

LADO BRASILEÑO E LADO URUGUAYO: COMO A CONDIÇÃO FRONTEIRIÇA DE CIDADE-GÊMEA INTERAGE COM A AÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS EM SANT'ANA DO LIVRAMENTO (RS)?

Leonardo Berté Nunes

Graduação em Geografia Licenciatura Plena, Departamento de Geociências pela UFSM
E-mail: leonardoberte0@gmail.com

Eduardo Schiavone Cardoso

Professor Titular do Departamento de Geociências pela UFSM
E-mail: educard@smail.ufsm.br

Resumo:

O presente artigo tem como enfoque compreender como a ação dos promotores imobiliários de Sant'Ana do Livramento (RS) interage com a condição de cidade-gêmea. Para estudar tal questão foi construído um referencial teórico que trata sobre o conceito de espaço urbano, a dinâmica da produção do espaço enquanto mercadoria, a definição dos agentes sociais urbanos e, por fim, a caracterização da fronteira e das cidades-gêmeas. A produção dos dados foi feita através de um trabalho de campo na cidade que contou com a análise de um jornal local na sua seção de "Classificados" na qual se encontravam os anúncios publicitários dos empreendimentos imobiliários. Nessa análise foram pesquisados os dados referentes ao período de 2008-2018. E para complementar os dados produzidos através do jornal foram realizadas entrevistas com promotores imobiliários e representantes de imobiliárias locais. Com base nesses dados se evidenciou que a ação dos promotores imobiliários em Sant'Ana do Livramento (RS) possui uma conexão forte com a condição de cidade-gêmea principalmente porque é através da entrada de compradores uruguaios que ocorre parte da capitalização dos empreendimentos.

Palavras-chave: *Cidade-gêmeas. Sant'Ana do Livramento. Promotores imobiliários.*

Introdução

O presente artigo surge como um resultado de um projeto de iniciação científica financiado pelo Fundo de Incentivo à Pesquisa (FIPE-UFSM), cuja área de concentração é a Geografia Urbana. O projeto possuía como objetivo compreender quais eram as estratégias de ação dos promotores imobiliários de Sant'Ana do Livramento (RS) e para estudar tal questão foram elencados alguns objetivos específicos.

Estes objetivos específicos diziam respeito a mapear a localização dos empreendimentos imobiliários realizados dentro do período de 2008-2018. A escolha por esse período diz respeito ao fato de ser o período mais próximo do início da pesquisa (2019). Já a opção por estudar dez anos de dados diz respeito à busca por uma caracterização que abarcasse diferentes momentos do fenômeno estudado.

Além disso, buscamos identificar os promotores imobiliários da cidade e verificar como a atividade desses agentes do espaço urbano se relaciona com o processo de segregação

socioespacial. E, também, a condição que a cidade de Sant’Ana do Livramento possui, em função de ser uma cidade-gêmea com Rivera (UY).

Ao longo do estudo foi realizada uma fundamentação teórica acerca do espaço urbano, da relação entre terra-mercadoria-valor, da diversidade de agentes sociais presente no espaço urbano apresentada por Corrêa (1995), com um enfoque especial para os promotores imobiliários. Por fim, foram evidenciados conceitos e características que auxiliaram no entendimento sobre a dinâmica das cidades-gêmeas.

Apesar de incluir a discussão sobre cidade-gêmea como um item a ser verificado, não se pensava que esta questão seria tão crucial para a promoção imobiliária de Sant’Ana do Livramento: a condição de cidade-gêmea e, por sequência, a de fronteira, como evidência Machado (2005). Nesse sentido, o presente artigo busca aprofundar a discussão sobre cidade-gêmea, fronteira e a promoção imobiliária em Sant’Ana do Livramento através dos resultados da pesquisa, para evidenciar como se dá essa relação e de que maneira eles abonam as questões teóricas referentes às cidades-gêmeas.

Busca-se contribuir para a compreensão da ação dos agentes sociais do espaço urbano em cidades fronteiriças como Sant’Ana do Livramento. E, também, ampliar essa discussão trazendo questões referentes ao conceito de fronteira, verificando como se aliam os dois conceitos no que diz respeito ao espaço urbano.

Fundamentação Teórica

Para entender a discussão sobre cidade-gêmea é preciso ter noções sobre o conceito de espaço urbano e a dinâmica na qual os agentes sociais se apropriam e fazem sua reprodução social e com isso a produção do espaço urbano capitalista. Nesse sentido, Corrêa (1995) nos evidencia que o espaço urbano capitalista é caracterizado por ser um conjunto de diferentes usos do solo justapostos o que leva o autor a chamá-lo de espaço fragmentado. Esse espaço fragmentado se articula de forma direta e indireta, por exemplo, através da troca de mercadorias e da circulação da mais valia, respectivamente.

Concomitante a isso, o espaço urbano expressa as características sociais, produzidas a partir de sociedades de classes, que tendem a diferenciar a população de acordo com aquele aspecto que é central na diferenciação das classes sociais. Quando falamos do espaço urbano capitalista, o que diferencia as classes sociais e os diferentes setores dentro de cada classe é a detenção ou não de capital. Dessa maneira o espaço urbano é um reflexo social do próprio capitalismo o que pode ser verificado, por exemplo, no processo de segregação socioespacial (CORRÊA,1995).

A condição de reflexo social da dinâmica de classes funciona unida à importância que o próprio espaço urbano possui na reprodução das classes sociais. Isso ocorre porque a constituição dos mais diversos bairros de uma cidade se dá com base na dinâmica de classes, e neles serão organizados aspectos que levam a manutenção da ordem vigente. Por exemplo, a infraestrutura de serviços públicos em bairros cujos moradores pertencem à classe trabalhadora, normalmente, não é a mesma que aquela presente em bairros de classes médias ou mesmo elites locais, o que se expressa na falta de acesso à educação, saúde, segurança, cultura, saneamento básico e outros serviços que levam à permanência daquela população na sua condição socioeconômica.

