do CREA, argumenta que: “A inovação tem sua importância, mas a inovação não é um item bem aceito socialmente. Inicialmente a sociedade reage negativamente à inovação. Se ela for utilizada como carro chefe, ela pode esbarrar em críticas.”⁸⁷

Os prédios mistos são aqueles onde se encontram unidades de uso residencial, bem como unidades comerciais ou de serviços públicos e privados (figura 67). Essa tipologia constitui-se, normalmente, de prédios que possuem sua entrada e saída localizadas diretamente para a rua, obedecendo apenas o recuo mínimo exigido pela legislação, e que, na maioria das vezes, é utilizado como estacionamento para clientes. Na década de 1970, esses prédios apresentavam a característica de serem construídos junto ao passeio público (calçada), possuírem o piso térreo destinado a lojas comerciais ou de serviços, e o segundo pavimento com

⁸⁶ Fonte: OLIVEIRA (2012).

⁸⁷ Fonte: OLIVEIRA (2012).

salas para os profissionais liberais. São exemplos dessa tipologia: os edifícios Dom Castor Santa Cruz, localizado na Rua Marechal Floriano, e o edifício Guarujá, situado na esquina das ruas Marechal Deodoro e Júlio de Castilhos.

A partir da década de 1990, esses prédios sofrem pequenas modificações, tal como os edifícios exclusivamente residenciais. Apresentam características semelhantes aos prédios tradicionais construídos em décadas anteriores.

Figura 67: Tipologia de edifícios – mistos



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2012).

Dentre essas modificações, encontram-se aquelas relativas ao recuo do passeio público, uso do segundo pavimento para a utilização de equipamentos de uso comum, como salão de festas, sala de jogos, dentre outros, e por destinarem o pavimento térreo para lojas comerciais (figuras 67–B e C). Na década de 1990, foi lançado o Shopping Santa Cruz, inicialmente foi concebido como um centro comercial (figura 68) e, posteriormente, designado como *shopping*, com lojas no pavimento térreo e duas torres para unidades residenciais (figuras 67–A). Esses espaços comerciais são utilizados mesmo quando o edifício ainda está em fase de construção, como é o caso do edifício Vilaggio Vêneto (figura 67-D).

Figura 68: Santa Cruz do Sul – Centro comercial Marco da Imigrantes

Centro Comercial Marco da Imigrantes
Muito mais que uma grande fachada.

SUHMA
 ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO LTDA.

São duas torres com 92 apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios e 8 coberturas, central telefônica, 50 lojas, cinema, praça de alimentação, estacionamento privativo e comercial.

Reservas para fechamento de grupo:
 Imobiliárias
 SUHMA IMÓVEIS Cred. 20.670 F. 713.1133
 PREDILAR Cred. 21.243 F. 711.2122
 PENTÁGONO Cred. 2779 F. 711.2179
 MARKA Cred. 20.709 F. 711.2565

Centro Comercial
 IMIGRANTES

Fonte: Jornal Gazeta do Sul, de 11 de dezembro de 1993.

Os prédios públicos são aqueles cuja finalidade de uso é destinada ao serviço das organizações públicas federais, estaduais e municipais. Caracterizam-se pelo desenvolvimento, em suas dependências, de atividades exclusivas de instituições e organizações relativas à esfera pública.

Os edifícios públicos com mais de quatro pavimentos, em Santa Cruz do Sul, são recentes. Datam da primeira década dos anos 2000, e são representados pelo

edifício do Fórum da Justiça Civil (figura 69), localizado no bairro Centro, e pelo prédio que abriga a Justiça do Trabalho da 4ª Região, no bairro Goiás.

Figura 69: Tipologia de edifícios - públicos

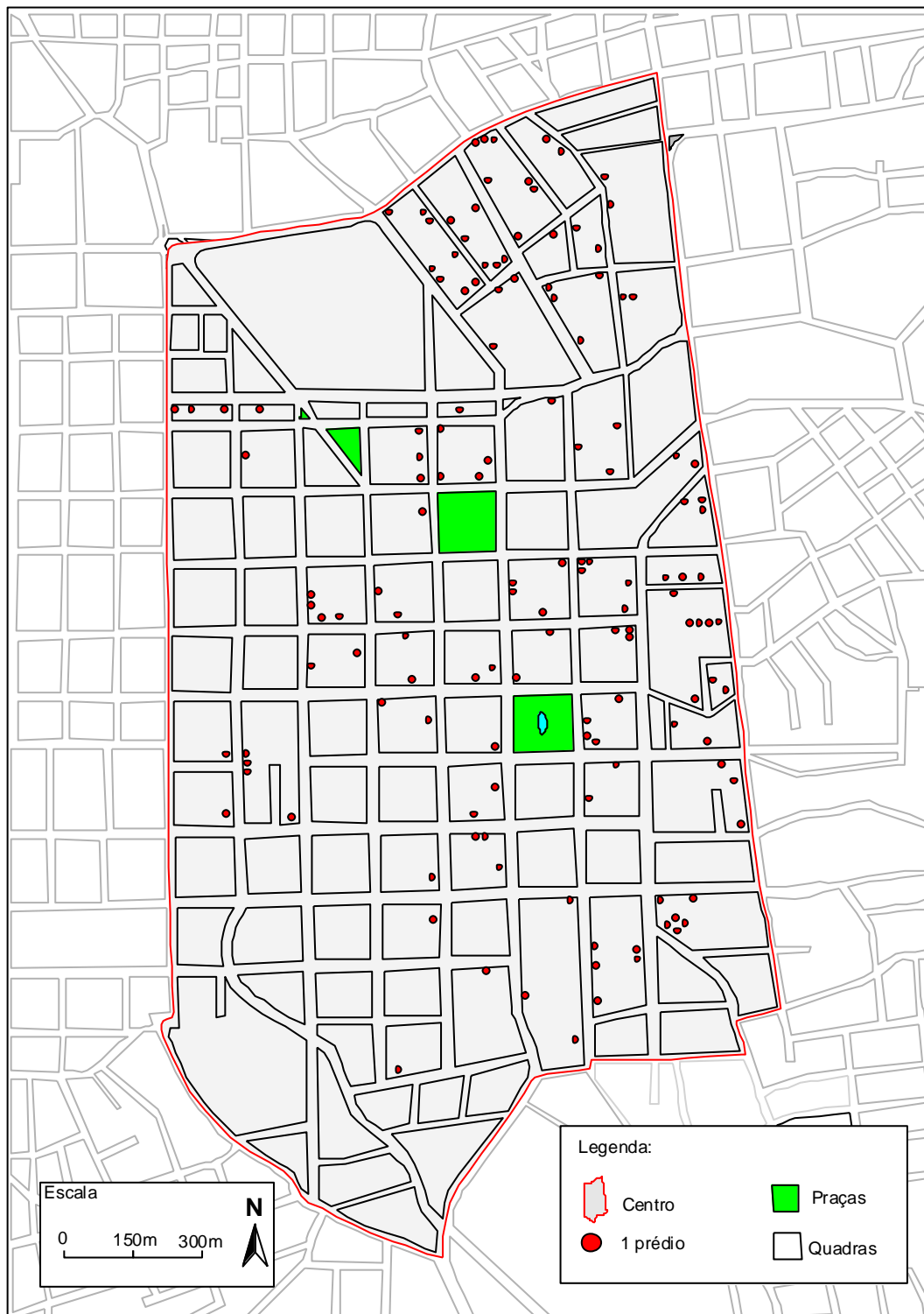


Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

A verticalização urbana de Santa Cruz do Sul encontra-se concentrada na área central, conforme consta na figura 70, na qual é apresentada uma espacialização aproximada desse processo. Considerando como um eixo no sentido Sul – Norte à Rua Tenente Coronel Brito, nota-se que no setor leste da área central há maior concentração de edificações, que segue para a direção norte, e no setor oeste é mais rarefeito.

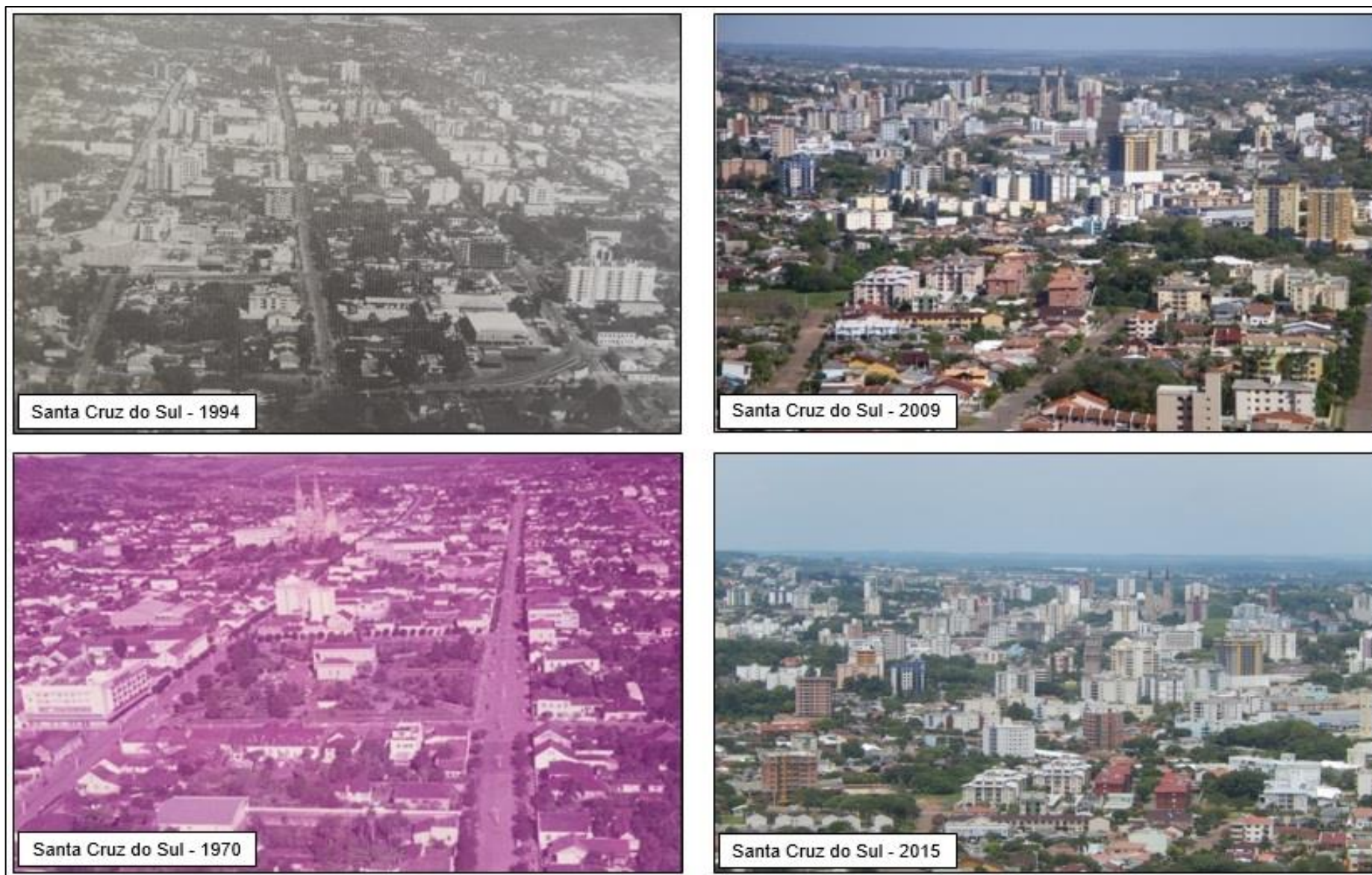
Até o início da década de 1970, a área central também se caracterizava pela predominância de prédios baixos. A partir de então, a paisagem foi se modificando com o intenso processo de verticalização dessa área. Essa transformação pode ser observada na figura 71, na qual são apresentadas, parcialmente, as mudanças que esse processo imprimiu notadamente nessa área da cidade.

Figura 70: Área central – espacialização da verticalização na área central (1990 – 2015)



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015)

Figura 71: Santa Cruz do Sul – vista parcial da evolução do processo de verticalização urbana na área central (1970 – 2015)



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em registros fotográficos próprios e do CEDOC-UNISC.

Do exposto, entende-se que a reestruturação urbana da área central da cidade tem se efetivado em virtude da atuação dos diferentes agentes que produzem o espaço urbano local, que, por intermédio de um conjunto de ações, imprime novas configurações e dinâmicas socioespaciais nesse local. Portanto, uma nova dinâmica se faz presente, tendo em vista que as estruturas até então existentes, conforme Gomes (2011) afirma ao se referir ao processo de reestruturação, tornaram-se obsoletas e constituem-se em obstáculos para o atendimento às exigências do capital.

