

MERCADO IMOBILIÁRIO, REDES DE CRESCIMENTO E PRÁTICAS ESPACIAIS NA (RE)PRODUÇÃO DA CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL – RS

Rogério Leandro Lima da Silveira¹

Introdução

Neste trabalho analisamos o intenso processo de urbanização que a cidade de Santa Cruz do Sul, localizada na região central do Rio Grande do Sul (Figura 1), passou a apresentar a partir de 1970 quando inicia o incremento e a consolidação da agroindustrialização do fumo, sob a hegemonia do capital monopolista internacional. Desde esse período, essa cidade média de 93.700 habitantes, em 2000, tem se revelado um local estratégico no amplo espaço de atuação das corporações transnacionais que operam no oligopsônico mercado mundial do fumo em folha.

Com a internacionalização do setor e a promoção de constantes mudanças técnicas no sistema produtivo tem ocorrido um progressivo aumento da produção e comercialização do fumo beneficiado industrialmente, consolidando Santa Cruz do Sul como o maior e o principal pólo agroindustrial de fumo do mundo. Pólo esse, que juntamente com as cidades vizinhas de Venâncio Aires e Vera Cruz, é responsável por beneficiar cerca de 80% da produção nacional de fumo.

Nesse período, a cidade passou a apresentar profundas alterações espaciais decorrentes do aumento substancial de sua população, especialmente em função da migração intra-regional, da contínua e acelerada ampliação de seu perímetro urbano, do crescimento de inúmeros empreendimentos imobiliários nas suas áreas mais valorizadas, bem como do aumento significativo de ocupações irregulares na sua periferia urbana.

Nosso principal propósito é o de apreender a lógica e a dinâmica presentes na reprodução do espaço urbano local, a partir das mudanças técnicas, produtivas e econômicas advindas da internacionalização do ramo fumageiro na economia municipal. Nesse contexto, e como recurso de análise, optamos por abordar os reflexos dessas transformações na agroindustrialização do fumo sobre a dinâmica do mercado imobiliário, especialmente quanto ao uso residencial do

¹ Mestre e Doutorando em Geografia pela UFSC. Universidade de Santa Cruz do Sul - rlls@unisc.br

