

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

**VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: O CASO DE SANTA CRUZ
DO SUL - RS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Orientador: Prof. Dr. Rogério Leandro L. da Silveira

Santa Cruz do Sul

2012

O48v Oliveira, Gabriel Anibal Santos de
Verticalização urbana em cidade médias : o caso de Santa Cruz do Sul - RS / Gabriel Anibal Santos de Oliveira. – 2012.
187 f. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade de Santa Cruz do Sul, 2012.
Orientação: Prof. Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira.

1. Desenvolvimento urbano – Santa Cruz do Sul. 2. Urbanização – Santa Cruz do Sul. I. Silveira, Rogério Leandro Lima da, orient.
II. Título.

CDD 21. ed.: 307.1416098165

Bibliotecária responsável Fabiana Lorenzon Prates - CRB 10/1406

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

**VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: O CASO DE SANTA CRUZ
DO SUL - RS**

Esta dissertação foi submetida ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional; Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira
Professor Orientador – UNISC

Dr^a. Erica Karnopp
Professor examinador – UNISC

Dr^a. Heleniza Ávila Campos
Professor examinador – UFRGS

Santa Cruz do Sul

2012

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.

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

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

Ao Sr. Elstor Desbessel, Secretário Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, pela cordialidade, camaradagem e apoio.

Aos amigos e irmãos Antônio Osório Gonçalves e Waldemar Mancilhas Rodrigues, pela cordialidade, camaradagem e apoio no acesso aos dados disponíveis, na Secretaria Municipal da Fazenda, e necessários à execução deste trabalho.

Aos funcionários da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul.

Às empresas: SUHMA Engenharia e Construções, SICLO Construções, Vêneto Empreendimentos Imobiliários, Tradição Empreendimentos Imobiliários, Juruena Engenharia e Construções e Construtora e Incorporadora Rosacruz.

Às imobiliárias: Imobiliária IMOBEL, Imobiliária Cidade, Karnopp Imóveis, Conceito Imóveis, João Dick Imóveis, PREDILAR Imóveis, MARKA Corretora de Imóveis, Borba 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, Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santa Cruz do Sul, Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, Delegacia do Conselho Regional

dos Corretores de Imóveis e ao Escritório Regional do SINDUSCON do Vale do Rio Pardo.

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

A todos aqueles que de uma forma ou de outra contribuíram para a realização deste trabalho.

RESUMO

Neste trabalho apresentam-se os resultados de um estudo que objetiva analisar o desenvolvimento do processo de verticalização nas cidades médias brasileiras, especialmente, o caso de Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1970 a 2010, notadamente sua dinâmica de configuração espacial na cidade. O processo de verticalização urbana nas cidades médias brasileiras tem revelado características e dinâmicas próprias de reprodução ampliada do espaço urbano. Tem-se como objetivo da presente pesquisa, descrever e analisar o processo de verticalização urbana da cidade de Santa Cruz do Sul, no período de 1970 a 2010, identificando os seus principais agentes, suas estratégias de ação e o contexto do desenvolvimento urbano. O trabalho está constituído inicialmente de uma revisão teórica sobre o conceito de verticalização e o processo de verticalização urbana no Brasil. Num segundo momento apresenta-se a caracterização de alguns estudos referentes ao desenvolvimento do processo de verticalização nas cidades médias brasileiras. Seguem-se o resultado, a análise e as considerações sobre o processo de verticalização urbana em Santa Cruz do Sul, cidade média localizada na região centro oriental do Estado do Rio Grande do Sul, e importante centro industrial fumageiro do País. Como metodologia, optou-se por determinar uma periodização composta de três períodos: o primeiro período compreendido entre 1970 a 1986, caracterizando-se pela ocorrência da internacionalização das indústrias beneficiadoras do fumo e do desenvolvimento inicial do mercado imobiliário; o segundo período de 1987 a 1994 ocorre o processo de verticalização durante a profunda crise econômica brasileira; e, por último, o terceiro período de 1995 a 2010, que se desenvolve tendo como marco inicial a estabilização da economia brasileira, a partir do Plano Real, até a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento. Ainda, adotou-se, como área de estudo, o limite territorial do perímetro urbano da cidade de Santa Cruz do Sul e, como universo, determinou-se os prédios públicos e privados a partir de quatro pavimentos, inclusive. Observou-se que o processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul encontra-se mais concentrado na região central da cidade em função da infraestrutura, do comércio e dos serviços ali instalados. Desenvolveu-se com maior intensidade a partir dos anos iniciais da década de 1970, especialmente, com o início da internacionalização do setor fumageiro. Com a implantação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993, localizada na parte norte da cidade, a verticalização alcança os bairros adjacentes a essa instituição de ensino. Atualmente, esse processo não está mais restrito às regiões central e norte do perímetro urbano da cidade. Alcança, também, os bairros que se localizam na direção sul, especialmente, a partir da construção de condomínios de prédios residenciais com recursos financeiros do Programa Minha Casa – Minha Vida.

Palavras-chave: Verticalização, cidades médias, expansão urbana, Santa Cruz do Sul

ABSTRACT

This work presents the results of a study that aims to analyze the development process of verticalization in Brazilian medium-sized cities, especially, the case of Santa Cruz do Sul-RS, on time between 1970 and 2010, particularly its dynamics in configuration space city. The process of urban verticalization in Brazilian medium-sized cities has demonstrated its own characteristics and dynamics of amplified reproduction of urban space. The objective of this study was to describe and to analyze the process of urban verticalization of Santa Cruz do Sul, in the period between 1970 and 2010, identifying its main agents, its action strategies and urban development context. Initially this work is composed by a theoretical review of the concept of verticalization and the process of urban verticalization in Brazil. Second, it is shown characterization of some studies related to the development process of verticalization in medium-sized cities in Brazil. Next, there are results, analysis and considerations about the process of urban verticalization in Santa Cruz do Sul that is a medium-sized city located in central eastern of Rio Grande do Sul and an important tobacco industrial center of Brazil. As a methodology, it was decided to establish a stage composed of three periods: first period between 1970 and 1986 that is characterized by the occurrence of the internationalization of processing tobacco industries and initial development of real estate market; on the second period between 1987 and 1994 it occurs process of verticalization during the deep economic crisis in Brazil; and, finally, third period between 1995 and 2010, which grows having as a starting point stabilization of the Brazilian economy from the Real Plan, through implementation of the Growth Acceleration Program. Still, it was adopted, as the study area, the boundary of urban perimeter of Santa Cruz do Sul, and as universe, it was determined public and private buildings, including from four floors. It was observed that the process of urban verticalization of Santa Cruz do Sul is more concentrated in central area of the city because of infrastructure, trade and services that are installed there. This process was developed with greater intensity since the early years of the 1970s, especially with the beginning of internationalization of tobacco sector. With the implementation of the University of Santa Cruz do Sul, in 1993, that is located in the northern part of the city, the verticalization reaches neighborhoods that are adjacent to this institution. Nowadays this process is no longer restricted to the central and northern areas. It also reaches neighborhoods that are located in the south area, especially from the construction of residential buildings condominium with financial resource of My House, My Life Program.

Key words: Verticalization; medium-sized cities; urban expansion; Santa Cruz do Sul

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

Figura 1	Santa Cruz do Sul: localização no Rio Grande do Sul	49
Figura 2	Divisão municipal do Rio Grande do Sul em 1809	55
Figura 3	Localização da Colônia de Santa Cruz	56
Figura 4	Planta da Freguesia de Santa Cruz do Sul – 1870	59
Figura 5	Planta da cidade de Santa Cruz do Sul – 1922	60
Figura 6	Planta da cidade de Santa Cruz do Sul – 1962	61
Figura 7	Santa Cruz do Sul: vista parcial em 1970	69
Figura 8	Santa Cruz do Sul: Edifício Dona Paula	70
Figura 9	Santa Cruz do Sul: Colégio Sagrado Coração de Jesus	71
Figura 10	Santa Cruz do Sul: área urbana – divisão de bairros 2006	73
Figura 11	Edifício Guarujá	79
Figura 12	Edifício Dom Castor Vera Cruz	79
Figura 13	Edifício Jardim Asteca	80
Figura 14	Edifício Santa Cruz	80
Figura 15	Edifício Dom Castor Santa Cruz	81
Figura 16	Edifício Diplomata	81
Figura 17	Santa Cruz do Sul: distribuição espacial dos prédios construídos no período de 1970 a 1986	82
Figura 18	Residencial Humaitá	84
Figura 19	Residencial Humaitá	84
Figura 20	Santa Cruz do Sul: atuação espacial das empresas incorporadoras-construtoras no período de 1970 a 1986	91
Figura 21	Santa Cruz do Sul: anúncio de venda edifício Dom Castor Santa Cruz	93
Figura 22	Santa Cruz do Sul: área média das unidades habitacionais construídas no período de 1970 a 1986	97

Figura 23	Santa Cruz do Sul: distribuição espacial da verticalização no período de 1987 a 1994	108
Figura 24	Edifício Champs Elysees	112
Figura 25	Edifício Galeria Farah	112
Figura 26	Edifício Nova Zelândia	113
Figura 27	Edifício Monte Olimpo	113
Figura 28	Santa Cruz do Sul: área média das unidades habitacionais construídas no período de 1987 a 1994	119
Figura 29	Santa Cruz do Sul: atuação espacial da empresas incorporadoras-construtoras no período de 1987 a 1994	122
Figura 30	Santa Cruz do Sul: distribuição espacial da verticalização no período de 1995 a 2010	126
Figura 31	Edifício Tipuanas	131
Figura 32	Edifício Santa Mônica	131
Figura 33	Edifício Ilha do Arvoredo	132
Figura 34	Edifício Ilhas Caymans	132
Figura 35	Edifício Solar Atlantas	133
Figura 36	Edifício Centro Clínico	133
Figura 37	Residencial Dona Carlota	134
Figura 38	Santa Cruz do Sul: localização do Condomínio Residencial Villa Nova	135
Figura 39	Santa Cruz do Sul: Condomínio Residencial Villa Nova	137
Figura 40	Santa Cruz do Sul: Condomínio Residencial Villa Nova	137
Figura 41	Santa Cruz do Sul: Condomínio Residencial Villa Nova	138
Figura 42	Santa Cruz do Sul: área média das unidades habitacionais construídas no período de 1995 a 2010	143
Figura 43	Santa Cruz do Sul: atuação espacial das empresas incorporadoras-construtoras no período de 1995 a 2010	145
Figura 44	Santa Cruz do Sul: distribuição espacial aproximada do processo de verticalização no período de 1970 a 2010	153

Figura 45	Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2009	157
Figura 46	Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2010	157
Figura 47	Santa Cruz do Sul: Condomínios no bairro Arroio Grande	158
Figura 48	Santa Cruz do Sul: Condomínio Jardim das Nações	158

Gráficos

Gráfico 1	Santa Cruz do Sul: evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010	67
Gráfico 2	Santa Cruz do Sul: distribuição dos edifícios, por bairros, conforme a quantidade de pavimentos no período de 1970 a 1986	85
Gráfico 3	Verticalização de Santa Cruz do Sul: percentual de participação das empresas incorporadoras-construtoras na área total construída no período de 1970 a 1986	95
Gráfico 4	Brasil: Inflação mensal no período entre 1985 e 1997	102
Gráfico 5	Verticalização de Santa Cruz do Sul: distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1987 a 1994	109
Gráfico 6	Verticalização de Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1987 a 1994	115
Gráfico 7	Santa Cruz do Sul – distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1995 a 2010	127
Gráfico 8	Verticalização de Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1995 a 2010	142
Gráfico 9	Santa Cruz do Sul – unidades construídas nos períodos de 1970 a 19986, 1987 a 1994 e 1995 a 2010	148

Quadros

Quadro 1	Comparação entre a dimensão demográfica da maior aglomeração e a dimensão demográfica das “cidades médias”, em alguns países da União Européia.....	42
Quadro 2	Santa Cruz do Sul - desnacionalização das indústrias de fumo	65

Quadro 3	Santa Cruz do Sul: principais incorporadoras-construtoras – período 1970 a 2010	149
Quadro 4	Santa Cruz do Sul: principais incorporadoras-construtoras de fora do município – período 1970 a 2010	150

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Santa Cruz do Sul – evolução da população urbana e rural no período de 1940 a 2010	51
Tabela 2	Principais produtos cultivados em Santa Cruz (1858/1866)	66
Tabela 3	Santa Cruz do Sul: edifícios construídos no período de 1970 a 1986	78
Tabela 4	Santa Cruz do Sul: prédios construídos – distribuição por bairros no de 1970 a 1986	90
Tabela 5	Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1970 a 1986	95
Tabela 6	Santa Cruz do Sul: edifícios construídos no período de 1987 a 1994	107
Tabela 7	Santa Cruz do Sul: prédios construídos – distribuição por bairros no de 1987 a 1994	110
Tabela 8	Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1987 a 1994	114
Tabela 9	Santa Cruz do Sul: edifícios construídos no período de 1995 a 2010	125
Tabela 10	Santa Cruz do Sul: prédios construídos – distribuição por bairros no de 1995 a 2010	130
Tabela 11	Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1995 a 2010	141
Tabela 12	Santa Cruz do Sul: edifícios construídos, por bairros, nos períodos de 1970 a 1986, 1987 a 1994 e 1995 a 2010	146
Tabela 13	Santa Cruz do Sul: unidades construídas nos períodos de 1970 a 1986; 1987 a 1994; e 1995 a 2010	147

LISTA DE ABREVIATURAS

ACI	Associação Comercial e Industrial
ANVISA	Agência Nacional de Vigilância Sanitária
APA	Área de Proteção Ambiental
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CRECI-RS	Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul
DOU	Diário Oficial da União
ENART	Encontro de Artes e Tradição Gaúcha
FEE	Fundação de Economia e Estatística
FISC	Faculdades Integradas de Santa Cruz do Sul
FSE	Fundo Social de Emergência
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMPF	Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
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
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção
SINE	Sistema Nacional de Emprego
UNISC	Universidade de Santa Cruz do Sul
URP	Unidade Referencial de Preços
URV	Unidade Real de Valor
VPR	Vale do Rio Pardo

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
2	A VERTICALIZAÇÃO COMO PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	22
3	O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS	40
4	A VERTICALIZAÇÃO EM SANTA CRUZ DO SUL: Resultado e análise	48
4.1	Caracterização física, demográfica e econômica do município	48
4.2	Aspectos históricos do povoamento e urbanização de Santa Cruz do Sul	54
4.3	Periodização	71
4.3.1	Período de 1970 a 1986: A internacionalização da agroindústria do tabaco e o desenvolvimento inicial do mercado imobiliário	74
4.3.2	Período de 1987 a 1994: O processo de verticalização durante a crise econômica brasileira	101
4.3.3	Período de 1995 a 2010: Do início da estabilização econômica brasileira ao Programa de Aceleração do Crescimento	123
4.3.4	Síntese dos períodos	146
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	159
	REFERÊNCIAS	164
	APÊNDICE A - Roteiro de entrevista - empresas construtoras	170
	APÊNDICE B - Roteiro de entrevista - empresas imobiliárias	175
	APÊNDICE C - Roteiro de entrevista - entidades	180
	APÊNDICE D - Relação dos entrevistados - empresas construtoras	184
	APÊNDICE E – Relação dos entrevistados - entidades	185
	APÊNDICE F – Relação dos entrevistados - empresas imobiliárias	186

APÊNDICE G - Formulário de levantamento de dados referentes aos edifícios construídos no período de 1970 a 2010	187
--	------------

1 INTRODUÇÃO

A verticalização urbana brasileira é um processo que não está mais restrito às metrópoles e grandes cidades. Está presente também nas cidades médias e pequenas. Essa temática, a partir do início dos anos oitenta, tem suscitado interesse do meio acadêmico, período em que começam os primeiros estudos, com a realização das primeiras dissertações, teses, apresentações de artigos, comunicações e edições de livros.

De acordo com Souza (1994), as pesquisas sobre verticalização contemplam, na maioria dos casos, trabalhos enfatizando o edifício, sua construção e forma e, normalmente, são desenvolvidos por engenheiros e arquitetos. Assim, entende essa autora que existe um vasto campo de estudo para esse tema, apresentando diferentes possibilidades e enfoques.

Ainda, segundo Souza (1994, p. 27), “A verticalização parece ser um dos lados da questão da urbanização ainda não examinados, cujo conhecimento facultará necessariamente a compreensão da realidade social brasileira e de um importante período de sua história.”

O processo de verticalização do espaço urbano, conforme Ramires (1998b, p. 98), “[...] sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário.” Assim, possibilita-se por meio desse capital que várias alterações de formas e funções venham a ocorrer na paisagem urbana. Isso é realizado por intermédio da multiplicação do solo que alcança a revalorização do espaço, resultante do aumento do potencial de aproveitamento.

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 uma mesma parcela de terra, pela sobreposição de unidades habitacionais, passe a ser ocupado por várias famílias.

O espaço urbano, capitalista e também verticalizado, é produzido por agentes sociais que por intermédio de ações complexas processam a (re)organização espacial. Esse processo de produção espacial, segundo Correa (1989), dá-se por meio da incorporação de novas áreas, adensamento do uso do solo, renovação urbana, deterioração de certas áreas, entre outras. Nessa promoção da organização

espacial urbana participam, de forma articulada e de acordo com os vários interesses envolvidos, os seguintes agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. (CORRÊA, 1989).

Os proprietários dos meios de produção 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.

Os proprietários fundiários, por sua vez, fazem uso da prática da especulação imobiliária e, com isso, o principal gerador de conflitos com os proprietários dos meios de produção. Esses conflitos são “mediados” pelo Estado que, sob pressão, realizará ações de interesse dos proprietários dos meios de produção.

O Estado é o regulador da ocupação do solo urbano, com a finalidade de proporcionar melhor qualidade de vida à população. De outra maneira, 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.

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.

Aos grupos sociais excluídos, por não possuírem renda suficiente que lhes possibilite o acesso à moradia digna, resta-lhes, então, os cortiços, residências degradadas, a autoconstrução na periferia, a favela e habitações construídas pelo Estado.

A articulação desses agentes possibilita, conforme seus vários interesses, dar forma ao espaço da cidade por intermédio da verticalização urbana, que tem como principal objeto/mercadoria, o edifício.

Conforme Carvalho e Oliveira (2008), o edifício vertical é o elemento que possibilita multiplicar o uso solo, transformando o espaço urbano. Esse objeto que, por muito tempo, simboliza metrópoles e grandes cidades, não lhes é mais exclusivo. Faz parte, também, do espaço de cidades de porte médio, como Santa Cruz do Sul.

A verticalização de Santa Cruz do Sul tem seu início em período anterior à década de 1970. Nos anos 1960 são construídos os primeiros edifícios com quatro pavimentos ou mais, entre os quais se destacam: Hotel Charrua, na época com cinco pavimentos e inaugurado no ano de 1967, o edifício Dona Paula com oito pavimentos, sendo o prédio mais alto da cidade construído até 1970, o Edifício Bergel e o Colégio Sagrado Coração de Jesus, ambos com quatro andares.

Tem-se como objetivo geral da presente pesquisa, descrever e analisar o processo de verticalização urbana da cidade de Santa Cruz do Sul, no período de 1970 a 2010, identificando em cada momento, os seus principais agentes, suas estratégias de ação e o contexto do desenvolvimento urbano.

Formularam-se, ainda, os seguintes objetivos específicos: i) analisar o processo histórico de desenvolvimento econômico e de urbanização de Santa Cruz do Sul; ii) identificar, no desenvolvimento urbano da cidade, os principais agentes do processo de verticalização e suas estratégias de ação; e iii) analisar a configuração espacial do processo de verticalização na cidade e sua relação com o desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul.

Para atingir os objetivos acima especificados utilizou-se como método a abordagem dialética. Para tanto, como metodologia para empreender uma análise crítica do processo de verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul, optou-se por determinar uma periodização. Esse procedimento tem como base a afirmação de Santos (1997, p.114): “para que o estudo possa alcançar os seus objetivos, isto é, interpretar o presente como resultado de um processo e indicar possíveis linhas de evolução, um esforço de periodização se impõe.” Assim, a periodização estipulada para efeito de estudo está compreendida entre os anos de 1970 a 2010, constituída em três períodos assim especificados: o primeiro período corresponde ao intervalo de 1970 a 1986, caracterizando-se pela ocorrência da internacionalização das indústrias beneficiadoras do fumo e do desenvolvimento inicial do mercado imobiliário; o segundo período de 1987 a 1994 ocorre o processo de verticalização durante a profunda crise econômica brasileira; e, por último, o terceiro período compreendido entre 1995 a 2010 que se desenvolve tendo como marco inicial a estabilização da economia brasileira, a partir do Plano Real, até a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento.

Ainda, adotou-se, como área de estudo, o limite territorial do perímetro urbano da cidade de Santa Cruz do Sul. Como universo, determinou-se os prédios públicos

e privados a partir de quatro pavimentos, inclusive. Os dados referentes a esses prédios foram obtidos por intermédio de pesquisa documental realizada nos arquivos da Secretaria Municipal da Fazenda. No período em estudo, foram construídos, em Santa Cruz do Sul, quatrocentos e onze prédios conforme o universo supracitado. Desse total, foram analisados trezentos e oitenta e três prédios, que representam 93,18% do universo acima referenciado, e dos quais se obteve as respectivas planilhas de áreas, no Cadastro Imobiliário Municipal. Realizou-se, também, uma pesquisa de campo com o objetivo de identificar, nos diversos logradouros, os prédios objeto de análise. Os dados obtidos foram consolidados em planilhas eletrônicas elaboradas no *Microsoft Office Excel-2007*. Utilizou-se, também, para representar esses dados o software *FreeHand* versão 10.

Como forma de uso, os prédios foram divididos em quatro categorias, a saber:

a) Residencial: os prédios compostos por unidades habitacionais de uso exclusivamente residencial;

b) Público: os prédios com finalidade de uso destinado ao serviço das organizações públicas federais, estaduais e municipais;

c) Comercial-Serviços: enquadram-se nesta categoria as lojas comerciais e salas de serviços para utilização por parte das diversas atividades desenvolvidas por profissionais liberais; e

d) Misto: são aqueles prédios onde se encontram unidades de uso residencial, bem como unidades de comercial ou de serviços.

Nos diversos períodos as informações foram organizadas de forma cronológica, com vistas a identificar, caracterizar e analisar os agentes, as suas estratégias de ação, os contextos econômico, político, histórico e social, bem como a dinâmica do processo de verticalização na urbanização da cidade.

Para alcançar os objetivos específicos foram utilizados os seguintes procedimentos.

Objetivo 1: analisar o processo histórico de desenvolvimento econômico e de urbanização de Santa Cruz do Sul;

- analisou-se através de revisão bibliográfica o processo histórico de desenvolvimento econômico e de urbanização de Santa Cruz do Sul;

- levantou-se e organizou-se dados secundários referentes à urbanização, crescimento demográfico e evolução econômica do município.

Objetivo 2: identificar, no desenvolvimento urbano da cidade, os principais agentes do processo de verticalização e suas estratégias de ação;

- efetuou-se o levantamento dos prédios construídos e suas características, nos períodos supracitados, junto à Prefeitura de Santa Cruz do Sul, por intermédio de formulário específico;

- realizaram-se entrevistas semi-estruturadas com incorporadores imobiliários, diretores de construtoras, agentes públicos municipais, diretores de imobiliárias, e entidades representativas do seguimento imobiliário, utilizando-se de roteiro previamente definido; e

- analisou-se a legislação federal, estadual e municipal referente ao uso do solo urbano.

Objetivo 3: analisar a configuração espacial do processo de verticalização na cidade, e sua relação com o desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul;

- levantaram-se mapas urbanos, fotografias e imagens da cidade nos diferentes períodos;

- identificou-se a distribuição espacial dos prédios na cidade, por meio de observação direta; e

- mapeou-se a evolução da distribuição dos edifícios nos diversos logradouros e bairros da cidade.

Esta dissertação além desta introdução está constituída de um segundo capítulo, em que se apresenta um referencial sobre o desenvolvimento do processo de verticalização urbana no Brasil. No terceiro capítulo trata-se da caracterização do processo de verticalização urbana nas cidades médias brasileiras e dos principais estudos sobre o tema desenvolvidos nessa categoria de núcleo urbano. No quarto e último capítulo aborda-se o desenvolvimento do processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul entre 1970 e 2010, onde se apresenta a descrição e realiza-se a análise desse fenômeno urbano. Por fim, apresentam-se as nossas considerações finais.

2 A VERTICALIZAÇÃO COMO PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

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

Para trilhar um caminho na busca de melhor entender o significado de espaço urbano, optou-se antes 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 a 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.

Entender o que é espaço trata-se de condição essencial para iniciar-se no estudo da cidade e entendê-la como espaço urbano. Conforme Santos (1996, p. 70) para estudar-se a cidade há necessidade de 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 o resultado de uma dinâmica social de uma sociedade. Nesse sentido 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, simbolizada pelo papel que as diversas obras têm na reprodução das condições de reprodução 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 (1998a, 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 Correa (1989), dá-se por meio da incorporação de novas áreas, adensamento do uso do solo, renovação urbana, deterioração de certas áreas, entre

outras. Nessa promoção da organização espacial urbana, conforme Correa (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 dá-se dentro de um aparato jurídico que, segundo Correa (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 comum 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 Correa (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.

O espaço urbano, conforme Cunha e Smolka (1978), mesmo sendo um produto, não é homogêneo e apresenta diferentes características. Essas características são referente 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, conforme Gonzales (1985) os terrenos ou lotes são no espaço urbano correspondentes a 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, de acordo 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 uso da terra 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 nacionalizado ou encontra-se sob a forma de propriedade privada. Segundo Correa (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 se obter uma maior produção. No caso do solo urbano, conforme Gonzales (1985), a localização do solo urbano exerce influência na quantidade de capital para se produzir a edificação e no desenvolvimento da renda diferencial II. Assim, de acordo com Ganzales (1985), 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, pode-se 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, Correa (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 ser propriedade privada, as localizações são compradas ou alugadas, independente de serem as melhores ou as piores. O pagamento dessas aquisições, que Singer (1982) denomina de aluguel, constitui-se na renda absoluta. É obtida entre a 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, segundo Gonzales (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, Correa (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 [...].”

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 Correa (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 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, outros, como os proprietários fundiários buscam aumentar o valor de troca. A cidade é dinâmica, apresenta movimentos, pois o valor de uso e o valor de troca movimentam-se. 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 Correa (1989, p. 14), possibilita a diminuição das terras disponíveis e o conseqüente aumento de seu preço, bem como uma melhor renda da terra. Para Correa (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 o principal gerador 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 designa de proprietários do solo, têm como objetivo 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. Nesse sentido usam de diversos meios de interferência junto ao Estado, no sentido de obter 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 Correa (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 Correa (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

Correa (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.

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 agentes da sociedade, onde cada grupo defende seus respectivos interesses.

A atividade do Estado se dá em três níveis: federal, estadual e municipal. Conforme Correa (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 lhes 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* Correa (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 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 deste material.

Ainda, conforme Correa (1989, p. 24), o que se espera da atuação do Estado é que essa seja exercida de forma coerente e dentro do que a sociedade espera. Que essa atuação proporcione, tanta 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 Correa (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.”

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, Correa (1989, p. 20) denomina-os de agentes concretos, e constituem-se em 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, a 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 Correa (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. Nessa direção, Correa (1989, p. 22-23) coloca:

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, 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, nos diz Correa (1989, p.23) 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, residências degradadas, a autoconstrução na periferia, a favela e habitações construídas pelo Estado. Nessas situações não podem ser designados como agentes modeladores do espaço urbano. Conforme Correa (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 (CORREA, 1989, p. 30).

A articulação desses agentes denominados de modeladores do espaço urbano possibilita, conforme seus vários interesses, dar forma ao espaço da cidade também por intermédio da verticalização urbana, que tem como principal objeto/mercadoria, o edifício, simbolizando, ainda, modernidade e desenvolvimento.

O processo de verticalização urbana se materializa por intermédio do edifício. Esse objeto de produção do espaço urbano foi possível a partir da inovação tecnológica advinda do uso do concreto armado e do elevador, com suporte do capital. Conforme Souza (1994), a produção de cidades trata-se de um grande negócio, bem como produzir edifícios é uma excelente atividade para poucos: os donos do capital. Esse processo presente na maioria das cidades sejam metrópoles, cidades grandes, médias ou mesmo pequenas, relaciona-se com a cultura do

consumo e, também, como símbolo de poder e desenvolvimento. Nesse sentido Ramires (1997, p. 37) expressa-se da seguinte forma:

É interessante destacar que o significado da dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associando-se a essa forma arquitetônica/geográfica a idéia de desenvolvimento e progresso. Recentemente, os Tigres Asiáticos vêm construindo edifícios mais altos do mundo e aproveitam-se desse fato para expressar o seu poderio econômico, tentando superar os edifícios construídos em outras partes do mundo.

A verticalização do espaço urbano, conforme Ramires (1998, p. 98), “[...] sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário.” Assim, possibilita-se por meio desse capital que várias alterações de formas e funções venham a ocorrer na paisagem urbana. Isso realizado por intermédio da multiplicação do solo que alcança a revalorização do espaço, resultante do aumento do potencial de aproveitamento.

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, possui 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 se posiciona 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.

Esses interesses são manifestados e postos em prática pelos diversos agentes modeladores ou produtores do espaço urbano. Assim, de acordo com Mendes (2009, p. 20), “[...] o espaço urbano vem sendo produzido e reproduzido, administrado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação na sociedade, levando a normas de comportamento e impondo um modo de vida.”

Conforme Correa (2011), a produção do espaço resulta das ações, interações e interesses desses agentes que, por meio do ambiente construído representado, também, na verticalização, realizam os processos sociais. Assim, Correa (2011, p. 43) entende a produção do espaço:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Ainda, Correa (2011, p. 44) afirma que “[...] processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento.”

De acordo com Mendes (2009), a produção e a reprodução do espaço urbano são contempladas por diferentes por diferentes formas de expansão físico-territorial. Dentre as diversas formas dessa expansão identificam-se a incorporação de glebas rurais à cidade, novos loteamentos, conjunto habitacionais construídos, geralmente, longe da região central, dentre outras. Para Mendes (2009, p. 19) uma das diversas estratégias que vem se destacando na reprodução do capital, “[...] a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que, ao longo de seu processo, vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades.” Ainda, segundo Mendes (2009) as várias transformações que a cidade sofre “[...] são reguladas pela lógica da acumulação do capital.”

A verticalização vem modificando a paisagem, a formação espacial, ambiental e as funções sócio-espaciais da cidade. Assim como expande, concentra também. 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.

Assim, a localização concentrada de atividades na zona central da cidade proporciona às empresas economias de aglomeração, ou seja, pela proximidade física entre empresas do mesmo ramo ou de atividades complementares possibilita-se a redução de custos. De acordo com Correa (1989, p. 40) em virtude das vantagens locacionais proporcionadas por essa área da cidade, “ os preços da terra e dos imóveis é aí mais elevado.” É nessa área da cidade, por concentrarem os

preços maiores, há uma ampla escala vertical. Ainda, segundo Correa (1989, p. 42), “O núcleo central apresenta-se com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana. A presença de edifícios de escritórios, junto uns dos outros, viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios.” Nessa área central e próxima dela verifica-se, também, a presença de edifícios belos e imponentes, com função habitacional. Segundo Santos e Videira (2010), esses edifícios representam não só a “segurança” ou “conforto”, que muitas pessoas estão buscando, mas um símbolo de poder e riqueza, uma vez que estão construídos onde o preço do metro quadrado de solo, normalmente, apresenta o preço mais elevado.

Quanto à definição do termo verticalização, conforme Ferreira (2004) é um substantivo feminino e tem como significado, o ato ou efeito de verticalizar. Colocar na posição vertical.

Verticalização, segundo Somekh (1997, p. 20), define-se como: “[...] a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitado pelo uso do elevador.”

Souza (1994, p. 135) ampliou essa definição. 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. Souza (1994) ilustra essa situação referindo-se às diversas propostas de alteração de índice ou coeficiente de aproveitamento apresentados à Câmara Municipal de São Paulo. 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.”

Conforme Töws et al (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.”

De acordo com Souza (1994), 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. Destaca, ainda, que 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.

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.

Nesse mesmo sentido, Somekh (1997), ao estudar a cidade de São Paulo, identificou que o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foram marcos importantes no processo de verticalização da capital paulista. A partir da utilização de recursos financeiros do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o acesso a casa própria foi possível, também, à população de baixa renda. Somekh (1997, p. 22) caracteriza essa situação da seguinte forma: “Os empreendimentos imobiliários, antes caracterizados pela lentidão tanto na obtenção de recursos quanto na execução da obra, ganharam impulso, correspondendo igual ascensão na curva de evolução do crescimento vertical.”

Mendes (1992, p. 32) define verticalização como:

Um processo intensivo de reprodução de solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Para Ramires (1997), a verticalização não pode ser entendida como consequência das possibilidades técnicas que interferem de maneira natural na urbanização e, sim, como uma das possíveis opções dos diversos atores sociais e de setores econômicos inerentes às cidades.

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.

Conforme Carvalho e Oliveira (2008), o edifício vertical é o elemento que possibilita multiplicar o uso do solo, criado com as forças produtivas e as relações sociais.

Objeto do processo de verticalização, o edifício, recebe, conforme sua altura, diferentes denominações como, por exemplo, arranha-céu, edifício alto, dentre outras. Sobre esse objeto formador do espaço urbano contemporâneo, Ramires (1997, p. 35) expressa-se da seguinte forma: “Os edifícios altos, pela sua monumentalidade, tornaram-se uma das principais formas arquitetônicas que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de muitos países.”

Conforme a NBR 14653-2:2004, Avaliação de Bens-Parte 2: Imóveis Urbanos, define-se edifício como: construção com mais de um pavimento, destinada a abrigar atividades institucionais, comerciais, industriais ou habitação multifamiliar. Da mesma forma o faz a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP-2005, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, quando determina que as definições a serem utilizadas nas avaliações devem ser aquelas contidas na norma supracitada.

O termo edifício é definido como:

Uma construção de alvenaria, madeira, etc, de caráter mais ou menos permanente, que ocupa certo espaço de terreno, é geralmente limitada por paredes e teto e serve de abrigo, moradia, etc, edificação, casa, prédio, imóvel. [...] Prédio de vários andares. [...] edifício de certo vulto destinado à habitação, à recreação, ao exercício do culto, a serviços públicos e particulares (FERREIRA, 2004, p. 714).

De acordo com Ching (2000), edifício trata-se de um abrigo contra a chuva, o sol e o vento. Isso pressupõe a existência de uma cobertura e de paredes para sustentá-lo. Lembra, ainda, que além de valioso como abrigo, o edifício pode ser primoroso e encantador, constituindo-se, também, numa obra de arte.

As denominações abaixo são apresentadas por Ching (2000), no Dicionário Visual de Arquitetura.

Arranha-céu: edifício de altura excepcional e numerosos pavimentos sustentados por uma estrutura de aço e concreto a partir da qual as paredes são suspensas.

Prédio de grande altura: edifício com número relativamente grande de pavimentos e equipado com elevadores.

Prédio de altura média: edifício com um número moderado de pavimentos, normalmente de cinco a dez, e equipado com elevadores.

Torre: edifício ou estrutura alta proporcionalmente a sua dimensão lateral, quer isolada ou fazendo parte de uma construção maior.

É por intermédio da interação dos diversos agentes interessados, com suporte do capital que se possibilita a multiplicação do solo urbano com a construção do edifício – a habitação passa a ser mercadoria – se transforma o espaço urbano e se reproduz o processo de acumulação do capital.

De acordo com Machado e Mendes (2003, p. 53), “Dentro do processo de urbanização, a verticalização vem se constituindo numa nova forma de reprodução do capital.”

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), ao realizar estudo sobre São Paulo, referiu-se à verticalização: [...] 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.”

A produção acadêmica referente à verticalização urbana é recente e começou a destacar-se a partir dos anos oitenta, quando surgem as primeiras dissertações e teses sobre o assunto. Entre os vários estudos realizados, comunicações, artigos, dissertações, teses e livros, sobre a verticalização citam-se os referentes às seguintes cidades: São Paulo, Rio de Janeiro, Belém, Teresina, Natal, Salvador, Recife, Maceió, Belo Horizonte, Porto Alegre, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Campinas, Sorocaba, Maringá, Londrina, Guarapuava, Arapongas, Apucarana, Uberlândia, Ponta Grossa e Mossoró.

Ramires (1997) realizou a análise de pesquisas sobre a verticalização das cidades brasileiras e identificou que esses estudos apresentaram características comuns. As ideias apresentadas pelos autores analisados têm os seguintes pontos

de consenso: a questão da modernidade; abordagens da técnica, espaço e verticalização; impactos na estrutura das cidades; legislação e verticalização; incorporação imobiliária e verticalização; e sobre etapas da verticalização.

O processo de verticalização urbana no Brasil começou nos primeiros anos do século XX. Inicia-se no Rio de Janeiro e São Paulo e, posteriormente, dissemina-se por cidades grandes e médias. Conforme Ramires (1997, p. 97), ao longo do tempo esse processo de verticalização atingiu ritmo e magnitude sem precedentes colocando o Brasil numa posição de destaque no cenário internacional.

3 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

O processo de verticalização das cidades brasileiras inicia-se em São Paulo e Rio de Janeiro e ao longo do tempo expande-se para as cidades denominadas grandes e atinge, também, as de porte médio ou cidades médias. Essa forma espacial, que começa no Brasil a partir do início do século XX, pela magnitude que alcançou, segundo Ramires (1997), destaca o país no cenário internacional.

Assim, neste capítulo pretende-se caracterizar como se desenvolveu a verticalização urbana em algumas cidades médias brasileiras. Para tanto, é necessário que se busque como se originaram as preocupações e os estudos referentes a esse tipo de cidade, bem como a forma de caracterizar o que venha a ser uma cidade média, visto que, conforme Correa (2007, p. 25), “Conceituar cidade média implica em esforço de abstração, de estabelecer a unidade daquilo que é pouco conhecido, que parece como muito diversificado.”

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001), a preocupação com as cidades médias, como instrumento de planejamento urbano e regional, tem sua origem na França após a 2ª Guerra Mundial, tendo em vista o processo de reconstrução do continente europeu e a aceleração do processo de urbanização mundial. Na década de 1960, as metrópoles regionais são alvos de estudos em várias partes do mundo.

Na busca da necessidade de desconcentração e descentralização das massas urbanas e de suas atividades, para se alcançar uma diminuição dos problemas causados por essa situação nas metrópoles e grandes cidades, as cidades médias passam a ter relevância como instrumento de desenvolvimento e aplicação das políticas de planejamento urbano e regional. Assim, as cidades médias passam a ser tema de estudo e têm, na década de 1970, uma grande contribuição para o planejamento urbano-regional (AMORIM FILHO; SERRA, 2001).

Motta e Mata (2008, p.34) destacam a importância das cidades médias da seguinte forma:

A importância das cidades médias reside no fato de que elas possuem uma dinâmica econômica e demográfica próprias, permitindo atender às expectativas de empreendedores e cidadãos, manifestados na qualidade de equipamentos urbanos e na prestação de serviços públicos, evitando as deseconomias das grandes cidades e metrópoles. Dessa forma, as cidades médias se revelam como locais privilegiados pela oferta de serviços qualificados e bem-estar que oferecem.

De acordo com 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 critério demográfico – entre 100 até 500 mil habitantes, sendo, para tanto, considerada a população total do município.¹

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001, p. 9), com base na experiência que foi acumulada até a década de 1970, especialmente, pela experiência desenvolvida na França para as cidades médias, os seguintes atributos são necessários para uma cidade ser qualificada como média:

- 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) este 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.”

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 definição de

¹ Amorim Filho; Serra (2001) adotaram, a partir de estudos da década de 1970, os limites para caracterização de cidades médias os limites de 50 a 250 mil habitantes; Andrade; Serra (2001) usam como critério o tamanho populacional de 50 a 500 mil habitantes; e Castelo Branco (2006), em seu estudo sobre as cidades médias no Brasil, adotaram como limite mínimo 100 mil e, como limite máximo, 350 mil habitantes.

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. O quadro – Comparação entre a dimensão demográfica da maior aglomeração e a dimensão demográfica das “cidades médias”, em alguns países da União Européia, elaborado por Costa (2002, p. 110), relacionando cidades médias com a maior aglomeração de diferentes países da Europa, exemplifica essa questão.

Quadro 1 – Comparação entre a dimensão demográfica da maior aglomeração e a dimensão demográfica das “cidades médias”, em alguns países da União Europeia

Países	Cidade média Escala de dimensão (habitantes)	Maior aglomeração (habitantes, 1985)
Alemanha	150 000 - 600 000	3 437 290
Dinamarca	< 100 000	1 336 855
Espanha	30 000 - 300 000	2 976 064
França	20 000 - 100 000	9 319 367
Grécia	50 000 - 100 000 e 10 000 - 50 000	3 072 922
Itália	50 000 - 200 000 e 100 000 - 300 000	2 693 383
Portugal	20 000 - 100 000	2 561 225
Irlanda	50 000 - 100 000	915 516
Reino Unido	150 000 - 600 000	6 393 568
Suécia	50 000 - 200 000	1 570 320

Fonte: Costa, 2002.

Assim, atribuir a denominação de cidade média passa além da utilização somente do critério demográfico. Os níveis das atividades econômicas, que resultam da confluência dos sistemas logísticos e de transportes, bem como pela reconfiguração espacial e pela agregação de novas atividades que proporcionam nova dinâmica à indústria, ao comércio e serviços, devem ser considerados.

As cidades médias no Brasil, de acordo com Motta & Mata (2008, p. 33), “[...] desempenham o papel de núcleo estratégico da rede urbana do Brasil, constituindo-se elos dos espaços urbano e regional, desempenhando, nos anos 1970 e 1980, função estratégica na política nacional de desenvolvimento urbano do país.”