O capital industrial representado na cidade por grandes corporações do setor do tabaco, especialmente após a sua internacionalização, bem como pelas indústrias de capital local, pelas restrições de espaço, custo de localização e de aspectos legais, notadamente aqueles relativos às questões ambientais, desconcentram suas plantas, que se localizavam na área central ou na franja desta. Como consequência desse movimento de desconcentração, as empresas desse setor têm, no espaço do Distrito Industrial, local de principal aparato para o desenvolvimento de suas atividades, possibilitando a ampliação de instalações, a diminuição dos custos, melhorias quanto a logística de produção e de vendas, uma infraestrutura adequada, dentre outros. Além dessa, os espaços, que antes eram ocupados por essas empresas, foram disponibilizados para outros usos. Essa mudança veio ao encontro dos interesses tanto dos industriais como dos proprietários das empresas comerciais. Os industriais buscam mais espaço e custo menor, e às empresas comerciais interessa a concentração, principalmente de consumidores. Assim, às empresas de comércio e serviços, importa o uso e a permanência no centro, uma vez que nessa área há máxima concentração de atividades econômicas, conforme afirma Silva (2013). Também, a acessibilidade e a centralidade, de acordo com o que lembra Villaça (2001), são importantes fatores de atração da área central, que interessam às diferentes atividades econômicas. Essa centralidade se apresenta através da polarização dos vários fluxos, funções e usos.

Com o deslocamento das indústrias para o distrito industrial, muitas das antigas instalações passaram a ter novos usos, notadamente para uso comercial e de serviços. Essa dinâmica fica mais clara a partir da década de 1990 e se consolida nos anos 2000, quando da transferência da última empresa do setor agrofumageiro.

Em Santa Cruz do Sul, o Plano Diretor define a área central como de uso preferencialmente comercial. Porém, esta definição para uso do solo urbano não

proíbe a existência, mas indica que as empresas industriais têm a possibilidade de continuarem com suas instalações nessa área. Observou-se que algumas empresas industriais ainda permanecem com suas plantas localizadas nessa área, denotando, desta forma, que, mesmo com o alto custo do espaço central e as exigências legais, há justificativa para suportar esse ônus.

Essa norma não impede o uso residencial, haja vista o intenso processo de verticalização presente no centro, que se destaca na paisagem urbana local. Essa prática, a verticalização, que se evidencia na área central, é possibilitada pelo índice de ocupação permitido, tornando possível a construção de maior área por lote. Dessa forma, a construção de prédios para fins residenciais, comerciais e de serviços, que ocorre pela articulação dos principais agentes produtores do espaço urbano, tem possibilitado, a esses operadores, ganhos extraordinários que se efetivam por intermédio da venda e locação. Nesse sentido, conforme Silveira (2003, p. 110-111), “[...] a paisagem da cidade vai modificando-se aceleradamente nas ruas centrais de Santa Cruz do Sul, onde prédios residenciais e comerciais, produzidos em épocas passadas, vão dando lugar a novos e modernos edifícios.”

Também, evidencia-se nessa prática, que ocorre pela articulação do setor imobiliário e dos demais agentes produtores do espaço urbano local, a apropriação de renda diferencial, que se torna possível por intermédio da obtenção de altos preços do metro quadrado destinados à venda e locação de espaços residenciais e comerciais na área central da cidade. Ainda, segundo Silveira (2003), muitas empresas, tendo em vista a existência de demanda solvável, dominam todo o processo, que inclui planejamento, projeto, financiamento, construção, intermediação, dentre outros, permitindo, dessa forma, a obtenção de renda de monopólio.

Cabe salientar que esse processo tem levado a constantes demolições e descaracterizações de prédios históricos, definidos como “obsoletos”, a fim de serem destinados a novos usos. Esse processo, designado como renovação, tem por objetivo implementar um novo padrão urbano, conhecido como contemporâneo, que traz no seu bojo a intensificação do uso e ocupação do solo, que ocorre pela concentração de atividades econômicas, especialmente do setor terciário e pelos fluxos que se dirigem para a área central, é amplamente defendido pelos agentes do mercado imobiliário local.

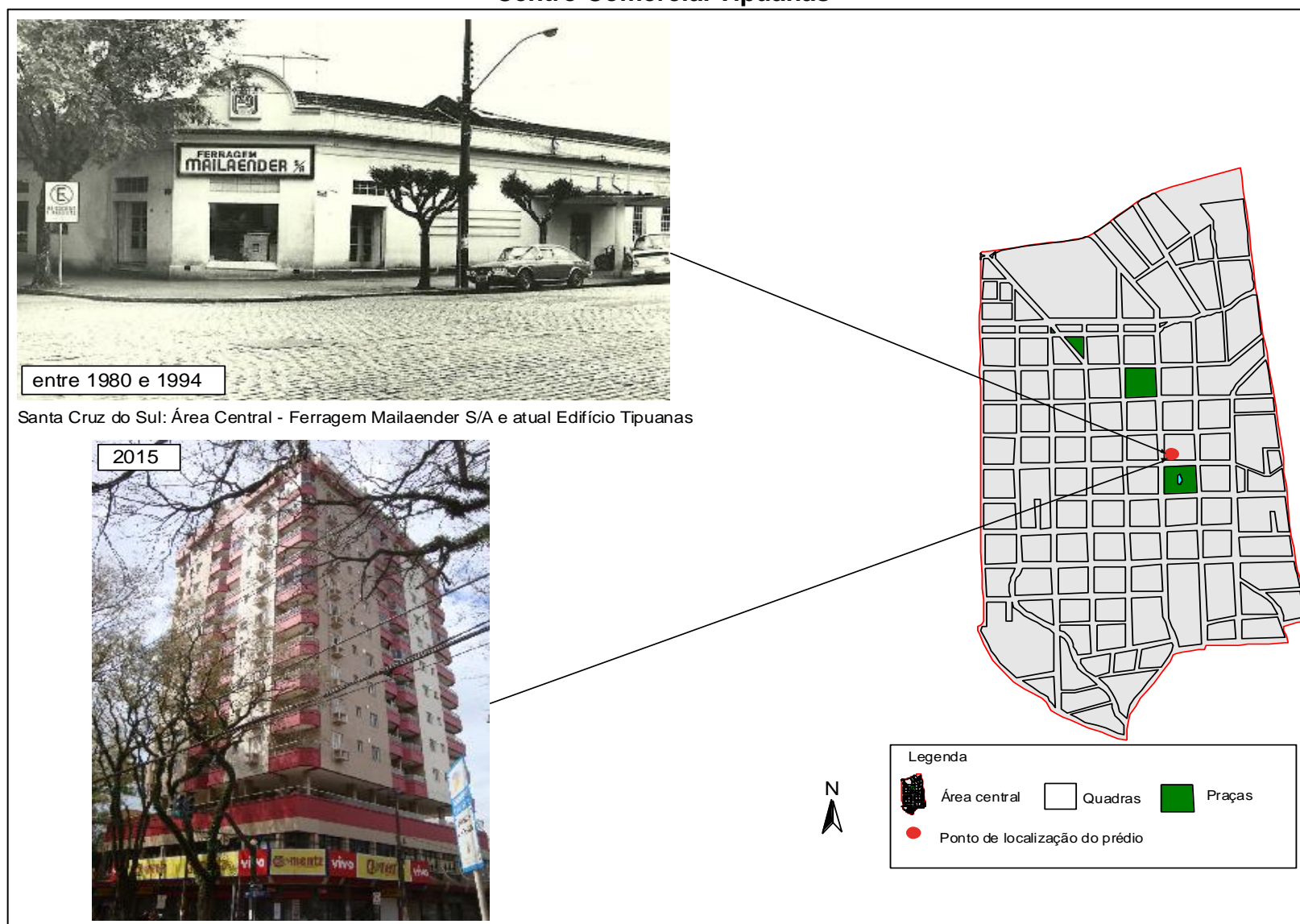
Mesmo diante de iniciativas no sentido de preservar o patrimônio arquitetônico, como já referenciado anteriormente, observa-se que a cidade vem, paulatinamente, perdendo suas referências históricas, culturais, econômicas e sociais. Dessa forma, identifica-se que a existência de uma legislação, que disciplina ações quanto à conservação do patrimônio arquitetônico, histórico e cultural da cidade, ainda não tem sido suficiente para estancar a busca constante de reprodução do capital imobiliário por intermédio da especulação.

Há que se salientar que os novos usos não ficam restritos às antigas instalações industriais, alcançando o setor residencial por intermédio de novos usos das antigas e das belas residências da elite santa-cruzense. A criação de novos produtos imobiliários, como os condomínios fechados, localizados na região norte e nordeste da cidade, e os modernos edifícios, na área central e nos bairros mais nobres e valorizados, mudanças de hábitos e padrões de consumo são alguns dos fatores que têm contribuído para que as residências, acima caracterizadas, passem a ter outros usos e funções.

Esses novos tipos de usos, nos quais predominam o comercial e de serviços, têm se evidenciado, especialmente a partir de meados da década de 1990, pelas novas funções que Santa Cruz do Sul passou a desempenhar, a partir de então, como polo de comércio e prestador dos mais variados tipos de serviços, entre os quais se destacam os de logística, educação, saúde e turismo, entre outros. Essa particularidade tem dotado a cidade de uma reconfiguração funcional, que amplia suas relações e traz novas dinâmicas ao território.

Nas páginas seguintes, apresentam-se diversas imagens com alguns marcos característicos das transformações que a área central vem sendo exposta, a partir da década de 1990. Nas figuras 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79 são apresentadas algumas edificações, em diferentes períodos, com os novos usos e/ou refuncionalização desses prédios, bem como um mapa contendo a localização para que o leitor tenha melhores condições de se orientar. Apresenta-se, ainda, na figura 80, uma síntese da espacialização aproximada das indústrias, dos principais estabelecimentos comerciais e dos serviços públicos e privados localizados na área central da cidade.

Figura 72: Transformações na área central – Ferragem Mailaender S/A e atual edifício residencial e Centro Comercial Tipuanas



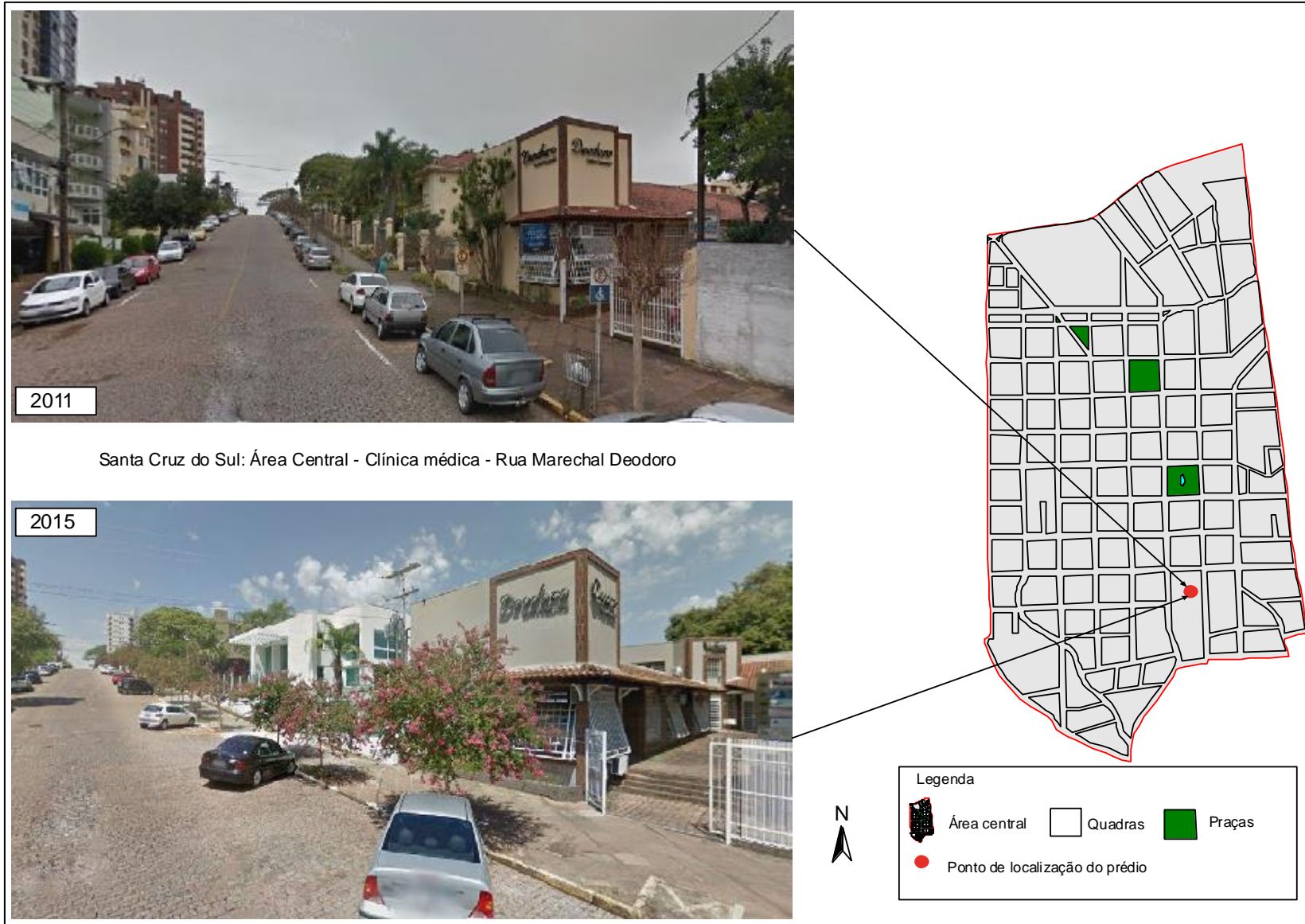
Fonte: acervo de Cesar A. Zimmer, e registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Figura 73: Santa Cruz do Sul - transformações na área central – antigas instalações da Cia. Fumos Santa Cruz (Philip Morris) e futuras instalações do München Residence – München Shopping Mall



