

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

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

Gabriel Anibal Santos de Oliveira

Boletim Gaúcho de Geografia, 40: 199-218, maio, 2013.

Versão online disponível em:

<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/40018>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - maio, 2013.

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

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

GABRIEL ANIBAL SANTOS DE OLIVEIRA¹

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. 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.

Palavras-chave: Verticalização. Cidades médias. Expansão urbana. Santa Cruz do Sul.

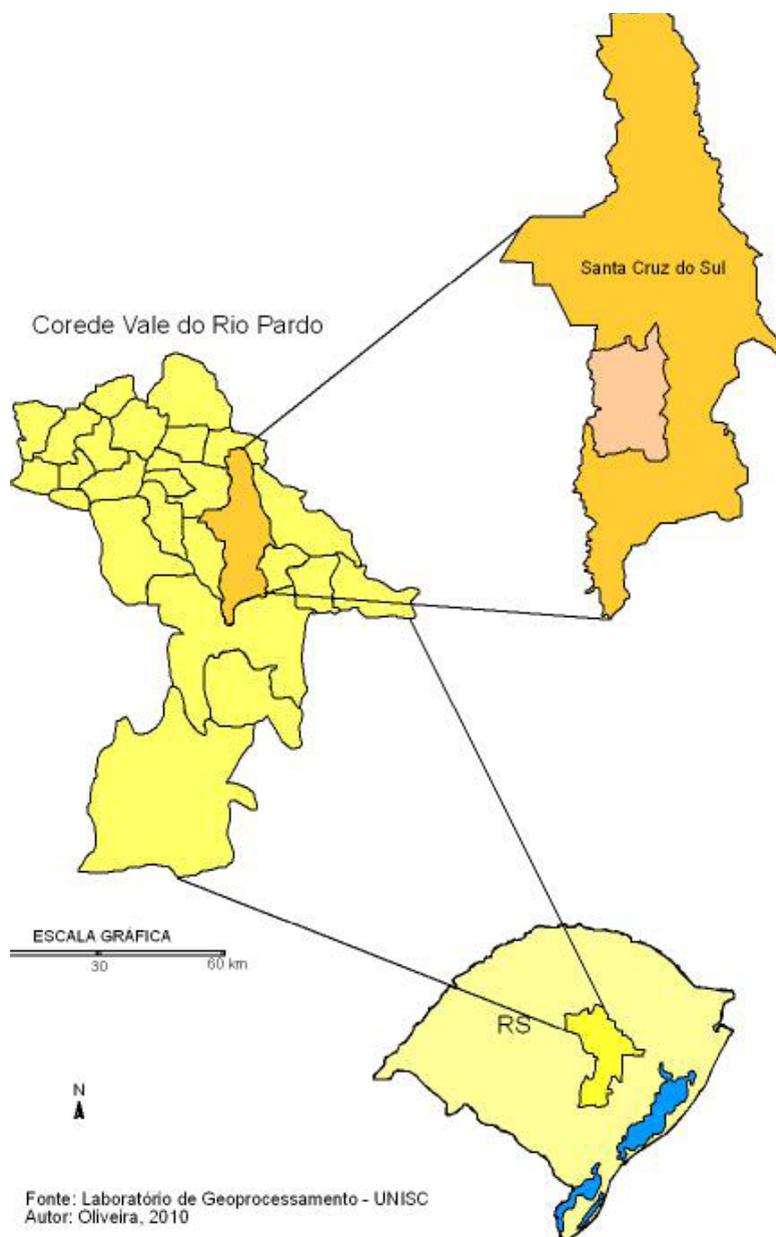
1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresenta o resultado de uma pesquisa com o objetivo de analisar o desenvolvimento do processo de verticalização na cidade de Santa Cruz do Sul-RS, no período de 1970 a 2010, notadamente sua dinâmica de configuração espacial na cidade. Santa Cruz do Sul está localizada na região Centro Oriental do Estado do Rio Grande do Sul (Figura 1).

Santa Cruz do Sul integra a região do Vale do Rio Pardo, da qual é considerado município polo. Faz limites com os municípios de Venâncio Aires, Rio Pardo, Passo do Sobrado, Vera Cruz e Sinimbu. Possui 794 km² de área, sendo 156,96 km² de área urbana e 637,53 km² rural. Apresentou, em 2010, uma população total de 118.287 habitantes, em que 105.184 desses habitantes residem na área urbana do município. Tem sua economia baseada no setor industrial voltada a produção fumageira.

1 Doutorando e Mestre em Desenvolvimento Regional. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC. Bolsista FAPERGS. gabriel.anibal@bol.com.br

Figura 1
Santa Cruz do Sul: Localização no Rio Grande do Sul



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”.

Tem-se como objetivo, 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.

