

SEGUNDA PARTE

OUTROS ESCRITOS

¹ Este artigo foi elaborado a partir de pesquisas nos arquivos da Agência de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de Santa Cruz de la Sierra, Olegario Acosta, Víctor Miralles, delmundo con 1997 dentro do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da UFSC.
² Hácer em Bengala, Profeta da Desorganização da Pesquisa Científica. I Conferência de Pós-graduação em Urbanismo, Florianópolis, 1998, p. 14.

MERCADO IMOBILIÁRIO. PRÁTICAS ESPACIAIS E (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SANTA CRUZ DO SUL

Rogério Leandro Lima da Silveira *

Resumo

Este artigo aborda o processo de urbanização de Santa Cruz do Sul, mais especificamente o processo de (re)produção do espaço urbano a partir da década de 1970, destacando os reflexos da lógica e da dinâmica presentes no mercado imobiliário local, principalmente pondo em relevo os agentes sociais e as práticas espaciais presentes na produção da periferia urbana da cidade.

Palavras-chave: Urbanização, Mercado imobiliário, Práticas espaciais, Periferia urbana.

Abstract

This article approaches the urbanization process of Santa Cruz do Sul, more specifically the process of (re)production of urban space from the 70's on, highlighting the reflections of dynamics and logic present in the local real estate market, mainly emphasizing the social agents and the spatial practices present in the creation of the outskirts of the city.

Keywords: Urbanization, Real estate market, Spatial practices, Urban outskirts.

INTRODUÇÃO

Neste artigo buscamos analisar o intenso processo de urbanização que o município de Santa Cruz do Sul, na região central do Rio Grande do Sul, passou a apresentar a partir

Esse artigo foi elaborado a partir das reflexões existentes no capítulo II de nossa dissertação de Mestrado: A Produção da Periferia Urbana em Santa Cruz do Sul: O Lugar dos Safristas na Terra do Fumo, defendida em 1997 junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFSC.

* Mestre em Geografia, Professor do Departamento de História e Geografia, e Coordenador de Pesquisa da UNISC. E-mail: rlls@dhgeo.unisc.br

da década de setenta, período em que ocorreu o incremento e a consolidação da atividade agroindustrial fumageira, sob a hegemonia do capital monopolista internacional.

Nosso principal propósito aqui é apreender a dinâmica e a lógica presentes na (re)produção do espaço urbano local, a partir das mudanças oportunizadas pela internacionalização do ramo fumageiro na economia municipal. Nesse contexto, interessa pôr em relevo os reflexos da racionalidade e da dinâmica do mercado imobiliário no processo de (re)produção do espaço urbano, notadamente destacando os agentes sociais e as práticas espaciais que têm participado, nesse período, direta e indiretamente da produção de sua periferia urbana.

Preliminarmente, gostaríamos de tecer algumas considerações a respeito do processo de internacionalização da agroindústria fumageira local.

O PROCESSO DE INTERNACIONALIZAÇÃO DO SETOR AGRO-FUMAGEIRO

Santa Cruz do Sul, a partir dos anos setenta, começou a apresentar um intenso processo de urbanização, acompanhado pela consolidação definitiva da atividade agroindustrial fumageira na economia local.

A atividade industrial fumageira até a segunda metade da década de sessenta foi gradualmente consolidando-se como o principal ramo industrial do município, e no qual a penetração das relações de produção capitalistas ocorreu com maior profundidade.

Os anos sessenta, entretanto, representariam para a economia local, notadamente para o ramo fumageiro, o momento inicial de profundas transformações para essa atividade industrial. No âmbito nacional a política anti-inflacionária adotada pelo governo federal, de 1962 a 1967 - que tinha como principal fundamento a diminuição do consumo, através da restrição do crédito às empresas e, do arrocho salarial - levou a fumiicultura, e por conseqüência a indústria fumageira, a uma situação de profunda crise econômica. (Montalli, 1979). Com o crédito restrito, comprometia-se o financiamento do cultivo do fumo para os produtores rurais, como também limitavam-se as possibilidades de novos investimentos no âmbito da indústria fumageira. Além disso, a depressão econômica do país impunha crescentes dificuldades na comercialização, tanto dos cigarros como do fumo em folha no mercado nacional, até então seu principal mercado. O mercado externo nesse período ainda não representava alternativa de peso para o escoamento da produção local, devido à baixa qualidade do produto. Esse conjunto de fatores originou, na época, uma situação extremamente desfavorável, tanto aos produtores como à indústria local de capital nacional. Os grandes estoques de fumo beneficiado que acabaram sendo criados geraram enormes prejuízos, levando as empresas a limitar a área plantada pelos produtores como forma de amenizar suas perdas. A descapitalização dos industriais locais, aliada à redução do crédito para novos investimentos, limitavam as

possibilidades de inversões de recursos em novas tecnologias no âmbito do beneficiamento e principalmente no da produção do fumo. (Vogt, 1994)

Além disso, esse período também se caracterizou por uma agressiva política de atração de capital internacional, quando o governo federal acenava com uma série de atrativos às corporações multinacionais. Além de um conjunto de leis que buscavam regulamentar a remessa de lucros para o exterior, de maneira favorável aos interesses do capital monopolista internacional, como também inúmeras isenções e subsídios à instalação de novas indústrias estrangeiras no país, o governo criou ainda as condições para que essas empresas pudessem tomar empréstimos no exterior a juros subsidiados. (Mantega e Moraes, 1980) Esse conjunto de medidas governamentais levou a uma aceleração da concentração e da centralização do capital no país. As grandes corporações fumageiras internacionais, a exemplo de outros ramos industriais, acabariam por não resistir aos acenos do governo brasileiro.

Vogt (1994) lembra o fato de a Rodésia, atual Zimbawe, tradicional país produtor e exportador de fumos nobres, ter apresentado, nesse período, intensos conflitos étnicos e políticos advindos do processo de independência junto à Inglaterra, que levaram as grandes corporações fumageiras ali instaladas a procurar novas áreas produtoras, a fim de garantir a regularidade no fornecimento de sua principal matéria-prima. A microrregião fumiicultora de Santa Cruz do Sul, em especial o município de Santa Cruz, já era conhecido dessas empresas, por já apresentar uma significativa produção de fumo baseada na utilização de mão-de-obra familiar, e também por já possuir uma estrutura mínima de beneficiamento e de comercialização do fumo. Essas características tornavam a região uma alternativa viável para assegurar a reprodução do capital monopolista.

A combinação dessas variáveis oportunizaram, então, as condições ideais à intensificação, a partir desse período, da transnacionalização da indústria fumageira local. Segundo Vogt (1994, p.105) essa transnacionalização ocorreu:

(...) via de regra, através de um processo gradual de compra: inicialmente o consórcio multinacional injetava recursos em determinada empresa local, ao adquirir parte das ações desta; posteriormente assumia o controle acionário, total ou majoritário do empreendimento, quase sempre mantendo os antigos proprietários ou seus descendentes nas funções administrativas e gerenciais do estabelecimento.

Com a entrada das agrofumageiras multinacionais alterou-se substancialmente o comportamento da produção e do beneficiamento industrial do fumo. Na área rural, as multinacionais além de promoverem um relativo aumento do valor pago ao produtor, passaram também a impor o emprego de novas tecnologias aos colonos, de forma a aumentar a produtividade e qualidade do produto. No âmbito da indústria, elevadas

inversões foram realizadas em capital fixo, oportunizando novas e mais amplas instalações como também a crescente mecanização do processo de beneficiamento. (Montalli, 1979)

O resultado imediato dessas transformações foi um crescimento acelerado da produção, e uma melhora substancial do produto local. Isso possibilitou que, a partir de 1970, a produção regional de fumo em folha passasse a representar parcela significativa da produção brasileira¹; além disso, tornou-se possível o incremento vertiginoso das exportações, principalmente para a Europa e para os Estados Unidos.

