



ENTRE O URBANO E O RURAL - UMA REFLEXÃO SOBRE AS DINÂMICAS NA EXPANSÃO DA PERIFERIA URBANA A PARTIR DO CASO DE SANTA CRUZ DO SUL/ RS - BRASIL

Jordana Margareth Reis

Erica Karnopp

Rosí Cristina Espíndola da Silveira

Resumo: O artigo tem por objetivo analisar as dinâmicas na expansão da periferia urbana, no que se refere as relações e contradições entre o urbano e o rural, no município de Santa Cruz do Sul/ RS – Brasil no período de 2006 a 2015. Neste estudo, compreende-se por periferia urbana o entorno da área central da cidade, que contempla diversos tipos de moradias. No intervalo de tempo definido na pesquisa, incluem-se tanto a criação de novas políticas públicas voltadas para a habitação popular, quanto o período de acentuação dos novos produtos imobiliários direcionados para a população de maior poder aquisitivo. Com o incremento no número de loteamentos e condomínios horizontais, observa-se que a periferia urbana exhibe variadas dinâmicas com o meio rural, devido à necessidade de incorporação de novas áreas para possibilitar a (re)produção desses empreendimentos imobiliários, contexto no qual se revelam diversos agentes. Após a abordagem ao embasamento teórico-metodológico, orientado pela dialética, o artigo contempla em seus resultados empíricos os dados prévios de uma pesquisa mais ampla que ainda está em andamento. A análise buscou evidenciar as contradições e interdependências das relações entre o urbano e o rural, a fim de contribuir para os estudos do desenvolvimento regional.

Palavras-chave: Empreendimentos imobiliários. Expansão. Periferia urbana.



1 Introdução

Tendo como ponto de partida o eixo das relações e contradições entre o rural e o urbano, surgem as mais variadas dinâmicas sobre as quais se poderia debruçar, sobretudo em uma pesquisa pautada pelos processos de desenvolvimento regional.

O presente artigo busca apresentar uma reflexão acerca das dinâmicas na expansão da periferia urbana a partir do caso do município de Santa Cruz do Sul/ RS, com ênfase no período de 2006 a 2015, marcado pelo aumento no número de loteamentos e condomínios horizontais. Dessa forma, aborda a relação entre o urbano e o rural, pois dada a extensa área requerida para a execução desses empreendimentos, pode-se observar o espaço rural tornar-se urbano, e assim, o valor de uso da terra tornar-se valor de troca.

Com o olhar para as cidades brasileiras, evidencia-se que as mesmas estão cada vez mais inseridas no processo de incremento da urbanização, o qual vai ao encontro da afirmação de Soares (2014), de que seguindo tendências globais e principalmente latino-americanas, há uma reestruturação urbana sendo realizada nas cidades brasileiras, onde a expansão urbana ocorre tanto de modo horizontal quanto vertical.

No município de Santa Cruz do Sul, enquanto cidade média, também se observa esse processo, sendo que o intervalo de tempo definido na pesquisa contempla tanto a criação de novas políticas públicas de habitação popular, quanto o incremento dos novos produtos imobiliários. Nesse contexto, os estudos sobre o espaço urbano das cidades médias brasileiras, em grande parte, têm focado na análise da sua área central, evidenciando a relevância de realizar uma pesquisa que aborde o seu entorno.

Para tanto, compreende-se aqui por periferia urbana o significado que a mesma adquire na atualidade, na qual habitações populares passaram a dividir espaço no entorno da cidade com moradias de luxo, dada a presença dos novos produtos imobiliários, os quais segundo Campos, Silveira e Cruz (2014) modificam o padrão de organização entre centro e periferia e redefinem o significado tradicional da periferia urbana, no que se refere ao seu conteúdo social e econômico.

Por fim, cabe destacar que o presente artigo contempla dados prévios de uma pesquisa mais ampla, que aborda com maior ênfase a indústria da construção civil. Visto que a mesma ainda está em andamento, os resultados estão sujeitos a modificações.

VIII Seminário Internacional sobre

Desenvolvimento regional

Territórios, redes e
Desenvolvimento Regional:
Perspectivas e Desafios



Programa de Pós-Graduação
**Desenvolvimento
Regional**
mestrado e doutorado



Considerando a demanda do enfoque adotado, em relação à análise das contradições inerentes ao processo, a orientação metodológica do materialismo histórico dialético foi escolhida para nortear o estudo. Nos capítulos a seguir, apresenta-se o embasamento teórico-metodológico, bem como os resultados empíricos.



2 Aspectos conceituais das dinâmicas na expansão da periferia urbana

Neste capítulo são abordadas as teorias que embasam o desenvolvimento deste artigo. São apresentados os conceitos relacionados ao espaço urbano e à periferia urbana, definições que de alguma forma contribuíram para a compreensão das suas relações e contradições com a terra que até a pouco era rural.

Para introduzir a revisão bibliográfica, compreende-se que é importante trazer o referencial a respeito do conceito de espaço, entendido por Raffestin (1993) como a realidade inicial sobre a qual são implantadas melhorias, mas principalmente do espaço urbano, enquanto produto da sociedade e da história (CAMPOS; SILVEIRA; CRUZ, 2014).

2.1 O espaço urbano

De acordo com Carlos (2007), o espaço urbano e a cidade se apresentam como meio, condição e produto da ação e das relações humanas durante o tempo, superando a ideia de cidade como mera localização dos fenômenos. Nessa linha, Limonad (1999, p. 78) aponta:

A cidade, o espaço urbano, assim passa a integrar a paisagem geográfica do capital enquanto parte necessária de um espaço social complexo e pleno de contradições que simultaneamente estimula e obstaculiza o desenvolvimento e reprodução das relações sociais de produção a nível geral, num movimento de construção de novos espaços e destruição / apropriação de espaços pretéritos.

Assim, mostra-se condição para que a sociedade possa existir e se reproduzir, sendo que no modo de produção capitalista, é utilizado como meio para gerar mais-valia e ser consumido produtivamente (BOTELHO, 2007). A produção social do espaço e sua apropriação privada, que tende a ocorrer sob a forma de mercadoria, tem seu acesso viabilizado pelo mercado imobiliário (CARLOS, 2007).

Cabe mencionar que a mercantilização do espaço está diretamente relacionada a valorização desigual do solo resultante de um conjunto de fatores; bem como a fragmentação do espaço, que por sua vez repercute no valor de troca.