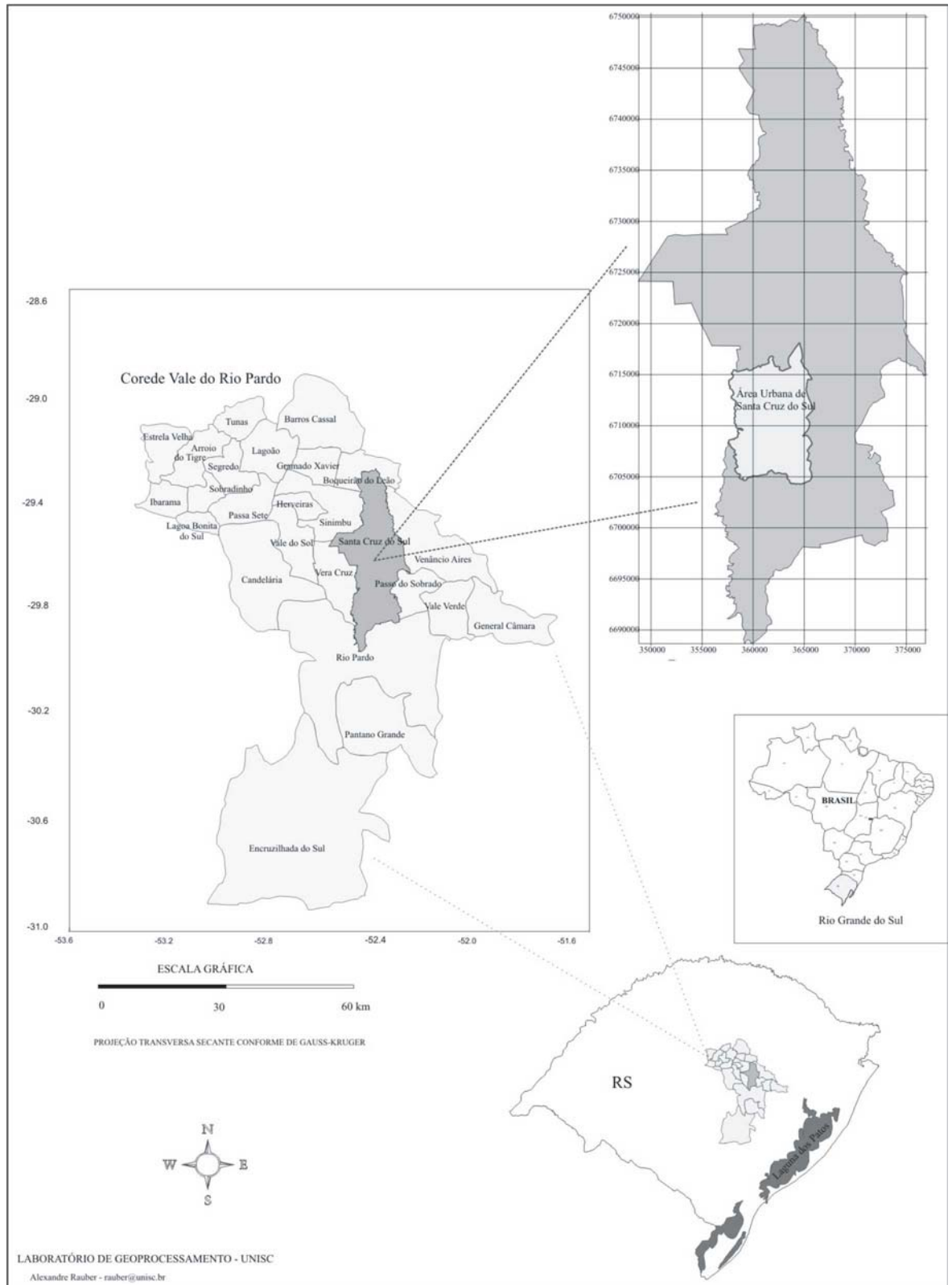


FIG. 1 – Santa Cruz do Sul - RS

solo urbano, os processos de especulação imobiliária e de segregação espacial – cada vez mais presentes e determinantes na paisagem desigual e contraditória da capital mundial do fumo.

Para tanto, inicialmente desenvolvemos algumas breves considerações sobre a internacionalização da agroindústria fumageira local, e as mudanças no âmbito da produção e beneficiamento industrial do fumo. Em um segundo momento caracterizamos os reflexos daquele processo na urbanização da cidade, destacando o modo como, a partir de então, o mercado imobiliário local passou a se comportar. Por fim, identificamos os principais agentes sociais, suas alianças, seus embates, suas estratégias de ação, suas respectivas práticas espaciais e o modo como, direta ou indiretamente, incidem na (re)produção da cidade.

A internacionalização da agroindústria fumageira local

No final da década de 1960 tivemos o auge da crise do modelo fordista de acumulação de capital nos países centrais. A queda nos ganhos de produtividade, aliada ao aumento do custo do capital fixo imobilizado pelas empresas e ao aumento do salário real, implicou redução nas taxas de lucros das grandes empresas na maior parte dos ramos industriais, inclusive as agroindústrias fumageiras. Essa conjuntura adversa associada a necessidade de ampliação de mercados fizeram com que um significativo número dessas corporações transnacionais deslocassem suas plantas industriais para países onde vigorava uma elevada taxa de exploração da força de trabalho e condições favoráveis à reprodução ampliada do capital monopolista. O Brasil foi um desses países que favoreceu a concentração e a centralização do capital e estimulou as inversões de capitais externos, especialmente pelo projeto desenvolvimentista posto em prática pelo Estado autoritário e intervencionista durante o governo militar.

Em Santa Cruz do Sul, até a segunda metade da década de 1960 a atividade fumageira foi gradualmente consolidando-se como o principal ramo industrial, onde a penetração das relações de produção capitalistas ocorria com maior profundidade.

Entretanto, nesse momento, profundas transformações iriam ser engendradas no ramo fumageiro e na economia local. A política antiinflacionária adotada pelo governo federal, de 1962 a 1967 – fundamentada na diminuição do consumo, através da restrição do crédito às empresas e, do arrocho salarial - levou a fumicultura, e por consequência 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, limitava as possibilidades de inversões de recursos em novas tecnologias no âmbito do beneficiamento e principalmente no da produção do fumo.(VOGT, 1997).

Além disso, esse período também se caracterizou por uma agressiva política de atração ao capital internacional, através da normatização de incentivos às corporações como a regulamentação da remessa de lucros para o exterior, as inúmeras isenções e subsídios à instalação de novas indústrias estrangeiras no país, e condições favoráveis para que essas empresas pudessem tomar empréstimos no exterior a juros subsidiados. (MANTEGA e MORAES, 1980). As grandes corporações fumageiras internacionais, a exemplo de outros ramos industriais, acabariam por não resistir aos acenos do governo militar brasileiro.