O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

Refletindo as mudanças que o capital monopolista internacional passou então a engendrar no município, a cidade de Santa Cruz do Sul começou a apresentar profundas transformações. O intenso processo de urbanização que teve início desenvolveu-se com estas principais características: contínua e acelerada ampliação do perímetro urbano; substancial aumento de sua população; intenso processo de incorporação e especulação imobiliárias; e crescimento significativo de vilas populares em sua periferia urbana. Essas características, em realidade, apresentam-se enquanto processos intimamente articulados e subjacentes à própria dinâmica pela qual o espaço urbano local passou, a partir desse período, a ser (re)produzido.

Assim sendo, no capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital é que vão estabelecer os rumos, os objetivos e as finalidades do processo geral de reprodução, no qual o espaço aparecerá como condição, meio e produto. Assim, na medida em que o espaço produzido pelo capital reflete a principal contradição inerente a esse modo de produção, o espaço passa a ser, simultaneamente, produzido socialmente e apropriado individualmente. Isso explica por que a produção espacial no capitalismo se desenvolve de forma desigual. De fato, essa desigualdade se materializa no espaço urbano através da divisão do trabalho existente entre suas diversas parcelas e em cada uma delas. Como resultado, temos, no âmbito da paisagem urbana capitalista, um mosaico de situações, usos do solo e lugares que traduzem a lógica do desenvolvimento desigual e

¹ De acordo com os dados do IBGE, Produção Agrícola Nacional (1973-1993), a partir da década de 70, o Estado do RS foi gradativamente transformando-se no maior produtor de fumo em folha do País, respondendo por cerca de 35% nos anos 70 e 80, e passando a representar no início dos anos 90 cerca de 45% da produção nacional. A microrregião fumicultora de Santa Cruz do Sul teve papel importante nesse desempenho. Nos anos 70 respondeu, em média, por 54% da produção gaúcha. Na década de 80 e nos quatro primeiros anos da de 90 diminuiu sua participação para 46% e 40%, respectivamente. Isso se explica pelo aumento da produção de fumo em outras microrregiões do Estado, como, por exemplo, a do Alto-Camaquã.

excludente pela qual a cidade é produzida.

O processo de reprodução do capital agroindustrial fumageiro passou a demandar um conjunto de condições necessárias à produção e à realização da mais-valia. Condições essas que, no âmbito da produção industrial, dizem respeito principalmente à necessária continuidade do processo produtivo, bem como à existência de economias de escala que viabilizem a própria reprodução do capital. (Carlos, 1994)² Essas duas características inerentes à própria atividade industrial, no caso da agroindústria fumageira, passam a ser oportunizadas na cidade, e, na medida em que se realizam, contribuem decisivamente no processo de urbanização do município.

Assim, um conjunto de atividades comerciais e de serviços, enquanto suporte da agroindústria fumageira, tanto a montante como a jusante do processo produtivo, começa a ser criado ou ampliado³. Além do incremento do setor terciário, há também o incremento de outros ramos industriais, os quais vão ter a demanda de seus produtos regulados pela dinâmica da agroindústria fumageira, como é o caso, entre outros, da metalurgia, da construção civil e da metal-mecânica⁴. Caberia ainda mencionar, como condição e resultado desse processo, as ações demandadas ao poder público municipal, pela agroindústria no sentido de dotar os espaços da cidade, por ela utilizados, com uma infra-estrutura urbana adequada ao atendimento dos seus interesses, o que, nos últimos vinte anos, tem sido prontamente atendido. A esse respeito poderíamos destacar, como exemplo de ações promovidas pela administração municipal, ou por ela gerenciadas junto aos governos estadual e federal, além da ampliação e reestruturação da malha viária urbana, a criação do aeroporto municipal, e de outras obras infra-estruturais urbanas - como abastecimento de água, energia elétrica, telefone - também a criação e constante atualização do distrito industrial.

Esse processo foi acompanhado por intenso crescimento da população urbana. A tabela 1 mostra que até 1970 a população do município localizava-se, na sua maior parte, na área rural. O censo demográfico de 1970 indica que, em números relativos, a

² Segundo Carlos (1994, p.26): "A continuidade implica tornar o processo cíclico uma unidade ininterrupta de modo que as fases se sucedam sem perda de tempo ou paralisações. A produção em escala, pressupondo a venda também em escala, gera a aglomeração dos meios de produção e troca; do banco e do comércio; dos trabalhadores e do mercado consumidor; a concentração dos meios de circulação e de consumo coletivo. Ambas geram a aglomeração e a acumulação em pontos isolados do espaço (...)"

³ Como exemplos significativos poderíamos destacar a criação e/ou ampliação, entre outros, do número de agências bancárias, escritórios de exportação e importação, empresas de seguro, hotéis, empresas de transporte e de carga, oficinas de manutenção, comércio de implementos agrícolas entre outras.

⁴ Ramos como os da indústria do vestuário, da alimentação e o da borracha, pela dinâmica própria dos seus mercados, além do fato de constituírem-se em ramos de reconhecida importância no desenvolvimento da industrialização local, passam, principalmente a partir das décadas de setenta e oitenta, a consolidar suas atividades, podendo ser identificados atualmente como constituintes do segundo escalão da indústria local.

população residente na zona urbana era de 38,1%, enquanto a do Estado do Rio Grande do Sul chegava a 53,3%.

O censo de 1980 mostra que 55,3% da população do município, durante os anos setenta, passa a residir na zona urbana. Nos anos oitenta esse índice de urbanização continua ascendente, chegando à marca de 67,0% no censo de 1991. Em 1992, os distritos de Gramado Xavier, Sinimbu e Trombudo emanciparam-se do município de Santa Cruz do Sul. A título de exercício, se subtraíssemos a população referente a esses distritos do total da população do município, e procedêssemos a novo cálculo, com dados demográficos de 1991, o índice de urbanização de Santa Cruz do Sul chegaria a 75,65%.

Tabela 1: Santa Cruz do Sul e RS - Evolução da população urbana e rural: 1950 - 1991.

RIO GRANDE DO SUL					
	TOTAL	URBANA	%	RURAL	%
1940	3.320.689	1.034.486	31,1	2.286.203	68,9
1950	4.164.821	1.421.980	34,1	2.742.841	65,9
1960	5.366.720	2.380.783	44,3	2.985.937	55,7
1970	6.670.382	3.555.854	53,3	3.114.528	46,7
1980	7.773.837	5.250.940	67,5	2.522.897	32,5
1991	9.138.670	6.996.542	76,5	2.142.128	23,5

SANTA CRUZ DO SUL					
	TOTAL	URBANA	%	RURAL	%
1940*	55.041	6.115	11,1	48.926	88,9
1950*	69.605	15.712	22,6	53.983	77,4
1960*	76.854	22.026	28,6	54.828	71,4
1970	86.806	33.076	38,1	53.730	61,9
1980	99.636	55.095	55,3	44.541	44,7
1991	117.773	78.955	67,0	38.818	33,0

Fonte: Censos Demográficos do Rio Grande do Sul - 1940/1991 - FIBGE

* Dados incluem a população de Vera Cruz, emancipado em 1959.

Esse aumento considerável no crescimento da população urbana municipal esteve intimamente ligado ao processo de imigração de levas de trabalhadores originários da zona rural do município para a cidade, como também daqueles que provêm de municípios vizinhos. Podemos destacar como principais causas do êxodo rural: o aprofundamento do processo de parcelamento da terra rural, a crescente pressão populacional e, como vimos antes, a intensificação das mudanças operadas pelas agroindústrias fumageiras no modo de produção dos pequenos produtores. Essas variáveis combinadas têm levado à emigração de parte ou da totalidade do excedente demográfico.

Durante os anos setenta, houve um incremento da ordem de 113% do número de migrantes residentes no município na década de sessenta. A tabela 2 mostra ainda que na década de setenta, do total dos migrantes residentes no município, 50,61% migraram para Santa Cruz do Sul durante a década, e desses, cerca de 38,28% o fizeram de 1975 a 1980. Isso demonstra que a maior parte dos fluxos migratórios para Santa Cruz chegou ao município durante o auge do processo de internacionalização das agroindústrias locais. Além disso, foi nessa década que o município passou a apresentar a maior parte da sua população residindo na cidade.

Tabela 2: Santa Cruz do Sul: tempo de residência dos migrantes - 1970/1980.