De acordo com Amorim Filho e Serra (2001), a preocupação de atribuir uma função específica para as cidades médias de conter os fluxos migratórios das diversas regiões do país para as metrópoles explicita-se, especialmente, a partir da

década de 1950, em diversos documentos governamentais. A contenção dessa migração tinha como o objetivo principal evitar o aumento dos diversos problemas sociais causados pelo rápido crescimento demográfico, especialmente, das regiões Sudeste e Sul.

Conforme Amorim Filho e Serra (2001), o desenvolvimento de uma política específica para as cidades médias, não se encontrava clara no I Plano Nacional de Desenvolvimento (I PND), 1971- 1974. O objetivo principal do I PND era o de conter, por intermédio do aumento da produtividade na agricultura da região Nordeste, os fluxos migratórios desta para outras regiões brasileiras.

No II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), 1975 – 1979, evidenciou-se a primeira política urbana nacional. A promoção da estruturação urbana era uma das políticas contempladas nesse plano. De acordo com Motta & Mata (2008), a estratégia dessas políticas era a de interiorização e desconcentração da região Sudeste, ordenar o sistema urbano da região Sul, dinamizar a economia nordestina e promover a urbanização recente das regiões norte e centro-oeste. Além da implantação das regiões metropolitanas e das funções das metrópoles nacionais e regionais, são as cidades médias definidas como polos secundários. Como polos secundários – cidades médias - passaram a realizar o papel de elo entre as cidades pequenas e as cidades de maior porte – metrópoles nacionais e regionais.

O III Plano Nacional de Desenvolvimento (III PND) - 1980 – 1985, de acordo com Motta e Mata (2008), “[...] destacava o papel da rede de cidades no desenvolvimento do país, na estruturação do território nacional e na estruturação interna das cidades.” Destacavam-se como base para a implementação das políticas contempladas no III PND, que tinha como estratégia principal a desconcentração e a interiorização das atividades econômicas, as funções estratégicas exercidas pelas Regiões Metropolitanas (RMs) e, também, pelas cidades médias.

Nesse contexto, em que se redefine a divisão regional do trabalho e desconcentração da população, novas formas de produção do espaço urbano se apresentam. A desconcentração e a interiorização das diversas atividades econômicas, que a partir do final da década de 70 e início dos anos 80, direcionam-se às cidades médias, exigem, destas, condições para se efetivarem. Assim, novas demandas de infraestrutura são apresentadas a esses núcleos urbanos e às suas regiões de influência. Novos produtos foram necessários para atender as necessidades daqueles que para lá se dirigiram. Novos produtos para a demanda

solúvel foram necessários. Assim, articulados, os agentes imobiliários com seus produtos, e o Estado fornecendo as condições necessárias de infraestrutura, apresentam o edifício, produto principal da verticalização, que, até então, presente nos núcleos urbanos de maior porte passa a fazer parte da paisagem das cidades médias brasileiras.

Os primeiros estudos acadêmicos referentes ao tema da verticalização urbana no Brasil datam da década de 1980. Conforme levantamento bibliográfico realizado por Ramires (1998), identifica-se como a primeira dissertação relativa ao tema, a realizada por (HOMEM, 1982), versando sobre o prédio Martinelli, em São Paulo. Ainda, de acordo com Ramires (1998), foi no 5º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, realizado em Fortaleza no ano de 1995, que se organizou a primeira sessão temática sobre o processo de verticalização nas cidades brasileiras.

Ramires (1998), ao realizar estudo bibliográfico referente à verticalização das cidades brasileiras observou as seguintes características e pontos de consenso, nos trabalhos analisados.

1) A questão de modernidade: neste aspecto os estudos apresentados evidenciam o arranha-céu como marco típico da modernidade. Trata, também, da nova forma de morar da sociedade brasileira, que foi proporcionada por intermédio do apartamento e aceita pelas classes média e alta. Relaciona, ainda, a verticalização das cidades brasileira, a partir dos anos 60, a política habitacional desenvolvida e estimulada desde a criação do Banco Nacional da Habitação.

2) Técnica, espaço e verticalização: neste ponto são contempladas, nos estudos analisados, as questões relativas as possibilidades técnicas que permitem produzir, a partir da verticalização, o espaço urbano no Brasil e outros países.

3) Impactos na estrutura interna da cidade: os estudos feitos indicam que a forma espacial representada pela verticalização, tem provocado mudanças profundas na estrutura das cidades, relativas ao uso do solo urbano.

4) Legislação urbana e verticalização: são tratados nesses trabalhos a importância da participação do Poder Público, com vistas aos aspectos legais para disciplinar o processo de verticalização das cidades. É evidenciada, ainda, a influência de determinados grupos para subordinar a legislação aos seus interesses.

5) Incorporação imobiliária e verticalização: o processo de verticalização não pode ser entendido sem o instituto da incorporação imobiliária. Por intermédio do incorporador, reconhecido juridicamente, é o agente que produz importantes

mudanças na estrutura das cidades, que resultam da convergência de interesses e, por vezes, de conflitos e antagonismos com outros agentes promotores do espaço urbano.

6) Etapas da verticalização: em muitos trabalhos evidencia-se, conforme o autor supracitado, a falta de atribuição de períodos para a realização dos estudos sobre o processo de verticalização. Por outro lado, há os que apresentam articulação das diversas etapas do processo com fenômenos de cunho social, econômico e político da sociedade brasileira, e a busca no sentido de relacioná-lo com os âmbitos nacional, regional e local.

A maioria dos estudos sobre a verticalização concentra-se nas principais capitais brasileiras, com destaque especial para a metrópole de São Paulo. Esses estudos realizados por Homem (1982), Macedo (1987), Ferreira (1987) e Souza (1989), com destaque para teses e dissertações, segundo Sähr (2000), objetivavam entender como o processo de verticalização ocorreu na capital paulista. Nos anos 90, tal a importância que a verticalização exerceu sobre o espaço urbano dessa cidade, foram editados dois livros: *A Identidade da Metrópole* e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, frutos dos estudos de Souza (1994) e de Somekh (1997), respectivamente. São desse período, também, as primeiras teses, dissertações, artigos e outros estudos, que buscaram, também, compreender como esse processo desenvolveu-se nas cidades médias brasileiras. Assim, nesse período, destacam-se os trabalhos realizados por Spósito (1991), referente à Presidente Prudente, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, SP; Mendes (1992), que analisa a verticalização de Maringá, PR, e Ramires (1998), que estuda esse fenômeno no espaço urbano de Uberlândia, MG.

Com referência aos estudos realizados a partir de 1998, observa-se que se destacam os estudos referentes às cidades paranaenses de Londrina, Apucarana, Maringá, Guarapuava, Ponta Grossa, dentre outras.

O estudo da verticalização nessas cidades médias brasileiras, objeto dos autores referenciados,² apresenta os mais variados enfoques espaciais e temporais. Dentre esses trabalhos, destacam-se: o de Mendes (1992) que explica a verticalização de Maringá, PR, a partir do estudo do papel do Estado e do capital; o

² Mendes (1992), Ramires (1998), Sähr (2000), Pinheiro e Soares (2003), Machado e Mendes (2003), Mendes (2005), Töws e Mendes (2007), Gimenez (2007), (Zemke, 2007), (Passos, 2007), **Carvalho e Oliveira (2008)**, Casaril (2008, 2009), Mendes (2009), Mendes e Töws (2009); e (Töws, 2010).

de Ramires (1998) que analisa o espaço verticalizado na cidade de Uberlândia, MG, através da relação com os aspectos do consumo; o de Sähr (2000) que examina a verticalização de Ponta Grossa, PR, identificando as dimensões histórica, espacial, social, simbólica, econômica e de planejamento, desse processo; o de Mendes (2005) que analisa o papel e atuação dos promotores imobiliários no Complexo Urbano Londrina-Maringá, PR; o de Barreto (2009) que aborda a participação do Estado e do capital, no processo de verticalização do Parque Campolin, na cidade de Sorocaba, SP; o de Gimenez (2007) que explica a relação da urbanização e o processo de verticalização na cidade de Maringá, PR; o de (Zemke, 2007); que examina os reflexos sócio-espaciais do adensamento imobiliário e vertical de Itapema, SC; o de (Passos, 2007) que investiga como ocorreu a verticalização de Londrina, PR, a partir das diversas ações dos promotores imobiliários; o de (Casaril, 2008; 2009) que versa sobre a distribuição espacial da verticalização e como ela ocorreu, tão rapidamente, em Londrina, PR; o de Mendes (2009), que trata dos aspectos culturais do consumo e da mercantilização nas cidades de Maringá, Londrina, Apucarana, e Arapongas, PR; o de (Töws, 2010) que visa apreender, via legislação, o processo de verticalização das cidades de Londrina e Maringá, PR, destacando a participação do Estado nesse processo, dentre outros. Destaca-se, também, a edição do livro *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*, organizado por Mendes e Töws (2009), resultado de pesquisas sobre a ocorrência desse processo em Londrina, Maringá, Arapongas, Apucarana e Guarapuava, PR, e Sorocaba, SP.

No Paraná, por exemplo, Ramires (1998), ao analisar os estudos de Mendes (1992), identificou que a cidade de Maringá, PR, importante centro dinâmico da economia paranaense, teve como influência a acumulação da produção cafeeira na década de 1960 a 1969, na modernização da agricultura no período de 1970 a 1979 e na agroindústria de 1980 a 1990.

Carvalho e Oliveira (2008) identificaram, ao estudar a verticalização de Viçosa, MG, que a Universidade Federal de Viçosa (UFV) constitui-se no principal fator indutor desse processo. Assim, entendem Carvalho e Oliveira (2008, <www.vitruvius.com.br/arquitextos/.../esp410.asp>) o processo de verticalização de Viçosa:

A Universidade aparece como motor transformador do espaço da cidade. Na década de 70 condiciona o surgimento dos primeiros edifícios multifamiliares e, a partir do final dos anos 90, acarreta uma acentuação do processo de verticalização, decorrente do aumento do número de vagas e da criação de novos cursos de graduação e de pós-graduação. Mais recentemente, o aumento da demanda por moradia estudantil está também relacionado com o surgimento de novas instituições de ensino superior na cidade, embora se possa afirmar que a ocupação da área central e da Av. P. H. Rolfs se devam à atração exercida pela UFV.

A cidade de Rio Grande, RS, conforme Pinheiro e Soares (2003), tem importante etapa de sua verticalização ligada à indução dos recursos ligados ao Banco Nacional de Habitação. Sobre esse agente financeiro, Souza (1994, p. 129) expressa-se da seguinte maneira: “[...] o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil.”

Em estudo preliminar realizado por Oliveira e Silveira (2011), sobre a verticalização de Santa Cruz do Sul, verifica-se uma primeira etapa na qual esse processo recebe a influência, a partir do final da década de 1960 até o início dos anos da década de 1990, da internacionalização da produção agrofumageira. De acordo com Silveira (2003), é a partir da década de setenta que se incorporam áreas e aumenta o processo de fragmentação de áreas adjacentes à área urbana da cidade. É, também, a partir dos meados dessa década que a região central da cidade passa apresentar um intenso processo de verticalização. O aumento da produção fumageira, a partir dos anos setenta, proporcionou o aquecimento da economia local. Essa situação indica uma segunda etapa no processo de verticalização da cidade, a partir do início dos anos noventa, tendo como fatores de indução o comércio e os serviços, que se ampliam para atender as novas demandas apresentadas.

A análise mais aprofundada da verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul será nosso objeto no capítulo quarto do presente trabalho, a seguir.

4 A VERTICALIZAÇÃO EM SANTA CRUZ DO SUL: Resultado e análise

4.1 Caracterização física, demográfica e econômica 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 Vale do Rio Pardo, figura 1.

Encontra-se localizado a 155 km da capital do Estado, Porto Alegre. Os principais acessos ao município são pela RSC 287 e BR 471. 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 (leste), Rio Pardo (sul), Sinimbu (noroeste), Venâncio Aires (norte e nordeste) e Passo do Sobrado (leste).

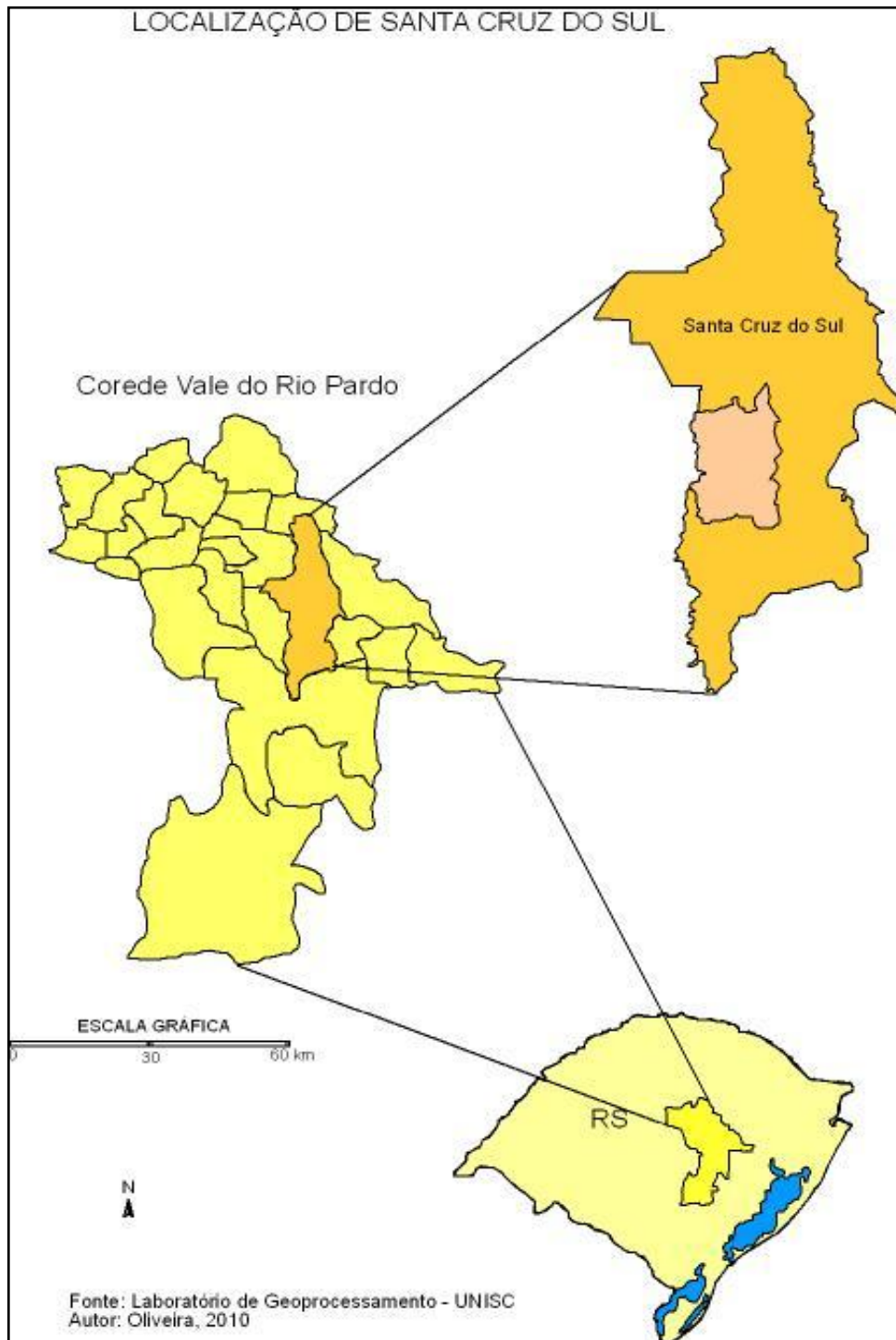
Apresenta um relevo formado de áreas levemente onduladas ao sul, vales, morros e elevações maiores, que se originam na Serra Geral. Possui uma altitude média de 122m do nível do mar. Apresenta clima subtropical temperado com temperaturas médias de 19°C. A variação máxima da temperatura alcança 42°C e 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, 2010).

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. A população residente na área urbana do município é de 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 2009, foi de R\$ 4.378.957.000,00, o PIB per capita (2009) R\$ atingiu 35.760,00 e as exportações totais do ano de 2010 alcançaram U\$ FOB 955,160,397.00. A expectativa de vida (2000) é de 69,68 anos e a taxa de analfabetismo referente a 2010, considerando

peças com quinze anos ou mais, foi de 3,37%. Tem sua economia baseada no setor industrial voltada à produção agrofumageira.

Figura 1 – Santa Cruz do Sul: localização no Rio Grande do Sul



Fonte: Laboratório de Geoprocessamento – UNISC.

O setor primário do município encontra-se alicerçado na produção de tabaco e caracteriza-se pela existência de pequenas propriedades. Possui 4.365

propriedades rurais, com tamanho médio de 12,7 ha.³ Produz, ainda, 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. Nesse sentido, conforme 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.”

Conforme Vogt (1997) a especialização de Santa Cruz do Sul na produção do tabaco foi, de certa forma, necessária e intencional. Assim, de acordo com Vogt (1997, p. 79),

A razão de Santa Cruz se especializar na produção do tabaco talvez possa ser tributada a uma necessidade histórica. Isto é, o fato de cultivar exatamente os mesmos produtos que as demais colônias situadas nos arredores de Porto Alegre – como no caso de São Leopoldo ou, quando mais distantes as colônias, próximas de rios absolutamente navegáveis como o Sinos, Caí ou Taquari – fazia com que aquela não pudesse competir comercialmente com estas. E isto era devido aos menores custos monetários por elas agregados ao valor das mercadorias no escoamento da produção para o grande centro consumidor de então. Situada mais distante da capital e não servida por rio navegável, Santa Cruz, para superar a concorrência, especializou-se na obtenção de um produto cujo transporte era relativamente facilitado, pela forma em que era acondicionado, e cujo rendimento monetário, proporcionalmente ao volume, era superior, se comparado com o milho, o feijão, a batata, a banha, etc. e cuja matéria-prima impôs-se no mercado exatamente pela sua qualidade.

De acordo com Vogt (1997), os principais produtos de exportação da colônia eram o milho, feijão e o fumo.

Na tabela 1 verificam-se as quantidades cultivadas desses produtos no período de 1857/58 a 1865/66, com destaque para o crescimento da produção de fumo que, em oito anos, passa das 287 arrobas colhidas na safra 1857/58, para 25.858 arrobas, em 1865/66.

³ De acordo com a Secretaria Municipal da Agricultura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Tabela 1 - Principais produtos cultivados em Santa Cruz (1858/1866)

ANO	FEIJÃO	MILHO	FUMO
1857/58	7.724 SACOS	197.998 MÃOS	287 ARR.
1858/59	5.192 SACOS	25.730 MÃOS	929 ARR.
1859/60	12.700 SACOS	27.705 MÃOS	3.000 ARR
1860/61			5.500 ARR.
1861/62			7.300 ARR.
1862/63	26.000 ALQ.	100.000 ALQ.	8.000 ARR.
1863/64	32.000 ALQ.	100.000 ALQ.	17.300 ARR.
1864/65	31.000 ALQ.	70.000 ALQ.	15.750 ARR.
1865/66	42.225 ALQ	62.113 ALQ.	25.858 ARR.

Fonte: Vogt (1997, p. 75).

Conforme observa Wink (2002, p. 57),

A produção ascendente de tabaco não foi, contudo, obra do acaso, pois tanto os colonos como os dirigentes provinciais viram, em sua produção, inúmeras vantagens relacionadas a seu cultivo, preparo, transporte e, principalmente, quanto aos bons preços pagos pelo mercado. Nesse aspecto, uma série de incentivos e orientações foi dada aos colonos, fazendo com que os volumes aumentassem não somente em quantidade, mas também em qualidade.

Ainda, de acordo com Wink (2002) a necessidade de cultivar-se um produto diferente daqueles produzidos na região, com a finalidade de alcançar competitividade no mercado, bem como as excelentes safras, as exportações crescentes, e outras condições, indicaram o fumo como produto que apresentava as condições mais favoráveis para se tornar a principal cultura agrícola da região. Wink (2002, p. 70) ressalta, ainda, que além das condições de incentivo dadas pelo governo, foi grande o apoio dos comerciantes locais à produção fumageira:

Grande apoio à produção e à exportação do tabaco foi dada, igualmente, pelos comerciantes locais, que, diante dos altos lucros alcançados na intermediação entre os colonos e o mercado, puderam, então, viabilizar a acumulação do capital, que veio, posteriormente, impulsionar todo o processo de desenvolvimento da região, criando as pré-condições para a dominação capitalista fumageira, efetivada após 1917.

A partir de então, as exportações de fumo vão além do mercado nacional e são realizadas, também, para a Europa e outros países, especialmente, do Prata.

Como fato marcante do início desse processo de internacionalização e da reorientação da produção fumageira local, segundo Vogt (1997), ocorreu a instalação da *The Brazilian Tobacco Corporation*, em 1917.

De acordo com Silveira (2003) a indústria fumageira passou por importantes transformações para beneficiamentos do tabaco nos períodos subsequentes a instalação da empresa acima citada. Dentre essas mudanças encontram-se a utilização de novas técnicas para a produção de cigarros e para beneficiamentos do fumo destinado à exportação, bem como o lançamento de produtos, como as cigarrilhas e os charutos. Nos anos posteriores à década de 1920 foram instaladas, em Santa Cruz do Sul, empresas de capital nacional que se destacaram na produção industrial fumageira, dentre essas distinguem-se: Tabacos Tatsch S/A e a Boetcher & Wartchow, ambas em 1932, e a Cia de Cigarros Sinimbu, em 1948. Ainda conforme Silveira (2003), das principais empresas agrofumageiras instaladas no município até 1965, apenas a Cia de Cigarros Souza Cruz tinha capital de origem externa (anglo-americano). Essa situação passa por profundas transformações, especialmente, a partir da segunda metade dos anos da década de 1960, com a alteração da propriedade das empresas. Em 1977, das dez principais empresas do setor agroindustrial fumageiro local, apenas três permaneciam com capital de origem nacional (SILVEIRA, 2003).

Assim, conforme Silveira (2003), a entrada das empresas agrofumageiras multinacionais promoveram alterações na produção e beneficiamento do tabaco, que possibilitaram crescimento e melhora da qualidade do produto proporcionando incremento da produção brasileira e das exportações para a Europa e Estados Unidos.

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. Nesse sentido, 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.

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

O setor secundário encontra-se baseado na indústria agrofumageira. A industrialização do tabaco, seja por intermédio da fabricação de cigarros ou pela exportação do fumo em folha, constituindo-se o tabaco o principal produto de exportação do município.

Santa Cruz do Sul possui um dos maiores complexos industriais para beneficiamento do tabaco em folha. Destacam-se como as maiores empresas do município no setor fumageiro, as seguintes: Phillips Morris Brasil, Souza Cruz S/A, Alliance One Brasil Exportadora de Tabacos Ltda, Universal Leaf Tabacos Ltda e JTI Processadora de Tabacos do Brasil Ltda. O município também possui outras empresas industriais nos ramos de plástico, borracha, vestuário, metalúrgica, alimentos e brinquedos consideradas as maiores desses setores, de acordo com o valor adicionado⁴, em 2010⁵: Metalúrgica Mor S/A, Mercur S/A, Xalingo Indústria e Comércio e Excelsior Alimentos S/A.

O setor terciário tem se desenvolvido na prestação de serviços educacionais, de saúde, atividade pública, de turismo e no 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) como a principal instituição de ensino superior do município, que possui aproximadamente 12.000 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. Possui, 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 à distância.

Em função da crescente demanda por serviços públicos e pela polarização que o município exerce na região, instalaram-se na cidade unidades de serviços públicos federais e estaduais, tais como: Receita Federal, órgãos da Justiça Federal,

⁴ 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.

⁵ Conforme o Guia Socioeconômico do Vale do Rio Pardo e Centro-Serra 2011.

Delegacia Regional da Polícia Federal, Unidades da Receita e da Justiça estadual, dentre outros órgãos.

Na área da saúde, além de uma gama de profissionais de saúde das mais variadas especialidades, os serviços de saúde têm nos hospitais Santa Cruz e Ana Nery as principais organizações ofertadoras desses serviços. O Hospital Santa Cruz destaca-se como hospital escola, a partir da criação do curso de Medicina da UNISC, e o Hospital Ana Nery como principal centro de tratamento oncológico da região do Vale do Rio Pardo.

Nas atividades de turismo destacam-se a Oktoberfest como principal atrativo, e outros eventos como, por exemplo: eventos automobilísticos realizados na cidade, a partir da construção, em 2005, do autódromo, 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. O setor comercial do município, ao longo do período em estudo, passou por grandes transformações. Inicialmente calcados em estabelecimentos locais, tem, a partir dos meados da década de 1980, a instalação de várias empresas ligadas às grandes redes comerciais externas dos setores, especialmente, de alimentos, eletrodomésticos e vestuário.

4.2 Aspectos históricos do povoamento e urbanização de Santa Cruz do Sul

A preocupação com o povoamento do sul do Império Brasileiro passou a ter relevância para a Coroa a partir do século XIX quando se inicia a colonização desta região com imigrantes europeus, entre eles, os alemães.

De acordo com Bernardes (1997), o Rio Grande do Sul foi à última parte do território brasileiro a ser povoado. Ao fim da última década do século XVIII, as terras do Rio Grande ainda eram desconhecidas e praticamente despovoadas; "... o território rio-grandense era ainda uma vasta terra de ninguém." (BERNARDES, 1997, p. 53). Nesse período a província encontrava-se dividida em quatro

municípios: Porto Alegre, Santo Antônio da Patrulha, Rio Grande e Rio Pardo, figura 1.

Figura 2 - Divisão municipal do Rio Grande do Sul em 1809



Fonte: Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, 2011.

Em 1809, a povoação de Rio Pardo foi elevada a categoria de vila. Naquela época, Rio Pardo era um distrito militar subordinado à justiça civil de Porto Alegre. Já em 1814, o município de Rio Pardo, segundo Bernardes (1997), possuía uma população de 10.445 habitantes.

Mesmo depois da elevação de Rio Pardo à categoria de Vila, o território onde foi fundada colônia de Santa Cruz encontrava-se despovoado. Essa área fazia parte das sesmarias que foram concedidas, pelos governadores portugueses, para João de Faria Rosa e outros. Nessa época essas grandes extensões de terras encontravam-se praticamente abandonadas.

Em 1847, por intermédio da Lei Provincial nº 111, de 6 de dezembro, sancionada pelo Presidente da Província, é autorizada a construção uma estrada ligando os municípios de Rio Pardo e Cruz Alta. Essa estrada foi aberta pela serra até atingir a região dos Campos de Cima da Serra, na altura do distrito de Soledade que pertencia ao município de Cruz Alta. Foi contratado para a abertura dessa estrada (picada) Abel Corrêa da Câmara, que encarregou a José Rodrigues de Almeida, que morava no chamado Faxinal de João Faria, nome dado ao lugar em alusão ao antigo proprietário dessas terras, a execução da obra (MENEZES, 2005). Ainda, segundo Menezes (2005), a picada aberta entre o Faxinal de João Faria e os Campos de Cima da Serra, ficou conhecida como Picada do Abel, posteriormente Picada Velha, e atualmente possui a denominação oficial de Linha Santa Cruz.

Figura 3- Santa Cruz do Sul – localização da colônia



Fonte: Roche (1969, p. 111).

A partir de 1849, a Província do Rio Grande, com terras cedidas pelo Império, fundou diversas colônias com o objetivo de expandir seu povoamento para a direção oeste. Entre essas colônias encontra-se a Colônia de Santa Cruz, conforme a figura 2, fundada no município de Rio Pardo, que à época era relevante polo de comércio e, também, importante núcleo militar.

De acordo com Kipper (1999), Santa Cruz foi a primeira colônia a ser patrocinada e organizada pela Província. Até 1830, os assuntos atinentes à imigração eram afetos ao Império Brasileiro. Por Ato Adicional de 1834 essa incumbência é transferida para o âmbito da Província que, pela situação que se encontrava frente à Revolução Farroupilha, só passou a dar atenção ao assunto

com o término da guerra. No ano de 1848, Francisco Soares de Andréa era presidente da Província de São Pedro do Rio Grande e justificou que a colonização iria: “- estimular a produção agrícola de alimentos; - contribuir para o povoamento de áreas devolutas; - garantir a manutenção das estradas; e - ajudar a exterminar os tigres e obrigar os índios a buscar a civilização.” (KIPPER, 1999, p. 20). Outros fatores, conforme a mesma autora, também, foram usados como justificativas pelo interesse pela colonização, pois os imigrantes eram soldados potenciais para os governos; os colonos, por tratar-se de mão de obra livre, eram o contra ponto à mão de obra escrava. Possibilitaria, também, o aparecimento de uma classe média e o surgimento de um mercado interno, uma vez que na província constituía-se de grandes propriedades destinadas à produção pecuária.

A nova colônia foi fundada em 19 de dezembro de 1849, quando chegam à Picada de Santa Cruz os primeiros colonos, que foram transportados por carretas de Rio Pardo até o local designado pelo governo imperial. Seu território estava compreendido entre a margem esquerda do Rio Pardo e se estendia até o arroio Taquari-Mirim. Assim a colônia de Santa Cruz do Sul, de acordo com Etges (1991, p. 70:71), “localiza-se na área de transição entre o Planalto Basáltico e a Depressão Periférica, em altitudes que variam de 80m ao sul a 640m ao norte.”

Ainda, segundo Etges (1991, p. 71),

Foi nestas áreas, cobertas de densas florestas, que os imigrantes alemães aqui chegados no século XIX, foram instalados. Terras distantes das zonas de influência das propriedades luso-brasileiras, empenhadas na criação de gado e acompanhando os vales dos principais rios, desde o curso inferior até as nascentes, como é o caso do Rio dos Sinos, Jacuí, Taquari e Caí. Essas regiões passaram a se caracterizar pelo regime de pequenas propriedades policultoras e permaneceram relativamente isoladas, gozando de certa autonomia, realizando o comércio não especializado, dominado por alguns comerciantes nos principais centros coloniais.

Pela Lei nº 432, de 8 de janeiro de 1859, a povoação de Santa Cruz foi elevada à categoria de Freguesia. Abaixo, transcreve-se o teor dessa lei.

*A Assembléia Legislativa da Província de São Pedro do Rio Grande do Sul
Decreta
Artigo 1º - Fica elevada à categoria de Freguesia a Povoação de Santa Cruz no Município de rio Pardo.
Artigo 2º - O Presidente da Província designará as suas divisas na conformidade da Lei nº 331, de 29 de novembro de 1855 e provisoriamente servirão as do respectivo Distrito.
Artigo 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.
Paço da Assembléia Legislativa Provincial em Porto Alegre
4 de janeiro de 1859. (MARTIN, 1979, p. 119).*

De acordo com Wink (2002), o aumento do fluxo migratório para a colônia, em função do seu desenvolvimento, teve como reflexo o aumento significativo da população. Em 1859 Santa Cruz possuía 2.723 habitantes e, em 1872, atinge 7.310 habitantes. Assim, novos lotes foram necessários para atender a nova demanda. Ainda, de acordo com Wink (2002), para atender essa procura por terras,

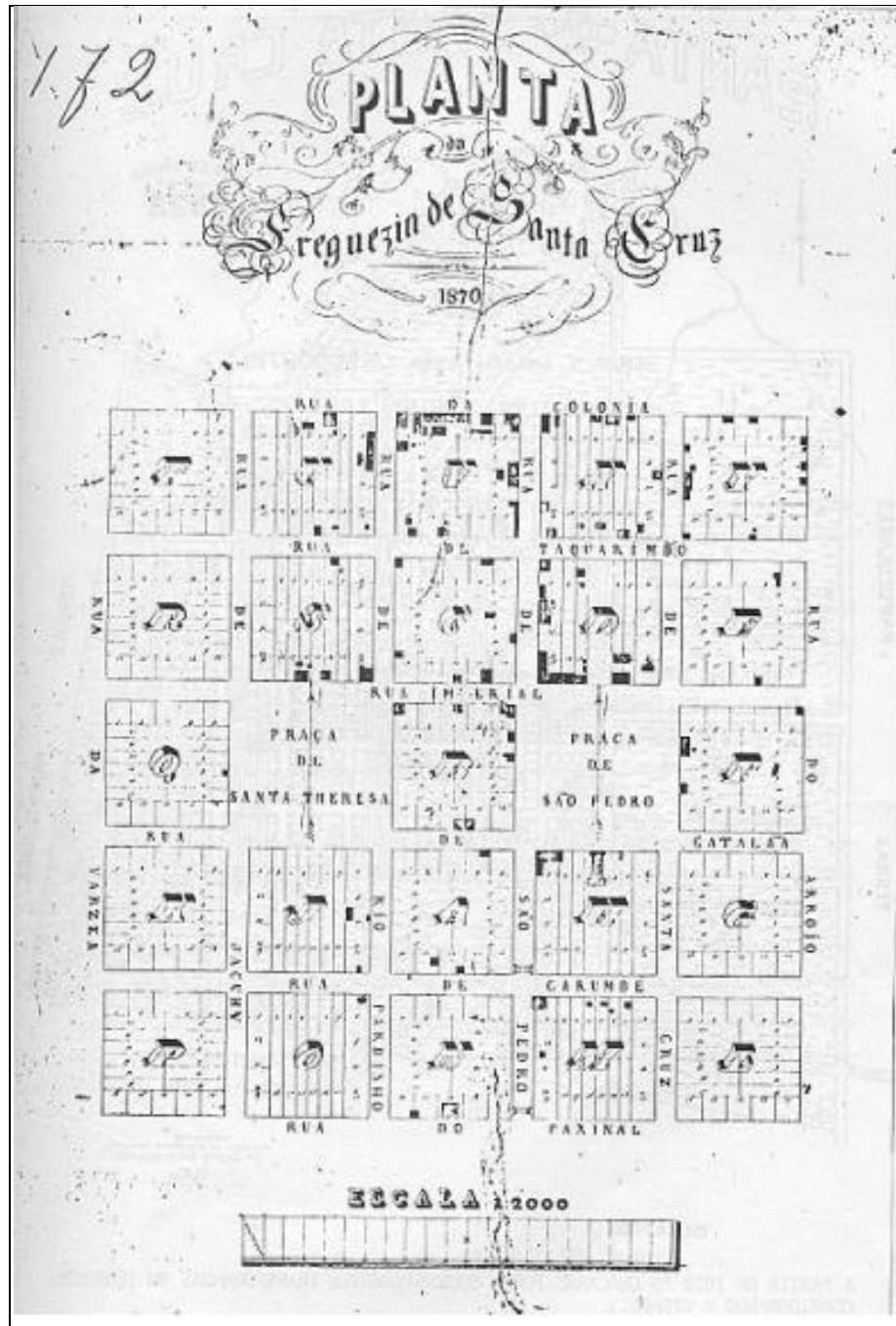
[...] foram criadas, nas proximidades de Santa Cruz, novas linhas coloniais, quase todas por iniciativa de particulares, que atraídos pelo sucesso dos empreendimentos conduzidos pelo governo Provincial, também se lançaram à tarefa de vender lotes em suas propriedades e instalar colonos alemães.

A colônia de Santa Cruz foi administrada por Johann Martin Buff, engenheiro alemão e militar, que possuía a confiança do governo e, também, por ter realizado obras importantes em Rio Pardo, bem como o levantamento topográfico dessa cidade e de Cachoeira do Sul. No entanto, o planejamento da vila da Colônia de Santa Cruz e seu respectivo desenho foram executados pelo Capitão Cândido de Castro Menezes, português, nomeado pelo governo provincial (WIEMER, 1992).

Assim, conforme Silveira e Hermann (2001, p. 230), as cidades de origem alemã instaladas no território regional, “[...] apresentam uma organização espacial do seu núcleo urbano diretamente derivada do urbanismo administrativo luso.” O traçado com quadras e ruas formando ângulos retos, com uma praça central e prédios administrativos distribuídos ao seu redor. Esse tipo de planejamento espacial urbano pode ser observado na planta da freguesia de Santa Cruz de 1870, constante na figura 4. Conforme Roche (1969, p 218), referindo-se às cidades pequenas do Rio Grande do Sul, observa,

É, sem dúvida, a planta que caracteriza as cidades pequenas do Rio Grande do Sul. Têm, tôdas, ruas retilíneas que se cortam regularmente em ângulos retos. Nas zonas colonizadas, a partir da segunda metade do século XIX, o desenvolvimento das cidades realizou-se da mesma forma.

Figura 4 - Planta da Freguesia de Santa Cruz, 1870



Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Na planta da cidade de Santa Cruz, em 1922, constante da figura 5, apresentava poucas alterações, quanto ao traçado das quadras centrais e dos quarteirões adjacentes.

Conforme Wink (2002, p. 127), esse tipo de traçado, que apresenta “o aspecto de tabuleiro de xadrez”, modificou-se nos anos posteriores pela expansão da cidade, que se efetiva pela incorporação de chácaras localizadas próximas e à beira das

vias de acesso. Este novo traçado que se verifica nas quadras adjacentes, já não mais segue o desenho do núcleo central da cidade.

Figura 5 - Planta da cidade de Santa Cruz do Sul, 1922

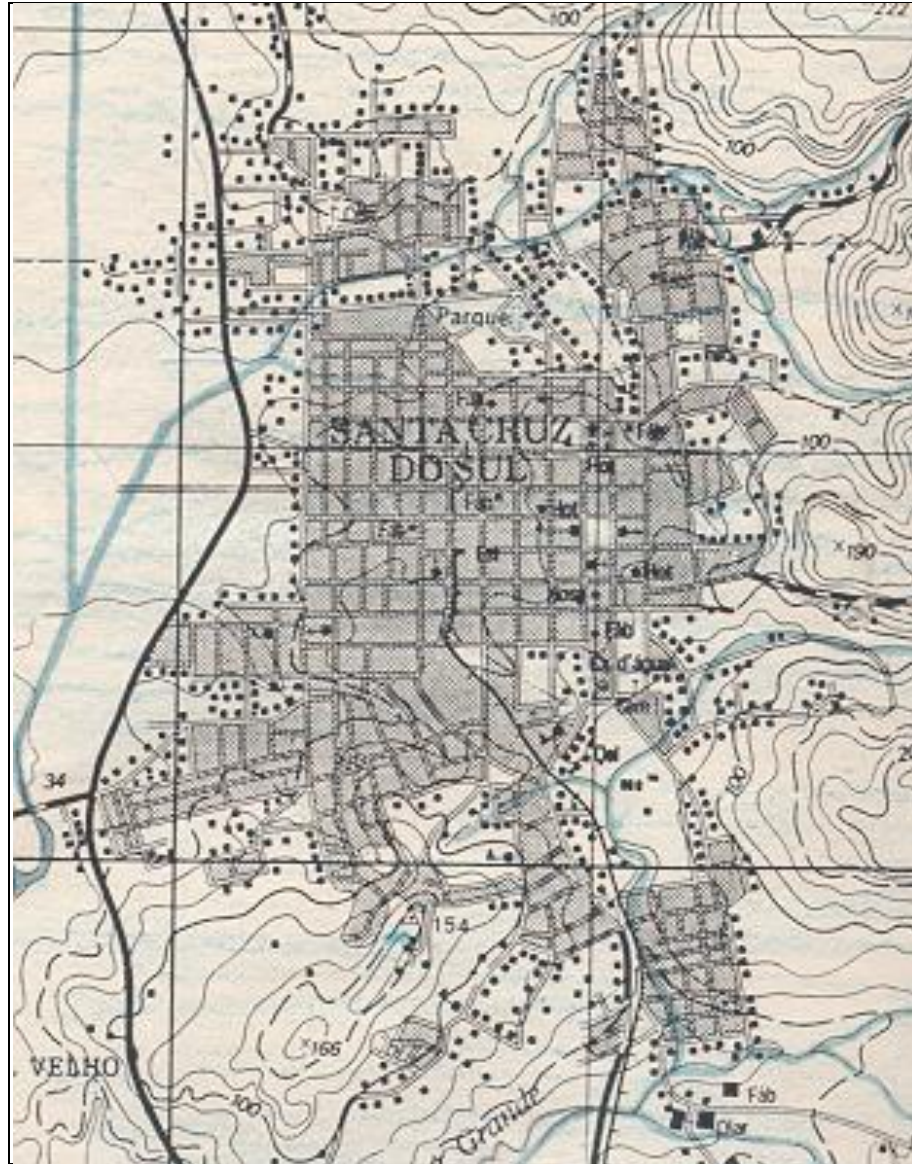


Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Esse novo traçado que se verifica nas quadras adjacentes, já não segue mais o desenho do centro. Acompanham as sinuosidades que caracterizam o traçado das estradas e extensões de ruas que dão acesso à cidade. Essa mudança pode ser observada, também, na planta da cidade, de 1962, constante da figura 6, onde se encontra caracterizada a mudança desse tipo de traçado ortogonal das quadras e

ruas, verificado no núcleo urbano central, em relação às novas áreas que foram incorporadas.

Figura 6 - Planta da cidade de Santa Cruz do Sul, 1962



Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Quanto ao desenvolvimento da economia da colônia de Santa Cruz, da data de sua fundação até 1976, foi periodizado por GODINHO *et al* (1980, p. 52) da seguinte maneira:

“1º período: 1849 – 1859: Desmatamento e agricultura de subsistência: economia de subsistência.”

Trata-se de um período no qual sua produção, essencialmente agrícola, destinava-se a subsistência da colônia recém instalada. A produção agrícola deste período, conforme Roche (1969), era “de pura subsistência”, e insuficiente para

atender toda a demanda de seus habitantes. Seus principais produtos eram o milho, feijão e a batata inglesa. Complementavam, ainda, a produção: trigo, centeio, cevada, arroz, fumo, linho e leguminosas.