Por sua vez, Vogt (1997) 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 região do Vale do Rio Pardo, em especial o município de Santa Cruz, já era conhecido dessas empresas, por já apresentar uma significativa produção de fumo em pequenas propriedades através da mão-de-obra familiar, e também por já possuir uma estrutura mínima de beneficiamento e de comercialização do fumo. Além disso, a Cia. Souza Cruz, subsidiária da anglo-americana British American Tobacco no Brasil, já desde 1917 havia se instalado na cidade.

A combinação dessas variáveis possibilitou, então, as condições ideais à intensificação, a partir desse período, da transnacionalização da indústria fumageira local. Segundo Vogt (1997, 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.² 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, possibilitando 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 produção regional de fumo em folha passasse a representar parcela significativa da produção brasileira. Além disso, tornou-se possível o incremento vertiginoso das exportações, principalmente para a Europa e para os Estados Unidos.³

Nesse contexto, o território municipal passou a ser estruturado e organizado para atender os requisitos necessários à continuidade da plena racionalização e do funcionamento eficaz do ramo fumageiro no âmbito mundial. Expressão da modernização e da racionalidade requerida pelo capital industrial, no seu processo de reprodução e acumulação, esse novo conteúdo do território não se difundiu de forma homogênea pelo município, nem se fez em um tempo único, mas de forma cumulativa.

Na área rural, na medida em que o processo de internacionalização da economia local foi processando-se, as multinacionais passaram a ampliar o número de pequenos produtores integrados, impondo-lhes o seu padrão tecnológico através do incremento e da difusão espacial do uso de sementes selecionadas, agrotóxicos e fertilizantes, além da intensificação no emprego de estufas de fumo. Essas ações combinadas permitiram um aumento na produtividade e na qualidade da produção.

Entretanto, a modernização do processo de cultivo foi relativa. Em outras palavras, não significou nem a mecanização da lavoura nem a ocorrência de mudanças nas relações de produção que continuaram sendo realizadas de forma não tipicamente capitalista, em

² Embora a partir dos anos setenta, muitas tenham sido as subsidiárias a se instalarem no município, os crescentes processos de fusão e de incorporação de empresas nesse ramo, tem diminuído o número de empresas atuantes na economia local. Atualmente, além da Souza Cruz, atuam na comercialização, beneficiamento industrial e exportação de fumo em folha, as americanas Universal Leaf Tobacco e a Dimon Incorporated. Já a americana Phillip Morris atua na fabricação e exportação de cigarros.

³ De acordo com os dados da AFUBRA (2001), a partir da década de 1970, o Estado do RS foi gradativamente transformando-se no maior produtor de fumo em folha do País, respondendo em 2001 por cerca de 45% das 630 mil toneladas produzidas pelo país. A região do Vale do Rio Pardo participou em 2001 com 23,4% da produção nacional, cerca de 147 mil toneladas de fumo. Desse montante produzido, atualmente, 70%, é exportado gerando uma receita aos cofres públicos de US\$. 1 bilhão, o equivalente a 3% do total dos recursos obtidos na pauta de exportação brasileira. Desde 1993 o Brasil apresenta a condição de maior exportador e a de segundo produtor mundial de fumo.

que a fonte principal do lucro das agroindústrias tem sido a extorsão do sobretrabalho familiar (VOGT, 1997)⁴. Se a produção aumentou, e isso de fato ocorreu, foi acima de tudo pelo aprofundamento do uso e da exploração intensiva da mão de obra familiar, agora subordinada aos interesses e ao receituário técnico das empresas multinacionais e aos ditames do mercado por elas controladas.

Simultaneamente ao aumento na qualidade e na quantidade do fumo obtidos na área rural, os objetivos de maior eficiência, maior produtividade, maior racionalização por parte das agroindústrias multinacionais também foram evidentes no âmbito da produção industrial e da comercialização e distribuição do fumo beneficiado. E, no seu curso, acabaram incidindo, direta e indiretamente, nos processos de organização e de urbanização da cidade de Santa Cruz do Sul.

A partir dos anos setenta, o aumento da produção de fumo e a crescente demanda do mercado internacional, fizeram-se acompanhadas de importantes alterações técnicas e funcionais no processo de beneficiamento industrial do fumo de forma a aperfeiçoar o processamento do produto e assim permitir o aumento dos níveis de produtividade. Para tanto, de acordo com Montalli (1979) e Vogt (1997), houve, por parte das multinacionais, crescentes investimentos em capital constante (máquinas, equipamentos, prédios, laboratórios etc.) e o simultâneo aperfeiçoamento de equipamentos para a cura, a destala e o enfardamento do fumo. Entretanto, se o emprego de sofisticada tecnologia pelas empresas possibilitou a diminuição do período da safra, concentrando-a de quatro à seis meses, o fato de o fumo ser um produto perecível e de rápida deterioração fez com que as empresas necessitassem simultaneamente de mais força de trabalho durante a safra. “Assim, um razoável contingente de trabalhadores se fez necessário no manuseio desta matéria-prima, antes e após esta ser tragada pelo maquinário” (VOGT, 1997, p.170-171).