Tais condições fazem com o que o espaço urbano seja propenso a gerar embates, manifestações, greves e outras formas de luta social resultantes das dinâmicas supracitadas, mas não apenas delas. Uma vez que, como aponta Maricato (2015), a partir da primeira década desse século, a maior parte da população mundial tornou-se urbana; o espaço urbano concentra a maioria da população e também certa “ideologia urbana-industrial” que permeia até as formas de produção de alimentos influenciando no espaço rural de maneira contundente.

Esses fenômenos fazem com que o espaço urbano atraia para si embates diversos, por exemplo, manifestações de trabalhadores rurais. Dessa forma, Corrêa (1995) chama o espaço urbano capitalista de campo de lutas. Além disso, o autor também identifica no espaço urbano características culturais e simbólicas dada a presença de grupos distintos (aqui inclusas as diferentes etnias, religiões, gêneros, sexualidades, entre outros) que se entrelaçam com as classes sociais e se materializam no espaço.

Esse espaço urbano é operacionalizado por cinco agentes sociais cujas funções e estratégias são a ponta de lança para a produção dele. Eles são: Proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos. O principal objeto de estudo no presente artigo é o grupo dos promotores imobiliários.

Para Corrêa (1995), os promotores imobiliários são os agentes responsáveis por todo o processo produtivo de imóveis que são na sua maioria residenciais, voltados para a parcela da sociedade que pode dispor de quantias consideráveis de dinheiro para a compra de uma residência ou mesmo de mais de um imóvel que será posteriormente alugado. Os promotores imobiliários são responsáveis pelo estudo técnico que resulta na escolha do local do

empreendimento imobiliário, perpassando pela construção, propaganda em diferentes veículos de mídia e finalmente a comercialização.

Além disso, se torna interessante mencionar que diferentes setores de promotores imobiliários podem impactar de forma diferente no espaço urbano. Por exemplo, através de um processo de verticalização, que podemos caracterizar aqui como a produção de imóveis com diversos pavimentos que possibilitam a concentração de residências. Esses imóveis verticais comumente são produzidos com maior intensidade por aqueles promotores que possuem uma maior concentração de capital (SILVA, 2012).

Por fim, é importante compreender que a atuação dos promotores imobiliários pode ocorrer em parceria com outros agentes sociais como é o caso do Estado, seja através do fornecimento de infraestrutura adequada para o funcionamento de grandes empreendimentos ou ainda através do financiamento mediante verbas públicas (via bancos como a Caixa Econômica Federal); ou quando o Estado contrata um promotor imobiliário para efetivar a construção de Habitações de Interesse Social.

O motor que impulsiona a promoção imobiliária reside principalmente no processo de valorização do espaço. Quando falamos em valorização do espaço nos referimos à transformação que o próprio espaço sofre, dentro do modo de produção capitalista, em mercadoria. Quanto a isso, é possível citar Moraes e Costa (1987) que nos trazem o seguinte:

De tudo que foi apresentado, pode-se afirmar que as determinações gerais do capitalismo na sua relação com o espaço substantivam um modo geral de valorizá-lo que poderíamos definir como uma verdadeira valorização para a valorização. Sob este modo de produção, o espaço é, antes de tudo, objeto, veículo e produto do capital. Por isso mesmo, em termos de determinações gerais, o processo de valorização capitalista do espaço não é outro que não a própria valorização do capital (MORAES & COSTA, 1987, p. 50)

Dessa maneira, é possível chegar ao conceito de valor da terra urbana, pensado a partir de uma proposição semelhante ao que foi posto acima, mas que especifica essa questão para o espaço urbano. Sobre isso Silva (2012) nos evidencia que a terra urbana faz parte de um espaço socialmente produzido e, portanto, seria possuidora de valor.

A própria terra urbana e aquilo que ela comporta (casas, vias de transporte, indústrias, estabelecimentos comerciais etc.) são socialmente produzidas (inclusive por possuírem um tempo médio de produção, isto é, tempo socialmente necessário) de acordo com o interesse de diversos agentes. A terra urbana constitui uma mercadoria e o capital imobiliário é, de fato, um dos capitais geradores de riqueza para aqueles que o controlam (SILVA, 2012).

Com isso compreendemos que os promotores imobiliários são uma parcela dos agentes sociais que operacionalizam um espaço urbano fragmentado, articulado,

condicionante e reflexo social (além de campos de lutas e agregador de materializações culturais), através da valorização do espaço que propícia a transformação do espaço em mercadoria, o que se relaciona com o processo de reprodução capitalista. Contudo, os espaços urbanos são diferentes, existem cidades grandes, médias e pequenas, cidades que mudam sua função na rede urbana ao longo do tempo. E existem cidades que se localizam na fronteira de seus países.

A fronteira é sempre muito emblemática por se tratar de uma zona, uma faixa que delimita dois ou mais territórios distintos que apresentam características culturais, sociais, linguísticas e étnicas diferentes (Bento, 2015). Existem, especialmente dentro das Relações Internacionais, da Geografia Política e da Geopolítica, estudos diversos referentes aos diferentes significados da fronteira, aqui tratada como a fronteira entre dois (ou mais) Estados. Neste ponto, é interessante mencionarmos a noção de “condição fronteira” que nos indica a fronteira não apenas como essa faixa ou zona, mas como um elemento que define as práticas econômicas, sociais e culturais. Sobre a condição fronteira, Dorfman (2013) nos diz o seguinte:

Por outro lado, a fronteira chama a si certos tipos de práticas legais e ilegais, atraindo pessoas que desejam beneficiar-se das vantagens locais, na forma de um leque mais amplo de serviços (de saúde, energia e comunicações, por exemplo), custo de vida menor, maiores oportunidades de trabalho, ainda que, para isso, muitas vezes aspectos da legalidade estatal sejam “esquecidos” ou francamente burlados, criando extraterritorialidades de base local. As fronteiras são lugares da contradição, ao mesmo tempo periféricos aos estados-nação e plenos de alternativas políticas e econômicas oferecidas pelo trânsito fronteiriço. São também lugares da diversidade, em que o contato estrutural entre dois grupos nacionais –ou grupos nacionalizados, na medida em que a distinção entre eles pode originar-se na ação político-cultural do estado-nação que, em seus processos de territorialização, coloniza as margens, regula o idioma, homogeniza o simbólico, materializado em marcos, marcas e monumentos – é experimentado cotidianamente. Além disso, o chamado da fronteira atinge os ouvidos de muitos outros grupos interessados na indecidibilidade característica desse lugar. (DORFMAN, 2013, p.9).