“2º período: 1860 – 1881: Estruturação dos setores econômicos, expansão agrícola e início da exportação dos excedentes: produção simples de mercadorias.”

Neste período ocorre a expansão da agricultura e a área cultivada, em 1862, conforme Roche (1969, p. 274), “ aumentara em 175%, e a produção fora mais que proporcional: a safra de batata-inglesa representava 163% da safra de 1959, a de milho 200%, a de feijão 250%, a de fumo 800% (97 toneladas).” Nesse período as exportações crescem significativamente, tendo quintuplicado, e a agricultura de Santa Cruz torna-se comercial (Roche, 1969). Nesse período estrutura-se o artesanato, bem como o comércio. As mercadorias eram movimentadas pelos vendeiros, que as adquiriam na colônia levando-as até Rio Pardo para o transporte fluvial até Porto Alegre. Figura importante na estruturação do comércio, nessa época, era o do caixeiro-viajante. Segundo Etges (1991), o caixeiro-viajante era o elo ou intermediário entre o importador/exportador, em Porto Alegre, e os vendeiros. De acordo com Wink (2002) mesmo com a existência de uma variada gama de especializações profissionais, estas eram, na maioria, desenvolvidas na área rural, tendo em vista que os imigrantes ao chegarem na colônia, desempenharam as atividades de agricultores.

Ainda, de acordo com Wink (2002, p. 60), “Nesse período, surgiram, também os primeiros estabelecimentos artesanais, na Povoação, a empregar um maior número de trabalhadores.” Encontram-se estabelecidos na povoação sapatarias, fábricas de selas, lombilhos e tamancos, fábricas de charutos e cervejarias. Em função do rápido crescimento da povoação, artesãos de ofícios da construção civil, também, estabelecem-se na área urbana.

“3º período 1882 – 1917 – Integração à divisão inter-regional do trabalho e criação das pré-condições para a penetração do capital na produção.”

Neste período Santa Cruz integra-se a divisão inter-regional do trabalho e o fumo consolida-se como principal produto de exportação⁶. Esse produto alcança, em 1899, o percentual de 59% do total da produção agrícola exportada pelo município.

⁶ De acordo com GODINHO et al (1980, p. 65), “ O termo “exportação” é aqui utilizado, apenas para indicar a venda de produtos para fora do Rio Grande do Sul, englobando assim, apesar da imprecisão (decorrente da própria fonte dos dados mencionados) vendas para diferentes regiões no Brasil e para o exterior.”

Também, nesse período, a agricultura de subsistência deixa de ser autossuficiente, em função da agricultura de Santa Cruz transitar para uma agricultura voltada para o mercado. De acordo com Godinho et al (1980) o crescimento percentual das exportações dos principais produtos agrícolas, nesse período, merecem destaque o fumo com 30,95%, o fumo em corda com 72,58%, a banha com 497,79%. A erva-mate e feijão apresentaram decréscimo em suas exportações de 61,39% e 6,24%, respectivamente.

“4º período 1918 – 1965 – Expansão do capitalismo na economia da área.”

Criadas as condições sociais e econômicas necessárias no período anteriores tais como: elevação da vila à categoria de cidade, em 1905, o que lhe permite maior autonomia administrativa; extensão do ramal ferroviário de Rio Pardo a Santa Cruz inaugurado, em 1905; criação da Caixa Santa-cruzense, em 1904, sendo a primeira instituição bancária da cidade; energia elétrica, serviço de comunicações (telefonia e correios), água potável, bem como a acumulação de capital comercial e o advindo da sua agricultura, amplia-se o processo de industrialização do município. Este processo tem suas bases, conforme Wink (2002), nas décadas finais do século XIX, com o desenvolvimento artesanal originado nas diversas atividades desenvolvidas pelos imigrantes possuidores dos mais diversos ofícios.

Ainda de acordo com Wink (2002, p. 100), a década de 1920, foi próspera economicamente, “[...] impulsionada pela diversificação industrial, proporcionada pela substituição dos produtos importados devido às restrições provocadas pela Primeira Guerra mundial.”

Evidencia-se, ainda, nesse período a criação de vários empreendimentos industriais, diversificando a economia do município, dentre essas empresas tem-se a Cervejaria Polar, a Sulina (fábrica de caramelos e chocolates), a Mercur (artefatos de borracha), o Frigorífico Excelsior e a refinaria de banha Evers e Cia Ltda. Ainda, destacam-se no setor fumageiro, conforme Vogt (1997), as seguintes empresas: Fábrica de Fumos Sul-Brasileira, Kliemann & Cia, Carlos Boetcher & Cia, Tabacos Tatsch, Cigarros 35 Ltda, Cia. De Cigarros Sinimbu, Kannenberg & Cia Ltda, Cia Sudan de Tabacos, Indústria de Tabacos Santa Cruz Ltda.

A economia local foi favorecida durante a 2ª Guerra Mundial, segundo Vogt (1997), pelo aumento do consumo de cigarros. Porém, a partir das restrições econômicas na Europa do pós-guerra, principalmente de produtos importados, e do excesso de fumo no mercado nacional, resultante de uma superprodução dessa

década, o setor fumageiro é atingido por profunda crise. Conforme Vogt (1997, p. 122), “Pode-se afirmar que, a partir de 1948, teve início uma longa crise no setor fumageiro de Santa Cruz, crise esta que, com fugazes e efêmeras melhoras, se arrastou pelos 20 anos subseqüentes.”

A partir de 1962, a política econômica implementada pelo governo federal no sentido de conter a inflação, tinha como principais medidas o arrocho salarial e a restrição de crédito, atingiu, de forma drástica, a fumicultura e a indústria fumageira. Assim, é nesse contexto, Segundo Wink (2002, p. 103), “[...] altamente desfavorável à indústria fumageira nacional, é que se processou a internacionalização do setor, intensificada, a partir de 1965, com a implantação progressiva de um modelo organizacional de contornos claramente monopolistas.”

“5º período 1966 – 1976 – Entrada e consolidação da capital internacional – domínio da capital monopolista.”

Este período caracteriza-se pela profunda crise que se abate sobre a indústria fumageira de Santa Cruz do Sul, que leva ao processo de desnacionalização desse ramo industrial (GODINHO et al, 1980).

De acordo com Vogt (1997, p. 101), a partir de 1917, com a instalação da The Brazilian Tobacco Corporation, atual Souza Cruz, “[...] determinou a reorientação da economia fumageira local.” Após largo crescimento, esse processo de industrialização do setor fumageiro, a partir dos primeiros anos da década de 1960, é acometido por grave crise. Inicia-se, então, um processo de transnacionalização da agroindústria do fumo, na segunda metade dos anos de 1960.

Ainda, conforme Vogt (1997, p. 126-127) a internacionalização da indústria fumageira deve-se a conjugação de vários fatores, dentre os quais se destacam:

- 1º) os conflitos étnicos existentes na Rodésia que prejudicaram a produção e exportação do tabaco daquela ex-colônia britânica situada na África;
- 2º) a abertura do mercado internacional para os fumos brasileiros (antes carentes de competitividade por não estarem ajustados às exigências e padrões do mercado mundial);
- 3º) a política adotada pelo Estado brasileiro, amplamente favorável à instalação de gigantescas agroindústrias no país e à constituição dos complexos agroindustriais.

O Quadro 2 mostra a desnacionalização das empresas industriais do ramo fumageiro em Santa Cruz do Sul, a partir de 1966 até 1977. Observa-se, que das onze empresas existentes, em 1977, apenas três ainda mantinham-se sob capital nacional, o que demonstra a rapidez desse processo.

Quadro 2 - Santa Cruz do Sul - desnacionalização das indústrias de fumo

Empresas instaladas até 1956 (por origem do capital)	Alteração na propriedade das empresas entre 1966 e 1974 (por origem do capital)	Propriedade das empresas – 1975/1977 (por origem do capital)
Fábrica de Cigarros Sudan S/A (nacional)	Fábrica de Cigarros Sudan S/A (nacional)	Fábrica de Cigarros Sudan S/A (nacional)
Cia. De Fumos Santa Cruz – 1918 (nacional)	Grupo Remtsmann – 1970 (alemão)	Phillip Morris Inc. 1975 (americano)
Cia de Cigarros Souza Cruz – 1917 – (anglo-americano)	Cia de Cigarros Souza Cruz – (anglo-americano)	Cia de Cigarros Souza Cruz – (anglo-americano)
Cia de Cigarros Sinimbu – 1948 (nacional)	Grupo Brinkmann – 1970/72	R. J. Reynolds Tab. Do Brasil – 1975 (americano)
Exportadora Henning S/A – 1890 (nacional)	Tabacos Tatsch S/A – 1932	Tabacos Brasileiros Ltda - 1976 (americano)
Tabacos Tatsch – 1932 (nacional)	Kliemann & Cia – (nacional)	Kliemann & Cia – (nacional)
Kliemann & Cia – 1915 (nacional)	Boetcher & Wartchow – (nacional)	Boetcher & Wartchow – (nacional)
Boetcher & Wartchow – 1932 (nacional)	Armada S/A – Ind. E Com. – 1968 (alemão)	Armada S/A – Ind. E Com. (alemão)
	Tabra – Exp. De Tabacos do Brasil Ltda – 1970 (americano)	Tabra – Exp. De Tabacos do Brasil Ltda – (americano)
	Cia. Meridional de Tabacos – 1974 (francês)	Cia. Meridional de Tabacos – (francês)

Fonte: Silveira (2003, p. 84).

Conforme Godinho et al (1980) a partir da internacionalização da indústria fumageira local e, em conseqüência, seu controle pelo capital internacional, o setor fumageiro passa a apresentar uma nova dinâmica. Assim, em virtude dessa nova situação, profundas mudanças ocorreram tanto nas empresas como na produção do tabaco nas propriedades.

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.

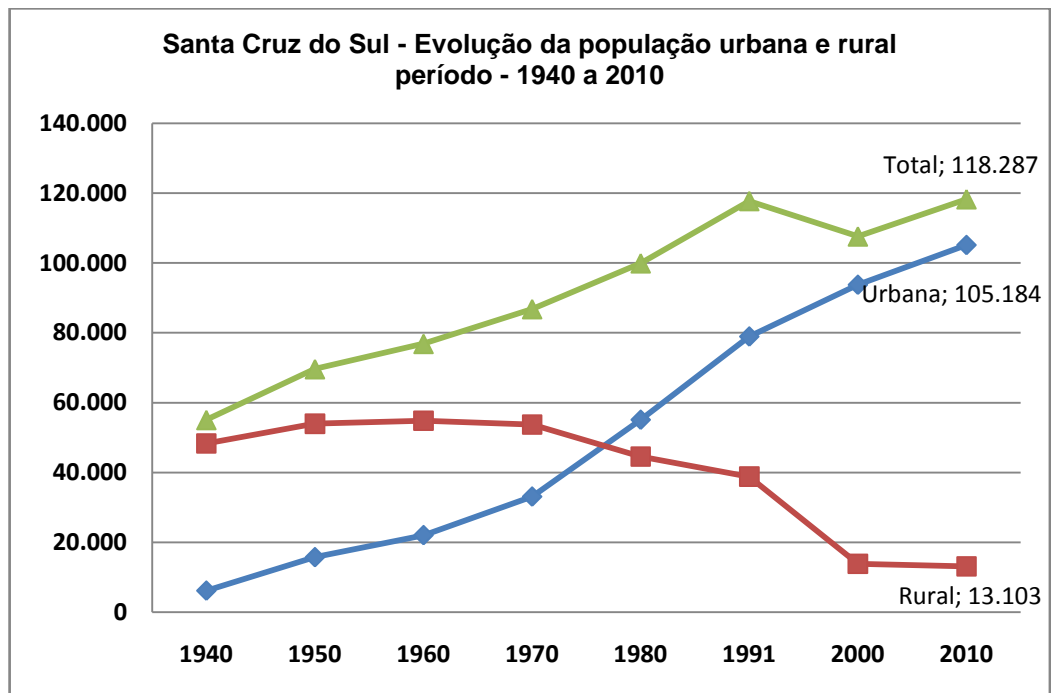
A tabela 2 e o gráfico 1 demonstram o rápido aumento da população urbana do município, que, pelo censo de 1980, atinge o percentual de 55,3% da população do município. Esse processo alcança, em 2010, o percentual de 88,9%, o que corresponde a 105.184 mil habitantes.

Tabela 2 - 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 pelo autor com base em Silveira (2003), e Censo-2010 do IBGE.

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



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base em Silveira (2003), e Censo-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 a cidade de Santa Cruz do Sul, provocando, com isso, um aumento na demanda por novas moradias.

Além das novas demandas por moradias, novos objetos, relativos à infraestrutura e serviços, foram necessários para atender as 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 o ramo fumageiro internacional (SILVEIRA, 2003).

Entre esses novos objetos técnicos para atender a 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; construção do aeroporto municipal, em 1983, que veio facilitar 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; instalação da telefonia automática, em 1966, 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, objetos estes que facilitaram os fluxos de informações entre as unidades, aqui localizadas, com as demais empresas das corporações, bem como com seus clientes; instalação de agências bancárias, que possibilitaram a agilidade das operações financeira das empresas locais e das multinacionais; criação e construção, 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:

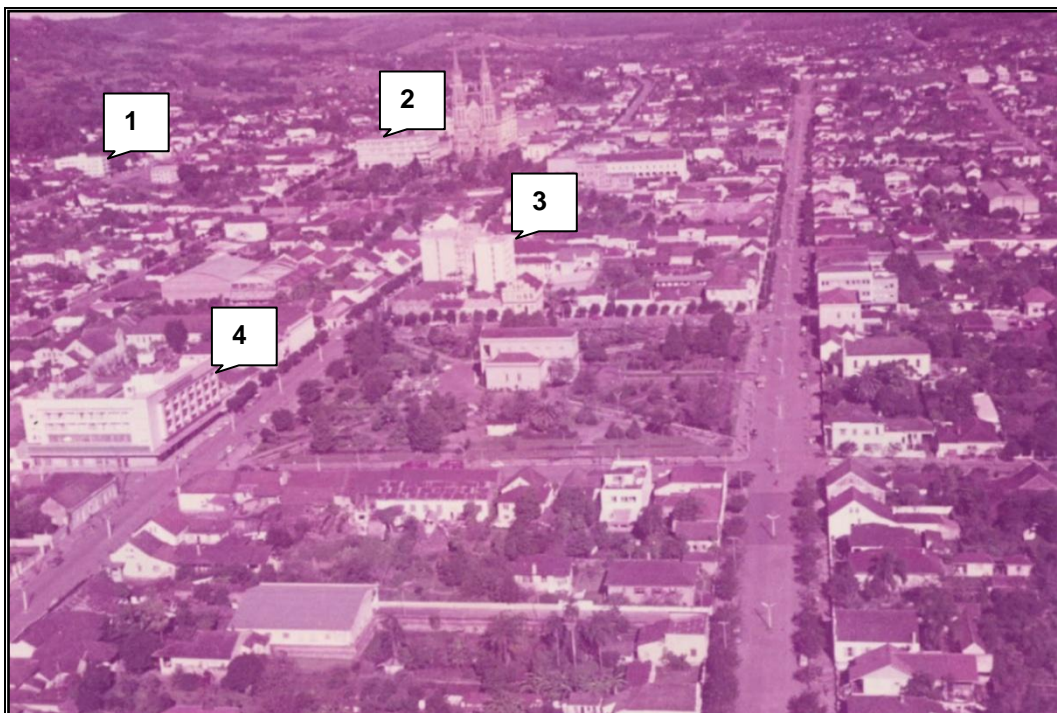
Nesse contexto, do ponto de vista da dinâmica espacial do espaço urbano, passamos a ter, em Santa Cruz do Sul, a partir desse período, além de um gradativo processo de verticalização em sua área central, também uma contínua e acelerada ampliação da área urbana, principalmente, através da abertura de novos loteamentos, fruto do aumento, fruto ao 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, rodovias intermunicipais e 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 rua 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 do 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).

Figura 7 – Santa Cruz do Sul: vista parcial em 1970⁷



Fonte: Centro de Documentação da UNISC.

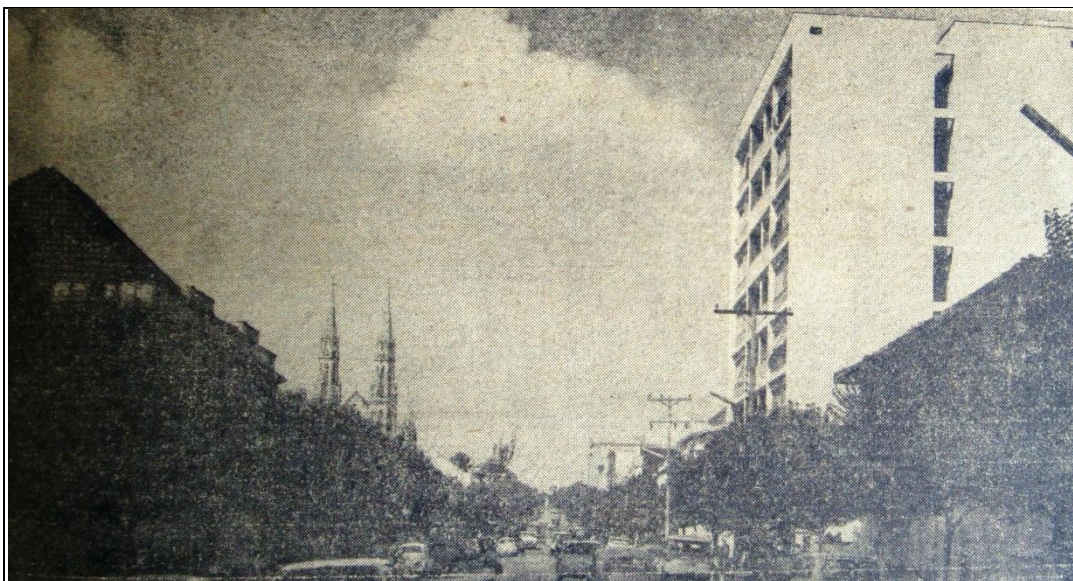
⁷ Prédios com quatro ou mais pavimentos construídos antes da década de 1970: 1 - edifício Bergel, 2 – Colégio Sagrado Coração de Jesus, 3 – edifício Dona Paula e 4 – Hotel Charrua.

Os primeiros edifícios com quatro pavimentos surgem em Santa Cruz do Sul no período anterior ao ano de 1970, e constituem-se no embrião do processo de verticalização da cidade.

Na figura 7 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 também destacado, em primeiro plano, na figura 8. Na figura 7, 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 (1955), figura 9, ambos com quatro pavimentos.

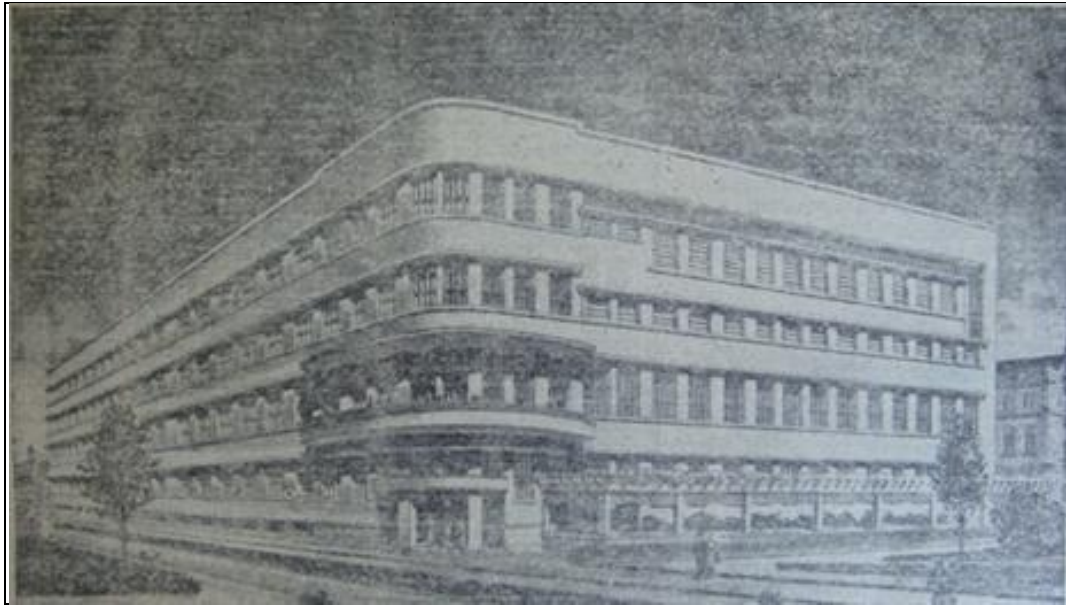
No que se refere à paisagem urbana, a cidade tinha como característica, até o início dos anos da década de 1970, segundo Wink (2002, p. 153), “[...] prédios baixos e bem conservados, formando, com a vegetação dos jardins públicos e privados, um conjunto bastante harmonioso.” Ainda, de acordo com Wink, (2002, p. 153), “Os anos de 1970 caracterizavam-se, igualmente, pelo início do processo de 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 8 - Santa Cruz do Sul - edifício Dona Paula



Fonte: Jornal Gazeta do Sul.

Figura 9 - Santa Cruz do Sul - Colégio Sagrado Coração de Jesus



Fonte: Jornal Gazeta do Sul.

Essa nova forma espacial, a verticalização, se amplia nos anos iniciais e posteriores à década de 1970, notadamente a partir da área central da cidade. Em 2010, a cidade possuía quatrocentos e onze edifícios que atenderam aos critérios elencados na metodologia usada para a realização deste trabalho, que será ampliado e analisado nas seções a seguir.

4.3 Periodização

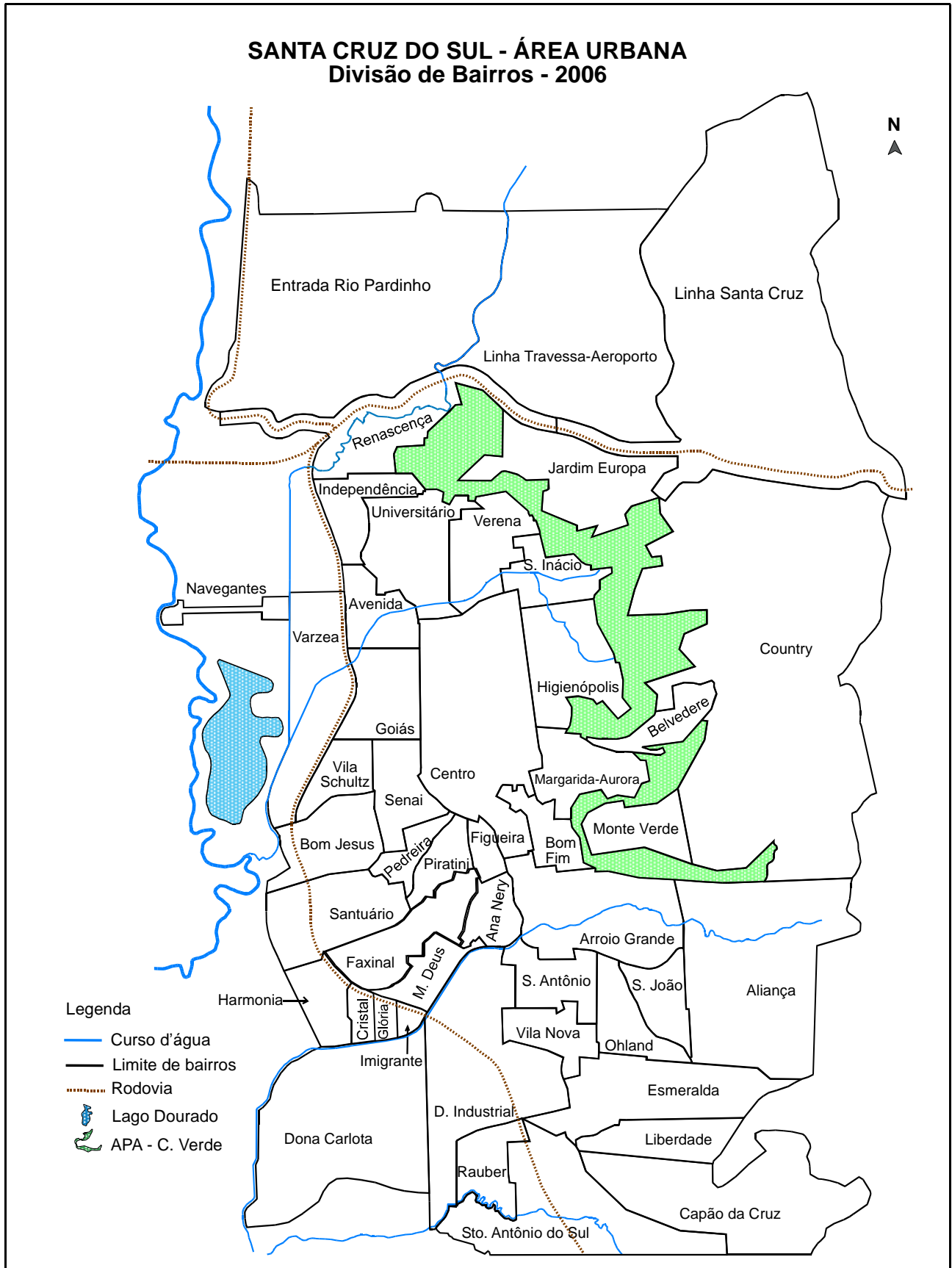
Para realizar a análise do processo de verticalização de Santa Cruz do Sul, optou-se pela composição do espaço temporal de 1970 a 2010 nos seguintes períodos: o primeiro período corresponde ao intervalo de 1970 a 1986 e caracteriza-se como aquele em que ocorre a internacionalização da agroindústria do tabaco e o desenvolvimento inicial do mercado imobiliário; o segundo período de 1987 a 1994 evidencia-se o processo de verticalização durante a crise econômica; e, por último, o terceiro período compreendido entre 1995 a 2010, que ocorre sob as marcas da estabilização econômica brasileira e do Programa de Aceleração do Crescimento.

A escolha acima citada prende-se ao fato que, a partir da década de 1970, a cidade passa a apresentar um intenso processo de verticalização, com destaque para o período de 1980 a 1999. Segundo Silveira (2006), a partir de meados do

período de 1980-1989 passou a ocorrer uma intensa verticalização da área central da cidade. 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. Além desses, outros eventos e situações importantes ocorridas no período de 1970 a 2010, tanto em nível nacional como local, mereceram destaque, conforme suas ocorrências nos períodos a seguir mencionados.

Como base para a identificação e análise da espacialização dos edifícios construídos no período considerado, optou-se pelo mapa da área urbana de Santa Cruz do Sul, de 2006, constante da figura 10, onde se encontra a divisão dos bairros e suas respectivas denominações.

Figura 10 - Santa Cruz do Sul: área urbana - divisão de bairros 2006



Fonte: figura elaborada pelo autor com base no mapa da área urbana de Santa Cruz do Sul – Divisão de Bairros 2006.

4.3.1 - 1º Período de 1970 a 1986: A internacionalização da agroindústria do tabaco e o desenvolvimento inicial do mercado imobiliário

Neste primeiro período levou-se em consideração eventos tais como: os altos índices de desempenho da economia brasileira da década de 1970, a crise econômica que se abateu no país no período dos anos de 1980, a criação e extinção de instrumentos relevantes da política habitacional no país, dentre outros.

No período de 1968 a 1973, a partir das diretrizes do governo elaboradas, em 1967, caracteriza-se como o de maior crescimento da história recente do Brasil. O crescimento do produto brasileiro atingiu taxa média superior a 10% a.a., destacando-se o setor industrial. O índice da inflação que ficou entre 15% e 20%. Dentre as principais fontes responsáveis por esse crescimento, segundo Vasconcellos et al (1999) foram: os investimentos públicos em infraestrutura, a demanda por bens duráveis, investimento das empresas estatais, crescimento das exportações, dentre outros. Nesse rol, cabe destaque para a construção civil, que de acordo com Vasconcellos et al (1999, p. 254) “[...] cresceu a uma taxa média de 15% a.a., por força do aumento dos investimentos públicos nessa área, e à maior demanda por habitações provocada pela expansão do crédito do SFH.”

Esse período, no plano nacional, caracteriza-se pela influência do crescimento econômico brasileiro, especialmente até meados dos anos 1970, chamado de Milagre Econômico. Destaca-se, também, a criação pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que tinha como finalidade a captação de recursos para área habitacional, bem como financiar a aquisição e a construção da casa própria. Como principal agente de operação desse sistema foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH). Tinha, o BNH, a função de fiscalizar, regulamentar e prestar assistência aos demais dos demais agentes que faziam parte do sistema. As Caixas Econômicas, as Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo formavam os agentes de ponta do sistema, tendo em vista que o BNH funcionava como agente repassador dos recursos. As fontes de recursos para financiamento tinham origem nas cadernetas de poupança, nas letras imobiliárias e no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Este era gerido pelo BNH e tinha como finalidade o financiamento de obras e projetos de saneamento e habitação.

Sobre a importância do BNH, Souza (1994) entende que esse agente do SFH foi, até a sua extinção, pelo Decreto Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, o mais importante instrumento/agente financeiro do processo de verticalização urbana no país.

A partir da segunda metade da década de 1970, o Sistema Financeiro da Habitação entra em crise, em função de não atender as classes de baixa renda em suas necessidades de habitação. A esse respeito, Maricato (1987, p. 29-30) posiciona-se da seguinte maneira:

O sucesso do Sistema Financeiro da Habitação no Brasil desde a sua estruturação em bases mais exequíveis, em 1968, até 1980, quando entra em profunda crise em consonância com toda a economia do país, se deveu exatamente ao fato de ignorar os setores de menores rendimentos da população e tratar a habitação como uma mercadoria a ser produzida e comercializada em moldes estritamente capitalistas.

A partir da segunda metade da década dos anos de 1970, a economia do país começa a passar por sérias dificuldades, especialmente, em relação às altas taxas de inflação e com respeito à dívida externa. Com vistas a controlar essa situação foram editados vários planos de estabilização econômica. Neste período destaca-se o Plano Cruzado I, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.283, de 27 de fevereiro de 1985, com vigência a partir do dia 28 do mesmo mês.

Por intermédio do Plano Cruzado I, conforme Vasconcellos, Gremaud e Toneto Júnior (1999), foram implementadas as seguintes medidas: introdução de uma nova moeda, com a substituição do cruzeiro pelo cruzado; os salários foram convertidos com base no poder de compra dos últimos seis meses acrescidos de um abono de 8% e para o salário mínimo esse percentual foi de 16%; criação de uma escala móvel de correção dos salários, conhecida como “gatilho”, toda vez que a inflação atingisse 20%; congelamento de preços nos níveis de 28 de fevereiro de 1986; criação das OTNs em substituição as ORTNs, sendo seus valores congelados pelo período de 12 meses; recomposição dos valores médios dos aluguéis com base na média-pico; e a taxa de câmbio foi fixada com base nos valores de 27 de fevereiro de 1986.

Da euforia dos primeiros meses, com a baixa da inflação, aumento do poder aquisitivo e o grande apoio popular, em função do “sucesso” do plano, têm como principais resultados a explosão do consumo e a diminuição da poupança, em virtude dos vários anos de recessão. No entanto, poucos meses depois já

começavam a aparecer os resultados negativos, tais como: ágio na venda de produtos, demanda por ativos financeiros como dólar paralelo, Bolsa de Valores e outros ativo com melhor remuneração. Em vista dessa situação, o governo lançou o “Cruzadinho”, em 24 de junho de 1986, com o objetivo de desacelerar o consumo e melhorar a arrecadação, para atender seu plano de metas. Dentre as principais medidas impostas destacam-se os empréstimos compulsórios sobre a gasolina, compra de automóveis novos e sobre as passagens aéreas. (VASCONCELOS; GRAMAUD; TONETO JÚNIOR, 1999).

Em 21 de novembro de 1986 foi lançado o Plano Cruzado II, que tinha como objetivo controlar o déficit público, por intermédio do aumento de tarifas e de impostos. Foi, também, instituído o limite de 20% de aumento dos salários, por meio do sistema de “gatilho”, ficando o excedente para o mês seguinte. Com essa medida foi criada a indexação mensal dos salários.

Nessa mesma data, por intermédio do Decreto-Lei nº 21.291, pelo seu art. 1º dá-se a extinção do Banco Nacional da Habitação e a incorporação de suas atribuições à Caixa Econômica Federal e, no art. 6º, atribuí-se ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - MDU a responsabilidade pela formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano (DOU, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1986).

No plano local evidenciam-se as diversas mudanças no setor fumageiro, com especial atenção para a entrada de empresas multinacionais, a partir do início da década de 1970, tendo como consequência a desnacionalização de parte das firmas industriais do tabaco locais. Conforme Silveira (2003), é a partir desse período que se buscou o atendimento das demandas que ora se apresentavam, seja por meio de infraestrutura, bem como por intermédio de instrumentos legais, como IPTU, delimitação do perímetro urbano, criação do distrito industrial e a elaboração do Plano Diretor de 1977. Observou-se, também, que nessa época passou a ocorrer um intenso processo de urbanização. A zona urbana que, em 1970, tinha 38,1% da população do município alcançou, em 1980, o índice de 55,3%.

A necessidade de uma infraestrutura adequada ao pleno funcionamento do Complexo Agroindustrial Fumageiro levou o poder executivo local a buscar recursos da União e do Estado, para suprir essa demanda. Por intermédio de convênio assinado, em 1979, pelo ex-prefeito Arno João Frantz, foram estendidos à Santa Cruz do Sul os benefícios do Programa de Investimentos da União, Estados e

Municípios, para as cidades médias.⁸ Esse programa visava capacitar as cidades médias da infraestrutura necessária ao seu funcionamento e desenvolvimento, bem como, a modernização de seus sistemas viários urbanos. Assim, conforme Silveira (2003, p. 132), “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 no âmbito mundial.”

A internacionalização do setor agrofumageiro local, que se inicia na segunda metade da década de 1960, opera profundas mudanças espaciais na cidade, como já referido anteriormente. Essas mudanças, necessárias ao pleno funcionamento do Complexo Agroindustrial Fumageiro, ocorrem, não só quanto à infraestrutura, como também no que se refere à construção de novas moradias. Para atender essas novas demandas, proporcionadas pelo crescente fluxo migratório que ocorrem, segundo Silveira (2003), no auge da internacionalização das indústrias locais (1975 a 1980), novos produtos imobiliários são lançados no mercado. Nesse período ocorre um aumento nos lançamentos de loteamentos, fruto das excelentes safras de fumo dos anos de 1977 e 1978, aumentando de maneira significativa a área urbana da cidade. Observa-se, também, segundo Silveira (2003, p. 102), que a cidade apresenta, a partir desse período, “[...] um gradativo processo de verticalização em sua área central, [...]”, que modifica de maneira acelerada a paisagem da cidade por intermédio da construção de novos e modernos edifícios, no lugar dos prédios comerciais e residenciais construídos anteriormente.

Quanto aos edifícios construídos neste primeiro período – 1970 a 1986, observou-se que foram edificadas sessenta e seis prédios. Desse total, foram obtidas as áreas, incorporadoras-construtoras de cinquenta e três edifícios, junto a Secretaria Municipal da Fazenda, conforme a tabela 3.

⁸ Publicado no jornal Gazeta do Sul, de 21 de abril de 1979.

Tabela 3 – Santa Cruz do Sul: distribuição, por bairros, dos edifícios construídos no período de 1970-1986

EDIFÍCIOS CONSTRUIDOS	
BAIRRO	QUANTIDADE
Centro	41
Faxinal	08
Goiás	01
Verena	03
TOTAL	53

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Neste período – 1970 a 1986, os edifícios concentram-se espacialmente nas principais ruas do centro da cidade, dentre as quais destacam-se: na rua Marechal Deodoro os edifícios Guarujá, figura 11 e Dom Castor Vera Cruz, figura 12, com doze e sete pavimentos, respectivamente; na Rua Thomaz Flores o conjunto residencial Jardim Asteca constituído de cinco prédios de quatro pavimentos cada um, figura 13 e o edifício Castor Bela Vista, com sete pavimentos; na Rua Venâncio Aires o edifício Santa Cruz, com dez pavimentos, figura 14, e na Rua Marechal Floriano o edifício Dom Castor Santa Cruz, com 9 pavimentos, figura 15, e o edifício Embaixador, figura 16.

Quanto à forma de uso, os edifícios Guarujá, Dom Castor Vera Cruz e Dom Castor Santa Cruz têm como finalidade o uso misto, o edifício Diplomata atende a finalidade comercial e de serviços, e os edifícios Jardim Asteca, Santa Cruz e Dom Castor Bela Vista destinam-se exclusivamente ao uso residencial.

A distribuição espacial desses empreendimentos encontra-se da seguinte maneira: quarenta e um (75,93%) no bairro Centro; oito (16,67%) no bairro Faxinal; um (1,85%) no bairro Goiás; e três (5,56%) no bairro Verena, figura 17.

Figura 11 - Edifício Guarujá, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 12 - Edifício Dom Castor Vera Cruz, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 13 - Edifício Jardim Asteca, bairro Centro



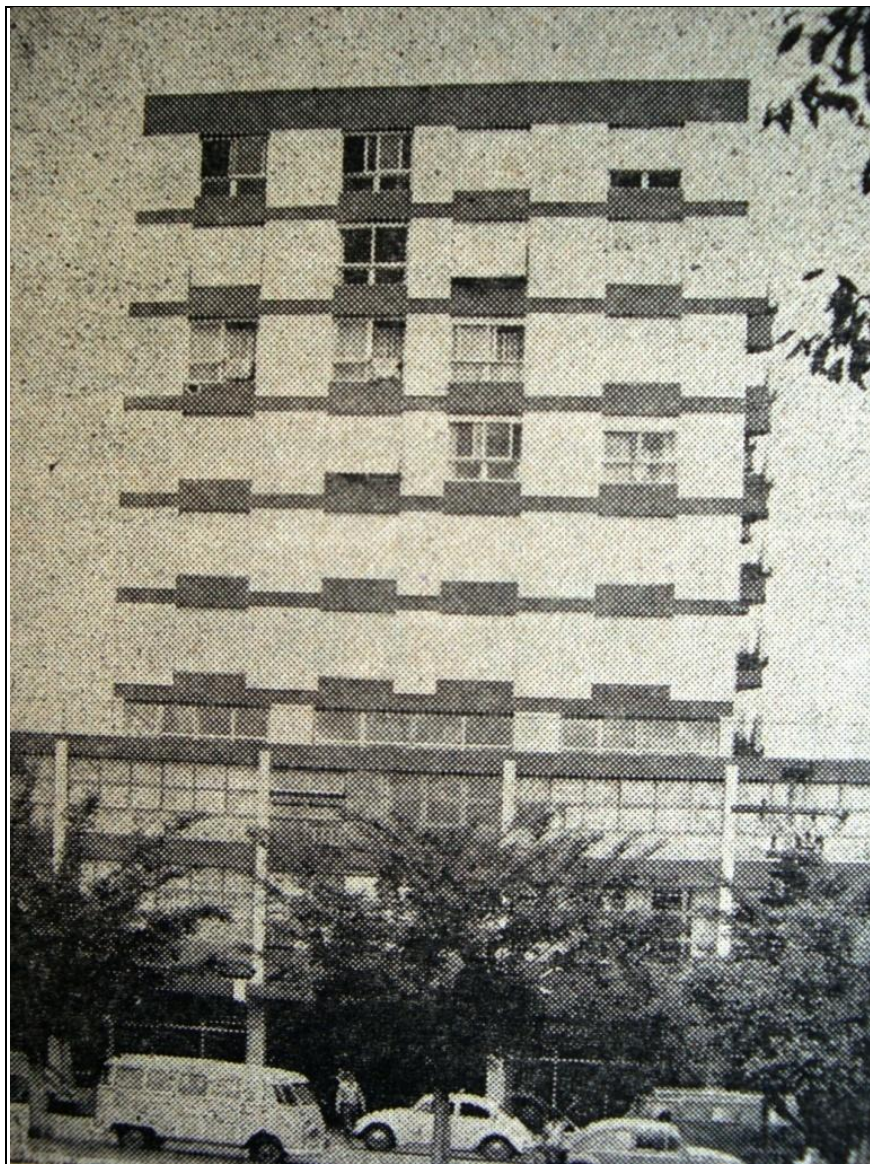
Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 14 - Edifício Santa Cruz, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 15 - Edifício Dom Castor Santa Cruz, bairro Centro



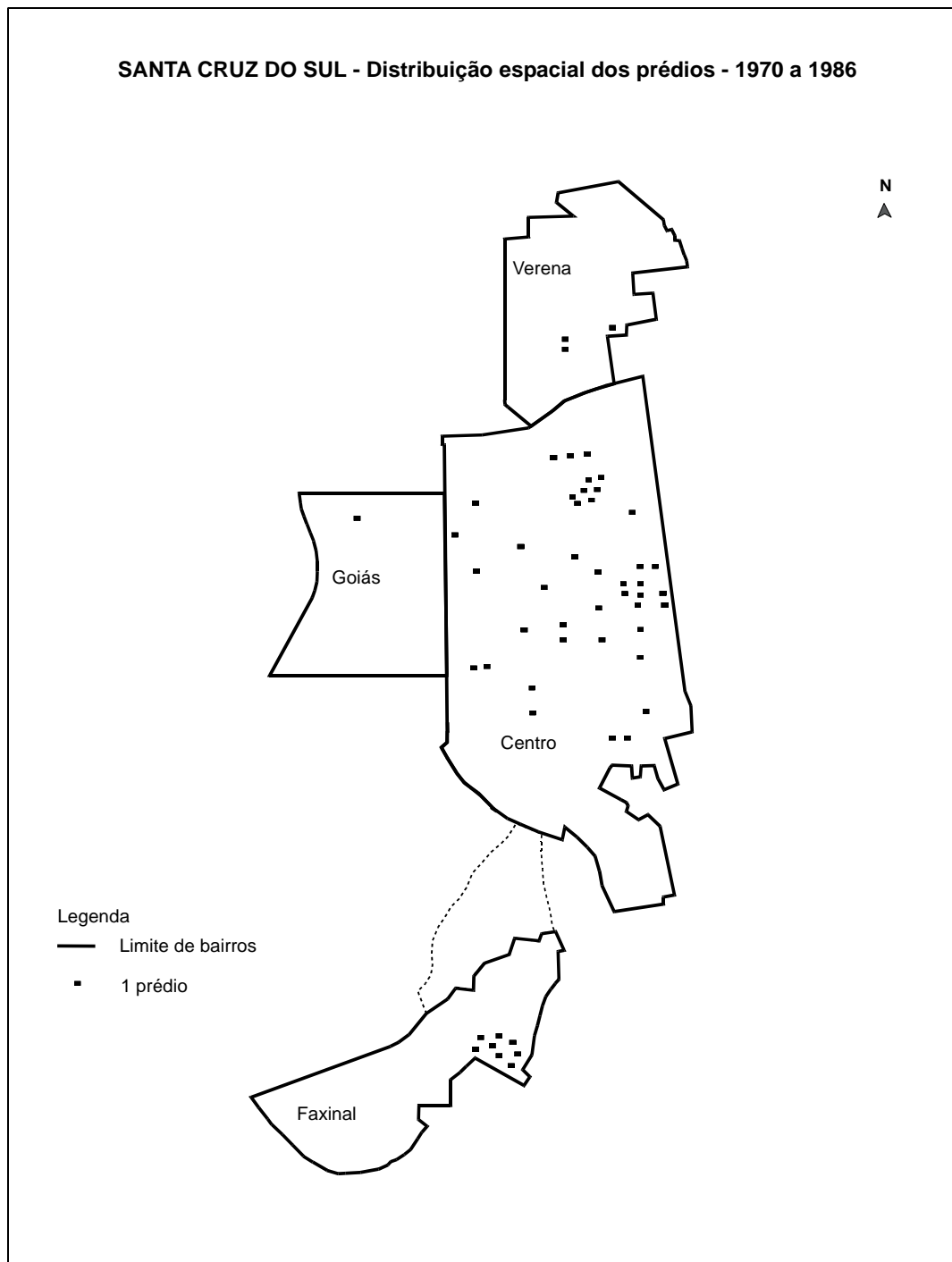
Fonte: Jornal Gazeta do Sul.