No âmbito da cidade, a demanda de trabalhadores temporários, os safristas, contribuiu, através do processo de mobilização dessa força de trabalho pelas agroindústrias, para o aumento da população urbana, como também, dada a característica sazonal dessa ocupação e o baixo nível de remuneração dessa mão-de-obra, para o surgimento de atividades informais e para o incremento das vilas populares na periferia urbana.

Além disso, para atender sua demanda, as agroindústrias, direta e indiretamente, acresceram ao espaço urbano inúmeros objetos e sistemas técnicos. Esse conjunto de

⁴ Segundo O. Vogt (1997) o reduzido grau de mecanização da lavoura fumageira pode ser explicado pela combinação da estrutura agrária minifundiária e pela própria topografia onde predomina o relevo acidentado, preponderando o uso do arado sobre o uso do trator. O autor mostra também que as mudanças na organização social da produção ocorreram basicamente porque o capital industrial tomou as rédeas do processo produtivo e mercantilizou o conjunto da atividade produtiva, desde o início do cultivo até o momento da venda do produto.

objetos e sistemas técnicos, enquanto condição e produto do desenvolvimento econômico do ramo agrofumageiro, materializou-se no espaço urbano sob a forma de pontos (terminais de carga e descarga, depósito de contêiners, armazéns refrigerados, escritórios de exportação e importação, bancos, hotéis de padrão internacional etc.); de superfícies ou áreas (distrito industrial, aeroporto) e de linhas (rodovias, ciclovias, redes de telecomunicação, redes de energia elétrica, rede de transporte coletivo e de passageiros etc.).

Por sua vez, essa intensa especialização da economia municipal na atividade agroindustrial fumageira, em que pesem a existência e a relativa importância de outros ramos industriais, tem estabelecido para as finanças municipais uma forte dependência em relação ao setor fumo. Nesses dez últimos anos, por exemplo, cerca de 65% do total arrecadado pelo município eram vinculados à atividade fumageira. Essa dependência está ancorada notadamente no retorno de impostos como o ICMS, cerca de 70%, e o IPI, que incidem sobre a comercialização e a exportação do fumo beneficiado e do cigarro produzido em Santa Cruz do Sul.

A hegemonia do setor fumageiro na geração de empregos e de recursos fiscais dota-o de razoável força política junto ao poder público municipal, muitas vezes condicionando e direcionando as ações e as inversões dos recursos públicos no sentido de obter uma configuração espacial adequada ao desenvolvimento e à reprodução das condições de produção desse complexo agroindustrial fumageiro.

O processo de urbanização

A cidade de Santa Cruz do Sul começou então a apresentar profundas transformações que refletiam as mudanças que o capital monopolista internacional passou então a engendrar no município. O decorrente e intenso processo de urbanização, que então teve início, caracterizou-se pela contínua e acelerada ampliação do perímetro urbano; pelo substancial aumento de sua população; pelos intensos processos de incorporação e especulação imobiliárias; e pelo 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 ser (re)produzido, a partir desse período.

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. 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 excludente pela qual a cidade é produzida. (CARLOS, 1994).

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 a existência de economias de escala que viabilizem a própria reprodução do capital. Quando essas condições passaram a serem criadas na cidade acabaram por contribuir decisivamente no processo de urbanização do município.

Assim, um conjunto de atividades comerciais e de serviços, tanto a montante como a jusante do processo produtivo, começou a ser criado ou ampliado.⁵ Além do incremento do setor terciário, houve também o incremento de outros ramos industriais, os quais passaram a 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-mecânica.

Destacamos ainda, 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 trinta 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, telecomunicações - também a criação e constante atualização do Distrito Industrial.

Esse processo foi acompanhado por intenso crescimento da população urbana. De acordo com os dados censitários, em 1970 cerca de 61,9% dos 86.806 habitantes do município residiam na área rural, enquanto 38,1%, ou 33.076 habitantes eram residentes zona urbana do município. A título de comparação, a população urbana do Rio Grande do Sul, chegava, no mesmo período, em números relativos, a 53,3%.