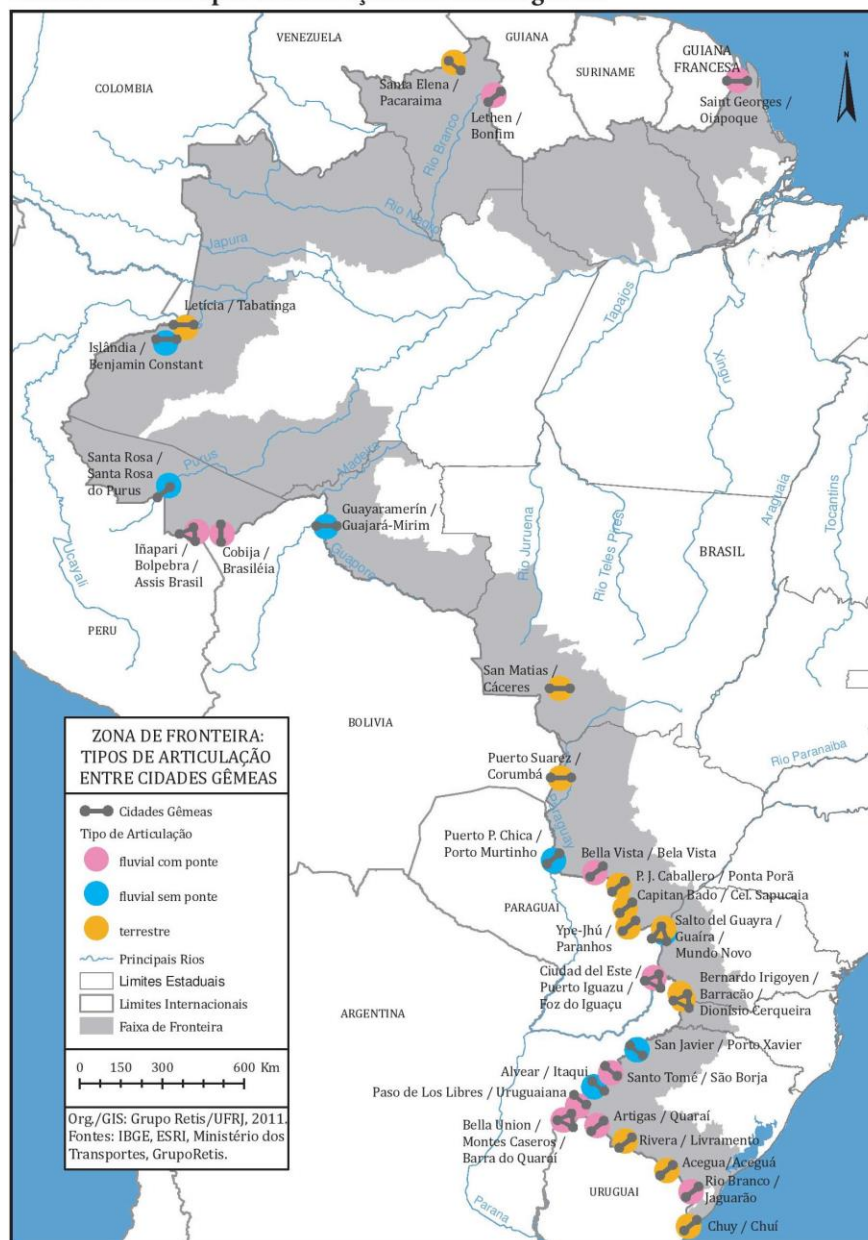
Sendo assim, podemos constatar que existem nas fronteiras especificidades muito marcantes e próprias. Em função disso, as cidades localizadas na faixa de fronteira possuem relevância em termos políticos, pois através delas é possível facilitar a integração entre Estados vizinhos. Mas, além disso, essas cidades possuem especificidades por se localizar na zona fronteira, especialmente quando se trata de cidades-gêmeas (Figura 1).

Essas especificidades dizem respeito às trocas culturais entre populações distintas, trocas comerciais, circulação de pessoas e outras tantas que muitas vezes não obedecem à mesma lógica que o restante dos espaços urbanos de um mesmo território. Machado (2005, p.260) traz a definição mais nítida acerca das cidades-gêmeas ao dizer o seguinte: “[...]”

adensamentos populacionais, cortados pela linha de fronteira, seja esta seca ou fluvial, articulada ou não por obra de infraestrutura [...]”.

As cidades-gêmeas possuem, por exemplo, relações familiares que se caracterizam por famílias binacionais, ou seja, compostas por membros dos dois lados da fronteira. Outra forma comum de relação que existe entre cidades-gêmeas são relações de trabalho que incluem pessoas que residem em uma das cidades e trabalham na outra ou ainda exercem atividades em ambos os lados da fronteira.

Zona de fronteira: tipos de articulação entre cidades gêmeas



Grupo Retis, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Mapa original (base cartográfica com generalização; algumas feições do território não estão representadas em detalhe; Chile, Equador e Peru não estão integralmente representados ou cotados; as Unidades Federativas do Brasil não estão cotadas).

Figura 1: Cidades-gêmeas na fronteira brasileira
Fonte: GRUPO RETIS, 2011, online

Na fronteira entre o Brasil e os países vizinhos na América do Sul, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, existem 33 cidades-gêmeas (de um total de 580 cidades localizadas nos 150 km que compõem a faixa de fronteira). Dentre elas está Sant’Ana do Livramento que é vizinha de Rivera, UY cuja localização pode ser observada no mapa a seguir (Figura 2).

