

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA  
CENTRO DE CIÊNCIAS NATURAIS E EXATAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

Elvis Ricardo Fengler da Rosa

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM PEQUENAS CIDADES E O SEU  
DESENVOLVIMENTO NA CIDADE DE VENÂNCIO AIRES - RS**

Santa Maria, RS, Brasil  
2021

**Elvis Ricardo Fengler da Rosa**

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM PEQUENAS CIDADES E O SEU  
DESENVOLVIMENTO NA CIDADE DE VENÂNCIO AIRES - RS**

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do título de **Mestre em Geografia**

Orientador: Professor Dr. Benhur Pinós da Costa

Santa Maria, RS, Brasil  
2021

Rosa, Elvis Ricardo Fengler da  
A verticalização urbana em pequenas cidades e o seu  
desenvolvimento na cidade de Venâncio Aires - RS / Elvis  
Ricardo Fengler da Rosa.- 2021.  
124 p.; 30 cm

Orientador: Benhur Pinós da Costa  
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa  
Maria, Centro de Ciências Naturais e Exatas, Programa de  
Pós-Graduação em Geografia, RS, 2021

1. Verticalização urbana 2. Espaço urbano 3. Morfologia  
urbana 4. Pequenas cidades 5. Venâncio Aires I. Costa,  
Benhur Pinós da II. Título.

Sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFSM. Dados fornecidos pelo  
autor(a). Sob supervisão da Direção da Divisão de Processos Técnicos da Biblioteca  
Central. Bibliotecária responsável Paula Schoenfeldt Patta CRB 10/1728.

Declaro, ELVIS RICARDO FENGLER DA ROSA, para os devidos fins e sob as  
penas da lei, que a pesquisa constante neste trabalho de conclusão de  
curso (Dissertação) foi por mim elaborada e que as informações  
necessárias objeto de consulta em literatura e outras fontes estão  
devidamente referenciadas. Declaro, ainda, que este trabalho ou parte  
dele não foi apresentado anteriormente para obtenção de qualquer outro  
grau acadêmico, estando ciente de que a inveracidade da presente  
declaração poderá resultar na anulação da titulação pela Universidade,  
entre outras consequências legais.

**Elvis Ricardo Fengler da Rosa**

**A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM PEQUENAS CIDADES E O SEU  
DESENVOLVIMENTO NA CIDADE DE VENÂNCIO AIRES - RS**

Dissertação apresentada ao Curso  
de Pós-Graduação em Geografia, da  
Universidade Federal de Santa Maria  
(UFSM, RS), como requisito parcial  
para obtenção do título de **Mestre em  
Geografia**

**Aprovado em 03 de setembro de 2021**



**Benhur Pinós da Costa, Dr. (UFSM)**  
(Presidente/Orientador)



**Rivaldo Mauro de Faria, Dr. (UFSM)**



**Igor de França Catalão, Dr. (UFFS)**

Santa Maria, RS  
2021

## AGRADECIMENTOS

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul (IFRS), pela oportunidade de proporcionar a qualificação através da concessão do afastamento para participação em programa de pós-graduação *stricto sensu* no País;

À Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), pela oportunidade de cursar a Pós-Graduação em Geografia, em nível de mestrado, possibilitando a realização da pesquisa acadêmica e a conclusão desta qualificação;

Ao professor Dr. Benhur Pinós da Costa, pelas contribuições, dedicação e disponibilidade na orientação deste trabalho;

Aos professores Dr. Rivaldo Mauro de Faria, Dr. Igor de França Catalão e Dr<sup>a</sup> Sandra Ana Bolfe por comporem as bancas de qualificação e de defesa de dissertação, a fim de avaliar e contribuir para o desenvolvimento desta pesquisa;

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGGEO – UFSM), pelos ensinamentos e contribuições ao longo do curso de mestrado;

À Prefeitura Municipal de Venâncio Aires, pelo atendimento prestado e pela base cartográfica fornecida;

A todos que contribuíram para a realização e conclusão desta pesquisa.

*Fixos e fluxos juntos, interagindo, expressam a realidade geográfica e é desse modo que conjuntamente aparecem como um objeto possível para a geografia. Foi assim em todos os tempos, só que hoje os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixados ao solo; os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos.*

*(Milton Santos)*

A Natureza do Espaço, 1996, p. 62

## RESUMO

### **A VERTICALIZAÇÃO URBANA EM PEQUENAS CIDADES E O SEU DESENVOLVIMENTO NA CIDADE DE VENÂNCIO AIRES - RS**

AUTOR: Elvis Ricardo Fengler da Rosa  
ORIENTADOR: Benhur Pinós da Costa

A contribuição da Geografia Urbana e do Planejamento Urbano tornam-se fundamentais para a compreensão dos recentes fenômenos que ocorrem no espaço urbano. Esta pesquisa busca fazer um levantamento e uma análise do crescimento vertical, através das edificações na cidade de Venâncio Aires – RS. Destaca-se, também, a importância do estudo das pequenas cidades e da morfologia urbana inseridos em relação a esse processo. A pesquisa tem como objetivo principal compreender o processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires – RS, bem como identificar as causas, consequências e contradições do fenômeno a partir do estudo da morfologia urbana. O método de abordagem utilizado na presente pesquisa é o hipotético-dedutivo. O referido método consiste em se perceber problemas, lacunas ou contradições no conhecimento prévio ou em teorias existentes. A partir desses problemas, lacunas ou contradições, são formuladas conjecturas, soluções ou hipóteses; essas, por sua vez, são testadas no que Popper chamava de técnica de falseamento. O falseamento pode ser feito, dentre outras formas, através de experimentação ou análise de estatísticas. Após analisados os resultados, são avaliadas as conjecturas, soluções ou hipóteses previamente elaboradas, que podem ser reputas (rejeitadas) ou corroboradas. Como resultados dessa pesquisa, foram abordados os processos gerados pela verticalização urbana tais como os efeitos gerados pela valorização da terra e pela distribuição espacial quantitativa das edificações nos diferentes bairros, além de analisar quatro diferentes configurações da forma urbana através de exemplos decorrentes desses efeitos ocasionados nos bairros de maior valorização da terra e distribuição de edificações, evidenciando, assim, as contradições espaciais no espaço urbano através de localizações intraurbanas específicas. Por fim, conclui-se que a análise do espaço urbano e do seu crescimento, tanto vertical como horizontal, na cidade observada, alcançou significativa representação em termos de sua expansão territorial.

**Palavras-chave:** Verticalização Urbana. Espaço Urbano. Morfologia Urbana. Pequenas Cidades. Venâncio Aires.

## ABSTRACT

### THE URBAN VERTICALIZATION IN SMALL TOWNS AND ITS DEVELOPMENT IN THE TOWN OF VENÂNCIO AIRES - RS

AUTHOR: Elvis Ricardo Fengler da Rosa

ADVISOR: Benhur Pinós da Costa

The contribution of Urban Geography and Urban Planning become fundamental for understanding the phenomena that occur in urban space. This research seeks to carry out a survey and an analyze of vertical growth through buildings in the town of Venâncio Aires – RS. The importance of the study of small towns and urban morphology inserted in relation to this process is also highlighted. The main objective of this research is to understand the urban verticalization process in the town of Venâncio Aires - RS, as well as to identify the causes, consequences and contradictions of the phenomenon from the study of urban morphology. The approach method used in this research is the hypothetical-deductive method. This method consists of observing problems, gaps or contradictions in prior knowledge or in existing theories. From these problems, gaps or contradictions, conjectures, solutions or hypotheses are formulated; these, in turn, are tested in what Popper denominated it falsifiability technique. Falsifiability can be done, in other ways, through experimentation or statistical analysis. After the result, the results are evaluated as conjectures, solutions or previously elaborated hypotheses, which can be reputed (rejected) or corroborated. As a result of this research, the processes generated by urban verticalization were generated, such as the results generated by land going up and the quantitative spatial distribution of buildings in different neighborhoods, in addition to analyzing four different configurations of urban form through examples arising from the effects caused in the neighborhoods with greater land going up and distribution of buildings, thus highlighting the spatial contradictions in the urban space through specific intra-urban areas. Finally, it is concluded that an analysis of the urban space and its growth, both vertical and horizontal, in the represented town, reached a significant representation in terms of its territorial expansion.

**Keywords:** Urban Verticalization. Urban Space. Urban Morphology. Small Towns. Venâncio Aires.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Mapa da divisão municipal e hierarquia urbana do Estado do Rio Grande do Sul.....	16
Figura 2 – Localização da área de estudo.....	18
Figura 3 – Região Geográfica Intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado.....	19
Figura 4 – Etapas da teoria da investigação científica (método hipotético-dedutivo), segundo Popper.....	22
Figura 5 – Mapa das antigas colônias alemãs.....	32
Figura 6 – Antigo mapa das colônias junto aos rios Pardo e Taquari.....	33
Figura 7 – Mapa dos loteamentos aprovados entre os anos de 2005 e 2012.....	41
Figura 8 – Anúncio publicitário dos condomínios residenciais do programa Minha Casa, Minha Vida.....	42
Figura 9 – Casas populares localizadas no bairro Battisti.....	43
Figura 10 – Anúncio publicitário do condomínio fechado Blumen Garten.....	44
Figura 11 – Mapa da alteração do zoneamento e ampliação do perímetro urbanos no distrito de Estância Nova.....	45
Figura 12 – Malha urbana de Venâncio Aires-RS, em 1930.....	60
Figura 13 – Malha urbana de Venâncio Aires-RS, em 1980.....	61
Figura 14 – Mapa da Área Urbana de Venâncio Aires-RS.....	63
Figura 15 – Mapa da delimitação dos Bairros de Venâncio Aires-RS.....	65
Figura 16 – Mapa da delimitação dos perímetros urbanos de Venâncio Aires-RS.....	66
Figura 17 – Construções históricas situadas na rua Osvaldo Aranha, em 1950.....	67
Figura 18 – Vista da verticalização no setor central da cidade de Venâncio Aires-RS.....	68
Figura 19 – Vista aérea do Distrito Industrial de Venâncio Aires-RS.....	70
Figura 20 – Mapa de densidades demográficas por Setores Censitários, conforme o Censo 2010.....	74
Figura 21 – Anúncio da House Soluções Imobiliárias com seus empreendimentos lançados.....	79
Figura 22 – Anúncio da House Soluções Imobiliárias com o lançamento de uma cobertura no edifício Neo (em construção).....	80
Figura 23 – Residencial Jardim das Palmeiras.....	81
Figura 24 – Residencial Recanto dos Pássaros.....	81
Figura 25 – Residencial Verônica.....	82
Figura 26 – Residencial Altos da Aviação.....	83
Figura 27 – Residencial Pôr do Sol.....	84
Figura 28 – Residencial Bela Vista.....	84
Figura 29 – Estabelecimentos comerciais e de serviços localizados no bairro Aviação.....	92
Figura 30 – Estabelecimentos comerciais e de serviços localizados no bairro Gressler.....	92
Figura 31 – Salas comerciais anexas ao Edifício Inspire (em construção, ao fundo).....	94
Figura 32 – Quadra nº 232 localizada no bairro Aviação.....	95
Figura 33 – Sobrados em construção na Quadra nº 232.....	96
Figura 34 – Mapa da Média de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Bairros em Venâncio Aires-RS.....	100

Figura 35 – Mapa do Número de Edifícios por Bairro em Venâncio Aires-RS.....	102
Figura 36 – Face norte da quadra nº 26.....	105
Figura 37 – Localização da quadra nº 26 no mapa do bairro Centro.....	106
Figura 38 – Faces leste e norte da quadra nº 102.....	108
Figura 39 – Localização da quadra nº 102 no mapa do bairro Cruzeiro.....	109
Figura 40 – Residencial Pôr do Sol, situado na quadra nº 523.....	111
Figura 41 – Localização da quadra nº 523 no mapa do bairro Aviação.....	112
Figura 42 – Localização da quadra nº 274 no mapa do bairro Centro.....	114
Figura 43 – Vista da quadra nº 274.....	115

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –	Evolução do Produto Interno Bruto do município de Venâncio Aires, do Estado do Rio Grande do Sul e do Brasil (2004 – 2018)...	46
Gráfico 2 –	Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes do município de Venâncio Aires-RS, em 2018.....	47
Gráfico 3 –	Participação dos setores no número de empresas em Venâncio Aires-RS, no ano de 2018.....	48
Gráfico 4 –	Utilização das terras nos estabelecimentos agropecuários, por grupos de atividade, em 2017.....	50
Gráfico 5 –	Representação da evolução da população urbana, rural e total do município de Venâncio Aires-RS (1920-2010).....	56
Gráfico 6 –	Taxa de crescimento da população urbana do município de Venâncio Aires-RS entre os Censos (1970-2010).....	57
Gráfico 7 –	Taxa de crescimento da população total de Venâncio Aires, do Rio Grande do Sul e do Brasil entre os Censos (1950-2010) e a estimativa da população 2020.....	58

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 –	Produção das principais culturas de lavouras temporárias no município de Venâncio Aires-RS, em 2018 e 2019.....	51
Tabela 2 –	Efetivo total dos rebanhos no município de Venâncio Aires-RS, em 2018 e 2019.....	52
Tabela 3 –	Valorização do solo urbano por bairro, segundo as médias de valores do metro quadrado de terreno.....	99

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>O ESPAÇO URBANO, AS PEQUENAS CIDADES E O CASO DE VENÂNCIO AIRES – RS.....</b>	<b>25</b>
2.1	O POVOAMENTO E A CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VENÂNCIO AIRES – RS.....	31
2.2	ASPECTOS ECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS.....	46
2.3	A MORFOLOGIA DO ESPAÇO URBANO DE VENÂNCIO AIRES – RS.....	60
<b>3</b>	<b>A PRODUÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VENÂNCIO AIRES – RS.....</b>	<b>72</b>
3.1	OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO.....	76
3.2	DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DA VERTICALIZAÇÃO URBANA E DA RENDA DA TERRA URBANA.....	86
<b>4</b>	<b>A ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VENÂNCIO AIRES – RS.....</b>	<b>97</b>
4.1	A VALORIZAÇÃO DO SOLO SEGUNDO OS BAIRROS DE VENÂNCIO AIRES – RS.....	97
4.2	A DISTRIBUIÇÃO QUANTITATIVA DOS EDIFÍCIOS CONFORME OS BAIRROS DE VENÂNCIO AIRES – RS.....	101
4.3	A RELAÇÃO DA VALORIZAÇÃO DO SOLO E A LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS, EM QUADRAS DE BAIRROS COM MAIOR VALORIZAÇÃO E PRESENÇA DE EDIFÍCIOS, SEGUNDO AS CONFIGURAÇÕES DA FORMA URBANA.....	103
4.3.1	<b>Quadra de alto valor com presença de verticalização.....</b>	<b>104</b>
4.3.2	<b>Quadra de alto valor sem presença de verticalização.....</b>	<b>107</b>
4.3.3	<b>Quadra de baixo valor com presença de verticalização.....</b>	<b>110</b>
4.3.4	<b>Quadra de baixo valor sem presença de verticalização.....</b>	<b>113</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>116</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>119</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A cidade de Venâncio Aires tem passado, nas últimas décadas, por um acréscimo de população resultando em renovação e remodelação da área urbana, em especial com a construção de edifícios, além de acréscimos de novos edifícios residenciais e comerciais. Desta forma, as áreas periféricas vêm sofrendo acréscimo com novas áreas residenciais, tanto privadas quanto públicas, como no caso de obras do PAR (Programa de Arrendamento Residencial). Novos e modernos edifícios têm sido implantados na área central da cidade. Neste sentido, faz-se necessário um levantamento destas novas edificações, buscando entender a produção do espaço urbano, em especial o processo de verticalização para o entendimento da Geografia Urbana e do Planejamento Urbano na referida cidade.

Esta pesquisa busca fazer um levantamento e uma análise do crescimento vertical, através das edificações na cidade de Venâncio Aires. A pesquisa também busca analisar a demanda e os principais motivos para a ocorrência do processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires-RS. Como justificativa, a presente pesquisa busca explicar a necessidade de análise do processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires, uma vez que os contextos socioeconômico e regional da cidade contribuíram para uma valorização da terra urbana e o desenvolvimento do processo de verticalização urbana nos últimos anos, principalmente vinculado à dinamização dos setores do comércio e agroindustrial do fumo, da erva-mate, como também da indústria metal-mecânica.

A importância do estudo da verticalização urbana está relacionada ao fato de caracterizar mudanças na forma urbana e na dinâmica interna das cidades, ao mesmo tempo em que essas mudanças são reflexos de dinâmicas externas do âmbito social, econômico e populacional no contexto regional, como também estadual e nacional. Assim, essas dinâmicas externas acabam interferindo no arranjo interno da cidade, ocorrendo mudanças igualmente na dinâmica interna do espaço urbano.

A cidade de Venâncio Aires tem passado e ainda passa por esse processo no seu desenvolvimento e remodelação de seu espaço interno, decorrentes dessas mudanças, que se apresentam como novos investimentos, gerando expansão de sua área através da criação de novos loteamentos, ocasionando assim a horizontalização, como também aproveitamento de novos terrenos para a

construção de edifícios, resultando então na verticalização, a qual é o foco de análise nesta pesquisa.

O processo de verticalização urbana tem sido, em menor proporção, estudado em pequenas cidades. Cidades médias e grandes têm sido objeto de maior número de estudos sobre o referido processo. A abordagem desse fenômeno urbano nas pequenas cidades, sobretudo com significativa participação da indústria na sua economia, também estando localizadas próximas a centros urbanos maiores, industrializados e verticalizados, necessita ser ampliada atualmente, uma vez que o fenômeno em estudo é primordial nos contextos da globalização e da divisão territorial do trabalho.

A pesquisa tem como objetivo geral compreender o processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires-RS. Como objetivos específicos, a pesquisa visa: (a) entender as causas do processo de verticalização e como elas se produzem na cidade de Venâncio Aires; (b) discutir as consequências espaciais, através das análises da morfologia urbana e da valorização da terra, ocasionadas pelo processo de verticalização em Venâncio Aires; e (c) dar visibilidade às contradições espaciais, em função da distribuição dos objetos verticais por bairros e de suas relações com a valorização da terra, geradas pela verticalização urbana.

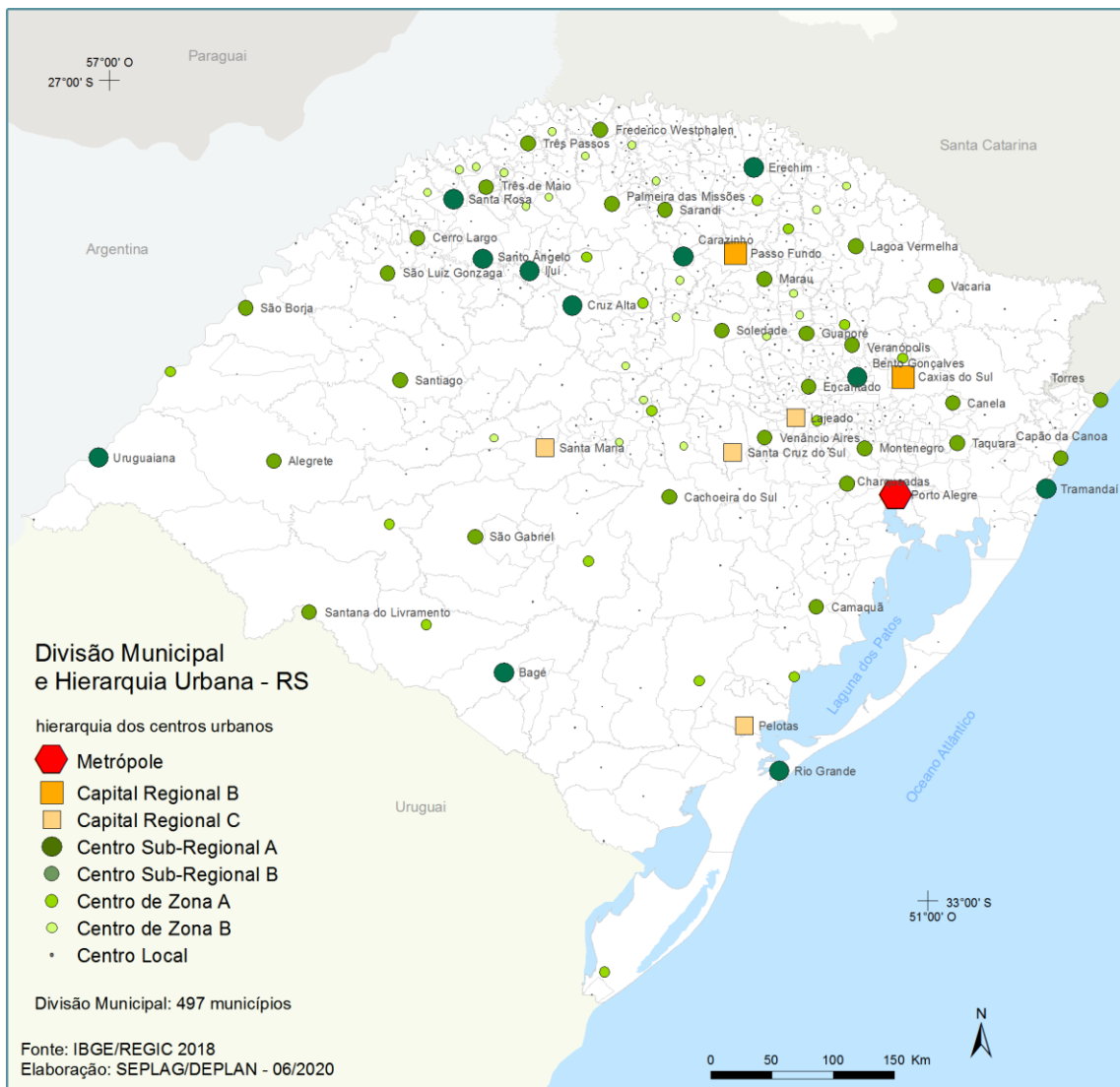
O município de Venâncio Aires está localizado entre dois importantes centros urbanos regionais do Estado do Rio Grande do Sul, os quais são Santa Cruz do Sul e Lajeado. Estas cidades também são sedes de suas regiões geográficas imediatas (sendo Santa Cruz do Sul e Lajeado).

A cidade de Venâncio Aires é, portanto, considerada uma pequena cidade. Segundo o IBGE (2020e), a cidade na hierarquia urbana brasileira é classificada como Centro Sub-Regional B, situado entre duas Capitais Regionais C (Santa Cruz do Sul e Lajeado). Conforme a referida classificação, atualizada em 2018, são cinco níveis com subdivisões internas na hierarquia dos centros urbanos, em ordem decrescente, sendo: metrópole, capitais regionais (A, B e C), centros sub-regionais (A e B), centros de zona (A e B) e centro local. A classificação leva em consideração as atividades de gestão e as áreas de influência que os centros urbanos exercem sobre os demais.

Conforme informações do IBGE (2020e), os centros sub-regionais são centros urbanos com atividades de gestão menos complexas, com áreas de influência de menor extensão que as das capitais regionais. São também cidades de menor porte

populacional, com média nacional de 85 mil habitantes, maiores na Região Sudeste (100 mil) e menores nas Regiões Sul e Centro-Oeste (75 mil). De acordo com o seu nível de divisão, um Centro Sub-Regional B é formado por cidades com grande participação das Regiões Sudeste e Nordeste, apresenta média nacional de 70 mil habitantes, maiores no Sudeste (85 mil) e menores no Sul (55 mil). No caso de Venâncio Aires, a cidade está classificada como Centro Sub-Regional B da Região Sul do Brasil. A Figura 1 mostra o mapa da divisão municipal e hierarquia urbana do Estado do Rio Grande do Sul.

Figura 1 – Mapa da divisão municipal e hierarquia urbana do Estado do Rio Grande do Sul

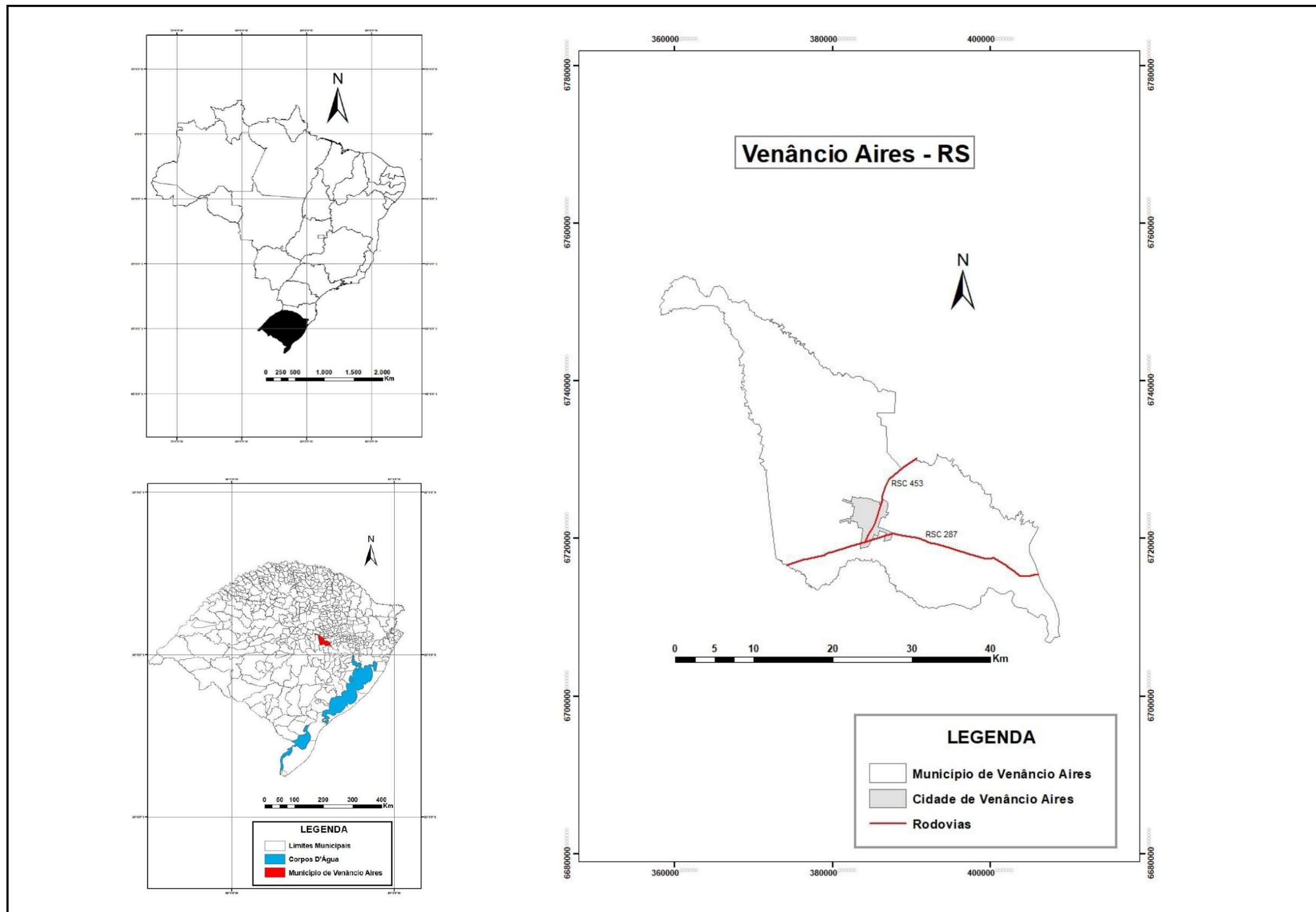


FONTE: Adaptado do Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul (2021).



A Figura 2, a seguir, refere-se aos mapas de localização da área de estudo nos contextos nacional, estadual e municipal, como também são apresentadas a localização da área urbana e, as principais rodovias estaduais, sendo a RSC 287 e a RSC 453. A rodovia RSC 453 conecta o município de Venâncio Aires – RS a Lajeado e a Caxias do Sul. Já a RSC 287 conecta o município a Santa Cruz do Sul e Santa Maria no sentido oeste e, a Porto Alegre e sua Região Metropolitana no sentido leste.

Figura 2 – Localização da área de estudo

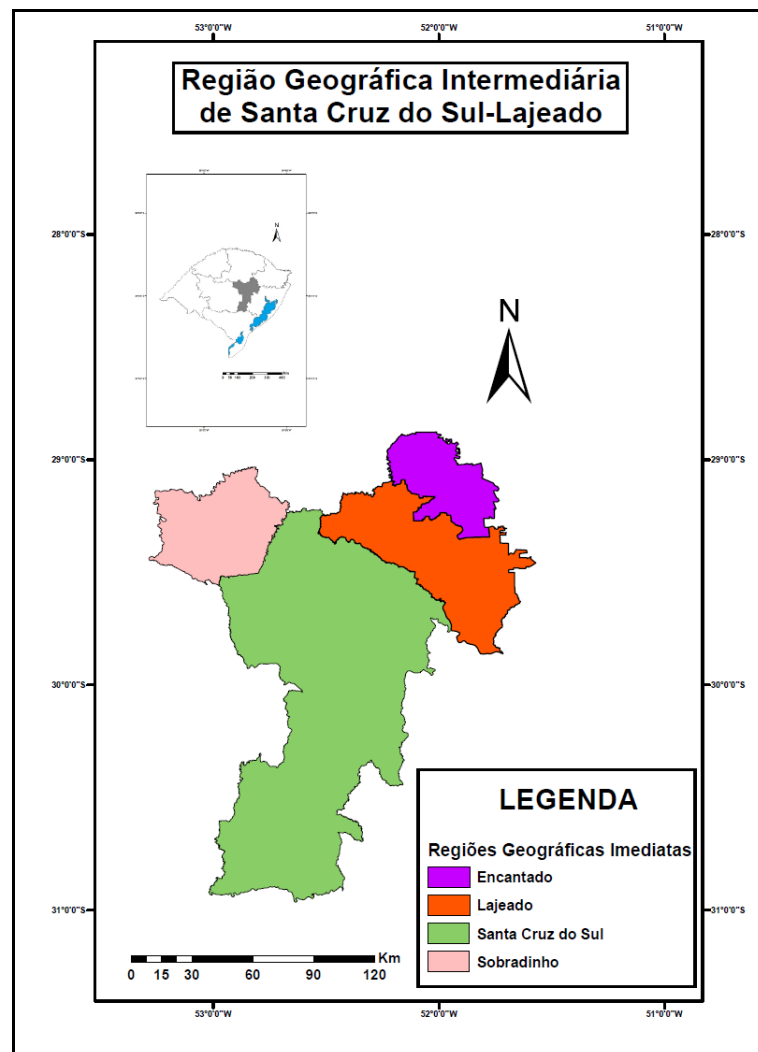


FONTE: Malhas digitais do IBGE (2015) e Ministério da Infraestrutura.  
 ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

Recentemente, em 2017, uma nova divisão regional foi criada pelo IBGE, na qual surgiram as regiões geográficas intermediárias, as quais foram divididas em regiões geográficas imediatas. Dessa forma, Venâncio Aires está situada na região geográfica intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado. Essa região tem quatro regiões geográficas imediatas, as quais são: Santa Cruz do Sul, Sobradinho, Lajeado e Encantado. A região geográfica imediata na qual Venâncio Aires está situada é a de Santa Cruz do Sul.

Considerando o contexto regional, tem-se a região geográfica intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado, conforme o mapa da Figura 3, o qual representa a sua localização no Estado do Rio Grande do Sul, juntamente com as quatro regiões geográficas imediatas que constituem a referida região geográfica intermediária.

Figura 3 – Região Geográfica Intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado



FONTE: Malhas digitais do IBGE (2017).  
ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

A região torna-se, por meio dessa opção, uma construção do conhecimento geográfico, delineada pela dinâmica dos processos de transformação ocorridos recentemente e operacionalizada a partir de elementos concretos (rede urbana, classificação hierárquica dos centros urbanos, detecção dos fluxos de gestão, entre outros), capazes de distinguir espaços regionais em escalas adequadas (IBGE, 2020d). Dessa forma, a recente classificação regional brasileira, segundo o IBGE (2020d), incorpora as mudanças ocorridas no Brasil, especialmente no processo socioespacial de fragmentação/articulação do território, nas últimas três décadas.