Já a partir dos anos setenta, enquanto resultado das mudanças promovidas no âmbito da economia local, houve uma mudança no domicílio residencial dos santacruzenses. Nesse aspecto, o censo demográfico de 1980 mostra que 55,3% da população do município,

⁵ 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.

durante os anos setenta, passou a residir na zona urbana. Nos anos oitenta esse índice de urbanização continuou ascendente, chegando à marca de 67,0% no censo de 1991 e prosseguiu crescendo ao longo da década de noventa, atingindo a marca de 87,1% em 2000, quando, então, 93.786 habitantes passaram a residir na cidade. Esse último índice apresenta-se ligeiramente superior ao apresentado pelo estado do Rio Grande do Sul, que em 2000, foi de 81,6%.

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. Ou seja, eram 10.218 os migrantes residentes em 1970 ampliando para 21.804 migrantes em 1980. Deste último montante, 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. (IBGE, 1970 e 1980)

As migrações para a cidade de Santa Cruz do Sul durante os anos oitenta mantiveram-se intensas. Observando também os dados do SINE (Sistema Nacional de Emprego) para Santa Cruz do Sul podemos ter uma idéia geral do comportamento desse fenômeno. O escritório do SINE 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. 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 (SILVEIRA, 1997).

Nos anos noventa, o processo de emigração para a cidade continua, muito embora com menor intensidade. Os dados da Contagem Populacional de 1996 revelam que entre 1991 e 1996 migraram para Santa Cruz do Sul 7.020 pessoas, que representavam 8,41% da população urbana do município em 1996. Novamente nos valendo dos dados do SINE para

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

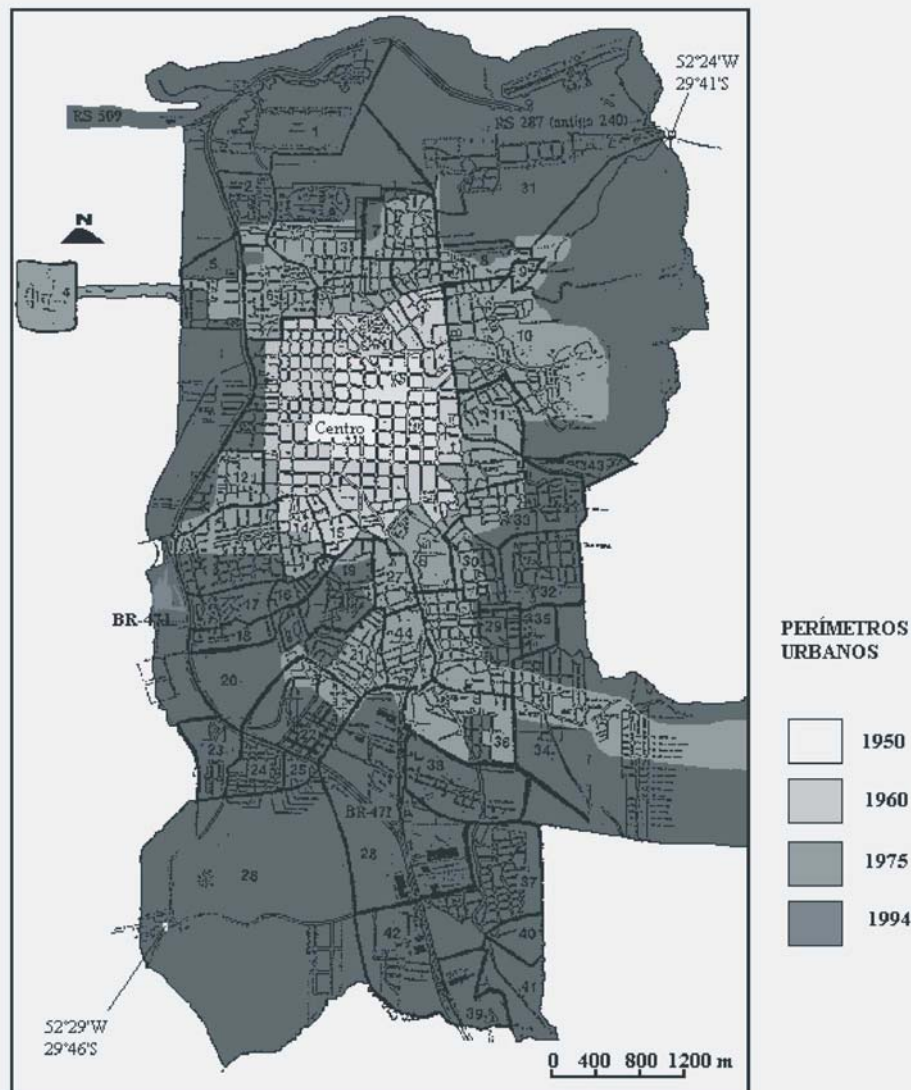
1991, podemos identificar quanto ao local de procedência dos migrantes a seguinte constatação: entre os migrantes originários de áreas rurais, a maioria procedia do interior do próprio município, de Rio Pardo e de Vera Cruz. Já entre os que vinham de zonas urbanas, a maior parte procedia dos municípios 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. (SILVEIRA, 1997).

