

A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL: DINÂMICAS DE MERCADO E (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SANTA CRUZ DO SUL/ RS - BRASIL

Jordana Margareth Reis¹

Erica Karnopp²

Rosí Cristina Espíndola da Silveira³

Resumo

O artigo objetiva analisar como se apresenta a (re)produção do espaço urbano do Município de Santa Cruz do Sul/ RS no período 2006-2015, sobretudo em relação aos loteamentos e condomínios horizontais na periferia urbana. Como método de coleta e sistematização de dados, realizou-se levantamento de dados primários na Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul, coleta de dados secundários junto aos órgãos competentes e entrevistas semiestruturadas com os agentes sociais envolvidos. A análise dos dados teve como base o referencial teórico-metodológico, amparado pela dialética. Entre os resultados, observou-se que o mercado imobiliário do município se caracteriza pelo predomínio de construtoras locais, sendo diretamente influenciado pela conjuntura econômica e pelas políticas em nível nacional. O fato de ter experimentado um incremento na movimentação entre 2006-2015 converge para a sua condição de cidade média e polo regional, tendo possibilitado a execução de distintos tipos de empreendimentos imobiliários não apenas no espaço urbano já consolidado, como também a expansão para a periferia urbana. Dessa forma, pode-se concluir que a (re)produção do espaço urbano do município está estreitamente relacionada às dinâmicas do mercado imobiliário e pela reprodução do capital.

Palavras-chave: Construção civil. Espaço urbano. Periferia urbana.

THE CIVIL CONSTRUCTION INDUSTRY: MARKET DYNAMICS AND (RE)PRODUCTION OF THE URBAN SPACE OF SANTA CRUZ DO SUL/ RS - BRAZIL

Abstract

The article aims to analyze how the (re)production of the urban space of the Municipality of Santa Cruz do Sul/ RS in the period 2006-2015 is presented, especially in relation to residential subdivisions and condominiums in the urban periphery. As a method of data collection and systematization,

Recebimento: 28/3/2018 • Aceite: 9/7/2018

¹ Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), Santa Cruz do Sul – RS. E-mail: jordanamreis@gmail.com

² Doutora em Geografia pela Universität Tübingen – Alemanha. Docente e Pesquisadora do Departamento de História e Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – UNISC), Santa Cruz do Sul – RS. E-mail: erica@unisc.br

³ Doutora em Engenharia Ambiental pela Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC. Docente e Pesquisadora do Departamento de Engenharia, Arquitetura e Ciências Agrárias e do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – UNISC), Santa Cruz do Sul – RS. E-mail: rosi@unisc.br

primary data collection was performed in the City Hall of Santa Cruz do Sul, secondary data collection with competent organs and semi-structured interviews with the social agents involved. The analysis of the data was based on the theoretical-methodological framework, supported by the dialectic. Among the results, it was observed that the real estate market of the municipality is characterized by the predominance of local constructors, being directly influenced by the economic conjuncture and the policies at national level. The fact that it has experienced an increase in the movement between 2006-2015 converges to its condition as medium-sized city and pole of the Region, allowing the execution of different types of real estate developments not only in the already consolidated urban space, but also the expansion to the urban periphery. In this way, it can be concluded that the (re)production of the urban space of the municipality is closely related to the dynamics of the real estate market and the reproduction of capital.

Keywords: Construction industry. Urban space. Urban periphery.

Introdução

No âmbito dos estudos de temáticas relacionadas ao desenvolvimento regional, as análises vinculadas ao espaço urbano têm sido foco de diversas pesquisas, haja vista a riqueza de dinâmicas que permeiam a sua (re)produção.

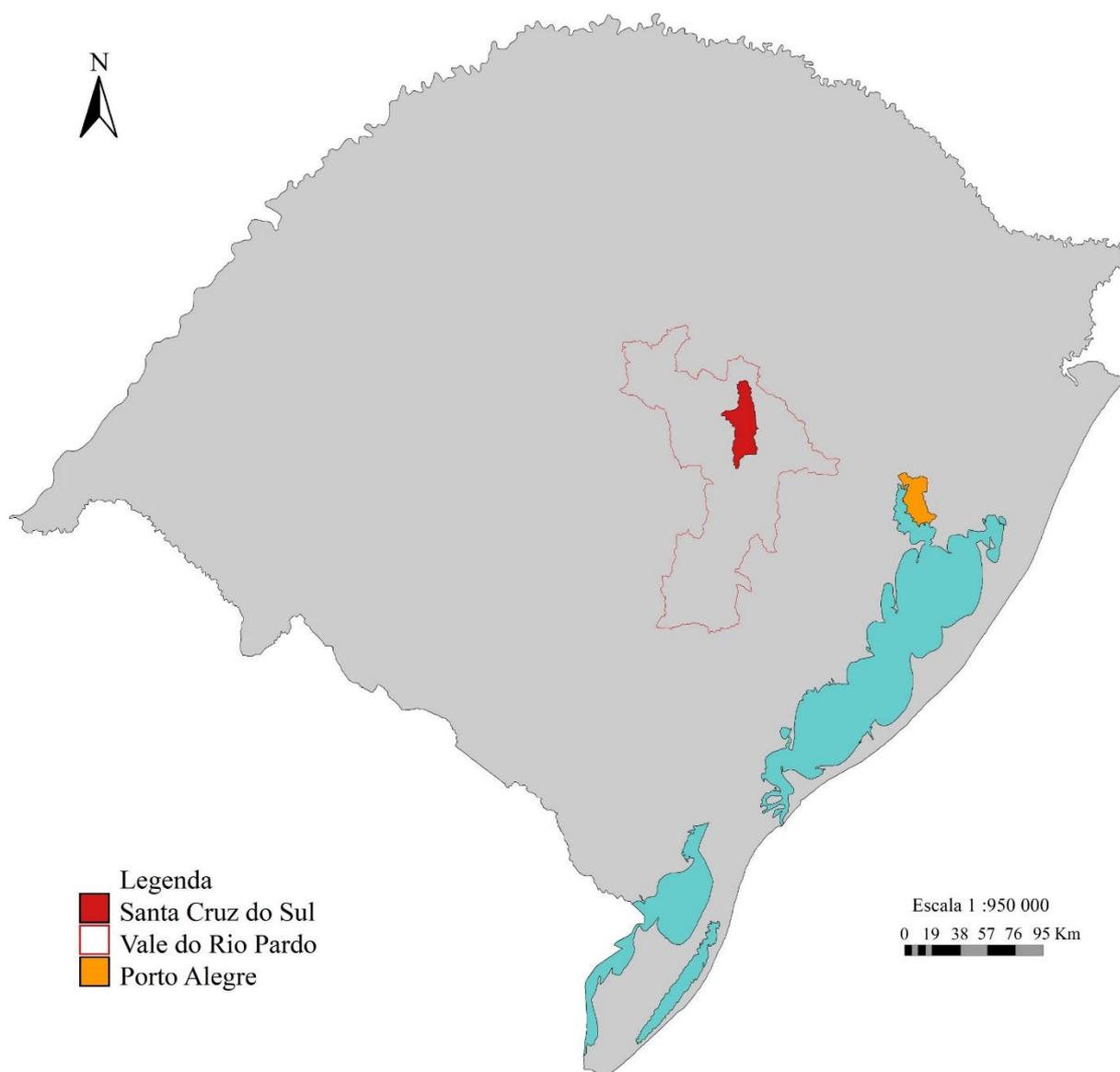
Segundo Campos, Silveira e Cruz (2014), o espaço urbano, enquanto produto da dinâmica da sociedade, não é mero palco da atividade humana, mas sim, produto histórico e social. No Município de Santa Cruz do Sul/ RS, entre os agentes sociais responsáveis por (re)produzi-lo, está a indústria da construção civil, que experimentou, no período 2006-2015, o incremento na movimentação do mercado imobiliário, viabilizado tanto por políticas públicas habitacionais, quanto pela dinâmica especulativa e pelo lançamento de novos produtos.