Figura 16 - Edifício Embaixador, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

**Figura 17 - Santa Cruz do Sul: distribuição espacial dos prédios
construídos no período de 1970 a 1986**



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Na figura 17 encontra-se representada a distribuição espacial aproximada dos prédios construídos no período de 1970 a 1986. Observa-se que a maior concentração desse processo de verticalização está presente no bairro Centro, seguido pelos bairros Faxinal, Verena e Goiás.

Conforme Silveira (2003), o adensamento inicial da verticalização na área central é resultante da interação dos agentes do mercado imobiliário, por meio da construção de edifícios para fins residenciais e comerciais, prática espacial essa que visa o melhor aproveitamento da infraestrutura existente no centro da cidade. Ainda, nesse sentido, segundo Silveira (2003, p. 110),

O alto preço dos terrenos nessa área, em função da infra-estrutura instalada, da presença da maior parte das atividades de comércio e de serviços da cidade e, ainda, da intensidade de ocupação permissível nesses terrenos, tem estimulado um adensamento máximo de área construída por lote, o que tem resultado num intenso processo de verticalização.

Quanto à quantidade de pavimentos, por edifício, encontram-se distribuídos da seguinte forma (gráfico 2): com quatro pavimentos: quarenta prédios (75,47%), sendo vinte e oito (70,00%), no bairro Centro; um no bairro Goiás (2,50%); oito no bairro Faxinal (20,00%); e três no bairro Verena, (7,50%); de cinco a oito pavimentos: onze no bairro centro, (100%); e com nove a doze pavimentos: dois no bairro Centro, (100%). Observa-se, assim, uma maior concentração da verticalização na área central da cidade com um maior número de edifícios com quatro pavimentos. Fora dessa área, a maior ocorrência acontece no bairro Faxinal com a construção do empreendimento Humaitá, figuras 18 e 19, com oito prédios de quatro pavimentos, caracterizando-se pelo padrão muito simples de construção. Observa-se que os boxes ou abrigos para estacionamentos são improvisados e construídos com materiais bem simples, e encontram-se localizados na frente do condomínio, no outro lado da rua, utilizando o passeio público pela falta de espaço no interior do condomínio. Inexiste no condomínio qualquer equipamento destinado ao uso comum dos condôminos. Cabe, ainda, salientar que na época em que esse condomínio foi edificado também não havia no local infraestrutura necessária, como por exemplo: calçamento/pavimentação das ruas e do passeio público de acesso.

Ainda, é importante salientar que a predominância da construção de prédios com quatro pavimentos deve-se ao fato que nesses empreendimentos não se exige a colocação de elevadores. Isso, por um lado, possibilita a diminuição dos custos de produção e o conseqüente aumento do lucro das empresas incorporadoras-construtoras. Por outro lado, a diminuição desses custos, possivelmente, não garante um menor preço de venda dessas unidades habitacionais.

Figura 18 - Residencial Humaitá, bairro Faxinal



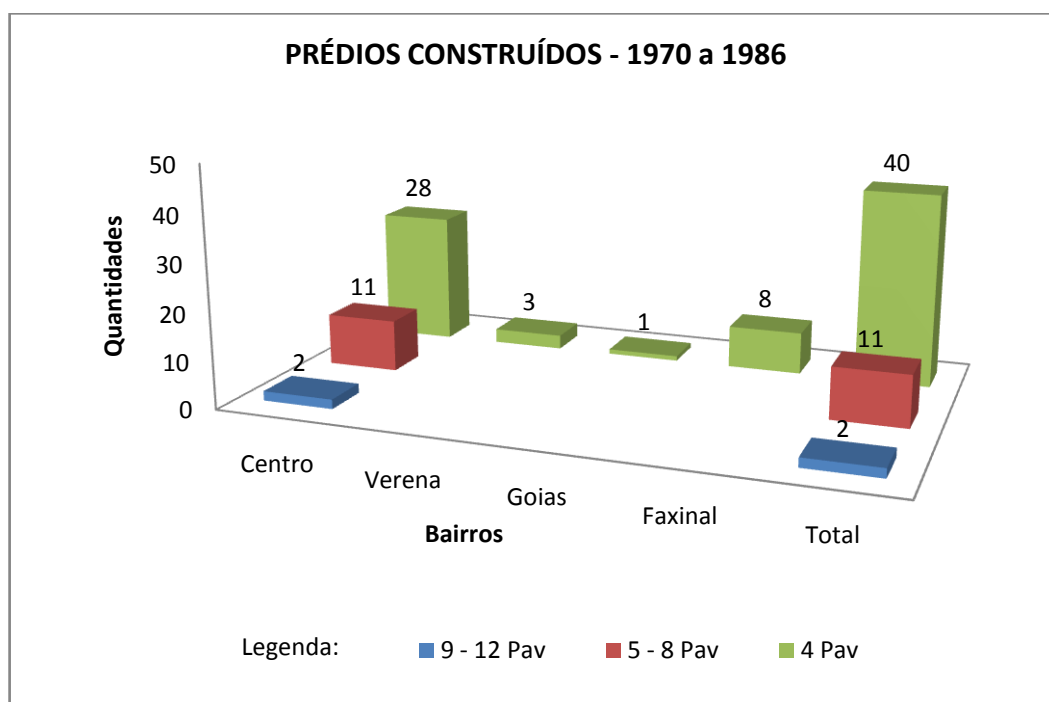
Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 19 - Residencial Humaitá, bairro Faxinal



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Gráfico 2 - Santa Cruz do Sul – distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1979 a 1986



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Observa-se, também, que a maioria dos prédios acima de quatro pavimentos encontra-se no centro da cidade. Em vista disso, é nesse período, especialmente a partir da segunda metade da década de 1970, que começam as primeiras preocupações sobre a forma como esse processo de verticalização desenvolvia-se 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 essas, 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,⁹ 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 ter

⁹ Conforme projeto de lei enviado à Câmara de Vereadores, pelo poder Executivo (GS, de 06 de maio de 1976).

vigência 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 permitido a construção de edifícios com no máximo 9 andares, no sentido de se evitar os erros acontecidos em Porto Alegre, pois com a adoção do Plano Diretor daquela cidade, seria permitida a construção de edifícios de qualquer altura (GS, de 06 mai. 1976).

Cabe salientar 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 os interesses das principais incorporadoras e construtoras de prédios verticalizados, tanto de fora do município como, também, as locais, bem como os principais agentes imobiliários da cidade. Já faziam 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 a implantação de bens e serviços públicos.
- Possibilidade de legislar, planejar e atuar sobre os possíveis usos do solo urbano.

O primeiro Plano Diretor de Santa Cruz do Sul, aprovado pela Lei nº 1664, de 29 de dezembro de 1977, e seu objetivo, de acordo com seu 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, onde o edifício Guarujá se encontrava 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 causem poluição, ressaltando as que já existissem. Também não se permitia 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, também, que as indústrias localizadas na zona comercial e residencial, desde que não poluentes, poderiam permanecer 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 cinqüenta anos, elas vieram para cá somente havia poteiros em volta de suas áreas. (GS, de 23 fev. de 1978, p. 4).

Para o Arquiteto e Urbanista Mauro Neumann, “Os edifícios nunca foram sinal de progresso, [...] mas de especulação (GS, de 21 fev. 1978, p.3).” Ainda, segundo Neumann, o recuo para ajardinamento conforme a altura do edifício, previsto no Plano Diretor, não é 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.” (GS, de 21 fev. 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. (GS, de 21 fev. 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.” (GS, de 02 mar. 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.”(GS, de 02 mar. 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. Ainda, 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. (GS, 25 fev. 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. (GS, 25 fev. de 1978, p. 15).

Ainda, conforme declarou o Sr. Roque Dick (GS, 25 fev. 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 a oferta é 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 a 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 encontrava-se 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.” (GS, 16 de mar. de 1978, p. 6).

A construção de edifícios, especialmente, 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 da verticalização e isso se deve, especialmente, a infraestrutura, aos serviços e 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.

Na tabela 4 tem-se a quantidade e a distribuição por bairros de edifícios construídos na cidade no período em questão (1970-1986), por empresas construtoras e/ou incorporadoras. Nela observa-se que a maioria dos prédios foi edificada no bairro Centro, seguindo-se os bairros Faxinal, Verena e Goiás.

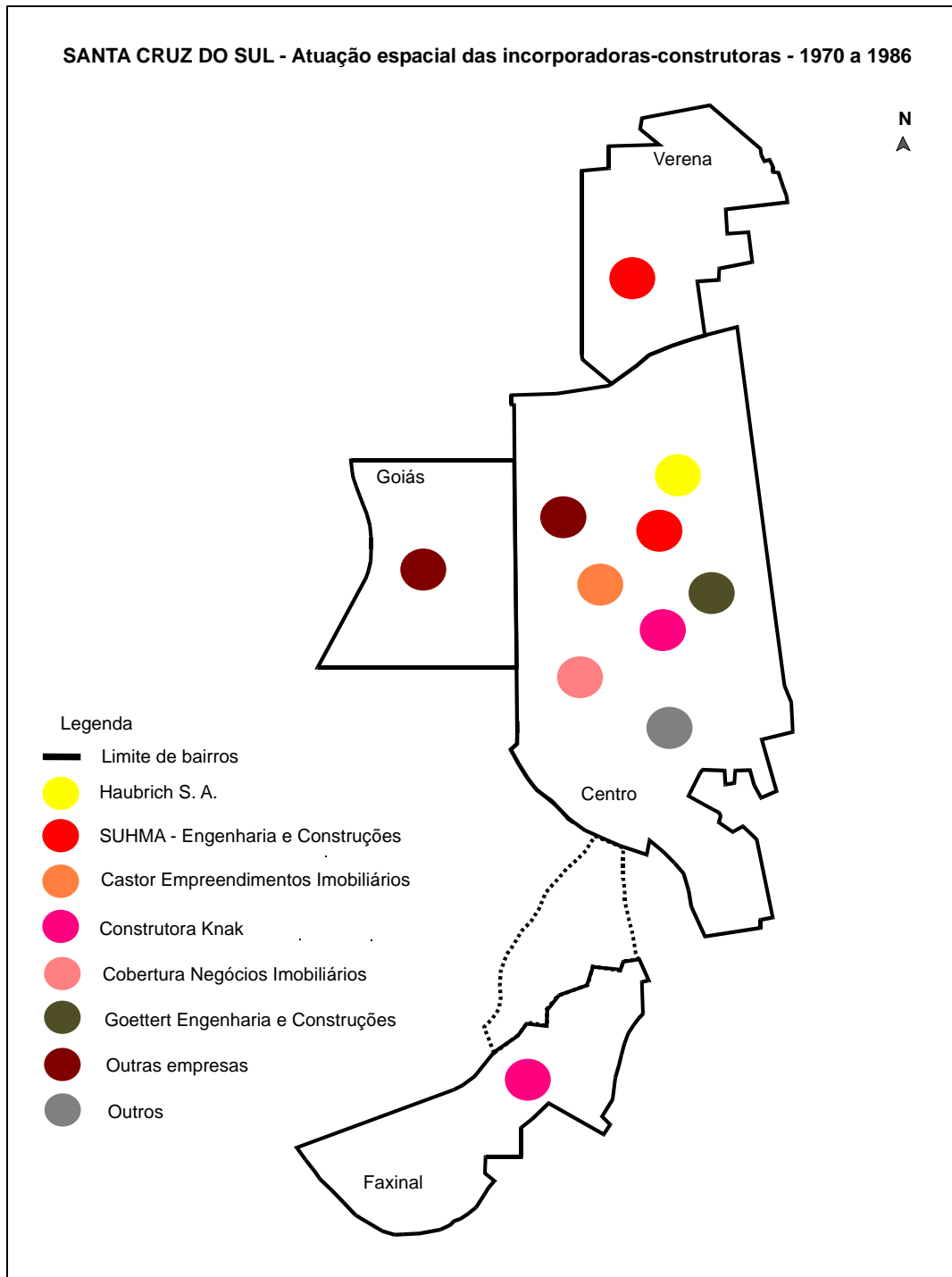
Tabela 4 - Santa Cruz do Sul: Distribuição dos prédios construídos pelas empresas construtoras e incorporadoras, por bairros, entre 1970 e 1986

CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	BAIRROS				
	CENTRO	FAXINAL	GOIÁS	VERENA	TOTAL
SUHMA – Engenharia e Construções	4			3	7
Castor Empr. Imobiliários S. A.	3				3
Cobertura Negócios Imobiliários	4				4
Knak Empreendimentos	2	8			10
Haubrich S. A.	14				14
Goettert Construções	3				3
Outras empresas	8		1		9
Outros	3				3
TOTAL	41	8	1	3	53

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

A empresa incorporadora e construtora Haubrich S. A., de Taquara,RS, foi responsável pela construção de 14 prédios, o que totaliza a área construída de 23.470,37m², representando 31% da área total verticalizada no período de 1970 a 1986, conforme consta na tabela 5 e no gráfico 3. Foram construídos por essa empresa: o edifício Guarujá, com 12 pavimentos, sendo o prédio mais alto da cidade construído até então, localizado na rua Marechal Deodoro; o condomínio Jardim Asteca, com cinco prédios de quatro pavimentos cada um, sendo considerado o primeiro empreendimento do tipo Edifícios Jardins, por possuir ajardinamento em sua frente e entre os seus prédios; o edifício Lindóia, localizado na esquina das ruas Ramiro Barcelos e Thomaz Flores; e o condomínio Jardim Imembuí, situado entre as avenidas João Pessoa e Imigrantes, possui sete prédios com quatro pavimentos cada um, construído, também, segundo o modelo de Edifícios Jardins. Esta foi a última incorporação/construção realizada pela Haubrich S. A na cidade, e todos os seus empreendimentos localizam-se na área central da cidade, figura 20.

Figura 20 - Santa Cruz do Sul: atuação espacial das empresas incorporadoras-construtoras no período de 1970 a 1986



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Na construção dos empreendimentos da Haubrich S. A., destaca-se a participação da SICLO-Construções Ltda, empresa local de pequeno porte, criada em 1977, sendo a terceira empresa de construção mais antiga da cidade.

Conforme o Sr. Clóvis Sallaberry, sócio proprietário da empresa, declara:

Somos os pioneiros na verticalização. Nós fizemos o primeiro edifício mais alto da cidade, o edifício Guarujá. Depois fizemos o condomínio com maior número de apartamentos [...]. Foi o Jardim Asteca que são 80 apartamentos. Depois veio o Jardim Imembuí que são 112 apartamentos. Somos pioneiros, pois havia pouquíssimos edifícios em construção naquela época. Por que pelo que eu sei, nós somos a terceira empresa mais antiga em atividade. [...] Nós só executamos a mão de obra. Esses edifícios nós só executamos a mão de obra, não tínhamos incorporação.¹⁰

Atualmente, a SICLO Construções atua, também, como incorporadora.

A Castor Empreendimentos Imobiliários S. A., de Porto Alegre, foi a segunda empresa incorporadora-construtora que, no período em questão, mais construiu em Santa Cruz do Sul, alçando a marca de 12.941,37m² de área construída. Os prédios edificadas por essa empresa têm como característica em sua denominação, possuir a palavra Castor. Foram construídos pela empresa os seguintes edifícios, todos na área central: O Castor Santa Cruz, na rua Marechal Floriano, o Castor Vera Cruz, na rua Marechal Deodoro, e o Castor Bela Vista, na rua Thomaz Flores.

A comercialização desses empreendimentos deu-se em parceria com a Imobiliária Imobel, de propriedade do empresário Roque Dick¹¹ e a mais antiga imobiliária em atividade na cidade, criada em 1972, com respeito aos edifícios incorporados/construídos pela Haubrich S. A., e com a Imobiliária Rubilar de propriedade do empresário e político Rubem Sérgio Borba, no caso dos prédios construídos pela Castor Empreendimentos Imobiliários S. A. A Imobiliária Rubilar não atua mais no mercado. Na figura 21, tem-se um anúncio veiculado no jornal Gazeta do Sul, em 1975, referente ao edifício Dom Castor Santa Cruz, localizado na rua Marechal Floriano, que usa como argumento de comercialização que a compra de imóveis é sempre um excelente investimento. Essa afirmação está posta em diferentes épocas, sejam em momentos de crises ou não. Nesse sentido a Sr^a Cátia Riesch Rocha, proprietária da imobiliária Riesch, fazendo alusão à situação do mercado imobiliário após o Plano Real, declarou: “Acho que as pessoas buscam

¹⁰ Entrevista com o Sr. Clóvis Sallaberry, sócio proprietário da empresa SICLO Construções Ltda, em 06 de outubro de 2011.

¹¹ O empresário acima citado foi vereador e vice-prefeito do município. Como vice-prefeito, entre 1993 a 1996, coordenou a elaboração do Plano Diretor de 1996. Nessa mesma função, dirigiu as revisões do Código de Obras, Código Tributário e da Lei Orgânica do Município.

mais investimento em imóveis. As pessoas já se conscientizaram disso, de que não tem investimento igual ao investimento imobiliário.”¹²

**Figura 21 - Santa Cruz do Sul: anúncio para venda edifício
Dom Castor Santa Cruz**

ED. DOM CASTOR

AQUI ESTÁ O MELHOR INVESTIMENTO QUE V. PODE FAZER

Apartamentos realmente fora de série, de fino acabamento, com 3 dormitórios, estar-jantar, sacada, 3 banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e garagem para 2 automóveis.

Edifício com localização sensacional, defronte à praça Getúlio Vargas, totalmente empastilhado, play ground, salão de festas, 2 elevadores, central de gás, garagem com portão eletrônico e porteiro eletrônico na entrada do hall nobre para os apartamentos.

Temos certeza que será aquele apartamento que você queria e o conforto com que você sonhava.

OCUPAÇÃO IMEDIATA

Informações e venda: **IMOBILIÁRIA RUBILAR** — Ma. Floriano, 1001 — fone 2051 ou no local da obra — Ma. Floriano, 753 — Santa Cruz do Sul.

Construção e Incorporação: **CASTOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**
Rua Barros Cassal, 689 - Lojas 1 e 2 (sede própria) - P. Alegre

Fonte: Jornal Gazeta do Sul, 1975.

A empresa Goettert Engenharia e Construções, de São Leopoldo-RS, foi responsável pela incorporação e construção de três prédios no bairro Centro. Essas edificações totalizaram em uma área verticalizada de 5.145,10m², o que representa 7% do total da área construída no período de 1970 a 1986. Foram construídos pela empresa os edifícios: Imigrante, J. H. Santos e o Olinda.

A SUHMA Engenharia e Construções Ltda, criada em 1978, é a empresa local que até o fim do 1º período deste estudo – 1986 construiu 10.114,79 m² de área verticalizada, colocando-se em primeiro lugar entre as empresas locais. Nesse período edificou quatro prédios localizados na área central da cidade e três no bairro Verena. Segundo o Engenheiro Civil Carlos Augusto Gerhard, diretor da empresa, o crescimento da cidade se deu a partir da internacionalização das empresas locais do setor fumageiro, nos anos de 1970.

¹² Conforme entrevista concedida ao autor, em 23 de setembro de 2011.

A esse respeito o Sr. Carlos Augusto Gerhard afirma:

O que impulsionou Santa Cruz na década de 70 foi a vinda das multinacionais, depois daquele problema da África, Zimbawe, todos aqueles lugares lá, revolução, guerras. Depois outra crise que se deu lá também, vieram todas pra Santa Cruz. Daí tu imaginas; isso aqui rolava ouro na década de 80.¹³

Destaca-se, também, a empresa Construções Knak, sendo a pioneira na construção de um empreendimento destinado a classe de menor poder aquisitivo, o residencial Humaitá. Este conjunto de edifícios encontra-se localizado no bairro Faxinal, caracterizando-se como o primeiro empreendimento localizado fora das adjacências do bairro Centro. Além desse empreendimento, a empresa também construiu dois prédios no bairro Centro, totalizando uma área construída de 9.998,74m², constituindo-se na segunda empresa local com a maior área vertical construída no período de 1970 a 1986, tabela 5.

A empresa Cobertura Negócio Imobiliários, também de origem local, foi responsável pela construção de quatro prédios, ficando sua participação somente na área central da cidade, com 4.699,86m² de área verticalizada, tabela 5.

Quanto à participação na área construída no primeiro período em estudo (1970-1986), observa-se que a Haubrich S. A., a Castor Empreendimentos Imobiliários S. A. e a Goettert Construções, empresas de fora do município, foram as que mais construíram área verticalizada totalizando 41.556,84m², o que corresponde a 55% do total da área edificada no período, conforme a tabela 5 e representada no gráfico 3. Essas empresas foram responsáveis pela edificação de vinte prédios, todos localizados no bairro Centro.

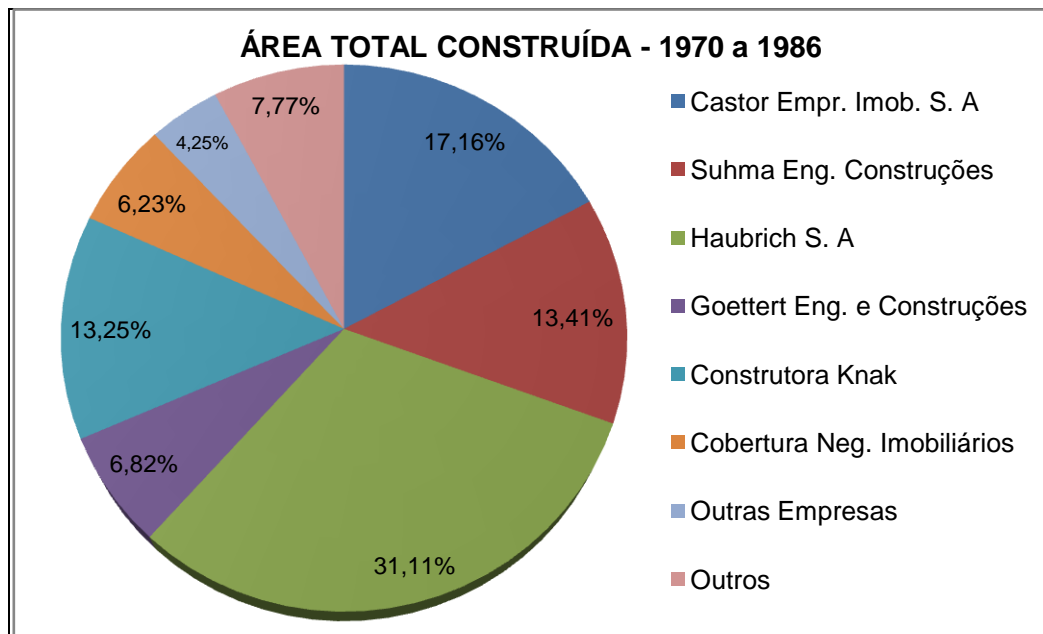
¹³ Entrevista com o Eng. Civil Carlos Augusto Gerhard, diretor da empresa SUHMA – Engenharia e Construções, em 02 de setembro de 2011.

Tabela 5 - Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1970 a 1986

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	QTDE PRÉDIOS	ÁREA (m ²)	% DA ÁREA
Haubrich S. A.	14	23.470,37	31,11
Castor Empreendimentos Imobiliários S. A.	3	12.941,37	17,16
SUHMA – Engenharia e Construções	7	10.114,79	13,41
Construtora Knak	10	9.998,74	13,25
Goettert Construções	3	5.145,10	6,82
Cobertura Negócios Imobiliários	4	4.699,86	6,23
Outras empresas	9	3.205,06	4,25
Outros	3	5.861,97	7,77
TOTAL	53	75.437,29	100

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

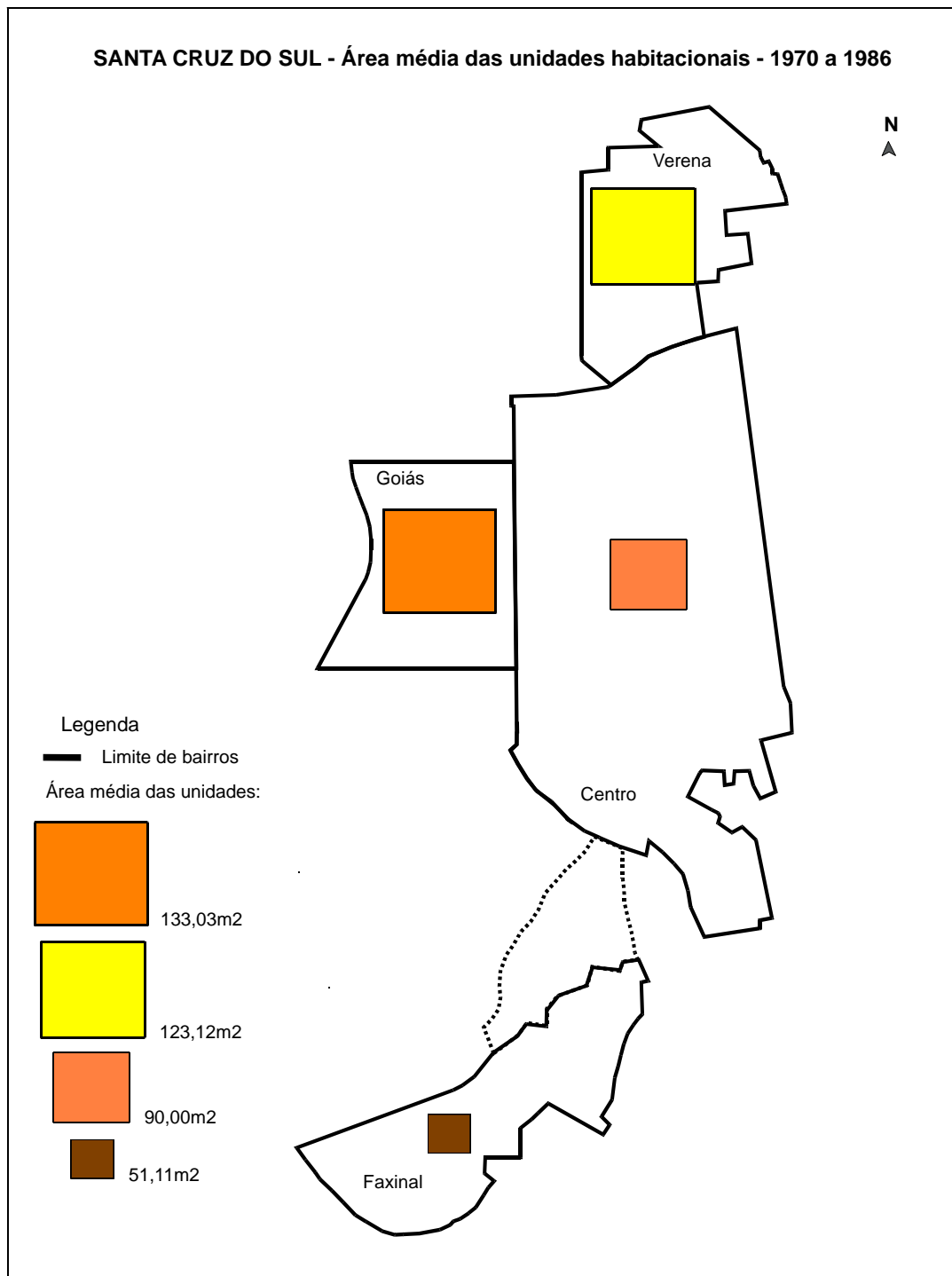
Gráfico 3 - Verticalização de Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1970 a 1986



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Quanto à área média das unidades habitacionais, representadas na figura 22, verifica-se que os apartamentos com maior área estão localizados no bairro Goiás, com 133,03m² de área total. Nesse bairro foi construído apenas um prédio de quatro pavimentos e com um apartamento por andar, sendo o mesmo edificado por empreendedor particular. Essa situação leva a crer que a construção desse prédio teve finalidade específica de uso residencial, e não foi destinada a comercialização, diferentemente das que ocorreram nos bairros Centro, Verena e Faxinal. No bairro Verena a média total das unidades habitacionais possuem 123,12m²; no bairro Centro a média foi de 90,00m²; e, no bairro Faxinal, a média da área total foi de 51,11m². Neste último bairro a destinação das unidades habitacionais visava atender a faixa da população considerada de renda média baixa.

Figura 22 - Santa Cruz do Sul: área média das unidades construídas no período de 1970 a 1986



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Quanto aos adquirentes das unidades habitacionais comercializadas nesse período, estes apresentam, segundo os entrevistados, um perfil variado. Entre esses compradores encontram-se: profissionais liberais (médicos, dentistas, advogados,

contadores, dentre outros), funcionários públicos federais, estaduais e municipais, funcionários e executivos das empresas fumageiras, comerciantes e outros profissionais. Esses adquirentes, conforme os entrevistados são em sua maioria, de Santa Cruz do Sul. Os compradores/investidores de fora do município são muito poucos. Dos que fazem aquisições de imóveis na cidade são de municípios vizinhos: Rio Pardo, Cachoeira do Sul, Vera Cruz e Candelária.

No que se refere à finalidade da aquisição das unidades, essa se destina, principalmente, à moradia, segundo os entrevistados. Há, também, aqueles que fazem a aquisição para a geração e/ou complementação de renda, especialmente, em períodos de instabilidade econômica, como forma investimento e de proteger o patrimônio. Nesse sentido, o Sr Hilário Tornquist, corretor de imóveis, declarava:

Aconselho, e muito, investimentos no setor imobiliário em Santa Cruz. Isso porque sendo o município um pólo regional, o valor dos imóveis tem acompanhado a inflação. Não se pode esquecer que os imóveis adquiridos nos últimos três anos apresentaram uma lucratividade do valor investido superior ao que foi conseguido pelo mercado financeiro, sobretudo a poupança (GS, de 29 de ago. de 1985).

A comercialização dos empreendimentos verticalizados foi realizada de diversas formas, desde financiamentos bancários até financiamento direto pelas empresas. Das formas utilizadas, a mais citada, pelos entrevistados, foi o financiamento direto. Neste período a profunda crise do Banco Nacional da Habitação, representada, fundamentalmente, pela falta de segurança quanto aos aumentos das prestações dos empréstimos habitacionais, retraiu o mercado com a utilização do financiamento habitacional por intermédio desse agente financeiro. Muitos mutuários que não conseguiam pagar as prestações de seus imóveis e tinham dificuldade em vendê-los, em função das regras do BNH que impunham restrições para a realização das transações. Neste período, no ano de 1985, a correção das prestações dos imóveis financiados pelo BNH foi fixada em 191%, fato que levou muitos mutuários a ajuizarem ações contra essa instituição financeira. Apresentava, também, em função dos altos índices de correção aplicados às prestações, um número significativo de inadimplência.

Assim, mesmo com os sérios problemas enfrentados pelos mutuários do sistema financeiro da habitação, especialmente aqueles decorrentes da sistemática de correção das prestações, ocorridos a partir das altas taxas de inflação que atingiram a economia brasileira, o BNH teve papel importante no processo de

verticalização de Santa Cruz do Sul. Para o Sr. João Clemente Dick¹⁴, empresário do ramo imobiliário, o BNH foi muito importante nesse processo, pois os primeiros edifícios construídos em Santa Cruz do Sul foram edificados porque o BNH financiava os apartamentos. Mesmo com o financiamento sendo utilizado mais para a construção de casas, especialmente, aquelas destinadas às classes média e alta, muitos edifícios foram construídos com recursos do BNH com destaque para aqueles edificados na área central da cidade. Nesse sentido o empresário Sr. Carlos Augusto Gerhard, gerente da empresa SUHMA Engenharia e Construções, declarou¹⁵ que muitas casas de alto padrão, localizadas no bairro Higienópolis, e de amplos e luxuosos apartamentos foram construídos, especialmente, na década de 1980, com financiamento do BNH utilizando recursos do Fundo de Garantia dos trabalhadores. Nesse mesmo sentido, 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. (GS, de 30 de Ago. de 1984, p. 8).

Diante desse contexto, algumas empresas passaram a utilizar o financiamento direto aos clientes, bem como implementavam, também, alguns de seus empreendimentos por intermédio do sistema chamado “preço de custo”.¹⁶ Nesse sistema, empresas como por exemplo a SUMMA Engenharia e Construções Ltda, realizava todas as fases do empreendimento, ou seja, a incorporação, a construção, e a intermediação das unidades habitacionais. Essa estratégia possibilitava às empresas aumentarem seus lucros financeiros, tendo em vista que podiam negociar os pagamentos com os fornecedores, enquanto obtinham os ganhos nas aplicações

¹⁴ O Sr. João Clemente Dick exerceu atividades na COHAB, no período de 1980 a 1985.

¹⁵ Conforme artigo publicado na Gazeta do Sul, edição de 24 de abril de 1996.

¹⁶ PREÇO 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.”

financeiras. Essa situação, também, ocorria com relação à intermediação dos imóveis onde os clientes, ao fazer a aquisição ou venda de imóveis, procuravam sempre negociar em função das possibilidades de ganhos maiores com as aplicações no mercado financeiro que proporcionava altas taxas de juros em função da inflação. Nesse sentido, o Sr. Henrique Martins Keller, sócio gerente da MARKA Corretora de Imóveis Ltda, declarou:

Tinha especulação. Tu davas um preço e na outra semana já não era mais. As pessoas não queriam manter aquele preço, por que quando tu negocias uma coisa tu tens um valor e não pode modificar, perde a credibilidade. Aí as pessoas demoravam muito para dar a resposta e o dono não queria mais vender por aquele valor. Isso foi muito ruim.¹⁷

Além da necessidade de atender as demandas que se apresentavam a partir da internacionalização do setor fumageiro santa-cruzense, observa-se que no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980 passa a ocorrer, além dos problemas econômicos que limitavam o crédito imobiliário, uma grande preocupação com relação a falta de mão de obra para a construção civil em Santa Cruz do Sul. As empresas construtoras passam a ter a concorrência das empresas do setor fumageiro. Estas oportunizam, em função da safra, postos com melhores condições de trabalho, se não melhor remunerados, pelo menos se equiparavam. Assim, em função da migração de trabalhadores para as fumageiras, as empresas construtoras não cumpriam os prazos de entrega das obras, com também, deixavam de aceitar outras obras. Sobre essa situação o Sr. Carlos Augusto Gerhard, diretor da SUHMA Engenharia e Construções Ltda, declarou:

[...] o setor da construção civil nunca esteve tão bem aqui em Santa Cruz como nos últimos meses, pois, como as cadernetas de poupança estão dando poucos rendimentos todo mundo está aplicando em imóveis. “Agora, aparece este problema, acarretando enormes prejuízos. Neste mês de janeiro já deixei de acertar seis novas construções por falta de pessoal e a situação só vai se normalizar depois da safra [...]. (GS, 15 de jan. de 1980).

Outros fatores, segundo o diretor do Sistema Nacional de Emprego (SINE), à época, Sr. Erni Wilges, (GS, 15 de jan. de 1980), contribuíram para essa falta de mão de obra na construção civil, dentre os quais se destacam: assistência dada pelas indústrias, como transporte, alimentação no local de trabalho, assistência médica e o vínculo empregatício, pela segurança que proporciona. Nas empresas

¹⁷ Entrevista com o empresário do ramo da intermediação imobiliária Sr. Henrique Martins Keller, sócio gerente da MARKA Corretora de Imóveis Ltda, realizada em 14 de setembro de 2011.

construtoras os trabalhadores sentem-se inseguros, em virtude do tempo que ficam sem trabalho entre uma obra e outra.

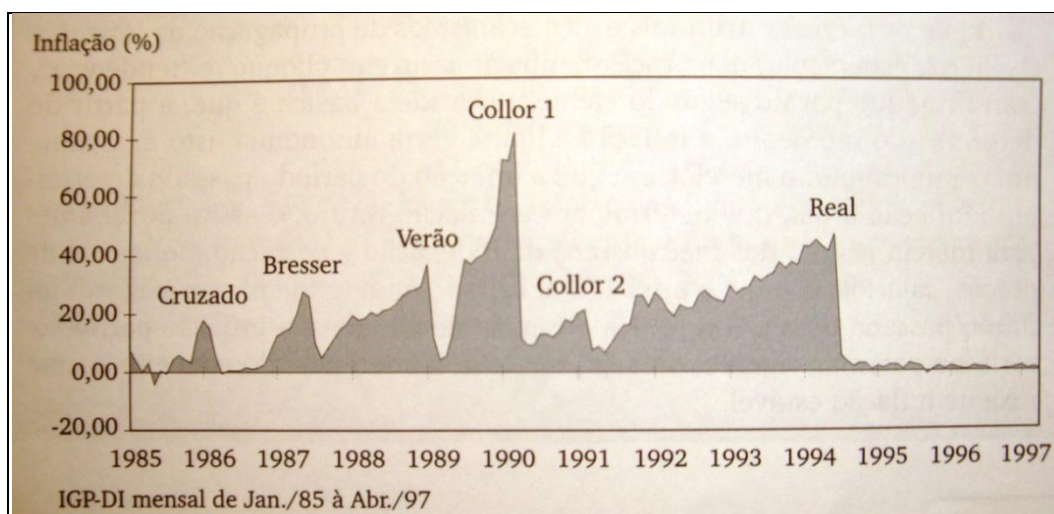
Sobre essa situação, conforme Silveira, (2003), é a partir da internacionalização do setor fumageiro que se demandou mais força de trabalho, especialmente, a sazonal. Em vista disso, as indústrias fumageiras passaram a recrutar quase a totalidade da força de trabalho existente na cidade. Nesse mesmo sentido, Vogt (1997, p. 208) afirma que: “[...] a partir de 1970, cada vez mais braços foram requeridos. Houve anos em que Santa Cruz ficou literalmente sem serventes de obra, empregadas domésticas, e mesmo certos estabelecimentos comerciais e industriais viram migrar sua força de trabalho.” Porém, essa situação direcionou-se para uma acomodação. De acordo com Silveira (2003), essa acomodação ocorre a partir da mobilização dos trabalhadores, especialmente, da região do Vale do Rio Pardo, por intermédio da qual as empresas fumageiras passam a ter mais força de trabalho, bem como pelas estratégias empregadas pelas indústrias que recrutam seus trabalhadores, também, na área rural e os trabalhadores que migram para a área urbana. Assim, de acordo com Vogt, (1997, p.208), “[...] com o passar dos anos, deu-se a acomodação de tal forma que as indústria fumageiras não necessitaram competir pela mão de obra com os demais ramos capitalistas.” Porém, ainda, segundo Vogt, (1997, p. 208), “Os únicos setores que persistiram se ressentindo da falta de braços, no período da safra, foram os ligados ao trabalho doméstico e à construção civil.”

4.3.2 - 2º Período de 1987 a 1994: O processo de verticalização durante a crise econômica brasileira

O período de 1987 a 1994 notabilizou-se pelo aprofundamento da crise na economia brasileira. Vários planos de estabilização econômica foram elaborados nessa época, especialmente a partir de segunda metade da década de 1980, com o objetivo principal de debelar os altos índices de inflação, gráfico 4, dentre outras medidas¹⁸.

¹⁸ Planos econômicos: Plano Cruzado, fevereiro de 1986; Plano Cruzado II, novembro de 1986; Plano Bresser, junho de 1987; Plano Verão, janeiro de 1989; Plano Collor, março de 1990; Plano Collor II, fevereiro de 1991; Plano Real, julho de 1994.