Conforme Botelho (2007), a produção do espaço passou a ser considerada elemento estratégico na valorização e na acumulação do capital através da mercantilização da terra, da sua inclusão nos circuitos de capital financeiro e do seu parcelamento por meio de



loteamento ou da verticalização. Sobre essa questão, Volochko (2015A) observa que a urbanização leva a transformar a renda do solo em valor do solo e dos imóveis, processo oriundo do mercado imobiliário.

Com isso, é necessário considerar o monopólio da classe detentora dos recursos, e que assim, ocupa, molda e fragmenta o espaço como lhe convier (BOTELHO, 2007). A respeito do processo de urbanização, Campos, Silveira e Cruz (2014, p. 15) ressaltam as implicações da valorização desigual do solo sobre a produção do espaço:

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

A partir disso, torna-se imprescindível aludir aqueles que são os responsáveis por (re)produzi-lo, tendo em vista suas dinâmicas de interação e de contraposição. O espaço urbano na sociedade capitalista consiste em produto social resultante de ações acumuladas ao longo do tempo, concebidas por agentes que produzem e consomem o espaço.

Entre os agentes que, via de regra, são responsáveis por fazer e refazer a cidade, Corrêa (1993) alude os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Destaca que considerando os três primeiros agentes, mesmo que possuam diferentes estratégias e conflitos, pode-se observar que há questões em comum que os unem, como a apropriação da renda da terra.

Os proprietários fundiários têm seu foco na expansão da cidade, de preferência com empreendimentos de status, pois que a terra urbana é mais valorizada que a rural, ou seja, têm interesse no valor de troca da terra e não no seu valor de uso (CORRÊA, 1993). Com esse pressuposto, cita que exercem pressão no Estado, principalmente no âmbito municipal, para interferir no processo de definição das leis de uso do solo e zoneamento urbano; beneficiando primordialmente os proprietários mais poderosos. Somado a isso, explica que os promotores imobiliários, com suas campanhas, geram a demanda e valorização da área.

Quanto aos proprietários dos meios de produção, no caso do município foco da pesquisa, cabe destaque à indústria fumageira, que ao longo dos anos tem demonstrado grande influência nas questões da (re)produção dos espaços, inclusive relacionando-se com



as dinâmicas dos grupos sociais excluídos, os quais acabam por se configurar agentes ao (re)fazer a cidade muitas vezes através de loteamentos irregulares; o que se pode observar no processo histórico de expansão do município, abordado no Capítulo 3.

Compreendendo quem são os agentes produtores do espaço urbano e as suas relações com os processos de fragmentação e de valorização desigual do solo, cabe adentrar no conceito de periferia urbana.

2.2 A periferia urbana

É difícil apresentar uma definição consensual do conceito de periferia urbana, dada a banalização do uso do termo (DOMINGUES, 1994). Para Corrêa (1986), considera-se periferia urbana a área que se situa nos arredores do espaço urbano da cidade, incluindo áreas urbanizadas e nos limites do espaço urbano, áreas em que a urbanização ainda se mostra incipiente, coexistindo com a agricultura, ou ainda marcada por esterilização.

Corrêa (1986) ressalta ainda a diferencialidade da periferia, ou seja, ela não é uma faixa homogênea de aspectos naturais e sociais circundando a cidade. Menciona a periferia do povo e a periferia elitizada, sendo que as estratégias dos proprietários fundiários terão variação conforme a localização de suas propriedades. Referente aos proprietários de terras com boa localização e valorizadas por amenidades físicas:

[...] agem pressionando o Estado visando à instalação da infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que antes fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente (CORRÊA, 1993, p.18).

As terras de periferias com essas características são destinadas para a população de status, e considerando que tal demanda tem recursos para pagar, é possível para os proprietários fundiários se tornarem também promotores imobiliários, que loteiam, constroem e vendem as casas de luxo (CORRÊA, 1993). Já para os proprietários dos terrenos mal localizados, cuja periferia não tem amenidades, é preciso uma estratégia diferente, que segundo o autor, consiste lotear suas terras, via de regra, com o mínimo de infraestrutura, não havendo interesse em se transformar em promotores imobiliários.



Dessa forma, observa-se que a periferia urbana, mesmo em sua nova concepção, emerge a necessidade de se abordar a questão da segregação, haja vista que não existe apenas enquanto imposta, mas também no processo de autosegregação.

Nota-se a transferência para o mercado de parte significativa da responsabilidade da provisão e do financiamento habitacional, o que aprofunda a separação espacial das classes sociais devido a hierarquização dos preços de acesso à terra e à moradia, homogeneização que se instaura lado a lado com a fragmentação do espaço (BOTELHO, 2007).

Sobre a valorização diferencial de certas áreas, Corrêa (1993) explica que algumas características têm papel central na (re)criação de áreas nobres, como o alto preço da terra e o status do bairro, a acessibilidade e segurança dos meios de transporte, as amenidades produzidas e o esgotamento dos terrenos para construção. Cita que tais aspectos são reforçados por meio de propagandas, e que a atuação desigual dos promotores imobiliários tende a criar e ratificar a segregação residencial intrínseca a uma cidade capitalista.

Nessa linha, ressalta-se o processo contraditório de autosegregação, que se revela pela vontade voluntária das pessoas de residir em áreas distantes do centro, e de preferência, cercadas por muros, onde não existam diferenças econômicas, sociais ou de comportamento (PALMA; RODRIGUES; BOZZETI, 2014), demanda por vezes induzida para ser atendida pelo o que é ofertado pelos condomínios fechados.

A partir da exposição dos conceitos base para a realização do presente do estudo, tais como os relacionados ao espaço urbano e os agentes que o (re)produzem, a fragmentação e a valorização desigual do solo, as dinâmicas da periferia urbana considerando a sua diferencialidade e a segregação enquanto imposta ou voluntária; cabe afunilá-los para a realidade do município contemplado na pesquisa.

3 A expansão da periferia urbana de Santa Cruz do Sul/ RS

Neste tópico, para contextualizar o município de Santa Cruz do Sul em sua historicidade, apresenta-se o processo de formação do seu espaço urbano, abordando o surgimento dos novos conteúdos na sua periferia urbana, à medida que a mesma foi expandida e modificada ao longo dos anos.