Nesse contexto, a produção de loteamentos e condomínios horizontais com fim residencial na periferia urbana foi favorecida, cabendo esclarecer que, para o presente artigo, esta é entendida enquanto área localizada no entorno do espaço urbano da cidade (CORRÊA, 1986), incluindo urbanização de *status* e urbanização popular (CORRÊA, 1993).

Dessa forma, por meio da caracterização da indústria da construção civil em Santa Cruz do Sul/ RS, o artigo objetiva analisar como se apresenta a (re)produção do espaço urbano do município no período 2006-2015, sobretudo em relação aos loteamentos e condomínios horizontais na periferia urbana. Para tanto, as discussões se fundamentam nos resultados de pesquisa de dissertação.

O município foco da análise, Santa Cruz do Sul/ RS, caracteriza-se como cidade média, visto que é o principal centro da rede urbana da Região do Vale do Rio Pardo (CAMPOS et al., 2014), da qual é considerado município polo (WINK, 2002). A indústria fumageira embasa a economia local, refletindo-se na (re)produção do espaço urbano (SILVEIRA, 1997). Com uma população composta por 118.374 habitantes (IBGE, 2010), esse município possui área total de 794,49 quilômetros quadrados (km²), dos quais 156,96 km² são de área urbana e 637,53 km² de área rural, e está situado na encosta inferior do nordeste do Estado do Rio Grande do Sul (RS) (MAPA 1), a uma distância de 150 quilômetros (km) da capital, Porto Alegre. Seus limites geográficos são 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, [20--]).

Mapa 1: Localização do Município de Santa Cruz do Sul no Estado do Rio Grande do Sul



Fonte: mapa modificado pelas autoras, 2018, a partir de ObservaDR (2011) e IBGE (2015).

Tendo em vista o aquecimento do mercado imobiliário que marcou a delimitação temporal, bem como as ações da indústria da construção civil e suas implicações sobre a (re)produção do espaço urbano de Santa Cruz do Sul, justifica-se a importância da pesquisa.

Após a Introdução, a estrutura do artigo segue organizada em seis seções, mais os Agradecimentos e as Referências. A primeira e a segunda são dedicadas aos referenciais teórico e metodológico, respectivamente. Na terceira seção, inicia-se a abordagem dos resultados empíricos, com a caracterização da indústria da construção civil relacionando os contextos em níveis local e nacional. A quarta e a quinta seções expõem a análise da (re)produção do espaço urbano do município foco da pesquisa, com ênfase na expansão da periferia urbana. Com isso, a sexta seção rege as Considerações Finais sobre as discussões inerentes ao objetivo proposto.

O espaço urbano e as suas dinâmicas

A fim de evidenciar como o referencial teórico é compreendido em relação ao tema e objeto de análise do artigo, nesta seção, aprofunda-se o entendimento sobre os conceitos fundamentais. Em função da sua vasta contribuição para os estudos urbanos, as obras de Corrêa (1986, 1993) e de Harvey (1980) podem ser destacadas como as principais referências utilizadas nesta pesquisa para as definições e análises do espaço urbano, da periferia urbana e dos agentes produtores do espaço.

Para Corrêa (1993), o espaço da cidade capitalista consiste no conjunto de distintos usos da terra justapostos entre si, configurando a organização espacial. Sendo o espaço urbano caracterizado

pela articulação e fragmentação, avalia que a compreensão do que se refere aos processos espaciais possibilita conectar a ação humana com as variáveis tempo, espaço e mudança. Nessa linha, o pressuposto de que o solo e as benfeitorias a ele pertencentes passaram a se configurar como mercadorias (HARVEY, 1980) auxilia a entender a procura por novas áreas nos arredores da cidade, ou seja, na periferia urbana (CORRÊA, 1986).

Em geral, as dinâmicas de (re)produção do espaço urbano envolvem distintos agentes sociais. Corrêa (1993) menciona os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos entre os responsáveis por (re)fazer a cidade. Contemplando de modo específico os grupos que atuam no mercado de moradias, Harvey (1980) ressalta os usuários das moradias, os proprietários, o mercado imobiliário, os incorporadores e a indústria da construção de moradias, as instituições financeiras e as instituições governamentais.

Considerando essa multiplicidade de agentes sociais, no artigo, optou-se por focar a caracterização da indústria da construção civil em Santa Cruz do Sul como meio de viabilizar as discussões voltadas ao atingimento do objetivo, tendo em vista a relevância das atividades do setor no sentido de concretizar as modificações do espaço pela execução das obras. O incremento na movimentação do mercado imobiliário no período 2006-2015 possibilitou, inclusive, a expansão da periferia urbana com a consolidação de novos loteamentos e condomínios. Tais aspectos das dinâmicas do mercado dessa indústria e da (re)produção do espaço urbano do município, cujos condicionantes transcendem a escala local, ratificam a importância da abordagem adotada.

Assim, cabe salientar que, conforme a demanda para as análises, novas referências complementares são elencadas nas seções dedicadas aos resultados empíricos. Dessa forma, apresentados os aspectos teóricos, insere-se a exposição da metodologia da pesquisa.

Metodologia

Para atender ao enfoque do artigo, empregou-se a orientação metodológica do materialismo histórico-dialético, pois as suas categorias e leis se mostram relevantes para as análises do tema e objeto da pesquisa. A partir de Triviños (1987) e Frigotto (2000), pode-se destacar, entre elas, a unidade e luta dos contrários, a totalidade, a mediação e a historicidade.