Gráfico 4 – Brasil: Inflação mensal no período entre 1985 e 1997 (%)



Fonte: Vasconcellos; Gremaud; Toneto Júnior (1999, p. 273).

Tendo em vistas que as medidas implementadas pelo Plano Cruzado já não mais surtiam os efeitos desejados, um novo plano econômico foi lançado em 12 de junho de 1987, o Plano Bresser. Sua vigência ocorreu entre 12 de junho de 1987 a 15 de janeiro de 1989.

O Plano Bresser tinha como objetivo deter o crescimento acelerado da inflação que, em abril daquele ano, superou a marca dos 20%. Dentre as principais medidas que foram tomadas destacam-se: o fim do gatilho de aumento dos salários; a redução do déficit público; congelamento de preços e de salários por três meses, exceto os preços da prestação de serviços públicos; congelamento de aluguéis, nos patamares praticados em junho e sem compensação; introdução de uma Tablita para desvalorização dos contratos pré-fixados; e a criação da URP (Unidade de Referência de Preços) para correção dos salários.

Dentre essas, no segmento habitacional ocorre, em 1986, a extinção do BNH, o que ocasionou uma desestruturação e desarticulação desse sistema, a partir de 1987. Suas atribuições foram distribuídas entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (BACEN) e a Caixa Econômica Federal (CEF).

Conforme Vasconcellos, Gremaud e Toneto Júnior (1999), as medidas econômicas tomadas no decorrer do ano de 1988 visavam conter a inflação no patamar de 15% a.a, e reduzir o déficit público de 8% para 4%. No primeiro semestre, desse ano, os objetivos foram alcançados. No entanto, a partir do aumento das tarifas públicas, ocorridas no segundo semestre, aumento das contas

públicas e aumento do custo da mão de obra, elevaram a inflação ao patamar de 30%, em janeiro de 1989.

Nessa fase, é inserida, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, a questão da política urbana e habitacional nos arts. 182 e 183. Pelo artigo 182, cabe ao município, por intermédio do Poder Público Municipal, a execução da política de desenvolvimento urbano, com “[...] objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.” (CF, 1988). O parágrafo 1º, do art. 182, determina a obrigatoriedade da elaboração de plano diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes. Este documento, o plano diretor, “[...] é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (CF, 1988).” Pelo mesmo artigo, o plano Diretor só poderá ser colocado em execução após a aprovação da Câmara Municipal. Ainda, o artigo 182 da Constituição Federal, inciso I, faculta ao Poder Público determinar o parcelamento ou edificação compulsórios dos terrenos urbanos, cujos proprietários não tenham dado a destinação adequada, ou seja, a construção ou seu parcelamento, não atendendo as exigências da administração municipal.

O Plano Verão, editado pela Medida Provisória nº 32, de 15 de janeiro de 1989 e convertida na Lei nº 7.730, de 31 de janeiro do mesmo ano, teve como objetivos: conter a demanda, diminuir os gastos públicos, e por intermédio da elevação dos juros, evitarem a fuga dos ativos financeiros. Promovia, também, a desindexação da economia. Dentre outras medidas, foi criada uma nova moeda, o Cruzado Novo no lugar do Cruzado, onde Cz\$ 1.000,00 passou a valer NCz\$ 1,00, e foi aplicada aos salários uma conversão dada pela média dos últimos doze meses, o que ocasionou grandes perdas salariais. Este plano foi de curta duração e teve sua vigência de 16 de janeiro de 1989 a 15 de março de 1990.

Com a eleição de Fernando Collor de Mello, foi lançado 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, o Plano Collor. 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. De acordo com Vasconcellos, Gramaud e Toneto Júnior, as principais medidas tomadas no início do governo do Presidente, com a aplicação desse novo plano foram: reforma monetária com o bloqueio de parte dos depósitos da poupança e dos fundos de curto prazo, com o objetivo de reduzir a liquidez da economia; reforma administrativa e fiscal para gerar superávit fiscal, suspensão de subsídios, isenções e incentivos fiscais,

controle dos bancos estatais, melhorar a fiscalização para evitar fraudes e sonegação, bem como, medidas para aperfeiçoar a administração e controlar os gastos do setor público, dentre outras. Além destas medidas, os salários foram desindexados, os preços foram congelados e alterou-se a política comercial, com o início da abertura comercial. Foi adotada, como moeda vigente, o Cruzeiro com a seguinte equivalência: Cr\$ 1,00 igual a NCz\$ 1,00.

Naquele momento, a situação política do país passa por um período conturbado lastreado pelos escândalos de corrupção que culminaram no *impeachment* do presidente Fernando Collor de Melo. Assume a Presidência da República o vice-presidente Itamar Franco. Para ministro da fazenda foi nomeado Fernando Henrique Cardoso. Inicou-se, então, a gerar mais um plano econômico com vistas a estabilização econômica do país, que foi implantado, ainda, na gestão do presidente Itamar Franco: o Plano Real.

De acordo com Vasconcellos, Gremaud e Toneto Júnior (1999), o Plano Real implantado, em 1º de julho de 1994, pelas Leis nº 8.880, de 27 de maio de 1994 e 9.069, de 29 de junho de 1994, foi antecedido por uma fase de transição preparatória para a sua implantação. Nessa fase, adotada em 1º de agosto de 1993, teve sua vigência até 3 de junho de 1994, foram tomadas as seguintes medidas: o cruzeiro foi substituído pelo cruzeiro real, onde Cr\$ 1.000,00 foram transformados em CR\$ 1,00; foram criados o Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira (IPMF) e o Fundo Social de Emergência (FSE), com o objetivo de equilibrar o orçamento público para os próximos anos de 1994 e 1995; foi adotada a Unidade Real de Valor (URV), que passou a ser base de cotação de todos os preços; e posteriormente a URV foi transformada na nova moeda do Plano Real: o Real, que substituiu o cruzeiro real na base de R\$ 1,00 para CR\$ 2.750,00.

O Plano Real foi o último plano de estabilização econômica adotado pelo Brasil, e conforme Vasconcellos, Gremaud e Toneto Júnior (1999, p. 288) foi dividido em duas fases: “[...] a primeira combinando uma âncora cambial com o crescimento econômico e a segunda combinando uma âncora monetária com a diminuição das taxas de crescimento e aumento das taxas de desemprego.”

No âmbito municipal destacaram-se as emancipações, em 1992, dos distritos de Trombudo, Gramado Xavier e Sinimbu; a criação e o reconhecimento da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), pela portaria nº 880, de 23 de junho de 1993, do Conselho Federal de Educação; e a instituição da Área de Proteção

Ambiental (APA), conhecida como Cinturão Verde, pelo Decreto Municipal nº 4.117/1994. Ainda, nesse mesmo período, é relevante destacar o contínuo aumento da população urbana, resultado da imigração de trabalhadores do meio rural e de municípios adjacentes à Santa Cruz do Sul, alcançando, em 1991, o índice de 67% de urbanização, de acordo com o censo de 1991. Há, nessa mesma época, continuidade da expansão da produção do fumo no sul do Brasil e, especialmente, na região do Vale do Rio Pardo. Consolida-se, no município, a internacionalização da indústria fumageira.

Conforme o Sr. Flávio Edemar Bender, empresário do setor da intermediação imobiliária, sócio gerente da imobiliária PREDILAR, a internacionalização da indústria fumageira de Santa Cruz do Sul foi, de certa forma, prejudicial para o setor da construção, especialmente, no caso da construção de prédios de apartamentos. Nesse sentido, o empresário entende que:

Acho que elas até nos prejudicaram em termos de mercado, porque no tempo que nós tínhamos Kliemann, Armada, Tabra, nós já tínhamos um setor fumo sem multinacionais ou com parceria com as multinacionais. Acho que até era melhor o mercado do que com essas fusões de empresas. Hoje nós temos 3 grandes empresas; Universal, JTI, Allince. [...] Na realidade, só o dinheiro que fica aqui é o salário. E antes tinha mais dinheiro, tinha mais diretores, mais gerentes, mais empresas, sei lá quantas empresas nós tínhamos e eram locais e o dinheiro ficava aqui. Boettcher e Wartchow era local, Meridional era daqui, Armada, esse dinheiro ficava aqui. Eles não compram aqui. Hoje não tem mais o presidente da unidade aqui, tem o executivo, mas não tem o presidente, que era dono, que era daqui, [...]¹⁹

Observa-se, também, que no mercado imobiliário as empresas incorporadoras locais passaram a disponibilizar financiamentos diretos aos compradores. Essa ação, que proporcionou impacto no processo de verticalização da cidade, foi usada, possivelmente, em função da falta de uma política mais clara de financiamento habitacional. A respeito dessa situação, o Sr. Roque Dick declara que nos anos de 1990 havia muita dificuldade de financiamento bancário e a prática comum era o financiamento direto de apartamentos;

[...] Nos anos 90 financiamentos bancários eram complicados. Lembra dos planos 100? Viu falar no plano 100? Hoje já não se fala mais. Era um financiamento direto. O Jardim Oktober, Jardim Universitário, Itapema, Jardim das Nações, todos eles eram em 60 meses, 100 meses, financiamento direto.²⁰

¹⁹ Entrevista com o Sr. Flávio Edemar Bender, sócio gerente da imobiliária PREDILAR, em 22 de setembro de 2011.

²⁰ Entrevista com o Sr Roque Dick, sócio gerente da imobiliária IMOBEL, em 19 de setembro de 2011.

Neste período, foram edificados cento e vinte cinco edifícios em onze bairros da cidade, conforme a tabela 6. Observa-se, que embora tenha ocorrido uma expansão da verticalização para novos bairros da cidade, a maior concentração ainda permanece no bairro Centro com sessenta e sete prédios (53,60%).

Neste período – 1987 a 1994 – há um aumento no número de prédios da ordem de 135 % em relação ao período anterior – 1970 a 1986 – mantendo o maior adensamento vertical da cidade no bairro Centro. O segundo bairro mais verticalizado neste período é o bairro Universitário com vinte e dois (17,60%) edifícios. Seguem-se a estes, os bairros: Bom Fim com oito (6,40%) prédios; Verena com sete (6,00%) prédios; Higienópolis com seis (5,00%) prédios; Avenida e SENAI com quatro (3,40%) prédios cada um; bairro Independência com dois (1,60%) prédios; e os bairros Figueira e Goiás com um prédio cada um (0,8%).

Observou-se que o aumento da verticalização, especialmente no bairro Universitário passou a ocorrer com maior intensidade a partir da transferência, em meados dos anos da década de 1980, das Faculdades Integradas de Santa Cruz do Sul (FISC) para o novo campus, situado no nesse bairro. No período anterior, verificou-se que nesse bairro não havia nenhum prédio de quatro ou mais pavimentos.

Sobre a importância da Universidade, na verticalização da cidade, o Sr Henrique Martins Keller, empresário do ramo da intermediação imobiliária, entende que a UNISC foi o primeiro e mais importante fator de indução desse processo, especialmente, nos bairros adjacentes a essa instituição de ensino, e declara: “Principalmente a Universidade. Principalmente a Universidade, primeiro fator [...]”²¹

²¹ Entrevista com o Sr Henrique Martins Keller, sócio gerente da MARKA Corretora de Imóveis, em 14 de setembro de 2011.

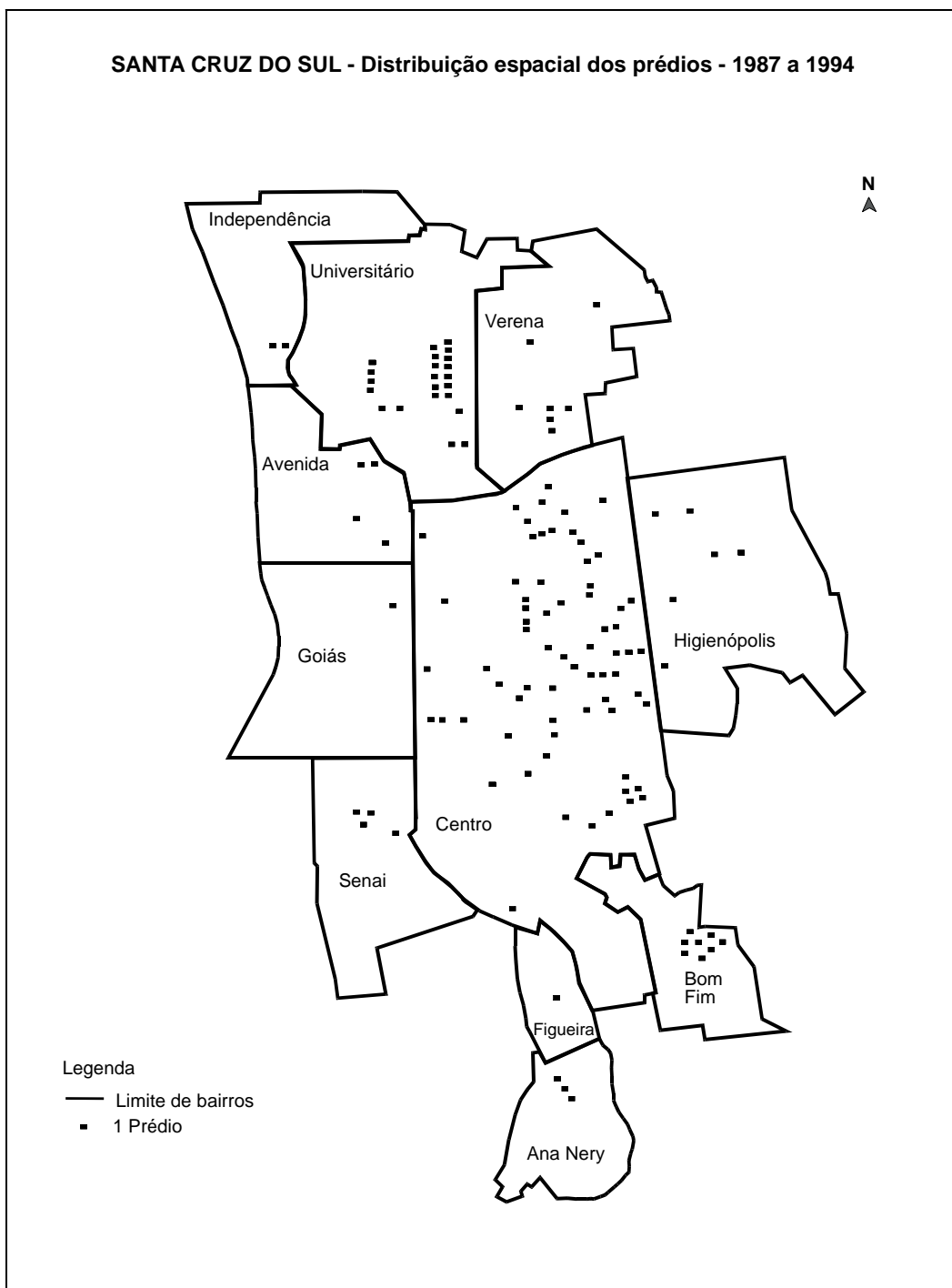
Tabela 6 – Santa Cruz do Sul: Distribuição por bairros dos edifícios construídos no período de 1987 a 1994

EDIFÍCIOS CONSTRUIDOS	
BAIRRO	QUANTIDADE
Ana Nery	3
Avenida	4
Bom Fim	8
Centro	67
Figueira	1
Goiás	1
Higienópolis	6
Independência	2
SENAI	4
Universitário	22
Verena	7
TOTAL	125

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

A distribuição espacial aproximada dos edifícios, construídos no segundo período de estudo, encontra-se representada na figura 23, onde se verifica que a maior concentração localiza-se na região central da cidade, seguindo-se os bairros Universitário, Bom Fim e Verena. Observa-se, também, que houve um aumento significativo de prédios nos bairros Universitário e Verena, que circundam à UNISC, em virtude da mudança da instituição, das antigas instalações localizadas no bairro Centro para o novo campus no bairro Universitário.

**Figura 23 - Santa Cruz do Sul: distribuição espacial dos prédios
construídos no período de 1987 a 1994**

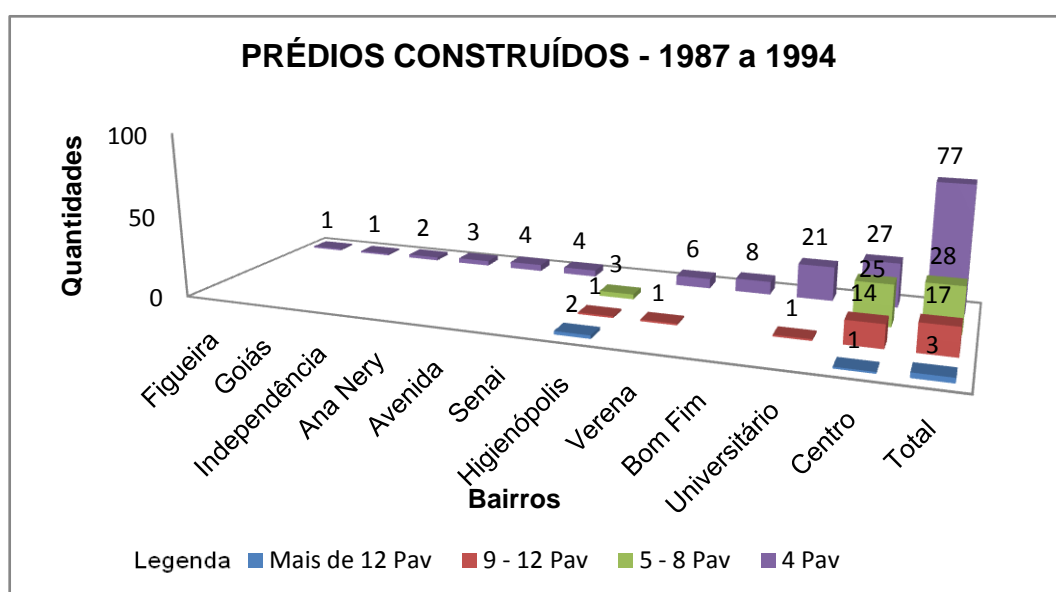


Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Quanto à quantidade de pavimentos, por edifício, os cento e vinte e cinco prédios construídos, entre 1987 a 1995, encontram-se distribuídos da seguinte forma, gráfico 5: com quatro pavimentos: setenta e sete prédios (61,60%), sendo vinte e sete (35,06%), no bairro Centro; vinte e um (27,27%) no bairro Universitário;

oito (10,39%) no bairro Bom Fim; seis (7,79%) no bairro Verena; quatro (5,19%) nos bairros Avenida e Senai; três (3,90%) no Ana Nery; dois (2,60%) no bairro Independência; e um (1,30%) nos bairros Figueira e Goiás. Os edifícios de cinco a oito pavimentos totalizam vinte e oito, o que equivale a 22,40% do total dos prédios construídos neste período, e encontram-se assim distribuídos: vinte e cinco (89,29%) localizados no bairro Centro e três (10,71%) no bairro Higienópolis. Prédios de nove a doze pavimentos foram construídos dezessete (13,60%), sendo distribuídos da seguinte forma: quatorze (82,35%) no Centro, um nos bairros Universitário, Verena e Higienópolis. Com mais de doze pavimentos, foram edificadas dois prédios no bairro Higienópolis e um no Centro. Salienta-se, ainda, que no bairro Higienópolis, neste período, não foram construídos edifícios de quatro pavimentos, e os bairros Centro e Universitário receberam o maior número de empreendimentos com prédios apresentando essa configuração. Observa-se, também, que neste último bairro passaram a ocorrer importantes mudanças a partir da transferência da FISC para o novo campus, nos meados dos anos de 1980, e da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993. Entre essas mudanças, torna-se evidente um acelerado processo de verticalização, com a construção de edifícios com quatro pavimentos, especialmente, destinados ao aluguel para atender os estudantes da universidade.

Gráfico 5 - Santa Cruz do Sul – distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1987 a 1994



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Tabela 7 - Santa Cruz do Sul: prédios construídos – distribuição por bairros no de 1987 a 1994

CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	BAIRROS											
	Ana Nery	Avenida	Bom Fim	Centro	Figueira	Goiás	Higienópolis	Independência	Senai	Universitário	Verena	TOTAL
SUHMA – Eng. Construções	3			7			4				5	19
R. V. Dick Empr. Imobiliários			8	2						13		23
Cobertura Neg. Imobiliários				2								2
Knak Empreendimentos									3			3
Bule Engenharia		1		3								4
Construtora Sampaio										4		4
Urbe Arq. e Construções Ltda				2						1	1	4
ADL Emp. Imobiliários Ltda				2								2
Concreto Vogt				2								2
Farah Eng. e Construções				4								4
Gama Constr. e Incorporações				4								4
João Dick Imóveis				2								2
Sartori e Chies Emp. Ltda				2								2
Trevisan Engenharia Ltda				2								2
Goettert Eng. e Construções				6								6
Bottega Incorp. de Imóveis								2				2
Kool Incorporações Ltda				3								3
Outras empresas ²²				18			1				1	20
Outros ²³		3		6	1	1	1		1	4		17
TOTAL	3	4	8	67	1	1	6	2	4	22	7	125

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

²² Outras empresas: RETOK Materiais de Construção Ltda (1); Monte Olimpo Participações Ltda (1); Ambiente Arquitetura e Construções Ltda (1); Arken Engenharia e Construções Ltda (1); Construtora Kraeter Ltda (1); Construtora Portela (1); Construtora Prates Galvão (1); DIHA Construções Ltda (1); Froeminng Engenharia (1); Goldzstein Administradora e Incorporações Ltda (1); Hassan Husni El Haya (1); Kist, Silveira e Cia Ltda (1); Landskron Engenharia (1); Martin Eidt (1); Matigi Incorporação e Construções Ltda (1); Planta e Obra Construções Ltda (1); SICLO Construções Ltda (1); TETO Arquitetura (1); Construtora e Urbanizadora Rech Ltda (1); e Vêneto Empreendimentos Imobiliários (1); Cobertura Negócios Imobiliários (2); ADL Empreendimentos Imobiliários Ltda (2); Concreto Vogt (2); João Dick Imóveis (2); Sartori e Chies Empreendimentos Ltda (2); e Trevisan Engenharia Ltda (2).

²³ Empreendimentos os quais não foi possível identificar a incorporadora/construtora.

Na tabela 7 tem-se a quantidade e a distribuição nos diversos bairros dos edifícios construídos na cidade no período em questão (1987-1994), por empresas construtoras e/ou incorporadoras. Nela observa-se que dos onze bairros onde ocorre o processo de verticalização, a maioria dos prédios foi edificada no bairro Centro, seguido dos bairros Universitário, Bom Fim, Verena, Higienópolis, SENAI, Avenida, Independência e Ana Nery. Com a construção de um prédio por bairro encontram-se os bairros Goiás e Figueira.

Observa-se que as empresas R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários e a SUHMA – Engenharia e Construções são as que mais se destacaram construção de vinte e três e dezenove prédios, respectivamente. Verifica-se na tabela 7, que a atuação espacial da SUHMA Engenharia e Construções já não se encontra restrita aos bairros Centro e Verena como aconteceu no período entre 1970 e 1986. Sua atuação alcança o bairro Higienópolis, com a construção de prédios de alto padrão, bem como o bairro Ana Nery, construindo prédios destinados a faixa da população de menor poder aquisitivo. A R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, com a maior quantidade de prédios construídos, tem sua atuação nos bairros Bom Fim, com a construção do condomínio residencial Jardins das Nações, no bairro Universitário com o Residencial Jardim Universitário, e com prédios na área central da cidade. Nesse período salienta-se, também, a participação de outras empresas de fora do município. São elas: a empresa Prates Galvão, de Porto Alegre, a incorporadora e construtora Portela, de Santa Maria, e a Incorporadora e construtora Goldzstein, de Porto Alegre. A atuação dessas empresas ficou restrita ao bairro Centro sendo que cada empresa construiu apenas um edifício. Atualmente essas empresas não atuam mais no mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul.

No que refere às unidades construídas no período, apurou-se o total de 2.237, assim distribuídas: 1844 apartamentos, 61 lojas e 332 salas comerciais e de serviços. Dentre as finalidades de uso os edifícios Champs Elysees, figura 24, e a Galeria Farah, figura 25, são exemplos de uso comercial e de serviços. Os edifícios Nova Zelândia, figura 26 e edifício Monte Olimpo, figura 27, são de uso exclusivamente residencial.

Figura 24 - Edifício Champs Elysees, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 25 - Edifício Galeria Farah, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 26 - Edifício Nova Zelândia, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 27 - Edifício Monte Olimpo, bairro Verena



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

A área construída, neste período – 1987 a 1994 – atingiu um total de 269.599,76m², conforme a tabela 8 e o gráfico 6. Destaca-se com a maior área verticalizada a empresa SUHMA – Engenharia e Construções Ltda, com 48.800,40m² (18,10%). Seguem-se a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários com 43.142,48m² (16,00%) e a Goettert Engenharia e Construções com 22.081,28m² (8,19%), de área construída, em segundo e terceiro lugar, respectivamente. As duas primeiras empresas são de origem local.

Tabela 8 - Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1987 a 1994

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	QTDE PRÉDIOS	ÁREA (m ²)	% DA ÁREA
SUHMA – Engenharia e Construções	19	48.800,40	18,10
R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários	23	43.142,48	16,00
Goettert Engenharia e Construções	6	22.081,28	8,19
Bule Engenharia e Construções	4	9.403,81	3,49
Farah Engenharia e Construções Ltda	4	8.565,09	3,18
Construtora Sampaio	4	7.652,79	2,84
Urbe Arquitetura e Construções Ltda	4	5.947,12	2,21
Gama Construções e Incorporações	4	4.494,76	1,67
Construtora Knak	3	4.024,56	1,49
Kool Incorporações e Com. de Imóveis	3	1.924,77	0,71
Outras empresas ²⁴	20	80.291,57	29,78
Outros ²⁵	17	33.271,11	12,34
TOTAL	125	269.599,76	100

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

²⁴ Neste rol encontram-se as seguintes empresas incorporadoras/construtoras que edificaram de 1 a 2 prédios. RETOK Materiais de Construção Ltda (1); Monte Olimpo Participações Ltda (1); Ambiente Arquitetura e Construções Ltda (1); Arken Engenharia e Construções Ltda (1); Construtora Kraeter Ltda (1); Construtora Portela (1); Construtora Prates Galvão (1); DIHA Construções Ltda (1); Froeminng Engenharia (1); Goldzstein Administradora e Incorporações Ltda (1); Hassan Husni El Haya (1); Kist, Silveira e Cia Ltda (1); Landskron Engenharia (1); Martin Eidt (1); Matigi Incorporação e Construções Ltda (1); Planta e Obra Construções Ltda (1); SICLO Construções Ltda (1); TETO Arquitetura (1); Construtora e Urbanizadora Rech Ltda (1); Cobertura Negócios Imobiliários (2); ADL Empreendimentos Imobiliários Ltda (2); Concreto Vogt (2); João Dick Imóveis (2); Sartori e Chies Empreendimentos Ltda (2); e Trevisan Engenharia Ltda (2).

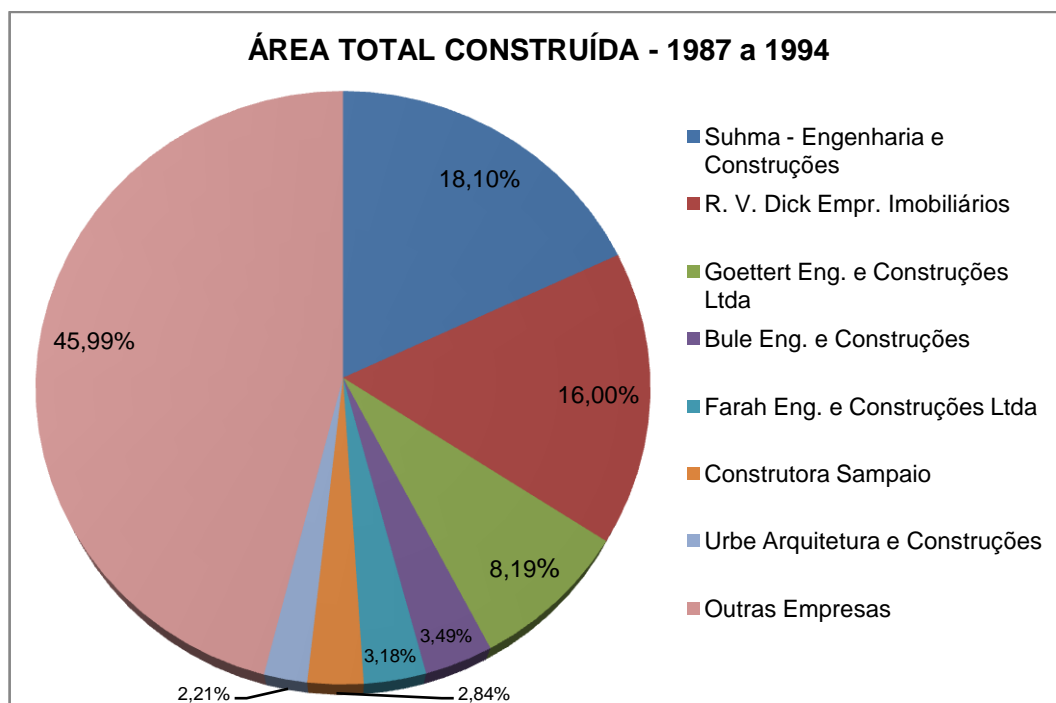
²⁵ Empreendimentos nos quais não foi possível identificar as empresas incorporadoras/construtoras.

As três empresas, acima mencionadas, foram responsáveis pela edificação de 114.024,16m² de área verticalizada, o que equivale a 42,29% da área total construída no período.

A Goettert Engenharia e Construções, que atuou na cidade do início dos anos de 1980 até meados dos anos de 1990, tem sua sede na cidade de São Leopoldo, RS.

A Bule Engenharia e Construções, a Farah Engenharia e Construções Ltda, a Construtora Sampaio, a Gama Construções e Incorporações, a Urbe Arquitetura, e a Construtora Knak, também, destacaram-se nesse processo de verticalização da cidade, com uma produção de 40.088,06m² de área verticalizada. Destas empresas, a Farah Engenharia e Construções Ltda e a Construtora Sampaio, não atuam mais no ramo da construção civil, e a Construtora Knak tem, atualmente, outra denominação.²⁶

Gráfico 6 - Verticalização de Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1987 a 1994



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

²⁶ Tradição Empreendimentos e Construções Ltda.

Outras empresas tiveram sua atuação com a construção de um e dois prédios, totalizando 80.291,57m² (29,78%) de área construída. Nesse rol de empresas encontram-se a Goldzstein Administradora e Incorporações Ltda e a Prates Galvão, ambas de Porto Alegre, a Construtora Portela, de Santa Maria. Essas empresas foram responsáveis pela incorporação/construção dos seguintes edifícios: Goldhouse, El Condor e Nova Zelândia, todos localizados no bairro Centro. Atualmente, essas empresas não atuam mais no mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul. Gama Construções e Incorporações, Construtora Knak, Kool Incorporações e Comércio de Imóveis, outras empresas e outros empreendedores foram responsáveis pela construção de 124.006,77m² de área verticalizada, o que corresponde a 45,99% da área total construída no período, sendo representada a participação dessas empresas no gráfico 6.

A empresa R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, depois da saída da Haubrich S. A. do mercado local, com a qual tinha parceria para a comercialização dos empreendimentos construídos por essa organização, passou a construir os chamados “edifícios jardins”, modelo esse implantado nesta cidade pela empresa de Taquara, RS.

Os primeiros “edifícios jardins”, construídos pela R. V. Dick, denominado de Jardim Imembuí, Jardins das Nações e Jardim Universitário, encontram-se localizados nos bairros Centro, Bom Fim e Universitário.

Conforme o empresário Sr. Roque Dick, sócio gerente da imobiliária IMOBEL e da R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, o modelo “Edifícios Jardins” são marca dessas empresas:

Os edifícios jardins que é uma característica nossa. Jardim Imembuí, Jardim Asteca, Jardim Universitário, Jardim Oktober, que são uma verticalização relativa mais permanecendo com uma grande área de ajardinamento. Esses empreendimentos todos foram nossos. Jardim das Nações. São prédios de marca nossa. Ao nosso ver, inclui o ambiente, a natureza, os jardins, a permeabilidade de água, com uma pequena verticalização.²⁷

Em relação ao período anterior, observa-se que de 1987 a 1994 houve um crescimento da verticalização da cidade na ordem de 135,85% em relação ao período anterior. Conforme os entrevistados vários fatores e setores foram determinantes para a verticalização, no entanto há divergências quanto àqueles que

²⁷ Entrevista com o Sr. Roque Dick, sócio gerente da imobiliária IMOBEL, em 19 de setembro de 2011.

mais impactaram esse processo. Uns entendem que o setor industrial, especialmente a partir da internacionalização do setor fumageiro, foi o que mais contribuiu para rápido aumento e adensamento vertical da cidade. Outros, por sua vez, citam o comércio e os serviços, com destaque para os serviços educacionais, a partir da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, no início da década dos anos de 1990. Sobre esse aspecto, o Sr. Roque Dick, empresário dos ramos da intermediação imobiliária e da construção civil, declara:

Não houve um fator que tivesse impacto na verticalização. Nada a haver com a indústria do fumo. Até porque os diretores das companhias de fumo não têm uma tendência tão grande, poderia ter uma influência na criação dos condomínios fechados. O que impactou foi um conjunto de desenvolvimento da chamada classe média, que mora em apartamentos. Ou seja, profissionais liberais, funcionário, crescimento da área pública.²⁸

Conforme o Sr. João Clemente Dick, sócio gerente da Imobiliária João Dick Imóveis, a verticalização urbana trata-se de um processo natural que ocorre pela falta de espaço. Assim entende o empresário:

Eu acho que foi um processo natural. Não tem um setor, mas na cidade o que mais impactou foi a falta de área para expansão abaixo do cinturão verde. Só depois que ela passou a subir o cinturão verde abriu novas frentes. Basicamente a verticalização acontece por falta de espaço [...].²⁹

Esse entendimento parece ser um tanto simples para explicar como ocorre o processo de verticalização urbana. Esse é um processo complexo e que se desenvolve, especialmente, pelos vários interesses e articulação entre diversos agentes promotores do espaço urbano. A verticalização urbana pode ser entendida como resultante dos vários interesses e da dinâmica de valorização do espaço, com o fito principal de reprodução do capital. Assim, multiplica-se o solo e sobrevaloriza-se o espaço (SOUZA, 1994). Ainda, conforme Souza (1994) o processo de verticalização vai muito além da construção do edifício, visto que pode reproduzir os diversos tipos de capitais.

De acordo com o Engenheiro Civil Dorli Pereira da Silva, Secretário Municipal de Planejamento, a verticalização da cidade ocorre porque o mercado exige, pois “[...] há pessoas que preferem apartamento do que casa, querem viajar e não querem se preocupar. O outro, o empreendedor, que está com um lote que vale R\$

²⁸ Entrevista com o Sr. Roque Dick, sócio gerente da imobiliária IMOBEL, em 19 de setembro de 2011.

²⁹ Entrevista com o Sr. João Clemente Dick, sócio gerente da imobiliária João Dick Imóveis, em 15 de setembro de 2011.

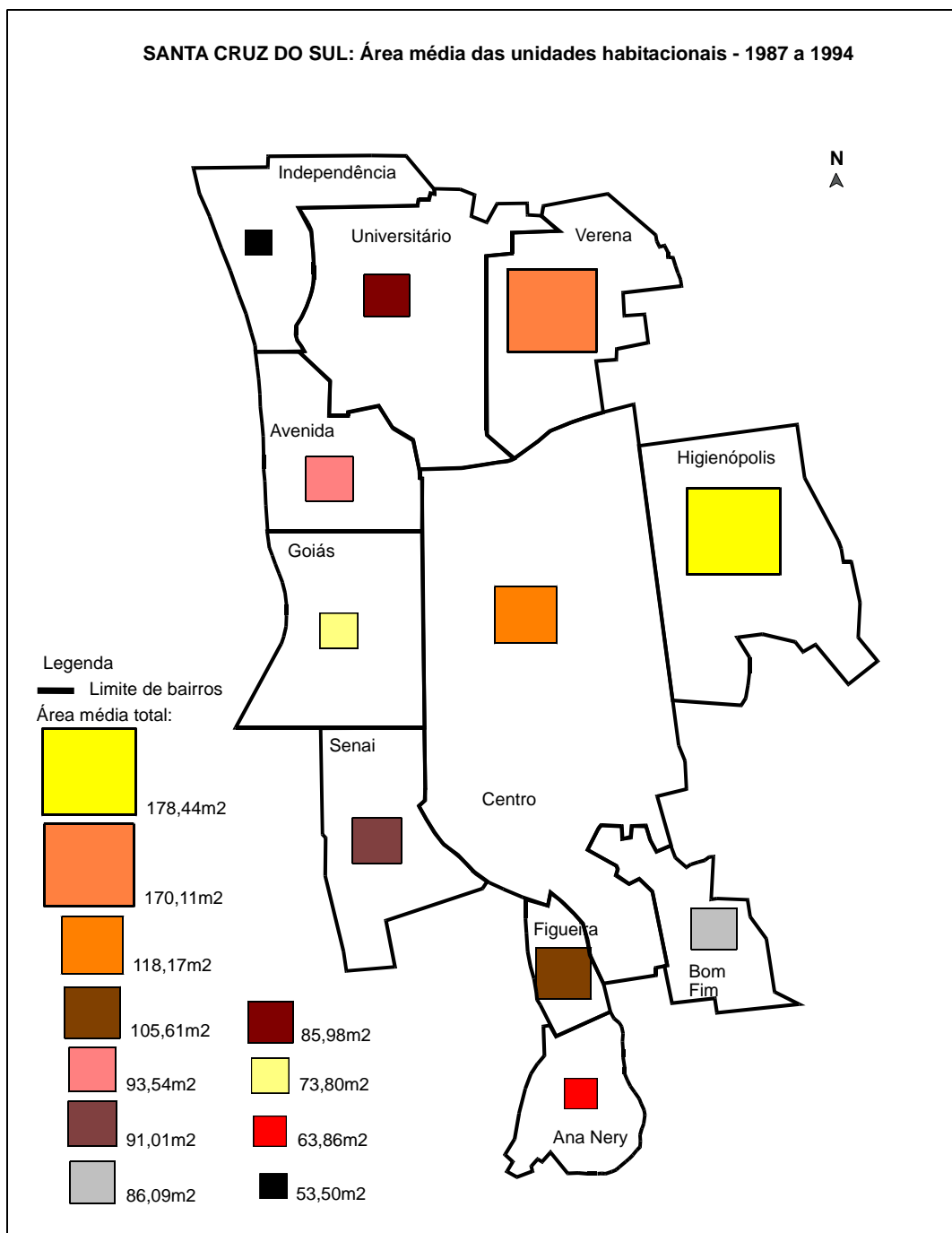
1.000.000,00 não vai botar uma casa de R\$ 600.000,00 em cima. Então, tu acabas colocando apartamentos.”³⁰ Neste caso pode-se observar questões relativas a segurança, por parte dos adquirentes, e de aproveitamento máximo do solo, por intermédio do processo de verticalização, para a reprodução do capital, no que se refere aos agentes produtores do espaço urbano.

Quanto à área média das unidades habitacionais, representadas na figura 28, observa-se que os apartamentos com maior área estão localizados no bairro Higienópolis, considerado o bairro com o metro quadrado de construção mais valorizado da cidade. São apartamentos de alto luxo, com a área total de 178,44m², e muitos dos edifícios possuem um apartamento por pavimento. Possuem, ainda, ampla área de lazer, composta por piscina, quadras de tênis, playground, salão de festas, dentre outros equipamentos. A SUHMA – Engenharia e Construções destaca-se como a principal construtora atuante no bairro Higienópolis e responsável pela construção desses empreendimentos de luxo. Destaca-se, também, o bairro Verena com a segunda maior área total por unidade habitacional, com 170,11m². O aumento dessa área, em relação ao período anterior que era de 123,12 m², deve-se, principalmente, a construção, neste período, do edifício residencial Monte Olimpo, figura 27. Este empreendimento de alto luxo é composto por oito apartamentos, sendo uma unidade por pavimento. As unidades habitacionais têm uma área média total de 478,60m². Sua incorporação e construção foram realizadas pela Monte Olimpo Participações e Construções Ltda, empresa que não atua mais no mercado da construção. Esse fato leva a crer que a constituição, dessa empresa, foi feita com a finalidade específica de edificar esse empreendimento.

No bairro Centro a área média total das unidades aumentaram para 118,17m². Com as menores áreas médias totais, no período em questão, tem-se os apartamentos construídos no bairro Ana Nery, com 63,85m², destinados à população de menor poder aquisitivo e, no bairro Independência, com 53,50m², com a destinação, possivelmente, para a obtenção de renda por intermédio do aluguel para os estudantes, em virtude da proximidade deste bairro com o campus da UNISC.

³⁰ Entrevista concedida ao autor, em 09 de novembro de 2011.

Figura 28 - Santa Cruz do Sul: área média total das unidades habitacionais construídas no período de 1987 a 1994



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Neste período, em função da sazonalidade dos postos de trabalho oferecidos pelas empresas ligadas ao setor fumageiro, continuou a dificuldade em conseguir mão de obra para a construção civil, por parte das empresas construtoras e dos serviços domésticos.

Para minimizar essa situação as empresas passaram a buscar seus trabalhadores em alguns municípios da região do Vale do Rio Pardo, da região Central e até na capital do Estado. Dentre esses, encontram-se Cachoeira do Sul, Vera Cruz, Venâncio Aires, Rio Pardo e Porto Alegre. Conforme o Sr. Carlos Augusto Gerhard, da construtora SUHMA Engenharia e Construções, mesmo sendo a maioria dos trabalhadores de origem local, esses municípios são fornecedores de mão de obra para a construção. Nesse sentido o empresário declara:

Nós temos a maioria da mão-de-obra é local, mas nós temos alguns que vem de Venâncio, alguns que vem de Rio Pardo, bastante de Rio Pardo, é o que mais tem. De Vera Cruz também vem gente. No passado nós chegamos a ter 650 funcionários; vinha até de Porto Alegre. Dois ônibus vinham de Cachoeira, quando deu o boom da construção das indústrias;[...].