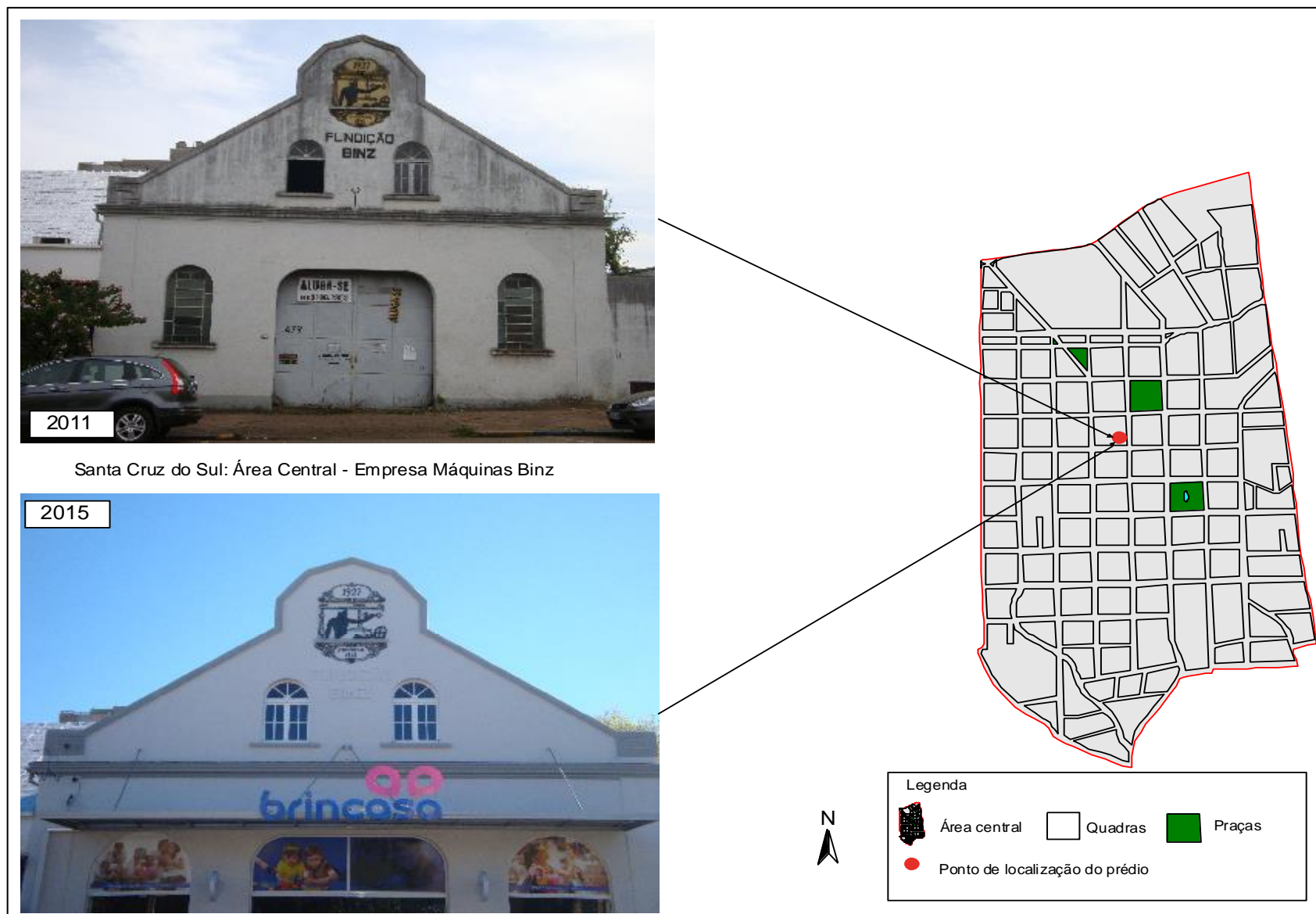
Fonte: Google maps (2011), e registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Figura 74: Transformações na área central – Clínica médica – Rua Marechal Deodoro



Fonte: elaborada por Gabriel A. S de Oliveira com base em Google maps (2011; 2015).

Figura 75: Santa Cruz do Sul – transformações na área central – Rua Tenente Coronel Brito



Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira.

Figura 76: Santa Cruz do Sul – transformações na área central – esquina das ruas Júlio de Castilhos e Ernesto Alves



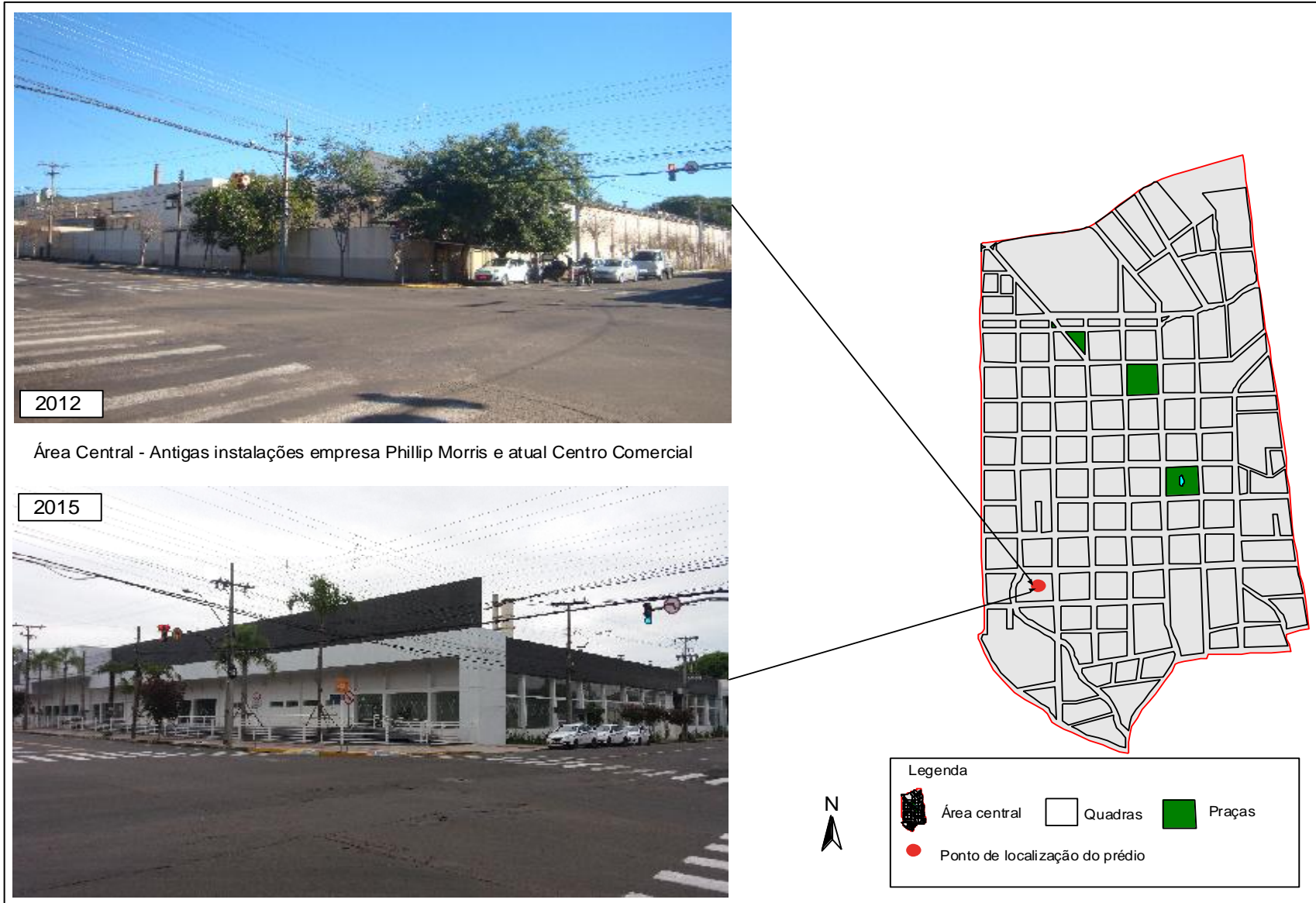
Fonte: Google maps (2011), e registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Figura 77: Santa Cruz do Sul – transformações na área central – esquina das ruas V. Aires e 7 de Setembro



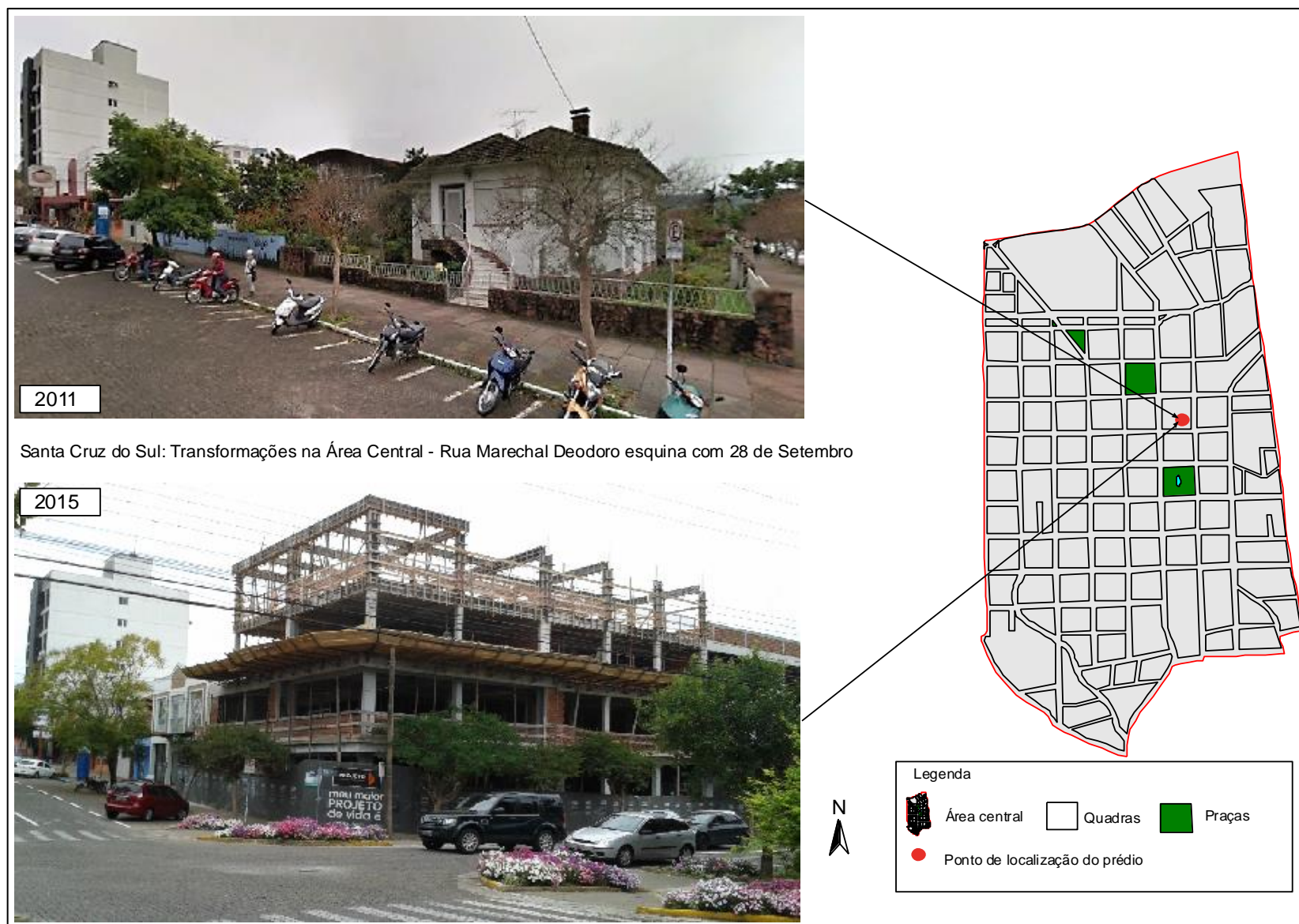
Fonte: Google maps (2011); registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Figura 78: Transformações na área central – antigas instalações da Empresa Philip Morris e atual centro comercial