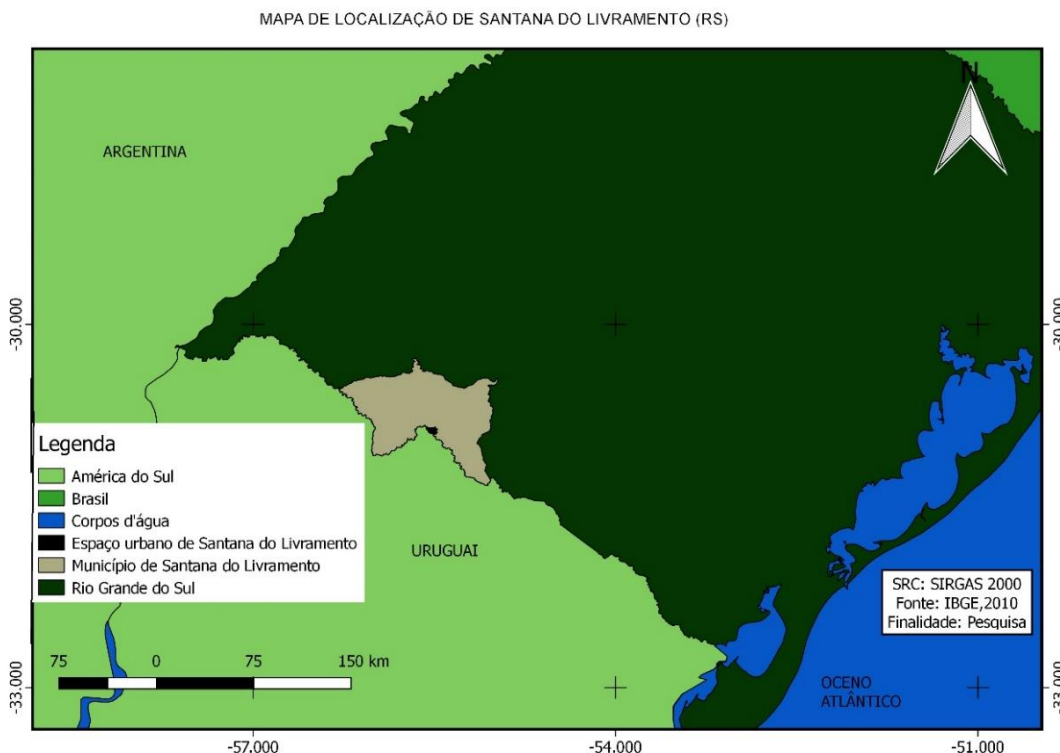


Figura 2: Mapa de localização de Sant’Ana do Livramento
Fonte: OS AUTORES, 2020

Sobre essas duas cidades, Dorfman (2007) evidencia o seguinte:

A fronteira em questão é apresentada, tanto no senso comum como por muitos de seus estudiosos, como peculiar, particular ou especial, em comparação com outras fronteiras internacionais. Entre as razões para tal excepcionalidade listam-se: vínculos transfronteiriços intensos e cotidianos; o compartilhamento do centro urbano; a ausência de ascendência de uma cidade sobre a outra (como ocorre na fronteira México-EUA); o entrelaçamento da infraestrutura (estradas, aeroporto, esgotos, saúde, educação, controle de fronteiras) (DORFMAN, 2007, p.78).

Entre os principais aspectos presentes na constituição das relações das duas cidades está a “linha” que se constitui, entre outras manifestações, pelo conjunto de instalações e relações que se dão ao longo da linha traçada a partir dos marcos fronteiriços. Mas que para além disso, se apresenta enquanto uma forma de sobrevivência das duas cidades através das trocas comerciais que se dão nela, uma vez que a “linha” representa o *locus* daquilo que Dorfman (2007) expõe ao citar Milton Santos acerca da força própria do lugar. A localização da “linha” de fronteira pode ser verificada na imagem a seguir (Figura 3).

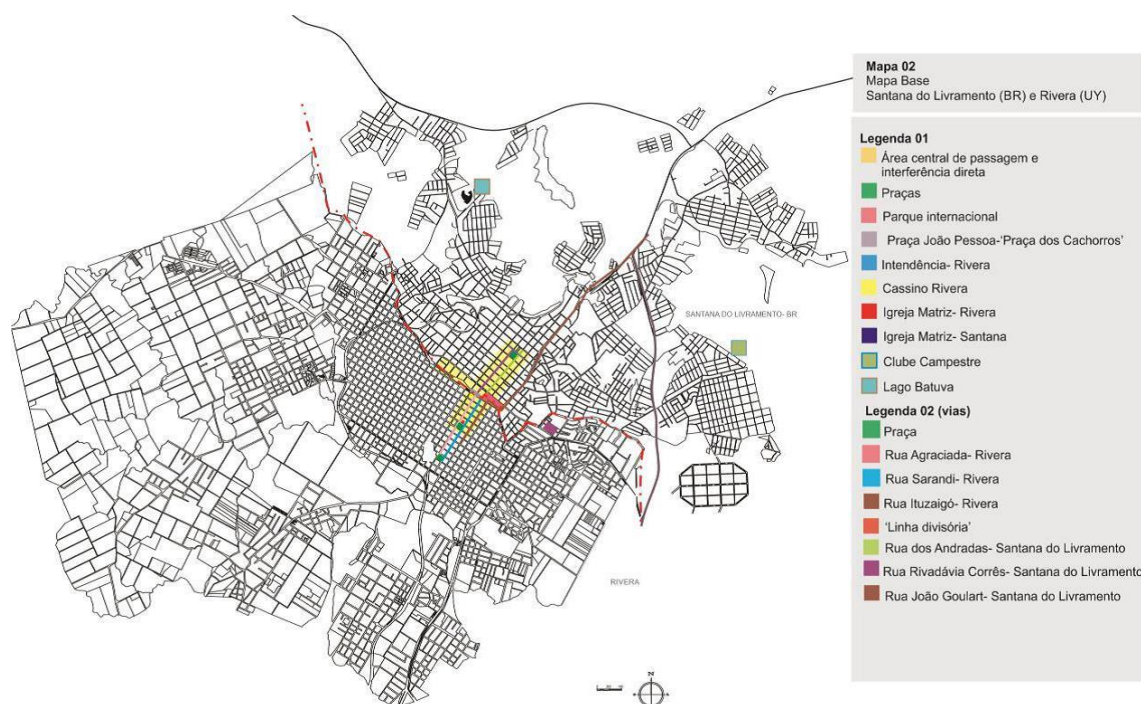


Figura 3: Localização da “linha” de fronteira em Sant’Ana do Livramento/Rivera
Fonte: COELHO, 2018, p.11).