Em um primeiro momento, para fins de caracterização, expõe-se que o município está localizado na região do Vale do Rio Pardo, na encosta inferior do nordeste do Estado do Rio Grande do Sul (vide MAPA 1), a 150 km da capital, Porto Alegre. Contando com uma área

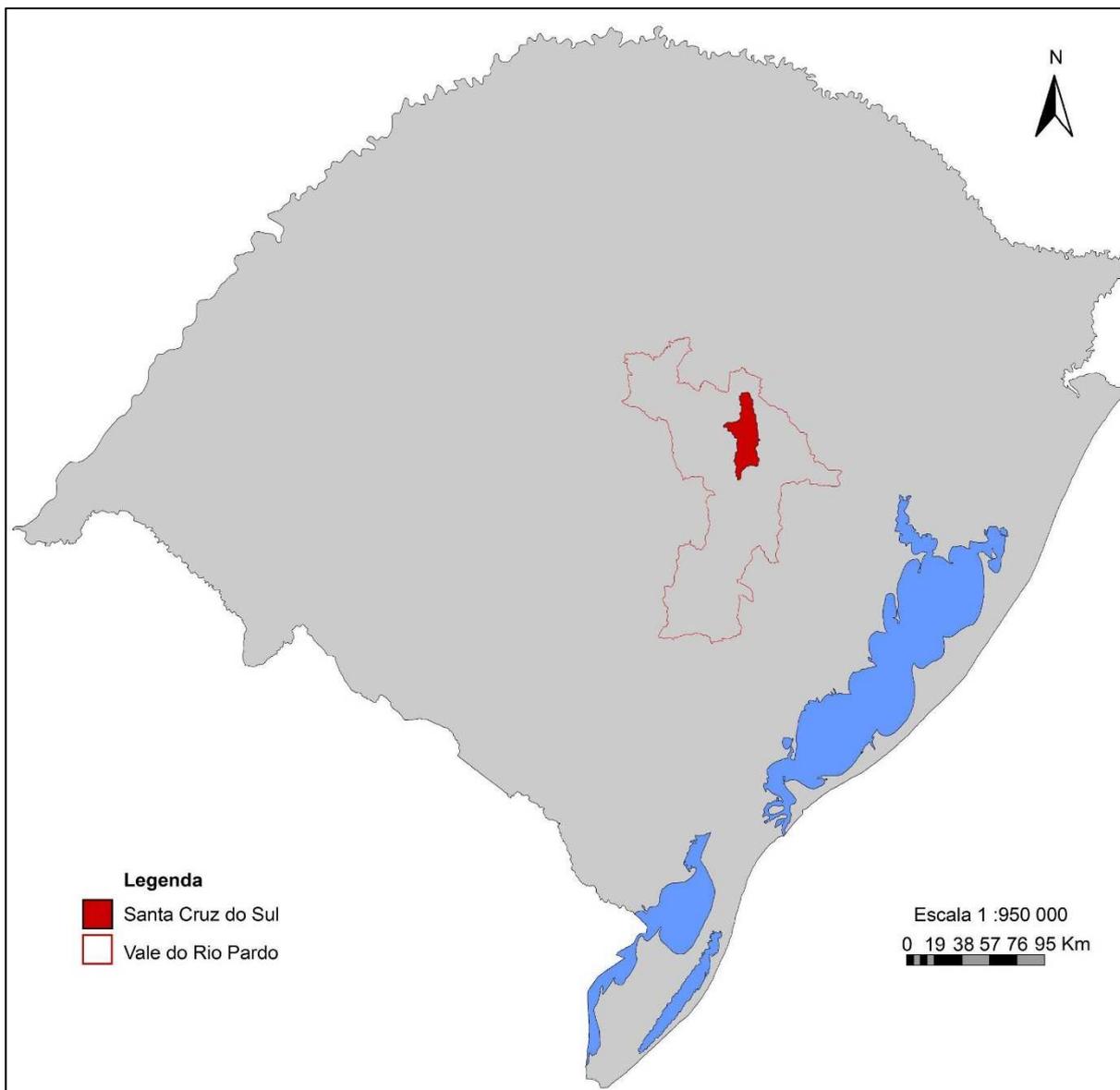


total de 794,49 km², na qual 156,96 km² são de área urbana e 637,53 km² de área rural, tem como limites geográficos os municípios de Rio Pardo (sul), Vera Cruz (oeste), Sinimbu (noroeste), Venâncio Aires (nordeste) e Passo do Sobrado (leste) (PREFEITURA DE SANTA CRUZ DO SUL, 2016).

Alude-se que houve crescimento populacional nas últimas décadas, tendo passado de 99.725 habitantes em 1996, para 118.374 em 2010, dos quais 105.190 residem na área urbana (IBGE, 2016). O fato do recorte da pesquisa contemplar esse município deve-se a importância que o mesmo tem para o Vale do Rio Pardo¹, visto que por uma série de fatores é considerado polo regional.

Mapa 1 - Localização do município de Santa Cruz do Sul na Região do Vale do Rio Pardo/ RS

¹ Segundo a regionalização do Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo (COREDE VRP), a região é composta por 23 municípios, a saber: Arroio do Tigre, Boqueirão do Leão, Candelária, Encruzilhada do Sul, Estrela Velha, General Câmara, Herveiras, Ibarama, Lagoa Bonita do Sul, Mato Leitão, Pantano Grande, Passa Sete, Passo do Sobrado, Rio Pardo, Santa Cruz do Sul, Segredo, Sinimbu, Sobradinho, Tunas, Vale do Sol, Vale Verde, Venâncio Aires e Vera Cruz (OBSERVADR, 2011).



Fonte: da autora, a partir de ObservaDR, 2011 e IBGE, 2015

Com essa descrição, cabe adentrar no referencial a respeito do processo histórico de expansão do espaço urbano do município. Conforme Silveira, Bergamaschi, Oliveira e Bozetti (2014), foi em 1877, que a freguesia de Santa Cruz do Sul se tornou município autônomo, desligando-se de Rio Pardo e elevando seu status à categoria de vila, o que repercutiu no aumento da população e na implantação de obras de infraestrutura.

Ao longo das décadas seguintes a expansão da cidade passou a se mostrar bastante relacionada com as atividades da indústria fumageira, incluindo o gradativo parcelamento de



chácaras e a incorporação de novos lotes para garantir a reprodução do capital e da força de trabalho (SILVEIRA, 1997). Expõe que houve inclusive a produção de loteamentos clandestinos e/ou irregulares pela população operária devido a saturação do seu mercado nos anos 1940; e que já na década de 1950, a segregação econômica e espacial é evidenciada. Sobre os anos de 1960, explica que com a acentuação da internacionalização da economia local, a dinâmica industrial se modificou de modo gradativo, e implicou um ritmo de urbanização acelerado.