Assim, tanto o incremento da economia local através do aumento e consolidação da produção agrofumageira, como também o crescimento da população urbana, nesse período, proporcionaram 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 ao parcelamento do solo urbano e da incorporação de novas áreas rurais à cidade, pelo mercado imobiliário.

A figura 2, com a configuração da evolução da área urbana, a partir da identificação de diferentes perímetros urbanos em Santa Cruz do Sul, entre 1950 e 1994, mostra que a cidade tem apresentado um padrão de crescimento que adquire, notadamente partir dos anos setenta, a forma de uma mancha de óleo. Além disso, também evidencia o intenso processo de expansão espacial da área urbana a partir desse momento. Esse movimento tem-se realizado simultaneamente, através das sucessivas incorporações de novas áreas e das transformações das áreas preexistentes.

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

FIG. 2 - SANTA CRUZ DO SUL: EVOLUÇÃO URBANA - 1950/1994



Fonte: Leis Municipais com a definição dos perímetros urbanos de 1950, 1960, 1975 e 1994. Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul. Elaboração: R. Silveira

A partir de meados da década de 1970 e principalmente entre o final dos anos oitenta e início da década de noventa do século passado, não apenas se intensificou o processo de fragmentação e incorporação de áreas ainda existentes nas antigas chácaras que originalmente circundavam o núcleo inicial da cidade, mas principalmente se incorporaram, sucessivamente, novas áreas de terras de propriedades rurais próximas à zona urbana, através da abertura de inúmeros loteamentos. Além disso, especialmente a partir de meados da década de oitenta, vamos ter na área central e ao norte da cidade, junto ao bairro universitário, o desenvolvimento de um intenso processo de verticalização, através da construção de edifícios residenciais e/ou com salas comerciais.

Nossa pesquisa identificou uma certa correspondência entre o desempenho da produção e comercialização de fumo com a dinâmica da oferta e comercialização de novos terrenos e apartamentos na cidade. Isso se dá na medida em que a realização de grandes safras de fumo ao injetar expressiva soma de capital na economia local, possibilita um aumento do capital que passa a circular na economia urbana, aquecendo o comércio atacadista, a prestação de serviços e também o setor imobiliário.⁸ 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, impõe-nos um esforço no sentido de desvendarmos a lógica subjacente que permeia essa intensa atividade do mercado imobiliário, como também de apreendermos como se efetiva e, principalmente, quais os seus reflexos na produção da cidade, em especial na produção da periferia urbana.

Mercado imobiliário, redes de crescimento e (re)produção desigual do espaço urbano

Nesses últimos trinta 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 do governo municipal. Esses, conjuntamente, passaram a incidir tanto na configuração da estrutura

⁸ Parte dos recursos obtidos com a comercialização das super safras de fumo que ocorreram em 1988 (230 mil toneladas) e em 1992 (330 mil toneladas) contribuíram para o loteamento de um total de 4.259.063,81 m², entre 1990 e 1995. O que representou 59% do total da área loteada na cidade entre 1975 e 1995.

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.⁹

Esse movimento do capital industrial para o setor imobiliário também se efetivou em outros ramos industriais, na medida em que os investimentos realizados, notadamente 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.¹⁰

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,

⁹Segundo nossa pesquisa junto ao cartório de registro de imóveis em relação aos 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 atuantes no ramo fumageiro local.

¹⁰Convém destacar o caso da Arcal, indústria do ramo vestuário, de propriedade de Arcadius Swarowsky, que através da criação das empresas: Imobiliária Petituba e Lacra 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 (atual bairro Higienópolis), 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,

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.¹¹

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.¹² A qualidade 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.¹³

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.

Nesse aspecto, podemos identificar em Santa Cruz do Sul, o desenvolvimento, nestas últimas três 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

em 1977, do perímetro urbano. (FIGURA 3) .

¹¹As 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.

¹²É importante o desempenho do setor fumageiro na determinação desse processo cíclico de acumulação de capital, ou seja, grandes safras de fumo contribuem em muito, nos anos imediatamente posteriores, para novos investimentos imobiliários.

¹³Além disso, 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,

diferentemente 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.

A implementação das redes de crescimento: racionalidade e integração dos agentes e de suas práticas espaciais urbanas

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 três importantes exemplos de como essas práticas têm-se materializado no espaço urbano local. (Figura 3).