Para atingir o objetivo acima especificado e realizar uma análise crítica do processo de verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul, optou-se por determinar uma periodização. Esse procedimento tem como base a afirmação de Santos (1997, p.114): “para que o estudo possa alcançar os seus objetivos, isto é, interpretar o presente como resultado de um processo e indicar possíveis linhas de evolução, um esforço de periodização se impõe.” Assim, a periodização estipulada para efeito de estudo está compreendida entre os anos de 1970 a 2010, constituída em três períodos assim especificados: o primeiro período corresponde ao intervalo de 1970 a 1986, quando ocorre a internacionalização das indústrias beneficiadoras do fumo e o desenvolvimento inicial do mercado imobiliário; o segundo período de 1987 a 1994 em que 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 de análise, escolheram-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 Secretária Municipal da Fazenda, e identificação dos prédios nos diversos logradouros. As informações foram organizadas de forma cronológica com vistas a identificar, caracterizar e analisar os agentes, as suas estratégias de ação, os contextos econômico, político, histórico e social, bem como a dinâmica do processo de verticalização na urbanização da cidade.

Este ensaio, além desta introdução, está constituído de um primeiro mo-

mento, em que se apresenta um referencial sobre o desenvolvimento do processo de verticalização urbana no Brasil. Na segunda seção trata-se da caracterização do processo de verticalização urbana nas cidades médias brasileiras e dos principais estudos sobre o tema desenvolvidos em cidades desse porte. Na terceira seção aborda-se o desenvolvimento do processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul entre 1970 e 2010, onde se apresenta a descrição e realiza-se a análise desse fenômeno urbano. Por fim, apresentam-se considerações finais dessa reflexão.

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.”

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.

O espaço urbano capitalista é produzido por agentes sociais que por intermédio de ações complexas processam a (re)organização espacial. Nessa promoção da organização espacial urbana, conforme Corrêa (1989, p. 12), participam os seguintes agentes: “os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos”.

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 (CORRÊA, 1989). 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.

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. De acordo com Bahiana (1978, p. 61), “Os Proprietários de Solo, sejam rurais ou urbanos, preocupam-se em exercer barganha com o solo urbano, com o objetivo precípuo da maximização de lucros, sem se interessar ao uso que lhe será dado; podem, portanto, realizar operações de especulação imobiliária”.

O Estado é o regulador da ocupação e usos do solo urbano, com a finalidade de proporcionar melhor qualidade de vida à população. Essa regulação não é neutra. Ocorre com a presença preponderante de conflitos dos diversos membros da sociedade, onde cada grupo defende seus respectivos interesses. Conforme Corrêa (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. Além disso, o Estado atua, também, como promotor imobiliário, pois atende aos anseios dos demais agentes de promoção da organização espacial urbana.

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 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.

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.

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 [...]”.

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) 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.

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. 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.

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.”

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.

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.

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

Neste trabalho entende-se a verticalização 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.

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

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

De acordo com 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 município².

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. 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.” Assim, utilizando-se o critério demográfico, por exemplo, uma cidade considerada média na Alemanha, poderá não sê-lo na Dinamarca ou no Brasil.

Para tanto, 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 e Mata (2008, p. 33), “[...] desempenham o papel de núcleo estratégico da rede urbana do Brasil, constituindo-se elos dos espaços urbano e regional, desempenhando, nos anos 1970 e 1980, função estratégica na política nacional de desenvolvimento urbano do país.”

Os primeiros estudos acadêmicos referentes ao tema da verticalização urbana no Brasil datam da década de 1980. A maioria dos estudos sobre a verticalização concentra-se nas principais capitais brasileiras, com destaque especial para a metrópole de São Paulo. São desse período, também, as primeiras teses, dissertações, artigos e outros estudos, que buscaram, também, compreender como esse

2 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.

processo desenvolveu-se nas cidades médias brasileiras.

O estudo da verticalização nessas cidades médias brasileiras, objeto dos autores referenciados³, apresenta os mais variados enfoques espaciais e temporais. Dentre esses trabalhos, destacam-se: o de Mendes (1992) que explica a verticalização de Maringá, PR, a partir do estudo do papel do Estado e do capital; o de Ramires (1998) que analisa o espaço verticalizado na cidade de Uberlândia, MG, através da relação com os aspectos do consumo; o de Sähr (2000) que examina a verticalização de Ponta Grossa, PR, identificando as dimensões histórica, espacial, social, simbólica, econômica e de planejamento, desse processo; o de Pinheiro e Soares (2003), que identificou importante etapa do processo de verticalização de Rio Grande, RS, ligada à indução dos recursos do Banco Nacional de Habitação; 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 Carvalho e Oliveira (2008) que identificou, ao estudar a verticalização de Viçosa, MG, que a Universidade Federal de Viçosa (UFV) constitui-se no principal fator indutor desse processo; 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.