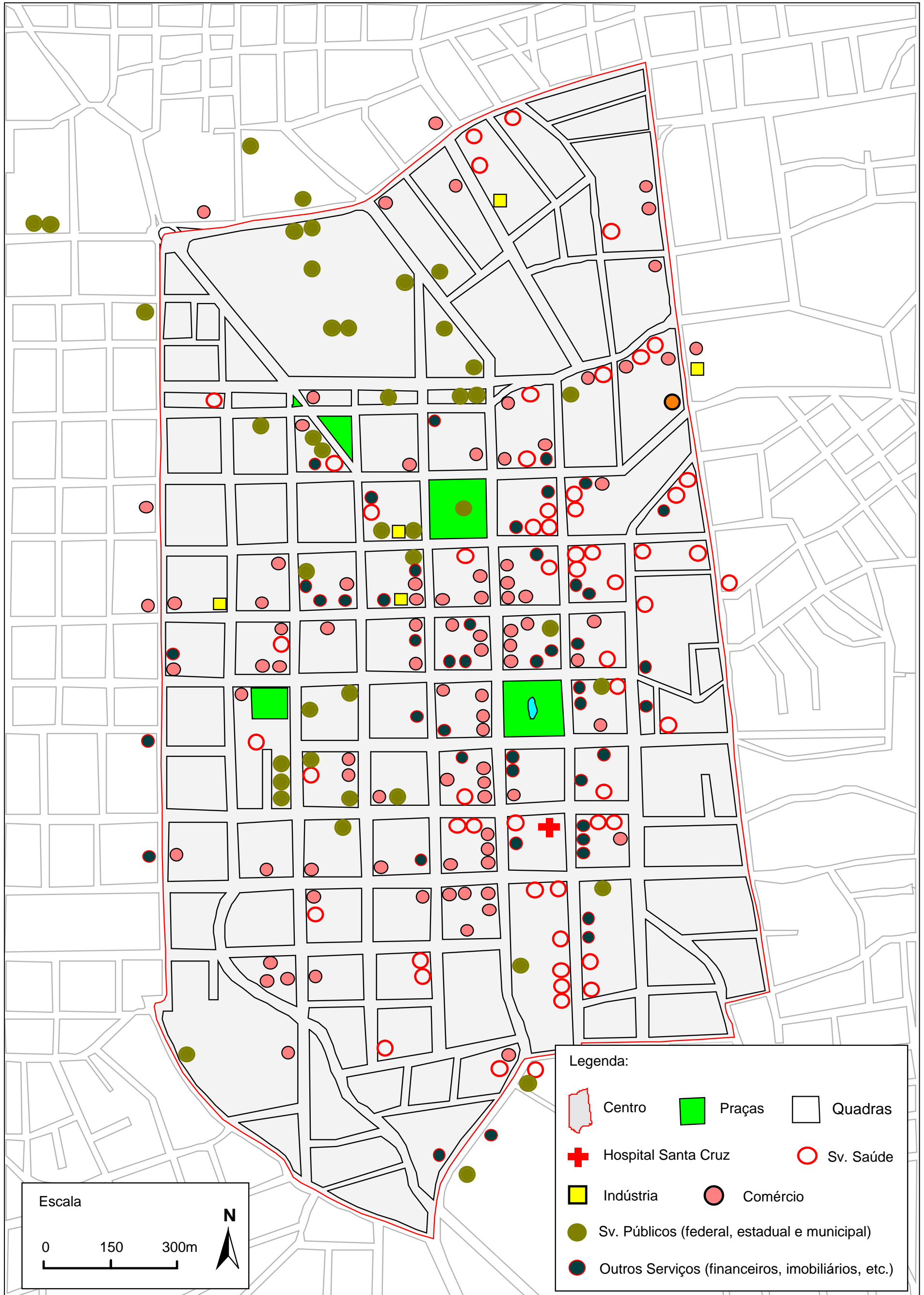
Fonte: registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira.

Figura 79: Santa Cruz do Sul – transformações na área central - esquina das ruas Marechal Deodoro e 28 de Setembro



Fonte: Google maps (2011); registro fotográfico de Gabriel A. S. de Oliveira (2015).

Figura 80: Área central – síntese da espacialização aproximada da indústria, comércio e serviços (2015)



Fonte: elaborada por Gabriel A. S. de Oliveira, com base em pesquisa de campo (2015).

As atividades comerciais, antes concentradas por agentes locais, gradativamente foi cedendo lugar para outros de fora do município, que buscam, seletivamente, instalar seus empreendimentos na área central. Nesta área, são encontrados os principais atributos que interessam e definem a tomada de decisão desses entrantes, especialmente os grandes grupos comerciais, ao selecionar o centro para a instalação de empreendimentos. Nesse sentido, Corrêa (2001, p. 36), ao se referir à prática da seletividade espacial, destaca que: “No processo de organização de seu espaço o Homem age seletivamente. Decide sobre um determinado lugar segundo este apresente atributos julgados de interesse de acordo com os diversos projetos estabelecidos.” Além disso, observa-se que os empresários locais do setor de comércio e serviços, certos de possuírem o domínio desse ramo de atividade, nas escalas local e regional, não ampliaram suas atividades, com raríssimas exceções, para além das fronteiras do município ou da área central da cidade. Dessa forma, muitas empresas encerram suas atividades, o que tem levado seus proprietários e herdeiros a realizarem um processo de parcelamento desses espaços e destiná-los à obtenção de renda.

Também, torna-se importante salientar que a reestruturação não se restringe apenas às forças de produção, mas também ocorre na dimensão espacial, local de relações, de embates e de conflitos dos vários agentes, que disputam o espaço da cidade.

Nesse sentido, verifica-se que na área central há um conflito permanente pelo espaço, entre comerciantes e trabalhadores ambulantes. Os comerciantes queixam-se que os trabalhadores ambulantes e feiras itinerantes realizam concorrência desleal, porém, também fazem uso do espaço público, do passeio público, para exposição ou comercialização de seus produtos. Sobre a pressão das entidades representativas, o poder público municipal aplica a legislação pertinente, qual seja a retirada dos ambulantes e apreensão de seus produtos. No entanto, nesse conflito, parece não existir, por parte do Estado, a iniciativa de resolver a situação; apenas aplicar a lei, que beneficia os empresários, como se tal medida fosse o suficiente. Ademais, pode-se dizer que o Estado, na qualidade de gestor dos bens públicos, que tem por certo a função de mediação, ao aplicar somente a lei, indica que sua posição não é neutra.

Assim, a reestruturação da área central tem produzido uma nova dinâmica intraurbana, que transborda os limites da cidade, marcando, dessa forma, que a

importância dessa área não é só como ponto de referência, mas, sobretudo, pelo que nela acontece, por intermédio de seus fluxos, de seus objetos, de seus valores históricos, culturais e simbólicos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Santa Cruz do Sul destaca-se pela importância que exerce em escala local e regional, como polo na construção de um processo de articulação de uma rede de cidades, na qual se estrutura uma produção de espaços, de forma particular à dimensão econômica. Também, o alcance nacional e internacional reveste-se de fundamental importância, que se dá pelo complexo agroindustrial do setor fumageiro e de outras empresas, não só locais, mas também ligadas aos grandes conglomerados internacionais. Essas atividades industriais são importantes geradoras de riqueza, de absorção de mão de obra, tanto em escala intraurbana como interurbana, pela arrecadação de tributos, pela demanda por serviços, continuam a definir a cidade como importante centro industrial.

Distingue-se no conjunto de cidades que compõem não só a região do Vale do Rio Pardo como outras regiões do Estado, pela concentração das atividades de comércio e serviços, especialmente na sua área central. Apresenta, no binômio comércio-serviços, um conjunto diferenciado de atividades, quando comparada aos centros urbanos que fazem parte da rede urbana regional, com destaque para os setores financeiro, comercial, saúde e pela presença de órgãos das administrações pública federal e estadual.

Santa Cruz do Sul mantinha, até o final dos anos da década de 1980, uma economia diversificada e baseada em empresas locais, exceto quanto ao ramo fumageiro, que se internacionalizou e já encontrava-se consolidado pelas empresas multinacionais desse setor, passando a se reestruturar.

Observou-se que, a partir da década de 1990, passou a ocorrer o fechamento de grandes empresas tradicionais do comércio e da indústria local. Entende-se que três fatores foram determinantes para o encerramento das atividades dessas empresas: a) aumento da concorrência com a instalação de empresas de fora do município; b) dificuldade de mudanças na estrutura organizacional e de gestão, com o objetivo de alcançar maior competitividade; e c) problemas de sucessão.

As empresas das principais redes varejistas, que aqui se instalaram, apresentavam um tipo de gestão que estava voltada exclusivamente para a sua atividade-fim, bem como para a diminuição dos custos gerados pela atividade-meio. Essas empresas não trouxeram para a cidade grande parte dos seus serviços administrativos, que ficaram localizados na matriz, sediada em outras cidades do

estado, em outros estados ou mesmo no exterior. Também, esses serviços foram terceirizados, como por exemplo: contabilidade, manutenção predial, transporte e manutenção dos produtos, passando a ser feitos por empresas autorizadas, mas não ligadas à estrutura dessas grandes redes. Muitos desses serviços administrativos foram possibilitados pela manutenção e movimentação dos fluxos de informações e decisões entre matriz e filiais, pela utilização de uma rede de telemática, possibilitado pelo chamado meio-técnico-científico, ao qual se refere Milton Santos (1999).

As empresas locais de diferentes ramos de atividades, seja industrial, comercial ou de serviços, especialmente aquelas firmas tradicionais, menos especializadas e com uma estrutura maior e mais pesada ante aos novos modelos organizacionais que se apresentaram, não conseguiram se adequar, ao que se poderia designar como novos tempos, e enceraram suas atividades. Isso, pode-se afirmar, que aliado à forte concorrência de novas empresas de fora do município, que começaram a se estabelecer na cidade, exerceram forte concorrência, que até então as empresas locais não tinham sido submetidas.

As empresas locais mantinham uma estrutura constituída de atividades-meio e atividades-fim pela própria organização. Essas atividades compunham-se desde a venda até a contabilidade, instalação, assistência técnica, manutenção e entrega dos produtos vendidos. Essa situação não lhes permitiu competir com as empresas vindas de fora, mais enxutas em sua estrutura e que se mantinham fiéis à sua atividade-fim, ou seja, a venda de produtos.

Aliadas a esse fator, houve também questões de preparação de sucessores familiares dentro das organizações. Esses não foram preparados ou não desejaram continuar com as atividades desenvolvidas nas empresas, pois, em muitos casos, passaram a desenvolver atividades voltadas para as empresas multinacionais fumageiras, atuando como gerentes, diretores e outros cargos, bem como prestadores de serviços das mais variadas atividades, sendo, muitas vezes, remunerados com salários superiores aos pró-labores que poderiam retirar de suas empresas.

Observou-se que essas grandes empresas locais de comércio e outras atividades, com destaque para aquelas que eram abrigadas em grandes prédios localizados, especialmente, na área central da cidade, com destaque para as que estavam instaladas na Rua Marechal Floriano, foram parceladas em pequenos

espaços comerciais ou transformadas em galerias, onde se instalaram lojas menores. Nesse caso, houve uma busca de caráter rentista, uma vez que não houve a continuidade de suas atividades por parte de seus herdeiros ou proprietários, que preferiram auferir alta renda, possibilitada pelo parcelamento desses prédios em diversas lojas ou salas comerciais, onde atualmente se desenvolvem os mais variados tipos de comércio e prestação de serviços.

Dessa mesma maneira, muitos investidores que adquiriram os prédios de empresas locais, realizaram o parcelamento desses espaços em pequenas lojas, para obter renda do aluguel. Essa estratégia de parcelamento tem gerado grande dificuldade de se conseguir espaços maiores para locação, normalmente requeridos por empresas das grandes redes de lojas de departamentos, quer sejam estaduais ou nacionais, que procuram a área central para se instalarem na cidade.

As empresas locais de maior porte, com raras exceções, não procuraram ampliar suas atividades e negócios em busca de outros mercados na região ou no Estado. Em contrapartida, identificou-se que a maioria das grandes e médias empresas, que passaram a atuar no setor de comércio e serviços do município, especialmente a partir da década de 1990, é de outros municípios, tanto em nível regional, estadual, nacional e internacional.

A reestruturação da área central da cidade se dá a partir do mercado e do poder público municipal. Este atua por intermédio de políticas direcionadas a atender as diversas demandas em infraestruturas, num primeiro momento, às geradas pelas empresas multinacionais ligadas ao setor do tabaco e, posteriormente, as que foram apresentadas pelo setor de comércio e serviços, e passam a ter destaque maior a partir dos meados dos anos da década de 1990.

A área central de Santa Cruz do Sul é o ponto mais importante de convergência na busca dos mais variados produtos e serviços. A cidade possui três eixos principais de deslocamento dessas atividades de comércio e serviços. O primeiro e mais antigo tem o seu principal eixo de deslocamento, nas avenidas Euclides Kliemann e Barão do Arroio Grande, para as direções sul e sudeste da cidade, cujos bairros são Ana Nery, Arroio Grande e Distrito Industrial. Esse sub-centro possui ampla ligação com a área central. Um segundo eixo se desloca para o sentido oeste da cidade, em direção à região da BR 471 e estação Rodoviária. Esse eixo tem nas ruas Júlio de Castilho e 28 de Setembro suas principais vias de ligação entre aquela região da cidade e a sua área central. Nessa área concentram-se

diversas atividades comerciais, especialmente aquelas ligadas ao comércio de veículos, com revenda de todas as marcas, oficinas mecânicas de várias especialidades e empresas de material de construção. Na direção sudoeste, há um eixo de deslocamento que se inicia ao final da Rua Carlos Trein Filho e que se completa através da Avenida Gaspar Bartholomay, na qual são encontradas empresas que comercializam os mais diversos tipos de produtos. O terceiro eixo, que se evidenciou mais recentemente, segue na direção norte da cidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Independência, e a UNISC como principal ponto de atração. Esse eixo alcança a rodovia RS-287, e possibilita o deslocamento aos diversos municípios da região e do Estado. Esse eixo de comércio e serviços se tornou mais evidente a partir da transferência da FISC e, posteriormente, com a criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993. Permitem, ainda, o acesso e a execução dos principais fluxos em direção ao centro, não só das pessoas da cidade, mas também de outras pessoas de outros municípios, que se deslocam em busca de produtos e serviços para atender as suas demandas.