As cidades de Santa Cruz do Sul e Lajeado, atualmente, são os principais centros econômicos de suas respectivas regiões, com economia urbana baseada principalmente nas atividades agroindustriais e de serviços que alcançam grande abrangência regional. A estrutura fundiária do meio rural caracteriza-se por pequenas propriedades vinculadas à agricultura familiar. Trata-se de regiões integradas ao mercado globalizado, com alta renda *per capita* e forte presença de investidores imobiliários (CAMPOS; SILVEIRA, 2016).

As regiões geográficas imediatas de Santa Cruz do Sul e de Sobradinho têm sua base econômica constituída na atividade agroindustrial do fumo, com presença de indústrias multinacionais de beneficiamento, produção agroindustrial e exportação de fumo. Já as regiões geográficas imediatas de Lajeado e de Encantado concentram suas atividades econômicas, segundo Campos e Silveira (2016, p. 77), na “criação de frangos e suínos com suporte do capital internacional, além da produção agrícola de hortifrutigranjeiros voltada ao abastecimento em âmbito regional”. A produção de milho também se destaca em todas as regiões geográficas imediatas mencionadas.

O método de abordagem utilizado na presente pesquisa é o hipotético-dedutivo. Esse método se define, ao colocar em questão o teste através da formulação de hipóteses, segundo Diniz (2015, p. 108), sendo que:

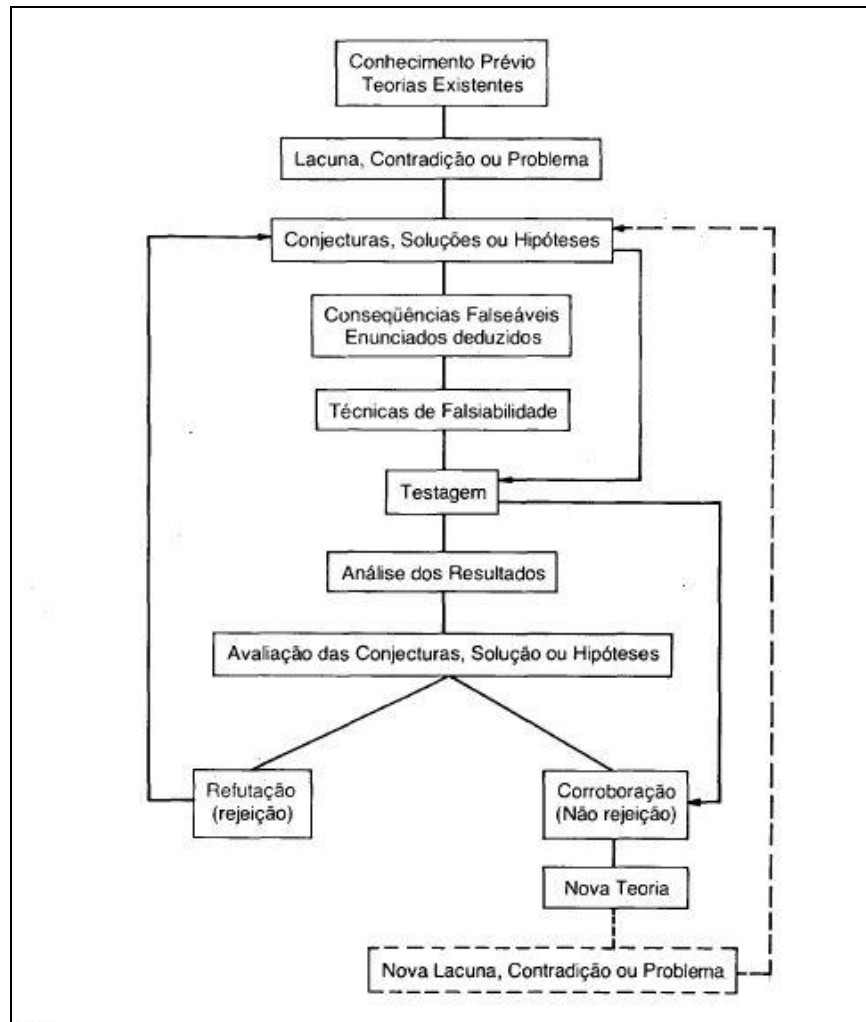
O método hipotético-dedutivo consiste em se perceber problemas, lacunas ou contradições no conhecimento prévio ou em teorias existentes. A partir desses problemas, lacunas ou contradições, são formuladas conjecturas, soluções ou hipóteses; essas, por sua vez, são testadas no que Popper chamava de técnica de falseamento. O falseamento pode ser feito, dentre outras formas, através de experimentação ou análise de estatísticas. Após analisados os resultados, são avaliadas as conjecturas, soluções ou hipóteses previamente elaboradas, que podem ser reputas (rejeitadas) ou corroboradas.

Caso seja rejeitada a primeira hipótese, terá de ser reformulada e novamente falseada até que se encontrem hipóteses corroboradas, que por sua vez, serão novas teorias ou teses que, então, servirão de base para novas lacunas do conhecimento, posteriormente encontradas. Esse processo é infinito, assim como são infindáveis as possibilidades de evolução da ciência (DINIZ, 2015).

O método hipotético-dedutivo tem suas raízes no pensamento de René Descartes (1596 – 1650), que procurou estabelecer um método universal baseado no rigor matemático e na razão. No século XX, Karl Popper (1902 – 1994), filósofo austríaco fortemente influenciado pela Filosofia do Círculo de Viena, escola que se notabilizou por recuperar a discussão do que é científico a partir da linguagem matemática, refinando a “linhagem” cartesiana e aprimorando a doutrina positivista com o que se chama, hoje, de uma maneira bastante vulgarizada, de neopositivismo, parte de uma visão materialista da realidade e discute o empirismo (SPOSITO, 2003).

O método que ele denomina de empírico levaria à produção de conhecimentos que seriam passíveis de refutação, ou seja, de um “teste de falseabilidade” que, uma vez superado, deixaria para a ciência a contribuição de algo que, cientificamente produzido, seria mais um acréscimo ao progresso da ciência (SPOSITO, 2003). A Figura 4, abaixo, mostra um esquema das etapas da teoria da investigação científica (método hipotético-dedutivo), segundo Popper.

Figura 4 – Etapas da teoria da investigação científica (método hipotético-dedutivo), segundo Popper



FONTE: (MARCONI; LAKATOS, 1985, p. 96).

O método hipotético-dedutivo é caracterizado por pesquisas empírico-analíticas. Essas pesquisas utilizam o trabalho de campo e as entrevistas como técnicas de coleta, descritivas e de análise de conteúdo, além da obtenção de dados secundários por pesquisas quantitativas. E a partir dessa obtenção, são possibilitadas a elaboração e análise de mapas, gráficos, tabelas e quadros para uma representação mais sistematizada das informações e dados obtidos.

A importância deste método para a pesquisa se dá pelo fato de serem lançadas hipóteses para serem verificadas ao longo das etapas de investigação correspondentes, conforme a figura acima. Dessa forma, são colocadas duas hipóteses que estão relacionadas com a presente pesquisa, sendo estas:

- a) a valorização do solo urbano através da análise do preço da terra urbana, a exemplo de uma média do valor do metro quadrado de terreno por bairro, possibilita uma relação direta com o número de edifícios por bairro segundo a média desses valores em cada bairro;
- b) o levantamento de dados e a realização do trabalho de campo poderão expressar as características das edificações verticais na cidade, bem como de sua localização e distribuição no espaço urbano.

A pesquisa qualitativa tem sua definição, conforme Denzin e Lincoln (2005) apud Flick (2009, p. 16), de modo inicial e genérico, na qual:

A pesquisa qualitativa é uma atividade situada que posiciona o observador no mundo. Ela consiste em um conjunto de práticas interpretativas e materiais que tornam o mundo visível. Essas práticas transformam o mundo, fazendo dele uma série de representações, incluindo notas de campo, entrevistas, conversas, fotografias, gravações e anotações pessoais. Nesse nível, a pesquisa qualitativa envolve uma postura interpretativa e naturalística diante do mundo. Isso significa que os pesquisadores desse campo estudam as coisas em seus contextos naturais, tentando entender ou interpretar os fenômenos em termos dos sentidos que as pessoas lhes atribuem.

Flick (2009) destaca como característica na pesquisa qualitativa afirmando que essa pesquisa usa o texto como material empírico (em vez de números), parte da noção da construção social das realidades em estudo, está interessada nas perspectivas dos participantes, em suas práticas do dia a dia e em seu conhecimento cotidiano relativo à questão em estudo.

No caso do estudo geográfico do processo de verticalização urbana, a importância da pesquisa qualitativa se configura na sua execução através do trabalho de campo, por meio dos registros fotográficos, visando à obtenção de dados visuais para a identificação dos principais edifícios, como também para a identificação das quadras nas quais há edifícios ou não, relacionando-as com as médias de valores do metro quadrado de terreno. Além disso, através da obtenção e análise de dados quantitativos, foi possível a elaboração de dois importantes mapas temáticos desta pesquisa, os quais mostram, respectivamente, a valorização do solo e a distribuição espacial dos edifícios, por bairros, em Venâncio Aires.

A presente dissertação foi organizada a partir das seguintes técnicas de pesquisa:

- fontes secundárias, tendo-se consultado livros, artigos científicos,

dissertações, teses, *sites* da Internet e leis ordinárias municipais sobre a temática em análise;

- Obtenção de algumas figuras e mapas disponíveis em *sites* da Internet;
- elaboração de mapas temáticos utilizando-se o programa ArcGis versão 10.5;
- tabulação de dados referentes às médias de preço dos terrenos por metro quadrado em diferentes bairros da cidade de Venâncio Aires, com a utilização do *Microsoft Excel 2016*;
- fotografias obtidas em trabalho de campo para demonstrar a análise da produção do processo de verticalização urbana;
- elaboração de gráficos disponíveis na caracterização dos aspectos econômicos e demográficos.

A pandemia de COVID – 19 teve início, no decorrer desta pesquisa, em meados do mês de março de 2020, quando iniciou o período letivo do terceiro semestre do curso. Diante desse contexto de risco à saúde pública no âmbito mundial, houve a suspensão das atividades acadêmicas e administrativas presenciais em diversas instituições, sendo essas atividades substituídas pela orientação e educação à distância e pelo trabalho remoto. Para a execução prática desta pesquisa, estavam previstos, no ano de 2020, a realização do trabalho de campo para o levantamento de edifícios por bairros, além da realização de entrevistas semiestruturadas com empresas construtoras na cidade de Venâncio Aires. O trabalho de campo, para a identificação dos edifícios nos bairros, acabou sendo realizado no primeiro semestre de 2021, com auxílio da pesquisa na Internet. Já as entrevistas, com as empresas construtoras, foram suspensas e não se efetivaram como atividade nessa pesquisa.

A estrutura da presente dissertação é constituída da presente introdução, em seu primeiro capítulo. No segundo capítulo, são apresentadas abordagens acerca da morfologia e produção do espaço urbano no caso de cidades pequenas, enfatizando-se também conceituações e características sobre pequenas cidades. Também é apresentada a caracterização da expansão do espaço urbano, tendo-se o contexto histórico, a periodização do espaço urbano, os aspectos econômicos e demográficos e, a caracterização da morfologia urbana de Venâncio Aires. No terceiro capítulo, são apresentadas questões teóricas e empíricas acerca da



produção do processo de verticalização urbana. No quarto capítulo, são expostas a análise e sistematização dos resultados obtidos na pesquisa sobre a produção do processo de verticalização urbana em Venâncio Aires. Por fim, são apresentadas as considerações finais da presente pesquisa e, as referências consultadas e utilizadas na pesquisa.

## **2 O ESPAÇO URBANO, AS PEQUENAS CIDADES E O CASO DE VENÂNCIO AIRES – RS**

O estudo das formas é sem dúvida estudo do espaço urbano, mas não é específico do espaço urbano. Muito pelo contrário, as formas são atributo de todo espaço (árvores, cadeiras, canetas). No entanto, para *explicar* as formas urbanas – os bairros, as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a verticalização, densidades, etc. – é indispensável considerar as relações de determinado ponto, ou conjunto de pontos, com todos os demais pontos do espaço urbano (VILLAÇA, 2001, grifo do autor).

A morfologia do tecido urbano é o reflexo fiel de uma realidade econômica e social definida. Apenas o centro da cidade associa, e assim mesmo só em certa medida, os diferentes setores da economia e das classes sociais, na medida em que nele se concentram as atividades terciárias, serviços comerciais, administrativos, lugares de diversão etc. (SANTOS, 2008b).

A forma dos espaços urbanos é variável no tempo e no espaço. A forma de uma cidade influi em seu sistema de tráfego, na implantação dos equipamentos urbanos, nos custos de urbanização, na evolução das áreas urbanizadas, além de exercer substancial influência na vida socioeconômica da comunidade. Inversamente, essa forma, além de depender do meio físico em que se implantou, sofre as influências de seu sistema de tráfego, de seus equipamentos urbanos, etc. (FERRARI, 1986).

Para Ferrari (1986), ao abordar a configuração espacial dos espaços urbanos, o autor coloca que as cidades crescem de duas maneiras distintas: por urbanização difusa da periferia e por urbanização controlada.

No primeiro caso, o núcleo inicial, geralmente implantado, nas conexões de vias de transporte, nas áreas limítrofes entre duas regiões naturais diferentes, nas proximidades de complexos industriais ou nos pontos de transbordo de cargas

(portos, entroncamentos rodoferroviários, etc.), em regiões de altitudes pouco elevadas (é reduzido o número de cidades de grandes altitudes), cresce pelo aumento de sua periferia, de maneira desordenada. A área urbanizada invade a zona rural, obedecendo, em linhas gerais, aos modelos ecológicos de crescimento dados (modelos de círculos concêntricos, dos setores e dos núcleos múltiplos). Quando a urbanização é controlada, a cidade cresce segundo uma estrutura regular concebida de forma espontânea, natural, ou de forma planejada, artificial (FERRARI, 1986).

A urbanização controlada, espontânea, faz-se de forma anárquica, desordenadamente: as atividades (funções) não se exercem nos espaços adequados (formas). A maciça maioria das cidades cresceu assim, apenas controlada por um esquema não planejado, concebido espontaneamente (tabuleiro de xadrez, grelha, etc.). A urbanização controlada e planejada dá-se segundo uma estrutura previamente elaborada e ordenada: cada coisa em seu lugar, segundo um projeto ou plano (FERRARI, 1986).

A configuração espacial (forma) de uma cidade pode ser medida adotando-se o índice de forma (F), o qual é o resultado igual à área urbanizada dividida pela área do círculo circunscrito à área urbanizada. Ferrari (1986) ressalta que o valor de F se aproxima de 1 para cidades de configuração espacial aproximadamente circular e, que as cidades lineares terão índices de forma (F) baixos.

Ao abordar os tipos de estruturas urbanas, o referido autor coloca que já se definiu um sistema como sendo um conjunto de partes ligadas entre si. Nesse sentido, a cidade é um sistema em que diferentes partes (zonas de uso do solo) são interligadas através de um conjunto de vias, que por sua vez, é um subsistema dentro de um sistema urbano. Os sistemas urbanos são também chamados de estruturas urbanas, principalmente quando designam a disposição e ordem, no espaço, das partes componentes desse sistema.

De conformidade com a disposição e ordem de suas partes, as estruturas agrupam-se em tipos. Os principais tipos são: ortogonal (tabuleiro de xadrez e grade) e radioconcêntrico. Desses derivam outros: hexagonal, trama linear, ortogonal-radial, misto, etc. Há também estruturas totalmente não geométricas assim como parcialmente geométricas (FERRARI, 1986).

De acordo com Jurado da Silva e Sposito (2009, p. 206), ao abordarem a definição de cidade à noção de cidade pequena, ressaltam a importância dessa

discussão, destacando que:

Discutir o conceito de cidade pequena na atualidade é uma tarefa difícil, pois as cidades pequenas vão assumindo, ao longo da história, formas e funções variadas. A própria delimitação de um determinado núcleo urbano como sendo uma pequena cidade já indica uma série de discussões, porque não há unanimidade e muito menos consenso a respeito da melhor explicação para esse conceito/noção.

Seguindo com a mesma ideia, ao discutir as referências conceituais das pequenas cidades, Endlich (2006, p. 85) afirma que:

O conceito de pequenas cidades é daqueles de difícil elaboração. As localidades assim denominadas oferecem elementos para se discutir não só o conceito de pequenas cidades como o próprio conceito de cidade, pois nelas são avaliados os qualificativos que devem compor o limiar entre a cidade e a não-cidade. As pequenas cidades são localidades em que tais requisitos se apresentam, ainda que com patamares mínimos.

Conforme Corrêa (2011), a conceituação de cidades pequenas leva em consideração o ponto de vista da rede de cidades. Desse modo, para Corrêa (2011, p. 6-7), as cidades pequenas assumem várias conceituações, tais como:

- a) A pequena cidade tem diversas origens, não apenas considerando-se o período de sua criação, mas também face às motivações, agentes sociais e ao padrão de localização que condensa necessidades e possibilidades de criação de núcleos de povoamento. Trata-se de habitat concentrado que ora antecede o povoamento da hinterlândia<sup>1</sup>, ora verifica-se posteriormente. Fala-se, respectivamente em habitat concentrado primário e habitat concentrado secundário.
- b) A pequena cidade é entendida como um núcleo de povoamento no qual certa parte da população está engajada em atividades ligadas à transformação e circulação de mercadorias e prestação de serviços. A parte da população engajada em atividades agrárias é maior ou menor e isto pode levar a se pensar em um “continuum” rural-urbano, sem um rígido limite entre núcleos urbanos e núcleos rurais, nestes casos podendo-se falar em habitat rural concentrado.
- c) A pequena cidade é, assim, antes de mais nada um núcleo dotado da função de sede municipal. Reconhecemos que inúmeras vilas e povoados têm funções urbanas, mas o padrão dominante diz respeito à presença da função político-administrativa. Ser sede municipal significa certo poder de gestão de um dado território, o município, para o qual a presença de instituições e serviços públicos, além do acesso a tributos estaduais e federais tornam-se essenciais. Associada a essa função político-administrativa, seja de forma causal ou em consequência, há atividades econômicas vinculadas à produção e circulação de mercadorias e à prestação de serviços.
- d) A pequena cidade pode ser melhor definida em termos do grau de

---

<sup>1</sup> Significa área subordinada economicamente a um centro urbano, segundo Corrêa (1986).

centralidade do que em termos de tamanho demográfico. Ela se caracteriza por ser um centro local, isto é, um centro que exerce centralidade em relação ao seu território municipal, sua hinterlândia, onde vive uma população dispersa dedicada sobretudo às atividades agrárias. Em muitos casos vilas e povoados estão em sua hinterlândia: constituem eles núcleos de povoamento dedicados essencialmente às atividades agrárias. Mas muitas pequenas cidades têm em suas hinterlândias algumas pequenas cidades, menores ainda, que em um passado não muito distante, constituíam vilas e povoados subordinados a elas.

e) As pequenas cidades brasileiras constituem um universo muito variado quando se considera um conjunto de características associadas aos núcleos urbanos e às suas hinterlândias. Estas características são gerais, mas se efetivam de modo específico e se combinam gerando diferentes arranjos. São vistas como essenciais, mas não exclusivas, para gerar tipos regionais de pequenas cidades. Estas características são as seguintes:

- matriz cultural da área;
- antiguidade do povoamento da área;
- estrutura agrária da hinterlândia;
- densidade demográfica da hinterlândia;
- relações com o mercado;
- nível de renda da área; e
- acessibilidade.

Corrêa (2011), ao apontar as diferenças entre as pequenas cidades, em contextos regionais distintos, coloca entre elas as pequenas cidades de colonização europeia no sul do país. Entre essas pode ser enquadrada a cidade de Venâncio Aires, a qual está situada em uma região de imigração alemã do Estado.

Para Bernardelli (2013, p. 219-220), as pequenas cidades se constituem, em seu caráter, possuindo relações entre urbano e rural, razão pela qual:

As pequenas cidades têm sua dinâmica comandada por uma estrutura urbano-industrial, o que significa dizer que “o comando vem do urbano”, ainda que não apresentem uma multiplicidade de papéis identificada com aquilo que atualmente é considerado como urbano.

Ao analisar a dinâmica intraurbana e sua interpretação no estudo das cidades pequenas, Moreira Junior (2013, p. 27) ressalta a importância de que “a estrutura dos municípios está ligada essencialmente às atividades agropecuárias, principalmente quando nos referimos as cidades pequenas de regiões não metropolitanas”.

Cabe destacar ainda que Moreira Junior (2013, p. 29), ao discutir sobre a dinâmica interna das referidas cidades, coloca que “desse modo, modificações na morfologia e nos conteúdos sociais são adicionados ao espaço urbano das cidades pequenas”. Assim, tais modificações podem ser ocasionadas pelo processo de verticalização urbana.

Além disso, o referido autor destaca o fato de que não se pode deter-se somente em critérios quantitativos para definir e delimitar as cidades pequenas, razão pela qual:

Contudo, a delimitação das cidades pequenas deve ir além de dados quantitativos – como os demográficos, de desenvolvimento econômico e social, entre outros –, devendo, sobretudo, considerar também os aspectos qualitativos, como por exemplo, as funções exercidas na rede urbana e a diversificação econômica (a oferta de produtos, serviços, espetáculos, etc.). Estes dizem respeito aos papéis desempenhados na rede urbana, nas características das funções e atividades urbanas desenvolvidas e na dinâmica que envolve o processo de (re) produção espacial (MOREIRA JUNIOR, 2014, p. 20).

Para Fresca (2010, p. 78), é possível analisar a relação entre a população das pequenas cidades e o consumo de bens e serviços pela referida população, sobretudo pela população urbana, enfatizando que:

As pequenas cidades ainda são responsáveis por atender parcela significativa da população em termos de bens e serviços imediatos à sua população. Mas deve-se considerar que estes apresentam outro caráter qualitativo comparativo a outros momentos históricos. Em outras palavras, os bens e serviços tornaram-se muito mais abrangentes em razão das necessidades ou imposições do sistema de consumo à população urbana. Mudanças quantitativas e qualitativas vem ocorrendo no terciário das pequenas cidades, suprimindo em parte, demandas de seu mercado consumidor, seja pela presença dos estabelecimentos físicos, bem como pelo comércio via internet. Esta última possibilidade de aquisição de bens, articulado à renda dos consumidores, tem provocado muitas modificações nos anteriores esquemas de análise do terciário.

Conforme Sposito (2010, p. 57), ao abordar o enfoque da centralidade interurbana, comenta a importância deste do seguinte modo:

No que concerne às cidades pequenas e médias, esse tema é importante porque a força da cidade média tem relação direta com o número de cidades pequenas que lhes são tributárias e com a qualidade dos papéis econômicos que elas desempenham, sendo essa relação tanto de ordem direta como inversa.

Há cidades médias que desempenham papéis regionais, relativamente a um grande número de cidades pequenas, cujas atividades econômicas, ainda que predominantemente agropecuárias, estão fortemente sediadas em termos de origem dos capitais e de poder político, nas escalas local e regional. Quando isso ocorre, fortalecem-se as cidades pequenas, tanto quanto a cidade média que amplia seus

papéis de intermediação entre as menores e as maiores da rede urbana. Nesse caso, diversificação agropecuária e estruturas fundiárias menos concentradas são elementos importantes para se manter o vigor das cidades pequenas, mesmo que os papéis mais importantes se centralizem na cidade média. Assim, pode-se afirmar que a relação é de ordem direta, pois quanto mais se ampliam os papéis das cidades pequenas, são reforçados os da cidade média que as “comanda”, podendo suportar o desenvolvimento de atividades industriais ou comerciais e de serviços, com capitais regionais (SPOSITO, 2010).

Diante dessa configuração, as cidades de porte médio como Santa Cruz do Sul e Lajeado, próximas à cidade de Venâncio Aires, considerada uma pequena cidade, concentram atividades industriais, comerciais e de serviços de modo mais amplo e específico, levando a população das pequenas cidades a buscar por bens e serviços mais diversificados, muitas vezes não encontrados nas cidades de menor porte, de modo que as cidades de porte médio são maiores centros de produção e consumo.

Fatos importantes em Venâncio Aires, tais como a ampliação do perímetro urbano da sede e a criação de novos bairros em áreas com atividades rurais predominantes, configuram uma ausência de um rígido limite entre núcleos urbanos e núcleos rurais, constituindo-se, com base em Corrêa (2011), em habitat rural concentrado, sobretudo na hinterlândia, onde reside a população engajada em atividades agrárias.

As sedes dos distritos, as quais são denominadas vilas, são constituídas áreas urbanas, no interior de seu perímetro urbano, em função do macrozoneamento, especificamente das macrozonas urbanas, constantes no Plano Diretor Municipal. Isso pode ser analisado, anteriormente, quando Corrêa (2011) comenta que vilas e povoados têm funções urbanas, além de seu padrão dominante ser a função político-administrativa.

Considerando as características associadas aos núcleos urbanos e às suas hinterlândias, tem-se a marca cultural da imigração alemã considerando a matriz cultural e a antiguidade do povoamento, além da influência portuguesa quanto à doação de sesmarias e ao traçado urbano. O cultivo e a industrialização de arroz e da erva-mate, além dos cultivos de fumo, milho, soja e mandioca se caracterizam como estrutura agrária da hinterlândia. Indústrias de beneficiamento do tabaco, do setor metal-mecânico e de fundição são definidas pela sua constituição de relações

com o mercado, sobretudo consumidor.

Além do processo de verticalização urbana, mencionado com base na análise de Moreira Júnior (2013), ocorre na cidade de Venâncio Aires, além disso, outras modificações na sua morfologia como o processo de horizontalização pela criação de novos loteamentos, a construção do primeiro condomínio fechado no bairro Industrial, além da valorização de novas áreas na cidade através de infraestruturas públicas como pavimentação e calçamento.

## 2.1 O POVOAMENTO E A CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VENÂNCIO AIRES – RS

Vogt (2004) explica que os primeiros habitantes do território atualmente ocupado pelo município de Venâncio Aires foram os índios. À época do descobrimento do Brasil, a área era povoada, majoritariamente, por tribos da Tradição Tupi-Guarani. Eles costumavam se localizar nos vales de rios e arroios e caracterizavam-se pela sua cerâmica e pela confecção de machados de pedra polida. Além dos guaranis, o Vale do Rio Pardo era povoado também por tribos *kaingangue*, que se situavam nas partes mais elevadas da encosta e do planalto, e por charruas, cujo habitat natural eram as áreas de campo. Em meados do século XVIII, os luso-brasileiros (portugueses) e seus escravos agregados passaram a povoar a área do atual município de Venâncio Aires. Também distribuíram as terras em forma de sesmarias para povoar e colonizar, assim originando a primeira cidade, Rio Pardo.

Seu povoamento deu-se a partir de 1800 por açorianos que inicialmente, fixaram-se às margens do rio Taquari e dos arroios Castelhana e Taquari-Mirim. Dedicaram-se, primeiramente, à pecuária, madeira de lei e erva-mate (IBGE, 2013).

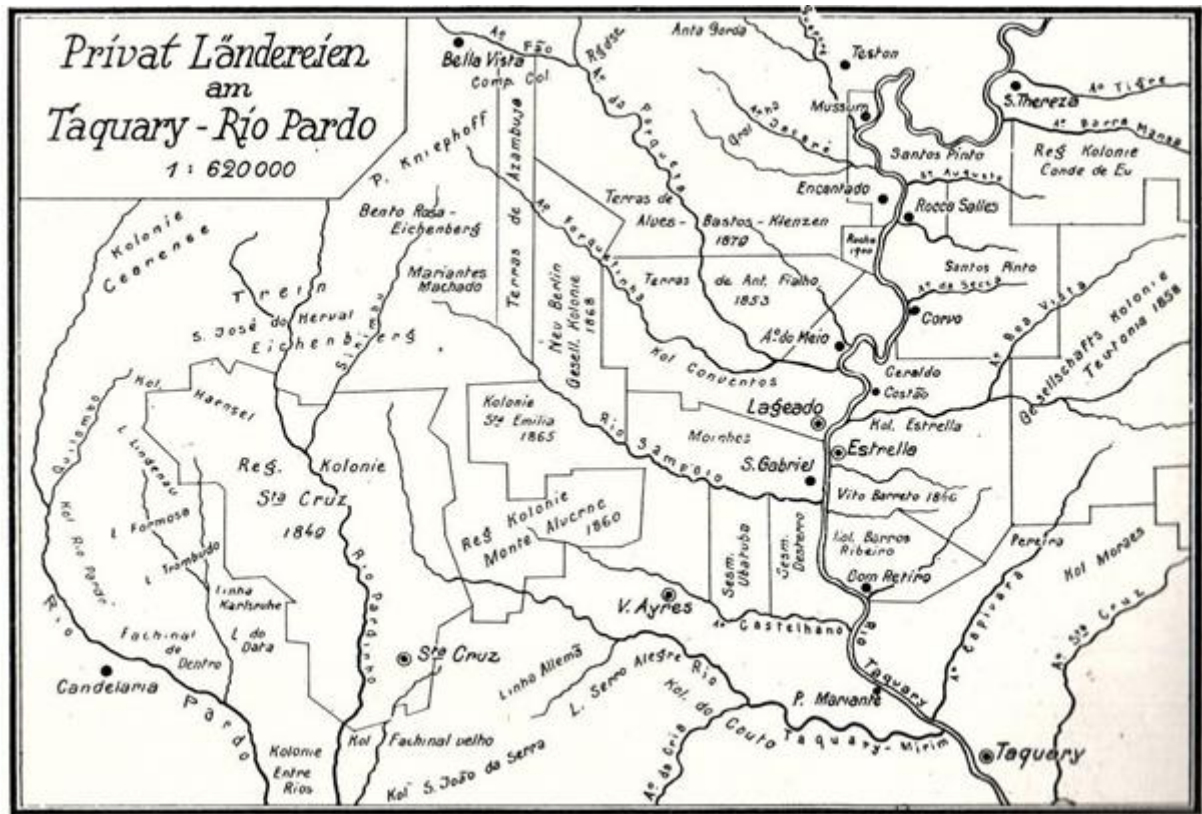
Em 1809, a Capitania do Rio Grande de São Pedro do Sul passou a ser constituída pelas quatro primitivas municipalidades: Rio Pardo, Rio Grande, Porto Alegre e Santo Antônio da Patrulha. De 1809 até 1832, a área geográfica que depois viria a constituir o município de Venâncio Aires fez parte de Rio Pardo. Posteriormente, até o ano de 1849, pertenceu a Triunfo. Desse ano em diante, até 1881, estava inserida dentro do território do município de Taquari. De 1881 até o ano de sua emancipação político-administrativa, que se deu em 1891, Venâncio Aires fez





multiplicaram a partir de 1853, sendo: Conventos, Estrela, Mariante, Bom Retiro, São Gabriel, São Caetano, Conventos Vermelhos, Arroio do Meio, Teutônia, Venâncio Aires (Figura 6).

Figura 6 – Antigo mapa das colônias junto aos rios Pardo e Taquari



FONTE: (ROCHE, 1969, v. 2, p. 5).

Em 1859, foi criada pelo presidente da Província a colônia provincial de Monte Alverne, a qual ficou contígua à colônia de Santa Cruz, mas situadas em terras do município de Taquari (FLORES, 1983). De acordo com Flores (1983, p. 15), “o povoamento mais intensivo do atual município de Venâncio Aires deve-se à imigração alemã, procedente da Europa e das colônias provinciais de Monte Alverne e Santa Cruz”.