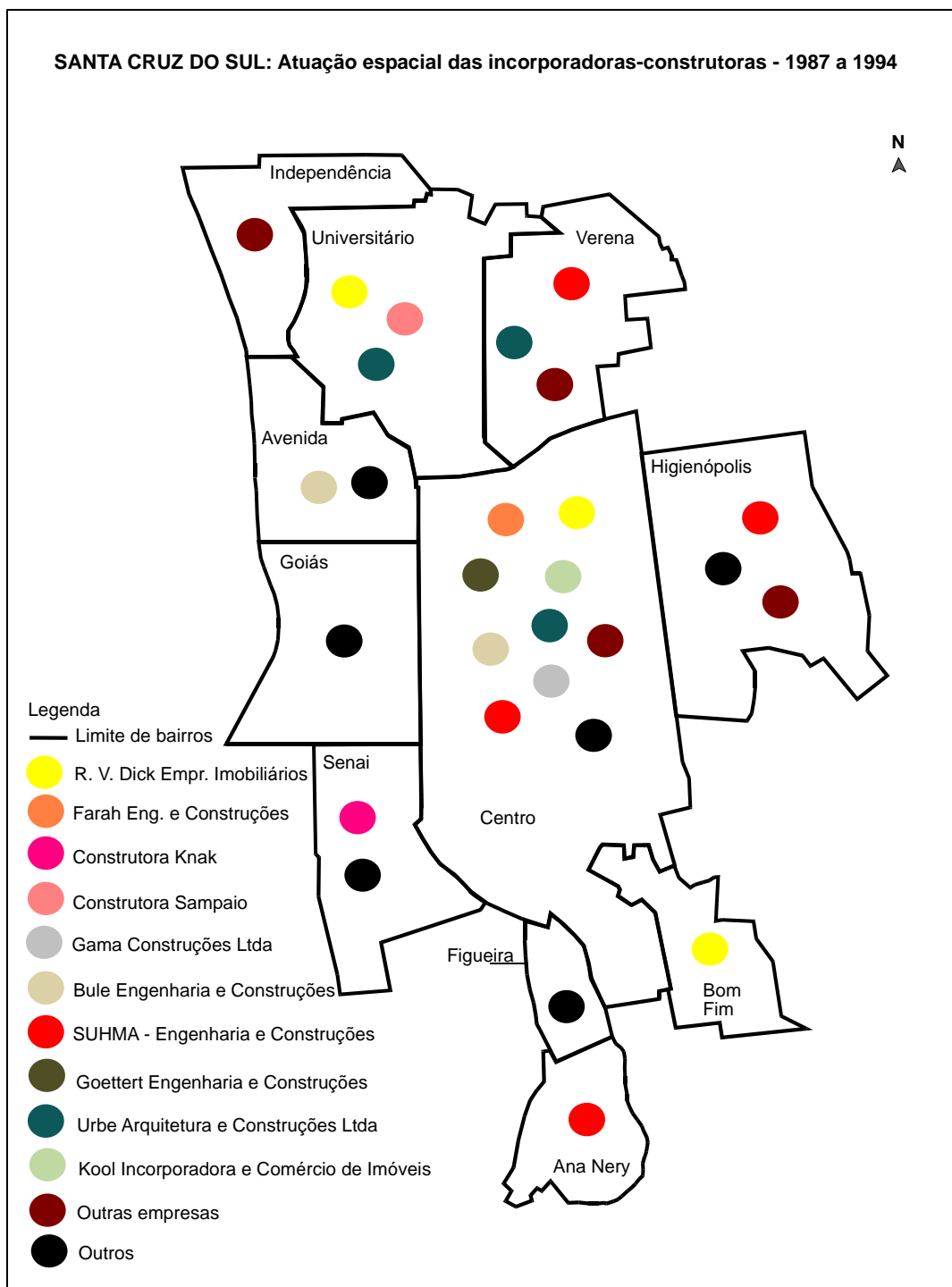
Essa situação, resultado da demanda por trabalhadores para empresas do setor agroindustrial do fumo, especialmente, nos período de safra, não se mantém no período de entressafra. Também, a partir do incremento da automação das linhas produção pelas indústrias, já não se demanda tanta mão de obra para trabalho no setor de processamento do fumo. Conforme Silveira (2003), os trabalhadores atraídos pela oferta de empregos na economia local, a partir da instalação das empresas multinacionais, incrementam os fluxos de migratórios para Santa Cruz do Sul. Esses fluxos são formados principalmente de pequenos agricultores, trabalhadores rurais que já conseguem o sustento de suas famílias, bem como de trabalhadores urbanos, oriundos de municípios. Complementam essa migração os pequenos agricultores da zona rural de Santa Cruz do Sul. Ainda de acordo com Silveira (2003, p. 170) “O destino da maior parte dessas famílias, se não da totalidade, acabou sendo as vilas e bairros populares da periferia da cidade.” Assim, de maneira semelhante, os trabalhadores que não tinham condições de trabalho em suas cidades de origem e não apresentavam as condições necessárias de recrutamentos para conseguirem um posto de trabalho formal ou mesmo temporário nas empresas fumageira, dispunham, como única opção, a construção civil. Também, o destino dessa força de trabalho parece ser semelhante aquela dispensada pela automação e informatização dos processos produtivos nas empresas multinacionais, o trabalho em atividades de baixa produtividade. As empresas da construção, mesmo tendo necessidade intensiva de mão de obra, passam também por mudanças em seus processos produtivos. Buscam cada vez

mais a diminuição de seus custos e a maximização de lucros em suas operações. Muitas empresas, que em períodos anteriores realizavam todas as etapas de construção de seus empreendimentos, passaram a terceirizar várias delas, como por exemplo: fundações, instalações elétrica e hidráulica, pintura e serviços de acabamentos (pisos, esquadrias, dentre outros). Tal como no setor agroindustrial fumageiro o destino dessa mão de obra, dispensada da construção civil, é a busca de possibilidades de manutenção na cidade, principalmente, em atividades de subemprego.

Quanto à comercialização dos empreendimentos, neste período, foi realizada por intermédio de parceria com as diversas empresas de intermediação imobiliárias e, também, pelas próprias incorporadoras-construtoras. Quando realizavam a venda direta, as construtoras usavam a modalidade do ciclo completo ou chamado, também, de integração avante ou integração para frente. Nesta modalidade de transação a empresa é responsável pela incorporação, construção, financiamento, promoção e corretagem. A SUHMA Engenharia e Construções é uma das empresas que, neste período, utilizou essa prática para viabilizar a comercialização de seus empreendimentos. Utilizou, também, a parceria com exclusividade com a Imobiliária Predilar. Hoje não utiliza mais a integração avante e nem a parceria com exclusividade, por motivos de diminuição dos custos de operação. A R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários continuou a fazer uso da modalidade da integração avante em todos os seus empreendimentos.

A representação da área de atuação das empresas incorporadoras-construtoras no período (1987-1995) apresenta, de acordo com a figura 29, a seguinte configuração: no bairro Centro, a Suhma Engenharia e Construções, R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, Gamma Construções Ltda, Goettert Engenharia e Construções, Farah Engenharia e Construções Ltda, Bule Engenharia, Urbe Arquitetura e Construções Ltda, Kool Incorporação e comércio de Imóveis Ltda, outras empresas que construíram de um a dois empreendimentos e outros empreendedores; além do bairro Centro, a SUHMA Engenharia e Construções atua nos bairros Verena, Higienópolis e Ana Nery; os bairros Bom Fim e Universitário, receberam, também, empreendimentos realizados pela R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários; a Bule Construtora construiu, também, edifícios no bairro Avenida.

Figura 29 - Santa Cruz do Sul: atuação espacial das empresas incorporadoras-construtoras no período de 1987 a 1994



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

Destacam-se, nessa atuação espacial, as empresas SUHMA Engenharia e Construções que, em relação ao período anterior, passou a construir empreendimentos no bairro Higiênópolis, com prédios de luxo destinados a faixa de

alto poder aquisitivo e, no bairro Ana Nery, com edifícios destinados a faixa de renda de menores condições aquisitivas, e a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários que começa a construir os primeiros prédios do condomínio Jardim das Nações no bairro Bom Fim e o condomínio Jardim Universitário, no bairro Universitário.

4.3.3 - 3º Período de 1995 a 2010: Do início da estabilização econômica brasileira ao Programa de Aceleração do Crescimento

Por último tem-se o intervalo de 1995 a 2010, período que apresentou eventos importantes tanto no nível nacional quanto local.

No âmbito do país, podem ser citados: a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário, pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a finalidade de promover o financiamento imobiliário para a classe média brasileira, sendo operado pelos bancos estatais e comerciais e outras instituições financeiras; o Estatuto da Cidade promulgado em 2001, com o objetivo de regular a execução da política urbana, de que trata os arts. 182 e 183 da Constituição Federal; em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, por intermédio da medida provisória de 1º de janeiro, e convertida em lei de nº 10.683, de 28 de maio do mesmo ano. A partir de então o país passou a ter um órgão responsável, exclusivamente, pela política de desenvolvimento urbano, políticas setoriais da habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito. Data, também, desse período a Lei nº 10.931/2004 – Lei do Patrimônio de Afetação, que estabeleceu critérios e regras que disciplinam as incorporações e as relações imobiliárias, dando transparência e segurança jurídica aos empreendimentos. Esse diploma legal veio complementar e aprimorar a Lei nº 5.591/64 – Lei de Incorporações imobiliárias.

Em 2007, o Governo Federal criou o Programa de Aceleração do Crescimento com o objetivo de estimular o crescimento do Produto Interno Bruto e do emprego, de maneira a intensificar a inclusão social e melhorar a distribuição de renda. De acordo com o Ministério do Planejamento, o PAC 2007-2010 está organizado em cinco medidas: investimento em infraestrutura, estímulo a crédito e financiamento,

melhora do ambiente de investimento, desoneração e aperfeiçoamento do sistema tributário, e medidas fiscais de longo prazo.³¹

Em 2009, como um dos eixos do Programa de Aceleração do Crescimento, o Governo Federal lançou o programa habitacional Minha Casa - Minha Vida, por intermédio da Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009 e transformada na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a finalidade de criar mecanismos de incentivo de produção e requalificação de imóveis urbanos e rurais para diminuir o déficit habitacional, em especial, da faixa da população com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00. O programa, também, concede para a família, subsídio de até R\$ 17.000,00, o qual é abatido do financiamento da unidade habitacional produzida. O Programa Minha Casa – Minha Vida se apresenta como o maior programa habitacional já lançado no Brasil. O objetivo deste programa é diminuir o déficit habitacional no país, que, em 2009, segundo dados do governo, era de sete milhões de moradia, especialmente na faixa de renda de até três salários mínimos.

No nível municipal, salienta-se a elaboração do Plano Diretor de 1996, que estabeleceu um novo zoneamento para a cidade, e sua atualização em 2007, de acordo com os novos princípios e exigências do Estatuto da Cidade; a consolidação e a expansão da Universidade de Santa Cruz do Sul, com o crescimento do número de alunos, professores e funcionários; o aprofundamento da concentração de capital e da racionalização produtiva na indústria fumageira, com a diminuição do número de grupos multinacionais e a respectiva redução do número de empregos; a substancial ampliação do perímetro urbano com a incorporação de antigas áreas rurais ao espaço urbano e a instalação de novos estabelecimentos comerciais e de serviços em diferentes áreas como: saúde, finanças, lazer e entretenimento, comunicação, tecnologia da informação, biotecnologia, que consolidaram a cidade de Santa Cruz do Sul como polo regional de desenvolvimento nos Vale do Rio Pardo e do Taquari.

Neste último período, é importante observar que, mesmo com as emancipações ocorridas no ano de 1991, o índice de urbanização da cidade foi crescente. Alcançou no ano de 2000 o índice de 87,1%, sendo superior ao do estado do Rio Grande de Sul que atingiu, no mesmo ano, a marca de 81,6%.

³¹ Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/pac/o-pac/> e <http://www.planejamento.gov.br/secretarias>.

No ano de 2007, por intermédio da lei complementar nº 335, de 03 de janeiro, foi instituído o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano do Município de Santa Cruz do Sul.

Em 2010, por intermédio da Lei nº 6.104, de 22 de dezembro, desse mesmo ano, houve a criação, a mudança de denominação e a extinção de bairros da cidade de Santa Cruz do Sul, tendo sua entrada em vigor prevista para o mês de janeiro de 2011.

Neste período, foram edificadas duzentos e cinco prédios em quatorze bairros da cidade, conforme a tabela 9 e distribuídos de acordo com a figura 30. Entre 1995 e 2010 ocorreu um aumento no número de prédios da ordem de 61,27% em relação ao período anterior – 1987 a 1994.

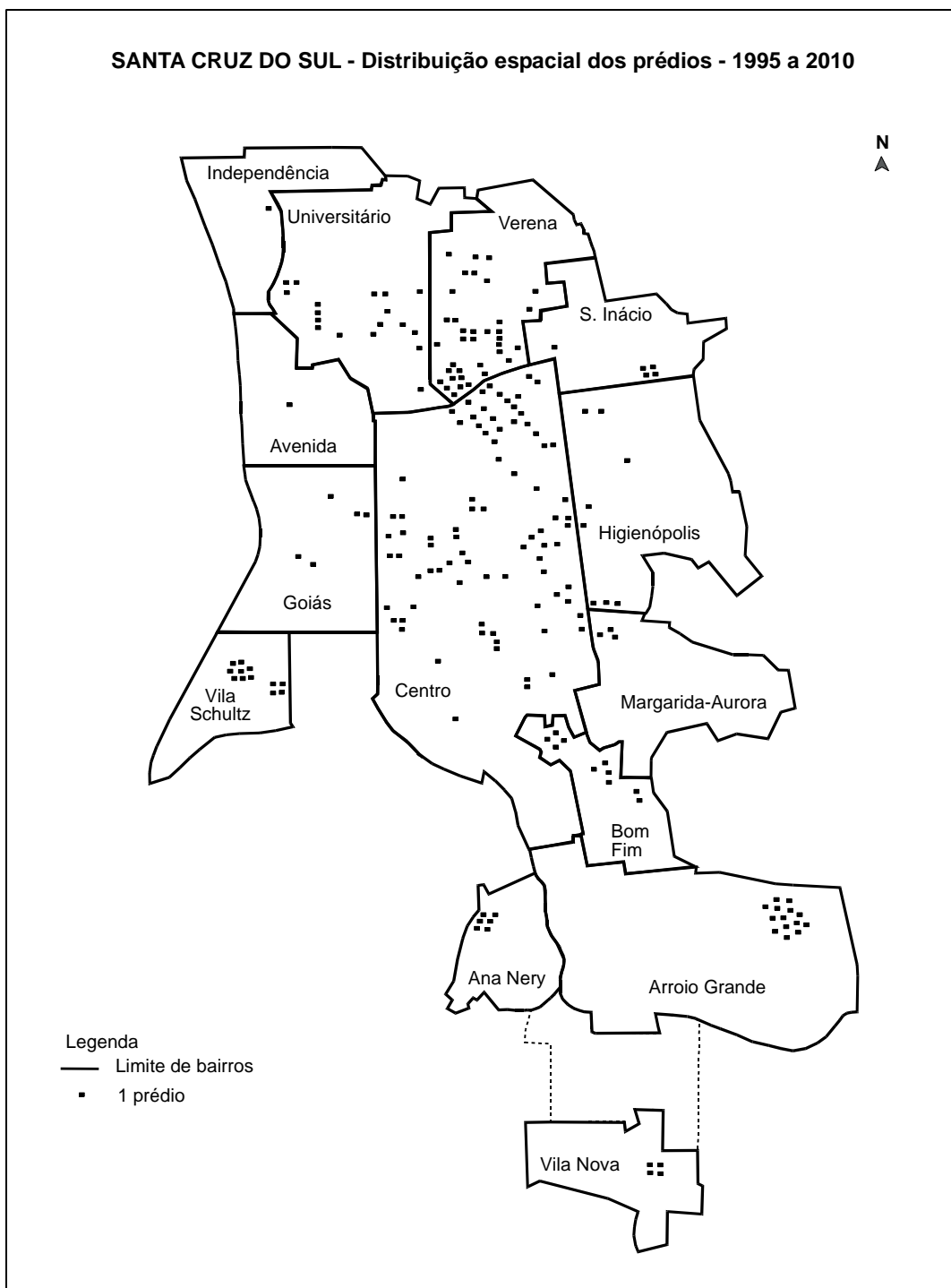
Tabela 9 – Santa Cruz do Sul: edifícios construídos no período de 1995-2010

EDIFÍCIOS CONSTRUIDOS	
BAIRRO	QUANTIDADE
Ana Nery	6
Arroio Grande	14
Avenida	1
Bom Fim	10
Centro	80
Goiás	5
Higienópolis	8
Independência	1
Margarida-Aurora	3
Santo Inácio	1
Universitário	18
Verena	36
Vila Nova	4
Vila Schultz	13
TOTAL	205

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Na figura 30 encontra-se representada a distribuição espacial aproximada dos prédios construídos no período de 1995 a 2010.

**Figura 30 - Santa Cruz do Sul: distribuição espacial dos prédios
construídos no período de 1995 a 2010**



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

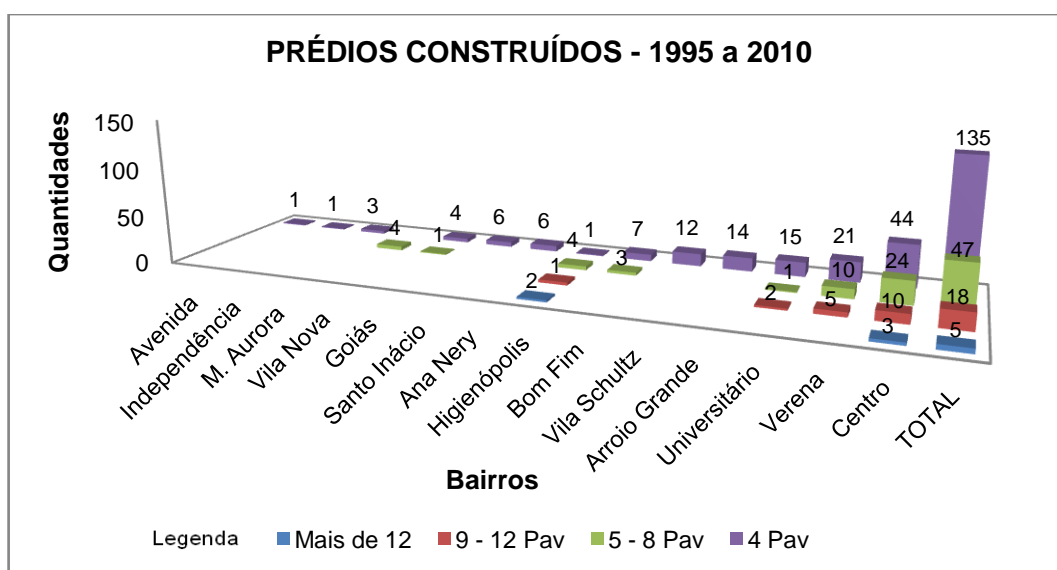
Observa-se que a maior concentração desse processo de verticalização continua acontecendo no bairro Centro, seguido pelos bairros Verena, Universitário, Bom Fim, Verena e Higiênópolis. Salienta-se, também, que o processo de

verticalização não se encontra restrito, apenas, aos bairros adjacentes à área central da cidade. Esse processo começou a se expandir para outras direções da cidade, como por exemplo, os bairros Arroio Grande, Vila Nova e Vila Schultz, especialmente, a partir do ano de 2009, com o lançamento do programa habitacional Minha Casa – Minha Vida, para financiamento da casa própria.

O bairro Centro com oitenta prédios construídos neste período, o que representa 39,22% do total dos edifícios, continuou sendo a região mais verticalizada da cidade. O segundo bairro que mais recebeu prédios de apartamentos, neste período, é o bairro Verena com trinta e seis (17,65%) edifícios. Seguem-se a estes, os bairros: Universitário com dezoito (8,82%) prédios; Arroio Grande com quatorze (6,86%) prédios; Vila Schultz com treze (6,37%) prédios; Bom Fim com dez (4,90%) prédios; Higienópolis com oito (3,92%) prédios; Ana Nery com seis (2,94) prédios; Goiás com cinco (2,45%) prédios; Vila Nova com quatro (1,96%); Margarida-Aurora com três (1,47%); Avenida, Independência e Santo Inácio com um (0,49%) prédio cada um.

Quanto à quantidade de pavimentos, por edifício, os duzentos e cinco prédios construídos, entre 1995 a 2010, encontram-se distribuídos conforme o gráfico 7.

Gráfico 7 - Santa Cruz do Sul – distribuição dos edifícios por bairros conforme a quantidade de pavimentos – 1995 a 2010



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Edifícios com quatro pavimentos: cento e trinta e cinco (66,85%), sendo quarenta e quatro (32,59%), no bairro Centro; vinte e um (15,56%) no bairro Verena;

quinze (11,11%) no bairro Universitário; quatorze (10,37%) no bairro Arroio Grande; doze (8,89%) no bairro Vila Schultz; sete (5,19%) no bairro Bom Fim; seis (4,44%) nos bairros Ana Nery e Santo Inácio; quatro (2,96%) no bairro Goiás; três (2,22%) no bairro Margarida-Aurora; e um (0,74%) nos bairros Higienópolis, Independência e Avenida.

Os prédios de cinco a oito pavimentos totalizam quarenta e sete, o que equivale a 22,93% do total dos prédios construídos neste período, e encontram-se assim distribuídos: vinte e quatro (51,06%) localizados no bairro Centro; dez (21,28%) no bairro Verena; um (2,13%) nos bairros Universitário e Goiás; três (6,38%) no bairro Bom Fim; e quatro (8,51%) nos bairros Higienópolis e Vila Nova. Prédios de nove a doze pavimentos foram construídos dezoito (8,78%), sendo distribuídos da seguinte forma: dez (55,56%) no Centro; cinco (27,78%) no bairro Verena; dois (11,11%) no bairro Universitário; e um (5,56%) no bairro Higienópolis. Com mais de doze pavimentos, foram edificadas cinco prédios (2,44%), sendo três (60,00%) no bairro centro, e dois (40,00) no bairro Higienópolis. Salienta-se, ainda, que no bairro Vila Nova, neste período, não foram construídos edifícios de quatro pavimentos, e os bairros Centro, Verena, Universitário, Arroio Grande e Vila Schultz receberam o maior número de empreendimentos com prédios apresentando essa configuração. Observa-se, também, que neste período continuaram a ocorrer importantes mudanças nos bairros Verena e Universitário, a partir da criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993. Entre essas mudanças, torna-se evidente um acelerado processo de verticalização com a construção de edifícios com quatro pavimentos, especialmente, destinados ao aluguel para atender os estudantes da universidade. Evidencia-se, também, importantes mudanças nos bairros Arroio Grande e Vila Nova com a edificação de prédios de quatro e cinco pavimentos, especialmente, pelos sistemas do Programa de Arrendamento Residencial e pelo Programa Minha Casa – Minha.

Na tabela 10 apresenta-se a quantidade e a distribuição por bairros de edifícios construídos a cidade no período em questão (1995-2010), por empresas construtoras e/ou incorporadoras. Observa-se nessa tabela que no bairro Centro, das dezesseis empresas citadas, quatorze construíram prédios nesse bairro. Não edificaram prédios nessa área as empresas R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários e a K & G Construções Ltda. Salienta-se, também, a participação de outras empresas na edificação de quarenta e oito prédios no período, sendo vinte e

cinco no bairro Centro. Essas empresas caracterizam-se por atuarem nos espaços deixados pelas empresas que possuem maior participação no setor da construção civil, como por exemplo: a SUHMA Engenharia e Construções, a Bule Construções, a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, a Treviplam, a Construtora Goettert, dentre outras.

No que refere às unidades construídas no período, apurou-se o total de 3.654, assim distribuídas: 3.435 apartamentos, 103 lojas e 116 salas comerciais e de serviços. Dentre as finalidades de uso os edifícios Tipuanas, figura 31, é de uso misto, visto que possui lojas comerciais na sua parte térrea. Os edifícios Santa Mônica, figura 32, Solar Atlantas, figura 33, Ilha do Arvoredo, figura 34, e Ilhas Caymans, figura 35, são de uso exclusivamente residenciais. O edifício Ilhas Caymans, localizado no bairro Universitário e nas proximidades do campus da UNISC, apresenta as características da maioria dos prédios localizados nessa área, uma vez que tem destinação principal a obtenção de renda obtida com o aluguel aos estudantes da universidade. O edifício Centro Clínico, figura 36, localizado no bairro Centro e nas proximidades do Hospital Santa Cruz, é composto de salas que são destinadas, exclusivamente, ao uso por profissionais da área da saúde.

Tabela 10 - Santa Cruz do Sul: prédios construídos – distribuição por bairros no de 1995 a 2010

CONSTRUTORA/ INCORPORADORA	BAIRROS														TOTAL
	Ana Nery	Avenida	Arroio Grande	Bom Fim	Centro	Goiás	Higienópolis	Independência	Marg. Aurora	Santo Inácio	Universitário	Verena	Vila Nova	Vila Schultz	
SUHMA – Eng. Construções	6				6		1					9	4	12	38
R. V. Dick Empr. Imobiliários				8								7			15
Cobertura Neg. Imobiliários					3										3
Bule Engenharia					5	2	1				2	4			14
Constr. e Urbanizadora Rech					4							3			7
Farah Eng. e Construções					5										5
Gama Constr. e Incorporações					2					5					7
Treviplam Engenharia			14	2	3										19
Goettert Eng. e Construções					2		1								3
Construtora Goettert Ltda					10										10
Juruena Eng. Construções					2						3	1			6
SICLO Construções					1							2			3
Vêneto Emp. Imobiliários Ltda					3		2					1			6
K & G Construções Ltda											1	2			3
Engesk Engenharia					4		1								5
Barsé Empr. Imobiliários					1		1				1	1			4
Outras empresas ³²		1			25	2	1	1	3		10	5			48
Outros ³³					4	1					1	1		1	9
TOTAL	6	1	14	10	80	5	8	1	3	5	18	36	4	13	205

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

³² Outras empresas: Gamma Empreendimentos (1); Viação União Santa Cruz (1); Valecar Veículos e Peças (1); Bella Bonanza Construtora Ltda (2); Shed Engenharia e Construções (1); Estacas Brasil (2); Groff Lazarin (1); AEO Empreendimentos Imobiliários (1); Dominium Incorporadora de Imóveis Ltda (1); EGV Incorporações e Construções Ltda (1); Engesk Engenharia (1); Erikson Karnopp (1); MBS Incorporadora de Imóveis (1); Nilva Giuliani (2); SILTEC Engenharia Ltda (1); AGF Empreendimentos (2); CDL (1); Concreto Vogt (1); Condomínio Ile de France (1); Construtora Casa Nova (1); Du Vale Construções e Incorporações Ltda (2); EGV – Construções e Incorporações Ltda (1); Froeming Incorporadora Ltda (1); Herle Locações e Incorporações Ltda (1); Incorporadora Jardins da Flora Ltda (1); Landskrown (1); Knak Empreendimentos (2); Mérito Empreendimentos Imobiliários (1); MJ Fischer e Cia Ltda (1); Monalisa Empreendimentos e Participações Ltda (1); Perfil Construtora e Incorporadora Ltda (1); Planta & Obra Construções Ltda (1); Projeto Arquitetura e Construções Ltda (1); Simonetti e Simonetti Ltda (1); Tradição Empreendimentos e Construções Ltda (2); Valter Mines (1).

³³ Outros: Empreendimentos os quais não foi possível identificar a incorporadora/construtora.

Figura 31 - Edifício Tipuanas, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 32 - Edifício Santa Mônica, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 33 - Edifício Jardim do Arvoredo, bairro Verena



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 34 - Edifício Ilhas Caymans, bairro Universitário



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 35 - Edifício Solar Atlantas, bairro Higienópolis



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 36 - Edifício Centro Clínico, bairro Centro



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

No bairro Ana Nery, o Residencial Carlota, figura 37, composto por seis prédios de quatro pavimentos cada um, foi o primeiro empreendimento localizado na região sul da cidade, que foi comercializado por intermédio de financiamento direto da empresa construtora, a SUHMA Engenharia e Construções, com prazos de 48 a 60 meses para pagamento.

Figura 37 – Residencial Dona Carlota, bairro Ana Nery



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

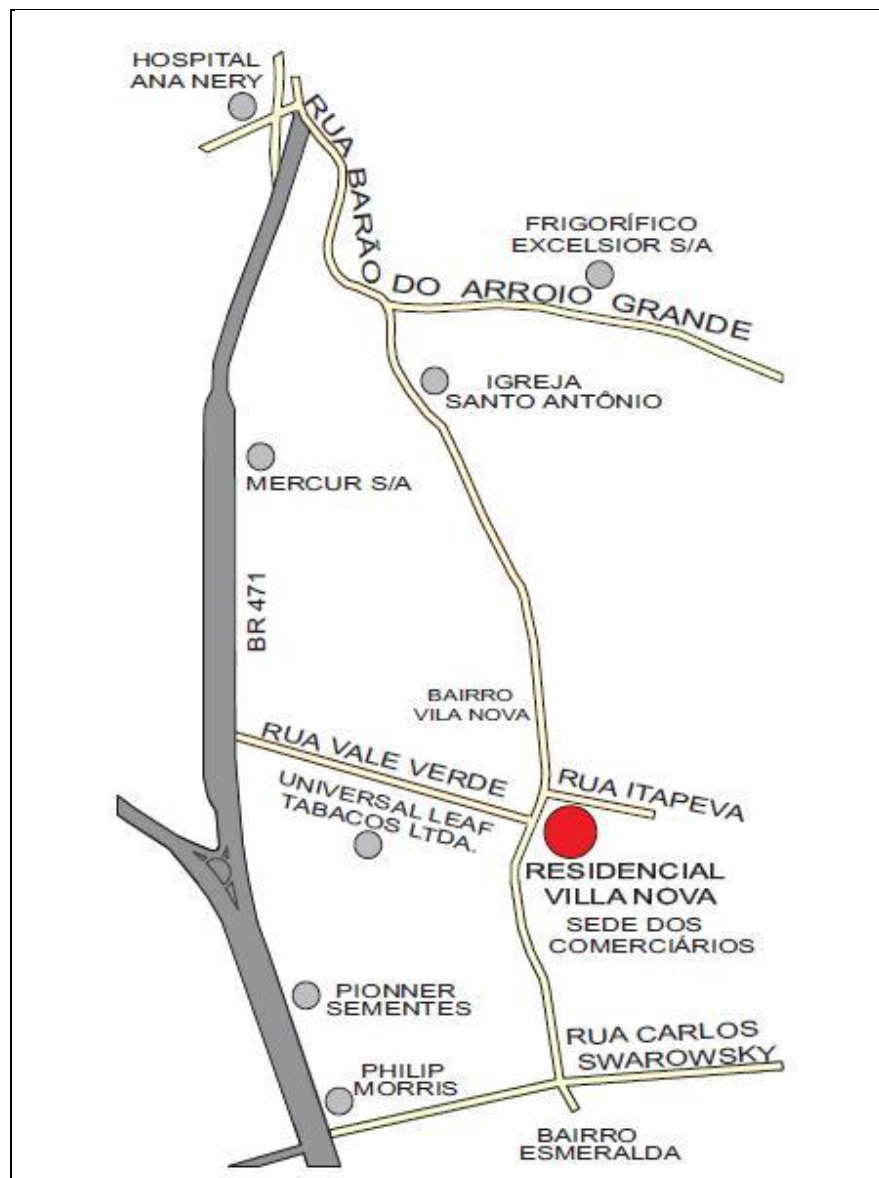
No bairro Arroio Grande destaca-se o Residencial Santa Cecília, construído pela empresa Treviplam Engenharia Ltda, pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), composto de duzentos e vinte e quatro apartamentos, com área média total de 46,54m² cada um, distribuídos em quatorze blocos.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e alterada pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004, tem como objetivo atender as necessidades de moradia da população de baixa. O programa é gerido pelo Ministério das Cidades e a operacionalização está a cargo da Caixa Econômica Federal na qualidade de arrendadora. Para operacionalizar o programa foi criado, pela Caixa, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O arrendatário pagará mensalmente e pelo prazo contratado, a título de arrendamento,

uma mensalidade apurada dentro da sua capacidade de renda e dos critérios estabelecidos nas normas de operacionalização do programa. As mensalidades são corrigidas anualmente pelo índice que corrige o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, 3% anual mais a variação Taxa Referencial (TR). O arrendatário terá, ao fim do contrato, a opção de compra do imóvel arrendado.

No bairro Vila Nova, o Condomínio Residencial Villa Nova, figura 38, localizado às margens da Avenida Euclides Kliemann, é composto por duzentos e oitenta e oito apartamentos com área média total de 69,14m², distribuídos em dezesseis blocos, e com cinco pavimentos por bloco.

**Figura 38 - Localização do Condomínio Residencial
Villa Nova - Bairro Vila Nova**



Fonte: Imobiliária Cidade, 2010.

Os apartamentos têm área média total de 69,41m², dois quartos, sala, sacada, cozinha e varanda com churrasqueira e box de estacionamento, com uma área média total de 69,41m². O condomínio possui ainda área de lazer com piscina, playground, quadra esportiva de areia, salão de festas e guarita, dentre outros equipamentos de uso coletivo, figuras 39, 40 e 41. Esse empreendimento está sendo construído pela construtora SUHMA Engenharia e Construções Ltda, e a primeira fase do empreendimento, composto de setenta e dois apartamentos, distribuídos em quatro blocos, foi entregue em 2010. As outras fases serão completadas até 2013. Trata-se, também, do primeiro empreendimento realizado, em Santa Cruz do Sul, financiado pelo Programa Minha Casa – Minha Vida, lançado, em 2009, pelo Governo Federal.

Segundo o Sr. Carlos Augusto Gerhard, sócio gerente da empresa construtora do empreendimento,

[...] o residencial é uma forma de oportunizar que famílias de classe C tenham, além da moradia própria, acesso a piscina, playground e salões de festas – mordomias até então raras para grande parte do público-alvo do empreendimento. “Além disso, aqui haverá segurança e bom convívio social. Isso representa qualidade de vida e se reflete em toda a comunidade, afirma. (GS, de 16 de dezembro de 2010).

A partir de um novo regramento, com exigências de projetos melhor elaborados e construção de qualidade, feito pela Caixa Econômica Federal, a edificação de empreendimentos populares mudaram a concepção. Nos empreendimentos atuais, pela elaboração de seus projetos e pela infraestrutura que possuem, não há mais vinculação com o “pombal”, termo depreciativo que fora usado para designar empreendimentos realizados por outros programas, em virtude dos prédios apresentarem a forma de caixa, que mais lembravam uma casa de pombos. Também era feita essa vinculação pela má qualidade de sua construção, pela sua falta de estrutura e de equipamentos, que não proporcionavam qualidade de vida e um melhor ambiente social aos seus moradores.

Figura 39 - Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Jornal Gazeta do Sul, 2010.

Figura 40 - Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Imobiliária Cidade, 2010.

Figura 41 - Condomínio Residencial Villa Nova – Bairro Vila Nova



Fonte: Imobiliária Cidade, 2010.

O empresário acredita, ainda, que o Programa Minha Casa – Minha Vida oportunizou a construção, e que o empreendimento será fundamental para a melhoria, não só do bairro onde está localizado, mas também beneficiará os bairros adjacentes. A partir de agora as demandas por infraestrutura, comércio, serviços de educação e de saúde necessitarão ser atendidas, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada.

Ainda, segundo o empresário acima citado, o Programa Minha Casa – Minha Vida é positivo para Santa Cruz do Sul, uma vez que a classe C está conseguindo ter a oportunidade de possuir a sua moradia, o que antes não era possível pela falta de financiamento e apoio governamental para o caso da habitação.

Sobre a importância do programa Minha Casa – Minha Vida para o setor imobiliário e no processo de verticalização da cidade, o Sr. João Clemente Dick, sócio gerente, da imobiliária João Dick Imóveis, destaca que o respectivo programa só tem aspectos positivos:

[...] só tem aspectos positivos por que ele possibilitou a casa própria para a classe C e com isso aqueceu todo o mercado e não só da classe C. Aqueceu a cadeia produtiva e a cadeia dos imóveis, por que uma pessoa de menos poder aquisitivo consegue comprar o seu imóvel, o de mais poder aquisitivo consegue comprar um melhor.³⁴

³⁴ Entrevista concedida ao autor, em 15 de setembro de 2011.

Nessa mesma linha, o Sr. Marco Aurélio F. Hansen, sócio gerente da VIVENDAS Imobiliária, entende que o programa, em função da estabilidade econômica do país, foi o impulsionador para muitas pessoas que queriam sair do aluguel, adquirirem sua casa ou apartamento. Há, também, segundo o empresário, um grande investimento por parte das construtoras que visualizaram, a partir desse programa, a possibilidade de construir os condomínios de apartamentos. Como preocupação, e não um aspecto negativo, desse grande volume de empreendimentos criados pela iniciativa privada, não é acompanhada, pelo poder público, com a infraestrutura necessária.

Da mesma forma a Sr^a Cátia Riesch Rocha, sócia proprietária da Imobiliária Riesch, empresa fundada em 1976, entende que o Programa Minha Casa Minha Vida apresenta só aspectos positivos, uma vez que veio movimentar e oportunizar o mercado imobiliário:

Eu vejo só com aspecto positivo, eu não vejo nele aspectos negativos. Acho que ele está sendo a mola propulsora do Brasil. Hoje está movendo o país, a construção civil, eu acho que ele é excelente. Não se sabe até quando ele vai durar, mas ele é muito bom. Ele oportunizou, as nossas vendas 80% são por financiamento bancário e desses 80%, 70% são do financiamento Minha Casa – Minha Vida. É muito relevante. São vendas que não aconteceriam se não existisse o Minha Casa – Minha vida, se assim posso traduzir. Essas vendas não aconteceriam.³⁵

De início, esses condomínios estão sendo construídos na região sul da cidade, especialmente, no bairro Vila Nova, onde está localizado o condomínio residencial Villa Nova, figuras 38, 39, 40 e 41, e o Vila Verona, que será construído no bairro Arroio Grande, ambos nas proximidades do distrito industrial, onde estão localizada empresas como: Phillips Morris, Universal Leaf Tabacos, Mercur S. A, Pionner Sementes, Souza Cruz, dentre outras.

Cabe, também, ressaltar que a região sul da cidade e adjacente ao Distrito Industrial, caracteriza-se por ser formada por vilas e bairros populares. Na sua maioria esses bairros são desprovidos de infraestrutura adequada. No entanto apresentam-se como possibilidades para as famílias de baixa renda e para os migrantes que aportam à cidade. Conforme Silveira (2003, p. 170-171), a periferia da cidade, representa, “[...] também os reflexos da segregação urbana produzidos pela lógica especulativa do mercado imobiliário [...]” De acordo com Correa (1989), há um diferencial em relação a localização de onde morar, que se traduz por intermédio

³⁵ Entrevista concedida ao autor, em 21 de setembro de 2011.

de conforto e qualidade e que se reflete no preço da terra. Para Correa (1989, p. 63), referindo-se a segregação espacial afirma:

Os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável. Os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.

A construção desses empreendimentos está mudando o perfil desses bairros, que se caracterizam pelas edificações horizontais ou pequenos prédios de, no máximo, três pavimentos. Mudança de perfil já ocorreu, por exemplo, na Vila São Luiz, atualmente bairro Universitário e no bairro Vila Verena. A Vila São Luiz caracterizava-se por ser habitada pelos trabalhadores, que habitavam casa simples de alvenaria e de madeira (chalés), e exerciam suas atividades nas empresas fumageiras na região central da cidade, especialmente, aquelas localizadas nas ruas Assis Brasil e Ernesto Alves, bem como em outras empresas comerciais e de serviços. A Vila São Luiz experimentou mudanças a partir da transferência da UNISC para o novo campus, quando começaram a aparecer os primeiros prédios de apartamentos e, entre 1987 e 1994, foram construídos vinte e dois edifícios, constituindo-se, até então, no segundo bairro mais verticalizado da cidade num espaço de apenas oito anos.

A área construída, neste período – 1995 a 2010, atingiu um total de 367.241,29m², conforme apresentado na tabela 11 e representada no gráfico 8. A maior área verticalizada foi edificada pela empresa SUHMA – Engenharia e Construções Ltda, com 99.956,73m² (27,22%). Seguem-se a Bule Engenharia e Construções, com 35.382,44 (9,63%); a R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários com 25.084,80m² (6,82%); a Construtora e Urbanizadora Rech Ltda com 20.377,15m² (5,55%); e a Vêneto Empreendimentos Imobiliários Ltda com 19.617,33m² (5,34%). Essas cinco empresas, todas de origem local, perfazem 200.418,45m², o que representa 54,57% da área construída entre 1995 e 2010.