Porém, há que se salientar que o comércio e os serviços, a partir da área central, encontram no Parque da Oktoberfest (antigo logradouro público) e na área das instalações da 3ª Superintendência Regional do Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem (DAER-RS), ainda como limitadores para a expansão dessas atividades na direção norte-noroeste da cidade.

Quanto aos usos na área central, houve, a partir de meados da década de 1990 e com mais intensidade nos anos 2000, a refuncionalização das unidades unifamiliares, sendo estas transformadas em clínicas médicas, odontológicas e de fisioterapia, casas de repouso, e escritórios para as mais variadas atividades profissionais. O uso habitacional, com raras exceções, encontra-se concentrado em unidades multifamiliares, que tem acarretado um intenso processo de verticalização na área central.

Esse adensamento vertical, localizado na região central da cidade, pode ser explicado pelas melhores condições de infraestrutura existentes nessa área, dentre as quais destacam-se: ruas calçadas, proximidade das atividades de comércio e dos vários tipos de serviços, tanto público como privados. É nessa área, também, que encontram-se os terrenos mais valorizados, que possibilitam melhores condições de reprodução do capital empregado na construção de diversos edifícios, que ocorre por intermédio de maior retorno financeiro.

Também, foi possível identificar que a cidade não apresenta um processo de gentrificação, que já é evidente em cidades de porte semelhante, como por exemplo Pelotas e Rio Grande, que apresentam abandono e degradação em suas áreas centrais, conforme identificado por Soares (2006), e sim uma renovação da sua área central, tendo em vista que o centro permanece com sua importância, pois permite o atendimento das diversas demandas, bem como o cumprimento de novas funções nos contextos local e regional, com destaque para as atividades de comércio e serviços, quer sejam público ou privados.

O período das décadas posteriores a 1960 caracteriza-se pelo processo de internacionalização do setor agrofumageiro local. A partir desse processo, Santa Cruz do Sul passou por profundas transformações espaciais, que se refletem, notadamente, em sua área central por um intenso processo de verticalização, com a construção de edifícios residenciais e comerciais, dentre outras mudanças no seu espaço urbano. Conforme Silveira (2006), é a partir dos processos de internacionalização do setor fumageiro e da urbanização em curso que ocorre um movimento dos capitais industriais para o mercado imobiliário, tornando-se mais complexo a partir desse momento.

Quanto aos diversos agentes produtores do espaço urbano, observa-se que existe a formação de redes de atuação entre eles. As incorporadoras e construtoras formam redes com as empresas de intermediação imobiliária, que podem ser exclusivas ou não exclusivas, para a comercialização de unidades habitacionais produzidas. O Estado também faz parte desse contexto, na medida em que realiza ações no sentido de atender aos diversos interesses envolvidos, seja por meio de dotação de infraestrutura, pela adequação da legislação, com financiamentos, bem como por intermédio de políticas públicas, a fim de equacionar essas demandas. Como exemplos dessa atuação do Estado podem ser citadas as Parcerias Público-Privadas, a gestão de programas para a construção de habitações destinadas à população de baixa renda e o credenciamento de imobiliárias, como agentes da Caixa Econômica Federal, com a finalidade de realizar os serviços de elaboração e análise de documentos necessários aos financiamentos imobiliários dessa instituição financeira estatal.

No que concerne ao setor de comércio e serviços, entende-se que houve uma redefinição dos agentes econômicos, especialmente a partir dos anos da década de 1990. Capitais externos têm entrado no comércio local, principalmente na área

central, através da instalação de um grande número de empresas comerciais de municípios próximos, de outras regiões do Estado, do país e também do exterior. Esses novos entrantes passaram a competir e a ocupar espaços das empresas locais, passando, dessa forma, a dominar uma parcela relevante das atividades de comércio e dos serviços. Assim, verifica-se que muitas empresas passaram a se instalar na área central, por intermédio de franquias, que passaram a disputar espaços comerciais e de vendas com os empresários locais, tendo em vista o fluxo de pessoas, a renda e a importância que a cidade representa no contexto regional.

Cabe salientar, ainda, que no que se refere aos grandes empreendimentos, como é o caso dos *shopping centers*, ainda se percebe, além de posicionamentos contrário à instalação desses grandes equipamentos destinados ao comércio e serviços na cidade, que também há dependência de capitais externos para a sua viabilização. Nesse sentido, essa observação torna-se evidente tendo em vista que a partir da década de 1990, os três projetos apresentados, para instalação de *Shoppings centers* na cidade, foram feitos por grupos empresariais de fora do município, e não se viabilizaram.

O comércio e os serviços passaram a ter maior relevância na dinâmica econômica, descortinada a partir da década de 1990. Esses dois setores, mesmo importantes em épocas pretéritas, ocuparam posições secundárias na dinâmica econômica, tendo em vista que a atividade industrial, baseada especialmente na produção agroindustrial fumageira, protagonizava a economia da cidade. Essa relevância pode ser vista nos dados dos setores econômicos, que foram apresentados no capítulo 4. A partir da década supracitada, a importância do comércio e serviços é visível, tanto na formação do PIB local como também na geração de empregos formais.

Ainda, no setor comercial da área central da cidade, uma maior presença do comércio popular e informal torna mais evidente, a partir de meados da década de 1990, passando a se desenvolver com mais densidade nas ruas localizadas na direção oeste da Rua Marechal Floriano, revelando, além da necessidade e de trabalho, que a área central não está imune às contradições espaciais presentes na cidade.

Os serviços de saúde constituem importante função no espaço local e regional, se tornam mais complexos e atraem grande fluxo de pessoas, credenciando a cidade também como polo regional na prestação desse tipo de atividade. Essa

condição torna-se marcante a partir da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, que passou a oferecer cursos de formação e de pós-graduação na área da saúde, disponibilizando para a cidade mão de obra diversificada e altamente especializada.

Quanto aos serviços financeiros, a concentração das agências bancárias e financeira encontra-se na área central da cidade, e com poucas agências fora dessa região, evidenciando a existência de grandes fluxos financeiros nessa região. Essa espacialização da atividade bancária não leva em consideração a maior quantidade de pessoas, ou seja, a maior densidade em uma determinada área, e sim a quantidade de negócios que são efetuados. Nesse sentido, essa localização se justifica tendo em vista que é no centro da cidade que se encontram a maioria das unidades de comércio e de serviços.

A cidade destaca-se, ainda, como importante ofertadora de serviços das diferentes escalas da administração pública. Nessa condição, tornou-se importante centro regional na oferta desse tipo de serviço, que atinge, além do Vale do Rio, Pardo, municípios de outras regiões e do Estado.

Diante do exposto, julga-se importante fazer algumas considerações acerca do trabalho realizado para atender ao objetivo que foi proposto na presente tese, qual seja o de entender como ocorreu o processo de reestruturação urbana da cidade e suas repercussões na área central.

Uma primeira consideração diz respeito aos objetivos que foram propostos na pesquisa, os quais julga-se que foram atendidos na sua totalidade. Neste sentido, entende-se que ficou claro que a cidade média de Santa Cruz do Sul, principal polo econômico do Vale do Rio Pardo, a partir da internacionalização da indústria fumageira, num primeiro momento, se reestruturou para atender a esse setor. Esse processo repercutiu diretamente na área central, que ocorreu pelo atendimento às demandas em infraestrutura e também pela inversão dos capitais de investidores industriais no mercado imobiliário. Também foram identificados os principais agentes produtores do espaço urbano local, bem como suas estratégias de ação. Foi possível verificar que tais agentes não se restringem aos atores locais, mas há, especialmente a partir dos anos 2000, a presença de outros operadores de fora do município. Ficou evidenciado, no período em estudo, a importância do setor de comércio e serviços. Este tornou-se referência no atendimento das demandas tanto em escala local com regional. Assim, ficou caracterizado que as atividades de

comércio e serviços, que se encontram concentradas na área central da cidade, passaram a ser protagonistas da dinâmica econômica da cidade, especialmente a partir do início dos anos 2000, mesmo que ainda esteja presente no senso comum que a indústria agrofumageira seja o principal setor da economia local. Foi possível, ainda, caracterizar que, a partir de meados da década de 1990, a cidade passou a se reestruturar para atender às demandas do setor de comércio e serviços, que têm participação importante na formação do PIB e na geração de empregos formais na economia local, alcançando 61,81% e 63,48%, respectivamente. Esse processo de reestruturação se faz presente com as transformações dos usos de antigas instalações fabris e de habitações para comércio e serviços, notadamente na área central, com a presença de novos tipos de espaço para habitação (veja-se a verticalização) e de equipamentos, que reforçam a centralidade dessa área.

Em segundo lugar, torna-se importante salientar que a obtenção dos dados e informações, que embasaram a presente tese, não foram de tão fácil acesso. A principal dificuldade encontrada diz respeito aos trabalhos de campo, principalmente por parte de algumas entidades que entenderam e julgaram importante a realização de um trabalho com esse objetivo por parte da academia, mas, de outra maneira, ficou subjacente que não havia interesse em disponibilizar determinados dados. Muitos destes se encontram esparsos ou não estão sistematizados, o que dificulta sobremaneira a realização de uma pesquisa, especialmente quanto aos dados históricos. Nesse sentido, percebe-se a carência de informações que possibilitem dar suporte para pesquisas intraurbanas, situação que dificulta o conhecimento referente à cidade. Entretanto, cabe uma ressalva quanto aos dados obtidos nos órgãos oficiais, os quais foram disponibilizados ou estavam prontos para acesso, bem como obteve-se assessoria necessária para seu entendimento.

Uma terceira consideração remete à identificação de que este trabalho não esgota o tema da reestruturação urbana em Santa Cruz do Sul, uma vez que existem elementos que apontam para a necessidade de que sejam realizadas outras investigações a respeito do assunto. Portanto, torna-se importante que seja revisitado.

Por fim, julga-se que se alcançou o que foi proposto nesta pesquisa e, nesse sentido, espera-se ter contribuído para o entendimento do processo de reestruturação, ainda que não abarcando esse tema de forma total e suscitando outras pesquisas. Assim, espera-se ter contribuído para a compreensão do processo

recente e de desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul, bem como sobre sua importância para o espaço interurbano regional.

REFERÊNCIAS

- ALVES, Glória. *Transformações e resistências nos centros urbanos*. In: CARLOS, A. F. A (Org.). *A crise urbana*. São Paulo: Contexto, 2015.
- ALVES, L. A. *Os processos espaciais da zona periférica do centro: um estudo da área central de Uberlândia (MG)*. 2011. 309 f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2011.
- _____. *A. Dinâmica e configuração atual da área central das cidades médias: particularidades e semelhanças entre Uberlândia-MG e Ribeirão Preto-SP*. XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. UERJ, Rio de Janeiro, 2013.
- AMARAL, S. F. *O processo de reestruturação do espaço em cidades médias: o caso referências, o centro de Juiz de Fora*. 2012. 255 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2012.
- 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.
- ANTUNES, Ricardo *et al.* *Neoliberalismo, trabalho e sindicatos: reestruturação produtiva no Brasil e a Inglaterra*. São Paulo: BoiTempo, 1999.
- ARROYO, M. M. *Dinâmica territorial, circulação e cidades médias*. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, Oscar (Org). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão popular, 2006.
- BAHIANA, L. C. da C. *Agentes Modeladores e Uso do Solo Urbano*. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros. Rio de Janeiro, nº 18, 1978, p. 53-62.
- BARRETO, Rogério. *O Centro e a centralidade urbana – aproximações teóricas a um espaço em mutação*. Cadernos: curso de doutoramento em geografia FLUP. Lisboa: CEGOT, 2010.
- BAUMANN, Udo. *Memórias de Santa Cruz do Sul*. Santa Cruz do Sul: Convênio de Cooperação Técnica Brasil/Alemanha (GTZ), 1987
- BENEVOLO, Leonardo. *História da cidade*. 3ª ed. São Paulo: editora Perspectiva, 2003.
- BENKO, Georges. *Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI*. 3ª ed. São Paulo: Hucitec, 1999.
- BESSA, K. C. *Reestruturação da rede urbana brasileira e cidades médias: o exemplo de Uberlândia (MG)*. Caminhos de Geografia: Instituto de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2005. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em 10 set. 2014.

BOTELHO, Adriano. *A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo*. Cadernos Metr pole 18, 2  semestre 2007, p. 15-38.

_____. *O urbano em fragmentos: a produ o do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL. Caixa Econ mica Federal. *Programa Minha Casa – Minha Vida: quantitativos aplicados em Santa Cruz do Sul/RS desde a cria o do Programa [Mensagem institucional]*. Mensagem recebida gilson.erdmann@caixa.gov.br em 22 fev. 2017.