Contemporânea à criação das colônias pelo governo provincial, teve início a imigração espontânea, e o governo já não cedia mais gratuitamente os lotes. As empresas particulares também se lançaram à colonização, preenchendo vazios e fundando núcleos que resultaram na densa povoação alemã, dirigindo-se sempre para a região de mata. Venâncio Aires (1891) e Candelária (1863) são exemplos de

povoações que surgem a partir de colonizações administradas por empresas particulares. No primeiro caso, apesar de o povoamento iniciar com a chegada de lusos na região, a ocupação efetiva deu-se com a chegada, através de empresas coloniais particulares, de imigrantes que passaram a se fixar preferencialmente nos vales dos arroios Sampaio e Castelhana, desbravando matas, abrindo picadas e roças (SILVEIRA; HERMANN, 2001).

Como integrante de Santo Amaro é que o povoado do Faxinal dos Fagundes, através da Lei Provincial nº 1438, de 8 de abril de 1884, passou à categoria de Freguesia de São Sebastião Mártir, constituindo-se o segundo distrito do município de Santo Amaro. Na mesma data, a capela de São Sebastião Mártir foi transformada em paróquia, permanecendo ligada à comarca de Santo Amaro até 1891. O município de Venâncio Aires obteve sua autonomia político-administrativa através do ato nº 371, de 30 de abril de 1891, assinado pelo então vice-governador do Estado, Dr. Fernando Abott (VOGT, 2004).

Portanto, antes de a Freguesia ser elevada a município denominando-se Venâncio Aires, o povoado chamou-se Faxinal dos Fagundes e, depois, Freguesia de São Sebastião Mártir.

Vogt (2004) afirma que o nome do município foi dado pelos republicanos rio-grandenses em homenagem ao advogado abolicionista e republicano Venâncio d'Oliveira Ayres. Nascido em Itapetininga, São Paulo, em 1841, ingressou na Faculdade de Direito em 1864, bacharelando-se em 1868. Radicou-se no Rio Grande do Sul em 1874, ao tomar conta de uma estância localizada em Santo Ângelo. Faleceu no mesmo local em 1885, sem deixar descendência. Ele está sepultado em São Luiz Gonzaga.

Na concepção de Santos (1988, p. 114), é importante proceder com uma análise através de uma periodização, pois “para que o estudo possa alcançar os seus objetivos, isto é, interpretar o presente como resultado de um processo e indicar possíveis linhas de evolução, um esforço da periodização se impõe”.

Essa noção de periodização é fundamental, porque nos permite definir e redefinir os conceitos e, ao mesmo tempo, autoriza a empiricização do tempo e do espaço, em conjunto (SANTOS, 1988).

Com isso, surge a necessidade de se observar os acontecimentos ocorridos no espaço e, assim, definir os diferentes períodos de tempo, delimitando-os conforme os momentos em que os acontecimentos ocorrem. Como exemplo, Santos

(1988, p. 83) enfatiza que:

É através do significado particular, específico, de cada segmento do tempo, que apreendemos o valor de cada coisa num dado momento. O que vale hoje uma rede de irrigação construída no século passado, ou que significa uma estrada vicinal? Ambas podem ter a mesma realidade aparente, ontem e hoje, mas não a mesma significação que mudou, pelo fato de que têm outro papel na economia e na sociedade. Isso, aliás, é válido para qualquer que seja o objeto de que estamos tratando.

Dessa maneira, foram constituídos cinco períodos do desenvolvimento urbano de Venâncio Aires, descritos e analisados a seguir. O primeiro período analisado se caracteriza pela formação do núcleo urbano (1853 – 1930), através da chegada dos imigrantes alemães ao município, da construção da primeira capela de São Sebastião, a qual deu origem à expansão do núcleo central, como também da evolução do núcleo urbano e das atividades econômicas urbanas e rurais.

O surgimento dos primeiros núcleos urbanos se deve ao desenvolvimento das colônias, onde o núcleo central era habitado por funcionários, homens de negócio, empregados, artesãos e operários (HEISLER, 2004).

Em 1876, inicia a construção da capela de São Sebastião e gradativamente a transição da economia natural para a produção agrícola de excedentes comerciais começa a dinamizar o crescimento do pequeno núcleo urbano. Entre os produtos que alimentavam esse mercado apareciam o milho, a banha de porco, o fumo e a erva-mate. Em 1884 o povoado<sup>2</sup> é elevado à freguesia de São Sebastião Mártir, traduzindo o aumento de sua população e a sua importância econômica, na medida em que era para ele que se destinava tanto a produção colonial das linhas Brasil, Isabel e Santa Emília e mesmo de boa parte da produção da colônia de Monte Alverne (VOGT; ROSA, 2004; FLORES, 1983 apud SILVEIRA, 2007).

Em 1891, surge a vila e o município de Venâncio Aires, através da emancipação de Santo Amaro, e, em 1895, a construção da Câmara Municipal e da nova igreja, aliada ao desenvolvimento de pequenas manufaturas nos ramos de metal, madeira, couro e alimentação ampliam as funções urbanas do núcleo (SILVEIRA *et al*, 2014).

---

<sup>2</sup> Povoado de Faxinal dos Fagundes.

O crescimento da população e das atividades econômicas se deu em razão das inovações tecnológicas que passaram a ser implementadas no âmbito da infraestrutura urbana. Assim, em 1898, as principais ruas da vila passaram a ser iluminadas com lâmpadas a gás, em 1904, é implantado o telégrafo, em 1908, iniciam os serviços telefônicos, em 1912, a vila passa a contar com o sistema de coleta de lixo, de esgoto e de distribuição de água e, em 1916, iniciam os serviços de iluminação elétrica (SILVEIRA *et al*, 2014).

Ao surgir o século XX os fatores de urbanização mudaram drasticamente, pois centros ferroviários, centros industriais, colônias agrícolas, centros de veraneio, entroncamentos rodoviários passaram a ser os principais fatores do surgimento de cidades (BELLOMO, 2001 apud MALLMANN, 2013).

O segundo período marca a fase da construção de rodovias (1930 – 1970), o que possibilitou uma ligação mais rápida, a nível regional e metropolitano, entre os centros urbanos próximos e mais distantes de Venâncio Aires – RS. A pavimentação dessas rodovias possibilitou o desenvolvimento dos fluxos de transporte rodoviário, insumos e mercadorias, contribuindo para o surgimento de indústrias e atividades comerciais importantes para o município.

Na fase em que o núcleo urbano de Venâncio Aires se consolidava, por volta das décadas de 1930 e 1940, as ligações rodoviárias com a capital e cidades vizinhas eram ainda precárias. Apesar disso, os serviços de transporte coletivo e de mercadorias desempenharam importante função na época, pois as linhas de ônibus ligavam as antigas áreas coloniais do século XIX às áreas de colonização do norte do Rio Grande do Sul e do oeste Catarinense, nos meados das primeiras décadas do século XX (SILVEIRA *et al*, 2014).

Nestes anos existiam três estradas principais. A primeira ligava Venâncio Aires ao porto de Mariante de onde saíam os vapores que faziam o trajeto a Porto Alegre ou Lajeado-Estrela. A segunda ligava a cidade vizinha de Santa Cruz do Sul e a terceira fazia a ligação com o Planalto Médio e as Missões. Posteriormente, entre 1952 e 1955, foi construída a ponte sobre o rio Taquari em Mariante, o que facilitou muito a ligação com a capital do Rio Grande do Sul (SILVEIRA *et al*, 2014).

Com o tempo, houveram transformações no cenário econômico nacional, as quais resultaram na necessidade de implantação de novas políticas de desenvolvimento no Brasil.

Depois de 1950, um novo modelo de desenvolvimento incorporava a integração da economia do país, onde havia a necessidade de políticas regionais e construção de infraestrutura viária capaz de suprir tais transformações. Portanto, a região do Vale do Rio Pardo passou a ter as suas conexões mais estreitas com as demais cidades, integrando-se à rede urbana e à dinâmica socioeconômica inter-regional. As novas rodovias deram um grande passo para o desenvolvimento da região, pois as novas redes urbanas ligavam a várias cidades, principalmente a Porto Alegre (SILVEIRA *et al*, 2014, p. 71).

Houve, por conseguinte, mudanças expressivas na dinâmica de transportes de Venâncio Aires, a qual também implicou mudanças econômicas e nos fluxos populacionais.

Nos anos de 1960, destacou-se em Venâncio Aires o setor de transportes que recebeu forte impulso econômico chegando a representar, na época, a maior fonte de renda. O centro da cidade se tornou a rota de passagem dos ônibus da região da serra, de Santa Cruz do Sul, Lajeado e Porto Alegre, aumentando o fluxo de pessoas e comércio, o que, conseqüentemente, aumentou o seu desenvolvimento (SILVEIRA *et al*, 2014, p. 71).

Já em 1970, a RS 422 se torna a rodovia mais importante da região, tendo nos anos subsequentes a construção das rodovias RST 287 e RST 453, que marcou o início de uma nova era para o desenvolvimento de Venâncio Aires, incrementando os setores de hotelaria, postos de combustíveis e serviços de táxi. Mais tarde, em 1974, a cidade é ligada as duas rodovias pelo Acesso Leopoldina (SILVEIRA *et al*, 2014).

O terceiro período se caracteriza pelo surgimento de empresas transnacionais e mudança produtiva (1970 – 1980). Neste período, a cidade se deparou com a inserção de indústrias multinacionais de beneficiamento de fumo, acarretando o crescimento e expansão de sua área urbana, bem como na dinâmica migratória através do êxodo rural e da atração populacional proveniente de outros municípios. São transformações sociais, econômicas e demográficas resultantes da implantação do capital internacional no espaço urbano.

Desde 1950, a cidade de Venâncio Aires vem passando por mudanças significativas na sua infraestrutura de transportes, comercial e industrial. Conforme Silveira *et al* (2014, p. 71), mudanças ocorrem no setor industrial, fato pelo qual “nessa época surgiram as grandes indústrias de beneficiamento de fumo na cidade, inicialmente com as famílias Freitag, Sausem e Knies”.

Logo após, também surge o interesse do capital estrangeiro na formação de grupos empresariais, como a Fumossul S.A., a Flórida e a Rio Grande Tabacos. Nenhuma dessas empresas existe mais, foram adquiridas ou incorporadas, a partir de 1990, pelas multinacionais, como a Alliance One Tabacos e a Universal Leaf Tabacos, que atualmente ocupam vários quarteirões da cidade com suas fábricas (SILVEIRA *et al*, 2014).

O desenvolvimento da economia e a evolução urbana tiveram, ao longo dos últimos anos, pouca intensidade em termos de surgimento de novas indústrias e da migração. Todavia, a mudança começou a surgir de forma que, de acordo com Silveira *et al* (2014, p. 71-72):

O grande crescimento e consolidação do espaço urbano de Venâncio Aires ocorreram intensamente a partir do início da década de 1970, com a chegada das empresas transnacionais de tabaco, com o desenvolvimento da indústria da erva-mate e com o desenvolvimento e expansão do comércio e setor de serviços. A cidade, diante do crescimento de sua economia urbana, começou a receber fluxos crescentes de migrantes oriundos de municípios vizinhos.

Apesar da importância das instalações das multinacionais para Venâncio Aires, o governo municipal, nesses anos, não conseguiu desenvolver políticas de planejamento urbano voltado à melhoria de condição de vida da população preocupando-se meramente com a infraestrutura para estas empresas (SILVEIRA *et al*, 2014).

As grandes empresas multinacionais acabam determinando o desenvolvimento do espaço urbano através do crescimento e de novos investimentos realizados por elas (HEISLER, 2004).

A cidade, que anteriormente concentrava apenas atividades comerciais ou era o lugar de concentração de poder político e militar, tornou-se também um espaço de produção, transformando inclusive as formas de se organizar o trabalho no campo, que teve de se reestruturar para abastecer as crescentes necessidades de alimentos e matérias-primas das cidades (HEISLER, 2008).

O quarto período marca a necessidade da implementação de reformas urbanas para planejamento do crescimento da cidade e da implantação do distrito industrial (1980 – 2001). A inserção de indústrias fumageiras, com a participação do capital internacional e, a pavimentação de rodovias ocasionaram a necessidade do ordenamento das direções de crescimento da cidade, da estruturação de bairros, da

implantação do distrito industrial e de reformulações no âmbito do planejamento e desenvolvimento urbano.

Até as décadas de 1980, a cidade não possuía muitos bairros estruturados, e sim, vilas e/ou ocupações irregulares. Com a chegada de famílias de jovens agricultores, às vilas Gressler, Macedo e Coronel Brito, cresceram rapidamente, atraindo, também, pessoas de outros municípios devido às oportunidades de emprego que vinham surgindo (SILVEIRA *et al*, 2014).

Durante os anos de 1975 a 2001, o crescimento urbano ocorreu principalmente para o sul, leste e oeste, havendo também uma expansão modesta em direção ao Arroio Castelhana, para o norte. Essas expansões da área urbana ocorreram principalmente em função do papel indutor do traçado das rodovias construídas na década de 1970, como a RST 287 e a RST 453, que se estruturaram, a partir daí, como as principais artérias de acesso do centro da cidade a estas áreas da cidade (SILVEIRA *et al*, 2014).

A implantação do Distrito Industrial na cidade, em 1990, próximo ao entroncamento destas mesmas rodovias ocasionou o notável crescimento na região sudeste da cidade, consolidando nessa área o uso industrial do solo. Por volta de 1990, o êxodo rural tornou-se mais forte, o que determinou no inchaço da periferia da cidade tornando a área rural cada vez mais vazia (SILVEIRA *et al*, 2014).

O crescimento físico da cidade, resultante do aumento econômico e demográfico, se traduz em sua expansão, através de diversos equipamentos urbanos. Muitas vezes, resultando em renovações urbanas, quando construções existentes são substituídas por outras, mais adequadas às novas atividades pretendidas, em locais dos quais são expulsas as atividades anteriores (HEISLER, 2008).

Outro aspecto a destacar do processo de evolução urbana da cidade de Venâncio Aires se refere à expansão do perímetro urbano para áreas do território municipal que ainda não possuem infraestrutura urbana consolidada delimitando novas glebas ao longo ou em direção a determinadas áreas, em especial as situadas ao longo da RST 453 (acompanhando a rodovia em direção norte – Lajeado) e da RST 287 (direção sul – rodovia sentido Santa Cruz do Sul – Porto Alegre). Também houve maior expansão do perímetro para as áreas situadas nos sentidos leste, campus da UNISC e loteamentos novos (como Sol Nascente, Vila Battisti) e oeste (aeroporto, loteamento Santa Tecla) (SILVEIRA *et al*, 2014).

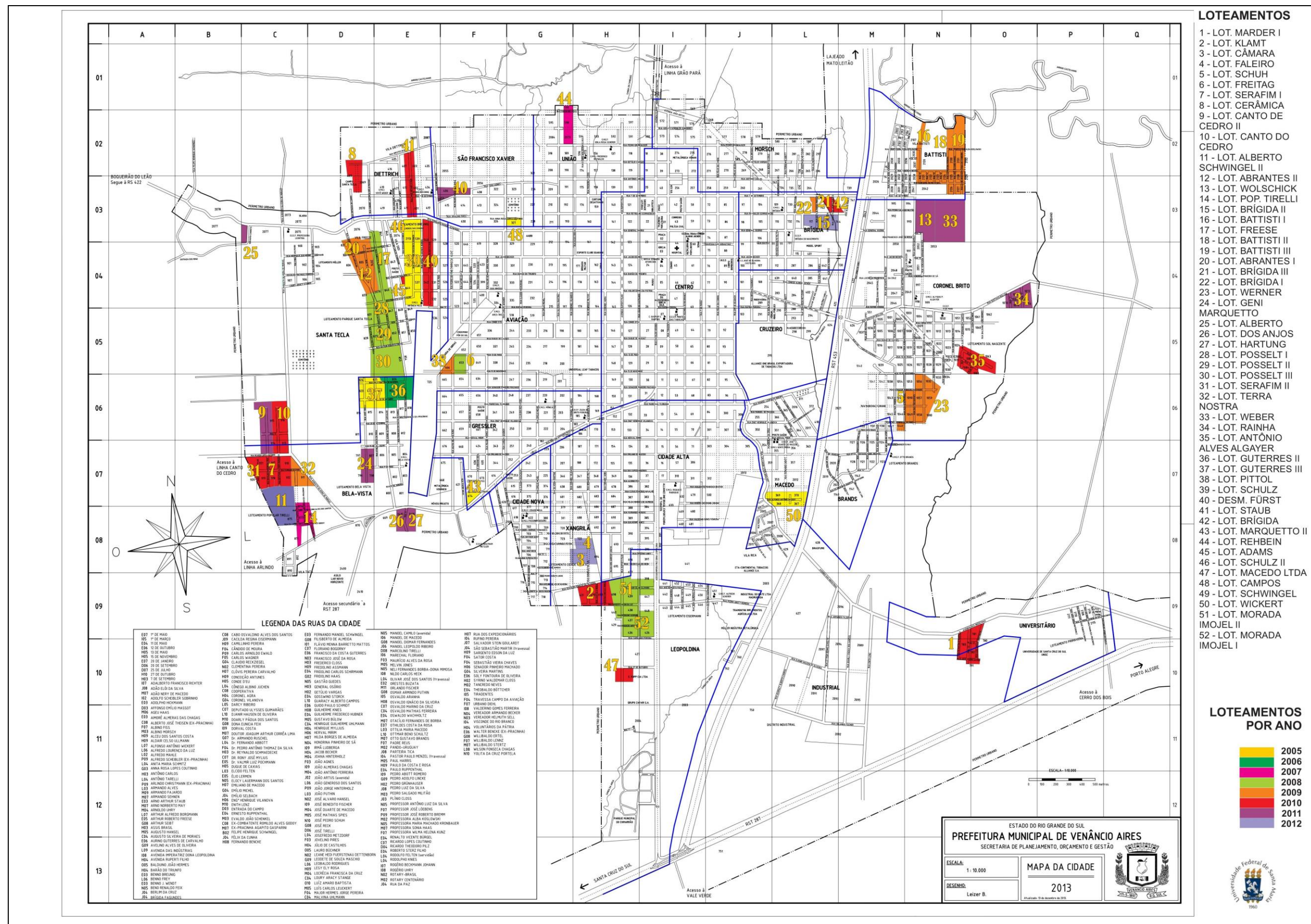
Por fim, constitui-se o quinto período, o qual se destaca a continuidade do processo de expansão urbana e implementação de novos equipamentos urbanos (2002 – 2020). São mudanças, deste período, na estrutura urbana de Venâncio Aires a criação de novos loteamentos, a construção de novos e modernos edifícios residenciais e comerciais, de condomínios verticais e casas populares do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida; a criação de novos bairros em 2015, a construção do condomínio fechado Blumen Garten e a implementação do novo distrito industrial da Vila Estância Nova.

De acordo com o trabalho de Rosa (2014), o levantamento da expansão urbana do município de Venâncio Aires foi realizado por loteamentos aprovados pela Prefeitura, no período de 2005 a 2012 (Figura 7). Foram coletados dados e informações de 52 loteamentos, referentes ao mesmo período, a partir da obtenção de suas plantas. Dessa forma, a maior parte dos loteamentos na cidade de Venâncio Aires está concentrada no lado oeste, contendo 30 loteamentos. Seguidamente, o lado leste concentra 15 loteamentos, o lado sul concentra 06 loteamentos e o lado norte concentra 01 loteamento.

Os condomínios residenciais verticais, construídos neste período, conforme a análise de Rosa (2014), foram financiados e implantados pelo programa habitacional Minha Casa, Minha Vida em função de sua importância para população de baixa renda, do número de apartamentos gerados e da área que ocupam. São os condomínios residenciais denominados Pôr do Sol, Altos da Aviação e Bela Vista (Figura 8). Também foram construídas casas populares do referido programa habitacional no bairro Battisti, como demonstra a Figura 9.



Figura 7 – Mapa dos loteamentos aprovados entre os anos de 2005 e 2012



FONTE: Adaptado do trabalho de Rosa (2014).



Figura 8 – Anúncio publicitário dos condomínios residenciais do programa Minha Casa, Minha Vida

**O Sonho de 640 famílias se tornando realidade**

**O MAIOR PROJETO HABITACIONAL da HISTÓRIA de VENÂNCIO AIRES**

RESIDENCIAL **Bela Vista**

**R\$ 15,3 milhões**

**256 apartamentos**

**Residencial PÔR-DO-SOL**

**160 Apartamentos**

**Residencial ALTOS DA AVIAÇÃO**

**224 Apartamentos**

Previsão de entrega: Dezembro de 2013

VENÂNCIO CRESCE  
VOCÊ TAMBÉM

MUNICÍPIO DE VENÂNCIO AIRES

Capital Nacional do Chimarrão

[www.venancioaires.rs.gov.br](http://www.venancioaires.rs.gov.br)



Figura 9 – Casas populares localizadas no bairro Battisti



FONTE: Trabalho de campo – 01/06/2014.

Em 2015, conforme a Lei Municipal nº 5.728, de 25 de agosto de 2015, foram criados e delimitados cinco novos bairros em Venâncio Aires, que são: Bem Feita, Canto do Cedro, Grão Pará, São José e Travessa. Esses bairros, anteriormente com características rurais, passaram a integrar o perímetro urbano, sendo possível a implantação de serviços públicos e infraestruturas, bem como a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em imóveis que não possuem características de área rural, não possuindo cultivos e nem criação de animais.

Segundo o caderno De Casa, do jornal Folha do Mate, foi realizado, em 2019, o anúncio da implantação do Blumen Garten (Figura 10), o primeiro condomínio fechado de Venâncio Aires, no bairro Industrial. Ao longo de 2020, teve início sua construção, atualmente em andamento, viabilizada através do investimento da empresa PAS Participações, de Santa Cruz do Sul. O condomínio Blumen Garten conta com 188 lotes e com área total de 10 hectares.

Figura 10 – Anúncio publicitário do condomínio fechado Blumen Garten



**BLUMEN GARTEN**  
— CONDOMÍNIO —

*Chegou o condomínio que vai fazer a diferença na sua vida*

Venâncio Aires finalmente recebe o empreendimento que merece! A construtora PAS está trazendo para a cidade um empreendimento diferenciado na região.

O **Blumen Garten** é um condomínio fechado de terrenos de alto padrão que oferece aos seus moradores a melhor experiência de moradia, aliando sonhos e a necessidade de viver bem.

O projeto do condomínio foi desenvolvido com um principal objetivo: criar um espaço aconchegante e funcional, onde você e sua família tenham os melhores momentos de convívio, oferecendo ao mesmo tempo a sensação de liberdade e a certeza de estarem em um ambiente extremamente seguro.

Podem ficar tranquilos, você já encontrou esse lugar!

- Segurança total, com sistema de monitoramento de alta tecnologia e vigilância 24h
- Terrenos amplos a partir de 360,00m<sup>2</sup>
- Localização privilegiada
- Ruas internas asfaltadas – mais silêncio e tranquilidade
- Salão de Festas para 60 pessoas com Espaço Gourmet – forno de pizza, fogão à lenha e churrasqueira
- Áreas de lazer e espaços de convivência – churrascaria
- Quiosques com churrasqueira
- Campo para futebol society
- Quadra de Padel
- Playground para crianças
- Piscina aberta adulto e infantil

Empreendimento

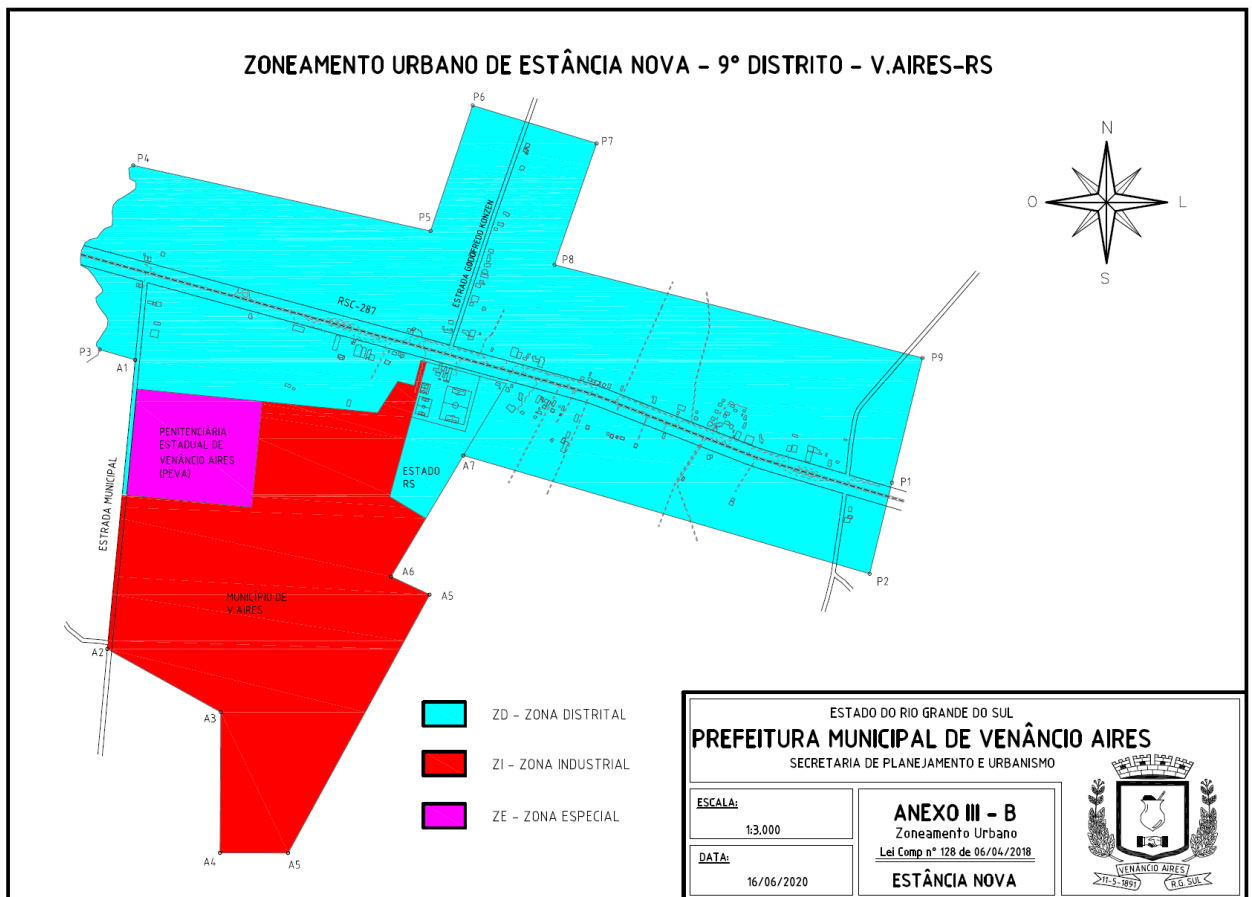
**PAS**  
PARTICIPAÇÕES

Rua Sete de Setembro, 696, Centro  
Santa Cruz do Sul/RS, CEP 96810-186  
E-mail: atendimento@pasparticipacoes.com

FONTE: Adaptado do Jornal Folha do Mate (2020).

A implementação do novo distrito industrial da Vila Estância Nova ocorreu em 2020, através de audiência pública virtual da Câmara Municipal de Vereadores de Venâncio Aires, com a consequente aprovação de ampliação do perímetro urbano e da alteração do zoneamento urbano na área ampliada (Figura 11), ambas mudanças já previstas no atual Plano Diretor Municipal. A área do novo distrito industrial tem 83 hectares de área remanescente da Penitenciária Estadual de Venâncio Aires (PEVA), que foi revertida pelo Estado do Rio Grande do Sul, em 2019, ao município. Poderão ser instaladas, nessa área, empresas e indústrias de médio a grande porte.

Figura 11 – Mapa da alteração do zoneamento e ampliação do perímetro urbanos no distrito de Estância Nova

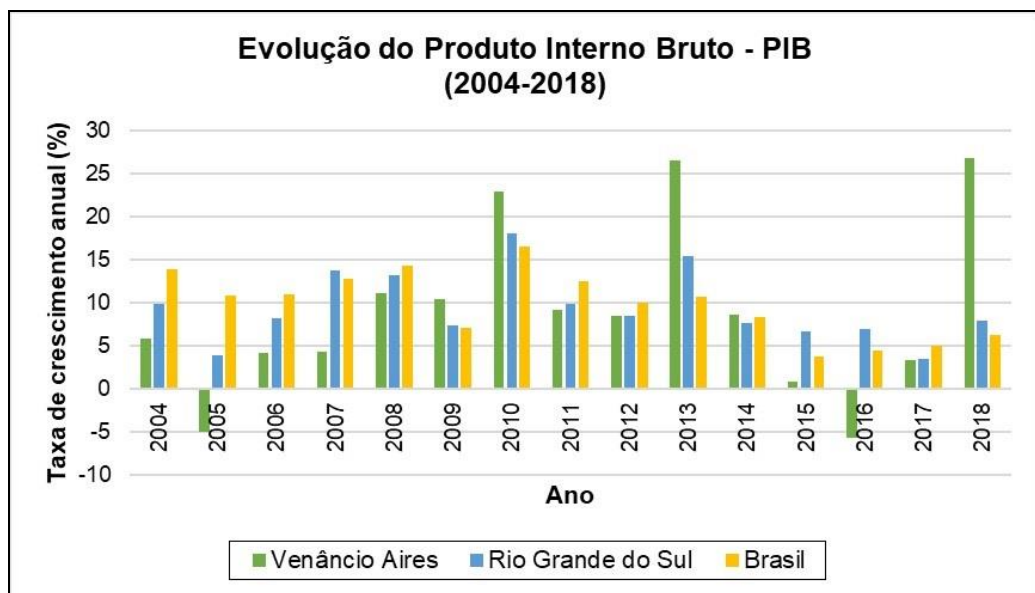


FONTE: Secretaria de Planejamento e Urbanismo – Prefeitura Municipal de Venâncio Aires-RS.

## 2.2 ASPECTOS ECONÔMICOS E DEMOGRÁFICOS

O Gráfico 1 mostra a evolução do Produto Interno Bruto (PIB) do município de Venâncio Aires, do Rio Grande do Sul e do Brasil, através das taxas anuais de crescimento, entre os anos de 2004 e 2018, ou seja, dados de 15 anos consecutivos.

Gráfico 1 – Evolução do Produto Interno Bruto do município de Venâncio Aires, do Estado do Rio Grande do Sul e do Brasil (2004 – 2018)



FONTE: IBGE Cidades; FEE/RS; IBGE Explica - PIB (2004-2018).  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2020.

A partir da análise do gráfico acima, pode-se observar que nos anos de 2009, 2010, 2013, 2014 e 2018 o PIB do município de Venâncio Aires teve crescimento anual acima das taxas do Rio Grande do Sul e do Brasil. Já nos anos de 2005 e 2016, o PIB municipal apresentou taxas negativas de crescimento anual. Isto é devido aos contextos econômico e climático que influenciam nas taxas de crescimento anual de cada nível (municipal, estadual e nacional).