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. A análise mais aprofundada da verticalização da cidade de Santa Cruz do Sul será nosso objeto na próxima seção da presente pesquisa, a seguir.

3 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); (Töws, 2010); e Oliveira e Silveira (2011).

4. VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SANTA CRUZ DO SUL NO PERÍODO DE 1970 A 2010: RESULTADO E ANÁLISE

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.

No período em estudo, foram construídos, em Santa Cruz do Sul, quatrocentos e onze prédios conforme o universo determinado para pesquisa. Desse total, foram analisados trezentos e oitenta e três prédios, que representam 93,18% do universo acima referenciado.

Apresenta-se na tabela 1, a consolidação dos três períodos (1970 a 1986, 1987 a 1994 e 1995 a 2010) da verticalização urbana de Santa Cruz do Sul.

Tabela 1

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%).

Observa-se, na figura 2 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 2
Santa Cruz do Sul: vista parcial, 2009.



Fonte: registro fotográfico do autor, 2009.

Quanto às unidades construídas entre 1970 e 2010, estas totalizaram seis mil e setecentas e noventa, conforme a tabela 2. 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%.

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.

Tabela 2

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.

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 dez empresas, quadro 1. As empresas foram classificadas de acordo com a área total construída. Observa-se que desse total três são empresas de fora do município. A Haubrich S. A., 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 como incorporadoras e construtoras.

Quadro 1

Santa Cruz do Sul: principais incorporadoras/construtoras – período 1970 a 2010

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	ORIGEM	ÁREA CONSTRUÍDA M ²
SUHMA – Engenharia e Construções	Santa Cruz do Sul-RS	158.871,92
R. V. Dick Empreendimentos Imobiliários	Santa Cruz do Sul-RS	68.227,28
Bule Engenharia e Construções	Santa Cruz do Sul-RS	44.786,25
Goettert Engenharia e Construções	São Leopoldo-RS	36.105,66
Haubrich S. A.	Taquara-RS	23.470,37
Gama Construções e Incorporações	Santa Cruz do Sul-RS	22.398,58
Construtora e Urbanizadora Rech Ltda	Santa Cruz do Sul-RS	20.377,15
Vêneto Empreendimentos. Imobiliários Ltda	Carlos Barbosa-RS	19.617,33
Trevisplan Engenharia	Santa Cruz do Sul-RS	18.333,42
Construtora Knak	Santa Cruz do Sul-RS	14.023,30

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.^{4 5}

No quadro 2 são relacionadas as oito empresas de fora do município que realizaram empreendimentos verticalizados em Santa Cruz do Sul no período de 1970 a 2010.

Quadro 2

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

CONSTRUTORA/INCORPORADORA	ORIGEM	ÁREA CONSTRUÍDA M ²
Goettert Engenharia e Construções Ltda	São Leopoldo-RS	36.105,66
Haubrich S. A.	Taquara-RS	23.470,37
Vêneto Empreendimentos Imobiliários Ltda	Carlos Barbosa-RS	19.617,33
Castor Empreendimentos Imobiliários	Porto Alegre-RS	12.941,37
Barsé Empreendimentos Imobiliários	Lajeado-RS	8.707,98
Goldzstein Administradora e Incorporadora Ltda	Porto Alegre-RS	5.365,46

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

5 Até o ano de 2005 a sede da empresa era em Carlos Barbosa, RS.

Construtora Prates Galvão	Porto Alegre-RS	5.082,06
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.

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 3, 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.

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 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 e a Conceito Imóveis. Essas empresas atuam em forma de rede com as empresas incorporadoras/construtoras, na comercialização dos empreendimen-

tos, 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.

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 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. Embora, não se tenha dados oficiais do montante das unidades habitacionais verticalizadas financiadas pelo BNH em Santa Cruz do Sul, esse agente financeiro foi 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 3, 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.

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 3. 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.

Conforme Corrêa (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 Corrêa (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 Verena). 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 padrão médio e de luxo. 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, [...]”.

Também, de acordo com Corrêa (1989), aqueles terrenos com pior localização, que apresentam os menores preços serão destinados a faixa da população com menor poder aquisitivo, onde serão edificadas habitações inferiores. Neste último caso, “A intervenção do Estado, quer direta, quer indiretamente, se torna necessária (CORRÊA, 1989, p. 63). 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.