BRASIL. Ministério da Cultura. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. Brasília, 2016.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Manual de Reabilita o de áreas Urbanas Centrais*. Brasília, 2008. Disponível em: <www.capacidades.gov.br>. Acesso em 10 jul. 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Programa Nacional de Capacita o das Cidades: Curso Reabilita o Urbana com foco em áreas Centrais*. Brasília, 2014. Disponível em: <www.capacidades.gov.br>. Acesso em 10 jul. 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Programa Nacional de Capacita o das Cidades: Curso Reabilita o Urbana com foco em áreas Centrais*. Brasília, 2015. Disponível em: <www.capacidades.gov.br>. Acesso em 30 out. 2014.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). *Redes e Fluxos do território: Gestão do Território 2014*. Rio de Janeiro, 2014.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. *Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) 2016*. Brasília, 2016.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). *Produto Interno Bruto Municípios: 1999-2014*. Banco de dados agregados do IBGE, 2016. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/acerco/acervo>. Acesso em 20 ago. 2016.

CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros. Crime, segrega o e cidadania em São Paulo*. 2  Ed. São Paulo: Edusp, 2003.

CALIL JUNIOR, O. *O centro de ribeira o Preto: os processos de expansão e setoriza o*. 2003. 208 p. Disserta o (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

CAMPOS, H. A. de. *Valoriza o do solo e reestrutura o urbana: estudo de novos produtos imobiliários na região dos Vales do Rio Grande do Sul*. Relatório Final de Projeto de Pesquisa. Santa Cruz do Sul: FAPERGS, 2014.

CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. da. *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014.

CAMPOS, H.; SCHNEIDER, L.; KRAMER, M. *Inventário do Patrimônio arquitetônico: área central urbana de Santa Cruz do Sul*. UNISC, Santa Cruz do Sul, 2003.

CANO, Wilson. *Soberania e política econômica na América Latina*. São Paulo: Editora UNESP, 2000.

CARLEIAL, L. M. F. *Reestruturação industrial, relação entre firmas e mercado de trabalho: as evidências na indústria eletroeletrônica na Região Metropolitana de Curitiba*. In: CARLEIAL, L; VALLE, R. (Org.) *Reestruturação produtiva e mercado de trabalho no Brasil*. São Paulo: Hucitec-ABET, 1997. p. 296-333.

CARLOS, A. F. A. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.

CARLOS, A. F. A. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. *A cidade como negócio*. São Paulo: Editora contexto, 2015.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. *Espaço, um conceito-chave de geografia*. In: CASTRO, I. C.; GOMES, P. C. C.; CORRÊA, R. L (Org). 3ª ed., Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. p. 15-47.

CORRÊA, R. L. *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.

CORRÊA, R. L. *Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão*. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

CUNHA, P. V.; SMOLKA, M.O. *Notas críticas sobre a relação entre a renda fundiária e o uso do solo urbano*. 1978. Disponível em: <www.cebrap.org.br>

DANTAS, J. R. Q.; CLEMENTINO, M. L. M. *Reestruturação produtiva e as novas configurações das cidades médias potiguaras: estudo preliminar sobre Pau dos Ferros-RN*. RERUT, v. 01, nº 01, 2012.

DEEKE, A. G. *Centralidade e configuração urbana no processo de formação e desenvolvimento da área central de Santa Cruz do Sul/RS (1922-2010)*. 2012. 159 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2012.

DUARTE, A. C. *A área central da cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IBGE, 1967.

ELIAS, D.; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. (Orgs). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Tandil e Uberlândia*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

ELIAS, D.; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. (Orgs). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina*. São Paulo: Expressão Popular, 2013.

ELIAS, Denise. *Novas dinâmicas territoriais no Brasil agrícola*. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, Oscar (Org). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão popular, 2006.

ELIAS, Denise.; PEQUENO, Renato. *Mossoró: o novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais*. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, Denise; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão popular, 2010.

ETGES, Virgínia E. *A região no contexto da globalização: o caso do Vale do Rio Pardo*. In: VOGT, O. P.; SILVEIRA, R. L. L. da S. (Org). *Vale do Rio Pardo: (re)conhecendo a região*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2001.

FARIA, A. F. *Reestruturação produtiva e qualificação profissional: um estudo de caso sobre a cadeia do fumo*. 2010. 112 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Araraquara, 2010.

FERREIRA, C. de S. *O processo de verticalização na cidade de Campinas: da Gênese à lei 640 de 1951*. Campinas, 2007. Dissertação (Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias – Pós-Graduação em Urbanismo) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA RS. FEEDADOS: *Perfil dos municípios, 2015*. Disponível em: <<http://www.fee.rs.gov.br/>>. Acesso em agosto de 2015.

GOMES, M. T. S. *O debate sobre a reestruturação produtiva no Brasil*. RA'E GA 21- O Espaço Geográfico em Debate, 2011. UFPR: Curitiba, 2011. p. 51-77.

_____. *Cidades médias, novos espaços produtivos e reestruturação do espaço urbano em Uberaba-MG*. *Confins Online* nº 25 – 2015. Disponível em: <http://confins.revues.org/10407>. Acesso em: 24 fev. 2015.

GONZALES, S. F. N. *A renda do solo urbano: Hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade*. In: FARRET, Ricardo Libanez (Org). *O espaço da cidade: contribuição à análise urbana*. São Paulo: Projeto, 1985.

GORENSTEIN, Silvia; LANDRISCINI, Graciela; HERNÁNDEZ, J. L. (Org). *Economia urbana y ciudades intermedias: trayectorias pampeanas y norpatagónicas*. Buenos Aires: Fundación CICCUS, 2012.

GOTTDIENER, Mark. *A teoria da crise e a reestruturação sócio-espacial: o caso dos Estados Unidos*. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. Reestruturação urbana: tendências e Desafios. Rio de Janeiro: Nobel/IUPERJ, 1990. p. 59-78.

GREMAUD, A. P.; VASCONCELLOS, M. A. S.; TONETO JÚNIOR, R. *Economia brasileira contemporânea*. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2011.

GUIA SOCIOECONÔMICO DO RIO PARDO E CENTRO SERRA. As várias faces da região. 16ª ed. Santa Cruz do Sul: Gazeta Grupo de Comunicações, 2016.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. David. *Condição pós-moderna*. 10ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2001.

_____. *O novo imperialismo*. 2ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

JORDAN, R.; SIMIONI, D. *Ciudades intermedias de América Latina y el Caribe: propuestas para la gestión urbana*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe – CEPAL. 1998.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 6 de maio de 1976.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 21 de fevereiro de 1978.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 23 de fevereiro de 1978.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 25 de fevereiro de 1978.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 2 de março de 1978.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 30 de agosto de 1984.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 8 de outubro de 1991.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 6 de novembro de 1991.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 4 de novembro 1992.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 6 de outubro de 1995.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 24 de abril de 1996.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 19 e 20 de outubro de 1996.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 20 de março de 1998.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 22 de julho de 1998.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: edições dos anos de 1990 a 1999.

JORNAL GAZETA DO SUL. *Caderno Classificados*. Santa Cruz do Sul: edições dos anos de 1995 a 2015

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 16 de dezembro de 2010.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 21 e 22 de dezembro de 2013.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. 24 e 25 de maio de 2014.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. 21 e 22 de dezembro de 2014.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 18 de março de 2015.

JORNAL GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul: ed. de 14 de janeiro de 2016.

JORNAL ZERO HORA. *Habitação: problemas disseminados*. Porto Alegre: ed. de 22 de março de 2015.

KLARMANN, Herbert. *Região e identidade regional: um estudo da espacialidade e representatividade regional no Vale do Rio Pardo*. 1999. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 1999.

KON, Anita. *Reestruturação produtiva e terciarização no Brasil*. Nova Economia, v. 7, n. 1. Belo Horizonte, 1997.

LAN, Diana. *et al. La lógica de la organización espacial em la ciudad de Tandil*. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Tandil e Uberlândia*. São Paulo: Expressão popular, 2010.

LEFEBREVE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LENCIONI, Sandra. *Reestruturação: Uma Noção fundamental para o Estudo das Transformações e Dinâmicas Metropolitanas*. VI Encontro de Geógrafos da América Latina. Universidade de Buenos Aires: Buenos Aires, 1998.

LOURENÇÃO, M. C. *Coisas da terra: a expansão territorial de Rio Claro*. São Paulo, 1988. Dissertação – Universidade de São Paulo-USP.

MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. *O processo de verticalização no centro de Maringá-PR, Brasil*. Distrito Federal, México: Investigaciones Geográficas, diciembre, nº 052, 2003. p. 53-71.

MAIA, D. S.; CARDOSO, C. A. de A.; ALONSO, S. F.; BEZERRA, R. SIL. *Campina Grande: dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e Transformações*. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina*. São Paulo: Expressão popular, 2013.

MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARTIN, H. E. *Santa Cruz do Sul – de colônia a freguesia 1849-1859*. Santa Cruz do Sul: APESC, 1979.

_____. *Recortes do passado de Santa Cruz*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 1999.

MELAZZO, E. S. *Marília: especialização industrial e diversificação do consumo: trajetórias de uma cidade média*. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, Denise; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Expressão popular, 2012.

MENDES, C. M. *O edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá*. 1992. 346 p. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas) – Universidade de São Paulo-USP, São Paulo, 1992.

MENEZES, J. B. *Município de Santa Cruz*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2005.

MOTTA, D.; MATA, D. da. *Crescimento das cidades médias*. Regional e urbano-01, Rio de Janeiro: IPEA, p. 33-38, dez. 2008.

OLIVEIRA JÚNIOR, G. A. de. *Redefinição da centralidade urbana das cidades médias*. Sociedade & Natureza. Uberlândia, 2008. p. 205-220.

OLIVEIRA, A. U. de. *Modo capitalista de produção, agricultura e reforma agrária*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2007.

OLIVEIRA, G. A. S. de. *A verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul-RS*. 2012. 189 p. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado)-Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2012.

PADUA, R. F. de. *Produção estratégica do espaço e os “Novos Produtos Imobiliários”*. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Orgs). *A cidade como negócio*. São Paulo: Editora Contexto, 2015.

PASSOS, V. R. L. *A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários*. Londrina, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina-UEL.

PATEIS, C. da S. *Reestruturação urbana e transformações na área central em cidades médias: o caso de São José do Rio Preto – SP*. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2007.

PEREIRA, C. S. S.; OLIVEIRA, J. C. A. de. *Novas formas comerciais na redefinição da centralidade em cidades médias: O caso de Juazeiro do Norte/CE*. XII SIMPURB-Ciência e Utopia: Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Belo Horizonte, 2011.

RAMALHO, J. R. *Precarização do trabalho e impasses da organização coletiva no Brasil*. In: ANTUNES, R. et al. *Neoliberalismo, Trabalho e Sindicatos: Reestruturação produtiva na Inglaterra e no Brasil*. 4. ed. São Paulo: Boitempo, 1999.

RAMIRES, J. C. de L. *O processo de verticalização das cidades brasileiras*. Boletim de Geografia. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998.

REHBEIN, M. V.; SOUZA, M.B. *A questão da legalidade dos novos produtos imobiliários na cidade de Santa Cruz do Sul*. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L (Orgs). da. *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014.

RUIZ, C. H.; VÁSQUEZ, F. A.; FERNÁNDEZ, M. H. *Transformações urbanas em la ciudad de Chillán, Chile: lo local y lo tradicional frente a la influencia global*. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, Denise; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Expressão popular, 2012.

SALGUEIRO, T. B. *Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana*. Finisterra – v. XXIX – nº 57, 1994. Lisboa, 1994. p. 79-101.

_____. *Oportunidade de transformação na cidade*. Finisterra – v. XLI – nº 81, 2002. Lisboa, 2006. p. 9-32.

SANTA CRUZ DO SUL. *Lei nº 5.960, de 22 de junho de 2010*. Santa Cruz do Sul, [s.n.], 2010.

SANTA CRUZ DO SUL. *Código Tributário Municipal – Lei complementar nº 04, de 29 de dezembro de 1997*. Santa Cruz do Sul: 1997.

SANTA CRUZ DO SUL. *Plano Diretor de Santa Cruz do Sul - Lei complementar nº 06, de 26 de fevereiro de 1998*. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 1998.

SANTA CRUZ DO SUL. *Plano Diretor de Santa Cruz do Sul - Lei complementar nº 335, de 03 de janeiro de 2007*. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 2007.

SANTA CRUZ DO SUL. Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul. *Relatório sobre os edifícios construídos na cidade entre 1970 a 2013*. 2014.

SANTOS, Milton. *A metrópole: modernização, involução e segmentação*. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. *Reestruturação urbana: tendências e Desafios*. Rio de Janeiro: Nobel/IUPERJ, 1990. p. 183- 191.