Isso se deve ao fato que as condições positivas para as trocas comerciais que ocorrem entre Sant’Ana do Livramento e Rivera e que são feitas com alta vinculação às trocas cambiais entre peso uruguaio, real e dólar estadunidense são amplamente diferentes. Ou até mesmo opostas às condições positivas que funcionam no restante de cada um dos Estados envolvidos.

Um exemplo está na relação com o dólar em cada país: o câmbio desfavorável para o Brasil (fazendo com que o real seja desvalorizado) é um fator positivo para os brasileiros de Sant’Ana do Livramento, já que os uruguaios podem comprar na cidade vizinha e o inverso também ocorre.

Outras questões fundamentais na busca de uma definição para o fenômeno das cidades-gêmeas são o contrabando e os *free shops*. Dorfman (2007) nos mostra que a ideia de contrabando enquanto um tráfico ilegal pelas fronteiras de um país não encontra embasamento na realidade de Sant’Ana do Livramento-Rivera, como no seguinte fragmento:

A primeira descoberta foi de que empregar a palavra ‘contrabando’ em Sant’Ana do Livramento-Rivera equivalia a uma declaração de ignorância do *ethos* fronteiriço. Além de revelar-se como estranho ao lugar, significava não compactuar com a compreensão local sobre a atividade, já que a designação ‘contrabando’ se origina em parâmetros extralocais de legalidade, trazendo em si uma condenação velada. Isso é inadmissível num contexto em que a atividade é disseminada e normalizada, envolvendo a todos, seja como estratégia de abastecimento cotidiano, seja como alternativa de ocupação e geração de renda. (DORFMAN, 2007, p.82)

Dessa forma, a compreensão formal de contrabando não diz respeito à compreensão que existe por parte dos fronteiriços em função do conjunto de conformações socioespaciais que foram ocorrendo ao longo do tempo nessas duas cidades. Os *free shops*, por sua vez, possuem a especificidade de estarem momentaneamente ligados ao lado uruguaio da fronteira desde os anos 1990 e possibilitarem a compra de produtos de alto valor em especial para estrangeiros (brasileiros, argentinos...) com um preço mais acessível. Tal disponibilidade gera um fluxo, especialmente aos fins de semana, de turistas que vêm de diversas partes do Brasil, e por vezes da Argentina, para adquirir esses produtos.

Metodologia

Com o levantamento bibliográfico realizado, partiu-se para a produção dos dados a partir do trabalho de campo, que foi dividido em dois momentos. Um primeiro no qual foram produzidos dados a partir daquilo que está presente na seção dos “Classificados” de um jornal local (A Platéia); e um segundo no qual foram entrevistados alguns promotores imobiliários e representantes de imobiliárias locais.

No primeiro momento, eram buscados os dados do jornal que diziam respeito às propagandas para divulgação dos empreendimentos imobiliários realizados. “A Platéia” é um jornal local que existe há mais de oitenta anos se caracterizando como uma fonte relevante sobre a cidade. As seções dos “Classificados” são veiculadas apenas nas edições de fim de semana, e todos os “Classificados” presentes nos arquivos de 2008-2018 foram analisados em busca de dados que indicassem “noções gerais” sobre a promoção imobiliária local.

Por exemplo, qual a localização desses imóveis? Qual o preço pelo qual a venda dos imóveis seria feita? E quais os tipos de empreendimentos imobiliários estavam sendo realizados? Dessa maneira foi possível, quando se deu a análise dos resultados, verificar dados como quais os bairros concentram a maior parte dos empreendimentos, levando às interpretações sobre as razões para essa distribuição. O segundo momento serviu para conversar com as pessoas que exercem as funções e atividades aqui estudadas.

As entrevistas eram direcionadas para aqueles promotores imobiliários e para os representantes de imobiliárias locais cujas empresas estivessem veiculadas nos dados anteriormente obtidos no jornal. Através da adesão voluntária foi possível entrevistar cinco promotores imobiliários e dez representantes de imobiliárias. Para os promotores imobiliários, as perguntas se voltaram para a compreensão de como são pensadas as estratégias desses agentes, por exemplo, como é feita a escolha dos terrenos? Que relação existe entre a produção de imóveis e o fato de estarmos na fronteira?

Para os representantes de imobiliárias foram feitas perguntas como: Que tipo de empreendimento imobiliário tem sido mais vendido e produzido na cidade? A relação cambial com Rivera (UY), com a entrada do dólar estadunidense e do peso uruguaio, influencia na dinâmica imobiliária (especialmente vendas) em Sant’Ana do Livramento? É necessário pontuar que estes momentos produziram os dados que foram utilizados para compor todo o trabalho e não apenas as questões referentes à fronteira ou cidades-gêmeas. Na sequência será dada ênfase aos resultados referentes às cidades-gêmeas, proposta desse artigo.

Resultados

Através do trabalho de campo foi possível definir alguns aspectos das ações dos promotores imobiliários em Sant’Ana do Livramento. O primeiro deles diz respeito ao aumento da produção de empreendimentos imobiliários entre os anos de 2008-2018. Esse aumento da ação dos promotores imobiliários se concentrou em três tipos de empreendimentos: Prédios residenciais, casas e quitinetes.

Esses empreendimentos estão distribuídos de forma diferente no espaço urbano, especialmente nos bairros: Centro, Armour e Prado como podemos ver no mapa abaixo (Figura 4). É importante pontuar que as divisões internas presentes em cada bairro dizem respeito aos setores censitários e nos auxiliam, também, a perceber um pouco mais sobre a renda dos moradores de cada bairro, o que, por sua vez, elucida questões acerca do preço dos imóveis construídos nessas localidades. Contudo, a quantidade de empreendimentos indica na legenda diz respeito ao bairro como um todo.

