

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA  
CENTRO DE CIÊNCIAS NATURAIS E EXATAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
CURSO DE GEOGRAFIA BACHARELADO

Ellen Rilary da Rocha Tassinari

**O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO SOBRE O  
FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO A PARTIR DAS DINÂMICAS DA  
CONSTRUTORA JOBIM**

Santa Maria, RS  
2023

Ellen Rilary da Rocha Tassinari

**O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO SOBRE O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO A PARTIR DAS DINÂMICAS DA CONSTRUTORA JOBIM**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Geografia Bacharelado, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof.<sup>o</sup> Dr<sup>o</sup> Anderson Luiz Machado dos Santos

Santa Maria, RS  
2023

**Ellen Rilary da Rocha Tassinari**

**O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO SOBRE O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO A PARTIR DAS DINÂMICAS DA CONSTRUTORA JOBIM**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Geografia Bacharelado, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para a obtenção do título de **Bacharel em Geografia**.

Aprovada em 15 de dezembro de 2023

---

**Anderson Luiz Machado dos Santos, Doutor em Geografia (UFSM)**

---

**Sandra Ana Bolfe, Doutora em Geografia (UFSM)**

---

**Pedro Leonardo Cezar Spode, Mestre em Geografia (UFSM)**

Santa Maria, RS

2023

## AGRADECIMENTOS

O presente trabalho é produto da minha história pessoal enquanto residente e natural de Santa Maria, especificamente do bairro Centro, em consonância com minha formação profissional de Bacharel em Geografia. Assim, agradeço aqueles que fizeram parte da minha caminhada acadêmica, que não só me trouxeram conhecimento científico, mas também contribuíram na minha permanência na UFSM diante dos contextos que me perpassaram.

Agradeço à minha mãe que me auxiliou afetiva e financeiramente e nunca deixou de me incentivar a estudar, assim como minhas irmãs que foram refúgio em diversos momentos de dificuldades. Ao meu colega de graduação e hoje de profissão, Wilson que permaneceu desde o primeiro semestre na luta pelo título de Bacharel em Geografia e compartilhou comigo dificuldades e conquistas nesta ciência tão ampla. Agradeço ao Movimento de Mulheres AsMinasDaGeo que foi imprescindível para a minha sobrevivência física e mental no curso e na Universidade, assim como no meu processo de autoconhecimento e formação profissional. Agradeço às amigas que se fizeram presentes nas dificuldades e conquistas.

Agradeço à Ana por se fazer presente no momento mais sombrio da minha vida e compartilhar comigo também suas alegrias e conquistas, além dos amores de sua vida Martin e Maya. Agradeço ao meu orientador por enxergar em mim o potencial e se fazer presente para todas as dificuldades, pela trajetória e conhecimento que construímos, sem essa presença e disposição este trabalho não teria sido concluído. Agradeço ao pai da minha filha pela dedicação à Elizabeth, que sem ela não seria possível a conclusão da minha graduação. E por último agradeço às amigas que se fizeram presentes e muitas, hoje, distantes geograficamente, mas que mantenho com carinho no meu coração.

Agradeço a mim por não desistir, por persistir e confiar no meu potencial, por continuar a caminhar em direção ao que acredito enquanto mulher, mãe e geógrafa. Esse trabalho é fruto de muito esforço, luta e resistência porque a universidade ainda não é lugar para mães, nem mães solo, entre outras dimensões sociais que me perpassam, e que assim eu possa abrir caminho para as próximas que virão, como fizeram para mim.

## RESUMO

### **O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA/RS: UM ESTUDO SOBRE O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO A PARTIR DAS DINÂMICAS DA CONSTRUTORA JOBIM**

AUTORA: Ellen Rilary da Rocha Tassinari  
ORIENTADOR: Anderson Luiz Machado dos Santos

As cidades capitalistas se transformam de acordo com as fases deste sistema de produção, pois é nele em que o solo urbano se torna uma mercadoria distinta das demais, introduzindo no espaço urbano dinâmicas e fenômenos específicos. Desta maneira cabe discutir a teoria do valor de uso e valor de troca elaborada por Harvey (2005), para entender as relações comerciais e suas motivações, instrumentos e consequências, especificadas neste trabalho a partir do fenômeno da gentrificação conforme a abordagem de Smith (1979). Tomou-se como objeto de estudo o município de Santa Maria, localizado no centro do estado do Rio Grande do Sul, tendo como recorte espaço-temporal a importância do bairro Centro na formação da cidade e as mudanças ocasionadas por um dos agentes sociais produtores do espaço urbano (CORRÊA, 2004) - os promotores imobiliários, tomando como foco os empreendimentos da Construtora Jobim. Apreendida a centralidade do bairro Centro a partir de sua formação histórica, em conjunto com a análise da expansão urbana do município, foi possível identificar a dimensão das transformações propositivas da Construtora no que se refere a arquitetura e simbolismos. Juntamente com a análise dos investimentos públicos em parceria com empreendedores da cidade incluindo o promotor imobiliário em questão realizados no bairro estudado foi possível identificar a dinâmica descrita como *rent gap* por Smith quando se dinamiza o investimento e a dimensão simbólica dos empreendimentos da Construtora Jobim. É evidenciado a intenção da alocação de público específico no bairro Centro, representado pelo poder aquisitivo compatível ao produto comercializado pela empresa, assim como da dimensão simbólica visionada.

**Palavras-chave:** Espaço urbano; bairro Centro; Santa Maria; empreendimentos; Construtora Jobim.

## RESUMEN

### EL BARRIO CENTRO DE SANTA MARIA/RS: UN ESTUDIO SOBRE EL FENÓMENO DE LA GENTRIFICACIÓN A PARTIR DE LAS DINÁMICAS DE LA CONSTRUCTORA JOBIM

AUTORA: Ellen Rilary da Rocha Tassinari  
SUPERVISOR: Anderson Luiz Machado dos Santos

Las ciudades capitalistas se transforman de acuerdo con las fases de este sistema de producción, ya que es en él donde el suelo urbano se convierte en una mercancía distinta de las demás, introduciendo en el espacio urbano dinámicas y fenómenos específicos. De esta manera, es pertinente discutir la teoría del valor de uso y valor de cambio elaborada por Harvey (2005) para comprender las relaciones comerciales y sus motivaciones, instrumentos y consecuencias, especificadas en este trabajo a partir del fenómeno de la gentrificación según el enfoque de Smith (1979). Se tomó como objeto de estudio el municipio de Santa Maria, ubicado en el centro del estado de Rio Grande do Sul, con el recorte espacio-temporal de la importancia del barrio Centro en la formación de la ciudad y los cambios ocasionados por uno de los agentes sociales productores del espacio urbano (CORRÊA, 2004): los promotores inmobiliarios, centrándose en los proyectos de la Constructora Jobim. Captando la centralidad del barrio Centro desde su formación histórica, junto con el análisis de la expansión urbana del municipio, fue posible identificar la magnitud de las transformaciones propuestas por la Constructora en cuanto a arquitectura y simbolismos. Junto con el análisis de las inversiones públicas en colaboración con empresarios de la ciudad, incluido el promotor inmobiliario en cuestión, realizadas en el barrio estudiado, se pudo identificar la dinámica descrita como "rent gap" por Smith cuando se dinamiza la inversión y la dimensión simbólica de los proyectos de la Constructora Jobim. Se evidencia la intención de asignar un público específico al barrio Centro, representado por el poder adquisitivo compatible con el producto comercializado por la empresa, así como la dimensión simbólica visualizada.

**Palabras clave:** Espacio urbano; barrio Centro; Santa Maria; proyectos; Constructora Jobim.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização dos empreendimentos da Construtora Jobim e roteiro do trabalho do campo 1.....	13
Figura 2 - Mapa de localização do patrimônio histórico de Santa Maria. ....	22
Figura 3 - Mapa da expansão urbana de Santa Maria de 1992 a 2003 .....	29
Figura 4a – Residencial Viva	Figura 4b - Residencial Espírito Santo..32
Figura 5 – Solenidade de entrega do prédio da Rio Branco à Construtora Jobim.....	39
Figura 6a – Imóvel onde situava-se a Clínica dos Olhos.	Figura 6b - Casa Abandona.....
	44
Figura 7a e 7b – Formas de um tempo pretérito requalificadas pelo capital .....	45
Figura 8a - Residencial Viva	Figura 8b - Empreendimento Cristo Rei.....
	46
Figura 9a e 9b - Comércio familiar próximo aos empreendimentos Cristo Rei e Centenário.....	47

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>A CIDADE ENQUANTO PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO E O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA .....</b>	<b>17</b>
2.1	Reflexões sobre a Cidade: a produção social do espaço urbano .....	18
2.2	O Bairro Centro de Santa Maria e a Produção de Centralidades: histórico e dinâmicas .....	24
<b>3</b>	<b>O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO E OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS: UMA ANÁLISE A PARTIR DA CONSTRUTORA JOBIM .....</b>	<b>34</b>
3.1	O fenômeno da gentrificação e a valorização do patrimônio histórico .....	34
3.2	A gentrificação e os sujeitos envolvidos a partir das dinâmicas da Construtora Jobim.....	41
<b>4</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>49</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>52</b>
	<b>APÊNDICE A – ENTREVISTA COM OS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DA CONSTRUTORA JOBIM REALIZADA NOS MESES DE SETEMBRO E OUTUBRO DE 2023. ....</b>	<b>55</b>
	<b>APÊNDICE B – ENTREVISTA COM OS MORADORES DAS ADJACÊNCIAS DOS EMPREENDIMENTOS DA CONSTRUTORA JOBIM REALIZADAS EM OUTUBRO DE 2023 .....</b>	<b>58</b>
	<b>APÊNDICE C – ENTREVISTA COM A CONSTRUTORA JOBIM REALIZADA EM OUTUBRO DE 2023. ....</b>	<b>60</b>



## 1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa trata do estudo da produção do espaço urbano de Santa Maria, município localizado no estado do Rio Grande do Sul, tendo como recorte espaço-temporal a importância histórica do bairro Centro na formação da mesma e as mudanças ocasionadas por um dos agentes sociais produtores da cidade - os promotores imobiliários, conforme a abordagem de Corrêa (2004). Deste modo, tomamos como foco os empreendimentos da Construtora Jobim, que redirecionou os investimentos do capital da construção civil para o bairro, transformando, para além da paisagem urbana, toda a dinâmica de fluxos, valores, capitais e pessoas. Isso acarreta em consequências no espaço geográfico da cidade. À vista disso, esta análise visa problematizar se é possível identificar o fenômeno da gentrificação no bairro Centro de Santa Maria a partir dos empreendimentos da Construtora Jobim, abordando as dinâmicas estruturais que condicionam este fenômeno.

A Construtora Jobim, dirigida pelo seu fundador, o engenheiro civil Gustavo Jobim da Silva, natural de Santa Rosa, inaugurou seu primeiro empreendimento no município de Santa Maria no ano de 1998, com o prédio Tom Jobim, localizado no bairro Centro, porém distante dos pontos com maior dinâmica do bairro. A empresa, hoje com 29 anos de existência, tem seus investimentos direcionados, para além da construção civil, para o projeto Construindo Para Sempre, no qual o objetivo são visitas domiciliares de psicopedagogas, atualmente duas profissionais, às famílias dos colaboradores e ex-colaboradores. Além disso, também é patrocinadora de times esportivos da cidade e de outros projetos culturais como o Coral Magnificat, parceria com o Colégio Marista de Santa Maria<sup>1</sup>.