Anos	Total	Menos de 1 ano	%	De 1 a 5 anos	%	De 6 a 10 anos	%	11 anos e mais	%	Sem declaração	%
1970	10.218	966	9,45	2.297	22,47	1.549	15,15	5.406	52,90	xxx	xxx
1980	21.804	2.351	10,78	5.998	27,50	2.683	12,30	10.690	49,02	82	0,37

Fonte: Censos Demográficos do IBGE. 1970 e 1980.

As migrações para a cidade de Santa Cruz do Sul durante os anos oitenta e nos primeiros anos da década de noventa mantiveram-se intensas. Em que pese o fato de não haver informações mais precisas sobre o montante de migrantes e sua procedência⁵, podemos ter uma idéia geral do comportamento desse fenômeno através de outros indicadores.

O escritório do SINE (Sistema Nacional de Emprego) em Santa Cruz do Sul, no período compreendido entre janeiro de 1980 e dezembro de 1984 cadastrou 19.994 pessoas que buscavam na oportunidade uma colocação no mercado de trabalho local.

⁵ Até o final de 1996, o IBGE ainda não tinha oferecido à comunidade as tabulações referentes às migrações detectadas pelo censo de 1991.

Desse total, 13.441 ou seja, em torno de 67,23%, eram migrantes. Entre esses migrantes, 67%, ou 9.122 pessoas procediam de áreas rurais de Santa Cruz do Sul ou de outros municípios.⁶

Já em janeiro de 1991, o número de pessoas de outros municípios que procuravam emprego na cidade, por intermédio desse órgão, cresceu em torno de 102% em relação a janeiro de 1990. Foram 95 migrantes, sendo 35 provenientes da área rural e 60 de zonas urbanas. Em abril daquele ano o número chegava a 97 cadastrados, e em agosto do mesmo ano, em função do final do período da safra de fumo, diminuiu para 80 migrantes. Em relação ao local de procedência dos migrantes nesse ano, o SINE apontava que, entre os migrantes originários de áreas rurais, a maioria procedia do interior do próprio município, de Rio Pardo e de Vera Cruz. Já entre os que vinham de zonas urbanas, a maior parte procedia de Vera Cruz, Rio Pardo e Cachoeira do Sul.⁷ Isso de certa forma indica que os fatores responsáveis por tais migrações, como vimos acima, continuam tendo importância na determinação desse processo de deslocamento da força de trabalho para a cidade de Santa Cruz do Sul.

Assim, tanto o incremento da economia local com o aumento e consolidação da produção agrofumageira, como também o crescimento da população urbana, nesse período, proporcionou profundas mudanças espaciais na cidade. Entre as quais podemos destacar o processo gradativo de verticalização da área central da cidade e a progressiva ampliação do seu perímetro urbano, esse, principalmente devido à intensificação do parcelamento do solo urbano e da incorporação de novas áreas rurais à cidade, pelo mercado imobiliário.

Ao mesmo tempo, essa intensa urbanização, refletindo o avanço e a reprodução do capitalismo na economia local, não se fez dissociada de um processo desigual de ocupação e de uso do solo urbano, resultado tanto das condições adversas das conjunturas econômica e social como das ações dos diferentes agentes sociais no processo de (re)produção da cidade.

Essas mudanças, por sua vez, impõem-nos um esforço no sentido de desvendarmos a lógica subjacente que permeia essa intensa atividade do mercado imobiliário, como também de apreendemos como se efetiva e, principalmente, quais os seus reflexos na produção da cidade, em especial na produção da periferia urbana.

⁶ Gazeta do Sul, 09 de maio de 1985, p. 4 e 5, Santa Cruz do Sul.

⁷ Gazeta do Sul, 12 de setembro de 1991, p. 5, Santa Cruz do Sul.

MERCADO IMOBILIÁRIO E (RE)PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO

Nesses últimos vinte anos, o mercado imobiliário se tornou mais complexo. O aumento da população urbana nesse período, por exemplo, impôs, no curso do processo de urbanização da cidade, maior demanda, ainda que seletiva, por novas moradias aquecendo os negócios do setor imobiliário e da indústria da construção civil. Além disso, os investimentos em imóveis em Santa Cruz do Sul - compra e venda, construção para posterior aluguel ou venda - realizados pelo empresariado e por médios investidores, tanto locais como também residentes em municípios vizinhos, buscavam garantir melhor remuneração do capital, diante de uma conjuntura econômica caracterizada pela insegurança, pela instabilidade, pela desvalorização da moeda, e pela espiral inflacionária. Em realidade, essas variáveis apresentam-se combinadas, incidindo na dinâmica e no comportamento do mercado imobiliário local.

À anterior atuação, notadamente dos proprietários das chácaras e dos comerciantes, e suas práticas espaciais, na determinação do uso e da ocupação do solo na cidade, 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. Esses, conjuntamente, passaram a incidir tanto na configuração da estrutura urbana como na apropriação da renda da terra.

Uma primeira consideração a esse respeito refere-se aos reflexos que a internacionalização do setor fumageiro, aliada ao processo em curso de urbanização, promoveram no movimento de capitais, alocados no setor industrial, para o mercado imobiliário. A penetração do capital monopolista internacional na economia local, através da desnacionalização das empresas locais que atuavam no ramo fumageiro, fez com que muitos dos ex-proprietários industriais, tornados acionistas minoritários ou altos funcionários das multinacionais, ou mesmo aqueles que se desfizeram por completo dos seus bens, viessem a ter no mercado imobiliário local uma alternativa viável de investir e de reproduzir se não todo, pelo menos parte do capital disponível.⁸

Esse movimento do capital industrial para o setor imobiliário também efetivou-se em outros ramos industriais, na medida em que os investimentos realizados, notadamente

⁸ Segundo nossa pesquisa junto ao cartório de registro de imóveis em relação a alguns loteamentos realizados nesse período, houve a participação desse segmento na aquisição de lotes de terra na área urbana e/ou em áreas externas ao perímetro urbano, como também, em alguns casos, na promoção de loteamentos através da constituição de empresas imobiliárias. Nesse sentido, poderíamos citar, entre outros, a atuação de Fernando Tatsch, Walter Alberto Brand, Harald Alberto Söhnle e Philip Rudolph Van Harreveld, tradicionais empresários e/ou famílias do ramo fumageiro local.

através das operações de compra e venda de terras ou então através da realização de loteamentos, possibilitaram a essas empresas assegurar a realização da mais-valia e intensificar a rentabilidade de parte dos seus ativos econômicos, principalmente em função da crônica instabilidade econômica que marcou a economia nacional, durante estas últimas décadas.⁹

Ao comentar o papel do mercado imobiliário no processo de acumulação de capital, Lefebvre (apud Gottdiener, 1993, p.185) o identifica enquanto “setor secundário” de investimento, ligado à oferta:

O ‘bem de raiz’, como eles o chamam, desempenha o papel de um setor secundário, de um circuito paralelo ao da produção industrial, que trabalha para o mercado de ‘bens’ não duráveis, ou pelo menos aqueles que são menos duráveis do que as construções. Em épocas de depressão, o capital flui em sua direção. (...) o papel e a função desse setor nunca pára de crescer. Na mesma proporção em que diminui o circuito primário, o da atual produção industrial de bens ‘móveis’, é investido capital no circuito secundário, o dos bens imóveis. Pode até acontecer que a especulação imobiliária se torne a fonte principal (...) da realização de mais-valia.

Na mesma linha, Harvey (1989) diz que o investimento no ambiente construído (ou seja, a estrutura física necessária à produção e ao consumo) é oportuno, especialmente durante as crises de superacumulação de capital, e na medida em que pressupõe grandes inversões iniciais e longos períodos de rotação, pode representar alternativas de valorização para aqueles capitais que momentaneamente encontram-se ociosos.¹⁰

Nesse sentido, ainda que a vitalidade desse setor ou circuito secundário seja cíclica, à medida que ela oscila segundo a disponibilidade de capital acumulado e da conjuntura econômica, devemos ter presente que, independentemente desses ciclos, os bens imóveis existem e perduram no tempo como investimento lucrativo.¹¹ A qualidade

⁹ Convém destacar o caso da Arcal, indústria do ramo vestuário, de propriedade de Arcadius Swarowsky, que através da criação das empresas: Imobiliária Petituba e Lacre Comércio e Participações Ltda. atua no ramo imobiliário, comprando áreas de terra e/ou realização de loteamentos. Essas duas empresas, respectivamente, realizaram os loteamentos Chácara das Freiras I, II e III, na área nobre da cidade, e o Jardim Esmeralda, na periferia da cidade, próximo ao Distrito Industrial. Neste último loteamento, a área foi adquirida quando ainda fazia parte da zona rural, sendo loteada após sua incorporação à área urbana, quando da extensão, em 1977, do perímetro urbano. Ver figura 1.