- _____. *A urbanização brasileira*. 2. ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1994.
- _____. *Técnica, Espaço, Tempo – Globalização e meio técnico-científico informacional*. 2. ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.
- _____. *Metamorfose do espaço habitado*. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.
- _____. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 3ª ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1999.
- _____. *O Espaço Divido: Os Dois circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos*. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 2004.
- _____. *O centro da cidade de Salvador*. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.
- SANTOS, N. R. Z. dos; TEIXEIRA, I. F. *Arborização de vias públicas: Ambiente x Vegetação*. Santa Maria: Instituto Souza Cruz, 2001.
- SCHERER, E. W. *O comércio e os ambulantes*. Santa Cruz do Sul: Jornal Gazeta do Sul, ed. de 22 de dezembro de 2015.
- SCHNEIDER, L. C. *Plano Diretor de Santa Cruz do Sul: as principais contribuições na imagem da cidade*. REDES, Santa Cruz do Sul, v. 5, n. 1, p. 159-168, jan./abr. 2000.
- SCOLARI, K. C. *Esculturas em faiança portuguesa existentes nos casarões do Centro Histórico da cidade de Pelotas*. 2012. Dissertação (Mestrado em Memória Social e Patrimônio Cultural) – Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2012.
- SCHOR, T. *A apropriação do espaço e a lógica do automóvel*. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. L. *O espaço no fim do século: a nova raridade*. São Paulo: editora Contexto, 2001.
- SILVA, A. M. R. *Requalificação urbana: o exemplo da intervenção Polis em Leiria*. Dissertação. Faculdade de Letras – Universidade de Coimbra. Lisboa: 2011.
- SILVA, O. T. da. *O conceito de centro e centralidade como um instrumento de compreensão da realidade urbana*. XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.
- SILVA, P. F. J. da. *A integração do mercado imobiliário e financeiro na produção da cidade fragmentada*. Revista de Formação Online, n. 19, v. 1, Jan./Jun., 2012, p.77-98.
- SILVA, W. R. *Londrina e a reestruturação urbana. Atividades econômicas, papéis, agentes e escalas*. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Campina Grande e Londrina*. São Paulo: Expressão popular, 2013.

SILVEIRA, C. B. *Formação e transformação da área central – Notas sobre a cidade do Rio de Janeiro*. V Simpósio de História da Cidade e do Urbanismo: “Cidades: temporalidades em confronto”. PUC, Campinas, 1998.

SILVEIRA, R. L. L da; DORNELLES, M. *A Produção de Tabaco do sul do Brasil: Um olhar geográfico sobre a dinâmica produtiva e organização territorial*. In: SILVEIRA, Rogério L.L. da; DORNELLES, Mizael. *Tabaco, Sociedade e Território: Relações e contradições no sul do Brasil*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2013.

SILVEIRA, R. L. L. da (Coord.). *Rede agroindustrial do fumo e a dinâmica de organização espacial e de usos do território na região sul do Brasil*. Projeto de pesquisa-CNPq Edital 03/2008. PPGDR/UNISC: Santa Cruz do Sul, 2011.

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

_____. *O Distrito Industrial de Santa Cruz do Sul – RS: determinações e condicionantes na (re)produção da cidade*. *Ágora*, Santa Cruz do Sul, v. 10, n. 1/2, p. 261-279, jan./abr. 2004.

_____. *Dinâmica do mercado imobiliário e práticas espaciais no processo de urbanização da capital mundial do tabaco*. In: SILVEIRA, Rogério L. L. *Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 193-237.

_____. *Complexo agroindustrial do fumo e território: a formação do espaço urbano e regional no Vale do Rio Pardo – RS*. 2007. Tese (Doutorado). Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

SILVEIRA, R. L. L. da; HERMANN, E. *As cidades e a urbanização do Vale do Rio Pardo*. In: VOGT, O. P.; SILVEIRA, Rogério L.L. da. *Vale do Rio Pardo: (re)conhecendo a região*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2001.

SINGER, Paul. *O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista*. In: MARICATO E. (Org.). *A Produção da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora Alfa Ômega, 1982.

SMITH, Neil. *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*. *GEOUSP-Espaço e Tempo*, nº 21, 2007. p. 15-31.

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.

_____. *Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização*. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho-UNESP, Presidente Prudente - *Revista Formação* v. 1, n. 6, 1999.

SOARES, B. R.; RAMIRES, J. C. de L.; OLIVEIRA, H. C. M. de; MELO, N. A. de; SOUZA, M. V. M. de; RIBEIRO FILHO, Vitor. *Uberlândia (MG): leituras geográficas de uma cidade média em transição*. In: ELIAS, Denise; SPOSITO, M. E. B.; SOARES, B. R. (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Tandil e Uberlândia*. São Paulo: Expressão popular, 2010.

SOARES, P. R. *Cidades médias e aglomerações urbanas: a nova organização do espaço regional no sul do Brasil*. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, Oscar (Org). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão popular, 2006.

SOARES, P. R. R. *Produção Imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS)*. In: SILVEIRA, Rogério L. L. da.; PEREIRA, Paulo C. X. ; UEDA, Vanda. (Org). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

SOBARZO, Oscar. *Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio*. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, Denise; SOARES, B. R. (Org). *Agentes Econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão popular, 2010.

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

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.

SOUZA, M. A. de. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. *Pensando a política nacional de habitação para adversidade das famílias e dos municípios brasileiros*. In: BITOUN, Jan; MIRANDA, Livia (Org.). *Desenvolvimento e Cidades no Brasil: Contribuições para o Debate sobre as Políticas Territoriais*. Recife: FASE: Observatório das Metrópoles, 2009.

SOUZA, M. L. de. *Semântica urbana e segregação: disputa simbólica e embates políticos na cidade "empresarialista"*. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. São Paulo: editora contexto, 2013.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SPOSITO, M. E. B. *Cidades Médias: espaço em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (Orgs). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (Orgs). *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília*. São Paulo: Expressão Popular, 2012.

SPOSITO, M. E. B.; SPOSITO, E. S. *Reestruturação Econômica, reestruturação urbana e cidades médias*. XIII Seminário Internacional de la Red de investigadores sobre globalización y territorio. Belo Horizonte, 2012.

TASCA, Luciane; AMARAL, S. F. *Cidades médias e desenvolvimento regional; Juiz de Fora, MG e seu papel polarizador*. I Seminário de Desenvolvimento Regional, Estado e Sociedade – Sedres. Rio de Janeiro, 2012.

TATSCH, Marcelo.; LANGE, J. J.; SILVEIRA, R. L. L. da. *A região de influência da UNISC: uma análise geográfica do ensino de graduação e de pós-graduação*. In: IV Salão de Ensino e de Extensão: vivenciando a integração, 2013, Santa Cruz do Sul, UNISC, Resumos dos Anais do IV Salão de Ensino e de Extensão, Santa Cruz do Sul-UNISC, 2013. Disponível em: http://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/salao_ensino_extensao. Acesso em: 20 ago. 2014.

TÖWS, R. L. *O processo de verticalização no norte central paranaense: o caso de Apucarana*. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Organizadores). *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.

UEDA, V. *O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre(RS): Os novos empreendimentos e suas transformações no espaço urbano*. In: SILVEIRA, R. L. L. da.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. *Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 93-115.

VILLAÇA, Flávio. *O Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

VOGT, O. P. *A produção de fumo em Santa Cruz do Sul-RS (1849 – 1993)*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 1997.

WHITACKER, A. M. *Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP*. 2003. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente: 2003.

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

APÊNDICES



APÊNDICE 1 - TERMO DE CONSENTIMENTO

Prezado Senhor (a) _____,

Eu GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA, aluno do doutorado, do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, estou desenvolvendo o projeto de pesquisa “**Reestruturação urbana e mudanças na dinâmica e organização da área central de Santa Cruz do Sul-RS**”, sob a orientação do Professor Doutor Rogério Leandro Lima da Silveira.

Este trabalho busca analisar o processo de reestruturação urbana da área central de Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1990 a 2014, e seus reflexos na configuração e dinâmica socioespacial da cidade.

Como uma das etapas desta pesquisa, há a realização de entrevistas para levantamento de informações. As entrevistas realizadas serão gravadas e os dados utilizados de forma **totalmente confidencial**, ou seja, em **nenhum momento os entrevistados serão identificados**. O pesquisador também se compromete que após a pesquisa ser concluída os dados serão apresentados em momento oportuno para os participantes, e demais segmentos interessados. Caso concorde em participar da pesquisa dentro das condições informadas, por favor, assine a segunda via deste termo, que também será mantida de forma **confidencial**, somente em meu poder, e para o controle das entrevistas realizadas.

Desde já agradeço pela atenção e participação.

Nome do entrevistador: Gabriel Anibal Santos de Oliveira

E-mail: gabriel.anibal@bol.com.br Telefone: (51) 3717-1741/ (51) 9186-1954

ASSINATURA:

Prezado, após ter sido devidamente esclarecido (a) sobre os procedimentos da pesquisa referente ao projeto intitulado: “**Reestruturação urbana e mudanças na dinâmica e organização da área central de Santa Cruz do Sul-RS**”, e recebido o informativo com as normas da mesma, manifesto que **concordo em participar** dentro das condições informadas.

_____, ____ de _____ de 201__.



REESTRUTURAÇÃO URBANA E MUDANÇAS NA DINÂMICA E ORGANIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL-RS

APÊNDICE 2 - ROTEIRO DE ENTREVISTA (Órgãos Públicos)

DOUTORANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

ENTREVISTADOR: _____

DATA: ___/___/2015. Permite gravar: Sim Não

I - IDENTIFICAÇÃO

1. Nome:
2. Tempo que reside em Santa Cruz: anos /desde:
3. Residência anterior:
4. Organização/Empresa/Entidade:
5. Ano de criação:
6. Cargo/Função que exerce na organização:.....
7. Exerce outra atividade na cidade? Sim Não
Qual?.....Período:.....
8. Quais os principais objetivos/finalidades da empresa/organização/entidade?
9. A empresa/organização/entidade participa de fóruns de discussão, audiências públicas, conselhos, fazem gestões junto aos diversos órgãos e entidades responsáveis pelo desenvolvimento socioeconômico de Santa Cruz do Sul? Como tem sido essa participação?

II – ASPECTOS RELATIVOS À INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

1. Com relação às atividades industriais, comerciais e aos serviços, existentes atualmente na cidade, como você avalia a localização, o funcionamento e sua capacidade de atendimento das demandas? Em sua opinião, quais são as principais limitações, vantagens e potencialidades, destes setores, para atenderem as demandas da cidade e da região?

2. Em sua opinião quais são os principais fatores que influenciam na escolha da localização e o funcionamento das atividades industriais, comerciais e de serviços na cidade de Santa Cruz do Sul? Qual é a influência do mercado imobiliário e do poder público nisso?

3. Há concessão de incentivos para as empresas instalarem-se no município? Que tipos de incentivos? Há diferença para empresas locais e de fora do município? (Fazer essa pergunta caso já não tenha respondido antes).

4. Qual a sua opinião sobre a instalação na cidade de estabelecimentos comerciais e de serviços de grandes redes nacionais ou internacionais (Ex. BIG, McDonald's, Magazine Luíza, etc.)? (Depois da primeira resposta, se ainda for necessário: Qual a sua importância/impacto para a cidade e região?).

5. Quais foram as principais transformações ocorridas, a partir de 1990, em relação ao desenvolvimento do setor de serviços públicos na cidade? Quais foram os segmentos (municipal, estadual e federal) que mais apresentaram mudanças? Quais mudanças?

6. Qual a sua opinião sobre implantação e funcionamento na cidade de diversos órgãos e instituições públicas estaduais e federais, que ocorreram na cidade, como por exemplo: Polícia Federal, Receita Estadual e Federal, INSS, Exército Brasileiro, dentre outros?

III – ASPECTOS RELATIVOS À ÁREA CENTRAL

1. Como o Sr. localizaria/definiria a área central da cidade? O Sr. poderia localizá-la no mapa? Depois de mostrar a ele o atual perímetro da área central (definido pela legislação), comparando-a com a delimitação feita por ele, questioná-lo sobre o que ele acha sobre essa delimitação, e quais seriam as razões das eventuais diferenças, caso existam?

2. Na sua opinião, qual o papel/a função que a área central da cidade tem para Santa Cruz do Sul e da região?

3. Quais as principais características que a área central (o centro da cidade) de Santa Cruz do Sul possui? Quais seriam os principais problemas/limitações da área central? Quais seriam os aspectos positivos/vantagens da área central?

4. Quais foram as principais alterações/mudanças que ocorreram na área central nos últimos 25 anos? (Circulação, acessibilidade, infraestrutura; as demandas da área central; o atendimento das demandas e dos serviços públicos municipais; a adequação da legislação: Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Patrimônio Histórico e Cultural, por exemplo).

5. O Sr. poderia apontar com respeito aos setores de comércio e serviços, quais foram as principais mudanças/transformações, que ocorreram entre 1990 a 2015, na área central da cidade? E quais foram os fatores responsáveis por essas mudanças nessa área? Poderia enumerá-los?

6. Essas mudanças afetaram o desenvolvimento da área central da cidade? De que maneira, com que intensidade? Houve beneficiários dessas mudanças? E prejudicados?

7. O comércio e os serviços, atualmente existentes na área central da cidade, atendem de maneira satisfatória a população local e a comunidade regional? E quais impactos podem ser observados/esperados para a área central da cidade?

8. Na sua opinião, por que as empresas procuram se instalar na área central da cidade? Há incentivos para a busca dessa localização (IPTU, infraestrutura, outros impostos ou taxas) ou é apenas questão de mercado; há incentivos diferenciados para a localização em outras áreas da cidade (IPTU, infraestrutura, outros impostos ou taxas)?

9. Em sua opinião, ocorre a valorização da área central da cidade? Como e por que ela ocorre? Qual a relação disso com a dinâmica do mercado imobiliário?

10. Com o Sr. vê o desenvolvimento da função/uso residencial na área central da cidade? Quais as transformações ocorreram nessa função/uso, nessa área da cidade, nos últimos 25 anos?

11. O senhor gosta da atual organização e funcionamento do centro da cidade? O que precisaria mudar/ que deveria ter? Qual a sua expectativa em relação ao desenvolvimento da área central de Santa Cruz do Sul?