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, garante 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.¹⁴ Além de essas áreas receberem atendimento privilegiado 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 dessa fração do mercado imobiliário. Nesse aspecto, merece destaque o fato de o atual plano diretor, aprovado em 1977, proibir no seu artigo 24, em relação ao bairro Higienópolis (Fig. 3, nº 31), 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

independente dos períodos de crise econômica. (EARP E FRIDMAN, 1992. p. 23-27).

¹⁴O exemplo típico em Santa Cruz do Sul é o do bairro Higienópolis, onde 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.

produzidos.¹⁵

¹⁵ 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.

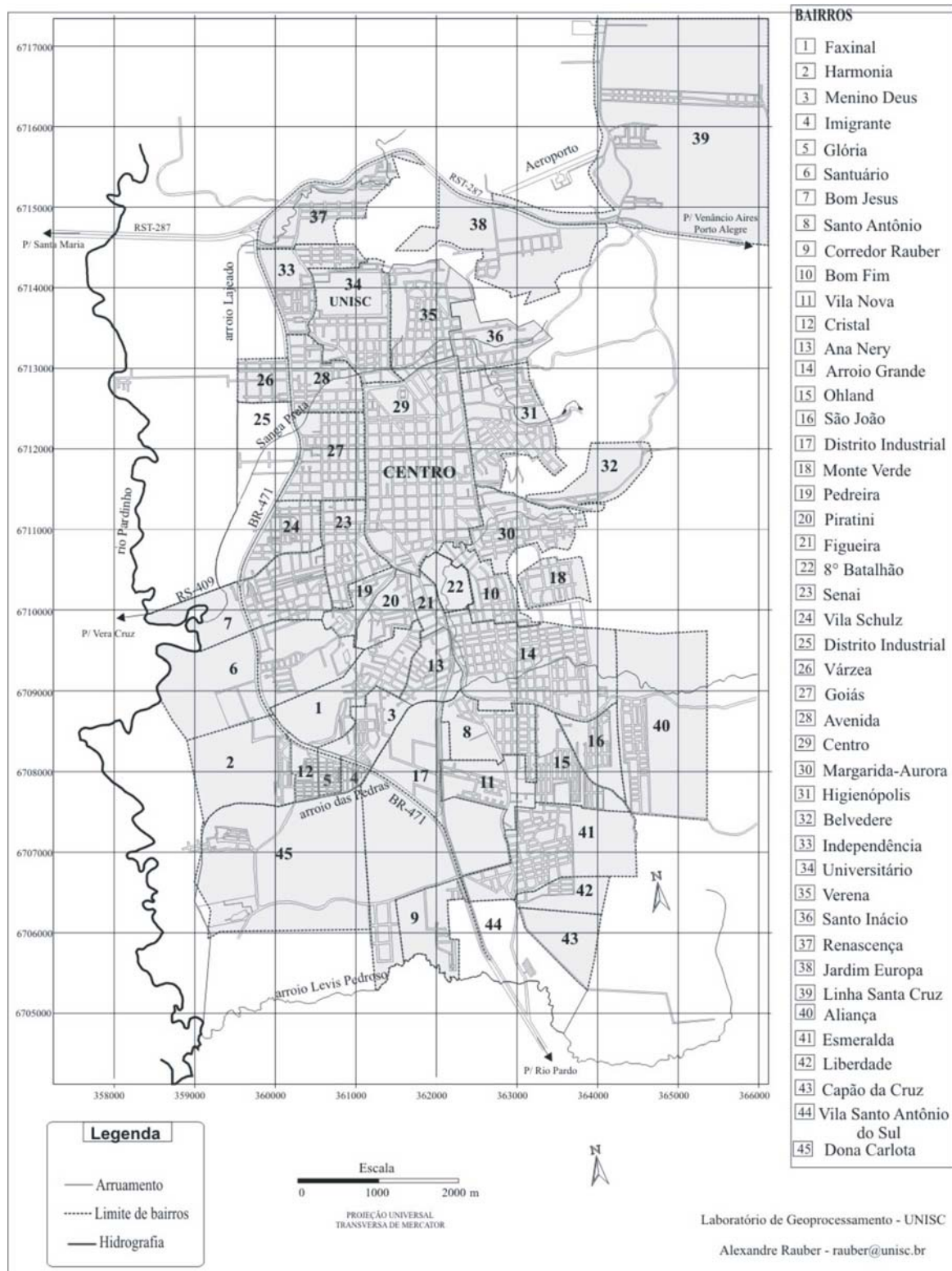


FIG. 3 – Santa Cruz do Sul – Área urbana - 2000

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.¹⁶

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.¹⁷ 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.¹⁸ 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.¹⁹ 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

¹⁶ O bairro do Arroio Grande, (Figura 3, n° 14), a sudeste da área central da cidade, é o principal exemplo da ocorrência desse processo. Destacariamos ainda o Bairro Esmeralda (Figura 3, n° 41), ao sul da cidade, e mais recentemente, há cerca de seis anos, as áreas localizadas no acesso para Linha Santa Cruz, (Figura 3, n° 39), à noroeste e à nordeste da área central.