¹⁰ As crises de superacumulação de capital, para o autor, manifestam-se tanto pela queda nas expectativas de valorização, como pela superprodução de mercadorias, ou ainda pelo aumento da capacidade ociosa das empresas.

¹¹ É importante o desempenho do setor fumageiro na determinação desse processo cíclico de acumulação de

inerente a esses bens imóveis é determinada, segundo Gottdiener (1993, p.184-188): “(...) pela própria natureza da propriedade como mercadoria dotada de um mercado dentro da rede de relações sociais capitalistas”. Assim, as várias possibilidades de uso que esses bens imóveis apresentam, principalmente em função dos diferentes níveis de organização social, como também das distintas necessidades quanto a localização, asseguram aos investidores inúmeras alternativas de valorização. Dessa forma, em que pesem as possíveis flutuações nas margens de lucro dos bens imóveis, existe sempre a possibilidade de reorientar a propriedade para outros usos potencialmente lucrativos. Nesse aspecto, o investimento na terra torna-se atraente mesmo em épocas difíceis.¹²

Em segundo lugar, convém considerar também que a atuação desse segmento no mercado imobiliário, na maior parte das vezes, não tem ocorrido de forma independente e isolada. Pelo contrário, quase sempre tem requerido a co-participação de outros agentes. Em Santa Cruz do Sul, em tal aspecto, podemos identificar o desenvolvimento, nestas últimas duas décadas, daquilo que Gottdiener (1993, p.218) denomina de “redes de crescimento”. Essas redes, para o autor, representam a articulação de interesses específicos envolvidos na produção do ambiente construído, que, organizados diferencialmente em torno da propriedade da terra constituem-se muitas vezes na linha de frente da produção espacial urbana.

Assim, além da atuação do capital originário do setor industrial, bem como, ainda que em menor escala, a do proprietário de chácara e a do grande comerciante, há também nesse período: a presença do proprietário minifundiário localizado nas inúmeras pequenas propriedades que vêm sendo incorporadas com a expansão da cidade; as ações do proprietário e/ou herdeiros de glebas urbanas; a participação cada vez mais incisiva da empresa de construção civil; e a crescente atuação dos agentes imobiliários, principalmente das imobiliárias e das incorporadoras.

MERCADO IMOBILIÁRIO E PRÁTICAS ESPACIAIS

O incremento das atividades do mercado imobiliário e os seus reflexos na produção da cidade têm-se efetivado através de determinadas práticas espaciais, que traduzem a racionalidade e o grau de integração desses agentes. Podemos destacar, entre

capital, ou seja, grandes safras de fumo contribuem em muito, nos anos imediatamente posteriores, para novos investimentos imobiliários.

¹² Além disso, os investimentos no mercado imobiliário não ocorrem somente a partir da racionalidade econômica dos agentes, mas também em razão do comportamento mimético. No Brasil existe uma verdadeira cultura, uma crença cega e imitativa de que o imóvel sempre é um bom investimento, independente dos períodos de crise econômica. (Earp e Fridman, 1992, p. 23-27).

outros, três importantes exemplos de como essas práticas têm-se materializado no espaço urbano local.

A primeira, e talvez uma das mais rentáveis, ocorre pela aquisição, por parte dos investidores industriais e agentes imobiliários de terrenos isolados - ou de áreas maiores, para a realização de loteamentos - junto aos proprietários de glebas próximas aos bairros nobres da cidade, onde o preço de monopólio que esses imóveis adquiriram no tempo, dada a localização e a infra-estrutura urbanas privilegiadas, garantem aos seus proprietários, atuais e futuros, na comercialização, a obtenção de rendas extraordinárias. A prefeitura municipal tem possibilitado aos investidores industriais, agentes imobiliários e construtoras que atuam nesses bairros, todo o suporte necessário a fim de garantir condições ideais à circulação e à reprodução ampliada do capital ali investido.¹³ Além de essas áreas receberem atendimento privilegiado em relação às demais áreas residenciais, quanto à inversão de recursos públicos na forma de infra-estrutura e de equipamentos urbanos, a própria legislação urbana tem contribuído para institucionalizar a excepcionalidade desse submercado imobiliário. Nesse aspecto, merece destaque o fato de o atual plano diretor, aprovado em 1977, proibir no seu artigo 24, em relação aos bairros Higienópolis e Chácara das Freiras, a construção de prédios de madeira ou de aglomerados nesses locais. Evidencia-se assim, além de um padrão urbanístico hegemônico e socialmente segregador, a garantia de obtenção de renda de monopólio dos imóveis ali produzidos.¹⁴

Uma segunda forma, não menos importante, dada a sua relação direta com a expansão da área urbana, tem sido a compra de glebas de terras em área rural, no entorno do perímetro urbano, por parte dos investidores industriais, pelos agentes imobiliários, ou ainda através da associação desses. Via de regra são adquiridas preferencialmente aquelas glebas situadas em áreas com nítida tendência de expansão da malha urbana. O que representa, na medida em que a cidade vai expandindo e incorporando essas áreas, a possibilidade de o proprietário fundiário poder auferir uma renda diferencial, em função das novas possibilidades de uso que o solo, quando tornado urbano, lhe proporcionará.¹⁵

¹³ O exemplo típico em Santa Cruz do Sul é o dos bairros Higienópolis e Chácara das Freiras, localizados conforme figura 1, a leste da área central. Suas belas e suntuosas residências abrigam a classe mais abastada da cidade e dispõem, além da proximidade do centro, de uma irretocável e funcional infra-estrutura urbana, além de ainda poderem contar, em algumas ruas, com um sistema de segurança privada.

¹⁴ Plano Diretor Urbano. Lei 1664 de 29 de dezembro de 1977. Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul. Além desse artigo, o presente plano também determina, para as áreas em questão, um uso do solo quase que exclusivamente residencial. As exceções permitidas são comércio de gêneros alimentícios, institutos culturais, templos e clubes recreativos, o que também contribui para valorização diferencial dos imóveis ali localizados.

¹⁵ O bairro do Arroio Grande, conforme figura 1, a sudeste da área central da cidade, é o principal exemplo da ocorrência desse processo. Destacariamos ainda o Bairro Esmeralda, ao sul da cidade, e mais recentemente, há cerca de seis anos, as áreas localizadas no acesso para Linha Santa Cruz, e para Linha João Alves, respectivamente, à noroeste e à nordeste da área central.

Assim, quando for ocorrendo a sua incorporação à cidade, elas poderão, após a valorização esperada, ser comercializadas em parte ou na sua totalidade. Nesses casos, principalmente os novos proprietários fundiários têm requerido os serviços de promoção e de corretagem imobiliária.¹⁶ Na maior parte das vezes essas glebas de terras são adquiridas ou parceladas para a realização de loteamentos, fato que tem possibilitado o desenvolvimento da articulação de interesses de proprietários fundiários, agentes imobiliários e empresas construtoras quando da decisão da abertura desses loteamentos. Isso tem acontecido principalmente através da associação do agente imobiliário com a empresa construtora, na aquisição e realização de loteamentos nessas áreas.¹⁷ No processo, cada um dos agentes envolvidos, tanto na comercialização de glebas de terras como nas várias etapas que constituem o processo de abertura de loteamentos e comercialização dos terrenos, tem procurado incorporar aos seus lucros parte da renda da terra. A realização do capital empregado nesses negócios imobiliários tem sido garantida, de um lado, pela realização de loteamentos ou de condomínios fechados para as classes média e alta, através principalmente da exploração das amenidades presentes no entorno dos empreendimentos; de outro, e em menor escala, pela construção de loteamentos para a classe baixa na periferia da cidade.¹⁸ Estes últimos, quase sempre não atendem integralmente as determinações legais, seja pela falta de instalação da infra-estrutura, seja pela falta de registro na prefeitura e/ou no cartório de registro de imóveis. Ou seja: os custos dessas irregularidades têm sido, via de regra, socializados pela municipalidade, enquanto a apropriação da renda desses imóveis tem sido privada. Algumas vezes, a anomia e a omissão do poder público na fiscalização dessas práticas espaciais têm possibilitado ganhos extraordinários aos agentes privados, e custos crescentes para o conjunto da população, em especial aquela que, ao longo da história, já é economicamente menos favorecida.