IV – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Que observações e informações adicionais o Sr. gostaria de acrescentar ao que já foi dito, e mesmo em relação ao que não foi abordado nas questões acima?



**REESTRUTURAÇÃO URBANA E MUDANÇAS NA DINÂMICA E ORGANIZAÇÃO
DA ÁREA CENTRAL DE SANTA CRUZ DO SUL-RS
APÊNDICE 3 - ROTEIRO DE ENTREVISTA (Empresas e Entidades)**

DOUTORANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

ENTREVISTADOR: GABRIEL ANIBAL S. DE OLIVEIRA

DATA: ___/___/2015. Permite gravar: Sim Não

I - IDENTIFICAÇÃO

1. Nome:
2. Tempo que reside em Santa Cruz: anos /desde:
3. Residência anterior:
4. Organização/Empresa/Entidade:
5. Ano de criação:
6. Cargo/Função que exerce na organização:.
7. Exerce outra atividade na cidade? Sim Não
Qual?.....Período:.....
8. Quais os principais objetivos/finalidades da empresa/organização/entidade?

9. A empresa/organização/entidade participa de fóruns de discussão, audiências públicas, conselhos, fazem gestões junto aos diversos órgãos e entidades responsáveis pelo desenvolvimento socioeconômico de Santa Cruz do Sul? Como tem sido essa participação?

II – ASPECTOS RELATIVOS À INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

1. Com relação às atividades industriais, comerciais e aos serviços, existentes atualmente na cidade, como você avalia a localização, o funcionamento e sua capacidade de atendimento das demandas? Em sua opinião, quais são as principais limitações, vantagens e potencialidades, destes setores, para atenderem as demandas da cidade e da região?

2. Em sua opinião quais são os principais fatores que influenciam na escolha da localização e o funcionamento das atividades industriais, comerciais e de serviços na cidade de Santa Cruz do Sul? Qual é a influência do mercado imobiliário e do poder público nisso?

3. Há concessão função de incentivos para as empresas instalarem-se no município? Que tipos de incentivos? Há diferença para empresas locais e de fora do município? (Fazer essa pergunta caso já não tenha respondido antes).

4. Qual a sua opinião sobre a instalação na cidade de estabelecimentos comerciais e de serviços de grandes redes nacionais ou internacionais (Ex. BIG, McDonald's, Magazine Luíza, etc.)? (Depois da primeira resposta, se ainda for necessário: Qual a sua importância/impacto para a cidade e região?).

5. Quais foram as principais transformações ocorridas, a partir de 1990, em relação ao desenvolvimento do setor de serviços públicos na cidade? Quais foram os segmentos (municipal, estadual e federal) que mais apresentaram mudanças? Quais mudanças?

6. Qual a sua opinião sobre implantação e funcionamento na cidade de diversos órgãos e instituições públicas estaduais e federais, que ocorreram na cidade, como por exemplo: Polícia Federal, Receita Estadual e Federal, INSS, Exército Brasileiro, dentre outros?

III – ASPECTOS RELATIVOS À ÁREA CENTRAL

1. Como o Sr. localizaria/definiria a área central da cidade? O Sr. poderia localizá-la no mapa? Depois de mostrar a ele o atual perímetro da área central (definido pela legislação), comparando-a com a delimitação feita por ele, questioná-lo sobre o que ele acha sobre essa delimitação, e quais seriam as razões das eventuais diferenças, caso existam?

2. Na sua opinião, qual o papel/a função que a área central da cidade tem para Santa Cruz do Sul e da região?

3. Quais as principais características que a área central (o centro da cidade) de Santa Cruz do Sul possui? Quais seriam os principais problemas/limitações da área central? Quais seriam os aspectos positivos/vantagens da área central?

4. Quais foram as principais alterações/mudanças que ocorreram na área central nos últimos 25 anos? (Circulação, acessibilidade, infraestrutura; as demandas da área central; o atendimento das demandas e dos serviços públicos municipais; a adequação da legislação: Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Patrimônio Histórico e Cultural, por exemplo).

5. O Sr. poderia apontar com respeito aos setores de comércio e serviços, quais foram as principais mudanças/transformações, que ocorreram entre 1990 a 2015, na área central da cidade? E quais foram os fatores responsáveis por essas mudanças nessa área? Poderia enumerá-los?

6. Essas mudanças afetaram o desenvolvimento da área central da cidade? De que maneira, com que intensidade? Houve beneficiários dessas mudanças? E prejudicados?

7. O comércio e os serviços, atualmente existentes na área central da cidade, atendem de maneira satisfatória a população local e a comunidade regional? E quais impactos podem ser observados/esperados para a área central da cidade?

8. Na sua opinião, por que as empresas procuram se instalar na área central da cidade? Há incentivos para a busca dessa localização (IPTU, infraestrutura, outros impostos ou taxas) ou é apenas questão de mercado; há incentivos diferenciados para a localização em outras áreas da cidade (IPTU, infraestrutura, outros impostos ou taxas)?

9. Qual a sua avaliação quanto ao atendimento pelo poder público (Prefeitura, Câmara de Vereadores) às diversas demandas (infraestrutura) e ao acompanhamento das transformações da área central da cidade? A área central está preparada para atendê-las?

10. Em sua opinião, ocorre a valorização da área central da cidade? Como e por que ela ocorre? Qual a relação disso com a dinâmica do mercado imobiliário?

11. Com o Sr. vê o desenvolvimento da função/uso residencial na área central da cidade? Quais as transformações ocorreram nessa função/uso, nessa área da cidade, nos últimos 25 anos?

12. O senhor gosta da atual organização e funcionamento do centro da cidade? O que precisaria mudar/ que deveria ter? Qual a sua expectativa em relação ao desenvolvimento da área central de Santa Cruz do Sul?

IV – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Que observações e informações adicionais o Sr. gostaria de acrescentar ao que já foi dito, e mesmo em relação ao que não foi abordado nas questões acima?



APÊNDICE 4: RELAÇÃO DE REPRESENTANTES ENTREVISTADOS – EMPRESAS, ENTIDADES E ÓRGÃOS PÚBLICOS

DOUTORADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

DOUTORANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

A. EMPRESAS

1) Imobiliária CIDADE

Função do representante: Sócio gerente

Área de atuação da empresa: Intermediação imobiliária (compra, venda, aluguel) e administração de condomínios.

Data da entrevista: 05 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: ESI-1

2) Construtora Etges

Função do representante: Sócio proprietário

Área de atuação: construção civil

Data da entrevista: 11 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: ECC-1

3) BN Imóveis

Função do representante: Sócio proprietário

Área de atuação: intermediação e consultoria imobiliária

Data da entrevista: 07 de dezembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: ESI-2

4) Construtora Vêneto

Função do representante: Sócio proprietário

Área de atuação: construção civil

Data da entrevista: 09 de dezembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: ECC-2

5) Imobiliária Riesch

Função do representante: Sócia proprietária

Área de atuação: Intermediação imobiliária

Data da entrevista: 20 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: ESI-3

6) Imobiliária VIVENDAS

Função do representante: Sócio proprietário
Área de atuação: intermediação imobiliária
Data da entrevista: 08 de dezembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: ESI-4

7) Imobiliária PREDILAR

Função do representante: Sócio gerente
Área de atuação: intermediação e consultoria imobiliária
Data da entrevista: 14 de dezembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: ESI-5

8) Grupo Gazeta do Sul de Comunicações

Função do representante: Diretor executivo
Área de atuação: comunicações
Data da entrevista: 11 de abril de 2016
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: ESC

9) Imobiliária IMOBEL e R. V Dick

Função: Diretor presidente
Área de atuação: intermediação imobiliária e construção civil
Data da entrevista: 15 de abril de 2016.
Local: Santa Cruz do Sul - RS
Código: ESI-6

B. ENTIDADES E OUTRAS ORGANIZAÇÕES**1) Associação dos Jovens Empresário de Santa Cruz do Sul – AJESC**

Função do representante: Ex-presidente
Área de atuação: Entidade representativa dos jovens empresários
Data da entrevista: 04 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: REC-1

2) Câmara de Dirigentes Lojistas de Santa Cruz do Sul – CDL

Função do representante: Ex-presidente
Área de Atuação: Entidade representativa dos dirigentes lojistas.
Data da entrevista: 05 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: REC-2

3) Sociedade das Empresas Imobiliárias de Santa Cruz do Sul - SEISC

Função do representante: Presidente
Área de atuação: Entidade representativa das empresas imobiliárias.
Data da entrevista: 06 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: REC-3

4) Associação das Entidades Empresarias de Santa Cruz do Sul - Assemp

Função do representante: Presidente

Área de atuação: Representação de entidades empresariais

Data da entrevista: 11 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul - RS

Código: REC-4

5) Sindicato da Indústria da Construção – SINDUSCON-RS/VRP

Função: Vice-presidente do SINDUSCON-RS

Área de atuação: representante das empresas da construção civil do RS

Data da entrevista: 16 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: REC-5

6) Sindicato dos Comerciários de Santa Cruz do Sul

Função do representante: Presidente

Área de atuação: representação dos trabalhadores da área comercial

Data da entrevista: 18 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: REC-6

7) Sindicato dos Dirigentes lojistas de Santa Cruz do Sul - Sindilojas

Função do representante: Presidente

Área de atuação: representante dos dirigentes lojistas

Data da entrevista: 24 de novembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: REC-7

8) Sindicato das Indústria de Tabaco - Sinditabaco

Função do representante: Secretário executivo

Área de atuação: indústria fumageira

Data da entrevista: 16 de dezembro de 2015.

Local: Santa Cruz do Sul - RS

Código: REC-8

9) Associação Comercial e Industrial de Santa Cruz do Sul – ACI

Função do representante: Presidente

Área de atuação: setor comercial e industrial de Santa Cruz do Sul

Data da entrevista: 19 de fevereiro de 2016.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: REC-9

10) Sindicato do Comércio de Gêneros Alimentício dos Vales do Rio Pardo e Taquari – Sindigêneros

Função do representante: Presidente

Área de atuação: representante do comércio varejista de gêneros alimentícios

Data da entrevista: 01 de março de 2016.

Local: Santa Cruz do Sul – RS

Código: REC-10

11) Santa Cruz Novos Rumos
Função do representante: Presidente
Área de atuação: Organização Não-Governamental
Data da entrevista: 08 de setembro de 2016.
Local: Santa Cruz do Sul - RS
Código: RGI

C. ÓRGÃOS PÚBLICOS

1) Câmara de Vereadores
Função representante: Vereador
Área de atuação: Poder Legislativo Municipal
Data da entrevista: 11 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: RPL-1

2) Câmara de Vereadores
Função do representante: Vereador
Área de atuação: Poder Legislativo Municipal
Data da entrevista: 24 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: RPL-2

3) Secretaria de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo de Santa Cruz do Sul
Função do representante: Secretário Municipal de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo
Área de atuação: administração pública - Poder Executivo Municipal
Data da entrevista: 30 de novembro de 2015.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: RPE-1

4) Secretaria da Fazenda de Santa Cruz do Sul
Função representante: Secretário da Fazenda
Área de atuação: administração pública – Poder Executivo Municipal
Data da entrevista: 17 de fevereiro de 2016.
Local: Santa Cruz do Sul – RS
Código: RPE-2

5) Secretaria de Planejamento e Gestão de Santa Cruz do Sul
Função do representante: Secretário de Planejamento e Gestão
Área de atuação: administração pública – Poder Executivo Municipal
Data da entrevista: 02 de março de 2016.
Local: Santa Cruz do Sul
Código: RPE-3



APÊNDICE 5: RELAÇÃO DA CODIFICAÇÃO DOS ENTREVISTADOS

DOUTORADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

DOUTORANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

CÓDIGO	SUJEITO/REPRESENTAÇÃO
ESI-1	Sócio proprietário da Imobiliária Cidade
ESI-2	Sócio proprietário da BN Imóveis
ESI-3	Sócia proprietária da Imobiliária Riesch
ESI-4	Sócio proprietário da Imobiliária VIVENDAS
ESI-5	Sócio gerente da Imobiliária Predilar
ESI-6	Diretor presidente da Imobiliária IMOBEL
ESC	Diretor executivo do Grupo Gazeta de Comunicações
ECC-1	Sócio proprietário da Construtora Etges
ECC-2	Sócio proprietário da Vêneto Empreendimentos Imobiliários
REC-1	Ex-presidente da AJESC
REC-2	Ex-presidente da CDL
REC-3	Presidente da SEISC
REC-4	Presidente da Assemp
REC-5	Vice-presidente do SINDUSCON - RS
REC-6	Presidente do Sindicato dos Comerciantes de Santa Cruz do Sul
REC-7	Presidente do Sindilojas
REC-8	Secretário executivo do Sinditabaco
REC-9	Presidente da ACI
REC-10	Presidente do Sindigêneros dos Vales do Rio Pardo e Taquari
RGI	Presidente da ONG Santa Cruz Novos Rumos
RPL-1	Vereador da Câmara Municipal de Santa Cruz do Sul
RPL-2	Vereador da Câmara Municipal de Santa Cruz do Sul
RPE-1	Secretário Municipal de Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Turismo de Santa Cruz do Sul
RPE-2	Secretário Municipal da Fazenda de Santa Cruz do Sul
RPE-3	Secretário Municipal de Planejamento e Gestão de Santa Cruz do Sul