Na década de 1970, observou-se, além disso, a incorporação de novas áreas de terras rurais que estavam próximas a zona urbana, bem como a intensificação da verticalização urbana da área central; época em que o município se consolidou como polo regional, atraindo a vinda de imigrantes com a oferta temporária de empregos (SILVEIRA, 1997). Aponta que nos anos de 1980, nota-se a retração do número de loteamentos, dada a irregularidade da produção de fumo e a recessão econômica do Brasil. Em contrapartida, alude que as supersafras do final da década de 1980 e do início de 1990 contribuíram para o aumento da área loteada nos anos seguintes.

Tais relações entre o urbano e o rural, com ênfase para as dinâmicas dos proprietários dos meios de produção e dos proprietários fundiários, vão ao encontro da colocação de Lefebvre (1990), ao afirmar que a transformação de uma cidade não ocorre somente por processos globais e relativamente contínuos, mas resulta também de grandes modificações nos modos de produção e das relações de campo-cidade, de classe e de propriedade.

Considerando a movimentação intensa do mercado imobiliário, evidencia-se a importância de abordar o papel do Estado, enquanto planejador e regulador da (re)produção do espaço urbano. Nesse sentido cabe apresentar as diretrizes de políticas habitacionais, haja vista que no período contemplado na pesquisa (2006-2015) foram realizados empreendimentos no município através destas iniciativas.

3.1 O papel do Estado e as políticas habitacionais

No que tange ao papel da municipalidade no processo de urbanização da cidade, é relevante aludir os efeitos das políticas públicas sobre o uso do solo e a habitação, sobretudo no caso da periferia urbana, contexto no qual os grandes proprietários fundiários costumam aguardar a maior valorização da área para fragmentar a sua propriedade e



comercializá-la por etapas (SILVEIRA, 1997). Com isso, cabe destaque ao Plano Diretor, que com seus zoneamentos, índices e demais instrumentos, interfere no valor venal e no preço da terra, relacionando-se com a transformação do espaço antes rural, em urbano.

O Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Sul, instituído pela Lei Complementar Nº 335 (2007) dispõe, entre seus objetivos, a regulação da ocupação do solo, da expansão urbana e da preservação ambiental, bem como o estabelecimento de diretrizes para o desenvolvimento social, estando em processo de revisão no ano de 2017. Entre as legislações municipais, enfatiza-se ainda o Código de Obras e a Lei de Loteamentos, que também possuem grande peso na forma como são efetuadas as modificações no espaço.

Ao se falar no papel do Estado, vem à tona a questão das políticas habitacionais, que em muito contribuíram para possibilitar o aumento no número de empreendimentos. Para Soares (2014), o setor da construção civil foi escolhido pelo Estado neodesenvolvimentista como motor do crescimento econômico brasileiro.

Nesse sentido, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi criado em 2007 visando retomar o planejamento e a execução de grandes obras no Brasil, colaborando para a maior oferta de empregos e geração de renda; sendo que em sua segunda fase, em 2011, foram inseridos mais recursos e criadas novas parcerias com os estados e municípios (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2016).

Para Volochko (2015B), no Brasil, tendo em vista a mobilização do mercado imobiliário em conjunto com políticas habitacionais do governo federal, como o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), houve uma significativa expansão no número de empreendimentos. Infere que tais habitações se caracterizam pela baixa metragem e pouca infraestrutura urbana no entorno, sendo comum a existência de problemas construtivos dada a qualidade inferior dos materiais utilizados e a rápida velocidade de construção.

A partir do que foi aludido até este ponto, cabe introduzir a apresentação dos dados empíricos, iniciando pela abordagem ao mercado da indústria da construção civil na cidade, tendo em vista sua relevância enquanto agente que concretiza as modificações no espaço, sobretudo em uma época marcada pela expansão da atuação do setor.

3.2 Os resultados empíricos



A construção do artigo foi pautada pelo objetivo de analisar as dinâmicas na expansão da periferia urbana, no que se refere as relações e contradições entre o urbano e o rural, no município de Santa Cruz do Sul/ RS – Brasil no período de 2006 a 2015.

Os resultados empíricos abordam tanto dados secundários de órgãos competentes quanto dados que foram coletados através de levantamento junto a Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul (PMSCS), referente aos loteamentos e condomínios horizontais aprovados entre 2006-2015, para identificar as porções da periferia urbana em que se localizam a maior parte destes empreendimentos imobiliários no intervalo de tempo.

Considerando as contradições que permeiam o objeto de estudo, norteou-se a redação do texto pela orientação metodológica do materialismo histórico dialético. Para Demo (1995), não existe uma só dialética, mas várias diferentes. Aponta que sua alma é o conceito de antítese, significando que, através da dinâmica interna, toda a realidade social cria seu contrário, ou as condições voltadas a sua superação. Assim, expõe que a antítese se alimenta da estrutura do conflito social e se torna marca da história. Cita que a trilogia exposta seria da tese, antítese e síntese, esta última compreendida como a próxima tese.

Adentrando nas dinâmicas do mercado imobiliário da cidade, Silveira (1997) explica que o mesmo passou a integrar a participação de novos agentes, que em conjunto influenciam a configuração da estrutura urbana. No que tange ao capital empregado, aponta que sua realização é assegurada principalmente pela construção direcionada para a população de classe média e alta, e com menor influência, para a população de baixa renda.

Conforme o Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon) em Santa Cruz do Sul, citado por Machado (2015), entre 2006 e 2014 foram construídos 2,79 milhões de metros quadrados, sendo 59% residências de alvenaria e 24% o somatório dos prédios comerciais e industriais. Nos últimos tempos, além dos empreendimentos de investidores locais, diz que grupos de fora também encontram espaço para crescer.

A Tabela 1 foi construída a partir de dados secundários disponíveis no site da Prefeitura, em Geoprocessamento (2016), sobre o total de m² de construções aprovadas por bairro (incluindo neste total os tipos de construções não abordados na pesquisa) entre 2006 e 2015 (coluna 2); assim como de informações do levantamento realizado junto a Prefeitura entre janeiro e março de 2017, elencando os bairros por ordem decrescente conforme o número de empreendimentos aprovados no período (coluna 1).