¹⁶ Muitas vezes os novos proprietários são os próprios agentes imobiliários, quando praticamente todas as etapas que envolvem a compra e a venda dessas glebas ficam sob a sua responsabilidade. A aquisição de glebas pelo capital industrial é também realizada a partir da criação de empresas imobiliárias de maneira a que este participe das diferentes etapas da comercialização dos imóveis. Por exemplo: a ARCAL, indústria de confecção, criou a LACRA (Arcal invertido); já a Meridional Tabacos, indústria fumageira, atua no mercado de imóveis através da participação de seus diretores junto às imobiliárias Brand, Merimóveis e Monte Tabor.

¹⁷ Em Santa Cruz, nos últimos oito anos, o exemplo típico dessa associação é aquele representado pela articulação da incorporadora e imobiliária João Dick com a Construtora Rech, principalmente na compra de imóveis junto a pequenos proprietários fundiários. Exemplo de alguns empreendimentos realizados por essa parceria são os loteamentos São João I, II e III no bairro Arroio Grande, e o condomínio Costa Norte, no bairro Universitário. Ver figura 1.

¹⁸ Empreendimentos, entre outros, como o Costa Norte, o Avifauna, o Jardim Europa, todos localizados no Cinturão Verde, área de encosta com mata nativa que contorna a cidade a leste e ao norte, utilizam-se das amenidades aí existentes: contato com a natureza, vista privilegiada da cidade, tranquilidade etc. para auferir rendas extraordinárias. Tais empreendimentos, com raras exceções, têm sido responsáveis pelo desmatamento nessa área da cidade.

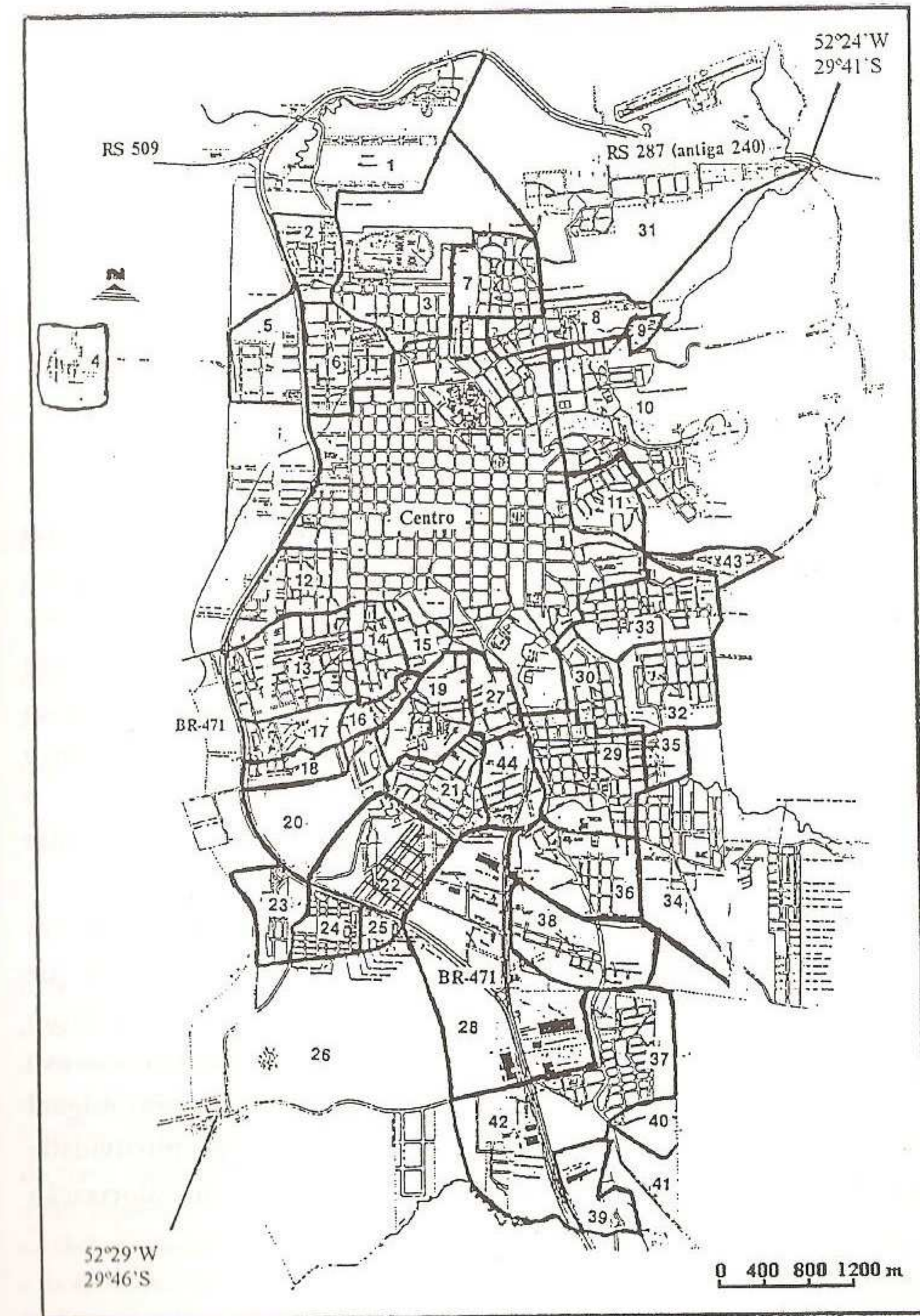
Cabe ainda destacar nesse processo a atuação daquele agente que Lourenção (1988) chama de “político proprietário”: são os incorporadores imobiliários que também exercem cargos ou mandatos políticos e, nessa condição, têm acesso às informações privilegiadas sobre a política municipal de uso e de ocupação do solo, podendo influir, via legislação, na dinâmica de expansão da área urbana. Em Santa Cruz do Sul, a presença e a envergadura das operações desse agente levam a crer que tais ações podem também ter contribuído, em algum momento, para tão intensa atividade de incorporação de novas áreas ao perímetro urbano.

Por outro lado, a incorporação de novas áreas à cidade acarreta-lhes a tributação de impostos urbanos pela municipalidade. Entretanto, se levarmos em conta a arrecadação de impostos municipais, verificaremos que o percentual do IPTU em relação à arrecadação total, desde 1980 vem decrescendo aceleradamente. De acordo com dados da FEE se em 1979 o IPTU representava em torno de 35% da arrecadação total, em 1992 esse percentual era de apenas 0,3%. Já as outras taxas arrecadadas pela Prefeitura cresceram 230%, entre os anos 1988 e 1992; esse substancial aumento vincula-se, em nosso entender, principalmente, à instituição do ITBI em 1989.¹⁹ Podemos inferir que, apesar de ter ocorrido um grande aumento na área urbana, não houve recomposição do valor do IPTU no conjunto da arrecadação, o que de certa forma tem servido de estímulo a essa intensa atividade imobiliária. Por outro lado, o aumento da arrecadação através do ITBI, ao mesmo tempo que permite ao poder público neutralizar as perdas relativas dos demais tributos, evidencia a presença de um intenso processo de comercialização de imóveis na cidade. A esse respeito, Geisse e Sabatini (1981, p.15) lembram que:“(…) há a possibilidade de os impostos serem incorporados no preço de venda dos terrenos (…) Neste caso limite, longe de captar parte da renda da terra, os impostos ao bem raiz não fariam senão subir os preços e, com eles, os custos da habitação”.