Para a construção da análise utilizou-se da teoria do valor de uso e valor de troca inicialmente desenvolvida por Karl Marx (1818-1883), mais especificamente na obra *O capital* (2013 [1867]) e trazida a discussão para as teorias sobre o uso do solo urbano elaboradas por David Harvey, com destaque para o seu livro *A justiça social e a cidade* (1980), onde o autor afirma que o solo urbano nas relações capitalistas de produção, se torna uma mercadoria, ao passo que adquire um valor de uso e um valor de troca, cuja interpretação deve considerar os contextos locais e

---

<sup>1</sup> Disponível em: <https://www.construtorajobim.com.br/jobim>. Acesso em: novembro de 2023.

que tal fenômeno “não se manifesta no mesmo grau nem ocorre com a mesma frequência em todas as seções da economia urbana” (HARVEY, 1980, p. 135).

Dado que o sistema capitalista “cria uma força permanentemente revolucionária, que, incessante e constantemente, reforma o mundo em que vivemos” (HARVEY, 2005, p. 43), o estudo da cidade e seus processos de formação e expansão, sob a visão dialética da crítica marxista ao capitalismo, se torna de suma importância àqueles agentes produtores do espaço urbano, como já explicitado por Côrrea (2004). Tal qual afirmado por Coelho e Souza (2018, p. 8-9), “as relações sociais se criam e se desenvolvem historicamente definindo a configuração do espaço e sendo por ele determinado reciprocamente”, a cidade se configura como um campo de luta de classes.

Ao mesmo tempo, a cidade também é construída a partir das dinâmicas econômicas locais influenciadas pela economia global, criando infraestruturas ou capitais imóveis, entendidos como as formas, ou barreiras espaciais. Como se compreende através Harvey (2005), seja através do capital imóvel, como no uso do solo urbano, de uma sala comercial, um prédio histórico, dentre outras estruturas fixas, estas podem se transformar em barreiras espaciais a partir das crises do processo de acumulação de capital. Na tentativa de superá-las, surge a concepção de reconstrução espacial, dentre os quais situa-se a gentrificação. O conceito estruturado por Smith (1979) é “um movimento de volta à cidade” (SMITH, 1979, p. 547 [tradução livre]<sup>2</sup>), e em seu trabalho *Toward a theory of gentrification* o autor, a partir de dados da cidade da Filadélfia (Pensilvânia), explicita como a reabilitação de bairros antigos ocorre, necessariamente, por movimentos dos atores do mercado imobiliário, através do fenômeno *rent gap*, o qual consiste na revalorização de áreas descapitalizadas da cidade, onde ocorreu a deterioração das estruturas físicas e, portanto, do capital nelas investido.

Desta forma, o município de Santa Maria torna-se uma amostra exemplar para esta análise, visto sua história de formação embasada no fluxo de pessoas e capitais, caracterizando-se em um espaço extremamente dinâmico e com uma importância socioespacial devido à sua função de Capital Regional<sup>3</sup> do tipo 2C,

---

<sup>2</sup> No original: “a back to the city movement” (SMITH, 1979, p. 547).

<sup>3</sup>Hierarquia Urbana: “indica a centralidade da Cidade de acordo com a atração que exerce a populações de outros centros urbanos para acesso a bens e serviços e o nível de articulação territorial que a Cidade possui por estar inserida em atividades de gestão pública e empresarial”

segundo a classificação do IBGE, no estado do Rio Grande do Sul. Assim, com base na problemática levantada, esta pesquisa tem por objetivo geral, compreender os processos e estruturas que culminam no fenômeno da gentrificação no bairro Centro do município de Santa Maria, a partir das dinâmicas da Construtora Jobim. Por sua vez, os objetivos específicos consistem em: analisar os processos produtores do espaço urbano do bairro Centro de Santa Maria; investigar as dinâmicas de incorporação e empreendimentos da Construtora Jobim; discutir como esses processos se relacionam com o fenômeno da gentrificação.

A abordagem metodológica da pesquisa se constitui em um estudo de caso, como possibilidade de revelar problemas, questionamentos ou soluções buscadas por qualquer agente criador do espaço urbano, assim como futuras investigações sobre o município e/ou processos que venha a ser protagonista. Os estudos de caso têm como objetivo avaliar uma situação específica através de procedimentos metodológicos com vistas a atestar uma teoria. Para o fenômeno da gentrificação no caso brasileiro, trazemos os exemplos dos estudos do Pelourinho em Salvador por Nobre (2003); da análise inversa: a não ocorrência da gentrificação no bairro Bonfim em Belo Horizonte por Solla (2019); e o estudo do Centro Histórico de João Pessoa presente no trabalho de Blach (2019).

Para tal, foram utilizados procedimentos de pesquisa qualitativa, dentre os quais situam-se: pesquisa bibliográfica sobre o histórico e as transformações do espaço urbano de Santa Maria; levantamento de dados em fontes primárias e secundárias, tais como os shapes dos bairros centrais e dos lotes, disponíveis no site do Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN); entrevistas com os agentes envolvidos no fenômeno e trabalho de campo na área delimitada.

O primeiro trabalho de campo realizado pela autora teve como objetivo observar e analisar os empreendimentos do promotor imobiliário em questão, e suas adjacências, para tal, foi previamente planejado o trajeto e definido os *pontos de observação* para a anotação. Primeiro, foi necessário mapear os empreendimentos da referida construtora através das informações obtidas no site da empresa e confirmadas através da ferramenta *StreetView* do Google Maps. Em seguida, com o uso do Google Earth, foram adicionados os pontos dos 14 (catorze)

empreendimentos, incluindo os que ainda não foram finalizados, conforme a descrição do Quadro 1.

Quadro 1 - Empreendimentos da Construtora Jobim em Santa Maria/RS.

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Localização</b>	<b>Ano de inauguração</b>
Tom Jobim	Rua Francisco Manoel nº28	1998
Águas de Março	Rua Olavo Bilac nº823	1999
Villa Lobos	Rua Felipe de Oliveira nº40	2001
Drummond	Rua Duque de Caxias nº1505	2003
Vinícius de Moraes	Travessa Fagundes Varela nº21	2004
Tarsila	Rua Olavo Bilac nº695	2005
Mondrian	Rua Floriano Peixoto nº1357	2007
Di Cavalcanti	Rua Floriano Peixoto nº1347	2010
Alegria	Rua Drº Pantaleão nº270	2012
Viva	Rua Professor Braga nº125	2014
São Pio	Rua José Bonifácio nº2551	2016
Espírito Santo	Rua Venâncio Aires nº1434	2019
Cristo Rei	Rua do Acampamento nº713	Em construção
Centenário	Avenida Nossa Senhora Medianeira nº1210	Em construção
Marcelino Pão e Vinho	Av. Nossa Senhora Medianeira s/n	Em construção
Amai-vos	Av. Nossa Senhora Medianeira s/n	Em planejamento
Maria com Amor	Avenida Rio Branco nº303	Em construção

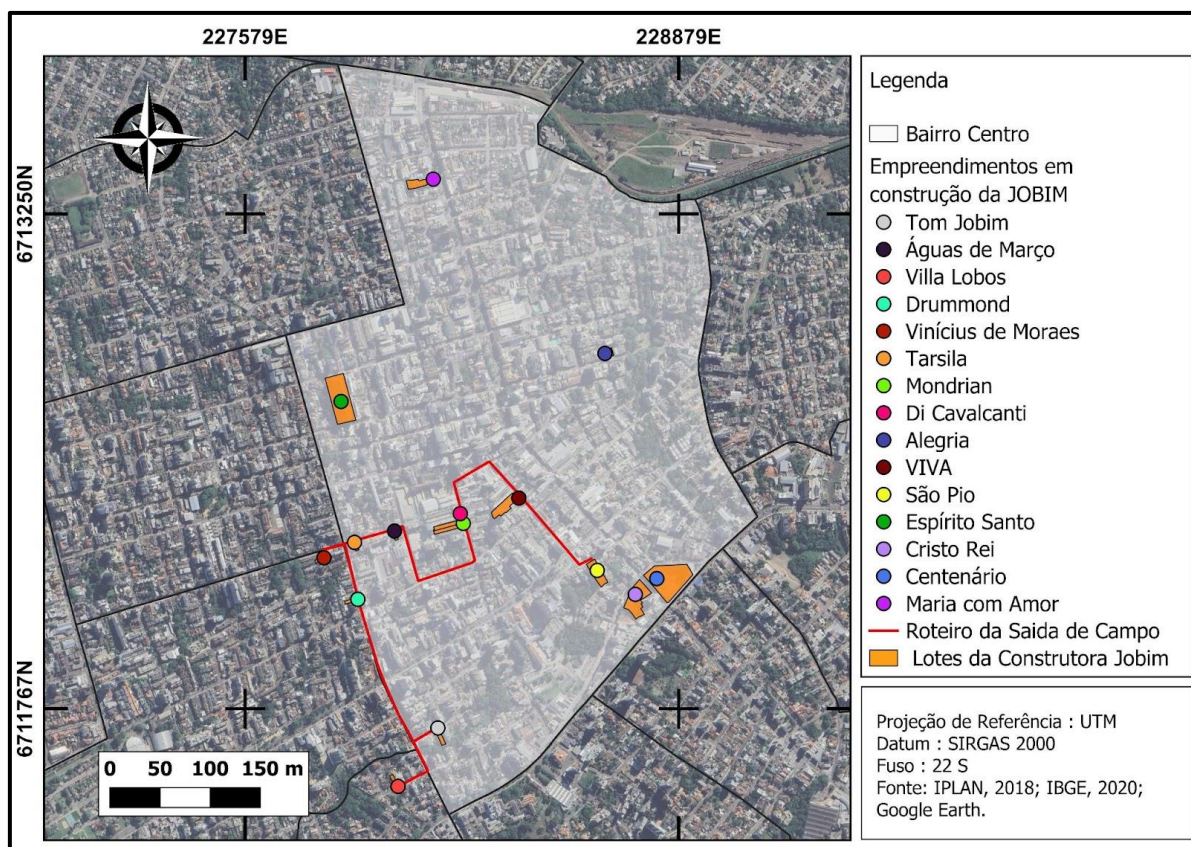
Fonte: <https://www.construtorajobim.com.br/jobim>. Acesso em: julho de 2023.

Org.: Tassinari, E., 2023.

A partir destas informações foi organizado o roteiro do trabalho de campo realizado em julho de 2023. Para o mesmo, tomou-se por base o mapa exposto na Figura 1, elaborado no software QGis 3.30 e com a imagem de satélite georreferenciada disponível no Google Earth, para abranger todos os empreendimentos listados anteriormente, com exceção das obras do Marcelino Pão

e Vinho e Amai-vos. No mapa podemos visualizar o perímetro do bairro Centro, os lotes adquiridos pela Construtora Jobim, e a identificação de cada empreendimento, assim como do roteiro realizado no primeiro trabalho de campo.

Figura 1 - Mapa de localização dos empreendimentos da Construtora Jobim e roteiro do trabalho do campo 1.



Fonte: IPLAN, Construtora Jobim.  
 Org.: Tassinari, E, 2023.

Desta maneira, foram definidos nove *pontos de observação* e descrição, destinados à análise dos empreendimentos e dos arredores dos mesmos, como apresenta o Quadro 2. Através destas informações buscou-se apreender o contexto dos investimentos da Construtora Jobim e encontrar possíveis padrões de investimento, principalmente aqueles ligados à localização. Ou seja, à proximidade com os equipamentos urbanos, à acessibilidade a serviços de qualidade, buscando, desta maneira, captar os possíveis fluxos existentes entorno dos investimentos; bem como a condição dos imóveis adjacentes, tanto quanto a movimentação imobiliária da vizinhança, pois também são pontos importantes para a apreensão dos fluxos.

Quadro 2 - Pontos de Observância e Descrição - Trabalho de campo.