Tabela 11 - Santa Cruz do Sul: edifícios e área total construída no período de 1995 a 2010

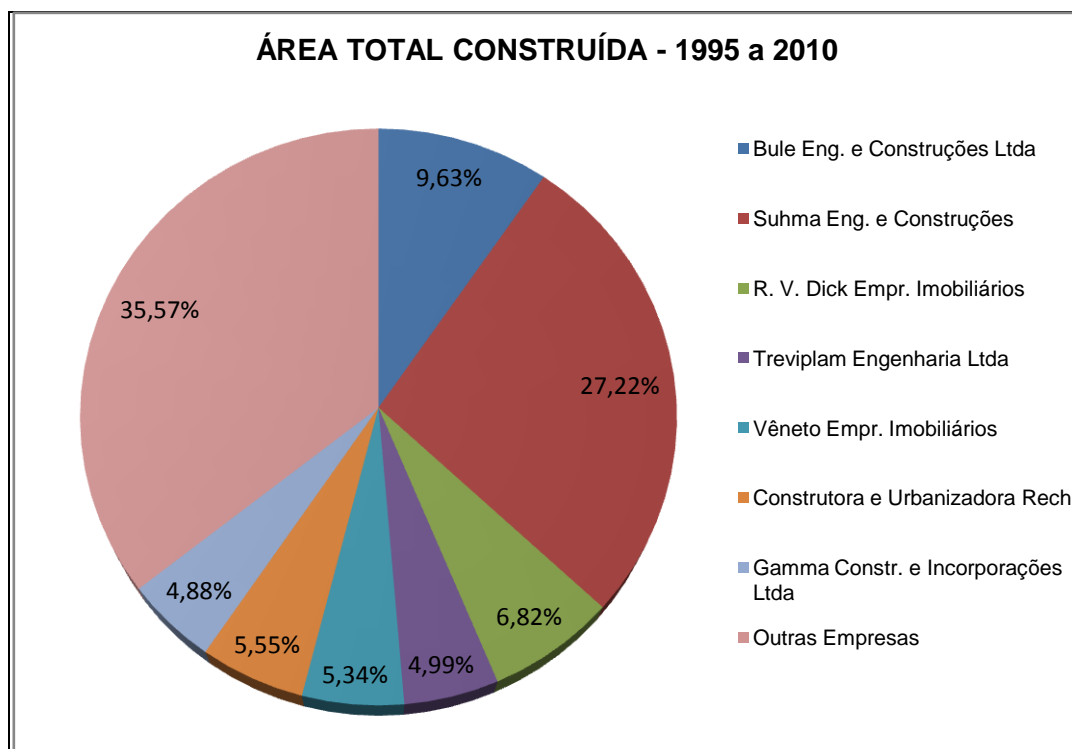
CONSTRUTORA/INCORPORADORA	QTDE PRÉDIOS	ÁREA (m ²)	% DA ÁREA
SUHMA – Engenharia e Construções	38	99.956,73	27,22
Bule Engenharia e Construções	14	35.382,44	9,63
R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários	15	25.084,80	6,82
Construtora e Urbanizadora Rech Ltda	7	20.377,15	5,55
Vêneto Empr. Imobiliários Ltda	6	19.617,33	5,34
Treiplan Engenharia	19	18.333,42	4,99
Gama Construções e Incorporações	7	17.903,82	4,88
Construtora Goettert Ltda	10	13.159,96	3,58
Goettert Engenharia e Construções	3	8.879,28	2,42
Barsé Empreendimentos Imobiliários	4	8.707,98	2,37
Engesk Engenharia	5	7.236,54	1,97
Cobertura Negócios Imobiliários	3	6.745,31	1,84
Juruena Eng. e Construções Ltda	6	5.527,43	1,51
SICLO Construções	3	4.618,27	1,26
Farah Engenharia e Construções Ltda	5	3.427,43	0,93
K&G Construções Ltda	3	2.346,03	0,64
Outras empresas ³⁶	48	57.553,78	15,67
Outros ³⁷	9	12.433,60	3,39
TOTAL	205	367.241,29	100

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

³⁶ Neste rol encontram-se as seguintes empresas incorporadoras/construtoras que edificaram de 1 a 2 prédios: Gamma Empreendimentos (1); Viação União Santa Cruz (1); Valecar Veículos e Peças (1); Bella Bonanza Construtora Ltda (2); Shed Engenharia e Construções (1); Estacas Brasil (2); Groff Lazarin (1); AEO Empreendimentos Imobiliários (1); Dominion Incorporadora de Imóveis Ltda (1); EGV Incorporações e Construções Ltda (1); Engesk Engenharia (1); Erikson Karnopp (1); MBS Incorporadora de Imóveis (1); Nilva Giuliani (2); SILTEC Engenharia Ltda (1); AGF Empreendimentos (2); CDL (1); Concreto Vogt (1); Condomínio Ile de France (1); Construtora Casa Nova (1); Du Vale Construções e Incorporações Ltda (2); EGV – Construções e Incorporações Ltda (1); Froeming Incorporadora Ltda (1); Herle Locações e Incorporações Ltda (1); Incorporadora Jardins da Flora Ltda (1); Landskrown (1); Knak Empreendimentos (2); Mérito Empreendimentos Imobiliários (1); MJ Fischer e Cia Ltda (1); Monalisa Empreendimentos e Participações Ltda (1); Perfil Construtora e Incorporadora Ltda (1); Planta & Obra Construções Ltda (1); Projeto Arquitetura e Construções Ltda (1); Simonetti e Simonetti Ltda (1); Tradição Empreendimentos e Construções Ltda (2); Valter Mines (1).

³⁷ Empreendimentos nos quais não foi possível identificar as empresas incorporadoras/construtoras.

Gráfico 8 - Verticalização de Santa Cruz do Sul: participação proporcional das empresas na área total construída no período de 1995 a 2010

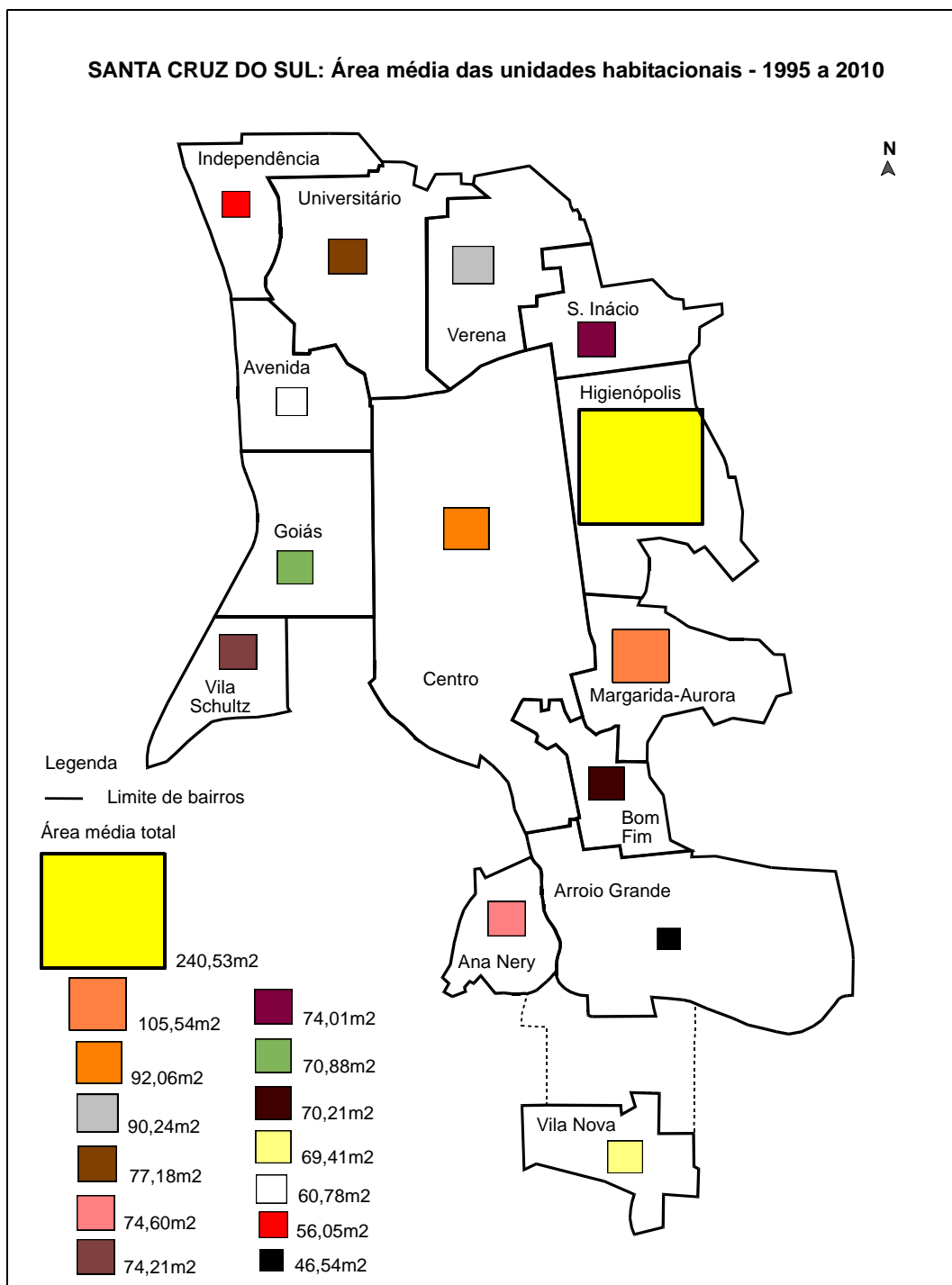


Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul (2011).

As áreas médias das unidades habitacionais encontram-se representadas na figura 42. Verifica-se que os apartamentos com maior área estão localizados no bairro Higienópolis, com 240,53m² de área média total. Nesse bairro foram construídos empreendimentos de luxo e com equipamentos de uso comum compostos por salão de festas, quadras esportivas, piscina, dentre outros equipamentos de uso comum, destinados às pessoas de alto poder aquisitivo. Dentre esses edifícios pode ser citado o Solar Atlantas, figura 35.

Seguem-se o bairro Centro, com a área média de 92,06m², o bairro Verena com a área média total de 90,24m², este último com área bem abaixo da média apresentada no período de 1987 a 1994. Entre 1995 a 2010 foram construídos no bairro Verena muitos edifícios destinados a classe média e, também, com a finalidade de obtenção de renda por intermédio de aluguel aos estudantes da UNISC.

Figura 42 - Santa Cruz do Sul: área média total das unidades habitacionais construídas no período de 1995 a 2010



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Com área entre 77,18m² e 70,21m² encontram-se os apartamentos localizados nos bairros Ana Nery, Bom Fim, Goiás, Santo Inácio, Universitário e Vila Schultz. As menores áreas médias dos apartamentos estão nos bairros: Avenida, com 60,78m²;

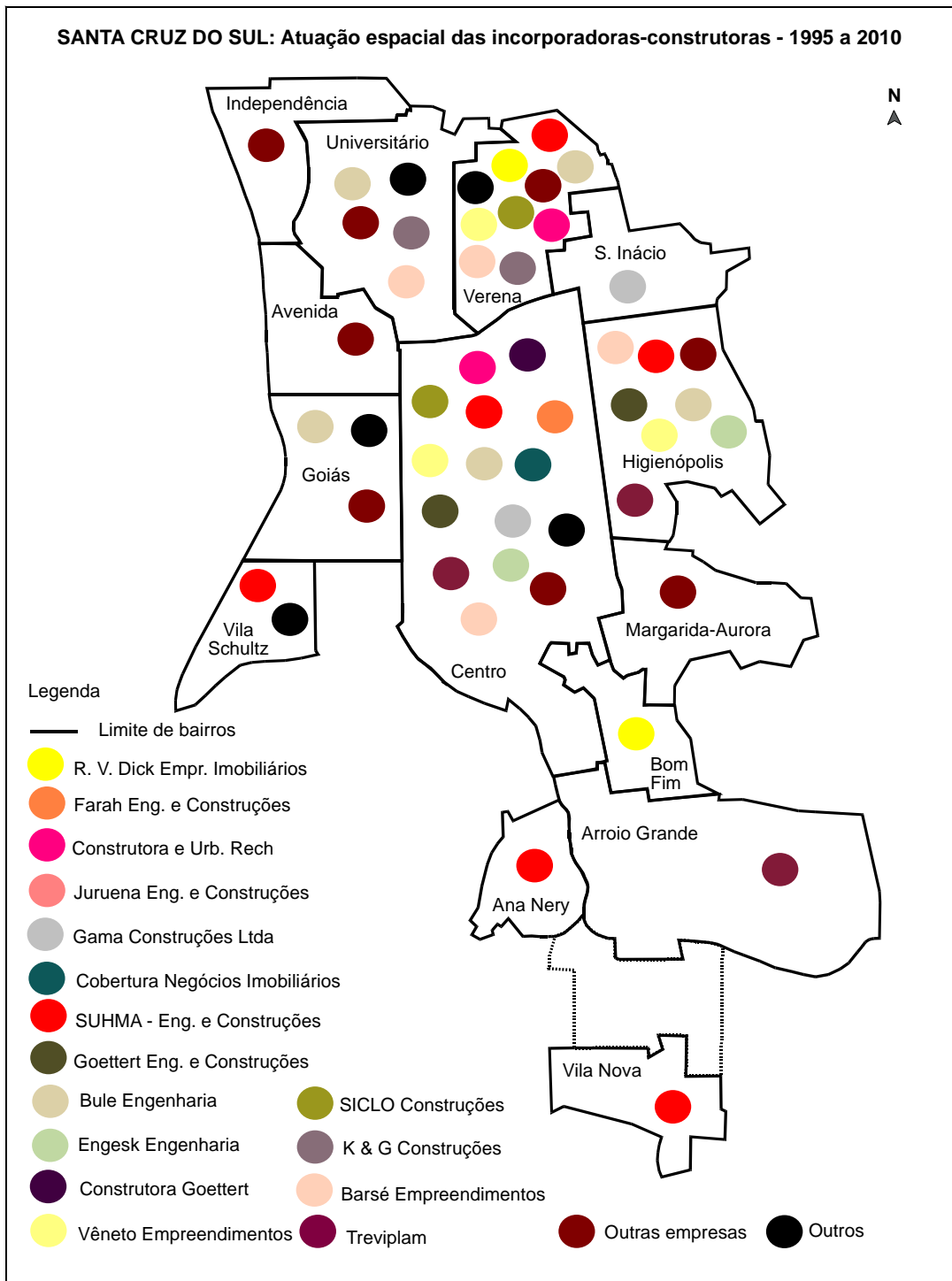
Vila Nova, com 69,41; Independência, com 56,05m²; e no bairro Arroio Grande com 46,54m².

A representação da área de atuação das empresas incorporadoras-construtoras no período (1995-2010) apresenta a seguinte configuração, de acordo com a figura 43: no bairro Centro, a Suhma Engenharia e Construções, R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, Gamma Construções Ltda, Goettert Engenharia e Construções, Farah Engenharia e Construções Ltda, Bule Engenharia, Engesk Engenharia, Construtora Goettert, SICLO Construtora, Barsé Empreendimentos Imobiliários, Vêneto Empreendimentos Imobiliários, outras empresas que construíram de um a dois empreendimentos e outros empreendedores. Além do bairro Centro, a SUHMA Engenharia e Construções tem construído prédios verticalizados nos bairros Verena, Higienópolis, Ana Nery, Vila Schultz e Vila Nova, configurando-se, assim, na maior empresa de construção de Santa Cruz do Sul, sendo um dos agentes importantes no processo de verticalização da cidade.

Destacam-se, também, nessa atuação espacial, as empresas: R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários, construindo prédios nos bairros Verena e Bom Fim, a Barsé Empreendimentos Imobiliários, empresa com sua sede em Lajeado-RS, com construções nos bairros Verena, Centro, Higienópolis e Universitário, a Bule Engenharia, com empreendimentos, também, nos bairros Verena, Centro, Higienópolis e Universitário, a Treviplam, com prédios no Centro, Higienópolis e Arroio Grande, outras empresas com construção de um a dois edifícios, além de outros empreendedores.

Cabe destacar, também, a Vêneto Empreendimentos Imobiliários, empresa criada em 1995, em Carlos Barbosa-RS, que passou a atuar em Santa Cruz do Sul, a partir de 2003. Em 2006/2007 a empresa transferiu sua sede para Santa Cruz do Sul. A Vêneto é uma incorporadora-construtora que só executa prédios de apartamentos, destinados às classes média e média alta, e, de preferência, localizados na área central da cidade e nos bairros adjacentes ao Centro, como os bairros Higienópolis e Vila Verena.

Figura 43 - Santa Cruz do Sul: atuação espacial das empresas incorporadoras-construtoras no período de 1995 a 2010



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Na próxima seção será destinada à apresentação de uma síntese dos três períodos descritos anteriormente.

4.3.4 - Síntese dos períodos

Nesta seção tem-se como objetivo apresentar uma síntese do resultado e da análise sobre o processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul.

A verticalização de Santa Cruz do Sul passou a ocorrer com maior intensidade a partir dos anos iniciais da década de 1970, coincidindo com o processo de desnacionalização das empresas agroindustriais fumageiras, que se iniciou nos meados dos anos de 1960 e se consolidou nas décadas posteriores.

Apresenta-se na tabela 12, a consolidação dos três períodos (1970 a 1986, 1987 a 1994 e 1995 a 2010) analisados sobre a verticalização de Santa Cruz do Sul.

Tabela 12 - Santa Cruz do Sul: edifícios construídos, por bairros, nos períodos de 1970 a 1986; 1987 a 1994; e 1995 a 2010

EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS				
BAIRRO	QTDE (1970 – 1986)	QTDE (1987 – 1994)	QTDE (1995 – 2010)	TOTAL
Ana Nery		3	6	9
Arroio Grande			14	14
Avenida		4	1	5
Bom Fim		8	10	18
Centro	41	67	80	188
Faxinal	8			8
Figueira		1		1
Goiás	1	1	5	7
Higienópolis		6	8	14
Independência		2	1	3
Marg. Aurora			3	3
Santo Inácio			6	6
SENAI		4	1	5
Universitário		22	18	40
Verena	3	7	36	46
Vila Nova			4	4
Vila Schultz			12	12
TOTAL	53	125	205	383

Fonte: tabela elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

Observa-se que dos trezentos e oitenta e três prédios, dos quais foram obtidas as respectivas áreas na Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa

Cruz do Sul, cento e oitenta e oito encontram-se localizados no bairro Centro, o que representa 49,09% do total de prédios construídos entre 1970 e 2010. Seguem-se os bairros Verena com quarenta e seis edifícios, o Universitário com quarenta edifícios representando, respectivamente, 12,01% e 10,44%. Esses três bairros constituem-se nos mais verticalizados de Santa Cruz do Sul, totalizando 71,54% dos prédios edificadas nos períodos supracitados. Com mais de dez prédios, destacam-se os bairros: Bom Fim com dezoito (4,70%); Arroio Grande e Higienópolis, ambos com quatorze edifícios (3,66%); e o bairro Vila Schultz com doze edifícios (3,39%).

Quanto às unidades construídas entre 1970 e 2010, estas totalizaram seis mil e setecentas e noventa, conforme a tabela 13 e gráfico 9. Observa-se que do total das unidades construídas, seis mil e trinta unidades são destinadas ao uso habitacional e correspondem a 88,81%. Com destinação para comércio e serviços foram edificadas setecentas e sessenta unidades, 11,19%.

Tabela 13 - Santa Cruz do Sul: unidades construídas nos períodos de 1970 a 1986; 1987 a 1994; e 1995 a 2010

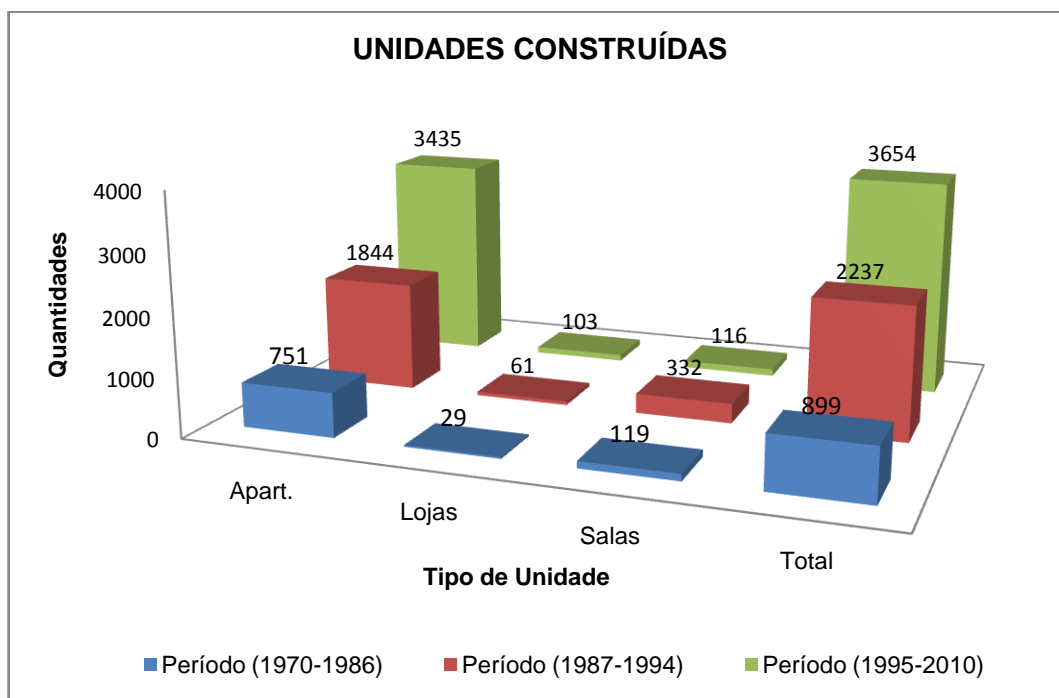
TIPOS DE UNIDADES E QUANTIDADES				
PERÍODOS	APARTAMENTO	LOJA	SALA	TOTAL
1º Período (1970-1986)	751	29	119	899
2º Período (1987-1994)	1844	61	332	2237
3º Período (1995-2010)	3435	103	116	3654
TOTAL	6030	193	567	6790

Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

No período entre 1970 e 1986, foram ofertados setecentos e cinquenta e um apartamentos, vinte e nove lojas e cento e dezenove salas comerciais e de serviços. Todas as lojas e salas localizavam-se na área central da cidade. No segundo período – 1987 a 1994 – foram construídos mil e oitocentos e quarenta e quatro unidades de apartamentos, sessenta e uma lojas e trezentas e trinta e duas salas. No último período de estudo – 1995 a 2010 – o total de apartamentos construídos alcança o total de três mil e quatrocentos e trinta e cinco unidades, cento e três lojas e cento e dezesseis salas. Observa-se que houve, entre 1995 e 2010, uma

diminuição das unidades de salas construídas da ordem de 65% em relação ao período anterior – 1987 a 1994.

Gráfico 9 - Santa Cruz do Sul: unidades construídas nos períodos de 1970 a 1986, 1987 a 1994 e 1995 a 2010



Fonte: gráfico elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, 2011.

No que se refere às principais empresas incorporadoras-construtoras que atuaram no processo de verticalização de Santa Cruz do Sul no período de 1970 a 2010, relacionou-se quinze empresas, quadro 3. As empresas foram classificadas de acordo com a área total construída. Observa-se que desse total cinco são empresas de fora do município. A Haubrich S. A., a Castor Empreendimentos Imobiliários e a Goettert Engenharia e Construções não atuam mais no mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul. Continuam atuando no setor da construção civil/mercado imobiliário a Barsé Empreendimentos Imobiliários e a Vêneto Empreendimentos Imobiliários, esta última, a partir de 2006, transferiu sua sede do município de Carlos Barbosa para Santa Cruz do Sul. Observa-se, ainda, que todas as empresas citadas atuam com incorporadoras e construtoras.

**Quadro 3 - Santa Cruz do Sul: principais incorporadoras-construtoras –
período 1970 a 2010**

ORDEM	CONSTRUTORA/INCORPORADORA	ORIGEM	ÁREA CONSTRUÍDA
1	SUHMA – Engenharia e Construções	Santa Cruz do Sul-RS	158.871,92
2	R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários	Santa Cruz do Sul-RS	68.227,28
3	Bule Engenharia e Construções	Santa Cruz do Sul-RS	44.786,25
4	Goettert Engenharia e Construções	São Leopoldo-RS	36.105,66
5	Haubrich S. A.	Taquara-RS	23.470,37
6	Gama Construções e Incorporações	Santa Cruz do Sul-RS	22.398,58
7	Construtora e Urbanizadora Rech Ltda	Santa Cruz do Sul-RS	20.377,15
8	Vêneto Empreendimentos Imobiliários Ltda ³⁸	Carlos Barbosa-RS	19.617,33
9	Trevisplan Engenharia	Santa Cruz do Sul-RS	18.333,42
10	Construtora Knak	Santa Cruz do Sul-RS	14.023,30
11	Construtora Goettert Ltda	Santa Cruz do Sul-RS	13.159,96
12	Castor Empreendimentos Imobiliários S. A.	Porto Alegre-RS	12.941,37
13	Farah Engenharia e Construções Ltda	Santa Cruz do Sul-RS	11.992,52
14	Barsé Empreendimentos Imobiliários	Lajeado-RS	8.707,98
15	Construtora Sampaio	Santa Cruz do Sul-RS	7.652,79

Fonte: quadro elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

No quadro 4 são relacionadas as oito empresas de fora do município que realizaram empreendimentos verticalizados em Santa Cruz do Sul no período de 1970 a 2010. Observa-se que das empresas elencadas, cinco são da região metropolitana de Porto Alegre e, atualmente, não realizam mais obras na cidade. A Goldzstein, a Prates Galvão, ambas de Porto Alegre, e a Construtora Portela, de Santa Maria, construíram apenas um edifício cada uma. Das empresas citadas no quadro 4, a Barsé Empreendimentos Imobiliários ainda mantém atividades na cidade. As demais não realizam mais obras na cidade, e a Vêneto Empreendimentos Imobiliários, a partir de 2006, passou a ser empresa local.

³⁸ A Vêneto Empreendimentos Imobiliários transferiu sua sede para Santa Cruz do Sul, em 2006.

Quadro 4 - Santa Cruz do Sul: incorporadoras-construtoras de fora do município – período 1970 a 2010

ORDEM	CONSTRUTORA/INCORPORADORA	ORIGEM	ÁREA CONSTRUÍDA
1	Goettert Engenharia e Construções Ltda	São Leopoldo-RS	36.105,66
2	Haubrich S. A.	Taquara-RS	23.470,37
3	Vêneto Empreendimentos Imobiliários ³⁹	Carlos Barbosa-RS	19.617,33
4	Castor Empreendimentos Imobiliários	Porto Alegre-RS	12.941,37
5	Barsé Empreendimentos Imobiliários	Lajeado-RS	8.707,98
6	Goldzstein Administradora e Incorporadora Ltda	Porto Alegre-RS	5.365,46
7	Construtora Prates Galvão	Porto Alegre-RS	5.082,06
8	Construtora Portela	Santa Maria-RS	4.980,87

Fonte: quadro elaborado pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

Entre 1970 e 1986, considerado como o primeiro período para estudo do processo de verticalização de Santa Cruz do Sul, identifica-se que empresas de fora do município têm participação fundamental nesse processo. Destacam-se no processo de verticalização da cidade, como as principais incorporadoras-construtoras, as seguintes empresas: a Haubrich S. A, com sede em Taquara-RS, a Castor Empreendimentos Imobiliários, de Porto Alegre, e a Goettert Engenharia e Construções, com sede em São Leopoldo-RS. Essas empresas foram responsáveis pela construção de vinte prédios, o que equivale a 55,39% da área construída no período. Todos esses prédios foram edificadas na área central da cidade. Atualmente, essas empresas não atuam mais no mercado imobiliário local.

Nesse período, também, são criadas as primeiras empresas de origem local, que passam a atuar no processo de verticalização como incorporadoras e construtoras, dentre as quais se destacam: a Suhma Engenharia e Construções e a Construtora Knak. A SICLO Construções Ltda, empresa criada em 1977, nesse período, só prestava o serviço de mão de obra na construção dos principais empreendimentos da Haubrich S. A, e, atualmente realiza incorporação e

³⁹ A sede da empresa foi transferida para Santa Cruz do Sul, em 2006.

construção. Também, faz parte desse rol de empresas, a Bule Construções que passa a atuar na construção de edifícios no segundo período – 1987 a 1994.

Na comercialização desses empreendimentos destacam-se as imobiliárias Imobel, a empresa de intermediação imobiliária mais antiga da cidade, a imobiliária Rubilar, que atualmente não atua mais no mercado, e a imobiliária Riesch. A Suhma Engenharia e Construções e a Construtora Knak faziam a comercialização diretas dos seus empreendimentos. A partir do início dos anos de 1980, passam a fazer parte desses agentes novas empresas que se destacaram no ramo da intermediação imobiliária. Fazem parte desse rol e têm a atuação mais destacada, a Imobiliária Cidade, que intermediava, com exclusividade, os empreendimentos da incorporadora e construtora Farah Engenharia; a Predilar, a Marka Corretora de Imóveis, a Borba Imóveis, João Dick Imóveis, a VIVENDAS Imobiliária, a Karnopp Imóveis, Conceito Imóveis. Essas empresas atuam em forma de rede com as empresas incorporadoras, construtoras, na comercialização dos empreendimentos, com os agentes financeiros, especialmente, a Caixa Econômica Federal, na condição de seus agentes credenciados.

Salienta-se, também, que a partir dos meados dos anos de 1970 começam as primeiras discussões acerca do crescimento vertical da cidade, a partir dos chamados espigões, referencia esta feita aos vários prédios que, por sua altura, já se destacavam na paisagem de Santa Cruz do Sul. Esse processo de verticalização do espaço urbano da cidade, que até então estava sob a égide do código de obras do município, passa, a partir de 1977, a ser regulado pelo primeiro Plano Diretor da cidade. Conforme Wink (2002) a aprovação desse instrumento aconteceu num período importante do crescimento da cidade. A esse respeito, Wink (2002, p. 137) declara:

Esse novo conjunto de leis, implantado durante a gestão do prefeito Elemer Gruending e em um momento de grande crescimento da cidade, especialmente de seus bairros periféricos e do início do processo de verticalização da área central, mostrou-se bastante oportuno, procurando, ao mesmo tempo, regular a expansão e manter a qualidade de vida dos moradores, preservando o meio ambiente adjacente.

As práticas anteriores de determinação da ocupação e uso do solo, a partir da internacionalização do setor agrofumageiro passam, a partir dos meados da década de 1970, por profundas modificações que aumentam a complexidade do mercado imobiliário local. A essas práticas, conforme Silveira (2003, p. 102), “[...]”

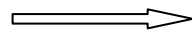
acrescentou-se a participação de novos agentes, a presença de novas racionalidades, a produção de novas práticas espaciais, além da já destacada participação da Prefeitura.” Como principais agentes do processo de verticalização destacam-se as empresas incorporadoras, as construtoras, as imobiliárias que comercializam os imóveis, as instituições financeiras, as empresas de engenharia e arquitetura, entre outros.

Dentre os esses agentes, cabe destacar a atuação do Banco Nacional da Habitação, que segundo Souza (1994) foi o principal agente/instrumento da verticalização urbana no país. Sobre a importância do BNH (Pinheiro e Soares, 2004, p. 205) afirmam que: “O BNH foi principal instrumento do regime militar para a implantação de sua política habitacional, cujo objetivo era financiar a tão sonhada “casa própria” para a classe trabalhadora e com isso diminuir as tensões sociais e políticas da época.” Para Somekh (1997), em estudo realizado na cidade de São Paulo, identificou que o BNH foi o principal promotor do desenvolvimento imobiliário e financiador de apartamentos destinados à classe média. Embora, não se tenha dados oficiais do montante das unidades habitacionais verticalizadas financiadas pelo BNH em Santa Cruz do Sul, esse agente financeiro foi, segundo os entrevistados, importante para o processo de verticalização da cidade. Verifica-se, também, que durante o período de operação do BNH são construídos os principais edifícios, localizados na área central da cidade, os quais são destinados às classes média e média alta.

Entre as novas práticas evidencia-se a rápida verticalização da área central da cidade, figura 46, com a construção de modernos edifícios destinados à moradia, ao comércio e aos serviços. Destaca-se, também, a participação da prefeitura no atendimento das demandas por infraestrutura, advindas, especialmente, a partir do processo de internacionalização do setor agrofumageira. Essas práticas surgem da articulação entre os agentes promotores do espaço urbano local, onde se evidencia as estratégias engendradas e presentes no processo de verticalização da cidade. Para Souza (1994) a verticalização é resultante das diversas estratégias dos agentes detentores do capital. Assim, conforme Souza (1994, p. 135), a verticalização é “[...] a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre as múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano.”

Figura 44 - Santa Cruz do Sul: distribuição espacial aproximada do processo de verticalização no período de 1970 a 2010

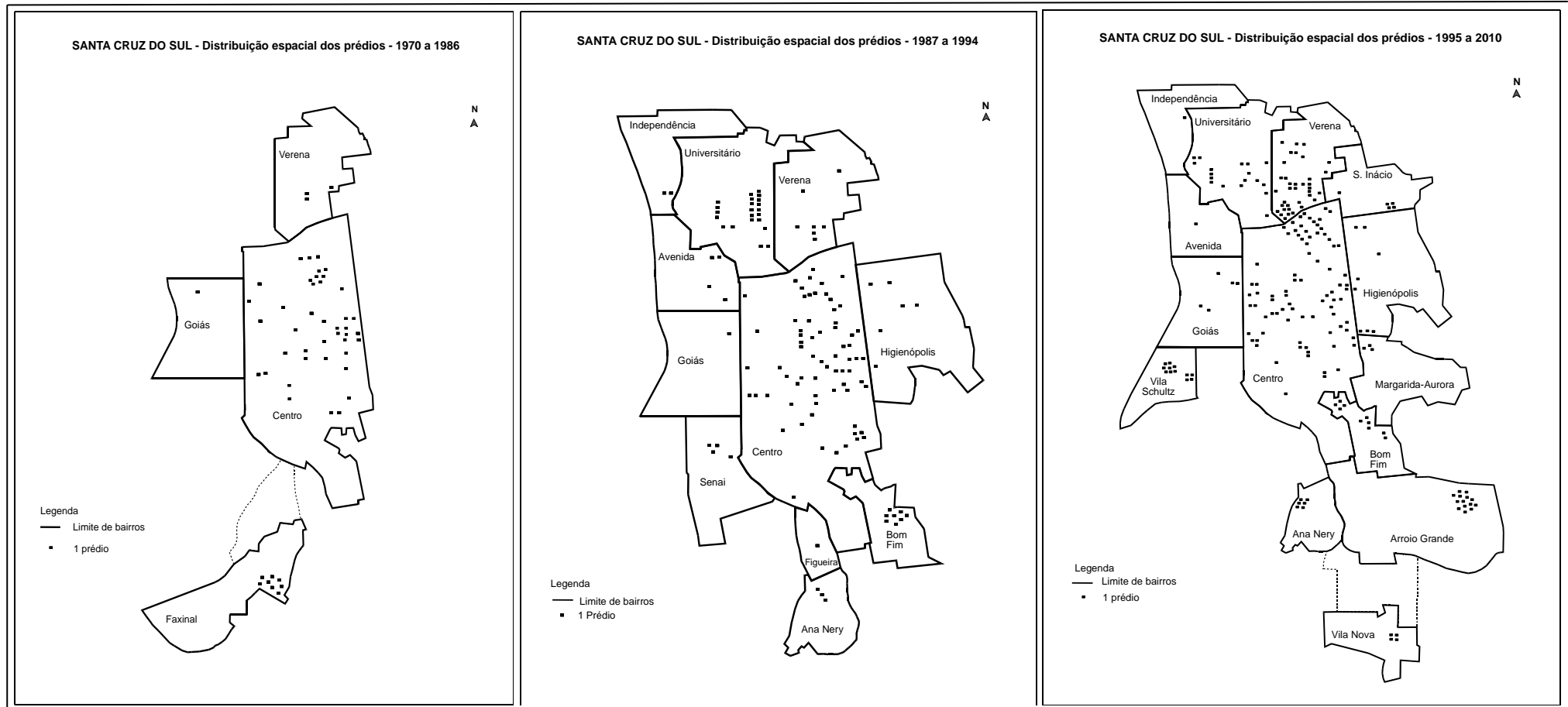
1º Período: 1970 a 1986



2º Período: 1987 a 1994



3º Período: 1995 a 2010



Fonte: figura elaborada pelo autor com base nas informações da Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de Santa Cruz do Sul, e pesquisa de campo, 2011.

O adensamento vertical que vem ocorrendo na cidade a partir do início dos anos da década de 1970, que se inicia na sua área central, apresenta um eixo de deslocamento no sentido bairro Centro para os bairros localizados ao norte. Destacam-se os bairros Verena e Universitário que experimentam esse processo a partir do início dos anos da década de 1980 e com maior intensidade no período mais recente – 1995 a 2010, figura 44. Nesse sentido o Sr. Luiz Augusto Menchen, presidente da Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos de Santa Cruz do Sul, entende que indústria fumageira é fundamental para o crescimento da construção civil, e, por extensão a verticalização, uma vez que Santa Cruz do Sul possui uma dependência muito grande desse setor. Destaca, também, como fator importante desse processo a criação da Universidade de Santa Cruz do Sul:

[...] Mas o que mais ajudou, acho que nos últimos 10 anos foi a questão da UNISC; a UNISC cresceu muito, demandou muitas novas unidades para aluguel, e mesmo o pessoal que vem e acaba ficando, então isso impulsionou muito a construção civil em Santa Cruz, nos últimos dez, quinze anos, eu te diria mais nos últimos dez.⁴⁰

As principais tendências desse processo de expansão da cidade, conforme Wink (2002, p. 162), “[...] apontam para a densificação dos bairros tradicionais e da área central, que deverá comportar o processo de verticalização já em estágio avançado de implantação graças à boa infra-estrutura existente.” Ainda, conforme Wink (2002), a direção sul da cidade tem se caracterizado sua configuração pelos bairros de população de operários, em virtude da localização do distrito industrial nessa região da cidade.

Evidencia-se, também, que o processo de verticalização não está mais restrito à área central da cidade e direciona-se para os bairros Universitário e Verena, notadamente a partir dos anos da década de 1980, sendo estes os bairros mais verticalizados depois do Centro.

Observa-se, também, que os bairros da região sul da cidade, especialmente, Arroio Grande e Vila Nova têm experimentado um aumento da verticalização, nos últimos anos da década inicial dos anos 2000, resultado da construção de empreendimentos financiados pelos programas governamentais voltados às famílias de média e baixa renda. Dentre esses empreendimentos encontram-se o Residencial Villa Nova, no bairro Vila Nova, com a primeira fase já entregue, em

⁴⁰ Entrevista concedida ao autor, em 16 de novembro de 2011.

2010, o Residencial Parque São Luiz e o Residencial Verona, estes dois últimos, em fase de execução e financiados com recursos do Programa Minha Casa - Minha Vida. Destaca-se, também, nessa região o condomínio Residencial Santa Cecília, no bairro Arroio Grande, edificado por intermédio do Programa de Arrendamento Residencial.

Conforme Correa (1989) a habitação é uma mercadoria especial que possui valor. Por possuir essa característica sujeita-se, portanto, aos ditames do mercado. Para Correa (1989, p. 62), “Seu caráter especial aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial – a terra urbana -, cuja produção é lenta, artesanal e cara [...]”. Isso leva a exclusão da maior parte da população em obtê-la. Ainda conforme Correa (1989), que em relação ao local onde morar, referindo-se a segregação espacial residencial “[...] é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização de residências vistas em termos de conforto e qualidade.” Dessa forma, terrenos melhores, de maior preço e melhor localizados se destinam à construção dos melhores prédios, mais suntuosos, com o objetivo de atender a demanda solvável. Assim, observa-se que a distribuição do processo de verticalização de Santa Cruz do Sul está mais concentrada na região central da cidade, e se direciona aos bairros mais próximos (Higienópolis, Universitário, Vila Verona). Desenvolveu-se com essa espacialidade em função da infraestrutura, do fácil acesso, das amenidades, bem como dos altos preços dos terrenos. Essa região é a mais valorizada e onde se concentram os prédios de padrões médio e de luxo. Nesse sentido, o arquiteto Mário L. Dummer, diretor de meio ambiente da ACI, entende que o processo de verticalização urbana local acontece “[...] em função da relação do alto custo do terreno e da necessidade de aproveitamento do espaço urbano na área central da cidade.”⁴¹ Para Souza (1994, p. 143), “A verticalização, portanto, tem um efeito de sobrevalorização do espaço, visto que se instala em áreas bem equipadas, do ponto de vista da infra-estrutura, e vai projetar-se como valor, [...]”. Ainda, de acordo com Souza (1994, p. 150), ao referir-se a construção de edifícios e obras públicas no Brasil, afirma que: “[...] produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos.”

Também, de acordo com Correa (1989), aqueles terrenos com pior localização, que apresentam os menores preços serão destinados a faixa da população com

⁴¹ Entrevista realizada em 29 de outubro de 2011.

menor poder aquisitivo, onde serão edificadas habitações inferiores. Neste último caso, “A intervenção do Estado, quer direta, quer indiretamente, se torna necessária (CORREA, 1989, p. 63). Como agente desse processo ele atuará indiretamente por intermédio da dotação de infraestrutura, financiamentos, regulamentações para uso do solo, incentivos para consumidores, incorporadores e construtores, dentre outras formas. Como forma direta de atuação tem-se no Estado um agente promotor imobiliário, quando edifica habitações para atender a demanda não solvável. Como exemplo dessa atuação no processo de verticalização de Santa Cruz do Sul, tem-se a construção de condomínios residenciais localizados na região sul, região essa considerada de menor valorização imobiliária, por intermédio de diferentes programas, como por exemplo: com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento e outras ações do mesmo programa, e o Programa de Arrendamento Residencial.