Ressaltando que a dialética tem sua origem muito antes do alemão Karl Marx, ainda na Grécia antiga, Pires (1997) expõe que o materialismo histórico-dialético, enquanto método para interpretar a realidade, a visão de mundo e a práxis, caracteriza-se pelo:

[...] movimento do pensamento através da materialidade histórica da vida dos homens em sociedade, isto é, trata-se de descobrir [...] as leis fundamentais que definem a forma organizativa dos homens durante a história [...]. O princípio da contradição, [...] indica que para pensar a realidade é possível aceitar a contradição [...] e apreender o que dela é essencial. Neste caminho lógico, movimentar o pensamento significa refletir sobre a realidade partindo do empírico (a realidade dada [...]) e, por meio de abstrações (elaborações do pensamento [...]), chegar ao concreto: compreensão mais elaborada do que há de essencial no objeto [...]. Assim, a diferença entre o empírico (real aparente) e o concreto (real pensado) são as abstrações (reflexões) do pensamento que tornam mais completa a realidade observada. Aqui, percebe-se que a lógica dialética do Método não descarta a lógica formal, mas lança mão dela como instrumento de construção e reflexão para a elaboração do pensamento pleno, concreto. [...], a lógica formal é um momento da lógica dialética; o importante é usá-la sem esgotar nela e por ela a interpretação da realidade. (PIRES, 1997, p. 87, grifo da autora).

Com tal base, para a operacionalização da pesquisa, foram utilizados diferentes métodos de coleta e sistematização, tanto de dados primários, através de levantamento na Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul (PMSCS), nos anos de 2016 e 2017; quanto de secundários, por meio de coleta junto à Divisão de Geoprocessamento da PMSCS, em 2016, e no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2017 e 2018. Para a elaboração de representação cartográfica, foi utilizado o *Software* Macromedia FreeHand 10.

Como subsídio para aprofundar a abordagem do processo, em 2017, conduziram-se entrevistas semiestruturadas com os agentes sociais envolvidos, até a saturação dos dados alcançados, a saber: Representante do Setor da Indústria da construção civil (RSI 01, RSI 02 e RSI 03), Representante/Gestor de Construtora (RGC 01 e RGC 02), Representante da Associação de

Imobiliárias (RAI 01), Representante do Poder Público (RPP 01 e RPP 02) e Representante de Liderança da População (RLP 01 e RLP 02). Cabe esclarecer que os entrevistados são citados mediante códigos para preservar suas identidades, sendo que, quando mais de um for referido na mesma sentença, significa que o primeiro trouxe a base da afirmativa, e a fala dos demais teve o mesmo sentido.

Assim, por intermédio dos relatos, da coleta e do levantamento de dados, e tendo como base o referencial teórico-metodológico, fez-se a análise sob a ótica da dialética, abordando as contradições inerentes ao processo de (re)produção do espaço urbano de Santa Cruz do Sul. Com isso, tendo presente que a análise dialética implica estabelecer mediações com a totalidade, através das quais se pode penetrar nos nexos que constituem o real, e desvendar as contradições (PRATES, 2006), iniciam-se as discussões acerca dos resultados obtidos.

Caracterização da indústria da construção civil em Santa Cruz do Sul

No conjunto de dinâmicas que permeia a (re)produção do espaço urbano do município, é possível observar as ações de distintos agentes sociais. Neste artigo, o enfoque é direcionado para a indústria da construção civil, responsável por consolidar a modificação no espaço. Dessa forma, a fim de iniciar a caracterização de tal indústria e analisar as suas dinâmicas de mercado, mostra-se vital contemplar algumas décadas que precedem a delimitação foco da análise.

Desse modo, tomando como início da contextualização histórica as décadas de 1970 e 1980, a partir dos relatos do RSI 02 e do RSI 03, nota-se que, em Santa Cruz do Sul, os índices de construção haviam alcançado números relevantes, principalmente em função das demandas da indústria fumageira. Tais entrevistados afirmam que foram nesses anos que várias construtoras locais surgiram e conquistaram seu lugar no mercado.

Sob o prisma nacional, Rolnik e Klink (2011) apresentam que foi nesse período (1960-1970) que a política nacional de desenvolvimento urbano no Brasil foi estruturada, podendo-se visualizar, na década de 1980, avanços nos direitos à moradia e à cidade, a exemplo da inclusão de um capítulo sobre a política urbana voltada à função social da cidade na Constituição de 1988. Além disso, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que havia sido criado no regime militar, repercutindo na colocação das cidades brasileiras como centro de uma política direcionada à modificação do seu padrão de produção (MARICATO, 2001), foi extinto pelo Decreto Lei Nº 2.291 (BRASIL, 1986), incorporando seus direitos e obrigações à Caixa Econômica Federal (CEF). Destaca-se que, se por um lado, a política habitacional conduzida pelo BNH não conseguiu atender aos mais pobres (BOTELHO, 2007), por outro, as políticas dos anos 2006-2015 evidenciam maior enfoque nesta camada da população.

Em relação ao final da década de 1980 e início de 1990, o RSI 02 e o RSI 03 apontam que, devido à recessão econômica brasileira, o setor manteve ritmo lento e surgiram poucas construtoras. Associam tal realidade ao fato dos juros estarem elevados e de não existir grandes possibilidades de financiamento. Avaliam que, com o início do governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (1995-2002), pode-se verificar maior estabilidade na economia e, com isto, novas construtoras passaram a atuar em Santa Cruz do Sul, inclusive oriundas de outros municípios, como Lajeado e Porto Alegre.

Nessa linha, conforme Ianoni (2009), a implantação do Plano Real, iniciada em 1994, no governo do presidente interino Itamar Franco (1992-1994), mostrou-se importante para a estabilidade da moeda. Contudo, explica que, ao passo que procurou combater a inflação e superar a crise fiscal do Estado, também implicou em reflexos negativos que perduram no tempo, tais como o aumento da dívida pública e as limitações orçamentárias.

Já entre os anos de 1999 e 2009, com a estratégia de expandir o mercado interno, a política econômica brasileira foi alterada, e também neste período políticas socioeconômicas para a transferência de renda foram implementadas (ROLNIK; KLINK, 2011), contemplando o governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010). Na visão do RSI 03, o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com a oferta de juros baixos, subsídios e longo prazo, incrementou o potencial do setor da construção civil.

De acordo com o RSI 02, no ano de 2005, o volume de construção em Santa Cruz do Sul já estava se elevando, mas o seu auge foi em 2013. Nessa década, sob a presidência de Dilma Vana Rousseff (2011-2016). O entrevistado enfatiza como fatores determinantes:

A estabilidade na economia; algumas regras da legislação mudaram e deram mais garantias tanto para as empresas, como para os compradores quanto para o mercado financeiro; que começou a financiar mais né. E o governo deu incentivos colocando dinheiro no mercado, através dos agentes, principalmente [...] Caixa Federal [...], utilizando dinheiro do Fundo de Garantia e Poupança, entre outras fontes; incentivando o aumento da construção; um grande programa foi o Minha Casa, Minha Vida [...]. (RSI 02).

Nesse contexto, ressalta-se que, por intermédio de levantamento realizado junto à PMSCS em 2016, observou-se que existem 279 empresas, entre construtoras, empreiteiras e incorporadoras atuantes no município; o que é representativo para uma cidade com menos de 120 mil habitantes.