<b>Itens</b>	<b>Subitens</b>
A. Número de andares;	
B. Funções;	
C. Infraestrutura:	
	i. Calçamento;
	ii. Asfalto;
	iii. Iluminação pública;
	iv. Escoamento;
D. Comércio: familiar ou corporativo?	
E. Casas ou prédios? Novos ou antigos?	
F. Movimentação imobiliária: baixa, média ou alta;	
G. Mobilidade urbana: há paradas de ônibus próximas?	
H. Há presença de lotes vazios?	
I. Dimensão simbólica;	

Org.: Tassinari, E., 2023.

Os trabalhos de campo subsequentes realizados nos meses de setembro e outubro de 2023, trataram da aplicação das entrevistas semi-estruturadas, junto aos: (a) moradores dos empreendimentos da construtora; (b) residentes ao entorno dos empreendimentos; (c) a Construtora Jobim. Os questionários em sua integralidade, assim como as respostas obtidas são apresentados no Apêndice A, B e C, respectivamente. Nesta etapa buscou-se apreender as narrativas dos agentes em questão, para compreender os processos problematizados nesta pesquisa. Desta maneira, para os sujeitos identificados no item (a) focou-se nas estratégias de apropriação do espaço pelos mesmos; para os sujeitos descritos no item (b), foram destacadas as percepções acerca dos empreendimentos da Construtora Jobim e as consequências frente a esta transformação espacial; por sua vez, junto a Construtora Jobim (entrevista c), pretendeu-se identificar os objetivos e motivações das escolhas locacionais de seus projetos, atuais e futuros, para apreender os seus

padrões de investimento e fluxos de capital no espaço-tempo do bairro Centro de Santa Maria.

Os procedimentos até então descritos, tomaram como base o prisma do materialismo histórico-dialético. Desta forma, foram investigados nos estudos de Harvey (1980, 2005), acerca da produção capitalista do espaço, assim como em Smith (1979), sobre o fenômeno da gentrificação. Estes, como os demais autores referenciados nesta análise, nos permitem analisar os processos e conflitos no espaço e no tempo, propiciando “o entendimento das múltiplas relações socioespaciais. Assim, a espacialidade será compreendida no seu dinamismo real, já que as múltiplas relações processuais serão apontadas e investigadas” (BARBOSA; AZEVEDO, 2011, p. 54).

Da mesma forma, Santos (1997), em seu livro Espaço e Método, define espaço como uma instância da sociedade, devendo ser considerado como uma totalidade, a qual, é passível de divisão em elementos que irão ser analisados de modo dialético, para então se compreender a sua constituição, a qual para Santos (1997), se estabelece através de elementos do espaço, tais como: os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infra-estruturas, considerados em seus atributos de intercambialidade e redutibilidade. Isto posto, este trabalho busca reconhecer esses elementos no espaço urbano de Santa Maria, ao passo que, estes servirão de apoio para o estudo do fenômeno da gentrificação.

Nesse contexto, se reconhece como fundamental, a definição de forma, estrutura, processo e função destacadas por Santos (1997) enquanto categorias para compreender a totalidade da produção social do espaço em sua complexidade de fatores e interações. A partir disso, os elementos do espaço, anteriormente citados, possuem, cada um, uma *forma* - sendo entendida como o seu aspecto visível ou padrão; uma *função* - o qual essa forma é designada, exerce sobre o espaço; uma *estrutura* - o modo de organização; e, quando a problemática se dá ao longo do tempo, esses elementos também têm um *processo* - definido como uma continuidade de mudanças; o que “proporciona uma compreensão evolutiva da organização espacial” (SANTOS, 1997, p. 51). Estes elementos, postos em relação, permitem a compreensão da realidade desta totalidade.

Sendo assim, esta pesquisa se justifica visto a importância do reconhecimento dos fenômenos urbanos pelos agentes públicos responsáveis pelo planejamento e ordenamento do território, assim como da população que faz parte

desta construção. Como afirma Harvey (1980) as teorias de uso do solo urbano assumem um caráter revolucionário ou contra-revolucionário “quando entram na prática social, seja através da formação da consciência das pessoas a respeito dos processos que operam em torno delas, ou através da previsão de uma estrutura analítica como ponto de partida para a ação” (HARVEY, 1980, p. 166). Ademais, os estudos sobre os fenômenos da gentrificação carecem de análises mais aprofundadas sobre as estruturas que condicionam o fenômeno, como comentado por Mendes (2010), e que virão a contribuir com os estudos da cidade de Santa Maria, coração do Rio Grande do Sul, cidade tão importante politicamente para seu estado, berço de uma população histórica e estadia para estudantes e militares de todo o país.

Acrescenta-se a isso as motivações de uma jovem pesquisadora natural de Santa Maria, ex-moradora do bairro Centro, que vivenciou essa realidade por uma parte significativa de sua vida, ocupando diversos espaços e que, enquanto geógrafa em formação, trouxe suas percepções e sentidos no âmbito desta pesquisa sobre a compreensão de que escrever é viver e de que o processo de pesquisa não está dissociado das nossas trajetórias vitais (KILOMBA, 2019).

O trabalho está organizado em duas seções, no Capítulo 2 intitulado - A Cidade enquanto Produção Social do Espaço e o Bairro Centro de Santa Maria, é trazida a discussão sobre o conceito de cidade nas sociedades capitalistas e a teoria do valor de uso e valor de troca na produção do espaço urbano; bem como é contextualizada a formação da cidade de Santa Maria e focalizado o papel do bairro Centro da cidade na dialética centro-periferia. Já no Capítulo 3 denominado - O fenômeno da gentrificação e os promotores imobiliários: uma análise a partir da Construtora Jobim, é apresentado o conceito-chave deste trabalho, qual seja: a gentrificação, e seus enlaces com as dinâmicas e processos do agente imobiliário em questão, quanto com demais sujeitos que contribuem para elucidar como este fenômeno pode ser constatado no espaço-tempo definido para a realização desta pesquisa.



## 2 A CIDADE ENQUANTO PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO E O BAIRRO CENTRO DE SANTA MARIA

Nesta pesquisa compreende-se que a cidade é uma dimensão do espaço socialmente produzido pela humanidade. Deste modo, ela se estrutura a partir das relações de poder que a condicionam. No contexto da sociedade capitalista, Carlos (2003, p. 84) afirma que “o espaço não é neutro, ele foi modelado a partir de elementos históricos ou naturais, mas politicamente”. A autora disserta sobre a contradição da reprodução do espaço num cenário de ordenamento para a reprodução do capital e a inevitável resistência que se cria perante uma imposição, o que nomina como apropriação privada e produção socializada, respectivamente.

Deste modo, a cidade precisa ser entendida enquanto lugar de luta de classes, o que também está presente na afirmação de Lefebvre (2001, p. 13) quando este argumenta sobre essa produção do espaço, como uma “orientação irreversível na direção do dinheiro” visto que as premissas capitalistas da transformação espacial, também incluem as formas de resistência. Enquanto sistema que se reproduz sobre as contradições, tais movimentos de oposição contribuem para a reinvenção das estratégias de apropriação e/ou dominação do espaço. Por exemplo, uma ocupação irregular em uma cidade, em área com potencial de especulação, pode motivar a elaboração de leis que regulam de forma mais autoritária a apropriação do solo urbano, mantendo o ciclo de produção do espaço em favor do capital. Ao mesmo tempo, os movimentos sociais urbanos podem criar formas de poder autônomo, produzindo territórios dissidentes em um contexto de cidades empresarialistas marcadas pelo poder heterônomo (SOUZA, 2018).

Dada a relação dialética, é necessário entendermos o processo de acumulação capitalista, o qual, infalivelmente, culmina em crises, verificado as suas condições, sejam elas, segundo Harvey (1980), (1) a existência de um excedente de mão de obra, obtido por dinâmicas geradoras de desemprego e/ou crescimento populacional; (2) a existência considerável de matéria prima e infraestrutura física “que possibilitam a expansão da produção conforme o capital seja reinvestido” (HARVEY, 1980, p. 45); (3) e a existência de mercado consumidor, ou seja, indivíduos ou instituições capazes de adquirir a mercadoria produzida. Assim, o

capitalismo, busca superar as barreiras que constrói no processo de acumulação de capital, e o faz através da destruição e reconstrução do espaço geográfico.

## **2.1 Reflexões sobre a Cidade: a produção social do espaço urbano**

Uma vez que o sistema capitalista de produção tem suas bases na existência da propriedade privada, enquanto elemento para acumulação de capital, o solo passa a ser uma mercadoria, a qual, com o desenvolvimento do próprio sistema, tem adquirido uma importância mais do que significativa. Na elaboração do conceito do valor de uso e valor de troca, Harvey (1980, 2005) argumenta que para a construção de uma teoria adequada do uso do solo urbano “requer uma síntese desses dois aspectos, de tal modo que cheguemos ao processo social da troca de mercadorias” (HARVEY, 1980, p. 139).

Nessa perspectiva, é possível visualizar que o solo inicialmente tinha o seu valor de uso quantificado segundo o seu potencial de produção, por sua vez, no processo capitalista de produção de espaço, ele adquire o seu valor de uso atribuído ao seu valor de troca, ao passo em que o próprio solo torna-se uma mercadoria. Logo, é no espaço urbano que o solo se concretiza como mercadoria singular devido a seis aspectos, segundo Harvey (1980), sejam eles: (1) localização fixa, o que confere o “privilégio de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização” (HARVEY, 1980, p. 135); (2) o solo é uma mercadoria inerente ao indivíduo; (3) o solo muda de proprietário, relativamente, com pouca frequência; (4) o solo é permanente e seus atributos são de longa vida; (5) o solo dá às instituições financeiras uma relevância muito grande, visto que a troca mesmo sendo feita em um curto período de tempo em relação ao tempo de uso, exige um capital considerável; (6) o solo detém usos numerosos e diferenciados para seus usuários, os quais não são necessariamente excludentes. Para Harvey (1980), para

[...] criar uma teoria adequada do uso do solo urbano [...] devemos focar atenção naqueles momentos catalíticos do processo de decisão sobre o uso do solo urbano, quando o valor de uso e o valor de troca colidem para tornar o solo e as benfeitorias mercadorias. As decisões relativas à alocação de atividades e recursos do solo são tomadas nesses momentos. E é particularmente importante para entendimento do que acontece nesses momentos ter em mente as características muito especiais tanto do solo como das benfeitorias de que o solo é possuidor (HARVEY, 1980, p. 137).

Deste modo o autor chama a atenção para os momentos decisórios, momentos políticos importantes, como pode-se visualizar nas políticas urbanas

brasileira, como na construção do Plano Diretor de uma cidade, na discussão acerca da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, na aprovação de Relatórios de Impacto Ambiental (RIMA) e Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV); na criação ou mudança das Zonas do Município (industriais, residenciais, etc); assim como através das próprias eleições municipais, sendo todos estes momentos políticos importantes que preveem a participação da população. O autor também ressalta a importância do conhecimento acerca dos valores do solo e suas benfeitorias para as discussões, logo o valor de uso da mercadoria - solo, é medido pela sua localização, suas benfeitorias, sejam elas atuais ou futuras, e também ao seu valor de troca, que por sua vez, é medido pelo valor de uso e seus respectivos atributos.

Isto posto, quando Marx (2013 [1867]) revela o desenvolvimento do sistema capitalista, expõe marcadamente suas contradições e como elas fazem parte da sua reprodução ampliada. Harvey (2005), então, pontua sobre as crises no processo de acumulação de capital, as quais redirecionam o capitalismo, no qual ele se reinventa e reproduz a partir da construção, destruição e reconstrução de espaços geográficos, dentre eles, o espaço urbano. Esse movimento de investimento e desinvestimento, valorização e desvalorização, do capital nos espaços, caracteriza o fenômeno da gentrificação (SMITH, 1979), que comumente é nomeado como uma reestruturação urbana, culminando, necessariamente, na luta de classes, “é o princípio do espaço como categoria social real” (MENDES, 2010, p. 22).