Para o IBGE (2020c, p. 10), ao divulgar as informações do PIB no contexto das Regiões Geográficas Imediatas no período de 2002 a 2018, analisa que:

Sob o recorte das Regiões Geográficas Imediatas, observa-se que o padrão de desconcentração econômica se mantém. De um modo geral, verifica-se que, nas áreas de maior PIB e população, como [...] Porto Alegre/RS [...], os

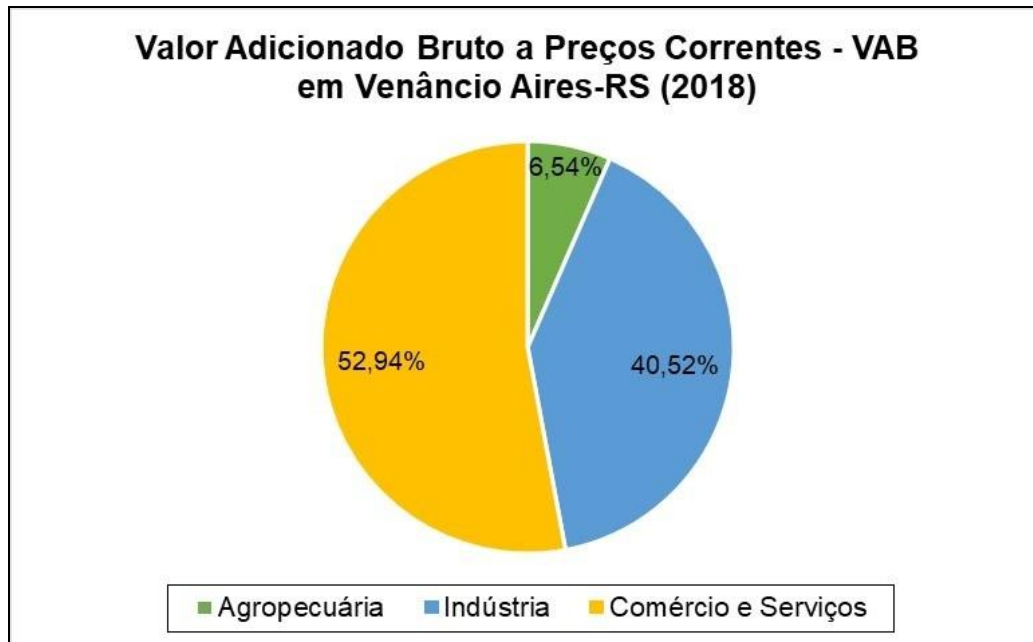


Municípios-Polo perderam participação se comparados aos Municípios do Entorno, enquanto nas áreas de menor PIB ocorreu o inverso. Os Municípios-Polo das regiões com forte participação da atividade das lavouras temporárias [...] do interior dos Estados da Região Sul [...] ganharam importância em suas Regiões Geográficas Imediatas, apontando para a formação e/ou consolidação de centralidades nessas áreas.

A Região Geográfica Imediata de Santa Cruz do Sul, no Rio Grande do Sul, na qual o município de Venâncio Aires está inserido como Município do Entorno, se enquadra neste contexto, a exemplo de seu Município-Polo, Santa Cruz do Sul, ter ganho participação no PIB nacional, pelo fato de a região estar situada no interior do Estado e de seu Município-Polo ter forte participação em lavouras temporárias, como a produção de fumo.

O Gráfico 2, abaixo, mostra o percentual do Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes (VAB) de cada setor da economia do município de Venâncio Aires-RS.

Gráfico 2 – Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes do município de Venâncio Aires-RS, em 2018



FONTE: IBGE Cidades – Produto Interno Bruto dos Municípios (2018).  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2020.

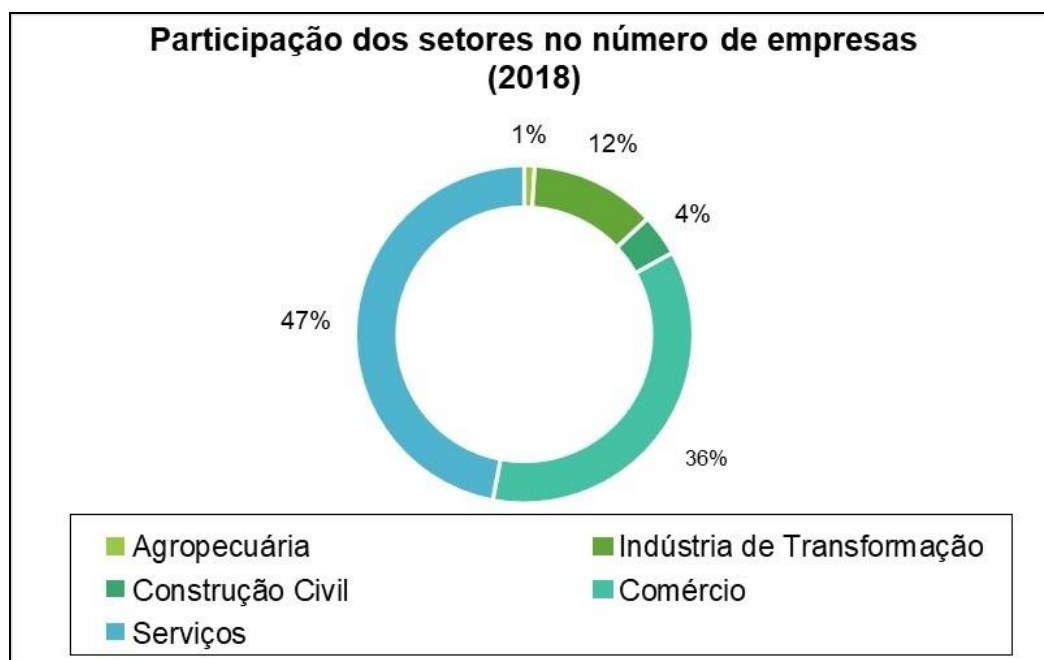
A partir do gráfico acima, pode-se analisar que o setor de comércio e serviços participa com mais da metade do valor adicionado bruto total, tendo este setor

participação de 52,94%. A participação do setor industrial também é expressiva, com 40,52%.

De acordo com o IBGE (2020c), ao divulgar as informações do Perfil Econômico dos Municípios referentes ao ano de 2018, a atividade econômica predominante no município de Venâncio Aires é representada pelas indústrias de transformação, as quais constam como principal atividade econômica em 268 municípios brasileiros, sendo destes, 214 municípios situados nas regiões Sudeste e Sul, ou seja, equivalente a 79,9% dos municípios brasileiros.

O Gráfico 3, abaixo, mostra a participação dos setores da economia em Venâncio Aires-RS, levando em conta a porcentagem de participação no número de empresas por setor, no ano de 2018.

Gráfico 3 – Participação dos setores no número de empresas em Venâncio Aires-RS, no ano de 2018



FONTE: Adaptado do SEBRAE. Disponível em: <[https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Venancio\\_Aires.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Venancio_Aires.pdf)>. Acesso em: 24 jul. 2020.  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2020.

A partir do gráfico acima, com os dados divulgados pelo Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Rio Grande do Sul (SEBRAE/RS), percebe-se que, o setor industrial está subdividido em dois ramos que, somados, representam um percentual de 16% do total de empresas. O ramo da construção civil, principal



segmento industrial no processo de verticalização urbana, representa 4% do total de empresas em Venâncio Aires.

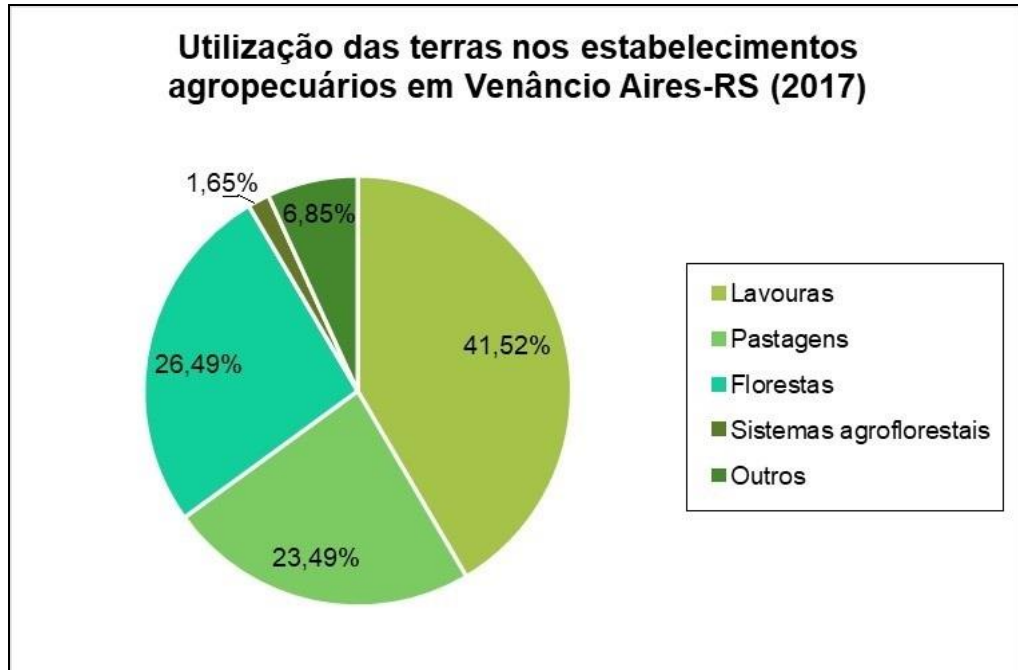
Além disso, os setores de comércio e serviços estão representados separadamente no referido gráfico, sendo que o setor do comércio representa 36% do total de empresas e, com maior participação entre os setores no mesmo total, está o setor de serviços, com 47%. Ambos setores totalizam 83% do total de empresas de Venâncio Aires. Já o setor da agropecuária representa apenas 1% do total das empresas.

No setor agropecuário, cultivos como o fumo, o milho, o arroz, o feijão, a mandioca, a erva-mate, entre outros abastecem mercados e casas comerciais. O fumo, a soja, a erva-mate e o arroz são produzidos por agricultores para as indústrias de beneficiamento. Os demais produtos agrícolas são para a subsistência das famílias. O milho, o farelo de arroz, a cana-de-açúcar são cultivos utilizados para a alimentação animal.

As agroindústrias também estão presentes no município. Elas são responsáveis pela produção de doces e bolachas, melado e outros derivados da cana-de-açúcar, leite e derivados, mel, conservas, ovos, e muitos outros produtos de origem animal e vegetal. O criatório é responsável pela produção de leite, carne, ovos, banha e outros produtos, os quais abastecem mercados, casas comerciais e famílias para a subsistência.

Em relação à estrutura fundiária do município de Venâncio Aires, o gráfico abaixo mostra a utilização das terras nos estabelecimentos agropecuários, por grupos de atividade, considerando o percentual da área ocupada por cada grupo de atividade, conforme dados do Censo Agropecuário 2017, realizado pelo IBGE.

Gráfico 4 – Utilização das terras nos estabelecimentos agropecuários, por grupos de atividade, em 2017



FONTE: Censo Agropecuário do IBGE (2017).  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2020.

Conforme o gráfico acima, pode-se analisar que ainda há um percentual expressivo, com mais de 40% de áreas de lavouras, seguido pelo percentual da área de florestas, que é de 26,49% e, de pastagens, com 23,49%. Considerando os sistemas agroflorestais, que constituem áreas cultivadas com espécies florestais também usadas para lavoura e pastoreio por animais, o percentual ocupado é de 1,65%.

Nos últimos anos, houve a introdução, de forma paulatina, da diversificação produtiva no município. Ocorreu, a partir desse momento, o incentivo aos produtores de tabaco para a sua inserção gradativa em novas e outras atividades agropecuárias como fonte de renda complementar à renda do fumo.

Na esteira da Convenção-Quadro (que não prega a extinção das lavouras de tabaco), o Ministério do Desenvolvimento Agrário lançou o Programa de Apoio à Diversificação Produtiva nas Áreas Cultivadas com Fumo, cujo objetivo é o de preparar as famílias de fumicultores para a tendência à redução do consumo do tabaco. Com esse programa, o Governo pretende estimular aqueles fumicultores que estejam dispostos a implantar novas atividades agropecuárias em suas

unidades, através dos seguintes instrumentos: financiamento; acesso à tecnologia; agregação de valor à produção; e apoio à comercialização (BREITBACH, 2014).

Tanto a fruticultura como as hortaliças e produtos de origem animal têm sido objeto de interesse por parte de alguns agricultores, muitas vezes com o apoio da Associação Rio-Grandense de Empreendimentos de Assistência Técnica e Extensão Rural (Emater). Mais incipiente ainda, mas não menos interessante, tem-se a ideia de promover o turismo rural na região, cujos atrativos naturais e culturais são conhecidos. Tais iniciativas, ainda que não tenham representatividade em termos de mercado e que não pretendam constituir ameaça à fumicultura, expressam uma possibilidade, uma alternativa para aqueles agricultores que não desejam permanecer exclusivamente no fumo (BREITBACH, 2014).

Em Venâncio Aires, a criação de animais, principalmente de aves (além da produção de ovos), o cultivo de grãos (arroz, soja, trigo) e, a implantação das agroindústrias de produção familiar, como no caso da produção de melado, têm sido as alternativas mais interessadas, pelos produtores rurais, para a prática da diversificação produtiva.

No que tange à estrutura produtiva municipal de Venâncio Aires, a importância da produção agropecuária está na produção de grãos, culturas em folhas e raízes, como também na criação de rebanhos e de galináceos. As Tabelas 1 e 2, a seguir, mostram dados dos últimos dois levantamentos, realizados pelo IBGE, referentes às produções agrícola e da pecuária municipal dos anos de 2018 e 2019.

Tabela 1 – Produção das principais culturas de lavouras temporárias no município de Venâncio Aires-RS, em 2018 e 2019

Culturas	Área colhida (ha)		Variação anual (%)	Quantidade produzida (t)		Variação anual (%)	Valor da produção (x 1000) R\$		Var. anual (%)
	2018	2019		2018	2019		2018	2019	
Fumo	9.000	9.000	-	20.250	20.250	-	188.325	195.818	3,98
Milho	12.000	12.000	-	78.000	81.000	3,85	44.636	48.353	8,33
Soja	3.350	3.750	11,94	11.256	13.500	19,94	14.132	15.023	6,3
Arroz	1.850	1.800	-2,7	14.400	12.640	-12,22	10.154	10.491	3,32
Mandioca	1.350	1.200	-11,11	27.000	21.600	-20	16.200	16.334	0,83

FONTE: IBGE Cidades – Produção Agrícola Municipal. Acesso em: 09 maio 2021.

ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

A partir da tabela acima, pode-se observar que a área colhida e a quantidade produzida de fumo se mantiveram sem variação anual no período analisado. A soja apresentou o maior crescimento na área colhida e na quantidade produzida durante o período, além do segundo maior crescimento no valor da produção, que é de 6,3 %, atrás apenas do milho, com 8,33%, na variação do valor da produção. O milho também se manteve sem variação em área colhida. A mandioca registrou a maior queda na área colhida e na quantidade produzida, além do menor crescimento no valor da produção.

Tabela 2 – Efetivo total dos rebanhos no município de Venâncio Aires-RS, em 2018 e 2019

Rebanhos	Número de cabeças		Variação anual (%)
	2018	2019	
Bovinos	40.000	38.000	-5
Bubalinos	215	52	-75,81
Caprinos	510	550	7,84
Codornas	2.000	2.100	5
Equinos	1.300	1.400	7,69
Galináceos	1.040.000	1.104.000	6,15
Ovinos	2.850	2.900	1,75
Suínos	42.500	42.000	-1,18

FONTE: IBGE Cidades – Produção da Pecuária Municipal. Acesso em: 09 maio 2021.

ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

A partir da tabela acima, pode-se observar que os maiores crescimentos nas variações anuais ocorreram nos rebanhos de caprinos e equinos, além da criação de galináceos. A maior e expressiva queda ocorreu no rebanho de bubalinos, ou seja, criatório de búfalos, com mais de 75% de redução. O rebanho de bovinos e suínos também apresentou redução, porém bem menor em relação aos bubalinos.

Em relação à atividade industrial, os principais setores industriais encontrados em Venâncio Aires, de acordo com Heisler (2008), são: fumageiro, metal-mecânico, calçados, confecções, ervateiro, frigoríficos, farináceo, arroz, confeitarias, laticínios, serrarias, madeireiras, moveleiro, cerâmica, artefatos de cimento e plásticos.

A Alliance One Brasil Exportadora de Tabacos Ltda. foi fundada em 13 de maio de 2005, resultado da fusão dos grupos DIMON Incorporated e Standart

Commercial Corporation, representados no Brasil pelas empresas DIMON do Brasil Tabacos Ltda e Meridional de Tabacos Ltda (HEISLER, 2008).

A DIMON do Brasil surgiu em janeiro de 1996, com a fusão dos grupos estadunidenses Dibrell Brothers Inc.e Monk – Austin Inc., representados no Brasil pela Dibrell do Brasil Tabacos Ltda e Tabra – Exportadora de Tabacos do Brasil Ltda. No entanto, sua origem no país foi no ano de 1933, quando foi criada, no município de Venâncio Aires – RS, a Loewenhaupt & Cia. Ltda., um pequeno comércio de fumo. Esta empresa foi vendida em 1955 para a fábrica de Cigarros Flórida S.A., que mais tarde, em 1973, foi adquirida pela Ligett & Myers do Brasil Cigarros Ltda. Esta foi comprada, em 1985, pelo grupo Dibrell, que repassou 70% das ações para a Companhia Souza Cruz e 30% para a Verafumos Ltda., formando a Tabasa Tabacos S.A.. Em outubro de 1991, o Grupo Dibrell Brothers readquiriu os 70% das ações da Tabasa, e em 1992, houve a unificação da Verafumos Ltda., Tabasa Tabacos S.A. e Sudam Tabacos Ltda., dando origem à Dibrell do Brasil Tabacos Ltda (HEISLER, 2008).

Em 1997, o Grupo Dimon adquiriu a Intabex Worldwide S.A., que tinha uma subsidiária no Brasil, a Intabex Processors do Brasil Ltda., com sede em Venâncio Aires – RS. Essa passou a se chamar, a partir de abril de 1 997, DIMON Exportadora de Fumos Ltda., mantendo domínio ainda sobre a Fumex Tabacaleira Ltda., empresa produtora de fumos para charuto, localizada no nordeste brasileiro, atualmente em negociação para venda. A DIMON do Brasil, juntamente com o Grupo Standart Corporation, no Brasil, proprietária da Meridional de Tabacos, fizeram uma fusão de empresas, surgindo a Alliance One Exportadora, em 13 de maio de 2005. Atualmente a empresa é a maior exportadora de fumo em folha do Rio Grande do Sul. Atualmente, mantêm planta industrial na cidade as empresas beneficiadoras de fumo Alliance One, CTA Continental Tobaccos Alliance, Tabacos Marasca, entre outras (HEISLER, 2008).

De acordo com Heisler (2008, p. 68), destaca-se a importância na qual “o setor com maior número de indústrias é o metal-mecânico. Está sendo reconhecido como um polo, principalmente na atividade de refrigeração comercial”.

O setor conta com indústrias dos segmentos de refrigeração, metalúrgica, eletrodomésticos, fundição e implementos agrícolas. As principais indústrias de refrigeração são Refrimate, Klima, Frimax, e Gellu's. As principais indústrias metalúrgicas são Venâncio e Müller. Ainda há indústrias de eletrodomésticos , como

a Venax , de implementos agrícolas, como a Tramontini e as indústrias de fundição, como a Faires e a Santos (HEISLER, 2008).

Depois de enfrentar muitas dificuldades, no início da década de 80, a Metalúrgica Venax, de Venâncio Aires (RS), fabricante de fogões a gás, acabou falindo (HEISLER, 2008).

No dia 1º de maio de 1985, Walter Bergamaschi adquiriu a marca Venax e reabriu a nova empresa, que recebeu o nome de Metalúrgica Venan Ltda. A Venax é considerada uma das maiores empresas do ramo metalúrgico a única no ramo de eletrodomésticos de linha branca do Estado do Rio Grande do Sul. A partir de maio do ano de 2003, a razão social da empresa foi alterada de Metalúrgica Venan Ltda para Venax Eletrodomésticos Ltda, reforçando sua marca. Juntamente, foi criado um novo logotipo para marcar esta mudança, uma identidade para a empresa, apontando a 3ª geração da logomarca (HEISLER, 2008).

A cultura da erva-mate, nativa destas terras, junto com o fumo, constituem-se na base da agricultura e da indústria da região. Apesar de não ser típica dos imigrantes que vieram para cá, a erva-mate foi uma das alternativas de subsistência para os alemães, os quais deram continuidade à produção e ao aperfeiçoamento das técnicas de cultivo e de industrialização. Dentre as indústrias de erva-mate da cidade destacam-se as marcas Madrugada e Elacy. Esta região se tornou referência internacional nos quesitos de quantidade e qualidade produzidos, sendo que o município de Venâncio Aires é conhecido nos dias atuais como Capital Nacional do Chimarrão (HEISLER, 2004).

No ramo do comércio, predominam lojas de eletrodomésticos e eletroeletrônicos, de confecções, de moda e vestuário, de calçados, de materiais de construção, de máquinas agrícolas. Há também supermercados, agropecuárias, bazar, farmácias, padarias e confeitarias, peixarias, fruteiras, açougues, restaurantes, revendas de veículos, entre outros. Pode-se destacar dois segmentos comerciais importantes: o de supermercados e o de moda e vestuário. No segmento comercial de supermercados, os principais supermercados que, atualmente, atuam na área central de Venâncio Aires são: Lenz e Imec.

O jornal Folha do Mate publicou, no ano de 2020, em uma reportagem que o grupo Lenz conta com a loja matriz, duas filiais e o restaurante DiLenz, como também que as três lojas somam 250 funcionários e a primeira filial foi inaugurada em 2015. A segunda filial do Supermercado Lenz foi recentemente inaugurada no

bairro Aviação no dia 03 de outubro de 2019. No local da referida inauguração, havia antes um amplo terreno sem construção.

Em anos recentes, também houve a inauguração de outros supermercados na cidade. Em 2003, o Supermercado Imec, com matriz em Lajeado-RS, inaugurou uma de suas filiais em Venâncio Aires, localizada no centro da cidade. Em 2013, o Supermercado Dia, empresa transnacional com sede na Espanha, inaugurou uma de suas filiais em Venâncio Aires, localizada também na área central, porém, mais próxima à Estação Rodoviária, que está localizada no bairro Cruzeiro. O Supermercado Dia se constitui em uma franquia de supermercados no Brasil. Em 2020, o supermercado foi desativado.

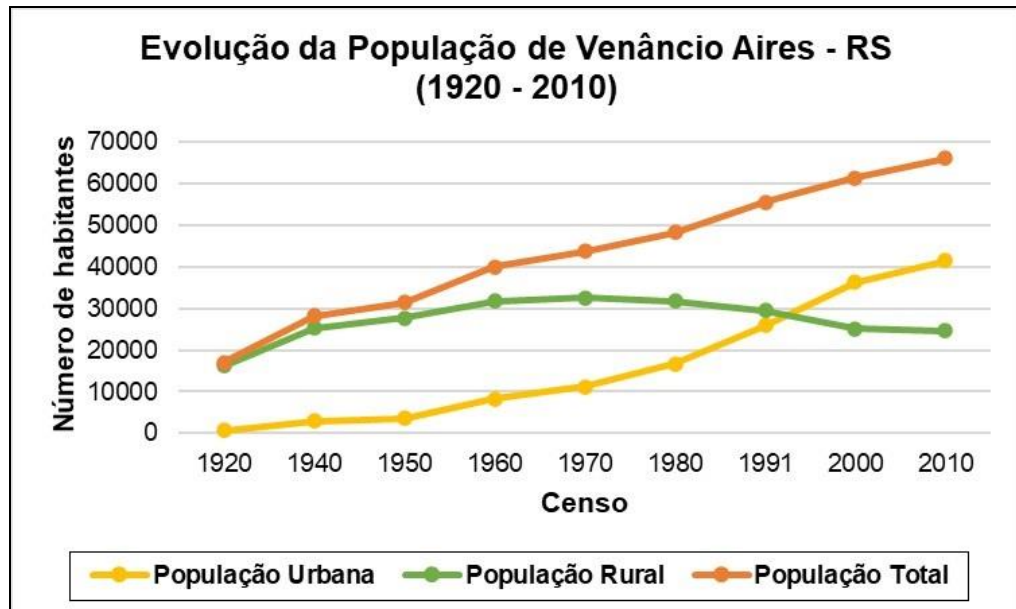
O segmento comercial de moda e vestuário também conta com estabelecimentos comerciais importantes, sobretudo na área central da cidade. Há, também, estabelecimentos deste segmento localizados nos bairros Aviação, Cruzeiro e Gressler.

No ramo da prestação de serviços, há unidades de saúde como postos, hospitais, prédio da Unimed, clínicas particulares. Há serigrafias, imobiliárias, construtoras e incorporadoras, escritórios, agências bancárias e dos correios, tabelionatos, centros de formação de condutores, escolas públicas e particulares, um campus da UNISC, um campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Sul-rio-grandense (IFSul), escolas de ensino de idiomas e muitos outros. Merece destaque também a atividade da construção civil, na qual atuam várias construtoras e imobiliárias, as quais têm lançado vários projetos de edificações nos últimos anos.

O município de Venâncio Aires-RS, conforme dados do IBGE, referentes ao ano de 2020, tem uma população estimada de 71.973 habitantes. Ainda segundo dados do IBGE, referentes ao Censo 2010, o município tem uma densidade demográfica de 85,29 habitantes por Km<sup>2</sup> e uma população total de 65.946 habitantes. Isso demonstra que o município é o 30º mais populoso dos 497 municípios do Estado do Rio Grande do Sul e, o 446º mais populoso entre os 5570 municípios brasileiros.

O Gráfico 5, abaixo, mostra a evolução da população total e por situação do domicílio (rural e urbana) do município de Venâncio Aires – RS, desde o Censo 1920 até o Censo 2010, considerando a população absoluta dos Censos.

Gráfico 5 – Representação da evolução da população urbana, rural e total do município de Venâncio Aires-RS (1920-2010)



FONTE: Censos da FEE/RS (1920-1950;1970-1980) e do IBGE (1960;1991-2010).  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

No que tange à evolução das populações rural e urbana, em Venâncio Aires, houve inversão da população, no Censo 2000, conforme o gráfico acima. Pode-se mencionar quanto a esta inversão, de acordo com a análise de Heisler (2008, p. 48-49), que devido ao fato no qual “de 1980 a 1991, período em que houve uma grande migração por conta do aumento da industrialização, completa desnacionalização na indústria fumageira e pesados investimentos no setor”. Para Heisler (2008, p. 49), pode-se, ainda, destacar que “o crescimento populacional de Venâncio Aires, quanto ao local de moradia (rural x urbano), segue a maioria das cidades industriais”.

Esta inversão da situação de domicílio da população de Venâncio Aires, do meio rural para o meio urbano, em parte deve-se ao fato de ter ocorrido no período de maior processamento da indústria do tabaco, que passou a ofertar mão-de-obra. Essas indústrias não exigem mão-de-obra necessariamente qualificada (HEISLER, 2008).

Nas agroindústrias fumageiras, há uma grande necessidade de mão-de-obra, devido ao tipo de trabalho, geralmente manual e bastante delicado. O tipo de mão-de-obra mais utilizado são os chamados safristas, trabalhadores temporários durante o período de safra do fumo (HEISLER, 2004).

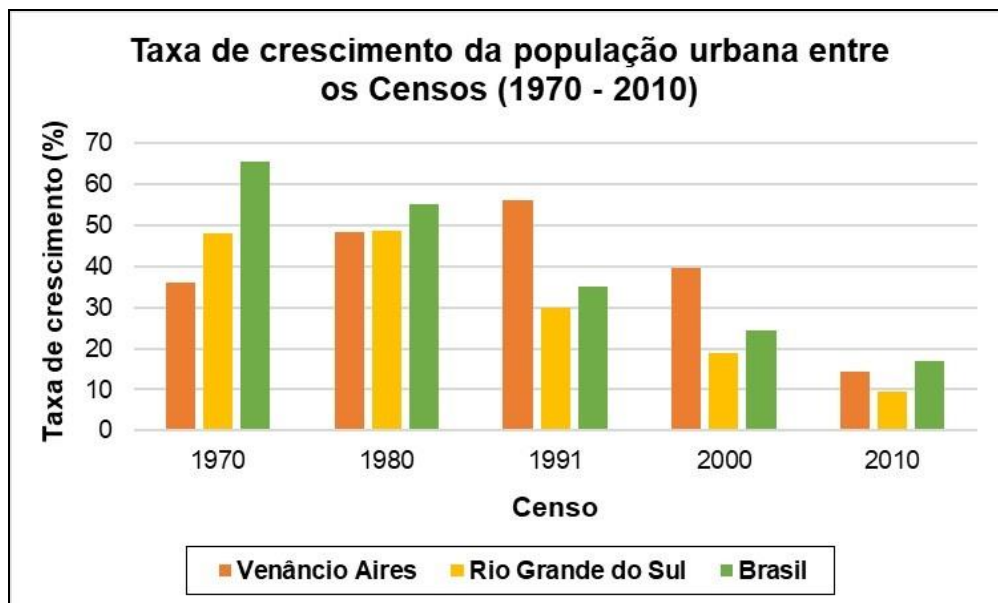


Para a autora, o fenômeno da urbanização recente, nos países subdesenvolvidos, como no caso do Brasil, se configura da maneira pela qual:

A migração maciça de pessoas para as cidades dos países subdesenvolvidos, isso inclui o Brasil, é um fenômeno característico do tipo de urbanização realizada em função das indústrias que utilizam mão-de-obra humana, na maioria das vezes barata e pouco especializada. Com isso temos um forte abandono da zona rural, onde a remuneração não compensa a carga de trabalho e, a isso se acrescenta uma degradação geral do campo, em boa parte pela falta de investimentos em técnicas agrícolas e investimentos (HEISLER, 2004, p. 21).

O Gráfico 6, a seguir, mostra a evolução da taxa de crescimento da população urbana de Venâncio Aires, do Rio Grande do Sul e do Brasil, entre os Censos, desde o Censo 1970 até o Censo 2010.

Gráfico 6 – Taxa de crescimento da população urbana do município de Venâncio Aires-RS entre os Censos (1970-2010)



FONTE: Censos do IBGE (1970-2010).  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

A partir da análise do gráfico acima, pode-se observar que a taxa de crescimento da população urbana de Venâncio Aires superou as taxas de crescimento do Rio Grande do Sul e do Brasil nos Censos Demográficos de 1991 e de 2000. Esse crescimento é resultante do processo de inserção de indústrias multinacionais do fumo na área urbana desde a década de 1970, como também da oferta de empregos que essas indústrias proporcionaram à população do município.

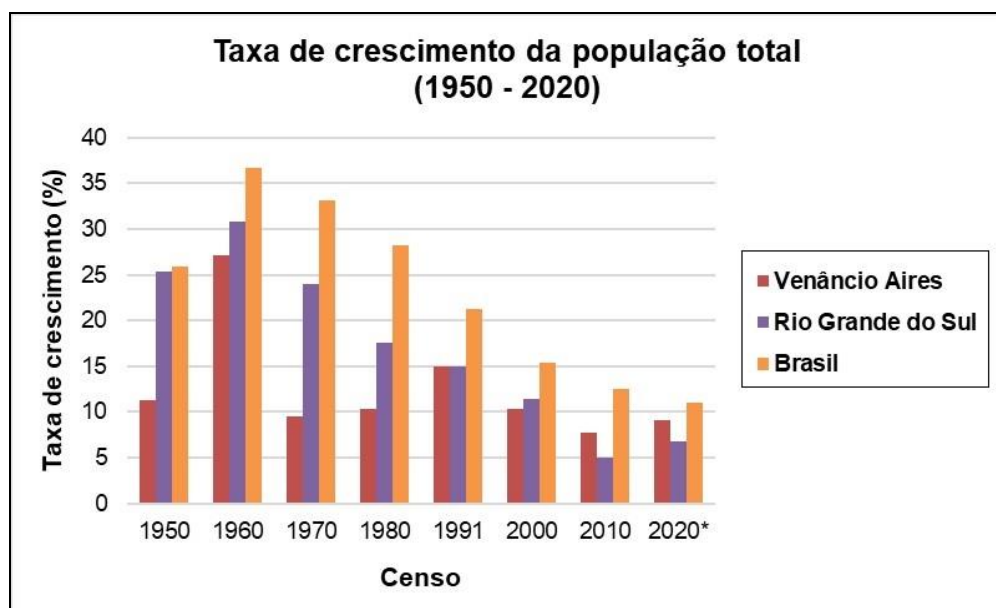
Com essas mudanças, houve também reflexos na economia, a exemplo da construção civil ocorrendo, então, o processo de verticalização urbana, assim como da horizontalização por meio de criação de loteamentos.