Tabela 1 – Construções aprovadas (m²) entre 2006-2015, ordenadas a partir dos bairros com maior número de loteamentos e condomínios horizontais

Bairro	Total m ² por bairro
1º Linha Santa Cruz	138297,06
2º Country	95858,73
3º João Alves	25597,24
4º Arroio Grande	167222,50
5º Castelo Branco	106328,28
6º Jardim Europa	79242,55
7º Santo Inácio	187644,30

Fonte: da autora, a partir de Geoprocessamento, 2016 e levantamento junto a PMSCS, 2017

Embora a presença da indústria da construção civil seja mais forte nos bairros Centro, e Distrito Industrial, que tiveram 654237,07 m² e 298831,61 m² de construções aprovadas por bairro entre 2016-2015 (GEOPROCESSAMENTO, 2016); cabe destacar os sete bairros citados na Tabela 1, pois tiveram 3 (três) ou mais empreendimentos aprovados no período.

O fato dos bairros com maior número de novos loteamentos e condomínios não somar um total de m² mais relevante se deve a grande oferta de terrenos que ainda não tiveram construção executada, posto que existem vários empreendimentos recentes. Assim, embora na Tabela 1 os bairros Santo Inácio e Arroio Grande desponham como de maior volume construído no intervalo de tempo, a tendência é que se observe nos próximos anos um incremento do volume construído nos bairros de Linha Santa Cruz, Country e João Alves.

Com isso, antes de aprofundar a apresentação da análise dos dados referente a expansão da periferia urbana, mostra-se importante apresentar as considerações sobre os seus novos conteúdos realizadas por estudiosos da área. Sobre o significado da periferia urbana na atualidade e os novos produtos imobiliários, a saber, os loteamentos e condomínios fechados, Campos, Silveira e Cruz (2014, p. 27) citam que sua implementação tem se mostrado como processo de reestruturação urbana:

Analisando esse fenômeno no contexto das cidades médias brasileiras, verifica-se que o surgimento dos novos produtos imobiliários revela uma dinâmica profunda e acelerada de reestruturação dessas cidades. Um indicador desse processo é o fato desses produtos passarem a se localizar, via de regra, nas áreas periféricas, implicando, desse ponto de vista, em uma redefinição do padrão de organização espacial centro x periferia e do tradicional significado social e econômico das periferias urbanas.

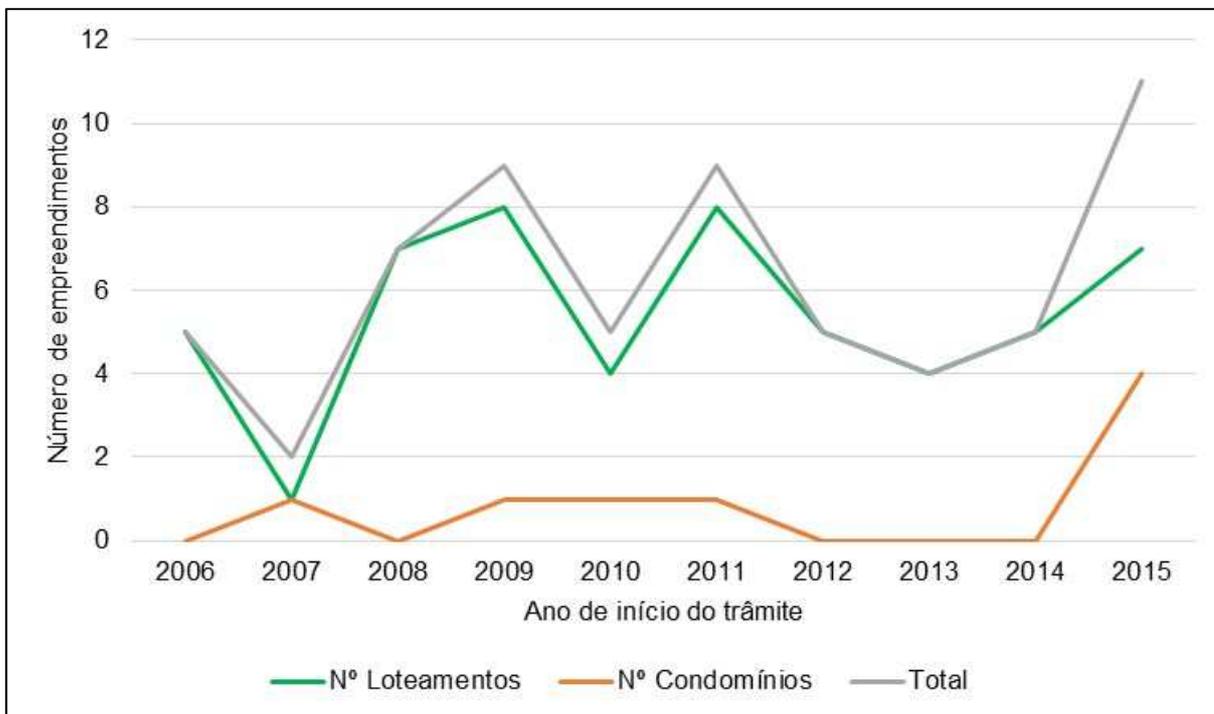


Paralelamente, multiplicam-se as atividades de comércio e serviços [...], caracterizando [...] uma diversificação do cinturão periférico e um processo de mudança de um padrão de periferização [...].

A partir de levantamento realizado junto a Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul (2017), constatou-se que no período compreendido entre os anos de 2006 a 2015 (inclusive), 54 loteamentos e 8 condomínios horizontais tiveram seu trâmite para aprovação iniciado, somando 62 empreendimentos. Destes, 52 estavam aprovados na ocasião da consulta realizada em janeiro de 2017, e 1 condomínio havia sido indeferido. Os 9 loteamentos restantes ainda estavam com situação indefinida.

O Gráfico 1 foi elaborado para identificar os tipos de produtos e o número de novos empreendimentos ofertados por ano, incluindo os casos de aprovação, indeferimento e indefinição anteriormente citados. Observando-se as linhas, é evidente a maior oferta de loteamentos, os quais via de regra são direcionados para a população de baixa e média renda. Em relação a esse tipo de empreendimento, nota-se picos acentuados em 2009 e 2011. De fato, a partir do ano de 2007, ano de baixa, instalou-se um aumento gradativo, intercalado com quedas nos anos de 2010 e 2012. A partir de 2014 parece se formar uma nova linha ascendente.