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. No final dos anos da década de 1990, os bairros localizados na região sul da cidade passaram, também, a experimentar o processo de verticalização. Na figura 3 apresenta-se a distribuição espacial aproximada do processo de verticalização urbana de Santa Cruz do Sul.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

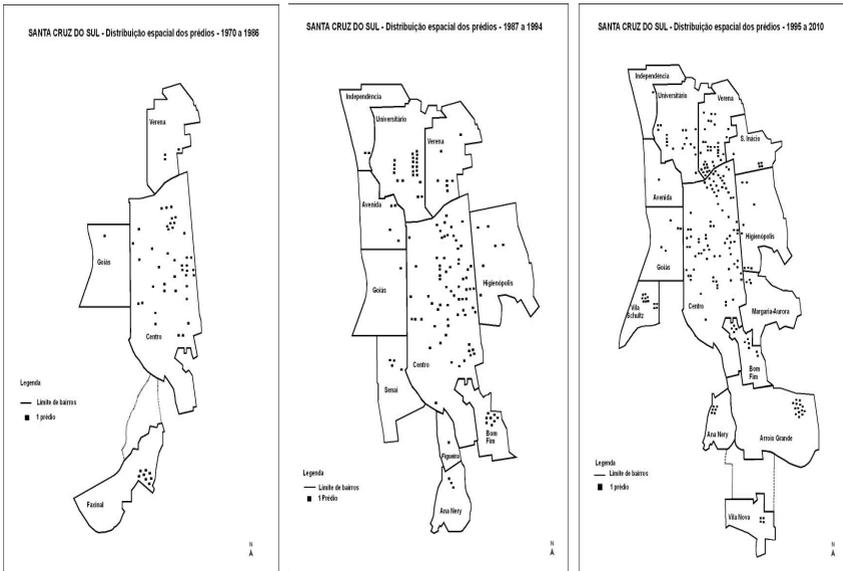
O processo de verticalização de Santa Cruz do Sul começa anteriormente à década de 1970, na qual se destaca o edifício Dona Paula, construído na década de sessenta e localizado à Rua Marechal Floriano. Foi o primeiro prédio da cidade com oito pavimentos. A partir dos anos de 1970 a verticalização avança 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.

Figura 3

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.

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.

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.

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.

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%.

Verifica-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. 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. 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.

No que concerne 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 para a comercialização das unidades habitacionais produzidas. O Es-

tado 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.

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.”

URBAN VERTICALIZATION MEDIUM-SIZED CITIES: THE CASE OF SANTA CRUZ DO SUL - RS

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 conforming spaces at the city. The process of urban verticalization in Brazilian medium-sized cities has its own characteristics and dynamics of amplified reproduction of urban space. Initially this work is composed by a theoretical review of the concept of verticalization and the process of urban verticalization in Brazil. Second, some studies related to the development process of verticalization in medium-sized cities in Brazil are presented. Next, there are results, analysis and considerations about the process of urban verticalization in Santa Cruz do Sul, a medium-sized city located in central eastern of Rio Grande do Sul and an important tobacco industrial center of Brazil.

Keywords: Verticalization. Medium-sized cities. Urban expansion. Santa Cruz do Sul

VERTICALIZACIÓN URBANA EN CIUDADES MEDIANAS: EL CASO DE SANTA CRUZ DO SUL-RS

RESUMEN

Este trabajo presenta los resultados de un estudio que tiene por objetivo analizar el desarrollo del proceso de integración vertical en las ciudades de tamaño medio en Brasil, especialmente en el caso de Santa Cruz do Sul-RS, en el periodo de

1970 a 2010, en particular la dinámica de su configuración espacial en la ciudad. El proceso de verticalización urbana de ciudades medianas en Brasil ha puesto de manifiesto las características y dinámicas de la reproducción ampliada del espacio urbano. El texto está compuesto por una revisión teórica sobre el concepto de verticalización y del proceso de verticalización urbana en Brasil. En segundo lugar, se presentan algunos estudios relacionados con procesos de verticalización en ciudades medianas en Brasil. A continuación, hay resultados, análisis y consideraciones sobre el proceso de verticalización urbano en Santa Cruz do Sul, una ciudad de mediano tamaño, situada en el centro oriental de Rio Grande do Sul y un centro industrial importante tabaco de Brasil.

Palabras clave: Verticalización. Ciudades medias. Expansión urbana. Santa Cruz do Sul.

REFERÊNCIAS

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.

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

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

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

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>.

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

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

MOTTA, D.; MATA, D. da. Crescimento das cidades médias. Regional e urbano-01, Rio de Janeiro: IPEA, p. 33-38, dez. 2008.

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.

RAMIRES, J. C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. Boletim de Geografia. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998. p. 97-105.

SANTOS, M. Metamorfose do espaço habitado. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.

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

SOARES, B. R. Pequenas e médias cidades: um estudo sobre as relações socioespaciais nas

áreas de cerrado em Minas Gerais. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). *Cidades Médias: espaço em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 461-494.

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.