De acordo com Silveira (2003, p. 90), ao destacar o aumento considerável no crescimento da população urbana municipal, relacionado ao processo migratório de trabalhadores da zona rural para a zona urbana, como também de trabalhadores oriundos de municípios vizinhos, coloca como causas desse processo migratório, incluindo o contexto regional, estando:

“[...] como principais causas do êxodo rural, o aprofundamento do processo de parcelamento da terra rural, a crescente pressão populacional, e [...] a intensificação das mudanças operadas pelas agroindústrias fumageiras no modo de produção dos pequenos produtores”.

O Gráfico 7, a seguir, mostra a evolução da taxa de crescimento da população total de Venâncio Aires, do Rio Grande do Sul e do Brasil, entre os Censos, desde o Censo 1950 até o Censo 2010, estando, também, incluída a Estimativa da População 2020.

Gráfico 7 – Taxa de crescimento da população total de Venâncio Aires, do Rio Grande do Sul e do Brasil entre os Censos (1950-2010) e a estimativa da população 2020



FONTE: Censos do IBGE (1950-2010); \*Estimativa da População 2020.  
ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

A partir da análise do gráfico acima, pode-se destacar que as taxas de crescimento da população total, no caso do Brasil, foram maiores que as taxas de crescimento do Rio Grande do Sul e de Venâncio Aires em todos os períodos. Porém, desde o Censo Demográfico de 1960, as taxas de crescimento da população total vêm reduzindo, tanto do Brasil como do Rio Grande do Sul. Já no caso de Venâncio Aires, houve um significativo crescimento da população total no Censo Demográfico de 1960, em relação ao Censo anterior, de 1950. Porém, no Censo Demográfico de 1970, houve um expressivo declínio na taxa de crescimento da população total do município, ocorrendo, posteriormente, aumento no crescimento nos Censos de 1980 e 1991. Os motivos de todas essas alterações são a variação da taxa de fecundidade e as migrações da população de áreas rurais para as áreas urbanas.

A significativa participação do setor industrial no município, o qual vem registrando crescimento na sua economia, nos últimos anos, se apresenta em investimentos nos subsetores da indústria de transformação e da construção civil, proporcionando, assim, uma maior demanda para a construção de edifícios, além da criação de novos loteamentos, destinados a finalidades tanto residenciais como comerciais e de serviços.

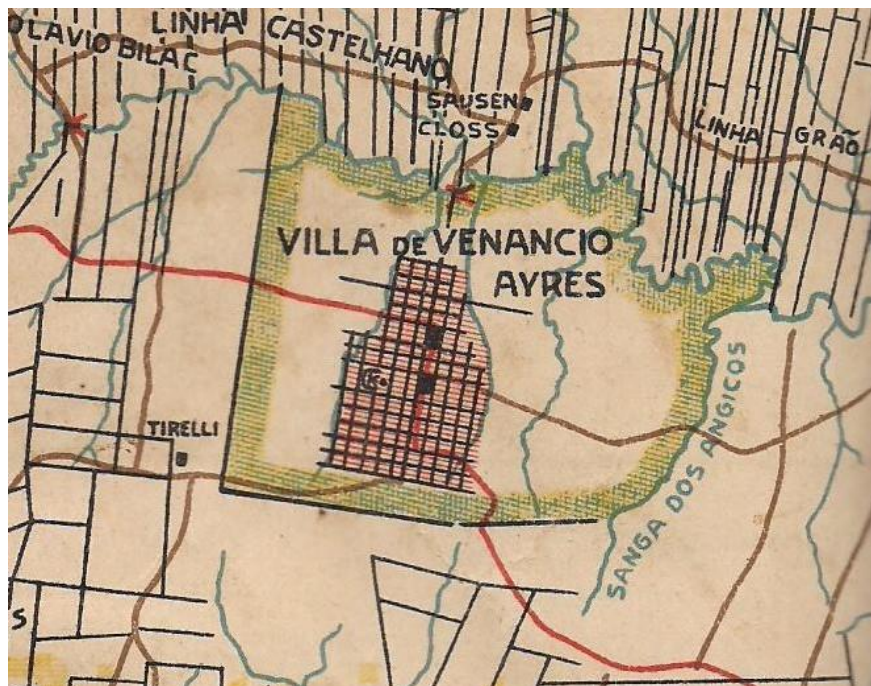
A partir da análise mostrada no Gráfico 5, quanto à relação proporcional entre o declínio na evolução da população rural e o crescimento da população urbana, registrada a partir do Censo de 1970, pode-se analisar que o incremento da população urbana foi causado, predominantemente, por migrações oriundas de outros municípios, o que motivou um maior crescimento da população urbana, havendo também menor declínio na evolução da população rural, em Venâncio Aires, entre os Censos de 1970 e 2010, refletindo essa dinâmica demográfica, também, no crescimento de sua população total.

Essas modificações nas dinâmicas econômica e demográfica contribuíram para a expansão do processo de verticalização urbana, como também do processo de horizontalização, através da criação e aprovação de novos loteamentos. Dessa forma, também há, consecutivamente, novas remodelações na morfologia urbana e reestruturação de novas infraestruturas urbanas.

### 2.3 A MORFOLOGIA DO ESPAÇO URBANO DE VENÂNCIO AIRES – RS

Quanto aos traços urbanísticos, Weimer diz que as cidades teutas seguem moldes lusitanos, pois separa-se a sede do poder centralizado do campo, diferentemente do que ocorria na Alemanha onde era comum a existência de vilas ligadas ao campo. Assim, segundo o autor, as cidades de origem alemã foram planejadas segundo as normas portuguesas (SILVEIRA; HERMANN, 2001). A Figura 12 expõe essa característica do traçado e da malha urbana mencionada anteriormente.

Figura 12 – Malha urbana de Venâncio Aires-RS, em 1930

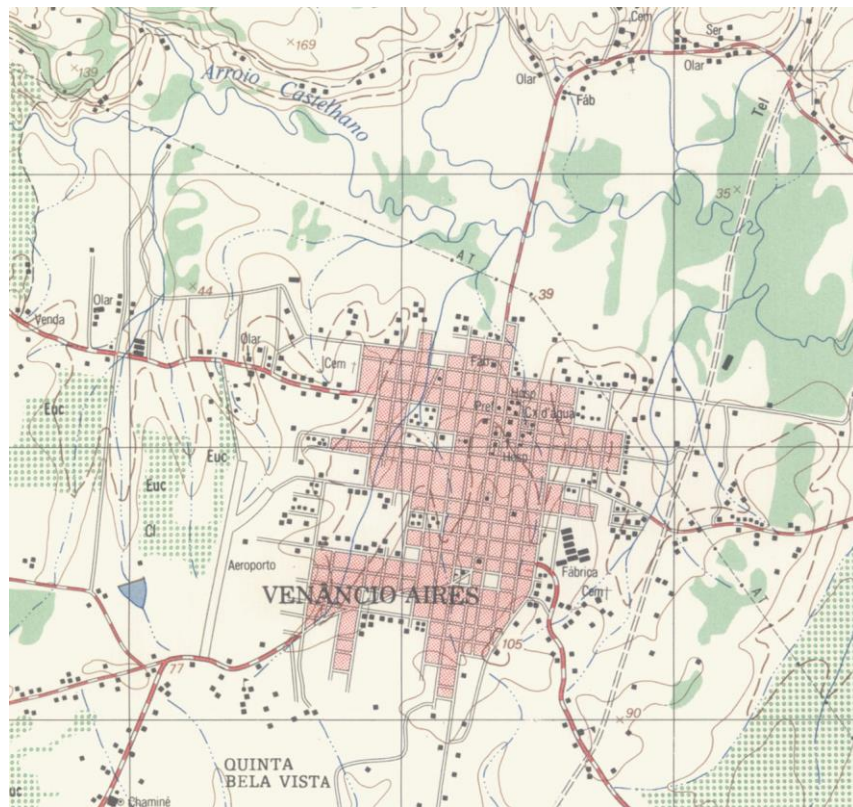


FONTE: Adaptado do mapa do município de Venâncio Aires-RS, encartado no Álbum Comemorativo do Cinquentenário da Proclamação da República (1889-1939). Porto Alegre: Rotermond, 1939. Escala: 1:100.000.

Assim, Santa Cruz, Venâncio Aires e Candelária, como outras cidades de origem alemã da região, apresentam uma organização espacial do seu núcleo urbano original diretamente derivada do urbanismo administrativo luso. Nesse aspecto, esses núcleos se caracterizam por apresentar uma malha urbana geometricamente definida com traçado ortogonal, através de uma delimitação de quadras de ruas retilíneas que se cortam em ângulos retos. Apresentam ainda, via

de regra, uma praça no centro, no entorno da qual localizavam-se os prédios administrativos, mostrando reflexos da cultura lusa e não alemã, denotando as dificuldades das cidades teutas em adquirirem expressão própria. Essas são na verdade características presentes em grande parte das cidades pequenas do Rio Grande do Sul e refletem o urbanismo administrativo adotado pela administração provincial (SILVEIRA; HERMANN, 2001). A Figura 13 apresenta uma maior definição da delimitação de quadras e ruas, bem como de um significativo crescimento da área urbana em relação às características expostas na figura anterior.

Figura 13 – Malha urbana de Venâncio Aires-RS, em 1980



FONTE: Adaptado da carta topográfica de Venâncio Aires-RS, elaborada pelo Departamento de Engenharia e Comunicações do antigo Ministério do Exército. Escala: 1:50.000.

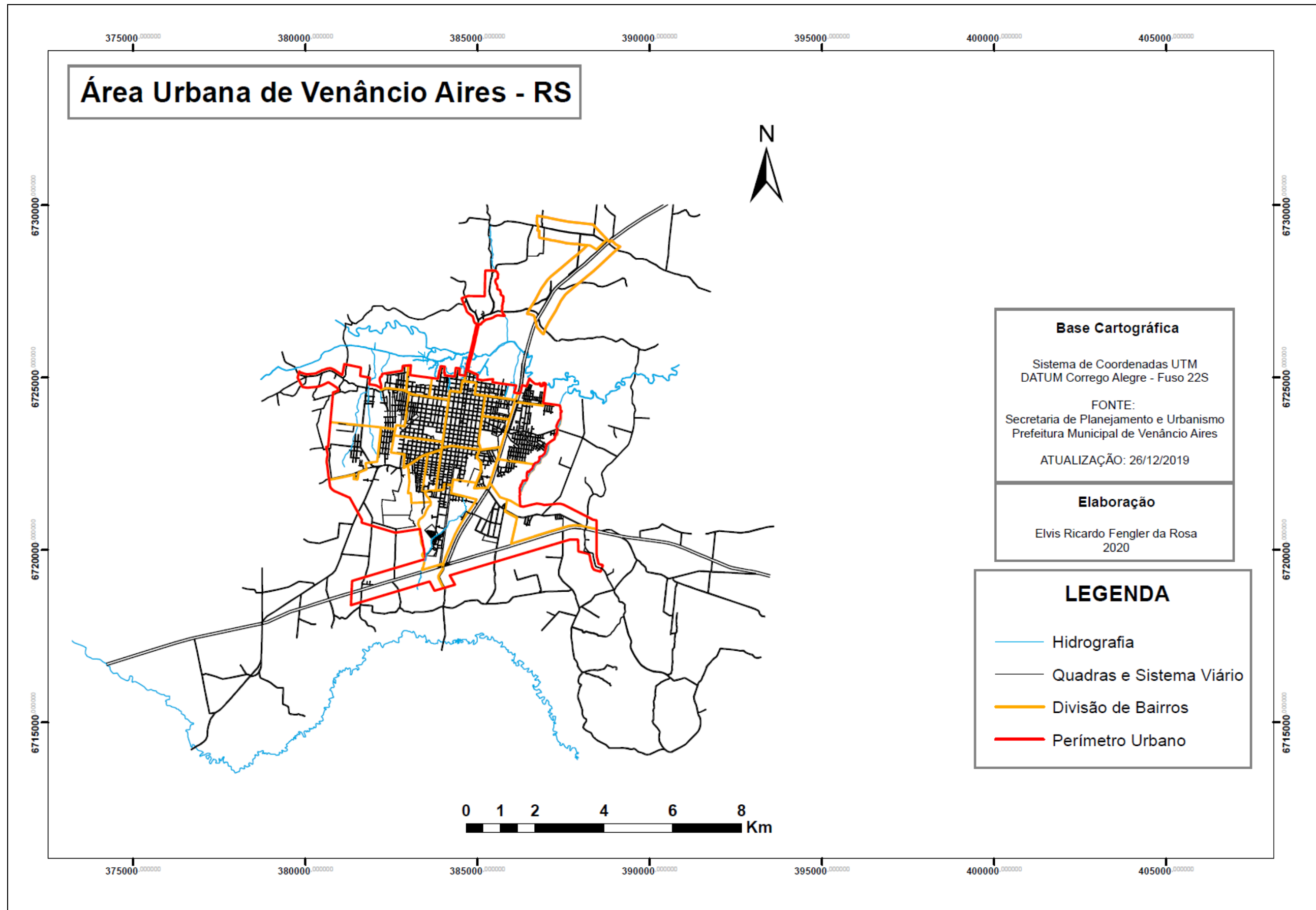
Dentre as principais causas dessas características do referido urbanismo, está o fato pelo qual:

Até o final do século XVIII, os portugueses viam a criação de cidades como uma maneira de conquista do território e de submissão da população dispersa às leis portuguesas, sem apresentar preocupações formais e de organização do espaço urbano (RHODEN, 1999 apud MALLMANN, 2013, p. 39).

Portanto, os portugueses utilizaram-se do traçado urbano como uma forma para dominar e controlar a sociedade. Essa era a preocupação. Não tinham regras gerais a serem seguidas, mas sim determinações isoladas, particulares para cada caso. Venâncio Aires parece ter seguido esta orientação. A localidade passou a ser ocupada no final do século XVIII e, no início do século XIX, de maneira mais efetiva, devido às concessões de sesmarias. A seguir, com a chegada dos primeiros imigrantes alemães na segunda metade do século XIX, acelerou-se o processo de colonização (MALLMANN, 2013). O Mapa a seguir (Figura 14) representa o atual traçado urbano, com um crescimento ainda mais visível da área urbana.



Figura 14 – Mapa da Área Urbana de Venâncio Aires-RS



Quanto à delimitação dos bairros, a cidade é formada por 26 bairros, sendo que foram 21 bairros que constituíram a área urbana até meados de 2015, sendo estes: Aviação, Battisti, Bela Vista, Brands, Brígida, Centro, Cidade Alta, Cidade Nova, Coronel Brito, Cruzeiro, Diettrich, Gressler, Industrial, Leopoldina, Macedo, Morsch, Santa Tecla, São Francisco Xavier, União, Universitário e Xangrilá.

Além desses, cinco novos bairros foram criados pela Lei Municipal 5.728, de 25 de agosto de 2015, os quais são: Bem Feita, Canto do Cedro, Grão Pará, São José e Travessa. O Mapa a seguir (Figura 15) representa os 26 bairros que, atualmente, delimitam a área urbana de Venâncio Aires-RS.

Ao ser elaborada a delimitação dos perímetros urbanos, conforme Lei Orgânica Municipal, a cidade de Venâncio Aires-RS foi constituída por uma delimitação realizada em forma de setores de perímetro urbano em diferentes períodos.

O trabalho de Heisler (2004) consistiu em caracterizar os setores do perímetro urbano espacializados no mapa abaixo (Figura 16), sendo eles: Central, Sub-urbano, Anos 70, Dona Leopoldina (1975/5) e Leste (1979/12), Oeste, Sul-sudoeste, Nordeste, Irregular, Norte, Norte-noroeste, Universitário, Anexos, Oeste-sudoeste e, Leste-nordeste.



Figura 15 – Mapa da delimitação dos Bairros de Venâncio Aires-RS

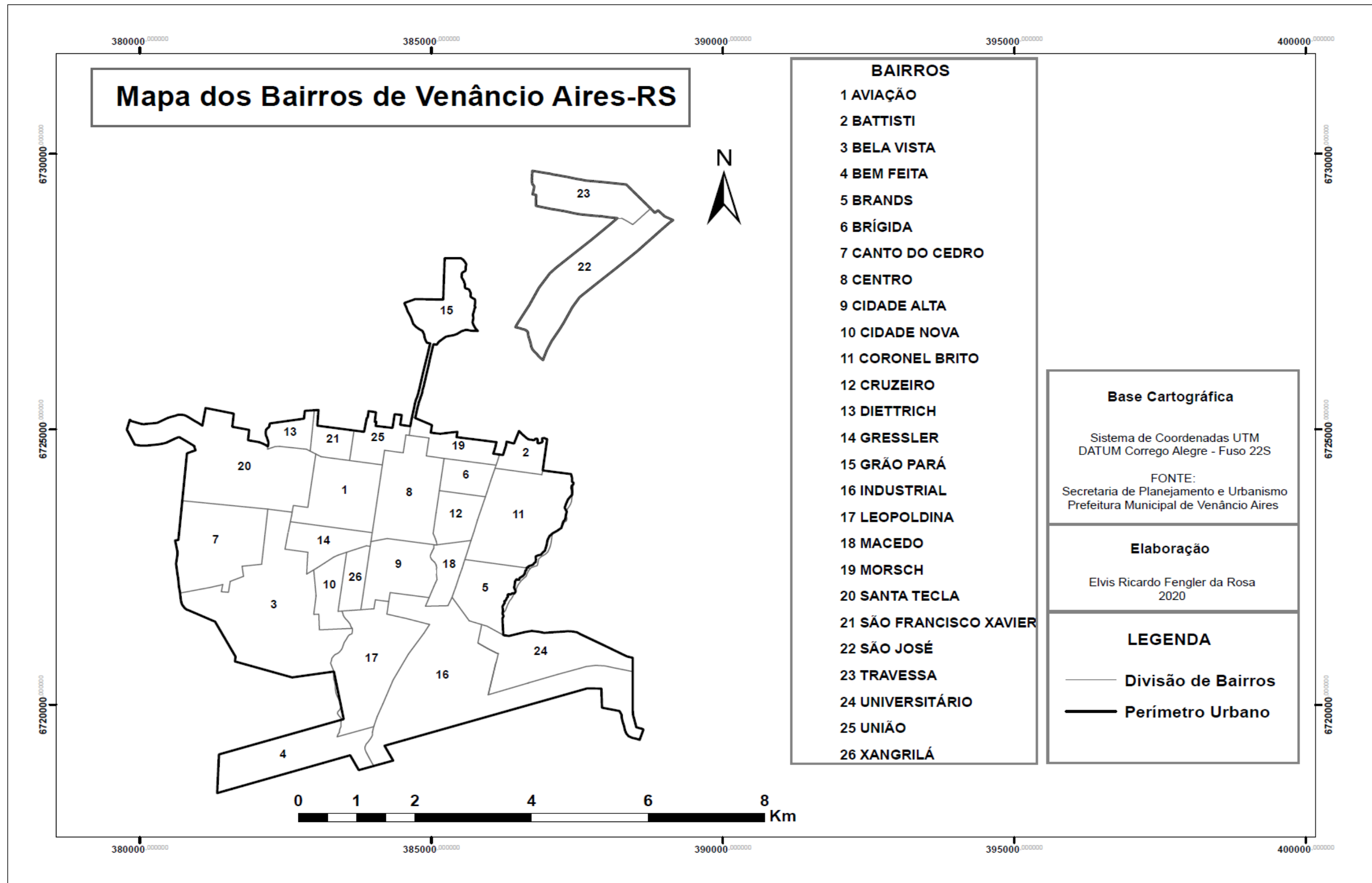
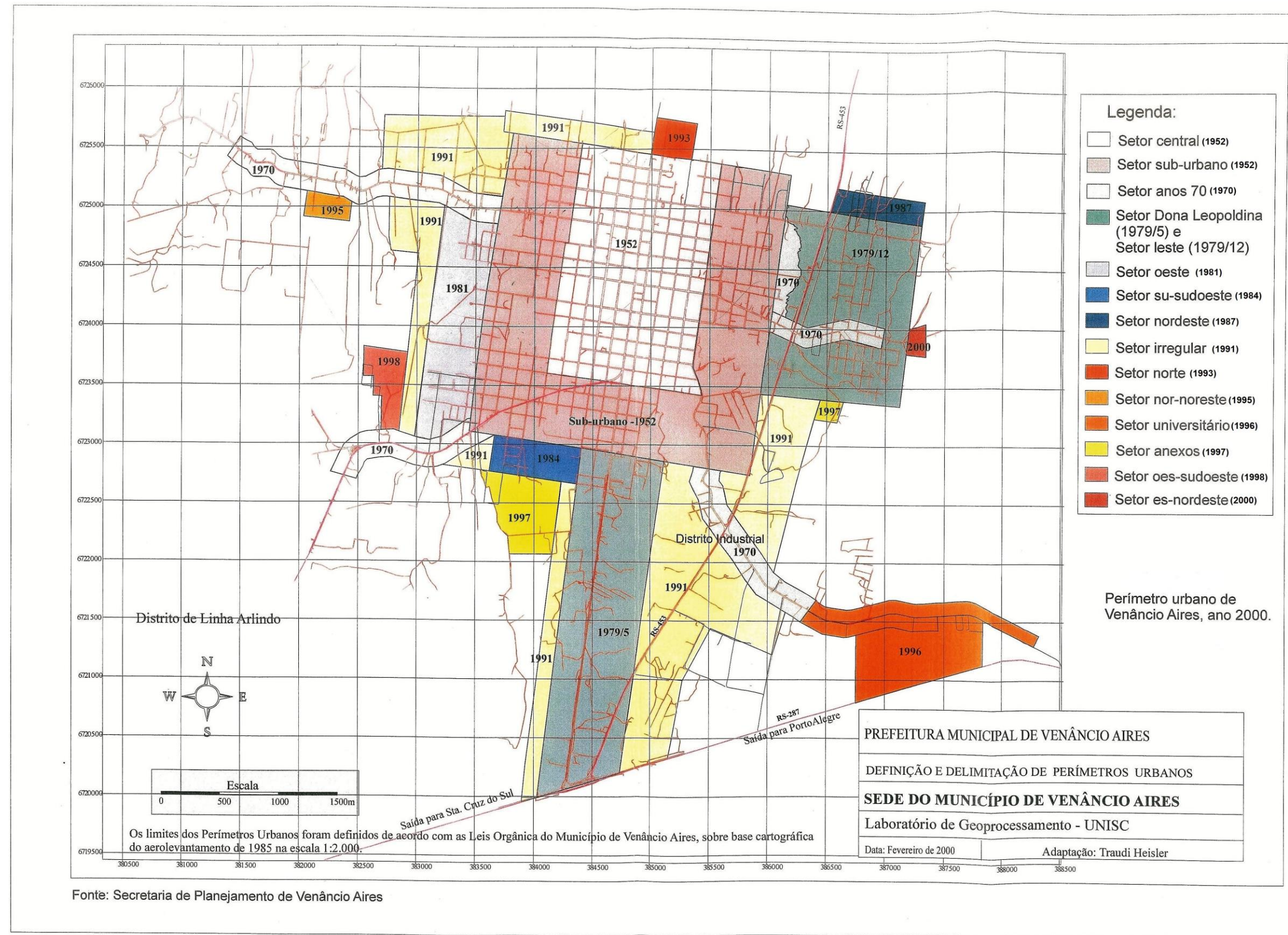


Figura 16 – Mapa da delimitação dos perímetros urbanos de Venâncio Aires-RS



COMPLEMENTAÇÃO DA LEGENDA: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.



O “setor central” corresponde ao núcleo de formação da cidade de Venâncio Aires. É nesta área que se encontra a maior parte dos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, além das construções históricas. Desde o princípio da colonização até os dias atuais, o “setor central” continua com a mesma função, que é ser referência para as principais necessidades de prestação de serviços (HEISLER, 2004). A Figura 17 mostra as construções históricas situadas ao longo da rua Osvaldo Aranha no ano de 1950, juntamente ao setor central.

Figura 17 – Construções históricas situadas na rua Osvaldo Aranha, em 1950



FONTE: Acervo do Museu de Venâncio Aires-RS.

Nos últimos anos, alguns pontos do “setor central” estão sofrendo modernizações, os prédios antigos estão sendo substituídos por novos prédios altos, surgindo dessa maneira a verticalização, no intuito de permanecer num lugar valorizado especialmente pela proximidade e o acesso aos serviços urbanos (HEISLER, 2004). A Figura 18 mostra a vista da verticalização no setor central da cidade.

Figura 18 – Vista da verticalização no setor central da cidade de Venâncio Aires-RS



FONTE: Disponível em: <<https://www.eloimob.com.br/imovel/1558603/cobertura-venda-venancio-aires-rs-cidade-alta>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

O setor “suburbano” localiza-se contíguo ao “setor central”. Quando o “setor suburbano” foi criado, sua característica era eminentemente rural. Com o passar do tempo e com a valorização da área central, essa área foi sendo utilizada para moradia. Observa-se que começa a fugir do rigor do planejamento urbano usado no setor central, justificado pela falta de continuidade da política da época. Atualmente o “setor suburbano” continua tendo função residencial, caracterizado pela forte valorização dos terrenos e dos imóveis (HEISLER, 2004).

As indústrias mais antigas também se localizam no “setor suburbano”; são indústrias de beneficiamento de fumo e de metalurgia que, na época da sua instalação, em 1980, ocuparam as áreas que eram pouco povoadas e os terrenos possuíam preços acessíveis. Nos dias atuais, elas possuem dificuldades de acesso para o transporte de carga e descarga de matéria-prima, no caso do fumo e do aço, devido à intensidade da ocupação que ocorreu em torno dessas indústrias. Dessa forma, os caminhões precisam percorrer longas distâncias para chegar até a indústria (HEISLER, 2004).

Conforme explica Heisler (2004), o mapa da Figura 16 mostra que a expansão do espaço físico urbano da cidade de Venâncio Aires ocorreu para o sul. Ao norte da cidade existe um limite natural, que é o arroio Castelhana e outros cursos d'água que formam uma área sujeita a inundações frequentes. Vale ressaltar que a mancha urbana se localiza ao sopé do rebordo do Planalto da Bacia do Paraná.

De 1952 até 1970, não existiu uma nova lei orgânica que tratasse do aumento do perímetro urbano. As áreas que foram incorporadas à cidade em 1970 constituem-se de faixas que surgiram espontaneamente pela oferta dos terrenos e pela abertura de ruas. Na expansão do “setor central”, de onde os demais setores surgem, os dos anos 1970 são irregulares pois ocupam espaços diferenciados dentro do atual perímetro urbano (HEISLER, 2004).

No mapa da Figura 16, como aponta Heisler (2004), observa-se o setor anos 70 composto por quatro áreas alongadas que se constituem de ocupações irregulares no setor suburbano localizadas nas principais saídas da cidade.

As áreas localizadas a oeste se constituem ligações feitas entre a zona rural e a zona urbana do Município. Essas vias de acesso e saídas da cidade são muito utilizadas para o escoamento dos produtos agrícolas, principalmente erva-mate e o fumo que são levados para as indústrias de beneficiamento da cidade. Devido aos grandes fluxos dessas vias, esses trechos começaram a ser valorizados acelerando a ocupação (HEISLER, 2004).

Atualmente, a função dessas vias de trânsito começou a mudar, pois elas ainda são usadas como ligação entre o meio rural e meio urbano, mas os arredores já foram tomados pela ocupação e foram incorporados ao perímetro urbano e servem de ligação intraurbana para chegar a outros setores. O mesmo fato ocorre com a mancha que se localiza a nordeste, de 1987, sendo uma extensão natural do “setor suburbano” (HEISLER, 2004).

O “setor Dona Leopoldina” (1979/5) se localiza a sul no perímetro urbano. É a principal ligação da cidade com a RS 287 para a Capital. É uma faixa alongada, onde se localizam diferentes tipos de uso do solo. Nessa área existem indústrias, residências e até silos de armazenamento de grãos, além do parque de eventos municipal (Parque do Chimarrão), onde se realiza a FENACHIM (Festa Nacional do Chimarrão) (HEISLER, 2004).

O período em que houve um aumento da construção de moradias foi na década de 90, quando da instalação do Distrito Industrial (em 1996, segundo dados

da Secretaria Municipal de Planejamento de Venâncio Aires), que faz divisa com o setor Dona Leopoldina. Nesta área é possível se perceber uma paisagem mais rural, onde existem pequenas chácaras com criação de animais e a presença de mata nativa (HEISLER, 2004).

O “setor leste” (1979/12) é atualmente considerado como periferia da cidade. Sua valorização entende-se que ocorreu em função da RST 453, que valorizou a especulação imobiliária. O “setor oeste” foi incorporado ao perímetro urbano em 1981, esse setor tomou maior impulso depois da instalação de uma indústria de beneficiamento fumageiro. Nos dias atuais, é uma área residencial de classe média, intensamente ocupada por residências, além de pequenas indústrias. O “setor sul-sudoeste” foi incorporado em 1984, corresponde também a uma extensão do setor suburbano (HEISLER, 2004).

A mancha urbana que corresponde à inclusão no ano de 1991, está composta por várias áreas, ou “setor irregular”, que foi designado dessa forma devido as várias manchas espalhadas em torno do perímetro urbano. A mais importante corresponde à área onde atualmente está instalado o Distrito Industrial, localizado a sul da cidade ao longo da RST 453. Este setor do espaço urbano possui alta concentração industrial e também loteamentos residenciais no seu entorno (HEISLER, 2004). A Figura 19 mostra a área em que está situado o Distrito Industrial, no ano de 2015.

Figura 19 – Vista aérea do Distrito Industrial de Venâncio Aires-RS



FONTE: Disponível em: <<https://folhadomate.com/noticias/pib-de-venancio-aires-cresce-264-em-um-ano/>>. Acesso em: 05 abr. 2020.

As outras manchas do ano de 1991, conforme o mapa da Figura 16, correspondem a uma ocupação contínua exercida pelos migrantes que a cidade de Venâncio Aires atrai e, devido à especulação imobiliária, essas áreas novas possuem grande interesse pelo seu baixo preço, quase sempre acessível a trabalhadores de pouca remuneração.

De acordo com Heisler (2004, p. 48), a expansão urbana da cidade de Venâncio Aires, ocorre espacialmente após 1991, de modo que:

A partir do setor norte, incorporado no perímetro urbano em 1993, inicia uma nova forma para o consumo de imóveis. Surgem com maior intensidade os loteamentos feitos por particulares na intenção de valorizar e ter lucro de suas terras. Na sua grande maioria estão localizados no limite do perímetro urbano, alguns são vendidos com infraestrutura completa e legalizada, mas existe na proximidade do perímetro urbano um número considerável de loteamentos clandestinos.

O setor universitário foi incorporado em 1996 e, localiza-se ao longo da RST 287, sendo que o avanço da sua ocupação se deve à instalação de mais um campus da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC). A partir desse setor da expansão urbana é que o Perímetro Urbano está se concentrando, dado às atividades de prestação de serviços e às educacionais de nível superior estarem sendo cada vez mais procuradas (HEISLER, 2004). Para a referida autora, o significado de uma universidade é considerado como equipamento urbano para atrair o processo de urbanização na cidade.

Os “setores anexos” correspondem a duas áreas incorporadas em 1997, assim como os setores anexados a partir dos anos 90. Esse setor é principalmente composto por loteamentos particulares (HEISLER, 2004).

O “setor oeste-sudoeste” (1998) faz parte das últimas áreas incorporadas ao perímetro urbano da cidade de Venâncio Aires. Este setor surge em função de loteamentos particulares feitos para valorizar o solo urbano. Essa área é de característica rural, pois se localiza numa área de transição do urbano para o rural (HEISLER, 2004).