Gráfico 1 – Número de loteamentos e condomínios em relação ao ano de início do trâmite (2006-2015)



Fonte: gráfico elaborado pela autora a partir de levantamento junto a PMSCS, 2017

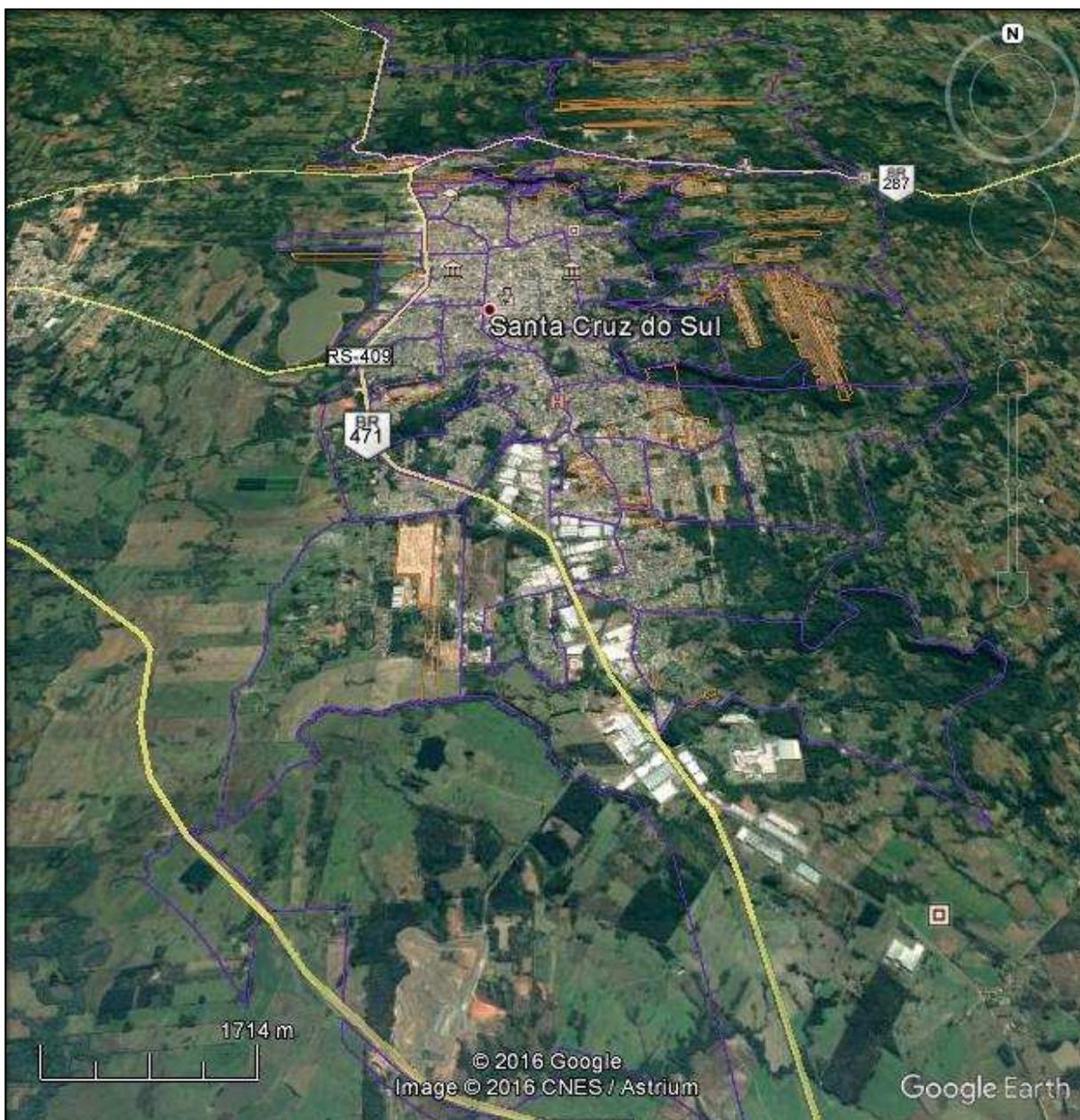
No que se refere aos condomínios, nota-se que se mantiveram relativamente estáveis no período 2007-2011, e sofreram uma regressão entre 2012 e 2014, anos em que nenhum empreendimento do tipo entrou em trâmite. Contudo, em 2015, forma-se uma linha ascendente em grau não visto antes no período estudado.

Através do Software Google Earth (2016) e das camadas de kmz editadas pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul (2017), pode-se levantar as informações aplicáveis e apresentar imagem de satélite que aponta, com linhas em laranja, a localização dos loteamentos e condomínios que foram aprovados no período 2006-2015, em relação às delimitações dos bairros, em roxo (vide FIGURA 1).

Com um primeiro olhar, observa-se que os novos empreendimentos se localizam fora das áreas centrais e já densamente construídas, evidenciando a expansão da periferia urbana principalmente em direção ao norte, nos arredores do Aeroporto Luiz Beck da Silva; ao leste, acompanhando a margem da extensão do Cinturão Verde, e ao sul, nas proximidades do Distrito Industrial e bairros adjacentes. É nítido que existem bairros com vários novos loteamentos e/ou condomínios aprovados no período, enquanto outros não tiveram nenhuma construção com tais características.



Figura 1 – Imagem de satélite para localização dos loteamentos e condomínios aprovados entre 2006-2015 por bairro



Fonte: Google Earth, 2016 e Levantamento junto a PMSCS, 2017

Para demonstrar onde se localizam a maior parte dos loteamentos e dos condomínios executados na periferia urbana de Santa Cruz do Sul no período 2006-2015, foi construído um mapa temático (vide FIGURA 2), concentrando em cada bairro círculos cujo diâmetro