Assim, de acordo com Ramires (1998, p. 99) com referencia à apropriação do espaço urbano, entende que: “[...] os agentes produtores do espaço urbano apropriam-se e consomem o espaço como se fosse uma mercadoria, não para sua satisfação pessoal, mas para realizar um desejo de lucro.” Dessa forma, evidencia-se que se não há demanda solvável, não haverá interesse para aqueles que possuem o capital, a não ser que o Estado venha a proporcionar as condições para que o lucro seja obtido. Ainda de conforme Ramires (1998, p. 99), a apropriação e o consumo desse espaço “[...] realizam-se de forma diferenciada, tendo em vista que os processos sociais, políticos, culturais, e econômicos que comandam a estruturação/reestruturação do espaço urbano sempre se materializam de modo desigual.”

Evidencia-se, também, que o processo de verticalização não está mais restrito à área central da cidade e direciona-se para os bairros Universitário e Verena, notadamente a partir dos anos da década de 1980. A partir do final dos anos da década de 1990, os bairros localizados na região sul da cidade passaram, também, a experimentar o processo de verticalização, especialmente, com a construção de edifícios pelo sistema do Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados à população de menor poder aquisitivo.

Observa-se, nas figuras 45, 46, 47 e 48, o estágio atual da verticalização da cidade. Tem-se, na vista parcial no sentido norte para o sul, em segundo plano, o bairro Centro onde se localiza o maior adensamento vertical da cidade e, em

primeiro plano, parte do bairro Verena que, a partir da década de 1990, tem experimentado um crescimento significativo desse processo, figura 45.

Figura 45 - Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2009



Fonte: registro fotográfico do autor, 2009.

Na figura 46 tem-se a vista parcial da cidade no sentido sudeste-noroeste, onde observa-se a área central.

Figura 46 - Santa Cruz do Sul: vista parcial em 2010



Fonte: registro fotográfico do autor, 2010.

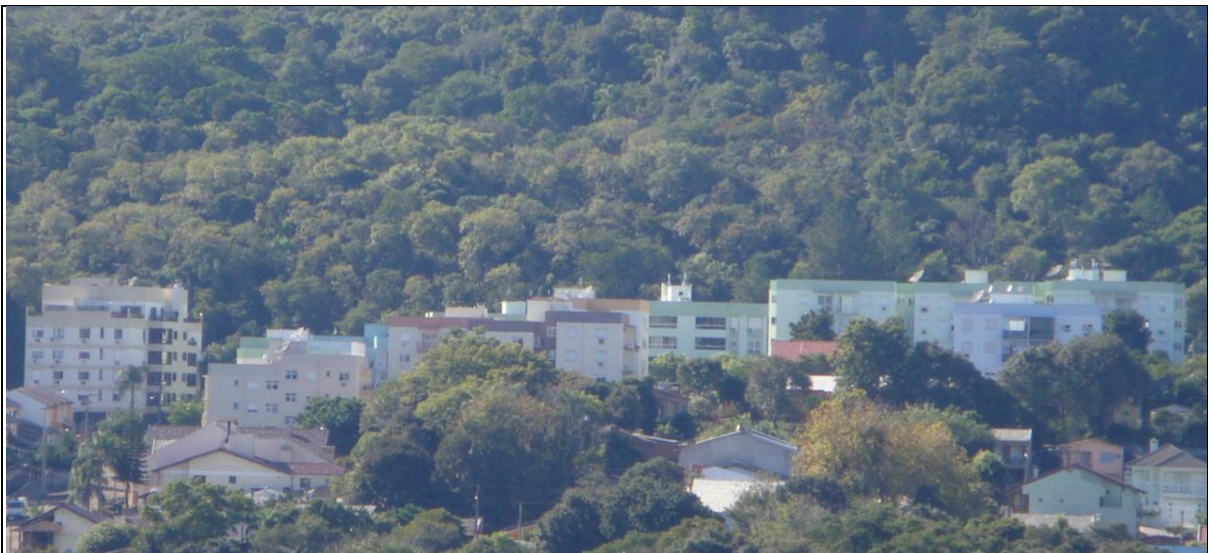
Na figura 47, tem-se o condomínio Santa Cecília construído por intermédio do Programa de Arrendamento Residencial, e o Condomínio Parque São Luiz, este último, ainda em fase de construção. Ambos localizam-se no bairro Arroio Grande, na direção sul da cidade.

Figura 47 - Santa Cruz do Sul: Condomínios no bairro Arroio Grande



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Figura 48 - Santa Cruz do Sul: Condomínio Jardim das Nações no bairro Bom Fim



Fonte: registro fotográfico do autor, 2011.

Na figura 48, observa-se o condomínio residencial Jardim das Nações, localizado no bairro Bom Fim, região sudeste da cidade, tendo como lindeiro o Cinturão Verde, Área de Proteção Permanente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização urbana brasileira tem seu início nos primeiros anos do século XX. Inicia-se no Rio de Janeiro e São Paulo, avança durante as décadas de 1950 e 1960 para as demais metrópoles e principais centros regionais, e posteriormente, alcança, notadamente a partir da década de 1970 as cidades médias brasileiras. No Brasil a verticalização urbana envolve prioritariamente a função habitacional, e secundariamente as funções de comércio e serviços. A temática passou a ter destaque no meio acadêmico a partir dos anos oitenta, período em que surgem as primeiras dissertações e teses sobre o assunto.

O processo de verticalização de Santa Cruz do Sul começa anteriormente à década de 1970, na qual se destaca o edifício Dona Paula, construído na década de sessenta e localizado à Rua Marechal Floriano. Foi o primeiro prédio da cidade com oito pavimentos. A partir dos anos de 1970 a verticalização avança no espaço urbano e adquire maior significado e tem, no período de 1987 a 1994, o seu maior crescimento. Nesse período, a quantidade de edifícios aumentou em 135,84%, em relação ao primeiro período de estudo – 1970 a 1986. Entre 1995 a 2010 esse aumento não foi tão expressivo, mas apresentou significativo crescimento de 64,00% relacionado ao período anterior, com a construção de duzentos e cinco edifícios, em quatorze bairros.

No primeiro período de estudo, que se inicia em 1970 e se encerra em 1986, caracteriza-se pelo processo de internacionalização do setor agrofumageiro local e pelo crescimento da população urbana. A partir desse processo que se iniciou em meados da década de 1960, Santa Cruz do Sul passa 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, que a partir desse momento se torna mais complexo.

O segundo período de estudo desenvolve-se de 1987 a 1994. Tem como característica o agravamento da crise econômica brasileira, principalmente, pelos elevados índices de inflação. Nesse período o processo de verticalização da cidade apresenta um aumento de 135,84% na quantidade de edifícios construídos em

relação ao período anterior. Esse crescimento no processo de verticalização urbana da cidade, possivelmente, ocorreu em função da aplicação de capitais no mercado imobiliário, com o objetivo de protegê-los da corrosão inflacionária que assolava o mercado brasileiro naquele momento. Conforme Gottdiener (1993, p. 184) “Apesar das flutuações dos retornos financeiros dos bens imóveis, sempre se pode orientar a propriedade para outros usos e, fazer parecer um investimento lucrativo.” Observou-se que nesse período muitas empresas incorporadoras-construtoras, que atuavam no mercado local, passaram a realizar seus empreendimentos por intermédio do sistema de preço de custo. Utilizaram, também, para viabilizar a comercialização das unidades habitacionais, a modalidade de financiamento direto aos compradores, em períodos de variaram de 24 até 100 meses.

O terceiro e último período de estudo (1995 a 2010) inicia-se sob a égide do Plano Real, editado em 1994. Nessa época, observa-se que o crescimento não foi tão acentuado. A variação foi de 64% em relação ao período anterior. Porém, verifica-se que o processo de verticalização não se restringe à região central da cidade e aos bairros adjacentes a essa área. Os bairros Centro, Verena e Universitário continuam sendo os mais verticalizados, entretanto os edifícios já não são exclusividade destes, e já se fazem presentes em outros bairros da cidade, como por exemplo: Arroio Grande, Vila Schultz, Vila Nova, Avenida, Goiás. Observa-se, também, que a partir do lançamento dos programas habitacionais pelo sistema do Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha - Casa Minha Vida, do Governo Federal, os bairros da região sul da cidade passaram a ser contemplados com condomínios verticalizados. Esses programas, segundo os agentes do mercado imobiliário, foram fundamentais e decisivos para o aquecimento do mercado, especialmente, aquele destinado as classes de menor poder aquisitivo, sem esquecer o cunho social dessas medidas.

Observa-se no processo de verticalização de Santa Cruz do Sul, que a maior concentração vertical encontra-se na área central da cidade. Dos trezentos e oitenta e três edifícios identificados, cento e oitenta e oito no bairro Centro, perfazendo 49,09% do total. Como mais verticalizados, depois do Centro, seguem-se os bairros Verena com quarenta e seis prédios (12,01%) e Universitário com quarenta prédios (10,44%). Esses três bairros totalizam duzentos e setenta e quatro edifícios (71,54%). Os demais somam cento e nove prédios construídos no período em estudo, o que equivale a 28,46%.

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. Cabe destacar-se, também, e pode-se indicar como a principal razão, que nessa área encontram-se os terrenos mais valorizados, que possibilitam melhores condições de reprodução do capital empregado na construção dos diversos edifícios construídos, que ocorre por intermédio de maior retorno desse capital.

Observa-se, também, que esse adensamento vertical segue na direção norte da cidade, partindo do centro e alcançando os bairros Verena e Universitário, localizados próximos à Universidade de Santa Cruz do Sul. Conforme identificou Silveira (2003), nesses locais foram construídos, a partir da década de oitenta, edifícios para fins residencial e/ou comercial e, especialmente, para obtenção de renda com o aluguel. É importante salientar que houve nesses bairros, a partir dos anos de 1980, um crescimento contínuo e significativo do processo de verticalização, a partir da transferência da FISC do bairro Centro para o novo campus, localizado no bairro Universitário, e a criação da Universidade de Santa Cruz do Sul, em 1993.

A partir do final dos anos da década de 1990 e início dos anos 2000 esse processo de verticalização direciona-se, também, para a região sul da cidade alcançando, especialmente, os bairros Arroio Grande e Vila Nova, localizados próximos ao distrito industrial. Nesses bairros encontram-se os empreendimentos destinados à classe C. No final da década de 1960 até meados dos anos de 1980, quando o financiamento habitacional para essa faixa da população era feito por intermédio do Banco Nacional da Habitação, a prioridade no município foi a construção dos conjuntos habitacionais de casas, as chamadas COHABs. Nesse período foram construídas 340 casas no núcleo COHAB, às margens da BR-471, hoje bairro Independência, e 89 na COHAB da Vila Schultz, limítrofe à mesma rodovia e atual bairro Vila Schultz. Nos momentos mais recentes, especialmente a partir do lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento, os empreendimentos habitacionais existentes na cidade, destinados à classe de menor poder aquisitivo, são verticalizados e localizam-se na região sul da cidade. A construção desses empreendimentos é realizada com recursos financeiros do Programa de Aceleração do Crescimento e por intermédio do Programa Habitacional

Minha Casa – Minha Vida. Também foi construído no bairro Arroio Grande um empreendimento com quatorze prédios pelo Programa de Arrendamento Residencial.

No primeiro período de estudo, que se inicia em 1970 e se encerra em 1986, caracteriza-se pelo processo de internacionalização do setor agrofumageiro local. A partir desse processo que se iniciou em meados da década de 1960, Santa Cruz do Sul passa por profundas transformações espaciais, notadamente em sua área central por um intenso processo de verticalização

Quanto aos adquirentes das unidades habitacionais comercializadas nesse período, estes apresentam um perfil variado. Entre esses compradores encontram-se: profissionais liberais (médicos, dentistas, advogados, contadores, dentre outros), funcionários públicos federais, estaduais e municipais, funcionários e executivos das empresas fumageiras, comerciantes e outros profissionais. Esses adquirentes são, em sua maioria, de Santa Cruz do Sul. Os compradores/investidores de fora do município são em menor número e têm como origem, principalmente, municípios vizinhos como: Rio Pardo, Cachoeira do Sul, Vera Cruz, Candelária.

No que se refere à finalidade da aquisição das unidades, essas se destinam, principalmente, à moradia. Há, também, aqueles que fazem a aquisição para a geração e/ou complementação de renda, especialmente, em períodos de instabilidade econômica, como forma investimento e de proteção do patrimônio.

No que concerne à mão de obra, observou-se que Santa Cruz do Sul, na qualidade de polo regional, é receptora de mão de obra. No início da década de 1970 com a internacionalização da indústria agrofumageira, como o setor que mais necessitava de trabalhadores, seguindo-se pelo comércio e pelos serviços. Da década de 1970 até meado dos anos de 1990 ocorreu uma forte concorrência pela mão de obra entre os setores fumageiro e da construção civil, especialmente, nos períodos de safra do fumo. Essa concorrência pelos trabalhadores ocorre sazonalmente, e atualmente já não se pode afirmar que essa situação esteja prejudicando as empresas do setor da construção civil, tendo em vista que as indústrias fumageiras, a partir da automação de vários de seus processos produtivos, já não demandam tanta mão de obra nesses períodos. Atualmente, observa-se que as empresas de construção se debatem mais com a falta de qualificação dessa mão de obra, com a falta de interesse de trabalhar na construção

civil, principalmente por parte dos mais jovens, com a dificuldade de renovação, do que com a concorrência por parte de outros setores.

Quanto ao déficit habitacional na cidade, se por um lado observa-se que há a percepção dessa situação pelos diversos agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano, por outro se verifica, mesmo que de maneira sutil, que parece haver uma intencionalidade na manutenção de certa demanda por habitações.

Quanto à atuação dos diversos agentes produtores do espaço urbano, observa-se que existe a formação de redes de atuação entre eles. As incorporadoras e construtoras formando redes com as empresas de intermediação imobiliárias, 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 os diversos interesses envolvidos, seja por meio de dotação de infraestrutura, pela adequação da legislação, com financiamentos, bem como por intermédio de políticas públicas, no sentido de equacionar essas demandas. Como exemplos dessa atuação do Estado podem ser citadas as Parceria 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.

Por fim, cabe lembrar Souza (1994, p. 246) que afirma: “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 nela envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado.”

REFERÊNCIAS

- AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. *Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano regional*. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Org.). *Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 1-34.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2:2004: *Avaliação de bens-Parte 2: Imóveis urbanos*. Rio de Janeiro, 2004.
- 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, I. J.; MENDES, C. M. *A Verticalização e o Bairro: o caso do Parque Campolim Sorocaba-SP, período de 1990 a 2004*. In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Organizadores). *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.
- BERNARDES, N. *Bases geográficas do povoamento do Estado do Rio Grande do Sul*. Ijuí: editora UNIJUI, 1997.
- BRASIL. *Decreto-Lei 21.291, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação – BNH, e dá outras providências*. Diário Oficial da União, de 24 de novembro de 1986.
- BRASIL. Constituição Federal (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. *Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências*. Diário Oficial da União, de 14 de fevereiro de 2001.
- BRASIL. *Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas*. Diário Oficial da União, de 8 de julho de 2009.
- CARVALHO, A. W. B. de; OLIVEIRA, L. F. *Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa-MG. Texto Especial 487 – abril de 2008*. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/.../esp410.asp>. Acessado em: 10 out. 2009.
- CASARIL, C. C. *A expansão físico-territorial da cidade de Londrina e seu processo de verticalização: 1950-2000*. Geografia, Londrina, v. 18, n. 1, p. 65-94, jan./jun. 2009 – Universidade Estadual de Londrina-UEL. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/>>. Acesso em: 22 mar. 2012.
- CASARIL, C. C. *Meio século de verticalização em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000*. Londrina, 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina-UEL.

CASTELO BRANCO, M. L. *Cidades médias no Brasil*. In: SPOSITO, S. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.). *Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 245-271.

CHING, F. D. K. *Dicionário Visual de Arquitetura*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

_____. *Construindo o conceito de cidade média*. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Cidades Médias: espaço em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 23-33.

_____. *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.

COSTA, E. M. da. *Cidades Médias: contributos para sua definição*. Finisterra – Revista Portuguesa de Geografia, v. XXXVII – nº 74, 2002. Lisboa, 2002. p. 101-128. Disponível em: <www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2002>.

ETGES, V. E. *Sujeição e resistência: os camponeses gaúchos e a indústria do fumo*. Santa Cruz do Sul: Livraria e Editora da FISC, 1991, 209 p.

FERREIRA, A. B. de H. *Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, 3ª edição, Revisada e atualizada*. Curitiba: Editora Positivo, 2004.

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 (FEE-RS). *Resumo Estatístico-RS Municípios - Santa Cruz do Sul*. Porto Alegre, 2011. Disponível em: <http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/resumo/pg_municipios.php>.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 31 de julho de 1975.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 06 de maio de 1976.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 21 de fevereiro de 1978. p.3.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 23 de fevereiro de 1978. p. 4.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 25 de fevereiro de 1978. p. 15.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 02 de março de 1978. p. 4.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 16 de março de 1978, p. 6.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 21 de abril de 1979, p. 6.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 15 de janeiro de 1980, p. 5.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 30 de agosto de 1984, p. 8.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 24 de abril de 1996, p. 2.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 09 de dezembro de 2010.

GAZETA DO SUL. Santa Cruz do Sul, 16 de dezembro de 2010.

GIMÉNEZ, H. M. M. *Interpretação do espaço urbano de Maringá: a lógica da verticalização – período de 1990 a 2005*. Maringá, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá-UEM.

GODINHO, R. E. et al. *Estudos da população 6: Santa Cruz do Sul*. São Paulo: CEBRAP, 1980.

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.

GOTTDIENER, M. *A produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.

GUIA SOCIECONÔMICO DO VALE DO RIO PARDO E CENTRO SERRA 2011: *Os desafios para o futuro*. Santa Cruz do Sul: Gazeta-Grupo de Comunicações, 15ª edição, junho de 2011.

HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

KIPPER, M. H. *Síntese Sobre a Implantação e Evolução da Colônia de Santa Cruz*. Redes – 150 anos de Colonização Alemã em Santa Cruz do Sul, 1849-1999: Síntese Histórica e Estudos. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, v. 4, p. 17-24, ago. 1999.

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.

MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar: do milagre à crise econômica*. Petrópolis: Vozes, 1987.

MARTIN, H. E. *Santa Cruz do Sul – de colônia à freguesia*. Santa Cruz do Sul: APESC, 1979.

MENDES, C. M. *O edifício no jardim: um plano destruído – A verticalização de Maringá*. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo-USP.

_____. *A indústria do solo, o capital e a verticalização*. GEOSUL nº 16, ano VIII – 2º semestre de 1993. p. 37-45.

MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Organizadores). *A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil*. Maringá: Eduem, 2009.

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, A. U. de. *Modo capitalista de produção, agricultura e reforma agrária*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2007.

OLIVEIRA, G. A. S. de.; SILVEIRA, R. L. L. da. *O Processo de Verticalização em Cidades Médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1970 a 2009*. In: V SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL – CEPAL – 60 ANOS DE DESENVOLVIMENTO NA AMÉRICA LATINA, 2011, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado. Santa Cruz do Sul, 2011.

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.

PINHEIRO, A. R.; SOARES, Paulo R. R. *Evolução da verticalização na cidade de Rio Grande (1944-2000)*. In: Encontro estadual de geografia, 2003, Porto Alegre. Anais XXIII Encontro Estadual de Geografia realizado de 28 a 31 de maio de 2003. Porto Alegre: AGB-PA, 2004. p. 202-207.

RAMIRES, J. C. de L. *A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras*. Boletim Goiano de Geografia. Universidade Federal de Goiás. V. 17 – nº 2 – Jul/Dez, 1997, Uberlândia, 1997. p. 27-47.

_____. de L. *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e do consumo da habitação*. São Paulo, 1998. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo-USP. 1998a.

_____. de L. *O processo de verticalização das cidades brasileiras*. Boletim de Geografia. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998b. p. 97-105.

ROCHE, Jean. *A colonização Alemã e o Rio Grande do Sul*. v. 1. Porto Alegre: Editora Globo, 1969.

SAHR, C. L. L. *Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR*. Revista de História Regional. Editora UEPG, v. 5 n. 1, p. 9-36, verão 2000.

SANDRONI, P. *Dicionário de economia do século XXI: edição revista e atualizada do Novíssimo Dicionário de Economia*. Rio de Janeiro: Editora Record, 2005.

SANTA CRUZ DO SUL. Mapa da área urbana - Divisão de Bairros 2006. Santa Cruz do Sul: [s. n.], 2006.

SANTA CRUZ DO SUL. Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul: informações gerais. Disponível em: <<http://www.santacruz.rs.gov.br/geo>>.

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 2010. 2011.

SANTOS, E. M.; VIDEIRA, S. L. *A Reprodução do solo urbano: um estudo sobre a verticalização de Cascavel/PR*. In: Encontro Nacional dos Geógrafos 2010, Porto Alegre. Anais do XVI Encontro Nacional dos Geógrafos realizado de 25 a 31 de julho de 2010. Porto Alegre: AGB, 2010. p. 1-10.

SANTOS, M. *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.

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

_____. *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.

SILVEIRA, R. L. L. da.; HERMANN, E. *As Cidades e a urbanização do Vale do Rio Pardo*. In: VOGT, O. P.; SILVEIRA, R. L. L. de (Org.). Vale do Rio Pardo: (re)conhecendo a região. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2001.

SINGER, P. *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.

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.

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.

SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec, 1994.

SUHMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. *Portifólio da empresa*. Santa Cruz do Sul: 2010.

TÖWS, R. L. *O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o estado e o capital imobiliário na produção do espaço Maringá*. Maringá, 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá-UEM.

_____. 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.

TÖWS, R. L.; MENDES, C. M. Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá-PR no período de 1960-2004: algumas considerações. *Texto Especial 410 – abril de 2007*. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/.../esp410.asp>. Acessado em: 23 set. 2009.

VASCONCELLOS, M. A. S. de; GREMAUD, A. P.; TONETO JUNIOR, R. *Economia brasileira contemporânea*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

VOGT, O. P. *A produção de fumo em Santa Cruz do Sul-RS (1849 – 1993)*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 1997.

WEIMER, G. (Org.). *Urbanismo no Rio Grande do Sul*. Porto Alegre: Prefeitura de Porto Alegre, 1992.

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

ZEMKE, M. M. *Processo recente de adensamento imobiliário e verticalização em Itapema/SC*. Florianópolis, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina-UFSC.

APÊNDICES



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL
MESTRADO E DOUTORADO

VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: O CASO DE SANTA CRUZ DO SUL - RS

APÊNDICE A - ROTEIRO DE ENTREVISTA - EMPRESAS CONSTRUTORAS

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

ENTREVISTADOR: _____

DATA: ___/___/2011. Permite Gravar: _____SIM _____NÃO

1. Nome:
2. Data de nascimento:
3. Tempo que reside em Santa Cruz: anos /desde:
4. Residência anterior:
5. Empresa:
6. Ano de criação da empresa:
7. Endereço da empresa:
8. Cargo/Função que exerce na empresa:.....
9. Exerce outra atividade na cidade? _____Sim..._____Não;
Qual?.....Período:.....
10. Quais empreendimentos (prédios de apartamentos) foram construídos pela empresa:

11. No seguimento de atuação e nesses empreendimentos, a empresa realiza ou realizou todas as fases (concepção do projeto, construção, comercialização/intermediação, etc)?

12. A empresa, quando decide lançar um empreendimento, quais fatores leva em consideração?

12.1 A demanda por esse produto?

12.2 Por ser uma inovação para a cidade e região?

12.3 Por ser uma tendência de mercado?

12.4 Pelo sucesso que esse tipo de produto obteve em outras cidades ou centros maiores?

12.5 Pela localização?

12.6 Pela oportunidade?

13. Como a empresa viabiliza/viabilizou esses empreendimentos?

13.1 Fez/faz parcerias?

13.2 Que tipo de parceria?

13.4 Qual a origem desses parceiros/investidores (são do município? são de fora do município? de onde?)

13.5 Qual o setor de atuação desses investidores/parceiros: industrial, comércio, serviços, agropecuário?

13.6 Qual o percentual de participação dessas parcerias nos empreendimentos?

13.7 A empresa utiliza recursos próprios na viabilização desses projetos?

13.8 A empresa utiliza financiamento bancário nesses empreendimentos?

14. Qual o perfil dos clientes que adquirem/adquiriram os apartamentos construídos pela empresa?

14.1 São industriais; executivos das empresas locais; produtores rurais; prestadores de serviços, como por exemplo: médicos, dentistas, advogados, entre outros; servidores públicos, empresários do setor comercial; outros?

14.2 Esses adquirentes são de Santa Cruz do Sul, municípios vizinhos (região do Vale do Rio Pardo ou de outros municípios)?

14.3 Em relação a esses compradores, qual o percentual por município?

15. Quais as maneiras utilizadas pela empresa para comercializar as unidades habitacionais?

15.1 Financiamento direto?

15.2 Financiamento bancário? Quais modalidades: SFH, antigo BNH, Programa Minha Casa – Minha Vida, PAR (Programa de Arrendamento Familiar)?

15.3 Outras formas de financiamento?

15.4 Quando utiliza financiamento direto, a empresa utiliza assessoramento para esse fim?

15.5 Esse serviço é realizado por organização da cidade?

15.6 Por organização de fora do município?

15.7 De onde?

15.8 Por escritório ou profissional liberal?

15.9 A própria empresa realiza esse serviço?

16. Quanto à mão-de-obra utilizada pela empresa:

16.1 A empresa possui quadro de funcionários?

16.2 Terceiriza todas as operações ou parte delas? Quais?

16.3 A empresa possui um corpo técnico: engenheiros, arquitetos, ou outros profissionais?

16.4 A empresa possui corretores de imóveis em seus quadros de funcionários?

16.5 Faz parceria com empresa de intermediação imobiliária para comercialização de seus empreendimentos?

16.7 Nas diversas fases do empreendimento, como por exemplo: nas fundações, acabamentos, a empresa utiliza mão-de-obra local ou de fora da cidade?

16.8 Ou só utiliza mão-de-obra local?

16.9 Há oferta suficiente de mão-de-obra no município?

- 16.10 Essa mão-de-obra apresenta a qualidade esperada pela empresa?
- 16.11 Há necessidade de a empresa formar e qualificar essa mão-de-obra?
17. O que representou para o setor da construção/imobiliário, mais especificamente para a construção de edifícios em Santa Cruz do Sul a vinda das empresas multinacionais ligadas ao setor fumageiro?
18. Em sua opinião, quais setores que impactaram o processo de verticalização de Santa Cruz do Sul?
19. Quanto ao poder público (União, Estado e Município), quais as contribuições no processo de verticalização da cidade nesse período?
20. O Sr. poderia enumerar as formas de contribuição?
- 20.1 Planos Diretores do período?
- 20.2 Lei de Zoneamento?
- 20.3 Infraestrutura de saneamento, transportes, etc?
21. Qual a relevância ou não do BNH nesse processo de verticalização?
22. O que representou a extinção do BNH para o processo de verticalização da cidade?
23. Durante o período inflacionário que ocorreu no Brasil, quais as formas que foram utilizadas pela empresa para realizar seus empreendimentos e para superar essa condição adversa?
24. O que representou o Plano Real para o setor imobiliário da cidade e para a empresa?
25. Após a implantação do Plano Real, quais as formas encontradas pela empresa para viabilizar seus empreendimentos?
26. A empresa realiza projetos por intermédio do Programa do Governo Federal - Minha Casa - Minha Vida?
27. O que esse programa está representando (aspectos positivos e negativos) para o setor imobiliário e no processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul?

28. Como é o mercado imobiliário em Santa Cruz do Sul?

28.1 Está dentro de padrões mercadológicos?

28.2 É mais caro em relação as outras cidades de porte semelhante?

28.3 É um mercado atrativo?

28.4 Existem muitas empresas locais que atuam no setor da construção de edifícios?

28.5 Há empresas de fora atuando no mercado?

28.6 Qual a procedência dessas empresas?

28.7 Como é a concorrência?

28.8 Como a empresa tem se colocado estrategicamente para atuar nesse mercado?

29. Quais as empresas que atuavam nas décadas de 1970, 80 e 90 em Santa Cruz do Sul?

30. Por que há tantas empresas de construção, incorporadoras e imobiliárias na cidade?

31. Qual a sua opinião sobre a situação habitacional em Santa Cruz do Sul?

32. Outras observações e informações pertinentes?



VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: O CASO DE SANTA CRUZ DO SUL - RS

APÊNDICE B - ROTEIRO DE ENTREVISTA - EMPRESAS IMOBILIÁRIAS

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

ENTREVISTADOR: _GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA_

DATA: ___/___/2011. Permite Gravar: _____SIM _____NÃO

1. Nome:
2. Data de nascimento:
3. Tempo que reside em Santa Cruz: anos /desde:
4. Residência anterior:
5. Empresa:
6. Ano de criação da empresa:
7. Endereço da empresa:
8. Cargo/Função que exerce na empresa:.....
9. Exerce outra atividade na cidade? _____ Sim..._____ Não;
Qual?..... Período:.....
10. Nos vários seguimentos da intermediação imobiliária (compra e venda, aluguel, administração condominial, dentre outros), qual o foco principal da empresa?
11. Nos diversos imóveis intermediados pela empresa, essa prestação de serviço é realizada com exclusividade ou sem exclusividade? Quais os percentuais?
12. O Sr poderia citar quais empreendimentos, prédios de apartamentos, salas comerciais e de serviços, nos quais a empresa participou da comercialização:

13. No seguimento de atuação e nesses empreendimentos, a empresa realiza ou realizou todas as fases da intermediação tais como: captação (agenciamento), publicidade, obtenção, análise e preparação documental, serviços junto aos cartórios e registro de imóveis?

14. Na sua opinião, quando as empresas construtoras/incorporadoras decidem lançar um empreendimento, quais fatores são levados em consideração?

14.1 A demanda por esse produto?

14.2 Por ser uma inovação para a cidade e região?

14.3 Por ser uma tendência de mercado?

14.4 Pelo sucesso que esse tipo de produto obteve em outras cidades ou centros maiores?

14.5 Pela localização?

14.6 Pela oportunidade?

15. Quanto ao tipo de imóvel, apartamentos JK, 1, 2, 3 ou mais dormitórios, quais desses apresentam a maior procura?

16. Qual o perfil dos clientes que adquirem/adquiriram os apartamentos intermediados pela empresa?

16.1 São industriais; executivos das empresas locais; produtores rurais; prestadores de serviços, como por exemplo: médicos, dentistas, advogados, entre outros; servidores públicos, empresários do setor comercial; outros?

16.2 Esses adquirentes são de Santa Cruz do Sul, municípios vizinhos (região do Vale do Rio Pardo ou de outros municípios)?

16.3 Em relação a esses compradores qual o percentual por município?

17. Quanto à finalidade da aquisição:

17.1 Qual o percentual que adquire com a finalidade de investimento?

17.2 E para moradia?

17.3 E com o objetivo de obter renda (aluguel)?

18. Durante os diversos períodos, a partir de 1970, quais os tipos de apartamentos mais demandados?

19. Quais as maneiras utilizadas pelas empresas para comercializar as unidades habitacionais?

19.1 Financiamento direto?

19.2 Financiamento bancário? Quais modalidades: SFH, antigo BNH, Programa Minha Casa – Minha Vida, PAR (Programa de Arrendamento Familiar)?

19.3 Outras formas de financiamento?

19.4 Quando utilizam financiamento direto, as empresas contratam assessoramento de imobiliárias para esse fim?

19.5 A imobiliária presta esse tipo de serviço para as empresas construtoras e incorporadoras?

19.6 A imobiliária realiza o serviço de análise documental para o financiamento bancário como, por exemplo, o de agente credenciado da Caixa Econômica Federal?

20. Quanto aos funcionários da empresa:

20.1 A empresa possui um corpo técnico: engenheiros, arquitetos, advogados ou outros profissionais?

20.2 Os corretores de imóveis que atuam na empresa são funcionários da empresa ou há prestação de serviços mediante contratos de parceria verbal ou escrito com esses profissionais?

20.3 Há oferta suficiente de profissionais (corretores de imóveis) no município ou a empresa necessita buscar em outros municípios?

20.4 Esses profissionais apresentam a qualificação e a qualidade esperada pela empresa?

20.5 Há necessidade de a empresa formar e qualificar esses profissionais?

20.6 A empresa faz parceria com outras empresas de intermediação imobiliária para comercialização dos empreendimentos e imóveis captados (agenciados)?

21. O que representou para o setor da construção/imobiliário, mais especificamente para a construção de edifícios em Santa Cruz do Sul a vinda das empresas multinacionais ligadas ao setor fumageiro?

22. Em sua opinião, quais setores que impactaram o processo de verticalização de Santa Cruz do Sul?
23. Quanto ao poder público (União, Estado e Município), quais as contribuições no processo de verticalização da cidade nesse período?
24. O Sr. poderia enumerar as formas de contribuição?
 - 24.1 Planos Diretores do período?
 - 24.2 Lei de Zoneamento?
 - 24.3 Infraestrutura de saneamento, transportes, etc?
25. Qual a relevância ou não do BNH nesse processo de verticalização?
26. O que representou a extinção do BNH para o processo de verticalização da cidade?
27. O que representou o período inflacionário que ocorreu no Brasil, para a empresa e para o mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul?
28. O que representou o Plano Real para o setor imobiliário da cidade e para a empresa?
29. O que o Programa do Governo Federal - Minha Casa - Minha Vida está representando (aspectos positivos e negativos) para o setor imobiliário e no processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul?
30. Como é o mercado imobiliário em Santa Cruz do Sul?
 - 30.1 Está dentro de padrões mercadológicos?
 - 30.2 É mais caro em relação a outras cidades de porte semelhante?
 - 30.3 É um mercado atrativo?
 - 30.4 Existem muitas empresas locais que atuam no setor da construção de edifícios?
 - 30.5 Quais são essas empresas?
 - 30.6 Há empresas de fora atuando no mercado? Quais?
 - 30.7 Qual a procedência dessas empresas?
 - 30.8 Como é a concorrência?

31. Quais as empresas construtoras atuavam nas décadas de 1970, 80 e 90 em Santa Cruz do Sul?
32. Das empresas citadas:
 - 32.1 Quais permanecem atuando na construção de edifícios?
 - 32.2 Quais não atuam mais nesse seguimento?
 - 32.3 Nesse período houve fusões de empresas?
33. Quais as empresas imobiliárias que atuavam nas décadas de 1970, 80, 90 e anos 2000 em Santa Cruz do Sul?
34. Das empresas citadas:
 - 34.1 Quais permanecem atuando?
 - 34.2 Quais não atuam mais nesse seguimento?
 - 34.3 Nesse período houve fusões de empresas?
35. Por que há tantas empresas de construção, incorporadoras e imobiliárias na cidade?
36. Qual a sua opinião sobre a situação habitacional em Santa Cruz do Sul?
37. Outras observações e informações pertinentes?



VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: O CASO DE SANTA CRUZ DO SUL - RS

APÊNDICE C - ROTEIRO DE ENTREVISTA - ENTIDADES

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

ENTREVISTADOR: _____

DATA: ___/_____/2011. Permite Gravar: _____SIM _____NÃO

- 1. Nome:
- 2. Data de nascimento:
- 3. Endereço em Santa Cruz do Sul:
- 4. Tempo que reside em Santa Cruz: anos /desde:
- 5. Residência anterior:
- 6. Entidade:
- 7. Ramo/Seguimento de atividade que representa:.....
- 8. Ano de criação da entidade:
- 9. Cargo/Função que exerce na entidade:.....
- 10. Exerce outra atividade na cidade? _____ Sim..._____ Não;
Qual?.....Período:.....
- 11. Qual(is) o(s) motivo(s) que foram levados em consideração para a criação/instalação da entidade em Santa Cruz do Sul?

12. Na sua opinião, quando as empresas decidem lançar um empreendimento (prédios de apartamentos), quais fatores levam em consideração?

12.1 A demanda por esse produto?

12.2 Por ser uma inovação para a cidade e região?

12.3 Por ser uma tendência de mercado?

12.4 Pelo sucesso que esse tipo de produto obteve em outras cidades ou centros maiores?

12.5 Pela localização?

12.6 Pela oportunidade?

13. Quanto à mão-de-obra utilizada pelas empresas, a entidade realiza algum tipo de acompanhamento, como por exemplo:

13.1 Se a empresa possui um corpo técnico: engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis, advogados ou outros profissionais?

13.2 Se há parceria entre as empresas de intermediação imobiliária para comercialização de seus empreendimentos?

13.3 Se nas diversas fases do empreendimento, como por exemplo: nas fundações, acabamentos, a empresa utiliza mão-de-obra local ou de fora da cidade?

13.4 Ou só utiliza mão-de-obra local?

13.5 Se há oferta suficiente de mão-de-obra no município?

13.6 Se essa mão-de-obra apresenta a qualidade esperada pelas empresas?

13.7 Se há necessidade das empresas formarem e qualificarem essa mão-de-obra?

14. Em sua opinião, quais setores que impactaram o processo de verticalização de Santa Cruz do Sul?

15. O que representou para o setor da construção/imobiliário, mais especificamente para a construção de edifícios em Santa Cruz do Sul a vinda das empresas multinacionais ligadas ao setor fumageiro?

17. Quanto ao poder público (União, Estado e Município), quais as contribuições no processo de verticalização da cidade nesse período?
18. O Sr. poderia enumerar as formas de contribuição?
 - 18.1 Planos Diretores do período?
 - 18.2 Lei de zoneamento?
 - 18.3 Infraestrutura de saneamento, transportes, etc?
19. Qual a relevância ou não do BNH nesse processo de verticalização?
20. O que representou a extinção do BNH para o processo de verticalização da cidade?
21. Durante o período inflacionário que ocorreu no Brasil, quais as formas que foram utilizadas pelas empresas para realizar seus empreendimentos e para superar essa condição adversa?
22. O que representou o Plano Real para o setor imobiliário da cidade e para a empresa?
23. Após a implantação do Plano Real, quais as formas encontradas pela empresa para viabilizar seus empreendimentos?
25. O que o programa Minha Casa – Minha vida está representando (aspectos positivos e negativos) para o setor imobiliário e no processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul?
26. Como é o mercado imobiliário em Santa Cruz do Sul?
 - 26.1 Está dentro de padrões mercadológicos?
 - 26.2 É mais caro em relação a outras cidades de porte semelhante?
 - 26.3 É um mercado atrativo?
 - 26.4 Existem muitas empresas locais que atuam no setor da construção de edifícios?
 - 26.5 Há empresas de fora atuando no mercado?
 - 26.6 Qual a procedência dessas empresas?
 - 26.7 Como é a concorrência?

27. Quais as empresas que atuavam nas décadas de 1970, 80 e 90 em Santa Cruz do Sul?

28. Por que há tantas empresas de construção, incorporadoras e imobiliárias na cidade?

29. Qual a sua opinião sobre a situação habitacional em Santa Cruz do Sul?

30. A entidade participa de fóruns de discussão, audiências públicas, conselhos, e faz gestões junto aos diversos órgãos e entidades responsáveis pelo desenvolvimento urbano de Santa Cruz do Sul? Como tem sido essa participação?

31. Na sua opinião quais fatores que contribuíram no processo de verticalização da cidade?

32. Outras observações e informações pertinentes?

APÊNDICE D – RELAÇÃO DOS ENTREVISTADOS - CONSTRUTORAS

MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

NOME	CARGO	EMPRESA	DATA ENTREVISTA
Adriana S. da Costa	Arquiteta	Tradição Empreend. Imobiliários	19 out. 2011
Carlos A. Gerhard	Sócio Gerente	Suhma Eng. e Construções Ltda	02 set. 2011
Clóvis Salaberry	Proprietário	SICLO Construções	06 out. 2011
Jorge Goettert	Arquiteto	Vêneto Empreend. Imobiliários	23 nov. 2011
José Luiz Juruena	Proprietário	Juruena Eng. e Construções	04 nov. 2011
Carlos R. Frank	Diretor Técnico	Construtora e Incorp. Rosacruz	21 fev. 2012



APÊNDICE E – RELAÇÃO DOS ENTREVISTADOS - ENTIDADES

MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

NOME	CARGO	ENTIDADE	DATA ENTREVISTA
Ário Sabbi	Coordenador Regional	Escritório SINDUSCON/VRP-RS	22 nov. 2011
Dorli Pereira	Secretário	Secretaria Municipal de Planejamento	09 nov. 2011
Ildor Rosa	Presidente	SEISC	31 out. 2011
Luis A. Menchen	Presidente	SEASC	16 nov. 2011
Marco A. F. Hansen	Delegado Regional	Delegacia do CRECI-RS	10 dez. 2011
Mário Dummer	Diretor de Meio Ambiente	ACI	29 out. 2011

APÊNDICE F – RELAÇÃO DOS ENTREVISTADOS - IMOBILIÁRIAS

MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL

MESTRANDO: GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA (UNISC)

ORIENTADOR: Prof. Dr. ROGÉRIO LEANDRO LIMA DA SILVEIRA (UNISC)

NOME	CARGO	EMPRESA	DATA ENTREVISTA
Luiz F. Schirmamm	Sócio Gerente	Imobiliária Cidade	31 ago. 2011
Henrique Martins Keller	Sócio Gerente	Marka	14 set. 2011
Marco A. F. Hansen	Sócio Gerente	Vivendas	14 set. 2011
João Clemente Dick	Sócio Gerente	João Dick Imóveis	15 set. 2011
Roque Dick	Sócio Gerente	IMOBEL	19 set. 2011
Cícero Borba	Diretor Comercial	Borba Imóveis	21 set. 2011
Flávio E. Bender	Sócio Gerente	Predilar	22 set. 2011
Carla Giovana Fredo	Corretora de Imóveis	Karnopp Imóveis	09 nov. 2011
Cátia R. Rocha	Proprietária	Imobiliária Riesch	23 nov. 2011
Tânia Brito	Sócio Gerente	Conceito Imóveis	24 nov. 2011