E finalmente tem-se o “setor leste-nordeste”, localizado no extremo leste do perímetro urbano, incorporado em 2000. Este setor se caracteriza por uma área concentradora da população menos favorecida financeiramente, devido ao preço dos terrenos. É mais um loteamento feito com a intenção de promover a valorização do solo (HEISLER, 2004).



### 3 A PRODUÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VENÂNCIO AIRES – RS

A transformação do espaço urbano de Venâncio Aires, nas últimas décadas, se desenvolveu de forma que:

O intenso processo de urbanização que as cidades de Santa Cruz do Sul e Venâncio Aires vêm experimentando a partir dos anos setenta tem sido caracterizado por um acelerado e contraditório desenvolvimento do mercado e da especulação imobiliária (SILVEIRA; HERMANN, 2001, p. 252).

Ainda, as relações de produção e das atividades econômicas acabaram se reproduzindo no espaço urbano do seguinte modo, conforme Silveira e Hermann (2001, p. 254):

Assim como decorrência das inúmeras fusões das corporações transnacionais, da progressiva automação e informatização de tarefas e de processos no âmbito do processamento de fumo, e da redução da mão-de-obra, o resultado tem sido: a intensificação da segregação urbana representado pelo aumento tanto dos condomínios fechados de luxo, como dos loteamentos e ocupações clandestinas e irregulares na periferia urbana, o crescimento dos vazios urbanos no interior das cidades e o aumento dos gastos públicos com a extensão da infraestrutura urbana para áreas distantes na periferia das cidades.

A cidade é essencialmente o *locus* da concentração de meios de produção e concentração de pessoas; é o lugar da divisão econômica do trabalho (o estabelecimento industrial num determinado lugar, os galpões, os escritórios em outros), é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade e é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço (tanto no nível local, regional, nacional, como no internacional) (CARLOS, 1994, grifo do autor).

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar (CARLOS, 1994).

O uso do solo pode ser classificado e está vinculado, segundo Carlos (1994, p. 87), de modo que:

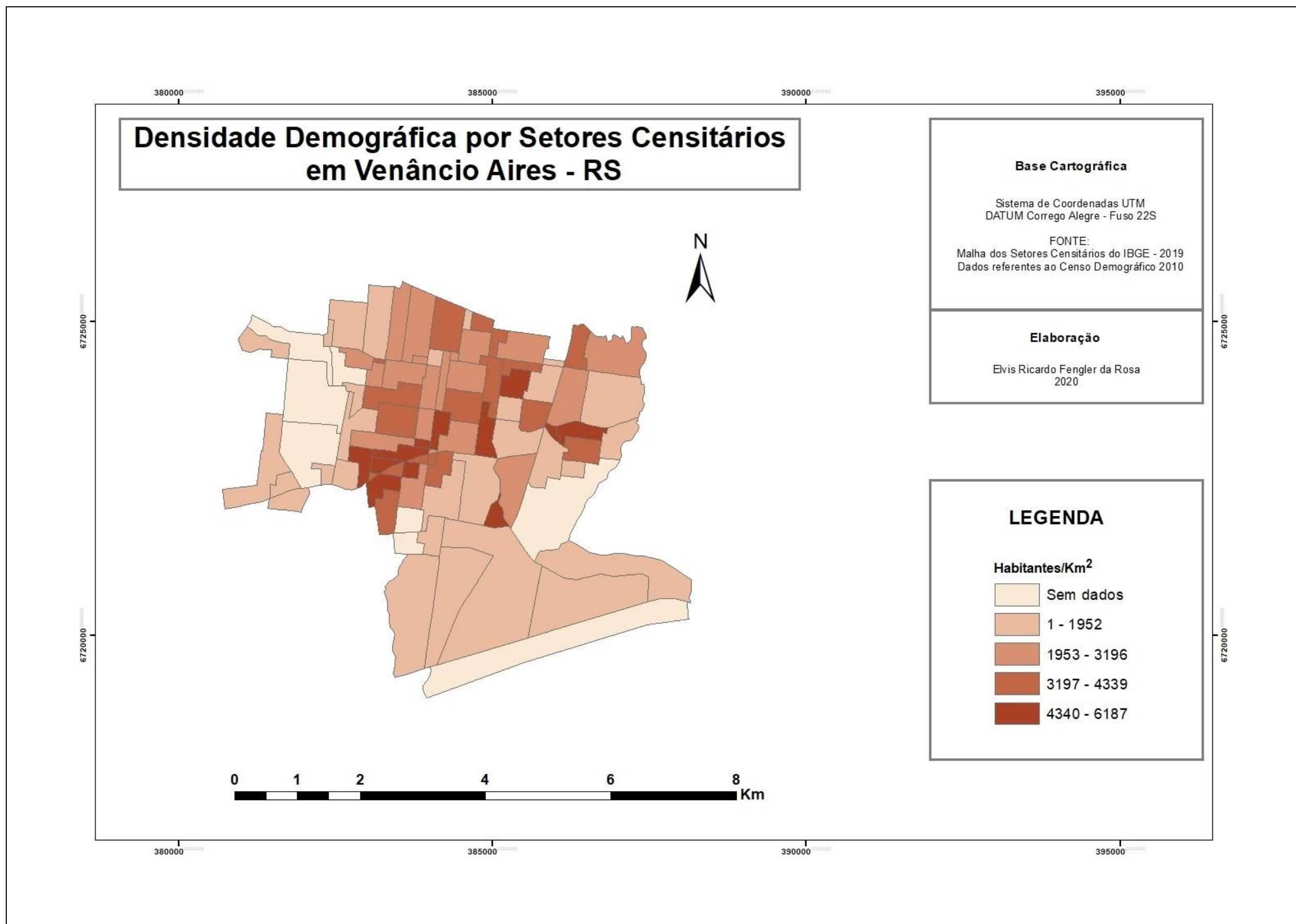


O uso do solo tem sido analisado a partir da classificação fundamentada nos setores de atividades (industrial e comercial) e no residencial. Essa classificação tem como ponto de partida as relações sociais de produção, logo, o uso vinculado ao processo de produção e realização da mais-valia (a totalidade do processo de produção) e o uso para a reprodução da sociedade. Por outro lado, o uso do solo está vinculado à teoria do valor, na medida em que se paga um tributo para se fazer uso de uma determinada parcela do espaço; seja como moradia, local de produção, de prestação de serviço, ponto de venda, etc.

Em suma, é o processo de produção do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseados nos mecanismos de apropriação privada (CARLOS, 1994).

Santos (2008a, p. 105), ao definir a organização interna atual das cidades brasileiras, coloca que “quanto menor a aglomeração, menor a diversidade de sua ecologia social; quanto mais populosa e vasta, mais diferenciadas a atividade e a estrutura de classes, e mais o quadro urbano é compósito, deixando ver melhor suas diferenciações”. Diante dessa configuração espacial, mencionada anteriormente, torna-se importante uma representação de uma distribuição relativa da população no espaço urbano, conforme demonstra o mapa da Figura 20.

Figura 20 – Mapa de densidades demográficas por Setores Censitários, conforme o Censo 2010



O mapa acima mostra que alguns dos setores censitários presentes nos bairros Gressler, Cidade Nova, Xangrilá, Centro, Brígida e Coronel Brito possuem maior densidade demográfica em relação aos demais setores censitários. Fatores como proximidade a importantes vias de acesso articuladoras próximas à área central e a presença de infraestrutura industrial, comercial e de serviços, nesses bairros, podem ser determinantes nessa maior distribuição relativa da população no espaço urbano.

A materialização das construções e edificações no espaço urbano, vista aos olhos humanos, se constitui da seguinte maneira, de acordo com Santos (2008b, p. 191):

De fato, a paisagem urbana pode ser definida como o conjunto de aspectos materiais, através dos quais a cidade se apresenta aos nossos olhos, ao mesmo tempo entidade concreta e como organismo vivo. Compreende os dados do presente e os do passado recente ou mais antigo, mas também compreende elementos inertes (patrimônio imobiliário) e elementos móveis (as pessoas e as mercadorias).

Mas o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques (CORRÊA, 2004).

Assim, o espaço urbano se configura de tal modo que:

A articulação manifesta-se também de modo menos visível. No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade (CORRÊA, 2004, p. 8).

Para Corrêa (2004), ao caracterizar a cidade como sendo fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, ela é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem.

### 3.1 OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

Corrêa (2004) define que o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. Esses foram classificados, pelo referido autor, em cinco agentes, os quais são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Além disso, Marafon (1996) também caracteriza cada um desses agentes, com base em Corrêa (2004), mencionando também suas próprias ideias e interpretações a respeito de cada um desses agentes produtores.

O primeiro agente refere-se aos proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais. Assim, Corrêa (2004, p. 13) caracteriza-os da seguinte forma:

Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto ao porto, às vias férreas, ou em locais de ampla acessibilidade à população, etc. A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades.

Corrêa (2004, p. 15), completa a caracterização, acima, afirmando que “deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra”.

Para Marafon (1996, p. 170), os proprietários dos meios de produção se caracterizam da seguinte forma, pois:

Influenciam de forma direta na definição do espaço social da cidade e são grandes consumidores de espaço, em função de necessitarem de grandes parcelas de terra para a instalação das fábricas e dos depósitos de mercadorias. Normalmente, procuram fixar suas empresas próximas à rede de infraestrutura, como portos, rodovias, ferrovias, sistema de telecomunicações.

Dessa forma, as relações que se estabelecem entre os proprietários dos meios de produção (industriais) e o espaço não dizem respeito somente ao tamanho e à relação custo-benefício, mas também aos requisitos locacionais (MARAFON, 1996).

O segundo agente refere-se aos proprietários fundiários. De acordo com

Corrêa (2004, p. 16):

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.

Corrêa (2004) ressalta que a atuação desses agentes tem se concentrado na periferia das cidades, através de usos em terras bem localizadas (valorizadas por amenidades físicas) onde ocorre a urbanização de *status*, até em terrenos mal localizados (sem amenidades físicas) onde ocorre a urbanização popular.

Para Marafon (1996), esses agentes modeladores, sendo os proprietários fundiários, se empenham para que haja uma utilização intensiva do solo urbano, através da multiplicação do uso ou da verticalização.

Sendo a terra urbana um produto social, que pressupõe um processo de transformação, através da implantação de uma infraestrutura, como instalação de redes de água, esgotos e energia elétrica, de coleta de lixo e pavimentação, os proprietários fundiários pressionam o poder público para que estabeleça a mesma em áreas de expansão, para uma maior valorização de suas propriedades. Assim, é necessário conhecer a influência dos proprietários fundiários no contexto local e o peso que possuem para pressionar na definição do zoneamento e na normatização do uso do solo (MARAFON, 1996).

O terceiro agente refere-se aos promotores imobiliários. Estes são, para Corrêa (2004), constituídos de um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, operações tais como: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro.

Na análise de Marafon (1996, p. 171), os promotores imobiliários se inserem como agentes produtores por realizar estas operações, pois “representam um conjunto complexo que realiza diferentes funções no mercado imobiliário”.

Para Marafon (1996), essas funções podem apresentar arranjos diferenciados de acordo com os interesses envolvidos na realização do imóvel. Existem promotores que executam apenas uma das funções (comercialização ou construção) ou que executam duas ou mais funções (incorporação, construção e

comercialização).

Quanto à gênese do promotor imobiliário, Corrêa (2004, p. 20-21) analisa as seguintes diferenças entre eles, sendo que:

Há desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação de seus negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária. Grandes bancos e o Estado atuam também como promotores imobiliários.

Os promotores imobiliários, normalmente, estão envolvidos na produção para a chamada demanda solvável para a classe média e a de alto status. A produção de imóveis para as camadas populares, via de regra, conta com a ajuda do Estado (MARAFON, 1996).

No caso dos promotores imobiliários, que atuam também como construtores e incorporadores, está a atuação da House Soluções Imobiliárias, com 13 empreendimentos verticais lançados nos últimos 11 anos, conforme o anúncio da Figura 21. O anúncio da Figura 22 mostra o lançamento de uma cobertura do Edifício Neo (em construção), previsto para ser inaugurado em 2024. A empresa construtora conta com as seguintes empresas imobiliárias na parceria comercial: Das Haus, Fábio Lermen, Idear, Kappel, Kist, Konzen, Kuhn, LB Imobiliária, Lemos, Silvio Haussen, Storch e Velton. As referidas imobiliárias constam em anúncio publicado no caderno De Casa, do jornal Folha do Mate (2020). Outras empresas construtoras e incorporadoras também atuam em Venâncio Aires, como a ALM Engenharia, a Aliança Imóveis, a Vamacó, entre outras.

Figura 21 – Anúncio da House Soluções Imobiliárias com seus empreendimentos lançados

**11 ANOS**

**241 UNIDADES entregues\***

\* OU EM ANDAMENTO

UM NOVO SKYLINE PARA **VENÂNCIO AIRES**

**CENTENAS de sonhos REALIZADOS**

**E MUITAS NOVAS HISTÓRIAS EM CONSTRUÇÃO**

Nós somos a *House* e fazemos parte da sua vida. **Em 2021, ainda mais.**

**Linha do Tempo:** EMPREENDIMENTOS EM VENÂNCIO AIRES

- 2010: SÃO CARLOS
- 2012: VILAÇÓ
- 2013: CENTRO CLÍNICO
- 2014: SOLAR DO ARBORETTO
- 2014: OFFICE TOWER
- 2016: VISTA VERDE
- 2016: UNIZLE
- 2020: MASSIMO RESIDENCE
- 2019: BOULEVARD
- 2017: PRIME
- 2021: SINCULO 360
- 2022: INSPIRE
- 2023: LIBRAN
- 2024: NEO

**HOUSE** SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

FALE COM A HOUSE PELO WHATSAPP: (51) 99842-9391 | (51) 99141-7563

abndimento@houseconstrutora.com  
 @houseconstrutoraempjeterm  
 @houseconstrutora

FONTE: Jornal Folha do Mate (2020).



Figura 22 – Anúncio da House Soluções Imobiliárias com o lançamento de uma cobertura no edifício Neo (em construção)

**COBERTURA NEO:**  
você merece o ponto  
mais alto da sua vida

COM O PLANO HOUSE FICA FÁCIL CONQUISTAR

O **NEO** é sinônimo de inovação e conforto. E a cobertura, que ocupa todo o 12º pavimento, reserva qualidades ainda mais especiais: espaço inacreditável (quase 200m²), vista incrível e diferenciais exclusivos, como o home office.

Conquistar este imóvel dos sonhos é possível! Com o Plano House você negocia direto com a casa. Por isso pode personalizar o seu financiamento, **incluindo bens como parte do pagamento**. Veja como funciona:

**198,87m<sup>2</sup>**  
3 DORMITÓRIOS

**NEO**

- Suíte com closet
- Espaço Gourmet
- Home office
- Academia
- Terrço com espaço para spa
- Playground
- Garagem para dois carros
- Fachada "verde"

APARTAMENTO CARRO  
TERRENO CASA  
PERSONALIZE SUA OFERTA \*Preços sujeitos a consulta e negociação

Rua Júlio de Castilhos  
OBRA NO PRAZO

Oportunidade única e exclusiva!  
FALE COM OSO E CONHEÇA O PROJETO

FALE COM A HOUSE PELO WHATSAPP:  
(51) 99842-9391 | (51) 99141-7563

**HOUSE**  
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

PLANO HOUSE  
FINANCIAMENTO DIRETO  
COM A CONSTRUTORA  
IMÓVEL DISPONÍVEL  
PELO PLANO HOUSE

FONTE: Jornal Folha do Mate (2021).

A ALM Engenharia atuou, com a ajuda do Estado, na construção de condomínios verticais para as camadas populares, através do programa habitacional



Minha Casa, Minha Vida. A construtora também edificou outros condomínios verticais particulares, tais como os residenciais Jardim das Palmeiras (Figura 23), Recanto dos Pássaros (Figura 24) e Verônica (Figura 25).

Figura 23 – Residencial Jardim das Palmeiras



FONTE: Trabalho de campo – 09/03/2020.

Figura 24 – Residencial Recanto dos Pássaros



FONTE: Trabalho de campo – 26/01/2020.

Figura 25 – Residencial Verônica



FONTE: Trabalho de campo – 26/01/2020.

O quarto agente refere-se ao Estado. Este atua também, segundo Corrêa (2004), na organização espacial da cidade. O Estado é um agente que pode assumir uma atuação direta como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

O Estado é o agente que atua na produção do espaço urbano mais complexo, por apresentar várias características em relação a essa produção. O Estado é multifuncional, desempenha vários papéis e sua ação ocorre na medida da intensidade e da natureza dos conflitos. Entre os instrumentos que utiliza para a normatização do espaço urbano podemos citar: regulamentação do uso do solo, taxaço de impostos, localização dos equipamentos urbanos e produção do solo urbano (MARAFON, 1996).

No entanto, é através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo, etc., interessantes tanto às empresas com à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas de zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano

(CORRÊA, 2004).

Corrêa (2004) afirma que a atuação do Estado visa criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

No caso da cidade de Venâncio Aires, o Estado atuou na construção de condomínios verticais destinados às camadas populares através do Programa Minha Casa, Minha Vida, como na construção dos residenciais Altos da Aviação (Figura 26), Pôr do Sol (Figura 27) e Bela Vista (Figura 28).

Figura 26 – Residencial Altos da Aviação



FONTE: Trabalho de campo – 01/06/2014.



Figura 27 – Residencial Pôr do Sol



FONTE: Trabalho de campo – 26/01/2020.

Figura 28 – Residencial Bela Vista



FONTE: Disponível em: <<https://folhadomate.com/noticias/apartamentos-do-residencial-bela-vista-serao-entregues-sexta-feira/>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

O quinto e último agente refere-se aos grupos sociais excluídos. Eles se inserem no espaço urbano da maneira que:

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos, independentemente e a despeito de outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência (CORRÊA, 2004, p. 30).

A esse grupo social de baixa renda resta a alternativa de morar em cortiços, em conjuntos habitacionais construídos pelo Estado ou a autoconstrução. Esses grupos localizam-se, via de regra, nas áreas menos atraentes, naquele momento, para o capital e acabam produzindo o seu próprio espaço (MARAFON, 1996).

Por fim, Corrêa (2004) destaca que a atuação dos agentes modeladores do espaço urbano não se faz isoladamente, e sim, atuam em conjunto. O autor menciona, ainda, que a ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 2004).

Dessa maneira, os agentes produtores do espaço urbano, com destaque para os promotores imobiliários e o Estado, atuam na produção de edifícios, na área urbana de Venâncio Aires-RS, promovendo uma distinção na forma urbana através da localização diferenciada desses edifícios na cidade.

Segundo o jornal Folha do Mate, ao publicar uma reportagem sobre o processo de verticalização em Venâncio Aires-RS, em 2020, há narrativas importantes de entrevistas, a exemplo da narrativa concedida pelo engenheiro civil Celso Knies para Kussler (2020, p. 18), conforme segue abaixo:

As construções mais altas se expandiram pela cidade. A região central é a que mais se desenvolveu em termos de crescimento comercial e habitacional, por meio de edifícios. Nas ruas principais e adjacentes, qualquer empreendimento será verticalizado, conforme o atual cenário.

De acordo com a primeira narrativa, Celso Knies observa que a partir do ano 2000, as construções mais altas evoluíram, para atender a realidade do mercado da construção civil. Nos últimos 15 anos, os prédios acima de quatro andares e com arquitetura inovadora ganharam espaço.

Conforme a segunda narrativa, a seguir, o arquiteto Giovani Bülow explica que no decorrer do processo de urbanização, a cidade ficou mais compacta e, que a densificação e a otimização dos espaços possibilitou a diminuição do ‘custo da cidade’. Além disso, argumenta que a segurança e a localização são os principais atrativos para quem deseja investir em um imóvel. Conforme entrevista concedida para Kussler (2020, p. 18), Bülow afirma que “as construções verticais há um maior número de pessoas residindo numa área menor, que usufruem da mesma rede de esgoto, luz, entre outras obras de infraestrutura que compõem o planejamento urbano”.

### 3.2 DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DA VERTICALIZAÇÃO URBANA E DA RENDA DA TERRA URBANA

A definição da verticalização urbana, segundo Souza (1994, p. 135), é conhecida como “a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre as múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”.

Como uma de suas principais características proporcionadas nos diferentes espaços urbanos do nosso País, Souza (1994, p. 147) salienta que “a produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia do capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional”.

Como características de um processo gerado por diferentes agentes produtores envolvidos, Souza (1994, p. 150) evidencia ainda que “produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”.

A verticalização pode ser entendida como um processo de crescimento urbano por intermédio da proliferação de edifícios, que reproduz intensamente o solo urbano pela superposição de pavimentos e, dessa forma, possibilita a sua valorização, ou seja, quanto mais verticalizado, mais valorizado (OLIVEIRA, 2012).

Oliveira (2012) destaca que o processo de verticalização urbana se

materializa por intermédio do edifício, sendo que esse objeto de produção do espaço urbano foi possível a partir da inovação tecnológica advinda do uso do concreto armado e do elevador, com suporte do capital.

Bolfe (2003, p. 92) define o processo de verticalização urbana, ao abordar os contextos urbano e regional de Santa Maria-RS, sendo que “[...] o processo de verticalização é o resultado do solo criado e multiplicado. Dessa maneira, os edifícios são a expressão material desse processo na paisagem urbana e implicam a propriedade e uso do solo”.

Para Löwen Sahr (2000, p. 09), ao definir a verticalização urbana, contextualiza essa forma de expansão urbana, a qual “[...] exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano”. A referida autora aborda, em seu trabalho, seis dimensões de análise da verticalização, a partir de um estudo empírico na cidade de Ponta Grossa-PR, sendo: histórica, espacial, social, simbólica, econômica e, do planejamento.

Na análise de Sposito (1991, p. 55), sua pesquisa aborda a contextualização da reprodução territorial da cidade, relacionando o processo de verticalização como uma das formas de ampliação de sua base territorial. A autora conceitua, de maneira ampla, esse processo, sendo que:

A verticalização é uma forma peculiar de expansão territorial urbana, pois através dela uma fração diminuta do território da cidade, via incorporação – construção de uma edificação de vários pavimentos – multiplica-se, desdobrando-se tantas vezes, quantas forem os números de pavimentos.

Esta multiplicação/desdobramento de parcelas do território da cidade, através do processo de identificação da verticalização, é que se constitui a peculiaridade desta forma de expansão. Aqui, a reprodução territorial da cidade, segundo as especificidades desta forma de expansão, viabiliza a reprodução territorial ampliada da cidade (SPOSITO, 2001).

Conforme Ramires (1998, p. 98), ao caracterizar o processo de verticalização como uma ação promovida no espaço interno das diferentes cidades, o autor aponta que “a verticalização do espaço urbano, sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do

capital no setor da construção civil e mercado imobiliário”.

A materialização das edificações no espaço urbano se desenvolveu cada vez mais no decorrer dos últimos anos. Conforme Machado e Mendes (2003, p. 56):

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades.

Os autores ainda apresentam a verticalização como um processo que ocorre na área central das cidades, de forma que:

A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de expansão dessas áreas. Ela proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro (MACHADO; MENDES, 2003, p. 56).

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social. Mas, o processo de verticalização, assim como os empreendimentos horizontais, representa, sobretudo, uma forma de apropriação capital do espaço urbano por grupos que simultaneamente o produz e o consome (FRANÇA; ALMEIDA, 2015).

O processo de verticalização urbana, na cidade de Venâncio Aires, tem se concentrado com maior número de edifícios construídos e, em construção, no bairro Centro. Mas também vários outros edifícios foram construídos e estão localizados nos bairros da periferia da cidade, caracterizando assim, o processo espacial da descentralização. Neste sentido, o processo de verticalização que ocorre em uma cidade pequena como Venâncio Aires, irá alterar profundamente as formas urbanas, as configurações sociais dos espaços e as experiências de viver a cidade. Neste sentido, ele aponta para um conjunto de formas espaciais vinculadas as características fragmentadas e contraditória do que a teoria entende como produção



capitalista do espaço urbano. Estes processos e formações se evidenciam em qualquer espaço urbano, do maior ao menor, da cidade grande, passando pela média, até algumas cidades pequenas, como é nosso caso.

O solo urbano<sup>3</sup> na economia capitalista se constitui, de acordo com Marafon (1996, p. 164), da forma pela qual:

A renda da terra urbana assume um aspecto importante para a análise, pois é um dos elementos que permitem a apreensão do urbano. O preço da terra e a sua renda apresentam um forte efeito sobre a forma urbana, como a distribuição socioeconômica da população na cidade.

Souza (1994) analisa que a propriedade privada é condição fundamental para a existência da renda da terra, tanto no campo como na cidade. Essa forma de renda é independente e historicamente muito anterior ao capitalismo, podendo até, como já se sugeriu contrapor-se a ele.

Singer (1980) estabelece uma relação entre a propriedade privada do solo, o capital e o lucro. Também diferencia o capital em si do capital imobiliário. Dessa forma, Singer (1980, p. 77) destaca que:

O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. Mas o “capital” imobiliário não entra neste processo, na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui em si, meio de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém.

Na abordagem do referido autor, o estudo da renda da terra aplicada ao contexto do solo urbano também pode ser analisado. Singer (1980, p. 77) argumenta que:

Se a propriedade privada dos meios de produção fosse abolida, o capitalismo desapareceria. Mas, se a propriedade do solo fosse socializada, desapareceria a dedução do lucro representada pela renda da terra, porém, o capitalismo não só continuaria existindo, como, inclusive, se fortaleceria,

---

<sup>3</sup> Autores como Singer (1980), Harvey (1980) e Ferrari (1986) utilizam o termo “solo urbano” nas suas análises sobre o espaço urbano. Já Villaça (2001) e Corrêa (2004) utilizam o termo “terra urbana” em suas análises. Por fim, Souza (1994) e Marafon (1996) utilizam ambos os termos na análise de suas pesquisas.

pois o lucro assim incrementado intensificaria a acumulação de capital.

Para o autor, a natureza da renda da terra é definida pelo pagamento do uso do solo urbano. Singer (1980, p. 77-78) menciona a ideia de que “o capital imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”.

Assim, segundo Souza (1994, p. 156), afirma o seguinte fato acerca da monopolização desse acesso como condição à atividade econômica, sendo que “a terra é, portanto, condição de produção em todos os setores da economia”.

A renda do solo urbano não advém das construções e das benfeitorias que sobre ele incidem, mas de sua “localização”. Construções e infraestrutura da mesma natureza, em terrenos com localizações diferentes, apresentam preços diferentes. Esses preços geralmente se formam pela demanda, pela quantidade de dinheiro que se esteja disposto a pagar no mercado imobiliário pela terra urbana, em função da acessibilidade aos locais relevantes da cidade (local de trabalho, compras, lazer) e serviços de infraestrutura (SOUZA, 1994).

Villaça (2001) analisa a valorização da terra no espaço urbano, entendendo que esse espaço está em constante valorização. Esse processo de valorização do solo urbano, segundo Villaça (2001, p. 72, grifo do autor), ocorre da maneira que:

Logo, esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela *localização* dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim, como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

Um terceiro valor de uso para a terra urbana é descrito por Villaça (2001, p. 74, grifo do autor), tal como:

A *acessibilidade* é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção.

Dessa forma, em uma perspectiva de análise intraurbana, Villaça (2001) estabelece uma relação entre a localização dos objetos tais como edifícios, ruas, praças, entre outros e, a acessibilidade a esses objetos para a determinação do valor da terra urbana em função de um trabalho social.

Quase sempre a propriedade imobiliária é dotada de certas benfeitorias – ela é desmatada, arruada, cercada e não poucas vezes construída – o que dá a impressão que o seu “valor” resulta das inversões feitas nestas benfeitorias. Na realidade, a influência de tais inversões sobre o “valor” do imóvel muitas vezes é negligenciável. Para perceber isso, basta lembrar que imóveis com as mesmas benfeitorias podem ter preços completamente diferentes, conforme sua localização. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo “valor” do terreno, pois o valor da construção, em termos de materiais usados, pode não cobrir sequer o custo de sua demolição (SINGER, 1980).

Em Venâncio Aires-RS, os terrenos apresentam localizações diferentes e valores também diferenciados. As diferenças de valores dos terrenos em localidades diferentes se dão pelas benfeitorias produzidas no entorno (investimentos públicos em infraestrutura e investimentos privados que aumentam a demanda pela terra urbana). Neste sentido, por um lado os imóveis apresentam demandas (procura por compra de imóveis) diferentes em virtude das benfeitorias feitas na região urbana em que se localizam e também pelos investimentos estabelecidos na construção em si. Isso gera diferentes formas de aproveitamento do terreno e estabelecimento de processos de verticalização dos imóveis.

Na medida em que a cidade vai crescendo, centros secundários de serviços vão surgindo em bairros, que formam novos focos de valorização do espaço urbano. O crescimento urbano implica necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. Assim, por exemplo, o centro principal tem que se expandir, à medida que aumenta a população que ele serve. Esta expansão esbarra nos bairros residenciais “finos” que o circundavam, determinando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais “exclusivas”, providencialmente criadas pelos promotores imobiliários (SINGER, 1980).

No caso dos bairros Aviação e Gressler, conforme a Figura 29 e a Figura 30, respectivamente, há a presença de alguns importantes estabelecimentos comerciais e de serviços, os quais facilitam o acesso da população local a eles, assim não precisando ir à área central procurar por esses estabelecimentos.

Figura 29 – Estabelecimentos comerciais e de serviços localizados no bairro Aviação



FONTE: Trabalho de campo – 02/08/2020.

Figura 30 – Estabelecimentos comerciais e de serviços localizados no bairro Gressler



FONTE: Trabalho de campo – 02/08/2020.

Harvey (1980) analisa, em sua obra “A Justiça Social e a Cidade”, considerando os contextos do processo social e da forma espacial, a redistribuição da renda real em um sistema urbano. Dessa forma, o solo urbano é foco de análise do ponto de vista dos mecanismos que abordam as decisões locacionais no espaço

urbano e seus efeitos sobre a distribuição da renda real de diferentes grupos na população.

Na concepção de Harvey (1980), o solo urbano é, além do mais, analisado a partir dos efeitos de exteriorização ou de externalidades, as quais incluem além de parâmetros econômicos, os efeitos ambientais no espaço urbano. De acordo com Harvey (1980, p. 52):

[...] há diferentes graus de demanda para diferentes tipos de moradias (moradias de rentabilidade baixa sendo em geral bem menos responsáveis pela mudança na demanda, do que moradias de média ou alta rentabilidade). Mas mesmo quando alguém acredita estar alheio a essas complicações, ainda tem que lidar com o problema teórico embaraçoso das exteriorizações no mercado de moradias. Essas exteriorizações podem surgir de fontes muito diferentes; elas estão, por assim dizer, constantemente influenciando no solo e no mercado de propriedade. Na medida em que o mercado de propriedade é sensível a elas, podemos esperar que influenciarão os valores do solo; uma nova fonte de poluição conduziria ao declínio dos valores do solo; uma nova praça pública conduziria a uma alta dos valores do solo.

Com base na ideia acima, há uma forte demanda na cidade, nos recentes anos, além da venda de determinados terrenos, pela construção de moradias, desde casas, sobrados até edifícios residenciais. O mercado de moradias em Venâncio Aires-RS apresenta concorrência entre as diversas imobiliárias presentes na cidade, sendo 37 empresas, conforme o caderno De Casa do jornal Folha do Mate (2020), como também entre as construtoras e incorporadoras que têm lançado e construído novas edificações em diferentes bairros da cidade. Quanto às exteriorizações, há a presença de fontes de poluição, de origem industrial, na área urbana que estão localizadas distantes dos terrenos disponíveis para construção de novas moradias. Da mesma forma, há investimentos públicos e privados, os quais determinam uma alta no valor do solo urbano.