Assim, as cidades capitalistas mudam suas formas, organização e reprodução de acordo com as fases deste sistema de produção, que inclui, necessariamente, todas as esferas da vida cidadina. No desenvolvimento de tal análise, Harvey (2005) disserta sobre a dificuldade de se estabelecer um conceito estático visto os diferentes processos de urbanização que se deram pelo globo. Não obstante, Santos (2004) conceitua a cidade a partir da noção de produto social, a cidade é o que o autor chama de realidade objetiva, a qual acompanha e/ou sofre os processos ditados pelo capital. Desde seu início, favorecida pelo excedente agrícola, a cidade foi o berço do acúmulo de riquezas dos comerciantes, empresários e outras classes dominantes, revelando a segregação existente até os dias atuais.

Nomeada como uma obra por Lefebvre (2001) as cidades possuem diferentes formas e funções, como explicado por Santos (1997), a forma é um resultado e também um fator social, a qual é esculpida para exercer uma função, assim como por vezes acaba determinando a própria função. Já a estrutura da cidade é a sua

organização que depende dos processos ocorridos que a levaram até a forma atual. Para isso, Harvey (2005) discorre sobre o empreendedorismo urbano, visto os agentes políticos e sociais que trabalham em colisão ou aliança, produzindo um espaço urbano objetivo, ou seja, com vistas a um fim.

O estudo das cidades se faz importante visto que é local de conflitos sociais, como afirmado por Corrêa (2004), pois reúne diferentes territórios sobre um espaço delimitado e nomeado unicamente, mas que apresenta diferentes funções em diferentes regiões. Harvey (2005) também denomina a cidade como o meio de “expansão subsequente das relações sociais capitalistas aos países menos desenvolvidos” (HARVEY, 2005, p. 166), visto que elas constroem uma paisagem referente ao modo de produção à que foram submetidas. Tanto é fato que, as estruturas urbanas atuais, através das *rugosidades*<sup>4</sup> (SANTOS, 2004), das cidades brasileiras, revelam uma organização em torno de um centro principal, transformado majoritariamente em um centro histórico, os quais podem estar perdendo seu poder de sua centralidade.

Nesse sentido, Sposito (2018) faz referência aos estudos do espaço urbano norteados pela “Escola de Chicago”, que se referem à dinâmica entre centro e periferia como processos de uso e ocupação do solo determinados pelo poder de compra e prestígio social. O centro se denominava aquele lugar de onde se circunscrevia a cidade e onde se concentravam os aparatos urbanos como o poder legislativo, serviços, bancos, e transporte coletivo intra e interurbano, ou seja, exercia uma centralidade. A periferia, então, seria ocupada por aqueles que têm negado o Direito à Cidade (LEFEBVRE, 1968), em um movimento de apropriação do centro pelas classes com maior poder aquisitivo, expulsando ou negando a ocupação pelas classes mais baixas.

Na mesma perspectiva, afirma-se que o centro se configura como o local histórico, aquele que de um modo diacrônico reuniu e/ou acumulou os aparatos urbanos, que exerce ou exerceu uma centralidade. Esta última é a “condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar” (SPOSITO, 2018, p. 73), ela trata dos fluxos e da intensidade destes em articulações ou nós. Pode-se dizer assim, que a centralidade configura um centro, mas nem todo centro mantém

---

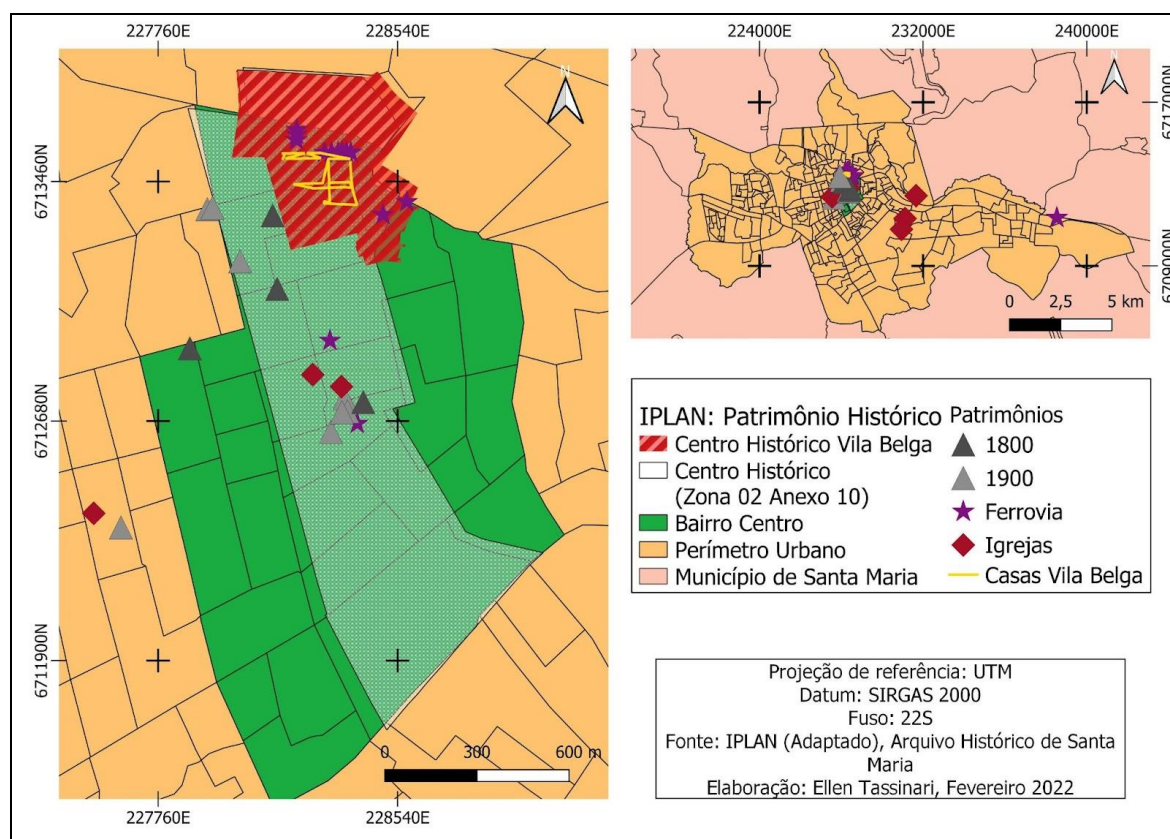
<sup>4</sup> “As rugosidades são o espaço construído, o tempo histórico que se transformou em paisagem, incorporado ao espaço. As rugosidades nos oferecem, mesmo sem tradução imediata, restos de uma divisão de trabalho internacional, manifestada localmente por combinações particulares do capital, das técnicas e do trabalho utilizados” (SANTOS, 2004, p.173).

uma centralidade. Trata-se de uma sincronicidade de movimentos ou fluxos que tangenciam nestes nós. Visto isso, para analisar a centralidade de um lugar, é necessário apreender estes trânsitos, que são, de fato, determinados por um sistema de escala menor, revelando a produção do espaço urbano no sistema capitalista.

Em consonância com essa abordagem, pode-se situar o município de Santa Maria, em que o bairro Centro integra também o centro histórico da cidade, como ponto de origem da formação do povoamento da mesma, visto que, incorpora quase a totalidade de patrimônios tombados pelo poder público, conforme demonstra-se na Figura 2. Simultaneamente, a expansão do tecido urbano da cidade, se dá a Leste, em direção a outra centralidade configurada pela influência da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), a primeira universidade federal do interior do país. Na extensão das rodovias estaduais e federais que conectam o bairro Centro ao bairro Camobi (extremo leste do município) estão surgindo diversos condomínios horizontais, dentre estes encontram-se condomínios de luxo, exemplificando o processo de autossegregação; bem como condomínios abertos populares que retrata a segregação socioespacial, a partir de Sposito (2018), que discute a dialética entre segregação↔autossegregação, do ponto de vista dos que segregam e dos que são segregados (respectivamente). Nota-se a distinção dos sujeitos-atores que apesar de divergirem em suas razões, “geram dinâmicas e representações sociais dos espaços, bem como práticas espaciais que se aproximam” (SPOSITO, 2018, p. 70).

Entendida como um processo que “só pode ser apreendida na perspectiva temporal” (SPOSITO, 2018, p. 66), a segregação socioespacial é difícil de ser cartografada ou delimitada, pois envolve além do espaço, sujeitos sociais, aqueles que segregam e que são segregados (SPOSITO, 2018). No contexto de Santa Maria, Brands et al. (2023) categorizam quatro Unidades de Diferenciação Socioespacial no território compreendido pela RSC-287 e suas adjacências, embasados no conceito de diferenciação (sócio)espacial de Corrêa (2007), que pode ser identificado a partir de práticas espaciais definidas. A segregação engloba essa conceituação, mas vai além, ao passo que “esses fatos só ganham significado no modo como a sociedade os lê, decodifica-os e os representa, usando-os para, em suas ações [...] constituir e reproduzir a segregação” (SPOSITO, 2018, p. 67).

Figura 2 - Mapa de localização do patrimônio histórico de Santa Maria.



Fonte: IPLAN.

Org.: Tassinari, E. 2023

Outro aspecto importante para a discussão da cidade enquanto produto social, reside na definição e cumprimento da *função social do solo urbano*. Esta é definida na Constituição Federal pelo artigo 182, que trata do ordenamento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar dos habitantes - no parágrafo segundo: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988). Nos dispositivos da política urbana brasileira, encontra-se a expressão função social do solo, que corresponde a institucionalização da categoria função, como aquela dita por Santos (1997), que o solo urbano e rural deve cumprir. No caso em questão, na Lei Complementar nº 118 de 26 de julho de 2018, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial (PDDT) de Santa Maria, no Art. 2º, parágrafo terceiro tem-se que:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no PDDT, em particular quanto ao uso compatível e conveniente do solo, ao parcelamento e edificação adequados às funções infraestrutura, evitando a poluição e degradação ambiental, a devida utilização dos vazios urbanos para fins de

interesse urbanístico especial, a utilização adequada dos imóveis urbanos, garantindo o saneamento ambiental, a minimização de impactos ambientais e de vizinhança, a proteção ao patrimônio municipal e ao cumprimento da legislação urbanística (Santa Maria, 2018).

A Lei nº10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades) regulamenta a execução da política urbana que trata o artigo destacado da Constituição. Desta maneira, no art. 2º que versa sobre a função social da cidade, no inciso VI que se refere ao ordenamento e controle do uso do solo de forma que venha a evitar, na alínea e, “a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização” (BRASIL, 2001), prevê, então, o dever do poder público municipal de evitar ou mitigar os efeitos da especulação imobiliária. O art. 39º, que trata da função social da propriedade urbana, refere-se às diretrizes já apontadas no art. 2º.

Isto posto, durante a entrevista com a representação da Construtora Jobim (entrevista c) a função social do solo urbano foi citada para retificar o não-cumprimento da mesma em contextos de terrenos baldios:

E ao ponto que tu vai colocando luz naqueles terrenos centrais que estavam desocupados e que não estavam cumprindo a função social deles. Porque o terreno, a propriedade tem a necessidade de cumprir uma função por lei. Então, um terreno baldio. Hoje ele não retribui nada para a sociedade, tanto que tem alíquotas de tributo diferentes para terreno baldio. Então a gente foi olhando pra esses espaços urbanos da cidade de Santa Maria e eu vou chamar isso de “colocando luz” neles através das obras, criando espaços. Então, a Construtora Jobim contribui para a cidade de Santa Maria nesse sentido, ela expande o bairro centro e eu acredito que torna rico o bairro. E rico no sentido financeiro, porque ali vai ter capital circulando. (APÊNDICE C, p. 61)<sup>5</sup>.