Tendo em vista que as políticas públicas do governo federal incentivaram o mercado em nível nacional, o RSI 03 analisa que a média de construção em Santa Cruz do Sul passou de aproximadamente 180 mil metros quadrados (m²) ao ano, para quase o seu dobro a partir de 2007. Considera que, diferente de outros municípios, como Porto Alegre, que ao sentirem as tendências do mercado, passaram a diminuir o volume de obras já há uns quatro anos, esse não reduziu, fato que poderá implicar no fechamento de empresas até que o mercado absorva os excessos, processo que pode levar em torno de dez anos.

Os representantes do setor assinalam que existe um grupo tradicional de empresas que supre a demanda normal da construção civil, porém, com o aquecimento do mercado imobiliário, foi possibilitado para construtoras de fora virem atuar no município, inclusive por influência de corretores, investidores e poder público. No âmbito de tal questão, é exposto que:

[...] aqui nós temos sempre um grupo tradicional de empresas, que abastecia o mercado dentro desse volume que era o normal, e daí quando deu esse *boom* [aquecimento do mercado imobiliário], nem as daqui tavam conseguindo fazer, e o corretor e muito investidor, e mesmo de fora e Prefeitura, [...] alguém que trabalha em publicidade, olha, quer um servicinho?! Olha, vai lá para Santa Cruz [...]. (RSI 03).

Com a expansão do setor e a consequente escassez de mão de obra, o RSI 03 explica que se viabilizou o surgimento de empresas que deixavam a desejar na qualidade requerida pelo mercado local, que é bastante exigente. Nesse sentido, o RSI 01 observa que o município possui um mercado difícil de entrar, em função da desconfiança com quem vem de fora, o que, segundo o mesmo, possivelmente estaria relacionado com a colonização alemã. Esse entrevistado avalia que a maioria das construtoras que atuam em Santa Cruz do Sul são locais, e estima que o índice alcance de 75 a 80% das empresas. Uma característica interessante citada por ele é que, em geral, tais construtoras não costumam efetuar projetos fora do município. Infere ainda que as construtoras que mais cresceram na época de incremento foram as que já haviam consolidado um desenvolvimento anterior.

Portanto, mediante do exposto, nota-se que o setor passou por distintos momentos de expansão e de recessão ao longo das décadas, pelos quais se leva a concluir que o mercado imobiliário local é diretamente influenciado pela conjuntura econômica e pelas políticas em nível nacional, demonstrando a relevância do Estado nas suas dinâmicas.

Indo além desses aspectos, observa-se que existe um movimento de empreendedores de municípios vizinhos em investir na cidade com diferentes produtos imobiliários, ação que, se por um lado, contribui para a valorização do solo e do produto da indústria da construção civil, por outro, também revela um esforço de resistência do mercado do município, pautado pela tentativa dos empreendedores locais de assegurar a sua participação no mercado.

Dessa forma, com a caracterização da indústria da construção civil e de suas dinâmicas de mercado no município, pode-se inserir a abordagem a respeito de como se apresenta a (re)produção do espaço urbano na delimitação temporal estabelecida.

A (re)produção do espaço urbano do município

Com vistas a analisar o Município de Santa Cruz do Sul no que se refere à (re)produção do seu espaço urbano, adotou-se como embasamento os resultados obtidos por meio da coleta de dados secundários e das entrevistas semiestruturadas conduzidas.

Posto que os dados coletados se baseiam no volume de m² de construção aprovado no período 2006-2015, cabe elucidar que os m² efetivamente construídos podem variar, porque o fato da construção ter sido aprovada não significa que foi executada e, além disto, há construções executadas sem a aprovação dos órgãos competentes.

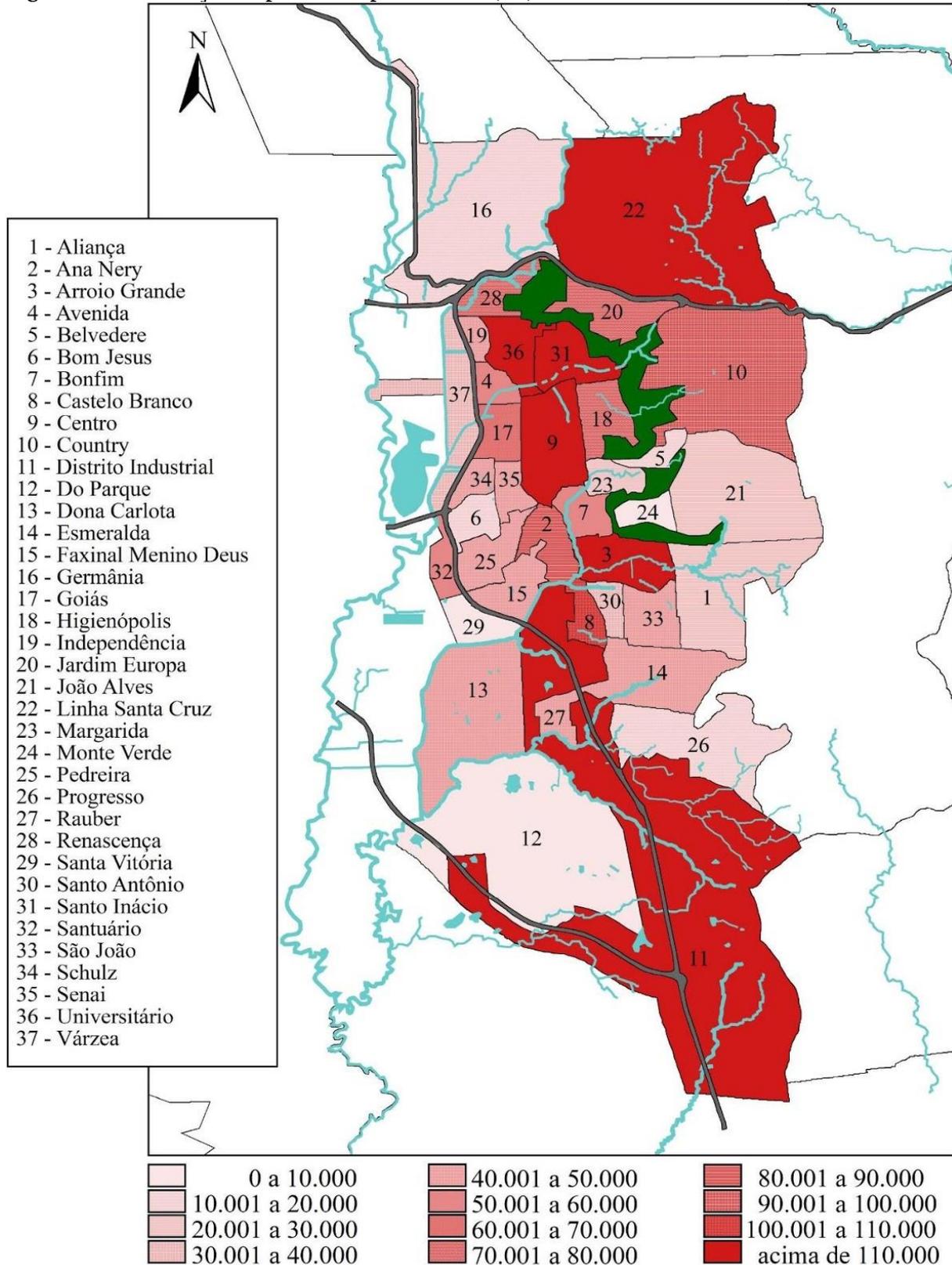
De igual modo, mostra-se relevante esclarecer que no intervalo foco da pesquisa houve mudança de nomenclatura dos bairros, sendo que, até o ano de 2009, empregou-se a estabelecida em 1998 e, a partir de 2010, houve atualizações, a maioria em decorrência de fusões de bairros, fato que necessitou ser considerado na realização dos somatórios do volume de construção.