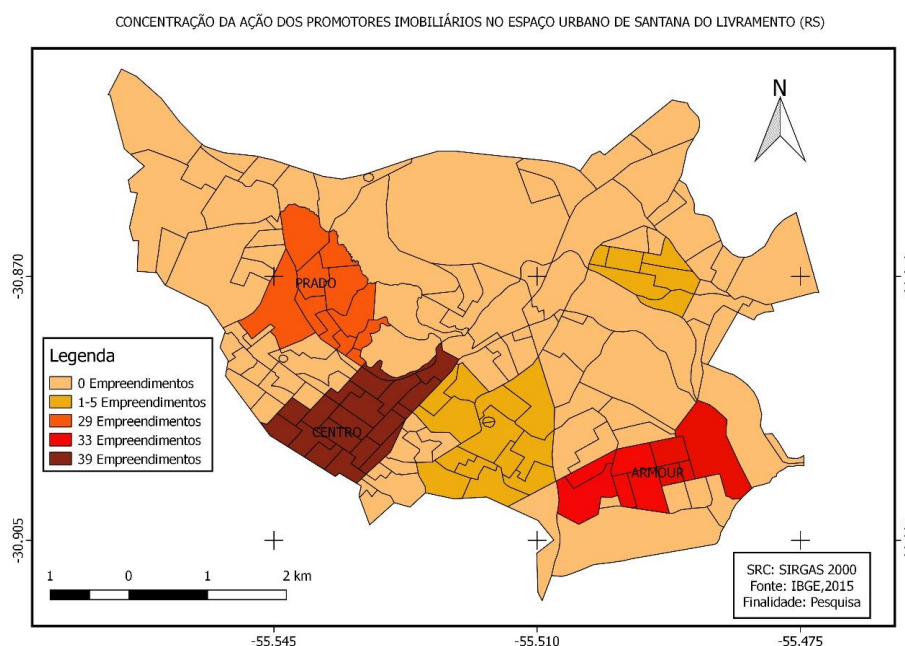


Figura 4: Mapa dos empreendimentos encontrados em Sant’Ana do Livramento
Fontes: OS AUTORES, 2020

Foram identificados nove promotores imobiliários e quinze imobiliárias que contribuem para o funcionamento do mercado imobiliário na cidade. A dinâmica de produção de imóveis tem crescido na cidade especialmente em função da chegada de investimentos do Governo Federal como o campus da Universidade Federal do Pampa e Programa Minha Casa Minha Vida. Mas também, o que contribuiu para que isso acontecesse foi uma mudança considerável na dinâmica cambial que tem relação direta com a condição de cidade-gêmea.

Quando falamos de Sant’Ana do Livramento e sua promoção imobiliária é preciso considerar sempre o fato de que falamos de uma cidade-gêmea. Durante o processo de produção dos dados se verificou algumas questões envolvendo em primeiro lugar a forma como o fator do câmbio impacta na promoção imobiliária local. Isso ocorre porque existem obrigatoriamente, no mínimo, duas moedas em circulação dentro do mesmo espaço urbano. Em função de uma característica da economia uruguaia, mas também em função da presença dos free shops, há ainda a circulação do dólar estadunidense.

Essa situação cambial gera um processo de “inversão” da lógica de câmbio aplicada ao restante dos dois países. Por exemplo, os períodos nos quais o real está desvalorizado perante o dólar, o poder aquisitivo dos uruguaios da fronteira está em vantagem, o que faz com que adquiram uma quantidade maior de produtos no lado brasileiro da fronteira.

A flutuação cambial descrita acima faz com que muitos uruguaios que possuem reservas financeiras, às vezes em dólar, possam adquirir imóveis do lado brasileiro da fronteira. Como foi verificado durante a produção de dados, muitos promotores e representantes de imobiliárias informam que, especialmente nos últimos 5 anos (contando até 2018), a quantidade de compradores uruguaios foi de aproximadamente 25%, ainda mais quando se trata dos prédios residenciais.

Esses compradores uruguaios podem adquirir mais de um imóvel por vez, já que, como exposto por representantes de imobiliárias, os uruguaios adquirem esses imóveis para posteriormente alugá-los. É importante mencionar que muitas das compras feitas por uruguaios são realizadas durante o processo de produção do empreendimento, o que contribui para que os promotores possam capitalizá-lo ainda mais.

Logo, observamos que a promoção imobiliária de Sant’Ana do Livramento é diretamente modelada não apenas pela dinâmica urbana capitalista, mas também por sua condição fronteira, e em especial pela situação cambial. Essa foi uma das razões apontadas pelos promotores imobiliários para o aumento considerável do valor da terra urbana em Sant’Ana do Livramento.

Em certa perspectiva, essa tendência gera ambiguidades para a promoção imobiliária. Por um lado, tem-se o fato de poder vender imóveis por um preço maior que o anterior e ampliar as áreas nas quais se constroem empreendimentos, dado o aumento do valor da terra. Ao mesmo tempo, se intensificam tensões como o aumento do valor da terra no centro da cidade, fazendo com que os promotores imobiliários necessitem gastar consideravelmente mais para adquirir o terreno.

Ainda acerca da entrada de uruguaios que adquirem produtos no lado brasileiro, é necessário pontuar que ela afeta setores com uma quantidade menor de capital dentre os promotores imobiliários. Um dos promotores imobiliários que trabalha com a produção de quitinetes através da obtenção de verba proveniente de seu comércio, também necessita do dinheiro do outro lado da fronteira. Embora diferente dos outros promotores, ele precisa que uruguaios comprem em sua loja para que possa produzir as quitinetes que são adquiridas por brasileiros.

Além de apresentar os resultados da pesquisa realizada é interessante traçar algumas discussões que possam conectar os resultados obtidos com a fundamentação teórica elaborada. Para fazer isso podemos evidenciar o que Corrêa (1995) nos mostra acerca da ação dos promotores imobiliários no espaço urbano. Uma das características da promoção imobiliária em Sant’Ana do Livramento pode ser relacionada com a afirmativa de Corrêa (1995) sobre a ordem em que ocorrem as ações dos promotores.