Nota-se, desta maneira, um distanciamento do conceito, estabelecido por lei, da função social do solo urbano, referido no discurso como algo que se aproxima de outro conceito já discutido neste trabalho, o de centralidade. Verifica-se, nesse sentido, um esforço em construir novas centralidades, baseadas no fluxo de capital e pessoas, quando, na mesma resposta, afirma-se:

Então a construtora, ela acaba criando pequenas comunidades centrais. No momento que ela lança no Espírito Santo, o Cristo Rei, que é essa obra onde nós estamos aqui conversando, o Centenário, são 3000 pessoas que vão estar morando e circulando. Então tu vai criando pequenas comunidades e dando um suporte de projeto arquitetônico para que ela circule por ali, para que elas permaneçam ali e cada vez mais elas não precisem se deslocar tanto. Tu não perde tempo mais em trânsito tem uma questão também de economia, de carro, combustível. Tu consegue fazer muita coisa a pé, sem importar com o tempo de deslocamento. (APÊNDICE C, p. 62).

---

<sup>5</sup> Entrevista C - Representante da Construtora Jobim. Realizada em outubro de 2023.

Percebe-se a importância da centralidade para a Construtora Jobim, quando a representação destaca o tempo de deslocamento que é reduzido através da concentração das atividades em uma localização. Para o enriquecimento desta discussão cabe trazer a história de formação do município de Santa Maria, para entender-se as dinâmicas das centralidades existentes e emergentes na cidade em sua relação com o fenômeno da gentrificação.

## **2.2 O Bairro Centro de Santa Maria e a Produção de Centralidades: histórico e dinâmicas**

O município de Santa Maria, situado na região central do estado do Rio Grande do Sul, teve sua posição geográfica considerada privilegiada, como visto pelos militares espanhóis e portugueses na época colonial, sendo passagem e pouso para ambos os grupos. O que vai ao encontro de sua longa história militar revelada por historiadores de Santa Maria (MARCHIORI; FILHO, 2008; BELTRÃO, 2013; BELÉM, 2000). Esse processo valida a sua importância histórica e social para no contexto das disputas pelo extremo sul do Brasil. Beltrão (2013), faz um trabalho minucioso ao colocar em ordem cronológica os acontecimentos da região do município, e graças a artefatos variados como “panelas de barro cozido, cacos de panelas, machados de pedra, [...] faz admitir terem sido numerosos os índios<sup>6</sup> que habitavam o solo santa-mariense” (BELTRÃO, 2013, p. 35). Este autor, também buscou comprovar a presença de reduções jesuíticas na região de Santa Maria, chamadas São Cosme e São Damião, fundadas por volta dos anos 1630, mas logo extintas devido a ataques dos bandeirantes (BELTRÃO, 2013).

Porém, devido à falta de documentação mais detalhada além daquelas dos viajantes à serviço da coroa portuguesa, como o importante astrólogo e geógrafo Dr<sup>o</sup> José de Saldanha, o qual deixou importantes descrições e referências de sua primeira visita ao já chamado Rincão de Santa Maria, publicados em seu Diário Resumido e Histórico, disponível nos Anais da Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro (SALDANHA, 1938, p. 51), sobre a presença dos indígenas. Beltrão (2013) escolhe como marco inicial da povoação que daria início ao município, a chegada da 2ª Subdivisão da Comissão Demarcadora de Limites em 15 de abril de 1797, o qual

---

<sup>6</sup> De acordo com o movimento dos povos originários do Brasil, passou-se a utilizar a expressão indígena, para atribuir sua ancestralidade e autodeterminação.



participava Saldanha, “em terras da estância do Padre Ambrósio José de Freitas” (MARCHIORI; FILHO, 2008, p. 16).

A Comissão acampa em novembro do mesmo ano em território que era estrada de importantes viagens do sul do Brasil, sendo meio caminho entre a Guarda Espanhola em São Martinho da Serra e a Guarda Portuguesa na Boca do Monte, distrito de Santa Maria, a “estrada geral das picadas do Monte Grande” (BELÉM, 2000), aberta sem certeza de origem espanhola ou portuguesa, mas utilizada por ambas coroas para a exploração e demarcação das regiões ao sul da nova colônia.

O acampamento feito pela Comissão, situa-se na atual rua do Acampamento no bairro Centro do município, como bem descreve Belém (2000, p. 32) “levantando-se em seguida o quartel para tropa, o escritório para a comissão técnica, os ranchos para os oficiais, e a indispensável Capela [...]”. Graças às atividades religiosas e a presença militar, incluindo soldados que acompanhavam a Comissão, e escravizados das famílias, o povoado foi prosperando. Posteriormente, com o ofício recebido pelo Comissário Coronel Francisco João Roscio, do governador do Rio Grande, Sebastião Xavier da Veiga Cabral da Câmara, em setembro de 1801, a Comissão e seus oficiais partia para Porto Alegre, deixando para trás o povoado que germinou o município de Santa Maria, contendo já em sua estrutura, a rua do Acampamento, denominada assim logo após a partida da Comissão, e a Rua Pacífica, anteriormente Rua do Comércio e atual Rua Drº Bozano (BELÉM, 2000).

Seguindo este processo, em outubro de 1885 foi inaugurado o trecho ferroviário Margem do Taquari (BELTRÃO, 2013), iniciando um novo ciclo econômico de Santa Maria, que receberia em 1898 a sede da *Compagnie Auxiliaire de Chemins de Fer au Brésil*, concessionária belga responsável pela manutenção e continuação das estradas de ferro no estado. A partir disto, a movimentação da ferrovia, localizada no final da Avenida Rio Branco, construída com o objetivo de ligar a estação à rua do Acampamento, tornando-se Santa Maria parada obrigatória de todas as viagens férreas do sul do Brasil, “concretizou sua vocação de nó vital no Rio Grande do Sul, assegurou-lhe finalmente o desenvolvimento” (MARCHIORI; FILHO, 2008, p. 16).

Os trabalhadores da viação férrea foram outra população extremamente importante para a produção do espaço urbano de Santa Maria, visto que eram muito organizados e articulados politicamente, eles são parte essencial da história da

cidade. Das demandas dessa classe decorre o crescimento econômico, social e estrutural do município, visto que a companhia belga construiu um complexo habitacional de casas para seus empregados, além de prédios comerciais, onde hoje é revitalizada a Vila Belga, que também teve a sede da Cooperativa dos Empregados da Viação Férrea do Rio Grande do Sul, a qual, com uma rápida e alta associação dos empregados, ocasiona a construção de diversos prédios históricos localizados no bairro centro, como a Escola de Artes e Ofícios, destinada à educação dos filhos dos empregados, sendo em 1921 transformada na Escola Industrial Hugo Taylor que abrangia toda a população da cidade. Da cooperativa nasce também a Escola Santa Terezinha – Escola Complementar Feminina (1927-1930) que depois torna-se o atual Colégio Estadual Manoel Ribas e a Casa de Saúde (1931-1933). Na Avenida Rio Branco, então, surgem diversos comércios destinados a acolher tanto os trabalhadores e suas famílias, como toda a população advinda da estação.

O centro histórico de Santa Maria possui uma trajetória adversa no âmbito da administração pública, desde as décadas de 1950 e 60, a partir das mudanças do investimento público para a construção de rodovias ao invés das ferrovias, como parte do plano “50 anos em 5”, do, então presidente da república, Juscelino Kubitschek (1956-1961). Os demais prédios históricos do bairro se dividem entre reformados e reutilizados pelo capital público e privado, como a antiga escola Hugo Taylor, que atualmente é o supermercado Carrefour. Constatado o seu potencial de desenvolvimento de produção proporcionado pela presença de duas universidades e algumas faculdades, o município de Santa Maria, teve aprovada a Lei nº 5.306, de 04 de maio de 2010, de “incentivo à inovação e a pesquisa científica e tecnológica” (SANTA MARIA, 2010), que em 2022, serviu como recurso para o projeto Distrito Criativo, inspirado no projeto Distrito 48, de Florianópolis (SC), o qual propõe desenvolver a economia criativa no centro histórico da cidade, que compreende a Gare da Viação Férrea, a Vila Belga e a Avenida Rio Branco<sup>7</sup>.

Visto isso, identifica-se uma história marcada pela intensa movimentação de fluxo de pessoas e capitais, e uma economia voltada principalmente ao setor terciário, tanto quanto revelou-se importante nos diferentes cenários geopolíticos do país. Ademais, o bairro centro da cidade reúne as raízes do aglomerado urbano que

---

<sup>7</sup>Disponível em: <https://www.ufsm.br/orgaos-executivos/agittec/2022/01/03/distrito-criativo-um-novo-horizonte-para-a-inovacao-em-santa-maria/> Acesso em: novembro de 2022.

deu origem ao município, que em 1960 recebeu a primeira Universidade Federal do interior do Brasil, sendo hoje conhecida como “cidade universitária”. Assim, Santa Maria continua a se expandir sob o trânsito intenso de pessoas e capitais.

A UFSM comporta também o Hospital Universitário de Santa Maria, um hospital público, de nível terciário, que atende integralmente pelo Sistema Único de Saúde (SUS), sendo referência para atendimentos terciários de alta complexidade, pacientes portadores de complicações clínicas ou cirúrgicas, gestantes de alto risco, recém-nascidos e pacientes que necessitam de transplantes de rim e medula óssea<sup>8</sup>. A presença do hospital termina por substanciar o município como Capital Regional do estado, visto todos os serviços que oferta às demais cidades vizinhas que, historicamente têm sua economia voltada principalmente para o setor primário e com pouco percentual de população urbana (IBGE, 2018<sup>9</sup>).

Para incorporar a análise da importância do bairro Centro, Rocha (1993) trabalha com os dados da localização dos proprietários fundiários ausenteístas residentes em Santa Maria, concentrando-se no bairro referido e transmitindo, desta forma, a renda fundiária em investimentos no núcleo urbano. Sobre a origem destes proprietários, a autora aponta que mais de 50% são naturais de Santa Maria e dos municípios próximos, incluindo o município de Santa Rosa, cidade natal do fundador da Construtora Jobim. Apesar da data de publicação da Dissertação de Rocha (1993), as motivações para a residência no município confirmam a tendência que permanece 30 anos após o estudo, sendo as duas principais trabalho urbano – do proprietário e da família – e estudo de um membro da família, como é apontado na entrevista com os moradores dos empreendimentos da Construtora (a)<sup>10</sup>, assim como mais da metade dos entrevistados são de municípios mencionados no trabalho referido como local de origem dos proprietários fundiários residentes em Santa Maria ou das terras adquiridas por eles.

Desta maneira, pode-se aferir então, que o crescimento urbano de Santa Maria se deu em primeiro momento entorno do centro, como o lugar de concentração dos serviços urbanos e culturais, incentivado principalmente pela presença da Gare da Viação Férrea, assim como da instalação da Vila Militar. Com a

---

<sup>8</sup> Disponível em: <https://www.gov.br/ebserh/pt-br/hospitais-universitarios/regiao-sul/husm-ufsm> Acesso em: julho de 2023.

<sup>9</sup> Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santa-maria/panorama>.