Assim, visando evidenciar a presença das ações da indústria da construção civil na cidade e os bairros que mais se expandiram entre 2006-2015, foi construído um mapa temático (FIGURA 1) através das informações sobre as construções aprovadas, em m², disponíveis no *site* da Divisão de Geoprocessamento - PMSCS (2016). Para elaborar a representação cartográfica, utilizou-se a versão vigente das nomenclaturas, e por ela se discriminam os m² de construções aprovadas por bairro no período, em ordem crescente, procedendo-se agrupamento a cada 10.000 m², para melhor visualização.

A Figura 1 permite observar que a indústria da construção civil, no período 2006-2015, revelou-se mais presente nos bairros Centro, Distrito Industrial, Santo Inácio, Universitário, Arroio Grande e Linha Santa Cruz; lugares onde atua com distintos produtos, tais como a execução de prédios residenciais e de edificações comerciais e industriais, dinâmicas em que se destaca o processo de verticalização urbana.

Além dos bairros aludidos, cabe mencionar que há um substancial volume de m² de construção aprovado nos bairros adjacentes ao Centro e ao Arroio Grande. Ressalta-se que, sem levar em conta o volume de construção do bairro Distrito Industrial, vinculado às construções de grande porte voltadas para as indústrias, as cores corroboram maior volume de construção aprovada em direção ao norte da cidade.

Figura 1: Construções aprovadas por bairro (m²) em Santa Cruz do Sul/ RS entre 2006-2015



Fonte: figura modificada pelas autoras, 2016, a partir de Geoprocessamento - PMSCS (2016).

Infere-se que o alto volume de construção nos bairros Universitários e Santo Inácio se vincule a presença do campus da universidade, pois ao contemplar alunos de diversos municípios, gera demanda para a indústria da construção civil, referente à provisão de moradias para estes indivíduos enquanto estiverem em Santa Cruz do Sul.

No que tange aos bairros conhecidos por seu direcionamento à população de menor poder aquisitivo, localizados principalmente ao sul, a Figura 1 possibilita compreender que apresentaram um menor volume de construção aprovado. Tal situação pode ser relacionada tanto ao fato de já serem bairros consolidados, o que, por sua vez, diminuiria a incidência de novas construções, quanto por eventuais novas construções não terem sido submetidas ao processo de aprovação na Prefeitura, sendo viabilizadas pela autoconstrução.

Dessa forma, com as contribuições obtidas a partir dos dados secundários oriundos da PMSCS, cabe retomar a abordagem aos relatos dos entrevistados, cotejando com dados obtidos através do IBGE, a fim de aprofundar o entendimento do processo.

Para o RAI 01, realizando um comparativo com os resultados do mercado nos últimos vinte anos, o período 2006-2015 foi o que disponibilizou maior número de lotes. Pode-se ver que, nesses anos, as pessoas optaram por investir mais em terrenos (RPP 01) e também algumas construtoras optaram por fazer construções para revender (RSI 01). Nessa linha, o RSI 01 aponta que o aumento no volume de construção, perante outros municípios da região, foi maior e mais veloz em Santa Cruz do Sul, o que associa ao maior poder aquisitivo da população. Em análise, também se pode mencionar o poder de atração de investimentos que a cidade média exerce sobre os demais municípios da região.

Nesse contexto, para esclarecimento das falas em relação à renda, cabe apresentar o Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* do município. Tendo por base a regionalização do Conselho Regional de Desenvolvimento do Vale do Rio Pardo (COREDE VRP), composta por 23 municípios (OBSERVADR, 2011), confirma-se que Santa Cruz do Sul está em 1º lugar na região e em 13º no Estado do RS, atingindo R\$ 63.692,48 por pessoa ao ano (IBGE, 2014). Entre os demais municípios da região, o Instituto expõe que apenas três destes possuem PIB *per capita* acima de R\$ 30 mil, sendo eles Venâncio Aires (R\$ 40.430,10), Mato Leitão (R\$ 32.774,13) e Estrela Velha (R\$ 32.487,14).

Com tais informações, é importante enfatizar o Índice de Gini, que mensura a desigualdade social por meio de valores entre 0 e 1, sendo que, quanto mais próximo de zero maior a situação de igualdade de renda (WOLFFENBÜTTEL, 2004). Por ele, entende-se que a renda do município se concentra em algumas classes sociais, visto que o Índice alcança 0,43, contudo, ainda estando melhor do que o Estado do RS, com índice 0,48 (IBGE, 2003). Desse modo, a distinção entre os níveis de renda dos membros da população se reflete nos tipos de produtos ofertados pela indústria da construção civil para cada público.

Refletindo a respeito de tais índices, pode-se inferir que a dinâmica mais intensa do mercado imobiliário de Santa Cruz do Sul, no período de incremento da indústria da construção civil, converge para sua condição de cidade média e principal centro da rede urbana da região (CAMPOS et al., 2014).

Ao encontro da tendência nacional, segundo a qual 85,43% da população é considerada urbana (IBGE, 2016); no município, a partir do censo de 2010, verifica-se que o índice alcança quase 89%, o que em números absolutos, seriam 105.190 habitantes do total de 118.374 (IBGE, 2010), fato que também pode ter contribuído para o aquecimento do setor e a expansão da periferia urbana. Sobre esse aspecto, é importante elucidar que a metodologia do cálculo referente à urbanização está em processo de revisão.

Assim, com a avaliação desses resultados que se relacionam à (re)produção do espaço urbano da cidade como um todo, mostra-se pertinente afunilar as discussões para o contexto de expansão da periferia urbana de Santa Cruz do Sul na delimitação temporal em análise.