Pode-se, ainda, analisar esses efeitos, conforme Harvey (1980, p. 54), de modo que “o padrão de exteriorizações no mercado de moradias está, por isso, mudando sequencialmente, assim como a ocupação de novos lugares, invariavelmente, impõe novos custos e benefícios aos lugares já organizados.”

Dessa forma, em Venâncio Aires-RS, há diferentes externalidades ou economias de aglomeração (opções em comércio e prestação de serviços), as quais têm se expandido para bairros próximos à área central ou para importantes vias de acesso à cidade, presentes nos bairros Aviação e Santa Tecla, os quais se localizam

na parte oeste da cidade. Com os bairros Gressler e Leopoldina, localizados ao sul da cidade, ocorreu o mesmo processo.

Recentemente, na área central, está ocorrendo juntamente aos novos edifícios sendo construídos, a construção e oferta de salas comerciais anexas a alguns desses edifícios (Figura 31). Anteriormente a esses novos edifícios, havia casas que foram demolidas para a construção desses. Isso gerou e continua gerando impactos na forma e na estrutura do espaço urbano de Venâncio Aires-RS.

Figura 31 - Salas comerciais anexas ao Edifício Inspire (em construção, ao fundo)



FONTE: Trabalho de campo – 02/08/2020.

A quantidade de um recurso sem preço (tal como o ar fresco e o silêncio) pode ser alterada; o preço de um recurso ou o custo de acesso a um recurso podem ser mudados. Há, naturalmente, conexão entre o valor do solo e da moradia e o preço dos recursos, desde que mudanças neste último sejam hipoteticamente capitalizadas por mudanças nos primeiros. Dadas as imperfeições do mercado de moradia, temos base para supor que esta capitalização não é necessariamente racional. Em qualquer caso, a capitalização apenas reflete os diferenciais, não conseguindo proporcionar diferenciais atuais para aqueles custos de operação afetados pela disponibilidade e preço dos recursos. Somos, por isso, forçados a considerar o impacto direto sobre a distribuição de renda e a disponibilidade e preço mutáveis dos recursos, à medida que um sistema urbano cresce e se desenvolve

(HARVEY, 1980).

Houve, por vários anos, terrenos sem imóveis construídos, a exemplo de um fato ocorrido em uma quadra, de número 232, localizado no bairro Aviação (Figura 32). Atualmente, casas e alguns edifícios foram construídos nesse quarteirão, além de sobrados estarem em construção no mesmo (Figura 33). Há também alguns terrenos à venda no mesmo quarteirão. Isso demonstra que há menor disponibilidade de terrenos sem imóveis e, a maioria desses terrenos está à venda. Diante disso, houve uma alteração no valor dos terrenos e imóveis, sendo estes, atualmente, destinados à moradia, devido à oferta dos mesmos no referido local.

Figura 32 – Quadra nº 232 localizada no bairro Aviação



FONTE: Trabalho de campo – 02/08/2020.



Figura 33 – Sobrados em construção na Quadra nº 232



FONTE: Trabalho de campo – 02/08/2020.

Diante desse panorama gerado na atual área urbana de Venâncio Aires, do ponto de vista da estruturação do solo urbano e da renda da terra, pode-se analisar que diversos espaços vazios, como terrenos, apresentaram valorização através da construção de novas edificações residenciais e comerciais, como também da substituição de casas, as quais anteriormente ocuparam esses espaços, por edificações verticais de maior altura e com novas estruturas compondo a sua construção. Desse modo, torna-se possível afirmar que há uma procura maior por esses espaços, que aguardam valorização por meio de novas construções, como forma de aproveitar esses espaços, modificando-os e gerando, assim, novas formas urbanas.



## 4 A ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VENÂNCIO AIRES – RS

### 4.1 A VALORIZAÇÃO DO SOLO SEGUNDO OS BAIRROS DE VENÂNCIO AIRES – RS

Cada cidade brasileira tem geralmente, um centro principal no qual se localizam órgãos da administração pública, a igreja matriz, os tribunais, o distrito financeiro, o comércio atacadista, o comércio varejista de luxo, cinemas, teatros, etc. O centro principal possui, em alto grau, todos os serviços urbanos e ao seu redor se localizam as zonas residenciais da população mais rica. Os serviços urbanos se irradiam do centro à periferia, tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta. Além disso, o conjunto da população e das empresas utilizam, em alguma medida, os serviços disponíveis apenas no centro principal, de modo que a distância em que se encontram do referido centro determina seus gastos de transporte (em dinheiro e em tempo) cada vez que se deslocam até ele. De tudo isto resultaria um “gradiente” de valores do solo urbano, que a partir do máximo, no centro principal, iria diminuindo até atingir um mínimo nos limites do perímetro da cidade (SINGER, 1980).

Dessa forma, há uma relação entre a valorização do solo urbano (através do preço do metro quadrado de terreno) e o gradiente de valores de terreno. A tendência é que ocorra alterações nos valores de terreno a partir da área central, onde esses valores são maiores, diminuindo em direção aos bairros periféricos até o limite do perímetro urbano. Richardson (1978, p. 40) expõe essa ocorrência no núcleo urbano residencial, de modo que:

No núcleo residencial, a queda nos valores de terreno tenderá a ser menor que o declínio exponencial. Isto acontece porque as famílias que moram em locais mais centrais tendem a ocupar áreas menores. Esta possibilidade de economizar terreno para habitação faz a demanda permanecer baixa, aumentando assim os valores de terreno acima do que de outra maneira seriam seus níveis, à medida que se aproxima do centro da cidade.

De modo similar, os valores de terreno serão mais altos nas diferentes partes da cidade de acordo com o fato das áreas terem acesso mais fácil a linhas de ônibus, estações de trem suburbano e artérias principais da rede urbana do que em

outras áreas equidistantes do centro da cidade. Assim, se marcarmos o gradiente de valor de terreno ao longo de qualquer raio do centro da cidade num gráfico, o gradiente declinará continuamente, mas irá apresentar pequenos picos nos lugares onde o raio atravessa ruas principais ou passa por um subcentro (RICHARDSON, 1978).

Ferrari (1986), ao abordar os valores do solo urbano, arrola dois fatores que atuam na formação dos preços do solo urbano. O primeiro é explicado pela lei da oferta e da procura ou pelas forças de mercado e, o segundo, ocorre pela dependência dos terrenos ao negócio das construções.

O preço de um terreno, de acordo com Ferrari (1986, p. 337), é formado por vários elementos, como:

- a) Custos de urbanização: compreende todas as despesas, públicas e privadas, na implantação dos serviços públicos ou de uso público urbanos nos terrenos.
- b) A maior ou menor acessibilidade do terreno aos locais de trabalho, ao centro da cidade, às áreas de educação, recreação, administração pública etc. Essa acessibilidade pode ser medida em distância por linha reta, em distância pelas vias de acesso, em tempo de percurso ou em custo de transporte.
- c) Renda do terreno: renda que o terreno pode dar pela sua escassez ou pela perspectiva de valorização (renda de antecipação).

Com a obtenção dos dados referentes aos valores do metro quadrado de terreno por face de quadra, conforme disposto na Tabela XV do Código Tributário Municipal (Decreto nº 6481, de 28 de dezembro de 2018), foi possível também efetuar o cálculo das médias de valores de terreno por metro quadrado, de acordo com cada bairro também descrito na mesma tabela, utilizando-se o *Microsoft Excel 2016*. Dessa maneira, com a obtenção dessas médias para cada bairro, foi possível elaborar, além de uma tabela representando as médias para esses bairros, um mapa temático representando a valorização do solo urbano da cidade de Venâncio Aires-RS.

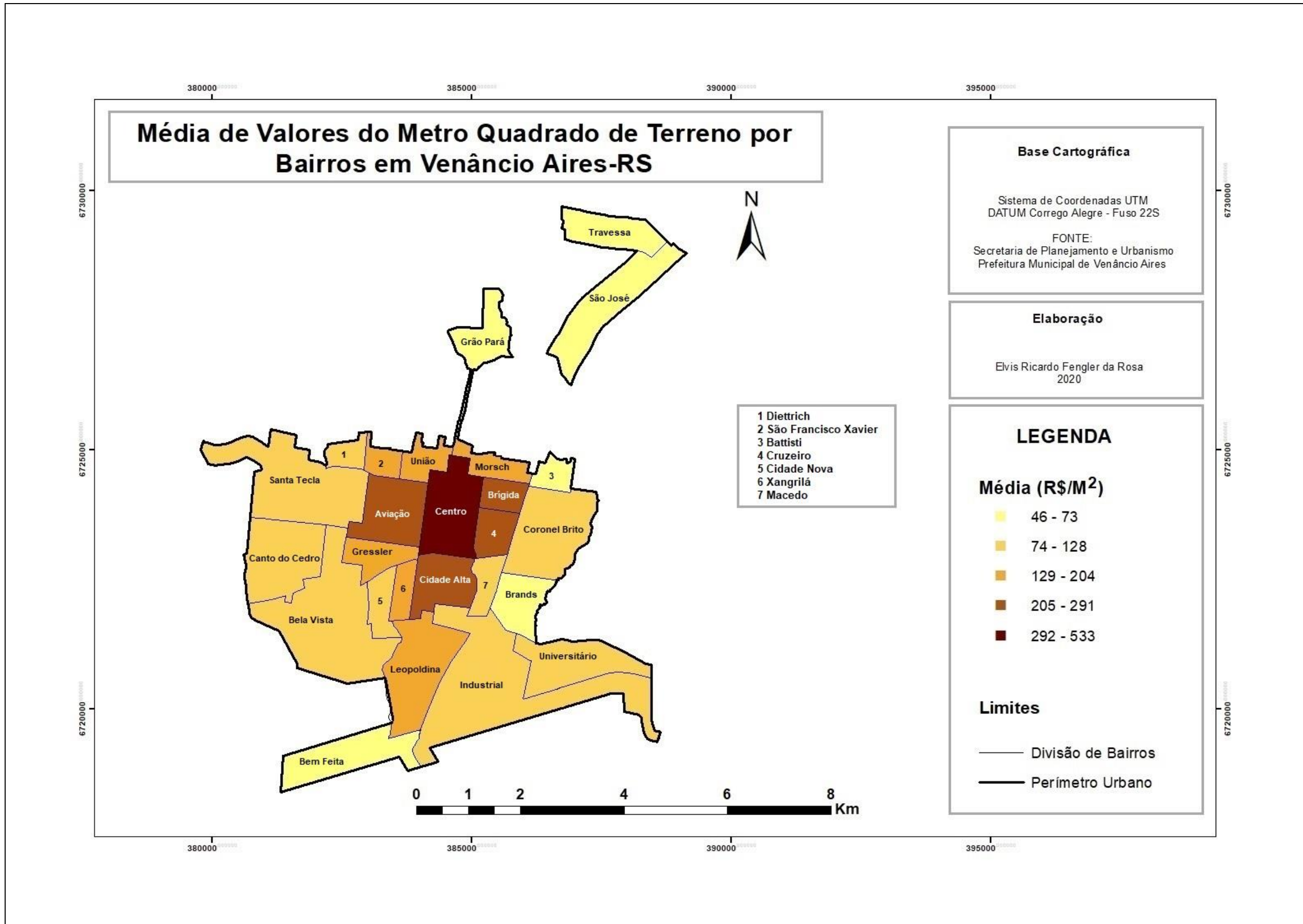
A partir da Tabela 3 e do mapa (Figura 34), abaixo, os quais representam essa valorização com a média do preço do metro quadrado de terreno, de acordo com cada bairro, pode-se analisar as médias desses valores em cinco intervalos de classe, com amplitude da média de valores variando de 46 a 533 reais por metro quadrado de terreno.

Tabela 3 – Valorização do solo urbano por bairro, segundo as médias de valores do metro quadrado de terreno

<b>Intervalo de Classe</b>	<b>Bairro</b>	<b>Média (R\$/M<sup>2</sup>)</b>
46-73	Battisti	46
	Grão Pará	55
	São José	56
	Travessa	56
	Bem Feita	59
	Brands	73
74-128	Coronel Brito	87
	Bela Vista	91
	Industrial	99,12
	Canto do Cedro	99,25
	Universitário	105
	Dietrich	109
	Santa Tecla	115
	Macedo	123
	Cidade Nova	128
129-204	Xangrilá	155
	São Francisco Xavier	166
	Leopoldina	181
	Morsch	192
	União	194
	Gressler	204
205-291	Aviação	246
	Cidade Alta	253
	Brígida	254
	Cruzeiro	291
292-533	Centro	533

FONTE: Adaptada do Código Tributário Municipal (Decreto nº 6481, de 28 de dezembro de 2018).  
 ORGANIZAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2020.

Figura 34 – Mapa da Média de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Bairros em Venâncio Aires-RS

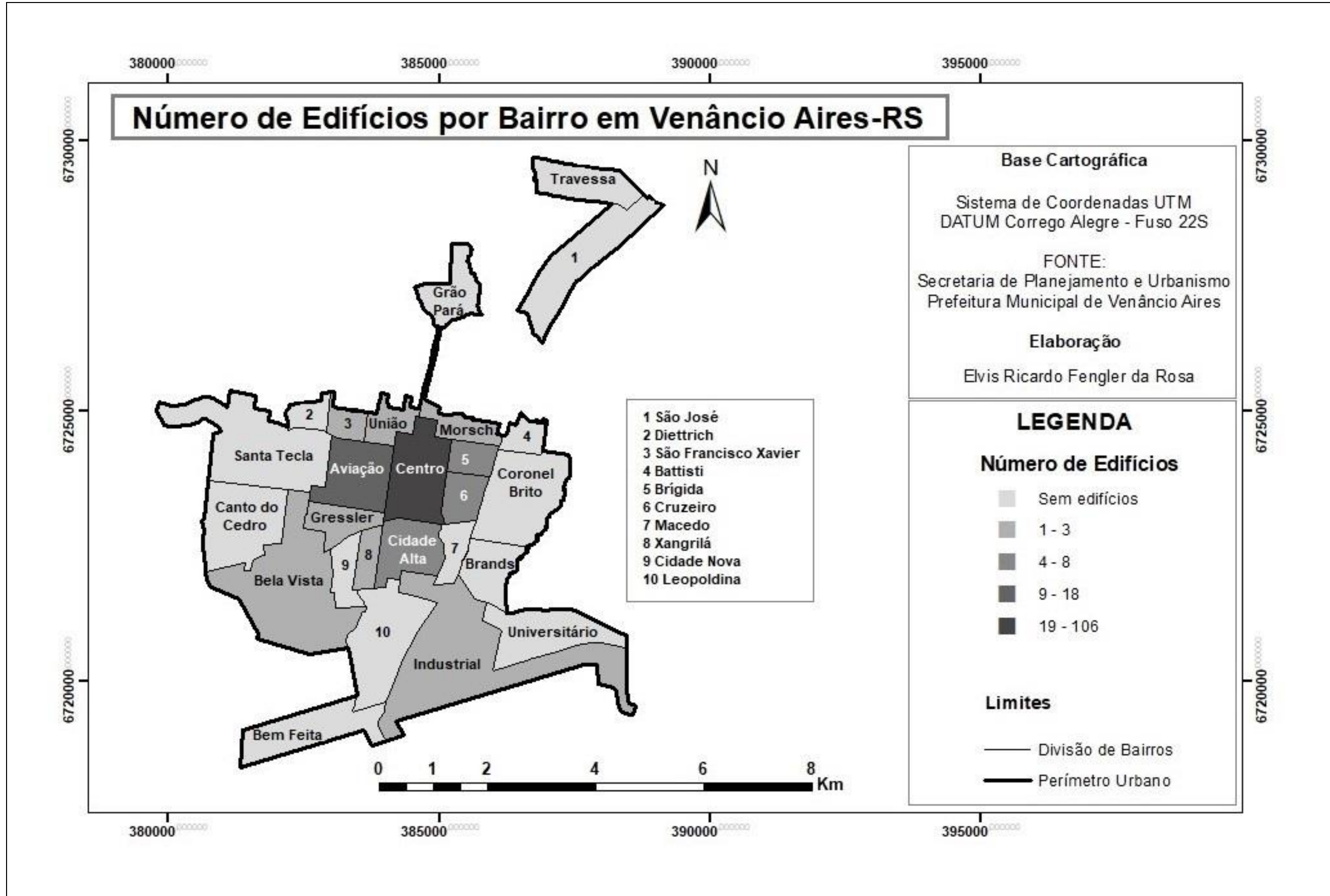


## 4.2 A DISTRIBUIÇÃO QUANTITATIVA DOS EDIFÍCIOS CONFORME OS BAIRROS DE VENÂNCIO AIRES – RS

Com a obtenção dos dados referentes à distribuição de edifícios por bairros de Venâncio Aires, através de trabalho de campo, auxílio de *sites* da Internet e do *Street View*, um modo inserido nos Mapas do Google, foi possível elaborar um mapa temático do número de edifícios por bairro. A cidade de Venâncio Aires contém um total de 155 edifícios na sua área urbana, construídos e com a construção em andamento, considerando-se a contagem pela nomenclatura dos edifícios. A quantidade mínima de pavimentos para ser considerado processo de verticalização urbana é de quatro pavimentos, conforme critérios de pesquisadores.

No mapa abaixo (Figura 35), que representa a quantidade de edifícios por bairro, é possível verificar a alta concentração de edifícios no bairro Centro, o qual mostra uma amplitude de 88 edifícios os dois primeiros bairros com maior número de edifícios, sendo os bairros Centro e Aviação. O bairro Centro conta com 106 edifícios, seguindo com o bairro Aviação, com 18 edifícios, o bairro Cruzeiro, com 08 edifícios, o bairro Cidade Alta, com 07 edifícios e, o Bairro Brígida, com 06 edifícios. O bairro União conta com 03 edifícios. O bairro São Francisco Xavier conta com 02 edifícios. Os bairros Bela Vista, Gressler, Industrial, Morsch, e Xangrilá contam, cada um, com 01 edifício. Assim, dos 26 bairros, são 12 bairros com edifícios e 14 bairros sem edifícios em Venâncio Aires. Na análise posterior ao mapa da Figura 35, pode-se estabelecer uma comparação entre o mapa referido e o mapa anterior, da Figura 34.

Figura 35 – Mapa do Número de Edifícios por Bairro em Venâncio Aires-RS



A partir da análise dos mapas da média de valores por metro quadrado de terreno e do número de edifícios, por bairros, pode-se afirmar que houve correlação das informações obtidas para o Bairro Centro. Nos demais bairros, há contrastes na comparação, considerando a maioria dos casos. O bairro Cruzeiro é o segundo bairro com maior média de valor do metro quadrado de terreno e o terceiro em número de edifícios. O bairro Aviação é o segundo bairro em número de edifícios, porém, é o quinto bairro considerando a média de valor do metro quadrado de terreno. Há casos de correlação comparando bairros sem edifícios, que possuem as menores médias de valores do metro quadrado de terreno, como nos bairros Battisti, Brands, Bem Feita, Grão Pará, São José e Travessa.

#### 4.3 A RELAÇÃO DA VALORIZAÇÃO DO SOLO E A LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM QUADRAS DE BAIROS COM MAIOR VALORIZAÇÃO E PRESENÇA DE EDIFÍCIOS, SEGUNDO AS CONFIGURAÇÕES DA FORMA URBANA

A partir da análise hipotético-dedutiva, abordada nesta pesquisa, pode-se inferir configurações da forma urbana destacando-se quadras selecionadas, sendo um exemplo para cada configuração, em relação ao bairro no qual a quadra está localizada e ao valor do metro quadrado de terreno da quadra referida, fazendo-se também uma relação com a média do valor, de acordo com cada configuração da forma urbana.

Assim, pode-se analisar cada configuração através do estudo e caracterização da morfologia urbana, em especial do tecido urbano e seus elementos que o compõem, razão pela qual se destaca a contribuição de Moudon (1997 apud REGO E MENEGUETTI, 2011, p. 125):

O tecido urbano é configurado pelo sistema viário, pelo padrão do parcelamento do solo, pela aglomeração e pelo isolamento das edificações assim como pelos espaços livres. Em outras palavras, o tecido de cidade é dado pelas edificações, ruas, quadras e lotes, parques, praças e monumentos, nos seus mais variados arranjos. No entanto, esses elementos devem ser considerados como organismos – constantemente em atividade e, assim, em transformação ao longo do tempo.

Com base na abordagem acima, foram elaboradas quatro configurações da forma urbana, descritas e explicadas a seguir, as quais são:



- a) Quadra de alto valor com presença de verticalização;
- b) Quadra de alto valor sem presença de verticalização;
- c) Quadra de baixo valor com presença de verticalização;
- d) Quadra de baixo valor sem presença de verticalização.

#### **4.3.1 Quadra de alto valor com presença de verticalização**

A presente configuração da forma urbana, no caso da cidade de Venâncio Aires, geralmente ocorre na área central, predominantemente, no bairro Centro. São casos nos quais há uma grande valorização dos preços dos terrenos, havendo também maior presença de edifícios na quadra.

Pode-se destacar a importância da área central da cidade, quanto às atividades que nela se localizam e, à acessibilidade proporcionada de maneira mais ampla a essas atividades, de modo que:

De fato, a Área Central constitui-se no foco principal não apenas da cidade mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos. Ela se destaca na paisagem da cidade pela sua verticalização (CORRÊA, 2004, p. 38).

Com base no preço da terra, fator que determina as diferentes localizações das diferentes atividades e formas espaciais no espaço urbano, ocorre na área central, de acordo com Corrêa (2004, p. 40), a seguinte condição:

Em razão de suas vantagens locacionais, o preço da terra e dos imóveis é aí o mais elevado. Isto leva a uma seleção de atividades. Localizam-se na Área Central aquelas que são capazes de transformar custos locacionais elevados e ampla acessibilidade em lucros maximizados: são as atividades voltadas para um amplo mercado, nacional, regional ou abrangendo toda a cidade. As outras atividades, que não requeriam nem suportavam uma localização central, localizavam-se fora da Área Central. O seu aparecimento se deve assim às demandas espaciais do capitalismo em sua fase concorrencial, onde a localização central constituía-se em fator crucial na competição capitalista. A Área Central é assim, e em grande parte, um produto da ação dos proprietários dos meios de produção, ainda que o Estado fosse chamado a intervir.

Quanto aos valores do metro quadrado de terreno, a face da quadra em relação a uma determinada rua possui valores diferentes, na maioria dos casos. No caso da quadra nº 26 (Figuras 36 e 37), localizada no bairro Centro, a sua face leste

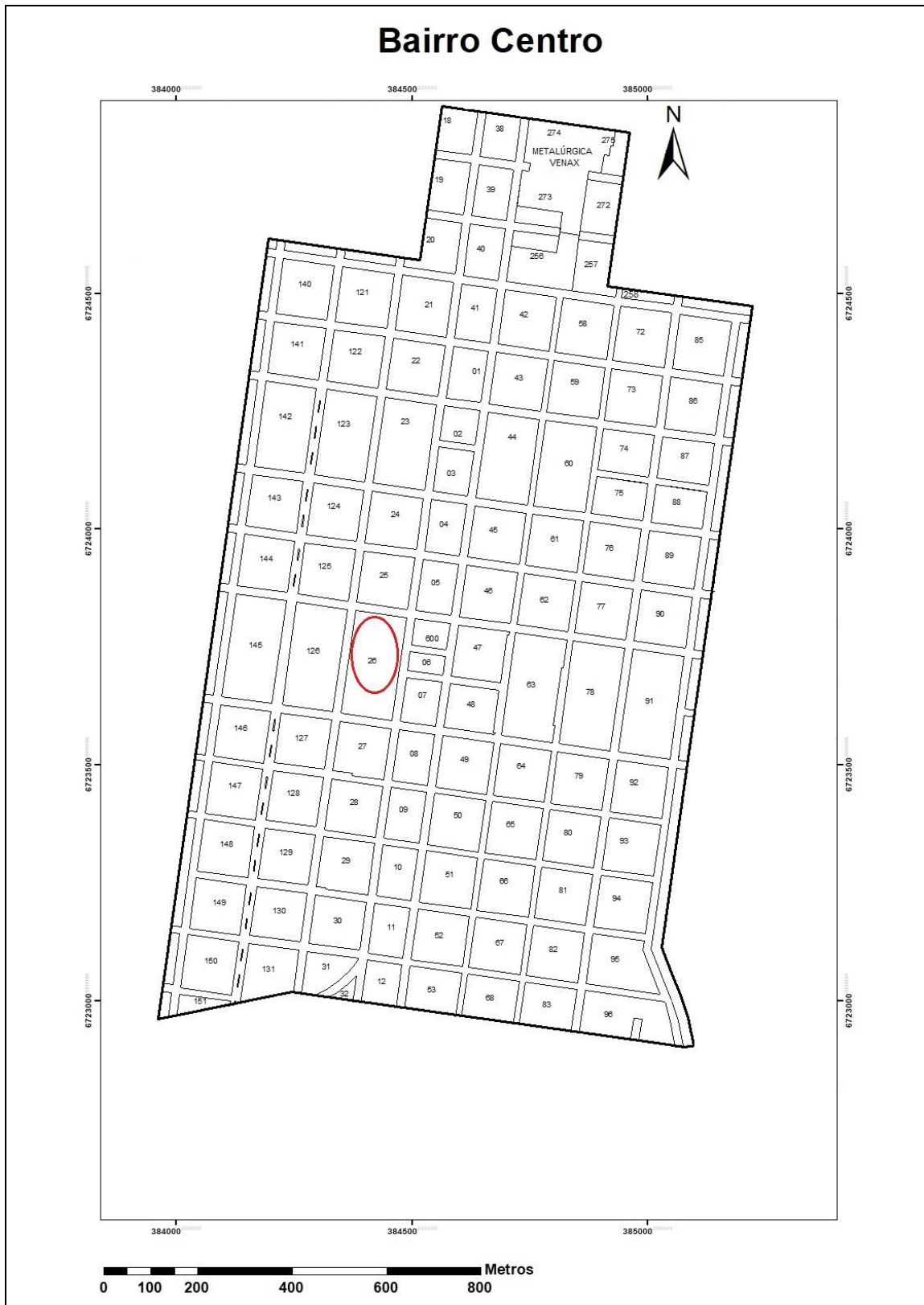
tendo-se a rua Osvaldo Aranha, a rua principal, tem o maior valor do metro quadrado de terreno, sendo R\$ 1.559,85; as suas faces norte e oeste têm o segundo maior valor, com R\$ 794,09; e sua face sul, com o menor valor, R\$ 680,65. Todos esses valores superam a média de valores do bairro Centro, que é de R\$ 533,00. A Figura 36 mostra a imagem da quadra nº 26, especificamente da sua face norte, onde pode-se visualizar o edifício Residencial Versalhes. Já a Figura 37 mostra a localização da quadra nº 26 no mapa do bairro Centro.

Figura 36 – Face norte da quadra nº 26



FONTE: Disponível em: <<https://folhadomate.com/venancio-aires/fotos-o-avanco-da-verticalizacao-em-venancio-aires/>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

Figura 37 – Localização da quadra nº 26 no mapa do bairro Centro



FONTE: Base cartográfica obtida na Prefeitura Municipal de Venâncio Aires.  
ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

Há importantes estabelecimentos próprios da área central que estão localizados nesta quadra, como instituições bancárias, comerciais e de serviços, além de edificações verticais, bem como a sua proximidade com a praça Henrique Bender e da Igreja Evangélica de Confissão Luterana do Brasil.

#### **4.3.2 Quadra de alto valor sem presença de verticalização**

Essa configuração da forma urbana, no caso da cidade de Venâncio Aires, geralmente ocorre em bairros próximos à área central, a exemplo do bairro Cruzeiro. São casos nos quais há uma significativa valorização dos preços dos terrenos, todavia, sem a presença de edifícios na quadra.

Destaca-se a importância da proximidade do bairro Cruzeiro à área central da cidade, quanto às atividades que nele estão localizadas e, à acessibilidade proporcionada, significativamente, a essas atividades, como no caso do setor de transportes, de forma que o referido bairro é:

Foco de transportes inter-regionais. A área constitui-se no mais importante foco da circulação inter-regional, aí localizando-se os terminais [...] rodoviários, justificando a presença de [...] depósitos, garagens e hotéis baratos (CORRÊA, 2004, p. 43).

No bairro Cruzeiro, está localizada a estação rodoviária de Venâncio Aires, como também estão, no bairro, garagens de empresas de transporte de passageiros, além de depósitos de outras empresas e indústrias. Tal configuração locacional demonstra a importância que o bairro apresenta nos setores comercial e de transportes.

O bairro Cruzeiro apresenta, também, reflexos de uma redefinição que ocorre, inclusive atualmente, no bairro Centro. Com base em Corrêa (2004, p. 44-45):

A tendência da Área Central [...] é a de sua redefinição funcional, tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de serviços especializados, enquanto o comércio varejista e certos serviços encontram-se dispersos pela cidade. [...] Redefinição esta que, em muitos casos, tem sido influenciada pela descentralização administrativa, envolvendo [...] a valorização fundiária e os interesses de firmas empreiteiras e dos promotores imobiliários.

De acordo com a explicação acima, ocorreu em Venâncio Aires, a descentralização administrativa do Foro da Comarca de Venâncio Aires, o qual

estava localizado, anteriormente, no bairro Centro. Tal mudança, na infraestrutura, gerou uma valorização do preço da terra no bairro Cruzeiro, o qual apresenta a segunda maior média de valores do metro quadrado de terreno, atrás apenas do bairro Centro.

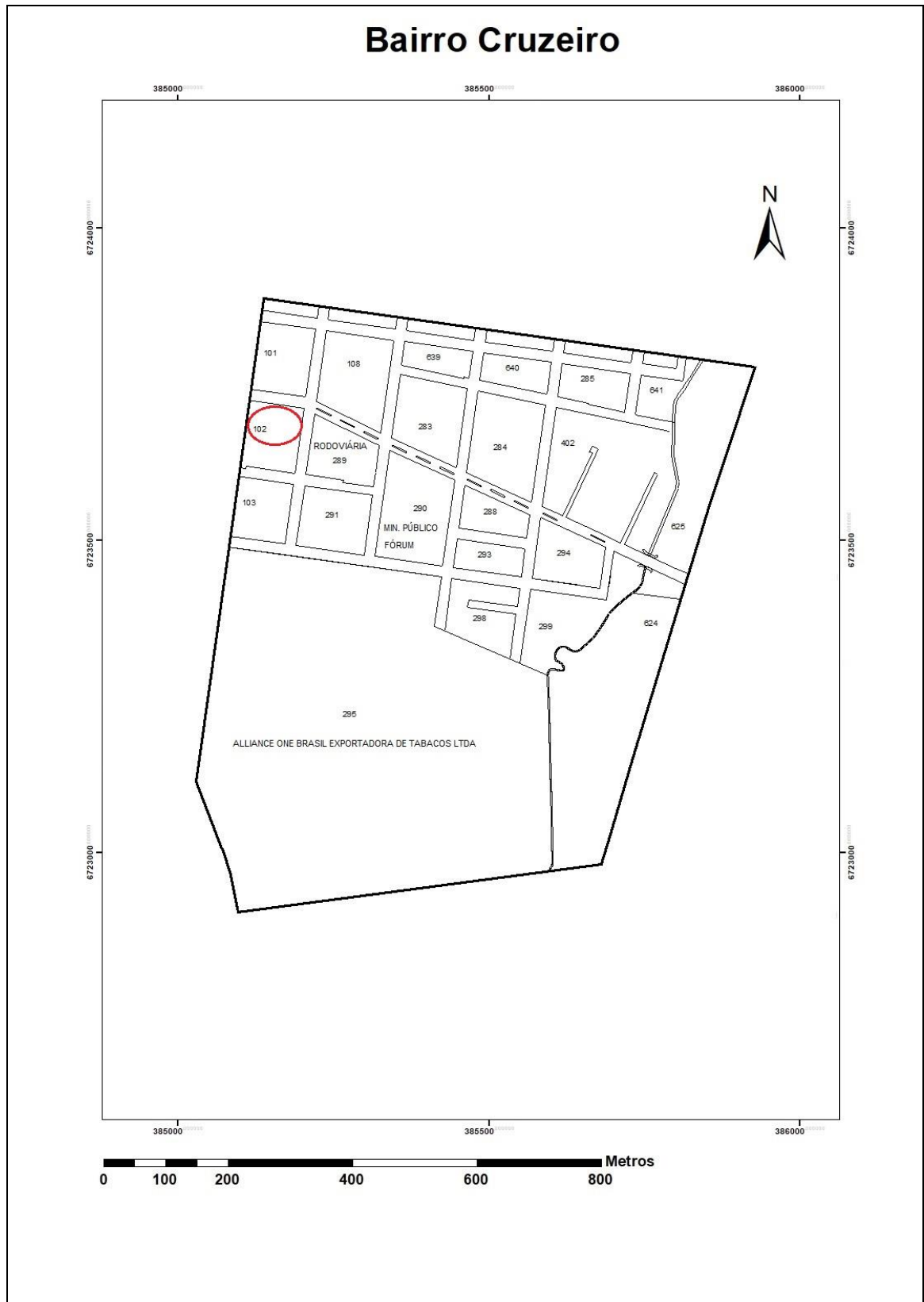
Com relação aos valores do metro quadrado de terreno, a face da quadra, em relação a uma determinada rua, também possui valores diferentes. No caso da quadra nº 102 (Figuras 38 e 39), localizada no bairro Cruzeiro, a sua face norte tem o maior valor do metro quadrado de terreno, sendo R\$ 623,94; as suas faces leste e sul têm o segundo maior valor, com R\$ 340,32. Já sua face oeste pertence ao bairro Centro. Todos esses valores superam a média de valores do bairro Cruzeiro, que é de R\$ 291,00. A Figura 38 mostra a imagem da quadra nº 102, especificamente das suas faces leste e norte, onde a face leste da quadra é vista à esquerda da imagem e, a face norte, à direita da imagem. Já a Figura 39 mostra a localização da quadra nº 102 no mapa do bairro Cruzeiro.