¹⁷ 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.

¹⁸ Em Santa Cruz, nos últimos quinze 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 dessa parceria são os loteamentos São João I, II e III no bairro São João (Figura 3, n° 16), e o condomínio Costa Norte, no bairro Universitário.(Figura 3, n° 34).

¹⁹ Loteamentos residenciais de alto padrão 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. (Figura 3).

dessas irregularidades tem 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.

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 do município, 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 1989.²⁰ 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 em 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

²⁰ 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%.

comercial, notadamente na área central da cidade. (Figura 3).

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 possibilitado, 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, tem 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 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

²¹Entre 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.

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. Ao mesmo tempo, ela tem servido para orientar a lógica especulativa do mercado imobiliário.

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 em que buscam reproduzir esse padrão de organização no espaço urbano, levam à promoção da irracionalidade, da desordem no processo de produção da cidade.²³

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 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.

A periferia urbana e a segregação espacial na capital do fumo

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. Em relação a estes últimos, convém considerar ainda os efeitos que a crescente dilapidação do poder aquisitivo dos

²³ Essa idéia está sustentada nas elaborações teóricas de Edgar Morin (1987 e 1994), acerca da complexidade. 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.

trabalhadores decorrente dos altos índices inflacionários presentes na maior parte desse período, além da instabilidade dos níveis de emprego, têm promovido no desenvolvimento da segregação espacial de parcelas significativas da população.²⁴

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.²⁵ Esse deslocamento forçado acaba tendo como destino final àquelas 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.²⁶

De outro lado, o intenso fluxo 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

²⁴ De acordo com Cano (1994, p.52), "(...)a inflação subira dos 28% em 1967 para 100% em 1980". Por sua vez, Mattoso (1995), 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, Cano (1994, 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."

²⁵ 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.

²⁶ 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.

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.²⁷

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.

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 abusivos reajustes nos preços dos aluguéis, tem promovido, ao longo desses vinte anos, um crescente déficit habitacional.²⁸ 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.²⁹ Nesses empreendimentos, parte dos recursos foi tomada

²⁷Os 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 o governo municipal tem atuado para realocar essas famílias, em vilas já existentes ou em loteamentos por ela abertos.

²⁸ 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, o governo municipal, em 1993 registrava o déficit em torno de 4.000 casas. Gazeta do Sul, 09/09/1991 p.13 e 29/06/93 p. 03.

²⁹ 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. Figura 3 (respectivamente, n° 33 e 24).

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.³⁰ Mais recentemente, durante a década de noventa, apesar da abertura de alguns loteamentos habitacionais populares pela administração municipal, o quadro deficitário de habitação popular não se alterou.

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 realocação 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

³⁰Em 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

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.³¹

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, especialmente 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

- AFUBRA – Associação dos Fumicultores do Brasil. *Relatório Anual*, Santa Cruz do Sul: AFUBRA, 2001.
- CARLOS, A. F. A. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1994, 270 p.
- CANO, W. *Reflexões sobre o Brasil e a nova (des)ordem internacional*. São Paulo: Unicamp, 1993, 184p.
- Censos Demográficos*. Rio Grande do Sul. IBGE. Anos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.
- Contagem Populacional*. Rio Grande do Sul. IBGE. 1996.
- Corrêa, R. L. *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, nº1, p. 23-39, dez, 1992.

Federal.

³¹ Para Oliveira e Mazzucheli (1977, s/p) através da autoconstrução "(...) a habitação (...) se produz por trabalho não pago, isto é, sobretrabalho. (...) 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".

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, nº59, p. 07-30, septiembre, 1981

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993, 310p.

HARVEY, D. *The urban experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989, 293 p.

LOURENÇÃO, M. *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, J. *A desordem do trabalho*. São Paulo: Scritta/Página Aberta, 1995, 210 p.

MONTALLI, L. *Do núcleo colonial ao capitalismo monopolista: Produção de fumo em Santa Cruz do Sul*. São Paulo: USP, 1979, 167 p. (Dissertação de Mestrado).

MORIN, E. *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.

SILVA E SILVA, M. O. da. *Política habitacional brasileira - verso e reverso*. São Paulo: Cortez, 1989, 199 p.

SILVEIRA, R. L. L. 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, O. *A produção de fumo em Santa Cruz do Sul-RS (1849-1993)*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 1997, 283p.