Para o autor, os promotores tendem a efetuar a construção dos empreendimentos e após, realizar a comercialização dele. Contudo aquilo que vemos em Sant’Ana do Livramento é a necessidade de comercializar o imóvel antes da sua finalização. Tal questão, embora pareça uma diferença simples, demonstra uma necessidade da promoção imobiliária local de se capitalizar durante o processo produtivo e não apenas na finalização do processo, além da captação de mais valia através dos trabalhadores que participam da construção. Ademais, é necessário pontuar que tal diferença advém de mudanças estruturais na forma como ocorre a produção imobiliária que cada vez mais se conecta com o capital financeiro como nos indica Abreu (2019).

A venda dos empreendimentos ao longo do processo, ou ainda como apontou Corrêa (1995), ao fim da produção, também revela um exemplo daquilo que o autor afirmou acerca do funcionamento do espaço urbano, quando menciona a articulação que existe entre os diferentes usos do solo. Uma questão apontada ao longo da construção teórica, e que é necessário evidenciar acerca do espaço urbano de Sant’Ana do Livramento, é a relação entre

promotores imobiliários e outros agentes sociais, como é o caso do Estado. Ela pode ser explicitada através da contribuição que a entrada de investimentos do governo federal como o Programa Minha Casa Minha Vida tiveram para ampliar a produção de empreendimentos imobiliários na cidade.

Somada a essas características está a condição de cidade-gêmea que perfaz parte substancial dos aspectos mais marcantes da promoção imobiliária. Nesse sentido podemos verificar muito daquilo que foi dito por Dorfman (2007) quando nos mostra as relações existentes entre as cidades-gêmeas. Por exemplo, as atividades econômicas normalmente se desenrolam de forma conjunta entre os dois lados da fronteira.

Como podemos perceber nos resultados apresentados anteriormente, a produção dos promotores imobiliários ocorre com grande participação através da capitalização das empresas e dos empreendimentos por parte das vendas de imóveis para uruguaios. Essa venda também ocorre de maneira vinculada aos uruguaios e à condição fronteira desse espaço urbano. Como mencionamos que a venda acontece quando o câmbio favorece os momentos de entrada de investidores uruguaios no mercado imobiliário de Sant’Ana do Livramento.

Essa relação também ocorre no que diz respeito ao valor da terra que, em função do que podemos chamar de uma “inflação local” vinculada às três moedas que circulam no espaço urbano. Tal questão faz com que se conecte o que três autores mencionam, em primeiro lugar Corrêa (1995) acerca da ação dos promotores imobiliários, em segundo lugar Silva (2012) ao explicar o funcionamento da produção do espaço urbano enquanto uma mercadoria e em terceiro a própria Dorfman (2007).

Isso diz respeito ao fato que o espaço urbano é socialmente produzido por agentes sociais como os promotores imobiliários, especialmente no caso dos promotores quando falamos na produção de moradias. Esses autores se entrelaçam quando pensamos que a ação dos agentes ao produzir o espaço se dá em Sant’Ana do Livramento vinculada à condição de cidade-gêmea. Mas não apenas em um ou outro aspecto e sim de forma integral criando uma forma particular de desenvolvimento da promoção imobiliária e do próprio espaço urbano, gerando assim uma promoção imobiliária que é “dependente” das características desse espaço urbano.

Considerações Finais

Para tornar mais nítida a questão apresentada, foi construído um mapa conceitual (Figura 5) no qual se encontram os principais fenômenos estudados no presente artigo e que compõem parte da realidade: espaço urbano, agentes sociais e a condição de cidade-gêmea.

Como podemos ver no mapa conceitual, ele possui como centro o espaço urbano de Sant’Ana do Livramento-Rivera, que inicia sendo explicado através do conceito de espaço urbano, passando pela questão da produção social do espaço urbano como mercadoria e pela relação com os agentes sociais.

Tais aspectos são conectados com a condição de cidade-gêmea e uma noção do que ela significa para a promoção imobiliária na cidade. Dessa forma, podemos verificar a conformação desse espaço urbano e que marca um aspecto interessante no estudo de fronteiras, pois se evidencia que a fronteira, especialmente nas cidades-gêmeas, cria não apenas a relação (e integração) entre países, mas que essa relação se desenrola com contudentes especificidades na produção do espaço, ainda mais em cidades-gêmeas como Sant’Ana do Livramento-Rivera.



Figura 5: Mapa conceitual sobre a promoção imobiliária de Sant’Ana do Livramento
Fonte: OS AUTORES, 2020

Essa etapa final do artigo também possibilita traçar algumas reflexões sobre o processo de pesquisa em si, ou seja, se ela respondeu ou não aos seus objetivos, atendeu ou não ao problema de pesquisa e principalmente quais os direcionamentos para uma possível continuidade. Em primeiro lugar, este artigo é uma parcela da pesquisa realizada, logo ele corresponde a uma parte dos objetivos traçados no início da pesquisa. Mas ainda assim podemos verificar algumas questões interessantes acerca daquilo que fora proposto no início da pesquisa e o que foi evidenciado no artigo. A ação dos promotores imobiliários e a condição de cidade-gêmea que constava como parte do segundo objetivo específico da pesquisa foi o tema desse artigo e podemos verificar que ao longo dos resultados essa relação ficou nítida atingindo, assim, o objetivo proposto para o presente artigo.

Em segundo lugar, é necessário levantar o que deixamos de lado, como uma maneira de dar continuidade às pesquisas acerca da promoção imobiliária em Sant’Ana do Livramento e sua condição de cidade-gêmea. Quais aspectos ainda podem ser abordados? O que poderia ser discutido com um aporte maior de dados? Essas são questões a serem observadas em pesquisas futuras. Por exemplo, uma resposta possível a esses questionamentos, que indica uma direção para pesquisas futuras diz respeito à promoção imobiliária em cidade-gêmeas, quando ligada a um processo de financeirização e da relação com as taxas de câmbio nos respectivos países envolvidos e como essa situação impacta e é alterada pela condição fronteira.