Um terceiro e último exemplo de prática espacial decorrente dessa interação de agentes no mercado imobiliário tem sido a construção de edifícios para uso residencial e/ou comercial, notadamente na área central da cidade.²⁰ (FIG.1).

¹⁹ IPTU: Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana e ITBI: Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis. De acordo com os dados da FEE (Fundação de Economia e Estatística do RS), em relação a arrecadação dos tributos municipais em Santa Cruz do Sul, na rubrica outras taxas o percentual do ITBI, que em 1990 representava 17,54%, passou, em 1992, a representar 32,4%.

²⁰ Área compreendida pelas ruas Marechal Deodoro, Sete de Setembro, Tenente Coronel Brito e Ramiro Barcelos, como também ao longo da Marechal Floriano. Essas ruas constituem, de acordo com o zoneamento de uso do solo do atual Plano Diretor, a Zona Comercial 1, onde estão definidos os maiores índices de aproveitamento e taxas de ocupação do solo urbano na cidade. Além dessa área, destacaríamos ainda a Rua Tomaz Flores, também no centro, e a Rua Augusto Spengler, ao norte, no Bairro Universitário, onde concentram-se vários edifícios residenciais. Nesta última, a proximidade com a Universidade tem oportunizado o incremento desse tipo de empreendimento imobiliário. FIG. 1.



- 1- Renascença
- 2- Cohab/Independência
- 3- Universitário
- 4- Navegantes
- 5- Várzea
- 6- Avenida
- 7- Verena
- 8- Santo Inácio
- 9- São Cristóvão
- 10- Higienópolis
- 11- Chácara das Freiras
- 12- Vila Schultz
- 13- Bom Jesus
- 14- Senai
- 15- Bela Vista
- 16- Pedreira
- 17- Vila Cientea
- 18- Santuário
- 19- Piratini
- 20- Avifauna
- 21- Faxinal Velho
- 22- Torrano
- 23- Harmonia
- 24- Nova Esperança
- 25- Boa Esperança
- 26- Dona Carlota
- 27- Figueira
- 28- Distrito Industrial
- 29- Arroio Grande
- 30- Bom Fim
- 31- Jardim Europa
- 32- Monte Verde
- 33- Margarida/Aurora
- 34- São João
- 35- Santana
- 36- Santo Antonio
- 37- Esmeralda
- 38- Vila Nova
- 39- Vila Santo Antonio
- 40- Corredor Zanetti
- 41- Capão da Cruz
- 42- Corredor Rauber
- 43- Belvedere
- 44- Três Coqueiros

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, 1994.

FIGURA 1: Santa Cruz do Sul: área urbana - 1994.

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

Assim, a possibilidade de obter ganhos extraordinários a partir da construção e/ou comercialização através da venda e do aluguel, principalmente de apartamentos residenciais, como também de salas comerciais, tem produzido uma valorização crescente desses imóveis. Em função disso, a paisagem da cidade vai modificando-se aceleradamente nas ruas centrais de Santa Cruz do Sul, onde prédios residenciais e comerciais, produzidos em épocas passadas, vão dando lugar a novos e modernos edifícios. Esse processo de verticalização, por sua vez, tem sido oportunizado, na maior parte dos casos, pela articulação de interesses distintos, ou seja, dos proprietários dos terrenos, das empresas de incorporação imobiliária e das empresas de construção civil, que têm na integração de suas atividades, materializada em cada etapa de realização dos empreendimentos, a possibilidade de efetivar a apropriação da renda diferencial da terra. Algumas empresas construtoras, em função da demanda solvável principalmente das classes com mais altos rendimentos, têm promovido aquilo que Geisse e Sabatini (1981) denominam de integração para frente, ou seja além da construção, a empresa responsabiliza-se simultaneamente pelo financiamento, pela promoção e pela corretagem,²¹ o que viabiliza uma apropriação de renda de monopólio. O dinamismo desse submercado imobiliário tem, por outro lado, determinado a formação de parcerias entre construtoras e incorporadoras como forma de reduzir custos e ampliar as margens de lucro obtidas nesses empreendimentos.²²

Por fim, cabe destacar que, na maior parte das vezes, a utilização por esses agentes desse conjunto de estratégias e de práticas espaciais tem sido viabilizado pelo papel que o poder público municipal tem desempenhado nesse processo acelerado de urbanização da cidade, principalmente em relação aos reflexos das políticas públicas referentes ao uso do solo para fins habitacionais. Vimos anteriormente a importância que a alocação desigual da infra-estrutura, bem como a definição do zoneamento do uso do solo e a permissividade à intensa expansão espacial da cidade, por parte da prefeitura, têm adquirido na valorização

²¹ Entre outras, é o caso da SUHMA Engenharia, empresa local, que tem participado de inúmeros empreendimentos desse tipo na cidade.

²² Por exemplo: João Dick Imóveis, R.V. Dick Imóveis, e Incorporadora Roma de Empreendimentos Imobiliários, no caso da incorporação; e as empresas Froemming, Farah, Trevisan, e Goettert, na construção desses imóveis.

dos imóveis na cidade. O planejamento urbano, por exemplo, ainda hoje está balizado por uma concepção funcionalista de cidade, cuja crença na autoridade positiva e neutra da técnica é ideologicamente enfatizada como solução para os problemas decorrentes do crescimento urbano, independente dos condicionantes econômicos, sociais e políticos presentes no processo de desenvolvimento urbano.²³ Ao mesmo tempo, ela tem servido para orientar a lógica especulativa do mercado imobiliário.²⁴

Essas ações do poder público municipal em Santa Cruz do Sul, quando articuladas, têm-se constituído em um verdadeiro suporte e estímulo à circulação e à reprodução do capital imobiliário. E, quando combinadas com a racionalidade inerente às ações da rede de crescimento que permeia o setor imobiliário, elas refletem uma organização típica na produção da cidade. Ordem quanto ao uso do solo e quanto às formas hegemônicas de apropriação da cidade, ordem que ao configurar-se espacialmente procura garantir a funcionalidade necessária à reprodução e à acumulação do capital empregado no mercado imobiliário. Entretanto, a regularidade e a repetição pelas quais essas ações se desenvolvem, ao mesmo tempo que buscam reproduzir esse padrão de organização no espaço urbano, levam à promoção da irracionalidade, da desordem no processo de produção da cidade.²⁵

Essa desordem tem-se materializado no território, por exemplo, através de uma ocupação descontínua do espaço urbano, decorrente da simultaneidade com que a cidade se expande horizontalmente, incorporando novas áreas, enquanto ainda encontramos espaços vazios, objetos da especulação, no interior da malha urbana. Esse processo acaba

²³ O principal instrumento dessa política é o plano diretor, aprovado em 1977 e ainda em vigor. Ele, como os demais planos elaborados nessa época estrutura-se em uma concepção de cidade enquanto um conjunto de edificações e de usos do solo que podem ser (re)organizados basicamente pelo plano, a despeito das relações sociais de produção que estão na base da produção espacial da cidade.

²⁴ Sintomático e ao mesmo tempo relevante, o seguinte fragmento da Ata da reunião nº 02/83, do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Santa Cruz do Sul, realizada no dia 29 de setembro de 1983, e que tinha como um dos pontos da pauta a análise do projeto que criava a Zona Industrial de Expansão, estabelecia limites e fixava as divisas para as zonas da área urbana. "(...) O Sr. Edmundo Hoppe [ex-prefeito e na época secretário de Planejamento] para esclarecer dúvidas, que ainda pudessem existir, falou sobre o Projeto, ressaltando a colaboração da Associação dos Loteadores e Construtores de Santa Cruz do Sul na definição do Zoneamento da área urbana, fixando-se a partir do projeto aprovado, os limites descritivos para cada Zona."