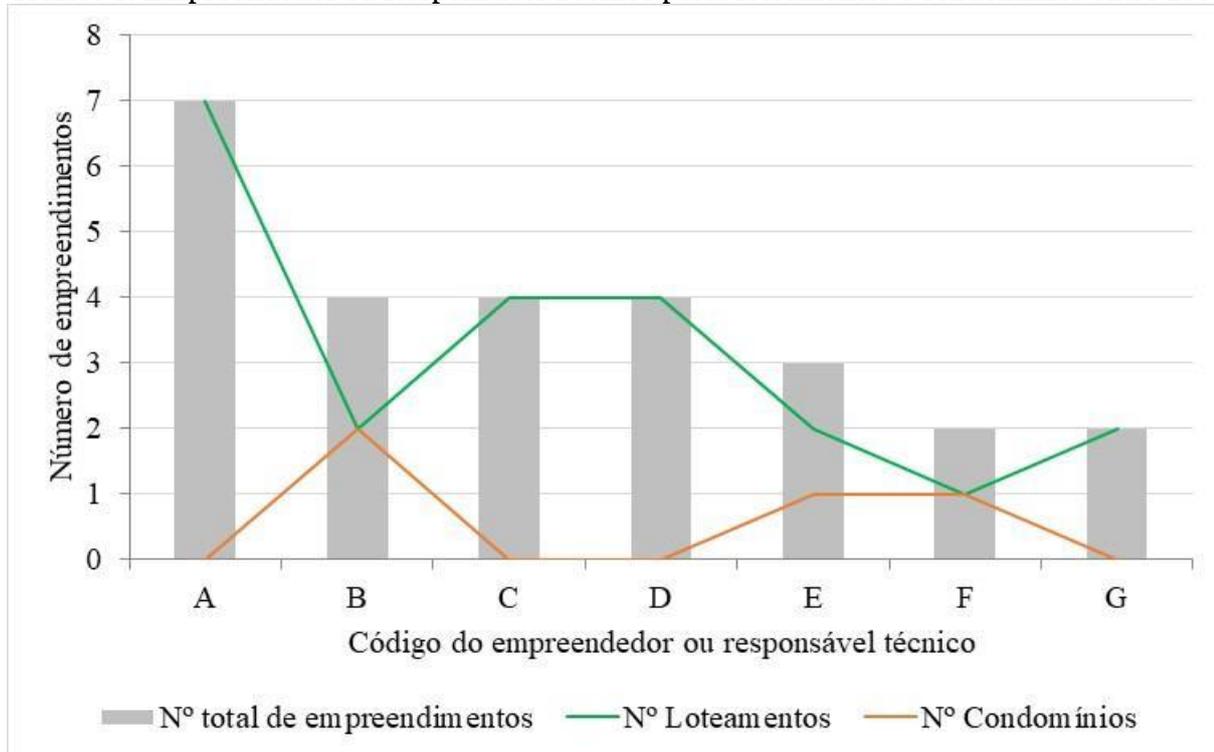
Os loteamentos, os condomínios e a (re)produção da periferia urbana do município

Pelo exposto até então, evidencia-se que o período 2006-2015 foi de incremento na movimentação do mercado imobiliário, mostrando-se favorável às atividades da indústria da construção civil. No âmbito da periferia urbana, cabe destaque para os loteamentos e condomínios horizontais com fim residencial.

Com vistas a iniciar as apreciações, expõe-se o resultado de levantamento efetuado junto à PMSCS, referente a tais tipos de empreendimentos imobiliários cujo trâmite para aprovação tenha sido iniciado entre 2006-2015, e que estavam aprovados até a conclusão do levantamento de dados, em maio de 2017. Pode-se notar que se tratam de 43 loteamentos e de 7 condomínios, somando 50 empreendimentos.

Nesse sentido, posto que o enfoque do artigo se concentra nas ações da indústria da construção civil nesse processo, cabe abordar o Gráfico 1, que apresenta, através de códigos, o empreendedor ou responsável técnico pelos loteamentos e condomínios entre 2006-2015, demonstrando que são 7 empresas que lançaram mais de um empreendimento do tipo nestes anos. Optou-se por conservar a nomenclatura empregada pela Prefeitura, porque no levantamento, além de outras 18 empresas que foram responsáveis por um empreendimento cada, faziam parte também 6 empreendimentos realizados por pessoas físicas.

Gráfico 1: Empreendedor ou Responsável Técnico pelos loteamentos e condomínios entre 2006-2015



Fonte: gráfico elaborado pelas autoras, 2017, a partir de levantamento junto à PMSCS, 2017.

Observa-se que aqueles que mais lançaram empreendimentos (empreendedores ou responsáveis técnicos A, B, C e D) priorizaram a execução de loteamentos na periferia urbana. Tendo por pressuposto que as habitações populares não são o foco primordial do mercado imobiliário (CORREIA, 1993), infere-se que tal opção esteja ligada à criação de iniciativas como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), em 2007 (BRASIL, [201-]), e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), em 2009 (BRASIL, 2009), pois estas políticas públicas subsidiaram a construção voltada para as populações de baixa e média renda. Também se pode verificar que as empresas de A a G são construtoras loteadoras e/ou urbanizadoras locais, que executam a infraestrutura necessária, mas, em geral, não constroem as residências.

Com as contribuições proporcionadas pelo levantamento de dados, confirma-se a relevância de esclarecer aspectos da forma como se apresenta a (re)produção da periferia urbana do município a partir das entrevistas realizadas.

É notável que, em linhas gerais, o período 2006-2015 foi marcado por uma grande e rápida expansão da periferia urbana, motivo pelo qual quatro entrevistados (RLP 02, RPP 01, RSI 01 e RSI 03) denominaram de *boom* dos loteamentos e condomínios. Isso alcançou maior destaque devido ao fato de que nos anos anteriores não houve significativa expansão horizontal (RAI 01, RSI 02 e RSI 03). Ao aliar a estabilização da economia, o fornecimento de subsídios e a facilitação de crédito por intermédio de iniciativas como os novos programas habitacionais, o período foco se mostrou como um dos mais favoráveis para as atividades do mercado imobiliário (RSI 03, RSI 02, RLP 01, RLP 02 e RGC 01).

Com o contexto de maior movimentação da indústria da construção civil, evidenciam-se relevantes contradições. Ao passo que se apresenta uma superoferta de terrenos para os quais não existe demanda, chegando a somar cerca de oito mil terrenos (RSI 03), o *deficit* habitacional persiste

entre a população de menor poder aquisitivo, relacionando-se, em parte, com a migração de indivíduos de outros municípios (RPP 02). Embora não faltem lotes, aqueles que são ofertados não estão ao alcance da camada social a qual o *deficit* se refere, visto que em paralelo à implementação de políticas públicas habitacionais, também ocorreu uma substancial valorização do m² conforme a periferia urbana foi sendo expandida.

Os entrevistados (RSI 01, RSI 02, RAI 01, RSI 03, RPP 01, RLP 01 e RLP 02) avaliam que o maior incremento de loteamentos e condomínios entre 2006-2015 se colocou nas direções norte e leste da cidade, podendo-se ver também empreendimentos ao sul.