VIII Seminário Internacional sobre

Desenvolvimento regional

Territórios, redes e
Desenvolvimento Regional:
Perspectivas e Desafios



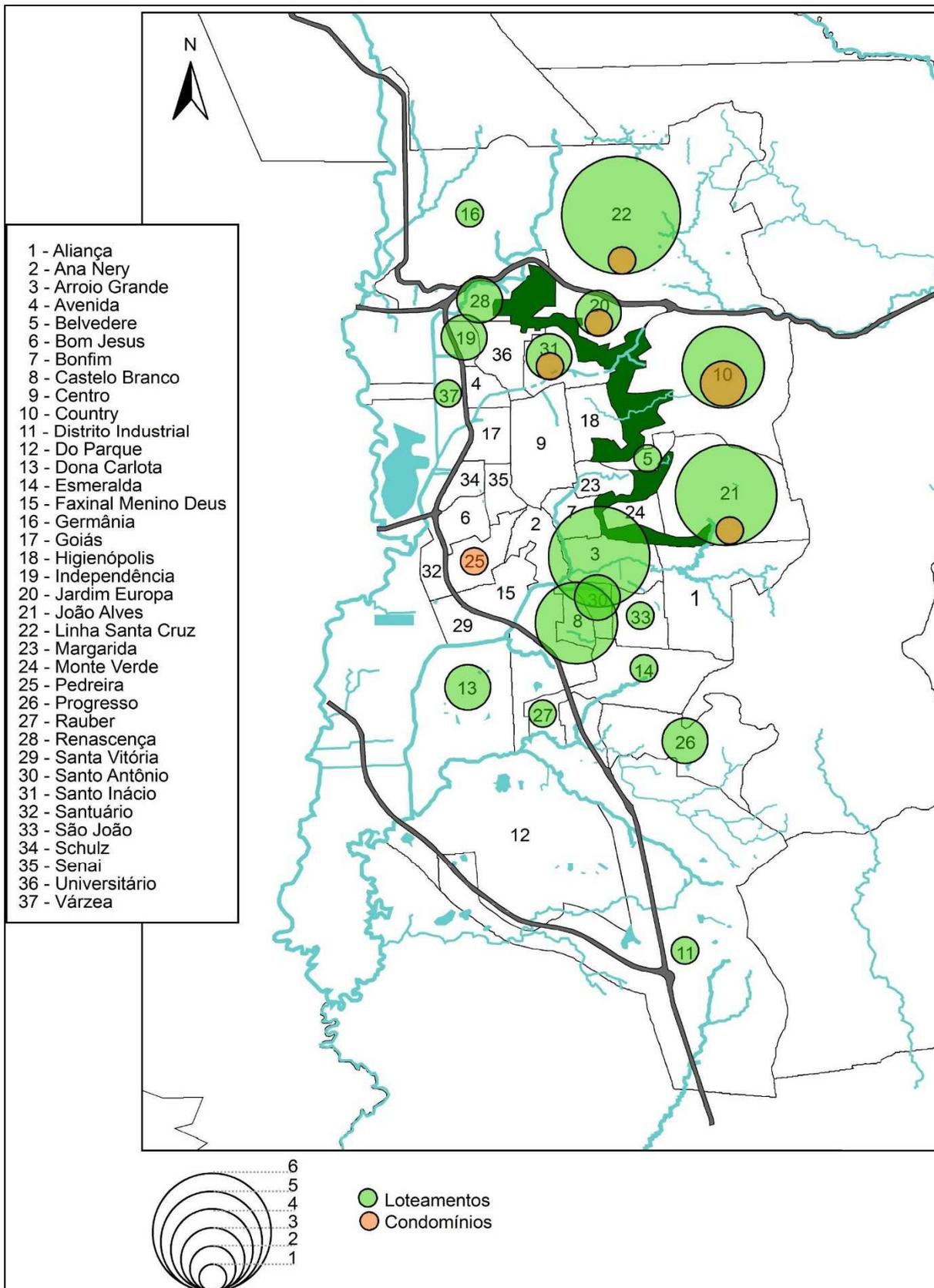
Programa de Pós-Graduação
**Desenvolvimento
Regional**
mestrado e doutorado



está relacionado ao número de empreendimentos aprovados no período, quando realizado o levantamento inicial junto a Prefeitura em janeiro de 2017.

Analisando a representação, observa-se que os condomínios, em sua maioria, localizam-se ao norte e ao leste da cidade, circundando o Cinturão Verde, em zonas conhecidas por seu direcionamento a população de maior poder aquisitivo.

Figura 2 - Número de loteamentos e condomínios aprovados em Santa Cruz do Sul/ RS (2006-2015)





Fonte: da autora, a partir de Levantamento junto a PMSCS, 2017

Em relação aos loteamentos, embora possam ser vistos em diversos pontos da cidade, é evidente sua concentração no bairro Arroio Grande e em suas proximidades, que junto a ele estão se tornando um novo centro. Cabe ainda acentuar o elevado número de loteamentos em Linha Santa Cruz e João Alves. Destaca-se que parcela significativa dos novos empreendimentos tem se localizado em áreas afastadas, de urbanização incipiente, o que é possível supor pela imagem de satélite (FIGURA 1), que mostra poucas construções.

Tais informações vão ao encontro das reflexões de Botelho (2007), Carlos (2007) e Volochko (2015A), no que se refere a utilização do espaço para gerar mais-valia, através do parcelamento da terra e da transformação da renda do solo rural em valor dos imóveis.

Nisso, cabe enfatizar a valorização desigual do solo apontada por Campos, Silveira e Cruz (2014), sendo que no caso de Santa Cruz do Sul, observa-se maior valorização da periferia urbana nas proximidades do Cinturão Verde, onde se concentram grande parte dos condomínios fechados direcionados para a população de maior renda, tendo em vista os benefícios a oferecer, como a proximidade com a natureza. Com tal hierarquização de preços (BOTELHO, 2007), acabam por ditar quem pode residir nesses locais, relacionando-se muitas vezes ao fenômeno da autoss segregação, citado por Palma, Rodrigues e Bozzetti (2014); ao passo que direciona o restante da população para outros pontos da cidade.

No que tange a diferencialidade da periferia, aludida por Corrêa (1986), infere-se que ao sul se localizam, sobretudo os empreendimentos direcionados para as classes com menor poder aquisitivo, sendo que nesse recorte se encontra o único empreendimento financiado com recursos da União pelo PAC no período. Nas demais zonas da periferia urbana nota-se um misto de empreendimentos voltados para a população de média e baixa renda, sendo que em muitos os proprietários podem financiar o imóvel pelo PMCMV.

Através do processo histórico de expansão do município recordado através de Silveira, Bergamaschi, Oliveira e Bozetti (2014) e Silveira (1997), pode-se observar de longa data a presença de diversos agentes que (re)fazem a cidade, lembrando os citados por Corrêa (1993). O intervalo contemplado na pesquisa (2006-2015) inclui um período de incremento do mercado imobiliário, favorecido por iniciativas governamentais, visto que, conforme Soares (2014), a construção civil é tida como motor do crescimento econômico brasileiro.

Contudo, para viabilizar essa expansão, mostrou-se necessário incorporar áreas que até a pouco eram rurais; o que é possibilitado quando a atividade rural demonstra retorno inferior do que o proposto pela urbanização. Nessa realidade, são comuns as pressões de



promotores imobiliários sobre proprietários de terras, e de grandes proprietários sobre o Estado. O Plano Diretor (2007) previa os locais de expansão da cidade, contudo a mesma foi além do planejado, e em 2017, quando está em revisão, é preciso pensar em questões como a mobilidade e os equipamentos urbanos que possam atender essa população.