²⁵ Essa idéia está sustentada nas elaborações teóricas de Edgar Morin, acerca da complexidade, notadamente em: E. Morin. *Ciência com consciência*. Publicações Europa-América, 1994. e E. Morin. *O método - A natureza da Natureza*. Tomo I. Publicações Europa-América, 1987. Para ele a dialógica ordem/desordem/organização está na base dos fenômenos complexos, onde essas noções são simultaneamente complementares, antagônicas e contraditórias. Nesse aspecto, estamos aqui chamando a atenção para a complexidade que envolve a produção da cidade.

por promover custos adicionais em termos infra-estruturais, na medida em que provoca a extensão da infra-estrutura urbana para áreas recém-incorporadas, enquanto ocorre uma sub-utilização nas áreas vazias no interior da cidade. Diga-se de passagem, esses custos têm sido socializados pelo conjunto da população, beneficiando assim a valorização e a apropriação privada pelo capital imobiliário.

Além disso, e como principal reflexo, a produção da cidade tem-se efetivado a partir de uma desigual condição de ocupação e de uso da cidade, onde a lógica especulativa que regula o funcionamento do mercado imobiliário tem incrementado a segregação residencial na cidade. Como lembra Corrêa (1989), tanto a auto-segregação no caso da classe abastada, como a segregação imposta em relação aos grupos sociais cujas opções de onde e como morar são poucas ou quase sempre inexistentes.²⁶ Em relação a estes últimos, convém considerar ainda os efeitos que a crescente dilapidação do poder aquisitivo dos trabalhadores decorrente dos altos índices inflacionários presentes nesse período, além da instabilidade dos níveis de emprego, têm promovido no desenvolvimento da segregação espacial de parcelas significativas da população.²⁷ Nesse aspecto, a periferia urbana em Santa Cruz do Sul, no curso desse processo desigual de urbanização, tem representado a alternativa viável à reprodução da maior parte da força de trabalho residente na cidade.

Nesse contexto, a impossibilidade de adquirir os imóveis, seja a moradia, seja o terreno para edificá-la, em função dos elevados preços dos imóveis próximos à área central e aos bairros adjacentes, e dos altos valores dos aluguéis, têm determinado a expulsão desses moradores para a periferia de Santa Cruz do Sul.²⁸ Esse deslocamento

²⁶ R. L. Corrêa. *O espaço urbano*. Ed. Ática, 1989, p. 64.

²⁷ De acordo com W. Cano em *Reflexões sobre o Brasil e a nova (Des)Ordem Internacional*. Ed. UNICAMP, 1994. p. 52. "(...) A inflação subiu dos 28% em 1967 para 100% em 1980". Por sua vez, J. Mattoso, em *A desordem do trabalho*. Ed. Scritta, 1995, p. 140, afirma que em 1988 e 1989, as taxas anuais de inflação avançaram, chegando, respectivamente, a atingir 685% e 1.320%. Quanto às taxas de desemprego aberto no setor urbano, W. Cano, *Idem*. p. 131, afirma que: "O Brasil, que tivera taxas entre 6,55 e 7,0% na média do período de 1980-1984, passa por uma melhora, durante a recuperação 1984-1988 (ligeiramente abaixo de 4%) para novamente vê-las subir para 5% em 1991, aproximando-se de 6% em 1992."

²⁸ Os elevados preços que os aluguéis adquirem a partir da segunda metade da década de setenta deve-se à Lei do Inquilinato, criada na década de quarenta, que congelou os aluguéis até 1967 nos níveis de 1941. De 1967 a 1975, o aumento nos valores dos aluguéis esteve vinculado ao aumento do salário mínimo. Isso perdurou até abril de 1975, quando entrou em vigor a Lei 6.205, que possibilitava a desvinculação dos reajustes dos preços aos reajustes salariais. Esse longo período de controle dos preços promoveu um desestímulo à construção de moradias para locação, o que gerou, no período, uma considerável demanda reprimida. Isso, aliado ao aumento substancial da demanda em razão do intenso crescimento da população, promoveu, após a desvinculação salarial, um aumento espetacular dos preços dos aluguéis.

forçado acaba tendo como destino final aquelas áreas distantes dos bairros centrais, onde a precariedade ou inexistência da infra-estrutura tem possibilitado o pagamento de menor renda diferencial. Soma-se a isso, como já vimos, o resultado da política de renovação urbana que tem afetado compulsoriamente parcela daquelas famílias de trabalhadores que já possuíam moradia, mas que, pela valorização dessas áreas, são igualmente expulsas.²⁹

De outro lado, o intenso afluxo de novos migrantes para a cidade nesses últimos vinte anos tem agravado ainda mais essa situação. A maioria esmagadora desses migrantes tem ainda menores condições de reproduzir-se em não sendo nas áreas periféricas. A inexistência de vínculos sociais, o não-conhecimento da cidade, além da crítica situação econômica em que se encontram ao chegar, acabam determinando igualmente, e de imediato, a segregação espacial desses futuros moradores na cidade.

Nesse sentido, a reprodução de consideráveis parcelas da força de trabalho, na cidade, tem-se efetivado, em geral, a partir da aquisição de terrenos mais baratos nos loteamentos irregulares realizados pela iniciativa privada, como também pela ocupação das áreas ainda vazias, aquelas mais precárias, nas vilas populares já existentes. Ocorre também pela invasão de áreas públicas sem as mínimas condições de habitabilidade, principalmente por parte dos migrantes.³⁰

Tal processo, via de regra, tem-se materializado na cidade, notadamente nas suas áreas periféricas, cujas principais características são, entre outras: a distribuição desordenada dos terrenos, a irregularidade do traçado viário, a debilidade da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos, a improvisação das construções, a presença de mais de uma moradia por terreno e, em algumas vezes, mais de uma família por casa, além da precariedade das residências, na maioria das vezes submoradias.³¹

Além disso, a lógica e o funcionamento do mercado imobiliário não vê interesse em atuar na produção de moradias para essa parcela da população, pelo seu baixo poder aquisitivo. Esse fato, aliado ao incremento de novos fluxos migratórios para a cidade e aos

²⁹ Muitas vezes a expulsão desses moradores ocorre através da venda dos lotes em função da contradição existente entre o valor crescente dos terrenos e a precária renda desses moradores. Com uma parte dos recursos monetários obtidos com essa venda eles melhoram um pouco seu fundo de reprodução, com a outra eles adquirem terrenos mais distantes e em pior situação.

³⁰ Os jornais desse período mostram que, a partir dos anos oitenta, houve um incremento do processo de invasões de áreas públicas, por migrantes recém-chegados à cidade. Por exemplo: a ocorrência de invasões em áreas verdes, faixas de domínio das rodovias estaduais e federais que contornam a cidade. Na maior parte das vezes a prefeitura tem atuado para realocar essas famílias, em vilas já existentes ou em loteamentos por ela abertos.

³¹ Essas informações foram obtidas através da aplicação de questionários junto às vilas Boa Esperança, Nova Esperança, e Torrão, como também através de observação nas visitas realizadas a outras vilas existentes na cidade.



abusivos reajustes nos preços dos aluguéis, tem promovido, ao longo desses vinte anos, um crescente déficit habitacional.³² Do ponto de vista dos moradores, a saída tem sido, principalmente, a autoconstrução, ainda que muitas vezes as casas levem anos para serem concluídas.

Do ponto de vista institucional, o enfrentamento dessa questão tem-se realizado nos marcos da contraditória política habitacional brasileira. Segundo Silva e Silva (1989), na maior parte desse período, as decisões de cunho essencialmente empresarial que pautaram as inversões de recursos oriundos do ex-BNH (Banco Nacional da Habitação) - a fim de garantir o retorno financeiro e a lucratividade que o SFH (Sistema Federal da Habitação) então requeria para orientar suas transações - levaram à canalização de boa parte dos financiamentos ao atendimento da demanda solvável das classes média e alta. Isso significou uma progressiva diminuição dos recursos para a habitação popular. Prova disso foi o fato de que Santa Cruz do Sul, durante os anos setenta e oitenta, teve apenas a construção, na periferia, de dois núcleos habitacionais pela COHAB-RS, e a constituição de dois loteamentos pela prefeitura.³³ Nesses empreendimentos, parte dos recursos foram tomados junto ao SFH. Além disso, a renda mínima estipulada como condição de acesso a esses imóveis, atendeu apenas uma parcela da significativa demanda existente. Por outro lado, uma grande parte das belas e amplas residências e dos espaçosos apartamentos da classe abastada da cidade, erguidos nesse período, contaram com o financiamento do BNH e da Caixa Econômica Federal a partir de recursos oriundos do Fundo de Garantia dos trabalhadores.³⁴ Mais recentemente, nesses anos iniciais da década de noventa, apesar da abertura de alguns loteamentos e da construção de embriões habitacionais pela Prefeitura municipal, o quadro deficitário de habitação popular não se alterou.