Sobre as características da expansão, além de contemplar empreendimentos de diversos padrões (RAI 01, RSI 02, e RGC 01), nota-se uma diferenciação de classes vinculada ao surgimento de novos empreendimentos em determinados locais (RSI 01 e RSI 02).

Segundo os relatos do RSI 01 e do RSI 02, o bairro João Alves, por exemplo, combinou uma parte com alto poder aquisitivo e outra com poder médio ou menor; já em Linha Santa Cruz, apresenta-se um padrão médio e baixo; e nos bairros ao sul, por sua vez, um padrão baixo e médio baixo. O RSI 02 complementa ainda que, ao passo que a maioria dos condomínios fechados foram postos em áreas mais nobres, logo após o morro e junto ao entorno do Cinturão Verde, os loteamentos abertos para a população de menor poder aquisitivo foram para Linha Santa Cruz e para os bairros do Arroio Grande ao sul. Em relação ao potencial da periferia urbana enquanto entorno da área central, aborda que:

A cidade tende a crescer para o sul com a renda mais baixa e tende a crescer superando o morro em um padrão mais médio e alto com os condomínios, é isso que ela cresceu e é essa a tendência por enquanto. Agora está em andamento inclusive, um estudo para a revisão do Plano Diretor. (RSI 02).

Tendo em vista que o processo de expansão da periferia urbana implica na modificação do uso do espaço, cabe ressaltar o relato do RLP 02, o qual afirma que, o domínio das terras, a exemplo do seu bairro, era de proprietários antigos, cujas propriedades tinham em média de 10 a 30 hectares. Afirma que, com o aquecimento do mercado imobiliário, alguns venderam logo suas terras a um valor mais baixo, outros aguardaram a valorização, e outros optaram por não vender. Tais afirmações se ratificam pelos relatos dos entrevistados RSI 01, RSI 02 e RSI 03. Assim, cabe citar que:

As dinâmicas de urbanização são marcadas pela heterogeneidade de usos e formas de ocupação, entretanto, a produção e apropriação do espaço das áreas limite [...] do tecido intraurbano recaem sobre a investigação do fenômeno da transformação de uso do solo de rural para urbano. (LIMA et al., 2014, p. 29).

A partir do exposto, ratifica-se que a oferta de espaço não depende do preço, mas da incorporação de glebas que há pouco exibiam usos rurais (SINGER, 1982), sendo que através da busca pela renda do solo, este se torna mercadoria com valor de troca no sistema de mercado (HARVEY, 1980). Com isso, cabe a colocação de Santos (1994) de que a (des)valorização de partes do território urbano deriva de um jogo de poder que o Estado exerce ou consente, podendo-se exemplificar com o caso da infraestrutura disponibilizada.

Nesse sentido, os entrevistados (RSI 01, RSI 02, RAI 01, RSI 03 e RLP 01) apontam que, nos locais onde a área rural era muito grande, como foi o caso do bairro João Alves, quando as glebas foram loteadas, não havia quase nada de infraestrutura para construção residencial. Esse fato evidencia uma notória contradição da dimensão econômica com a social, relacionada às necessidades de abastecimento da população que irá residir nos novos empreendimentos.

Na medida em que o Estado é responsável por prover a maioria dos serviços urbanos, Singer (1982) infere que este influencia na definição das demandas de uso do solo e do seu preço, razão pela qual o setor imobiliário busca influenciá-lo na seleção dos locais para investimentos em infraestrutura. Na mesma linha, para Maricato (2001), visto que a moradia é uma mercadoria que demanda terra urbanizada, tais investimentos valorizam as construções executadas e, com isto, também existem disputas entre os bairros pela implantação dos equipamentos urbanos e serviços públicos. Portanto, é interessante mencionar que:

[...] constatamos que o Plano Diretor é um instrumento de gestão urbana de grande valia. [...] Contudo, antes de elaborar leis de planejamento urbano, deve-se conhecer o espaço em que serão aplicadas as legislações. Para isto, deve-se analisar as características e aspectos peculiares do município em estudo, localizando-o através de sua história de ocupação, a paisagem em que está inserido e seus principais aspectos econômicos e sociais. (MACHADO; LÜCKE, 2014, p. 168).

Tendo presente que a cidade passou a ser o meio de trabalho e de existência para a maioria das pessoas (SANTOS, 1994), pelos relatos do RLP 01 e do RLP 02, compreende-se que já se pode visualizar uma significativa elevação nos preços dos terrenos em bairros com maior expansão entre 2006-2015, a exemplo de Linha Santa Cruz, quando se realiza a comparação com os valores praticados no início do período de maior movimentação.

Com os relatos do RGC 01 e do RGC 02, entende-se que os empreendedores apresentam enfoque distinto, onde a produção de loteamentos se volta para públicos-alvo variados e a produção de condomínios se direciona sobretudo para as classes A e B (consideradas as de maior poder aquisitivo na classificação socioeconômica brasileira que abrange de A até E). Em relação a tal aspecto, cabe aludir que, conforme o RPP 01, em um primeiro momento, os condomínios fechados eram notadamente direcionados para a população de alta renda, contudo, nos últimos tempos, também estão surgindo tais produtos voltados para a classe média.

Nesse contexto, devido à lenta obsolescência dos seus produtos (BOTELHO, 2007), os promotores imobiliários buscam incentivá-la com a oferta de novos produtos (SINGER, 1982) aliada à ações de *marketing* para a geração da demanda, sendo os loteamentos e condomínios fechados relevantes mecanismos para este fim (CAMPOS; SILVEIRA; CRUZ, 2014).

Desse modo, por intermédio das análises dos resultados apresentados referentes à (re)produção do espaço urbano, com ênfase para a periferia urbana no que tange aos loteamentos e condomínios horizontais com fim residencial, pode-se ver como as ações da indústria da construção civil repercutiram em tais processos.

Embora não caiba ao recorte deste artigo abordar as ações do Estado e dos demais agentes sociais, não se pode deixar de citar que, em um período de incremento das dinâmicas do mercado imobiliário, o poder público apresenta papel fundamental no sentido de regular e fiscalizar as atividades dessa indústria, em prol de se convergir para as demandas previstas nas diretrizes do planejamento urbano, lembrando que o mesmo também possui limitações e condicionantes de atuação.

Assim, mediante dos resultados abordados ao longo das seções deste artigo, dialogando com o referencial teórico-metodológico, revelam-se distintos aspectos do processo contemplado. Dessa forma, a fim de ponderar a respeito do atingimento do objetivo proposto, cabe discorrer sobre as considerações finais da presente pesquisa.

Considerações finais

A partir das análises realizadas, entende-se que a (re)produção do espaço urbano de Santa Cruz do Sul se mostra estreitamente relacionada às dinâmicas do mercado imobiliário e pela reprodução do capital, atrelando-se a sua relevância enquanto cidade média e polo regional do Vale do Rio Pardo.