4 Considerações finais

Através da análise dos resultados da pesquisa empírica foi possibilitada uma reflexão acerca da expansão da periferia urbana do município de Santa Cruz do Sul, observando a riqueza das dinâmicas que a permeiam, tendo em vista que as relações e contradições entre o urbano e o rural demonstram a sua interdependência.

Ao passo que a expansão horizontal do espaço urbano depende da apropriação do espaço rural e da sua fragmentação, podendo o parcelamento se consolidar na forma de loteamentos e condomínios para a geração de mais-valia; também é significativa a dependência do rural sobre a manutenção das demandas da população do meio urbano para garantir a sua (re)produção, em geral através da remuneração recebida pelo abastecimento da mesma com diversos insumos.

Nessa realidade, estão presentes os interesses, as necessidades e as expectativas tanto dos agentes produtores do espaço urbano como dos usuários dos espaços e que, indo ao encontro do apresentado em obras como de Corrêa (1993) e de Carlos (2007), evidenciam tanto movimentos de articulação como de contraposição. Dessa forma, o papel do Estado se mostra essencial para prevenir o crescimento desordenado da cidade em detrimento da esfera rural, bem como da disponibilidade de infraestrutura e mobilidade urbana adequadas para a população que irá residir nos novos empreendimentos.

Considerando a vasta gama de dinâmicas que permeiam as relações entre o urbano e o rural, não se teve aqui a pretensão de se esgotar as análises sobre o contexto da expansão da periferia urbana; mas sim contribuir com uma reflexão acerca desse processo tendo por base o município foco, ressaltando a importância de pesquisas que abordem essa temática para os estudos do desenvolvimento regional.

Referências



BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. *Cadernos Metrópole*, n.18, p. 15-38, 2º sem., 2007.

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; CRUZ, Patrícia Fernanda de Souza. Reflexões acerca dos conceitos e referenciais teóricos sobre reestruturação urbana e os novos produtos imobiliários. In: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da (Orgs.). *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 13-32. Disponível em: <http://www.unisc.br/portal/upload/com_editora_livro/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007. Disponível em: <http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco_urbano.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana. *GEOSUL*, n. 2, 2º sem. 1986. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/12551/11859>>. Acesso em: 23 jul. 2016.

_____. *O espaço urbano*. 2. ed. São Paulo: Ática, 1993.

DEMO, Pedro. *Metodologia científica em ciências sociais*. São Paulo: Atlas, 1995.

DOMINGUES, Álvaro. (Sub)úrbios e (sub)urbanos – o mal estar da periferia ou a mistificação dos conceitos? *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*, I Série, vol. X/XI, Porto, p. 5-18, 1994. Disponível em: <<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1588.pdf>>. Acesso em: 23 jul. 2016.

GEOPROCESSAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL. Disponível em: <<http://www.santacruz.rs.gov.br/geo/#>>. Acesso em: 12 nov. 2016.

Google Earth. Software Computacional. Google Inc. 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Cidades*. Disponível em: <<http://ibge.gov.br/cidadesat/painel/populacao.php?codmun=431680&search=rio-grande-do-sul%7Csanta-cruz-do-sul%7Cinphographics:-demographic-evolution-and-age-pyramid&lang>>. Acesso em: 21 maio 2016.

_____. *Mapa Político do Estado do Rio Grande do Sul*. 2015. Disponível em: <ftp://geoftp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_estaduais_e_distrito_federal/politico/2015/rs_politico950k_2015.pdf>. Acesso em: 07 out. 2016.

LEFEBVRE, Henry. *O direito à cidade*. São Paulo: Ed. Moraes, 1990.



LIMONAD, Ester. Reflexões sobre o espaço, o urbano e a urbanização. In: *Revista GEOgraphia*, ano 1, n. 1, p. 71-91, 1999. Disponível em: <<http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/viewFile/7/6>>. Acesso em: 06 ago. 2016.

MACHADO, Dejour. Cidade em transformação. *Gazeta do Sul*, Santa Cruz do Sul, 28 set. 2015. Caderno Especial Santa Cruz Apaixona, p. 4.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. *SOBRE O PAC - Programa de Aceleração do Crescimento*. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>>. Acesso em: 22 jul. 2016.

OBSERVATÓRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL – OBSERVADR. *Mapa do Vale do Rio Pardo – Político*. 2011. Disponível em: <<http://observadr.org.br/portal/wp-content/uploads/2012/06/mapa-vrp-politico.jpg>>. Acesso em: 18 nov. 2016.

PALMA, Niara Clara; RODRIGUES, Maira Simões; BOZZETTI, Jonis. O uso da geometria fractal na análise da relação entre novos produtos imobiliários e a configuração urbana de Santa Cruz do Sul e Lajeado. In: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da (Orgs.). *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 81-100. Disponível em: <http://www.unisc.br/portal/upload/com_editora_livro/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

PREFEITURA DE SANTA CRUZ DO SUL. Desenvolvido por DROP: [s.d.]. Apresenta informações gerais sobre o município. Disponível em: <<http://www.santacruz.rs.gov.br/municipio>>. Acesso em: 21 maio 2016.

_____. Levantamento referente aos loteamentos e condomínios horizontais entre 2006-2015. Santa Cruz do Sul: jan.-mar. 2017.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma Geografia do Poder*. São Paulo: Ática, 1993.

SANTA CRUZ DO SUL. *Lei Complementar 335 promulgada em 03 de janeiro de 2007* – institui o Plano Diretor de desenvolvimento social e urbano do município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências. Santa Cruz do Sul: [s.n.], 2007.

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. A produção da periferia urbana em Santa Cruz do Sul-RS: o lugar dos safristas na terra do fumo. 1997. 273 f. Dissertação (Curso de Mestrado em Geografia)-Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1997.

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; BERGAMASCHI, Eliza; OLIVEIRA, Gabriel Aníbal Santos de; BOZZETTI, Jonis. Os processos de urbanização e de expansão da estrutura urbana nos aglomerados urbanos de Lajeado – Estrela e de Santa Cruz do Sul – Venâncio Aires – Vera Cruz. In: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da



(Orgs.). *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 33-80. Disponível em: <http://www.unisc.br/portal/upload/com_editora_livro/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Um urbano para conhecer e entender. In: CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da (Orgs.). *Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 5-10. Disponível em: <http://www.unisc.br/portal/upload/com_editora_livro/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani A; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel P. (Orgs.). *A Cidade como Negócio*. São Paulo: Ed. Contexto, 2015A. p. 97-120.

_____. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: CARLOS, Ana Fani A. (Org.). *A Crise Urbana*. São Paulo: Ed. Contexto, 2015B. p. 105-128.