³² Em relação ao déficit habitacional existente no município não há consenso. Enquanto em 1991 o Movimento dos Sem-Teto calculava o déficit em 6.000 moradias, a prefeitura municipal, em 1993 registrava o déficit em torno de 4.000 casas. Esses dados foram obtidos respectivamente na Gazeta do Sul, dos dias: 09/09/1991 p. 13 e 29/06/93 p. 03.

³³ Os núcleos aqui referidos são os da COHAB-Independência, com 340 casas populares, localizado às margens da BR-471 que contorna a cidade, ao norte da área central, e o da COHAB-Vila Schulz, com 89 casas, localizado a sudeste do centro da cidade, na então periferia. Fig. 1.

³⁴ Em artigo publicado na Gazeta do Sul de 24/04/96 na sua página 02, o Sr. Carlos A. Gerhard, engenheiro civil, ligado à Suhma Engenharia - Construções Ltda, uma das maiores empresas construtoras da cidade, afirmava que nesse período "(...) centenas de casarões e mansões foram construídos e passaram a povoar principalmente a Vila Higienópolis e a Chácara das Freiras, que até ficou famosa pelo pseudônimo de 'Morro do Papagaio', numa referência a que quase todos estes palacetes foram construídos com financiamento do extinto BNH com recursos do FGTS dos trabalhadores." Lembra ainda que boa parte dos belos e grandes apartamentos construídos na década de 1980 se valeram da utilização dos recursos do BNH, e mais tarde da Caixa Econômica Federal. FIG. 1.

CONCLUSÃO

Como se viu, a desordem inerente à produção da periferia, como manifestação mais concreta dessa urbanização desigual e excludente, tem simultaneamente cooperado para o desenvolvimento de uma organização espacial funcional à reprodução dos capitais imobiliário e industrial. Como lembra Morin (1994, p.156): "A desordem onipresente não é só oposta mas também estranhamente cooperativa com a ordem para criar organização. (...) A desordem coopera na geração da ordem organizacional."

Nesse aspecto, a produção da periferia, enquanto resultado da segregação espacial das famílias com menos rendimentos em áreas afastadas na cidade, além de buscar esconder a face contraditória do desenvolvimento urbano da "capital mundial do fumo" contribui ainda para garantir a valorização dos imóveis e das demais áreas que constituem a cidade. Essa é a razão aparente para que a prefeitura municipal, em vez de promover a urbanização das vilas existentes próximas à cidade, no seu local de origem, opte pela abertura de loteamentos e construção de casas populares em áreas distantes, na periferia. Ou ainda, pela sistemática relocação das famílias de migrantes que têm ocupado áreas públicas vazias dentro da cidade. Trata-se aqui, muito mais do que de erradicar o problema da sub-habitação, de afastar o obstáculo que ela representa para a especulação imobiliária, uma vez que geralmente essas áreas fazem divisa com outras, privadas, extremamente valorizadas.

Por outro lado, a produção da periferia através dos loteamentos e casas populares realizadas pela prefeitura, mas principalmente pela autoconstrução, tem possibilitado um barateamento no custo de reprodução da força de trabalho, incluindo o exército industrial de reserva. Isso porque, em que pese esses assentamentos residenciais de baixa renda significarem concretamente o rebaixamento das condições de habitação, eles acabam sendo funcionais ao capital, na medida em que, como expediente de reprodução da força de trabalho, permitem a manutenção de salários deprimidos, configurando assim, no caso da autoconstrução, um processo de superexploração do trabalho pelo capital.³⁵

Além disso, a abertura de loteamentos e a construção de casas populares pelo poder público municipal, na maior parte das vezes em áreas próximas ao Distrito Industrial, têm garantido ao capital industrial, notadamente às agroindústrias fumageiras, a possibilidade de contar com um numeroso contingente de mão-de-obra, espacialmente

³⁵ Para Oliveira e Mazzucheli (1977, s/p) através da autoconstrução "(...) a habitação (...) se produz por trabalho não pago, isto é, supertrabalho. (...) ele contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho, pois seu resultado, a casa, reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho de que os gastos com habitação são um componente importante - e para diminuir os salários reais pagos pelas empresas".

concentrado e de fácil mobilização.

Nesse sentido podemos concluir ainda que as mudanças espaciais próprias ao processo de reprodução da cidade foram orientadas, principalmente quanto ao uso residencial do solo urbano, por uma racionalidade advinda de um mercado imobiliário nitidamente especulativo, crescentemente seletivo e de maneira geral visivelmente segregador.

Assim, a aparente desordem espacial representada pela precariedade, pela ausência, pela irregularidade e pela descontinuidade com que os espaços das vilas periféricas vão sendo constituídos na cidade, em realidade é inerente à ordem pela qual a cidade, do ponto de vista da racionalidade que move a circulação e a reprodução do capital imobiliário, vem sendo, nessas últimas quatro décadas, (re)produzida. Como também é o resultado de um conjunto combinado e desigual de estratégias de ação postas em prática por agentes sociais concretos que ao se reproduzirem socialmente reproduzem o espaço urbano em Santa Cruz do Sul.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994. 270 p.
- CANO, Wilson. *Reflexões sobre o Brasil e a nova (des)ordem internacional*. São Paulo: Unicamp, 1993. 184 p.
- Censos Demográficos*. Rio Grande do Sul. IBGE. Anos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980 e 1991.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.
- EARP, F., FRIDMAN, F. Tópicos de reflexão para uma pesquisa sobre o mercado imobiliário. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro: UFRJ, n.1, p. 23-39, dez. 1992.
- Gazeta do Sul*, Santa Cruz do Sul, 1985, 1991 e 1996.
- GEISSE, G., SABATINI, F. Renta de la tierra y heterogeneidad urbana. *Revista Interamericana de Planificación*, Ciudad del México: SIAP, v.15, n.59, p. 07-30, septiembre, 1981
- GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993. 310 p.
- HARVEY, David. *The urban experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989. 293 p.

- LOURENÇÃO, Miriam. *Coisas da terra: a expansão territorial de Rio Claro*. São Paulo: USP, 1988. 253 p.
- MANTEGA, G., MORAES, M. *Acumulação monopolista e crises no Brasil*. São Paulo: Paz e Terra, 1991, 106 p.
- MATTOSO, Jorge. *A desordem do trabalho*. São Paulo: Scritta/Página Aberta, 1995. 210 p.
- MONTALLI, Liliam. *Do núcleo colonial ao capitalismo monopolista: Produção de fumo em Santa Cruz do Sul*. São Paulo: USP, 1979. 167 p. (Dissertação de Mestrado).
- MORIN, Edgar. *O método - A natureza da Natureza*. Tomo I, Portugal: Publicações Europa-América, s/d. 363 p.
- _____. *Ciência com consciência*. Portugal: Publicações Europa-América, s/d. 263 p.
- OLIVEIRA, F., MAZZUCHELI, F. *Padrões de acumulação, oligopólios e Estado no Brasil*. São Paulo: Cebrap, 1977. s/p.
- Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santa Cruz do Sul*. Lei 1664 de 29 de dezembro de 1977. Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul.
- SÍLVA E SILVA, Maria Ozanira da. *Política habitacional brasileira - verso e reverso*. São Paulo: Cortez, 1989. 199 p.
- SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. *A produção da periferia urbana em Santa Cruz do Sul: O lugar dos safristas na terra do fumo*. Florianópolis: UFSC, 1997. 273 p. (Dissertação de Mestrado).
- VOGT, Olgário. *A produção de fumo em Santa Cruz do Sul-RS (1849-1993)*. Curitiba: UFPr, 1994. 256 p. (Dissertação de Mestrado).