Se, por um lado, as ações da indústria da construção civil repercutem de maneira contundente na forma como se apresenta o espaço urbano, por outro, o sucesso de suas atividades também se mostra ligado à situação das políticas e da conjuntura econômica em nível nacional; sendo que no município em questão, somam-se a estes aspectos o condicionante das dinâmicas de atuação da indústria fumageira.

O fato é que a indústria da construção civil é somente um dos agentes sociais envolvidos no processo. Considerando as diferentes visões de mundo e as distintas formas de atuação, esses corroboram a complexidade das estratégias, tanto se articulando, quanto se contrapondo, através de distintos movimentos visando atingir aos seus interesses.

Visto que o período 2006-2015 foi marcado pelo incremento na movimentação do setor, observa-se que viabilizou a presença de ações dessa indústria não apenas no espaço urbano já consolidado, como também a expansão para a periferia urbana, exibindo as características de urbanização apontadas por Corrêa (1993). Em função da possibilidade de incorporação de glebas rurais a baixo custo para a execução de empreendimentos, a indústria da construção civil encontra

a oportunidade de maximizar seus lucros por meio do incremento do valor de troca, o que, por sua vez, remete à análise de Harvey (1980) sobre a busca pela renda do solo.

Desse modo, emerge-se a reflexão referente ao papel do Estado sob diversos aspectos, pois além da regulação e fiscalização, inserem-se questões como a provisão de infraestrutura e equipamentos comunitários para os moradores dos novos loteamentos e condomínios horizontais, contexto em que se pode destacar a relevância de levar em conta os efeitos da implantação dos empreendimentos sobre a vida na cidade como um todo, já que trata-se do campo em que se revelam contradições de diferentes esferas. Isso pois, no âmbito das modificações do espaço, o olhar com uma perspectiva parcial sempre poderá abrir margem para implicações adversas sobre as demais partes e a totalidade.

Por fim, com o atingimento do objetivo proposto, evidencia-se que a (re)produção do espaço urbano não é um fenômeno isolado. A forma como ocorre e se apresenta está vinculada às ações do cotidiano da sociedade e dos poderes público e privado, demonstrando a amplitude do processo e a importância de pesquisas que abordem tal temática para melhor compreensão da realidade das cidades.

Agradecimentos

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional (PPGDR) da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), bem como à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

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, 2. sem., 2007. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/viewFile/8727/6474>>. Acesso em: 23 jul. 2016.

BRASIL. Lei n. 2.291, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 nov. 1986. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm>. Acesso em: 01 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 23 jul. 2016.

BRASIL. Ministério do Planejamento. *SOBRE O PAC - Programa de Aceleração do Crescimento*. [201-]. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>>. Acesso em: 22 jul. 2016.

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; BERGAMASCHI, Eliza; FRÖHLICH, Camila Pohl; SILVEIRA, Rosí Cristina Espindola da. Agentes sociais urbanos, estratégias de ação e seus reflexos na organização espacial das cidades 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. 129-161. Disponível em: <http://unisc.br/editora/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

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://unisc.br/editora/e_book_valorizacao_do_solo.pdf>. Acesso em: 23 jul. 2016.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 2. ed. São Paulo: Ática, 1993.

FRIGOTTO, Gaudêncio. O enfoque da dialética materialista histórica na pesquisa educacional. In: FAZENDA, Ivani (Org.). *Metodologia da pesquisa educacional*. 6. ed. São Paulo: Cortez, 2000. p. 69-90.

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

HARVEY, David. Valor de uso, valor de troca e a teoria do uso do solo urbano. In: _____. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980. p.131-166.

IANONI, Marcus. Políticas públicas e Estado: o Plano Real. *Lua Nova*, São Paulo, n. 78, p. 143-183, 2009. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ln/n78/a09n78.pdf>>. Acesso em: 04 nov. 2017.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Índice de Gini* - Santa Cruz do Sul/ RS. 2003. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santa-cruz-do-sul/pesquisa/36/30246?localidade1=43>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *População de Santa Cruz do Sul*. 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santa-cruz-do-sul/pesquisa/23/25207>>. Acesso em: 11 mar. 2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *PIB per capita* - Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires, Mato Leitão e Estrela Velha. 2014. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Mapa político do Estado do Rio Grande do Sul*. 2015. Disponível em: <ftp://geofp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_estaduais_e_distrito_federal/politico/2015/rs_politico950k_2015.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2018.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *População do Brasil*. 2016. Disponível em: <<https://paises.ibge.gov.br/#/pt/pais/brasil/info/populacao>>. Acesso em: 24 jun. 2017.

LIMA, Deyglis Fragoso de; SILVA, Milena Dutra da; BRAGA, Cybelle Frazão Costa; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da; LIMA, Eduardo Viana. Bordas urbanas: análise da produção e apropriação dos espaços periurbanos da cidade do Recife, Pernambuco. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, Taubaté, v. 10, n. 4, p. 26-45, set./dez. 2014. Disponível em: <<http://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/1531>>. Acesso em: 06 mar. 2018.

MACHADO, Neli Galarce; LÜCKE, Sabrina Assmann. Estatuto da cidade e Plano Diretor em Venâncio Aires/RS. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, Taubaté, v. 10, n. 4, p. 152-170, set./dez. 2014. Disponível em: <<http://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/1536>>. Acesso em: 06 mar. 2018.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

OBSERVADR - OBSERVATÓRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. *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.

PIRES, Marília Freitas de Campos. O materialismo histórico-dialético e a educação. *Interface – Comunicação, Saúde, Educação*, v. 1, n. 1, 1997. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/icse/v1n1/06.pdf>>. Acesso em: 06 ago. 2016.

PRATES, Jane Cruz. O método e o potencial interventivo e político da pesquisa social. *Revista Temporalis* - ABEPSS, Brasília, n. 9, 2006.

PREFEITURA DE SANTA CRUZ DO SUL. Desenvolvido por DROP: [s.d.]. Apresenta informações gerais sobre o município. [20--]. Disponível em: <<http://www.santacruz.rs.gov.br/municipio/localizacao>>. Acesso em: 21 maio 2016.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. Crescimento Econômico e Desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? *Novos Estudos Cebrap*, n. 89, p. 89-109, mar. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002011000100006>. Acesso em: 20 jun. 2017.

SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo*. São Paulo: Hucitec; Educ, 1994.

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. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/111962>>. Acesso em: 20 jul. 2016.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36. Disponível em: <http://www.academia.edu/6371010/o_USO_DO_SOLO_URBANO_NA_ECONOMIA_CAPITALIST_A>. Acesso em: 17 jun. 2017.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. *Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação*. São Paulo: Atlas, 1987.

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

WOLFFENBÜTTEL, Andréa. O que é? - Índice de Gini. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA - *Revista desafios do desenvolvimento*, Brasília, ano 1, 4. ed., nov. 2004. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=2048:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 02 nov. 2017.