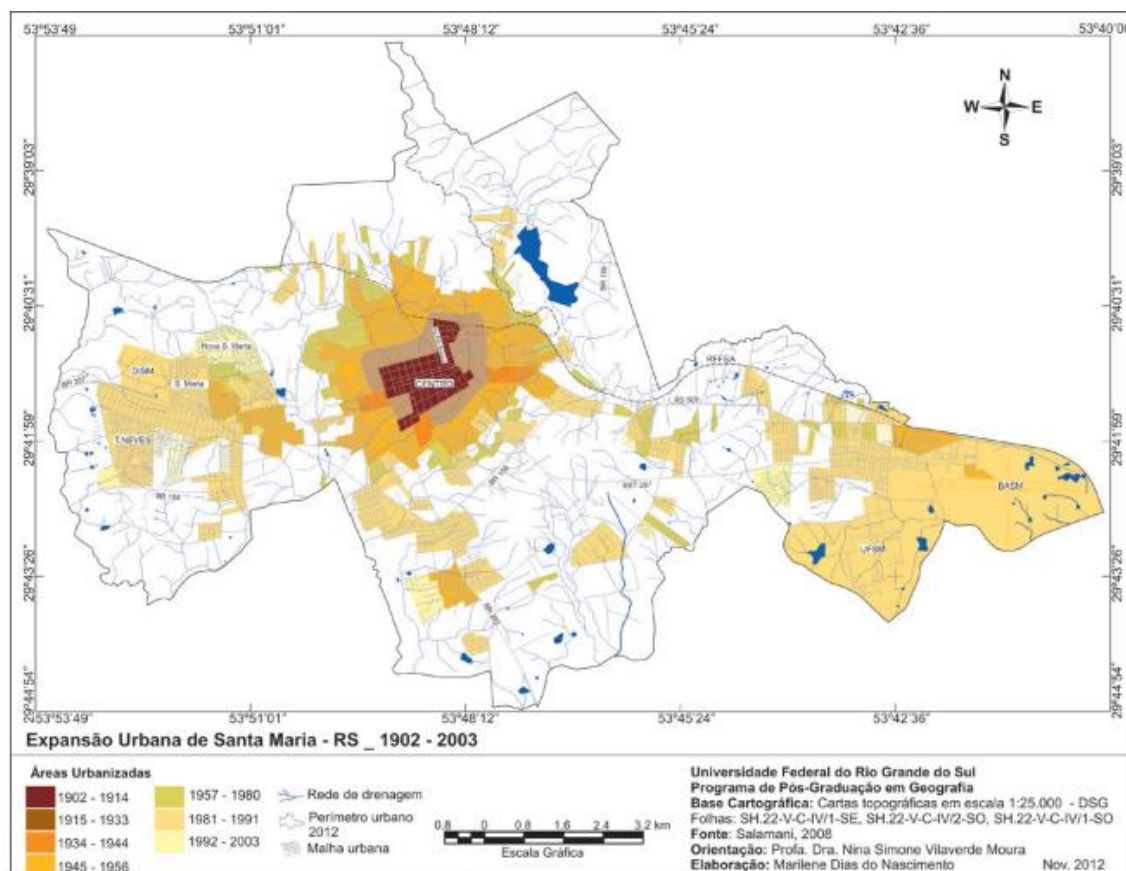
<sup>10</sup> Apêndice A – Entrevista semi-estruturada com os moradores dos empreendimentos da Construtora Jobim, realizada em outubro de 2023.

criação da UFSM na década de 1960, no então distrito de Camobi, e posterior instauração da Base Aérea de Santa Maria, a expansão urbana da cidade se deu em direção à leste com um vazio entre os bairros centrais e Camobi. Na década de 1980, com o projeto do Distrito Industrial e da COHAB Tancredo Neves e COHAB Santa Marta a cidade sofre mais uma vez uma expansão longitudinal à oeste, concomitantemente com a incorporação do distrito de Camobi como bairro do município, a duplicação da ERS-509 - faixa velha de Camobi - e construção da, então, BR-287, hoje, RST-287 faixa nova de Camobi (BRANDS et al., 2023).

No mapa (Figura 3) elaborado por Nascimento e Moura (2014), que trata da expansão urbana de Santa Maria entre 1902-2003, é possível identificar o que Sposito (2018), caracteriza como *nós* que criam uma região atrativa de população e serviços. Além disso, as áreas que conectam estes *nós* se constituem como vazios urbanos, regiões que aguardam as iniciativas do poder público e/ou privado para cumprirem com a sua função social, definida pela legislação. Apesar da existência de grandes extensões de vazios urbanos, as disputas de poder na cidade, podem influenciar no zoneamento urbano do município.

A partir deste contexto pode-se afirmar que a dispersão do tecido urbano de Santa Maria ocorreu a partir de diversos processos. Dentre os quais, estão os meios de uso e ocupação do solo praticadas por movimentos sociais, ou seja, processos de resistência, como é o caso da ocupação da Nova Santa Marta - considerada uma das maiores ocupações urbanas da América Latina - bem como a ocupação Vila Resistência, ambas localizadas na zona oeste do município. Do mesmo modo, o crescente número de condomínios horizontais presentes nas adjacências da faixa nova de Camobi, ou o bairro São José, anteriormente zona rural do município, que conecta as duas rodovias já mencionadas, decorrem dos efeitos posteriores ao crescimento dos *nós* apresentados.

Figura 3 - Mapa da expansão urbana de Santa Maria de 1992 a 2003.



Fonte: NASCIMENTO; MOURA, 2014.

Ademais, é notável a importância histórica do bairro Centro para o município, e como ele manteve a sua centralidade visto que, apesar do surgimento de novas centralidades geradoras de outros processos de crescimento, estas não tiveram como fim, competir com o valor simbólico pertencente ao primeiro, o que nos remete à conceituação de multicentralidade de Sposito (2018). Para a autora, a multicentralidade se constitui na multiplicação de subcentros, que de certa maneira se faz reconhecer “áreas centrais (no plural, em função do número delas), ainda que o centro principal continue a exercer a centralidade que estrutura e expressa o conjunto da cidade” (SPOSITO, 2018, p. 75). Esses subcentros derivam de iniciativas públicas e privadas - em consonância ou não - realizadas em uma janela de tempo relativamente grande, feitas a partir de escolhas locais específicas do momento. Insere-se neste contexto o papel do proprietário fundiário residente em Santa Maria, quando Rocha (1993) afirma que

A centralidade do centro, [...] é em grande parte garantido pela concentração maciça desta elite fundiária rural, a qual nele permanece, tanto por ter o domínio fundiário desta área quanto pelo fato de estar

concentrado o centro financeiro e comercial, a partir do qual podem exercer um efetivo controle de seus negócios (ROCHA, 1993, p. 108 e 112).

Identifica-se, desta maneira, uma apropriação do Centro pela elite fundiária anterior à 1970 (ROCHA, 1993) que tendeu a afastar-se do Centro visto uma crescente ocupação deste pela classe trabalhadora, seja devido à uma desvalorização da localização - a partir de uma queda de capitalização visto as novas dinâmicas de expansão urbana do município - e conseqüente barateamento de aluguéis, seja pelo fenômeno de autossegregação trabalho por Sposito (2018). Desta maneira, o bairro Centro de Santa Maria, ocupado pela elite ou classe trabalhadora continuou mantendo uma centralidade expressiva em todo o contexto urbano da cidade.

Na entrevista (c), na primeira pergunta direcionada a representação da Construtora Jobim que questiona o papel da empresa na cidade de Santa Maria, é nítido a preocupação e interesse específico no bairro Centro e na centralidade exercida por ele, quando afirma: “Então o Gustavo, ele teve essa percepção na questão da localização dos terrenos. Então, para fomentar, claro, a venda enquanto empresa. E a partir disso, a primeira obra da construtora já foi central” (APÊNDICE C, p. 60). Ao comentar sobre os empreendimentos, a representação evidencia outro conceito relacionado:

O Gustavo ele acredita muito, a Construtora acredita muito que a verticalização da região central é um fenômeno necessário para que não ocorra, digamos assim... Se a gente pegar o centro histórico de Porto Alegre, que teve uma saída muito forte de pessoas dessa região. Então, naturalmente, aquela região acaba empobrecendo pela falta de circulação de pessoas. (APÊNDICE C, p. 60).

Em consonância, encontra-se em Rocha (1993) o estudo da verticalização do bairro devido à construção de edifícios financiados pelos proprietários fundiários residentes no município, objetivando principalmente a residência de seus familiares, com prédios de um ou dois apartamentos por andar. Destaca-se, então, a permanência do interesse do fenômeno da verticalização no bairro Centro sob novas óticas da acumulação capitalista, representadas aqui pelos empreendimentos da Construtora Jobim – visto o aumento de andares e redução da área dos apartamentos -, entendida como a multiplicação do solo a partir dos edifícios, versados como “a expressão material desse processo na paisagem urbana e [que] implicam a propriedade e uso do solo” (BOLFE, 2003, p. 93). Na entrevista (c) é mencionado pela representação o planejamento de um residencial de duas torres

com trinta andares cada, que ficará localizado no bairro Medianeira, este último também mencionado no estudo de Rocha (1993) dentre os bairros escolhidos pelos pequenos e médios proprietários fundiários. Tal empreendimento representará uma mudança significativa dos investimentos da Construtora Jobim, tanto em número de andares, como de localização, estando mais afastado dos demais edifícios construídos.

Na entrevista (a), quando questionado os critérios de escolha de moradia e motivo da escolha dos empreendimentos da Construtora, foi obtida como principal resposta a localização e segurança, razões também encontradas por Rocha para o fenômeno da verticalização:

Pela não disponibilidade de espaços e também por questão de segurança, essa fração de classe dominante tem progressivamente optado por residir em apartamento. Esse fato aliado ao de que muitos também adquirem apartamentos para os filhos residirem (especialmente para estudarem) tem contribuído para alterar a forma urbana do centro da cidade onde, em lugar de antigas residências e pequenos edifícios (geralmente também de proprietários destas classes), vêm sendo construídos enormes edifícios residenciais, a maioria deles com lojas no andar térreo (ROCHA, 1993, p. 119).

Além disso, nota-se, no decorrer do discurso da Construtora a preocupação com a concentração das atividades e pessoas, o que se relaciona com a criação de um *nó* ou articulação, um ponto central onde muitos fluxos perpassam e permanecem. Quando Sposito (2018) aborda a policentralidade, explicita que o uso do prefixo ‘poli’ prevê diversos, vários distintos centros que se configuram como grandes superfícies comerciais planejadas e inauguradas em um curto intervalo de tempo que tem como objetivo “ampliar de modo profundo a centralidade que um ponto ou área já exerce na cidade em escala bem menor” (SPOSITO, 2018, p. 75). Neste trabalho, o município de Santa Maria caracteriza-se como uma cidade multicêntrica, mas destaca-se o potencial exercido pelo promotor imobiliário referido, de arquitetar uma reestruturação material e simbólica do espaço, a partir dos empreendimentos, conforme demonstra a figura 4a com o Residencial Viva, que manteve a estrutura de uma casa de 1948, a qual é a sede da empresa, com a propaganda fixa da transformação do centro em “mais bonito” e “mais seguro”; já na figura 4b essa reestruturação se traduz com o próprio Residencial Espírito Santo e seu respectivo Boulevard. Denota-se, desta forma, uma tentativa de incorporar os ideais modernistas do planejamento urbano, de uma pretensa Europa do início do

século XX, segundo os preceitos de Le Corbusier e seu modelo de Cidade Radiosa (HALL, 2016).

Figura 4a – Residencial Viva

Figura 4b - Residencial Espírito Santo



Fonte: Acervo da autora, 2023.

Além disso, essa busca pela ressignificação do centro, do trazer o novo e transformar é percebido na entrevista (c) quando é salientado a progressão dos prédios tanto em quantidade de andares como em área construída:

Então, poxa, ele tem a localização, mas o que mais ele pode ter? Então, o que mais ele pode ter para que as pessoas queiram estar ali no centro também? [...] Assim, no momento que eu tenho 259 apartamentos no Viva, como eu te falei na Rua Venâncio Aires, a gente lança uma obra com 62.000 metros, onde a gente tem um Estudo de Impacto de Vizinhança que me diz que ali vão circular 5000 pessoas, o que equivale a uma cidade igual a Faxinal do Soturno, tu ta colocando uma população ativa ali, que está economicamente fazendo o bairro crescer. [...] porque as obras da construtora têm caráter do multiuso. Então eu vou ter sempre uma parte de lojas comerciais, vou ter salas comerciais e tu vai ter 610 apartamentos, que é esse exemplo que eu tirei da Venâncio. As pessoas estão deixando a parte financeira dela ali, ou vai ser na locação ou vai ser no gasto na padaria, que vai ser embaixo do empreendimento. (APÊNDICE C, p. 61).