Figura 38 – Faces leste e norte da quadra nº 102



FONTE: Trabalho de campo – 02/06/2021.

Figura 39 – Localização da quadra nº 102 no mapa do bairro Cruzeiro



FONTE: Base cartográfica obtida na Prefeitura Municipal de Venâncio Aires.  
ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

Como pode-se observar na Figura 38, há importantes estabelecimentos, próximos ao bairro Centro e à estação rodoviária, que estão localizados nesta quadra no bairro Cruzeiro, como uma lancheria e choperia, uma loja de móveis e uma garagem de empresa de transportes de passageiros.

#### **4.3.3 Quadra de baixo valor com presença de verticalização**

A referida configuração, no caso da cidade de Venâncio Aires, geralmente ocorre em locais mais distantes da área central, a exemplo do bairro Aviação. São casos em que há uma valorização menor dos preços dos terrenos, havendo, nesse caso, a presença de edifícios de moradia popular na quadra.

Destaca-se a importância da proximidade do bairro Aviação à área central da cidade, quanto às atividades que nele estão localizadas e, à acessibilidade proporcionada a essas atividades, como no caso do setor comercial e de serviços, de forma que, no referido bairro, ocorre um fator no qual:

A descentralização está também associada ao crescimento da cidade, tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a Área Central e as novas áreas residenciais: a competição pelo mercado consumidor, por exemplo, leva as firmas comerciais a descentralizarem seus pontos de venda através da criação de filiais nos bairros. É necessário, no entanto, que haja um mercado que justifique cada localização, bem como acessibilidade às filiais (CORRÊA, 2004, p. 46).

Ao contrário da situação locacional explicada acima, quanto à localização do bairro Aviação estar próxima à área central da cidade, a quadra de baixo valor com presença de verticalização, nesse bairro, está localizada mais distante da área central, próxima ao bairro Santa Tecla. Isso se deve ao fato de que, além do menor valor do metro quadrado de terreno, as edificações dessa quadra serem destinadas à moradia popular. De acordo com Corrêa (2004, p. 63), tal configuração locacional demonstra que:

A intervenção do Estado, quer direta, quer indiretamente, se torna necessária. Indiretamente, através do financiamento aos consumidores e às firmas construtoras, ampliando a demanda solvável e viabilizando o processo de acumulação capitalista. Diretamente, através da construção, pelo próprio Estado, de habitações.



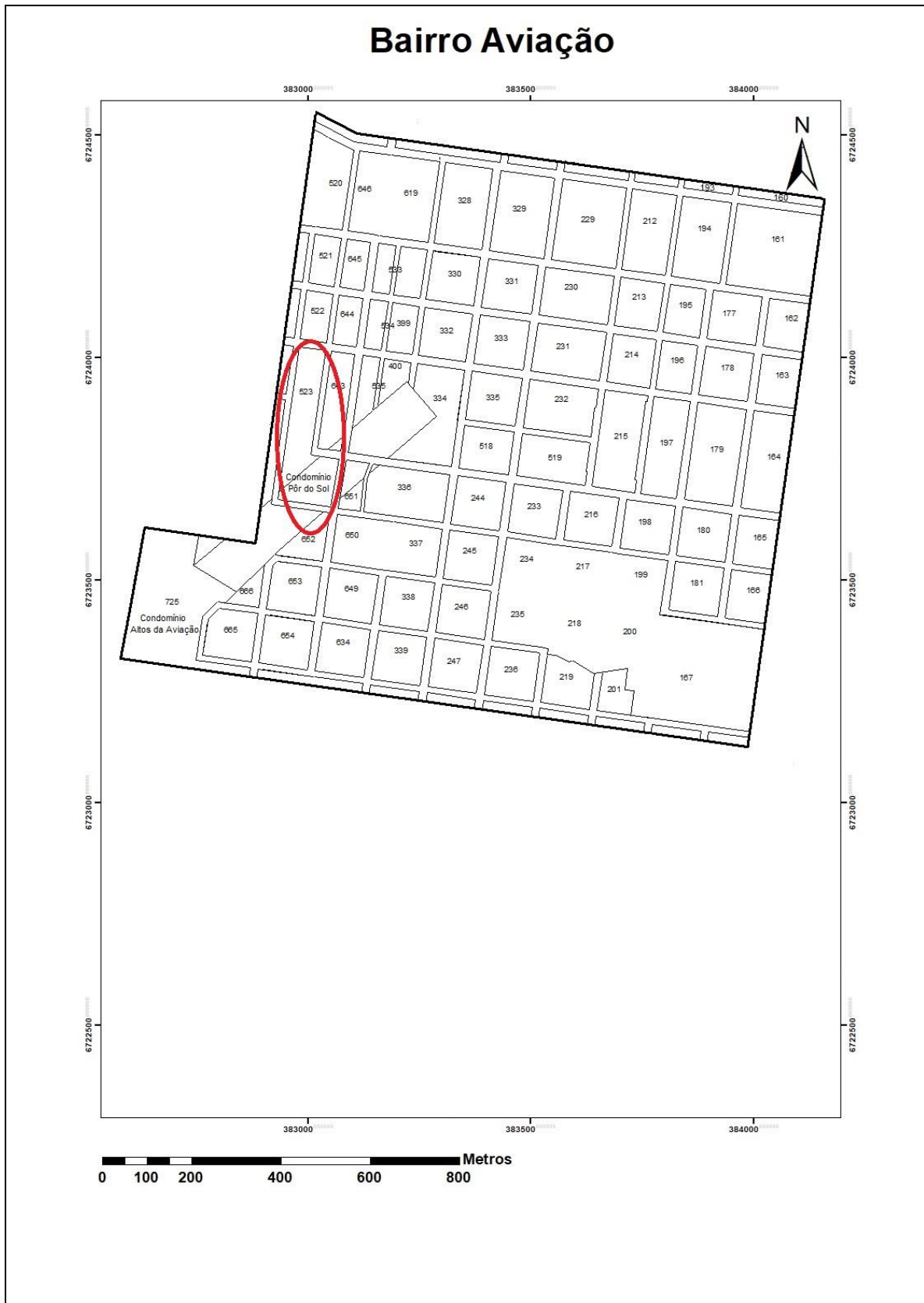
Em relação aos valores do metro quadrado de terreno, a face da quadra, em relação a uma determinada rua possui, igualmente, valores diferentes. No caso da quadra nº 523 (Figuras 40 e 41), localizada no bairro Aviação, a sua face leste tem o maior valor do metro quadrado de terreno, sendo R\$ 170,16; a sua face norte tem o segundo maior valor, com R\$ 141,80 e, em seguida, sua face oeste apresenta o menor valor, sendo R\$ 127,62. O valor do metro quadrado de terreno da face sul não foi encontrado na relação de valores por face de quadra. Todos esses valores estão abaixo da média de valores do bairro Aviação, que é de R\$ 246,00. A Figura 40 mostra a imagem da quadra nº 523, na qual o Residencial Pôr do Sol está situado. Já a Figura 41 mostra a localização da quadra nº 523 no mapa do bairro Aviação.

Figura 40 – Residencial Pôr do Sol, situado na quadra nº 523



FONTE: Disponível em: <<http://www.almengenharia.com.br/empreendimentos/populares/o-residencial-por-do-sol>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

Figura 41 – Localização da quadra nº 523 no mapa do bairro Aviação



FONTE: Base cartográfica obtida na Prefeitura Municipal de Venâncio Aires.  
ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

#### 4.3.4 Quadra de baixo valor sem presença de verticalização

A quarta e última configuração, no caso da cidade de Venâncio Aires, geralmente ocorre em locais mais distantes da área central, podendo ocorrer, também, em locais próximos à área central, a exemplo do bairro Centro. São casos em que há uma valorização menor dos preços dos terrenos, havendo, nesse caso, a ausência de edifícios na quadra e a presença de algumas indústrias, como também de estabelecimentos comerciais e de armazenagem.

Destaca-se a localização, no bairro Centro, próxima ao núcleo da área central da cidade, quanto às atividades que estão localizadas na área periférica do centro e, à acessibilidade proporcionada a essas atividades, como no caso do setor industrial, de modo que, no referido bairro, há uma:

Ampla escala horizontal. As atividades aí localizadas ocupam prédios baixos, sendo fortemente consumidoras de espaço: por isso a zona periférica do centro estende-se por ampla área, o que é possível pelo fato de o preço da terra ser aí menos elevado que o do núcleo central (CORRÊA, 2004, p. 43).

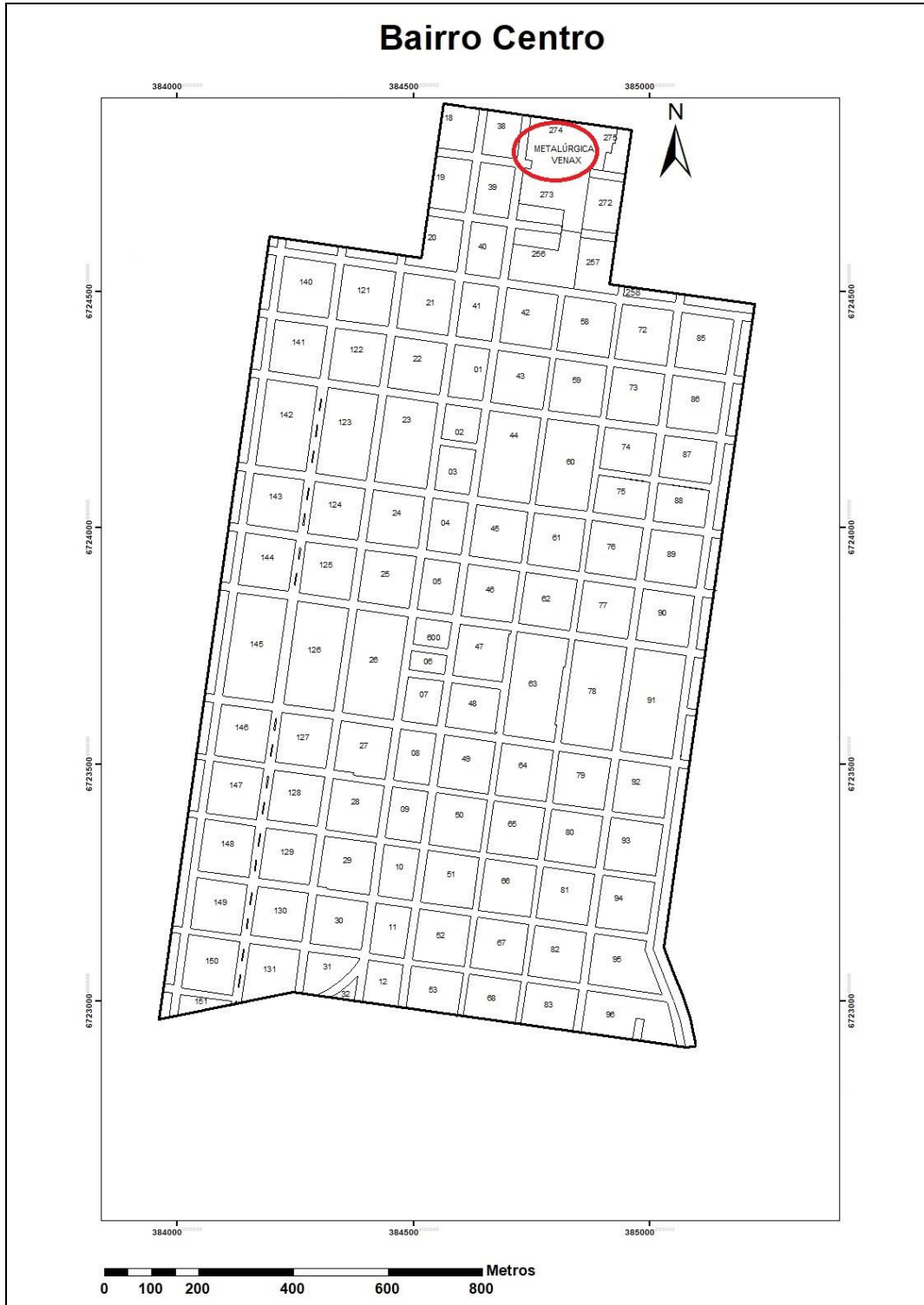
De acordo com Corrêa (2004, p. 55), ao mencionar o fato de que nem todas as indústrias descentralizaram-se, tal processo espacial ocorreu, diferentemente, na organização do espaço urbano, que:

Algumas indústrias permaneceram centralmente localizadas. [...] Entre estas predominam as pequenas, pouco consumidoras de espaço, que têm como mercado a Área Central ou toda a cidade, e que suportam preços elevados pelos imóveis que ocupam. Localizam-se na zona periférica do centro [...] beneficiando-se da proximidade dos terminais de transporte, depósitos, comércio atacadista e das atividades do núcleo central: beneficiam-se, portanto, de externalidades.

Diante dos valores do metro quadrado de terreno, a face da quadra, em relação a uma determinada rua possui, do mesmo modo, valores diferentes. No caso da quadra nº 274 (Figuras 42 e 43), localizada no bairro Centro, a sua face oeste tem o maior valor, com R\$ 311,97; seguidamente, da face sul, tendo R\$ 283,61 o metro quadrado de terreno e, por fim, a face leste, com o menor valor, tendo R\$ 198,52. A face norte dessa quadra pertence ao bairro Morsch. Todos esses valores estão abaixo da média de valores do bairro Centro, que é de R\$ 533,00. A Figura 42 mostra a localização da quadra nº 274 no mapa do bairro Centro. Já a Figura 43

mostra a imagem da quadra nº 274, na qual algumas residências e a indústria Venax Eletrodomésticos (ao fundo da imagem), estão situadas.

Figura 42 – Localização da quadra nº 274 no mapa do bairro Centro



FONTE: Base cartográfica obtida na Prefeitura Municipal de Venâncio Aires.  
ELABORAÇÃO: Elvis Ricardo Fengler da Rosa, 2021.

Figura 43 – Vista da quadra nº 274



FONTE: *Google Street View* (2011). Captura de tela em: 16 jul. 2021.

Em vista de todas as quatro análises da configuração da forma urbana, pode-se perceber que as diferentes localizações, bem como os processos e formas espaciais abordados nas referidas análises, proporcionam contextos distintos nos elementos da forma urbana, como as quadras. Dessa forma, percebe-se que tanto as contradições quanto as consequências espaciais geradas pela relação entre o preço da terra, a verticalização e os imóveis, em determinada localização intraurbana, são predominantes na cidade devido à ação e às decisões dos agentes produtores do espaço urbano que definem e modelam os diferentes elementos da forma urbana.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de verticalização urbana se configura como uma análise da forma urbana, associada a outras formas urbanas, tais como direções de crescimento urbano, configuração espacial dos bairros, forma da mancha urbana considerando-se o traçado das quadras e ruas. E a conjuntura de todas essas formas determina fatores como padrões locacionais, localização dos equipamentos urbanos (a exemplo dos edifícios, lotes, terrenos e quadras) e acessibilidade à essas formas e equipamentos urbanos. Desse modo, a análise do referido processo, elaborada com intuito de investigar sua origem e seus reflexos na cidade, tornou-se viável tendo sua base metodológica em leituras da bibliografia afim, coleta de dados quantitativos e observações empíricas, a exemplo de trabalhos de campo.

Quatro conclusões gerais foram destacadas, na pesquisa, a partir da análise de seu desenvolvimento, sendo estas: a) as pequenas cidades apresentam uma dinâmica urbana com forte intensidade de contradições e transformações; b) nas pequenas cidades essa dinâmica implica na reflexão sobre a regionalidade e a relação cidade e campo; c) as formas urbanas nas pequenas cidades são diversas; e d) o processo de verticalização urbana em pequenas cidades ocorre devido às relações diferenciadas de valorização de preços dos terrenos. A partir daí, serão explicadas cada uma destas quatro conclusões gerais relacionadas anteriormente.

A dinâmica urbana recente das pequenas cidades, sendo essa a primeira conclusão geral da pesquisa, apresentou significativa intensidade nas suas transformações através dos diferentes períodos analisados, sobretudo a partir da inserção de empresas transnacionais do tabaco na década de 1970, período no qual houve a entrada de investimentos oriundos do capital internacional, o que gerou um grande incremento da população urbana e, conseqüentemente, a necessidade de ampliação do perímetro urbano, em função da demanda por novos espaços industriais e residenciais, no decorrer dos últimos anos. Essa dinâmica urbana revelou, também, contradições no decorrer do processo de urbanização da cidade, em função de investimentos econômicos diversos e seus reflexos na estrutura urbana, realizados ao longo desses diferentes períodos constituídos.

Como segunda conclusão geral, essa dinâmica característica das pequenas cidades implica na reflexão sobre questões como a regionalidade e a relação cidade e campo. A regionalidade na qual a cidade de Venâncio Aires se insere, do ponto de

vista histórico-cultural, se configura como integrante de uma região de imigração alemã no Estado, o que geralmente se vislumbra no perfil regional da população e de suas características culturais. Do ponto de vista socioeconômico, a região abrange grande número de famílias ligadas à atividade da agricultura familiar, sobretudo, vinculada à atividade agroindustrial do tabaco e da erva-mate. A relação cidade e campo apresenta uma forte dinâmica produtiva caracterizada a partir de um comando urbano-industrial em relação ao processo de produção agrícola. Essa dinâmica requer uma análise da importância, em termos de representatividade, da produção agrícola municipal e regional para o Rio Grande do Sul e o Brasil.

Quanto à terceira conclusão geral, verificou-se a diversidade das formas urbanas analisadas na cidade, não somente nos elementos apresentados (quadras, edificações, lotes, etc.) isoladamente, mas também no modo como foram ocupados e modificados os espaços livres e o sistema viário através de novos e modernos investimentos no segmento da construção civil. Além disso, a incorporação de áreas periféricas por meio da criação de novos bairros, em 2015, foi fator determinante para a ampliação do perímetro urbano e da diversidade de formas do espaço urbano.

Em relação à quarta conclusão geral, se apresenta a configuração diferencial da valorização da terra, fator determinante ao processo de verticalização urbana, além de uma configuração semelhante na distribuição quantitativa dos edifícios, conforme os bairros, configurações nas quais os resultados se mostraram maiores em bairros do entorno do anel central, destacando-se cinco bairros que o compõem: Centro, Cruzeiro, Brígida, Cidade Alta e Aviação. Estes bairros têm maior infraestrutura e acessibilidade às indústrias, aos locais de comércio e serviços, bem como a investimentos públicos e privados, que geram uma maior valorização em função da oferta e da procura por imóveis e de outras atividades necessárias à população. Ao contrário, outros bairros em direção à área periférica da cidade mostraram menor valorização em função de terem menos infraestruturas e não apresentarem uma maior acessibilidade proporcionada por atividades presentes nos bairros próximos à área central.

A análise da distribuição quantitativa de edifícios se mostrou de suma importância, revelando um quadro expressivo de edifícios localizados no bairro Centro, o que demonstra uma maior valorização do solo e concentração de edifícios no referido bairro, tendo também dois edifícios de 15 pavimentos em fase final de



construção, denominados SÍngulo 360 e, Inspire. Isso demonstra que há uma demanda maior por expansão vertical da base territorial da área central, ocorrendo assim, uma verticalização urbana concentrada na referida área.

Enfim, a análise das configurações da forma urbana proporcionou a identificação de localizações específicas de investimentos públicos e privados em bairros mais valorizados, porém, revelando contradições espaciais quanto à valorização da terra considerando a comparação entre o valor do metro quadrado de terreno da quadra analisada e a média de valores segundo o bairro em que a quadra analisada se localiza. Há desde indústrias e conjuntos habitacionais do Estado até lojas com amplos depósitos e edifícios com melhor localização e acessibilidade no espaço urbano.

Em vista dessas análises, a cidade de Venâncio Aires apresenta uma acelerada expansão de sua área territorial, seja verticalmente, seja horizontalmente, havendo significativo aproveitamento de terrenos livres para construção de imóveis tanto para fins residenciais como comerciais, além da substituição de residências como casas pela construção e incorporação de edifícios.

## REFERÊNCIAS

ÁLBUM COMEMORATIVO DO CINQUENTENÁRIO DA PROCLAMAÇÃO DA REPÚBLICA (1889-1939). Porto Alegre: Rotermond, 1939.

ALM ENGENHARIA. Venâncio Aires. Disponível em: <<http://www.almengenharia.com.br/empreendimentos/populares/o-residencial-por-do-sol>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

ATLAS SOCIOECONÔMICO DO RIO GRANDE DO SUL. Porto Alegre. Disponível em: <<https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/>>. Acesso em: 15 jul. 2021.

BENCKE, J. Mercado em expansão e com demanda de profissionais. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, ano 45, n. 6.303, 27 ago. 2020. Caderno especial De Casa.

BERNARDELLI, M. L. F. H. O caráter urbano das pequenas cidades da região canavieira de Catanduva-SP. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.) **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Outras Expressões, 2013.

BOLFE, S. A. **Transformações do espaço urbano de Santa Maria – RS e sua região: tendências e condicionantes**. 2003. 236 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2003.

BREITBACH, A. C. M. A região de Santa Cruz do Sul e o fumo: panorama de uma “especialização” nociva”. **Indicadores Econômicos FEE**, v. 42, n.1, p. 43-62, mai. 2014. Disponível em: <<https://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/view/3341/3501>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. Urbanização e dinâmica socioespacial nas aglomerações urbanas da Região dos Vales, RS. In: HEIDRICH, A. L.; SOARES, P. R. R.; TARTARUGA, I. G. P.; MAMMARELLA, R. (Orgs.). **Estruturas e dinâmicas socioespaciais urbanas no Rio Grande do Sul: transformações em tempos de globalização (1991-2010)**. Porto Alegre: Editora Letra1, 2016. p. 69-95.

CARLOS, A. F. A. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CORRÊA, R. L. As pequenas cidades na confluência do urbano e do rural. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 15, n. 3, p. 05-12, 30 abr. 2011. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74228/77871>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

CORRÊA, R. L. **Região e Organização Espacial**. São Paulo, Ática, 1986.

DICKOW, C. PIB de Venâncio Aires cresce 26,4% em um ano. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, 24 dez. 2015. Disponível em: <<https://folhadomate.com/noticias/pib-de-venancio-aires-cresce-264-em-um-ano/>>. Acesso em: 05 abr. 2020.

DINIZ, M. T. M. Contribuições ao ensino do método hipotético-dedutivo a estudantes de Geografia. **Geografia Ensino & Pesquisa**, Santa Maria, v. 19, n. 2, maio/ago. 2015.

ELO IMOBILIÁRIA. Venâncio Aires. Disponível em: <<https://www.eloimob.com.br/imovel/1558603/cobertura-venda-venancio-aires-rs-cidade-alta>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

ENDLICH, A. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná**. 2008. 505 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, SP, 2006.

FERRARI, C. **Curso de planejamento municipal integrado: urbanismo**. 5. ed. São Paulo: Pioneira, 1986.

FOLHA DO MATE. Apartamentos do Residencial Bela Vista serão entregues sexta-feira. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, 17 fev. 2016. Disponível em: <<<https://folhadomate.com/noticias/apartamentos-do-residencial-bela-vista-serao-entregues-sexta-feira/>>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

FLICK, U. **Desenho da pesquisa qualitativa**. Porto Alegre: Artmed, 2009.

FLORES, H. A. H. **Canção dos imigrantes**. Porto Alegre: EST/EDUCS, 1983.

FRANÇA, I. S.; ALMEIDA, M. I. S. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, Porto Alegre, v. 42, n. 2, p. 584-610, mai. 2015. Disponível em: <<https://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/52944/34038>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

FRESCA, T. M. Centros locais e pequenas cidades: diferenças necessárias. **Mercator**, Fortaleza, número especial, p. 75-81, dez. 2010.

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA. **De Província de São Pedro a Estado do Rio Grande do Sul** – Censos do RS 1803-1950. Porto Alegre: FEE, 1981.

FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA. **De Província de São Pedro a Estado do Rio Grande do Sul** – Censos do RS 1960-1980. Porto Alegre: FEE, 1984.

GOOGLE STREET VIEW. Venâncio Aires, jul. 2011. Captura da imagem: 16 jul. 2021.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEISLER, T. **A expansão urbana no município de Venâncio Aires – RS**. 2004. 65 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia Bacharelado) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, RS, 2004.

HEISLER, T. **A indústria de Venâncio Aires – RS: um estudo geoeconômico**. 2008. 109 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produção Agrícola Municipal 2018; 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019; 2020a.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produção da Pecuária Municipal 2018; 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019; 2020b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produto Interno Bruto dos Municípios 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020c.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões Geográficas Intermediárias e Imediatas 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020d.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020e.

JURADO DA SILVA, P. F.; SPOSITO, E. S. Discussão geográfica sobre cidades pequenas, **Geografia**, Rio Claro, v. 34, n. 2, p. 203-217, mai./ago. 2009.

KUSSLER, T. A cidade se verticaliza. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, ano 45, n. 6.274, 20 jun. 2020.

KUSSLER, T. A cidade se verticaliza. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, ano 45, n. 6.274, p. 18, 20 jun. 2020. Entrevistas concedidas a Celso Knies e a Giovani Bülow.

KUSSLER, T. Fotos: O avanço da verticalização em Venâncio Aires. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, 20 jun. 2020. Disponível em: <<https://folhadomate.com/venancio-aires/fotos-o-avanco-da-verticalizacao-em-venancio-aires/>>. Acesso em: 16 jul. 2021.

LÖWEN SAHR, C. L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, v. 5, n. 1, p. 9-36, Verão 2000. Disponível em: <<https://revistas.uepg.br/index.php/rhr/article/view/147/81>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, [S.l.], n. 52, fev. 2012. Disponível em:

<<http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/30327>>.

Acesso em: 11 abr. 2020.

MALLMANN, J. B. Rio Grande do Sul e Venâncio Aires: dos primeiros povoadores aos tempos atuais. In: ROSA, A. (Org.). **São Sebastião Mártir: a fé fazendo história em Venâncio Aires**. Venâncio Aires: Traço, 2013.

MARAFON, G. J. O espaço urbano: a abordagem da Escola de Chicago e da Escola Marxista. **Ciência e Natura**, Santa Maria, v. 18, n. 18, p. 149 - 181, dez. 1996. Disponível

em: <<https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/view/26613>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 1985.

MOREIRA JUNIOR, O. As cidades pequenas na geografia brasileira: a construção de uma agenda de pesquisa. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 17, n. 35, p. 19-33, 30 dez. 2013. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/75435>>. Acesso em: 20 abr. 2020.

MOREIRA JUNIOR, O. **As cidades pequenas na Região Metropolitana de Campinas (SP): dinâmica demográfica, papéis urbanos e (re)produção do espaço**. 311 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2014.

OLIVEIRA, G. A. S. de. **Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul – RS**. 2012. 187 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, RS, 2012.

RAMIRES, J. C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá, ano 16, n. 1, p. 97-105, 1998. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/12156/7320>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

REGO, R. L.; MENEGUETTI, K. S. A respeito de morfologia urbana. Tópicos básicos para estudos da forma da cidade. **Acta Scientiarum. Technology**, Maringá, v. 33 n. 2, p. 123-127, 2011.

RICHARDSON, H. W. **Economia urbana**. Rio de Janeiro: Interciência, 1978.

ROCHE, J. **A Colonização Alemã e o Rio Grande do Sul**. Porto Alegre: Editora Globo, 1969. 2 v. (Coleção Província)

RODRIGUES, C. Super Lenz inaugura filial do bairro Aviação nesta quinta-feira. **Folha do Mate**, Venâncio Aires, 02 out. 2019. Disponível em: <<https://folhadomate.com/noticias/local/super-lenz-inaugura-filial-do-bairro-aviacao-nesta-quinta-feira/>>. Acesso em: 11 fev. 2020.

ROSA, E. R. F. **A expansão urbana da cidade de Venâncio Aires – RS no período de 2005-2012**. 2014, 84 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia Bacharelado) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, RS, 2014.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2008a.

SANTOS, M. **Manual de Geografia Urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2008b.

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: Fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

SEBRAE. Perfil das Cidades Gaúchas 2020 – Venâncio Aires. Disponível em: <[https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Venancio\\_Aires.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Venancio_Aires.pdf)>. Acesso em: 24 jul. 2020.

SILVEIRA, R. L. L.; HERMANN, E. As cidades e a urbanização do Vale do Rio Pardo. In: VOGT, O. P.; SILVEIRA, R. L. L. (Org.). **Vale do Rio Pardo: (re)conhecendo a região**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2001. p. 217-257.

SILVEIRA, R. L. L. **Cidade, corporação e periferia urbana**: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SILVEIRA, R. L. L. **Complexo agroindustrial do fumo e território**: a formação do espaço urbano e regional no Vale do Rio Pardo – RS. 2007. 578 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC, 2007.

SILVEIRA, R. L. L. et al. Os processos de urbanização e de expansão da estrutura urbana nos aglomerados urbanos de Lajeado - Estrela e de Santa Cruz do Sul – Venâncio Aires – Vera Cruz. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L. da (Org.). **Valorização do Solo e Reestruturação Urbana**: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales – RS [recurso eletrônico]. Santa Cruz do Sul, EDUNISC, 2014.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 57, p. 77-92, dez. 1980. Disponível em: <<https://www.agb.org.br/publicacoes/index.php/boletim-paulista/article/view/1044/932>>. Acesso em: 11 abr. 2020.

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPOSITO, E. S. **Geografia e Filosofia**: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo: Editora UNESP, 2004.

SPOSITO, M. E. B. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-62, jan./abr. 2010.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. 1991. 394 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 1991.

VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

VOGT, O. P. (Org.). **Abrindo o Baú de Memórias**: o Museu de Venâncio Aires conta a história do município. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2004.

VOGT, O. P.; ROSA, A. Desenvolvimento econômico e evolução urbana. In: VOGT, O. P. (Org.). **Abrindo o Baú de Memórias**: o Museu de Venâncio Aires conta a história do município. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2004.