Referências

- ABREU, M.A. de. Produção imobiliária e os espaços de financeirização: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. 232p. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 2019.
- BENTO, F. R. O papel das cidades-gêmeas de fronteira na integração regional sul-americana. *Conjuntura Austral*, v. 6, n.27-28, 2015, p. 40-53.
- COELHO, K. N. de B. Método para análise da apropriação do espaço em cidades da fronteira sul do Brasil: Brasil, Argentina e Uruguai – Representações, subjetividades e saberes sobre a cidade. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO – A CIDADE, O URBANO E O HUMANO, 15, 2018, Rio de Janeiro/RJ. Anais... Rio de Janeiro/RJ: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <<https://www.even3.com.br/anais/xvshcu/82992-O-METODO-PARA-ANALISE-DA-APROPRIACAO-DO-ESPACO-EM-CIDADES-DA-FRONTIEIRA-SUL-DO-BRASIL--BRASIL-ARGENTINA-E-URUGUAI>>.
- Acesso em: 13/03/2020.
- CORRÊA, R. L. Espaço urbano. São Paulo: Ática, 1995, 94p.
- DORFMAN, A. Fronteira e Contrabando em Sant’Ana do Livramento (BR) – Rivera (UY). Porto Alegre. *Boletim Gaúcho de Geografia*, n. 32, 2007, p. 75-92.

DORFMAN, A. A condição fronteira diante da securitização das fronteiras do Brasil. In: D. Nascimento; J. P. Rebelo (orgs). *Fronteiras em perspectiva comparada e temas de defesa da Amazônia*. Belém: Editora da Universidade Federal do Pará, 2013.

GRUPO A PLATEIA. Sobre o grupo. Disponível em: <<http://www.aplateia.com.br/elementor-783/>>. Acesso em: 18 out 2020.

GRUPO RETIS. Zona de Fronteira: Tipos de Articulação entre cidades gêmeas (mapa). Universidade Federal do Rio de Janeiro. 2011. Disponível em: <<http://www.retis.igeo.ufrj.br/wp-content/uploads/ZF-Cidades-Gemeas-2011.jpg>>. Acesso em: 1 abr. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Malhas de Setores censitários – divisões intramunicipais. 2010. Disponível em: <ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=sobre>. Acesso em: 15 jul 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Malhas territoriais. 2015. Disponível em: <[ftp://geofp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/malhas_territoriais/malhas_municipais/municipio_2015/](http://geofp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/malhas_territoriais/malhas_municipais/municipio_2015/)>. Acesso em: 15 jul. 2019.

MACHADO, L. O. Estado, territorialidades, redes. Cidades-gêmeas na zona de fronteira sul-americana. In: M.L.Silveira (org.). *Continentes em Chamas. Globalização e Território na América Latina*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 2005, p. 246-284.

MARICATO, E. Para entender a Crise Urbana. São Paulo: Expressão Popular, 2015, 112p.

MORAES, A. C. R. de. COSTA, W. M. da. *Geografia Crítica: A valorização do espaço*. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1987, 196p.

SILVA, O.T.da. Renda Fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do espaço urbano. *Presidente Prudente. Caderno Prudentino de Geografia*, v.1, n.34, 2012, p. 97-116.

BRAZILIAN SIDE AND URUGUAYAN SIDE: HOW DOES THE TWIN CITY BORDER CONDITION INTERACTS WITH THE ACTION OF REAL ESTATE DEVELOPERS IN SANT’ANA DO LIVRAMENTO (RS)?

Abstract:

This article focuses on understanding how the action of real estate developers in Sant’Ana do Livramento (RS) interacts with the condition of a twin city. In order to study this issue, a theoretical framework, that deals with the concept of urban space, the dynamics of the production of space as a commodity, the definition of urban social agents and, finally, the characterization of the border and the twin cities, was built. The production of the data was done through fieldwork in the city, which counted on the analysis of a local newspaper in its “classified ads” section in which were the advertisements of real estate developments. In this analysis, data related to the period 2008-2018 were searched and too complement the data produced through the newspaper, interviews were conducted with real estate developers and representatives of local real estate companies. Based on these data, it became evident that the action of real estate developers in Sant’Ana do Livramento (RS) has a strong connection with the condition of a twin city mainly because it is through the entry of Uruguayan buyers that part of the capitalization of the developments occurs.

Keywords: *Twin cities. Sant’Ana do Livramento. Real estate developers.*

LADO BRASILEÑO Y LADO URUGUAYO: ¿CÓMO SE INTERACCIONA LA CONDICIÓN FRONTERIZA DE CIUDAD GEMELA CON LA ACCIÓN DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS EN SANT’ANA DO LIVRAMENTO (RS)?

Resumen:

Este artículo se centra en comprender cómo la acción de los promotores inmobiliarios en Sant’Ana do Livramento (RS) interactúa con la condición de ciudad gemela. Para estudiar este tema, se construyó un marco teórico que aborda el concepto de espacio urbano, la dinámica de la producción del espacio como mercancía, la definición de agentes sociales urbanos y, finalmente, la caracterización de la frontera y las ciudades gemelas. La producción de los datos se realizó a través del trabajo de campo en la ciudad, que contó con el análisis de un periódico local en su sección de "Clasificados" en el que estaban los anuncios de desarrollos inmobiliarios. En este análisis, se investigaron datos relacionados con el período 2008-2018 y para complementar los datos producidos a través del periódico, se realizaron entrevistas con promotores inmobiliarios y representantes de empresas inmobiliarias locales. Con base en estos datos, se hizo evidente que las acciones de los desarrolladores de propiedades en Sant’Ana do Livramento (RS) tienen una fuerte conexión con la condición de una ciudad gemela, principalmente porque es a través de la entrada de compradores uruguayos que se produce parte de la capitalización de los desarrollos.

Palabras clave: *Ciudades gemelas. Sant’Ana do Livramento. Promotores inmobiliarios*

Submetido: 01/04/2020

Aceite: 17/10/2020