Portanto, reconhece-se aqui o esforço em reorganizar a dinâmica dos fluxos de pessoas e capital do bairro Centro, este que ainda exerce uma centralidade, que acaba ainda ampliada pela Construtora Jobim. Destaca-se também a busca em tornar estes espaços mais funcionais, quando na entrevista (c) é relatado o processo de expansão da empresa em que “o público que mora nos empreendimentos da construtora, ele se adequa muito bem ao produto, porque eles buscam essa questão da praticidade. Eles não se importam com a questão da área menor, eles querem



uma funcionalidade” (Apêndice C, p. 71). O que explicita mais um dos preceitos do urbanismo modernista anteriormente citado.

Entretanto, tal perspectiva não leva em consideração a realidade socioespacial de uma cidade periférica do sistema capitalista e suas contradições. Logo, faz-se necessário, identificar também as consequências desses movimentos nos processos pré-existentes no bairro, seja com seus moradores históricos ou atuais - adjacentes dos prédios da empresa referida - seja com as infraestruturas urbanas públicas e as de serviços, além do patrimônio histórico, que serão tema do próximo capítulo.

### **3 O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO E OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS: UMA ANÁLISE A PARTIR DA CONSTRUTORA JOBIM**

Na presente análise do espaço urbano do município de Santa Maria, a partir do método do materialismo histórico-dialético, trabalha-se com as infraestruturas construídas pela sociedade, ou o que Harvey (1980) denomina como barreiras físicas. Tratando-se das cidades capitalistas dos países periféricos, as cidades são construídas a partir de decisões em acordo com o cenário da economia global e o papel da região na Divisão Internacional do Trabalho. Por este fato pode-se listar um vasto número de rugosidades, exemplares de processos econômicos passados nas grandes e médias cidades brasileiras, a exemplo da Gare da Estação Férrea em Santa Maria.

Tais estruturas se configuram tanto como um meio, ao seu tempo, de reprodução do capital, como uma futura barreira física para a expansão do capital construído. Ainda assim, essa contradição e a possível crise a ser anunciada, “impõem algum tipo de ordem e racionalidade no desenvolvimento econômico capitalista” (HARVEY, 2005, p. 45), visto que ele aspira apenas o aumento do acúmulo de capital sem considerar o atributo finito da matéria prima e do mercado consumidor. Tratando-se de bens imóveis, áreas construídas e solo (urbano ou rural), cabe ressaltar as suas propriedades, já discutidas no capítulo anterior, de longevidade - do solo e suas benfeitorias - e de exigir ou superestimar a participação das instituições financeiras para os processos de comercialização.

#### **3.1 O fenômeno da gentrificação e a valorização do patrimônio histórico**

No contexto descrito é notada a importância ou a eclosão dos promotores imobiliários e proprietários fundiários no cenário urbano, aliados às instituições financeiras. Maricato (2015), também resalta a participação do capital de construção pesada e da indústria automotora nos processos e dinâmicas geradas pelo apogeu dos investimentos em habitação e infraestrutura nos planos governamentais federais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) e o Programa de Aceleração e Crescimento (PAC). A autora inicia sua discussão lembrando as lutas sociais e os governos municipais que conseguiram implementar políticas públicas de planejamento urbano e habitação, que tinham como objetivo

proporcionar o direito à cidade a todos seus habitantes, no cenário pós-ditadura civil-militar no Brasil.

Porém, com a crise anunciada em 2008, a pressão exercida pelo capital da construção civil, e os movimentos sociais de luta pela moradia, o Governo Federal lança o MCMV como uma parceria público-privada, com o objetivo de abarcar as necessidades dos grupos mencionados. Como resultado, tem-se a formalização de um clímax imobiliário no Brasil com “um intenso processo de especulação fundiária e imobiliária [que] promoveu a elevação do preço da terra e dos imóveis, considerada a mais alta do mundo” (MARICATO, 2015, p. 39). A própria crise que deu incentivo à criação do programa habitacional brasileiro, com origem nos Estados Unidos, a chamada bolha imobiliária, foi criada a partir da especulação financeira, já no Brasil, essa bolha foi gerada na aliança do capital arrecadado “à histórica especulação fundiária (patrimonialista), que se manteve - provavelmente ainda como espaço reservado à burguesia nacional - agora no contexto da financeirização” (MARICATO, 2015, p. 39), ou seja, propiciando financiamentos a longo prazo beneficiando, de certa forma, todos os grupos envolvidos: promotores imobiliários, proprietários fundiários, indústria pesada e civil, instituições financeiras e classes populares.

A especulação, seja ela imobiliária, ou, financeira, abre caminhos ferozes de apropriação do espaço pelo capital, sem que se possa controlar as consequências e evitar a crise. A supervalorização do solo e o encarecimento dos imóveis e aluguéis expulsam a classe trabalhadora para os limites da cidade, perpetuando a lógica centro↔periferia. Simultaneamente, são construídos condomínios horizontais nas grandes extensões de vazios urbanos para alocar essa população, que, ainda que tenha uma distância relativamente menor àqueles que promovem a autossegregação (SPOSITO, 2018), continuam distantes do centro urbano e dos serviços de qualidade, ou seja, mesmo que tenham acesso à habitação, continuam com o direito à cidade negado. Como exemplo, em Santa Maria, Brands et al. (2023), identificam esses condomínios nas adjacências da faixa nova de Camobi, indicando conjuntos habitacionais de luxo como o Casa Viva e o Sociedade de Medicina e condomínios horizontais populares, financiados pelo programa MCMV.

Ao comentar sobre os obstáculos encontrados pelos empreendedores para o investimento no centro, [lê-se bairro Centro da cidade] Maricato (2015 p. 58) releva o interesse destes em terrenos extensos para a construção de “uma ou de várias torres-clubes, padrão praticamente generalizado atualmente no Brasil”. Tal fator é

encontrado no discurso da representação da Construtora Jobim quando nomeado o empreendimento Espírito Santo, um conjunto de 4 prédios denominados Amor, Bondade, Caridade e Divindade; bem quando menciona a criação de um clube compartilhado pelos moradores de todos os empreendimentos mais recentes da empresa (a partir do Residencial Viva - 2014), assim como no prédio Cristo Rei, ainda em construção.

Além disso, encontram-se similaridades na compreensão de Maricato (2015) e das ideias expostas na entrevista (c), quando a autora escreve:

Finalmente, há os pobres - com toda a diversidade já exposta -, em cuja proximidade [com os] imóveis novos ou reformados são desvalorizados, coerentemente com os valores de uma sociedade que além de patrimonialista (e por isso mesmo) está entre as mais desiguais do mundo. (MARICATO, 2015, p. 58-59).

Em diversos momentos do discurso da entrevista (c), é comentado sobre o empobrecimento do centro e/ou de transformar as áreas em ricas, no sentido financeiro, como visto nas falas já destacadas. Verifica-se então, a intenção da atração de uma população com maior poder aquisitivo, e conseqüentemente tratando-se de um “modelo [que] é contra os pobres que estão longe de constituírem a minoria em nossa sociedade. O modelo quer os pobres fora do centro” (MARICATO, 2015, p. 63). Apesar da frase imperativa, afirma-se que o promotor imobiliário em questão, trabalha para esse processo de atração de um grupo específico para o centro e expulsão de outros, assim como mantém projetos sociais, como o Construindo Para Sempre, citado na introdução deste trabalho, como meio de manter as relações capitalistas de produção.

Quando questionado sobre os objetivos da empresa na Pergunta 2 (Apêndice C, p. 62), a representação afirma ser o lucro, característico de qualquer empresa, e a transformação do centro de Santa Maria e de Gramado, onde se localiza mais um empreendimento da Construtora intitulado de DeMarias. Na discussão sobre o fenômeno da gentrificação, Vasconcelos (2018) usa do termo invasão para se referir à ocupação da população da classe média e alta em bairros historicamente ocupados pela classe baixa, o que “leva à valorização dos imóveis e à expulsão dos habitantes originais” (p. 29). Também discorre sobre os termos utilizados que se referem ao fenômeno da gentrificação como nobilitação, aburguesamento e enobrecimento. O seu antônimo, como empobrecimento, foi utilizado em diversos

momentos na entrevista (c) ao exemplificar um processo, considerado pela empresa, como natural dos centros urbanos, caso fosse dificultado a (re)construção do bairro.

Uma vez que o sistema capitalista utiliza-se da expansão geográfica como meio para o acúmulo de capital, as infraestruturas construídas permanecem rentáveis até a renovação dos ciclos econômicos do sistema, “valorizando” e “desvalorizando” áreas, tornando-as atrativas ou não para o capital (SMITH, 1979). No desenvolvimento da conceituação do fenômeno da gentrificação, Smith (1979) destaca o atributo do solo como fixo, ou seja, ocorre o congelamento desse capital, dado que a renda adquirida depende do tipo de uso. Ainda, cabe explicitar a definição de preço e valor para o autor, o qual acompanhando os economistas da época, define valor pela “quantidade de trabalho social investido para produzi-la. É apenas no mercado que o valor é traduzido no preço. [...] ambos não podem ser equiparados, visto que o preço é determinado pelas condições da demanda” (SMITH, 1979, p. 542 [tradução livre]<sup>11</sup>). A vista disso, o valor da benfeitoria do solo, sendo área construída, não é fixo, apesar de ter uma vida útil considerável. Esse valor estará sob a influência das condições da própria estrutura, das condições da área ao entorno e do potencial de renda desse solo, então

Em uma economia capitalista bem desenvolvida, um grande capital inicial é necessário para investir em ambiente construído; as instituições financeiras terão, portanto, um papel importante no mercado de solo urbano (Harvey, 1973, p. 159); e os padrões de depreciação do capital serão uma variável importante para determinar se e em que medida o preço de venda de um edifício reflete o nível de renda do solo (SMITH, 1979, p. 541 [tradução livre]<sup>12</sup>).

Dessa forma, a deterioração do preço de venda, do capital fixo, da estrutura física das áreas construídas culmina numa espécie de filtragem do solo urbano, criando assim, as áreas prósperas de ocorrer o processo de gentrificação, que nada mais é do que o reinvestimento do capital numa área deteriorada, ou seja, de baixo rendimento, mas com um potencial de capitalização alto, visto os baixos preços de compra, e a oportunidade de reabilitação, na medida em que é mais viável reutilizar estruturas existentes, do que construir novas casas. (SMITH, 1979). Entende-se,

---

<sup>11</sup> No original: “the value of a commodity is measured by the quantity of socially necessary labor power required to produce it. Only in the market place is value translated into price. And although the price of a house reflects its value, the two cannot mechanically be equated since price is also affected by supply and demand conditions.” (SMITH, 1979, p. 542);

<sup>12</sup> No original: in a well-developed capitalist economy, large initial outlays will be necessary for built environment investments; financial institutions will therefore play an important role in the urban land market (Harvey 1973, p. 159); and patterns of capital depreciation will be an important variable in determining whether and to what extent a building’s sale price reflects the ground rent level (SMITH, 1979, p. 541).

deste modo, que a centralidade, enquanto um fenômeno que atrai fluxos, contribui para o “preparo” da área ou do bairro para a volta de investimento do capital público-privado, seja ela um objetivo próximo ou realidade.

Ademais, Smith (1979) nomina os atores do processo de gentrificação como *gentrifier's*, sendo aqueles que propriamente realizam a reabilitação ou revitalização, mas chama atenção aos outros atores envolvidos no processo, sendo eles “as construtoras, os proprietários, as agências governamentais, os agentes imobiliários, inquilinos, entre outros” (SMITH, 1979, p. 546 [tradução livre]<sup>13</sup>), alguns já identificados e discutidos anteriormente. Igualmente identifica os tipos de profissionais que executam a gentrificação, segundo suas atuações, “(1) os que compram, reabilitam e vendem, (2) os que compram, reabilitam e moram, e (3) os que arrendam para inquilinos após a reabilitação”<sup>14</sup>.

Ao encontro dessa compreensão e aprofundando-a, Souza (2018) faz uma análise sobre os discursos para encontrar as intenções e propósitos dos termos utilizados, sejam eles: revitalização, regeneração e requalificação urbana ou espacial. Em suas etimologias, o autor revela as ideias implícitas no termo, como algo que se achava ou acha morto, sem vida, ou moribundo; espaços obsoletos ou deteriorados; e espaços desqualificados, respectivamente. Deste modo, há a negação ou estigmatização do espaço geográfico atual, que se declara antigo, o que Souza (2018) vai nomear como *valores*. Estes não podem ser considerados neste processo de “revitalização” ao passo que são incompatíveis com as necessidades do capital e com a perspectiva típica do Estado.

No município de Santa Maria, no ano de 2022, foi aprovado o projeto *Distrito Criativo Centro-Gare*, idealizado pelo Programa de Desenvolvimento da Economia Criativa de Santa Maria, que tem como objetivo a revitalização do Centro Histórico a partir da Economia Criativa<sup>15</sup>. Dele foram criados outros programas como o Distrito Criativo Credi<sup>16</sup> que oferta crédito assistido à empreendedores de dentro e fora do perímetro do distrito, mas que venham a contribuir com os propósitos do projeto; e o

---

<sup>13</sup> No original: “builders, developers, landlords, mortgage lenders, government agencies, real estate agents, and tenants” (SMITH, 1979, p. 540).

<sup>14</sup> No original: “(a) professional developers who purchase property, redevelop it, and resell for profit; (b) occupier developers who buy and redevelop property and inhabit it after completion; (c) landlord developers who rent it to tenants after rehabilitation” (SMITH, 1979, p. 546).

<sup>15</sup> Fonte: <http://www.santamaria.rs.gov.br/noticias/23559-prefeitura-lanca-o-distrito-criativo-que-vai-revitalizar-o-centro-historico-com-a-economia-criativa>

<sup>16</sup> Fonte: <http://www.santamaria.rs.gov.br/noticias/26993-programa-distrito-criativo-credi-e-expandido-para-todo-o-territorio-municipal>

Polo do Distrito Criativo que traz isenção de tributos e demais incentivos fiscais para os empreendedores interessados em participar das ações de “valorização patrimonial, arquitetônica, histórico-cultural, turística, do lazer, do convívio social e de entretenimento”<sup>17</sup>.

Enquanto um projeto que representa a união das iniciativas público-privadas, o Distrito Criativo Centro-Gare (Figura 5) é um exemplo de elitização espacial - ou gentrificação - fundada no argumento da valorização do patrimônio histórico através do chamado processo de revitalização, termo utilizado estrategicamente para encobrir o objetivo real, sendo ele o lucro, ao passo que naturaliza no interior do senso comum determinadas práticas que colaboram e/ou reforçam o processo de segregação espacial (SOUZA, 2018). Deste modo, o processo de gentrificação gera “o deslocamento mais ou menos forçado de pessoas, via de regra pobres - ou seja, (re)colocando em marcha, em alguma medida, a segregação” (SOUZA, 2018, p. 134).

Figura 5 – Solenidade de entrega do prédio da Rio Branco à Construtora Jobim.



Fonte: <https://radiomedianeira.com.br/102-7/dia-historico-depois-de-mais-de-50-anos-predio-galeria-rio-branco-e-vendido-e-obra-sera-concluida/>

Essa relação entre a valorização do patrimônio histórico e a gentrificação se identifica também no discurso da entrevista (c) quando é mencionado o interesse da Construtora Jobim nos terrenos que correspondem ao prédio do Centenário e do

---

<sup>17</sup>Fonte: <http://www.santamaria.rs.gov.br/noticias/27423-assinatura-da-lei-que-cria-o-polo-do-distrito-criativo-isenta-tributos-de-estabelecimentos-comerciais>

Cristo Rei. Ambos mantêm estruturas históricas, o primeiro com a fachada do prédio da Associação Metodista, e o segundo com um prédio que conserva características da arquitetura de Arte Moderna. Ademais, a representação destaca a disposição da Construtora Jobim em, como contrapartida, realizar a revitalização da Praça Saldanha Marinho, enquanto exigência legal devido à obra ser em terreno acima de 10.000m<sup>2</sup> (Apêndice C).

Portanto, o processo de gentrificação, segundo Smith (1979) é “um produto estrutural” (SMITH, 1979, p. 546 [tradução livre]<sup>18</sup>) do mercado imobiliário. A expansão da cidade provoca a desvalorização do interior, neste caso do bairro Centro, criando o contexto econômico necessário para a ocorrência do fenômeno *rent gap*, traduzido como a revalorização do capital investido em uma área deteriorada, representado pelas dinâmicas apontadas, sejam elas o Distrito Criativo Centro-Gare e o foco explicitado da Construtora Jobim, assim como seus empreendimentos. Ainda, para o enriquecimento da análise, cabe trazer a perspectiva dos moradores dos prédios da Construtora, assim como os residentes próximos, para aprofundar a análise do fenômeno, tema do próximo tópico.

---

<sup>18</sup> No original: “it is structural product” (SMITH, 1979, p. 546).



### **3.2 A gentrificação e os sujeitos envolvidos a partir das dinâmicas da Construtora Jobim**

Durante o trabalho de campo realizado em julho de 2022, na visita aos prédios da Construtora Jobim, foram coletadas informações, conforme a descrição do Quadro 2 apresentado no primeiro capítulo desta pesquisa, acerca dos prédios da empresa e de suas adjacências. A partir do experienciado, a autora pôde reconhecer alguns padrões, principalmente ligados à localização, número de andares e ao público alvo do mercado imobiliário da Construtora Jobim. Constatou-se que até o ano de 2010, os prédios da construtora eram de até 4 andares, destes, os primeiros apenas residenciais em ruas pouco próximas às áreas de maior dinâmica do centro e distantes de paradas de ônibus.






A partir do empreendimento “Viva” em 2014, a empresa passou a construir prédios acima de 10 andares, com um aspecto arquitetônico singular, destacando-se dos arredores, com cores vivas e técnicas de paisagismo. Também, a localização contribui para o destaque, sendo todos os demais prédios próximos a paradas de ônibus e/ou próximos a rotas do transporte coletivo da cidade. Para sintetizar os resultados obtidos no campo, foi elaborado o Quadro 3, a seguir.

Quadro 3 - Resultados do campo de julho de 2023.

(continua)

PONTOS DE OBSERVAÇÃO	A	B	C	D	E	F	G	H
EMPREENHIMENTOS	Nº DE ANDARES	FUNÇÃO	INFRAESTRUTURA: I; II; III; IV	COMÉRCIOS	Casas ou prédios?	Movimentação Imobiliária	Mobilidade Urbana	Lotes vazios
Villa Lobos 2001	4	Residencial.	i. diverso, de boa qualidade, com rampas; ii. com remendos que não parecem muito antigos; iii. sem informação; iv. nenhum bueiro.	Imobiliária e uma empresa de arquitetura.	Casas e prédios, antigos e recentes.	Baixa.	✗	2
Tom Jobim 1998	5	Residencial	REPETE O ANTERIOR	Clínica Veterinária, *UNIFORME*, imobiliária.	Casas antigas e poucos prédios com mais de 4 andares.	Média.	✗	✗
Drummond 2003	4	Térreo comercial e restante residencial.	i. calçadas estreitas, menores que o exigido atualmente; ii. paralelepípedo e asfalto; iii. duas na travessa; iv. não há.	Duas clínicas de fisioterapia, uma academia, uma forma nova sem função - familiares ou de pequeno porte.	Majoritariamente prédios e algumas casas muito antigas.	Baixa.	✗	✗
Vinícius de Moraes 2004	4	Térreo comercial (sem negócio) e restante residencial.	i. composição diversa, com rampas; ii. asfalto recente; iii. arredores bem iluminados; iv. não há bueiros.	Uma gráfica, uma empresa de arquitetura, uma loja de eletrônicos - familiares ou de pequeno porte.	Prédios e casas antigas.	Média.	✗	1
Tarsila 2005	4	Térreo comercial, demais residenciais.	REPETE O ANTERIOR.	Uma corretora de seguro, um restaurante (Churrasquito), agência de turismo, próximo ao Marista.	REPETE O ANTERIOR.	Média.	✗	✗
Águas de Março 1999	4	Térreo comercial, demais residenciais.	REPETE O ANTERIOR.	REPETE O ANTERIOR.	REPETE O ANTERIOR.	Média.	✗	✗
Mondrian 2007	4	Térreo comercial e restante residencial.	i. diverso, com rampas; ii. asfalto antigo com poucos remendos; iii. tem; iv. l.	Muitos comércios, familiares e corporativos. Comércio do térreo: Face Doctor, franquia nacional com sede no RJ. Nas adjacências: fábrica de carimbos muito antiga, Intacta, empresa santamariense ocupando uma velha forma.	Em sua maioria prédios, novos e antigos e casas de dois andares antigas.	Alta.	✓	✗

(conclusão)

Di Cavalcanti 2010	4	Térreo comercial e restante residencial.	i. diverso, com rampas; ii. asfalto antigo com poucos remendos; iii. tem; iv. 1.	Muitos comércios, familiares e corporativos. Comércio do térreo: Dermage, franquia nacional do RJ. Nas adjacências temos: Purific, franquia nacional com sede em Maringá, PR; Advogados Associados, cabelereiro, padaria, loja de eletrônicos.	REPETE O ANTERIOR.	Alta.		
São Pio 2016	13 ou 14	Térreo comercial, restante residencial.	i. diverso, com calçada para deficiente visual; ii. recente com poucos remendos; iii. sim; iv. não.	Principalmente corporativo: farmácias, outras lojas de equipamentos de saúde, centro de formação de condutores. Demais comércios nacionais: Unimed, Unicred, prédios de clínicas, laboratórios de análise, etc.	Muitos prédios comerciais ou de clínicas. Majoritariamente prédios, com comércio no térreo e as casas muito antigas ocupando novas funções - comercial.	Baixa.		Não tem, só formas sem função.
Centenário	9 ou 10	Térreo e primeiro andar da Associação Metodista e restante residencial.	i. diverso, antigo, com rampas; ii. recente; iii. tem; iv. não tem.	Comércios que aparentam ser familiar e/ou de Santa Maria. Alguns destaques: Casa das Linhas e Restaurante da Família tele moto e loja de calçados, muito antigos. Outras lancherias próximas ao parágrafo que mudam constantemente e loja de presentes.	Nas adjacências, em sua maioria casas antigas na rua principal com novas funções.	Alta.		Não há, só formas sem função.
Cristo Rei		Residencial (somente?)	REPETE O ANTERIOR.	REPETE O ANTERIOR.	Mais próximo a esse empreendimento, em seu entorno muitas casas de classe alta, e construções de novos prédios.	Média.		Há uma área verde cercada com muros altos.

Org.: TASSINARI, E., 2023.

A proximidade dos empreendimentos com as paradas de ônibus e o aumento de comércios próximos, simboliza a progressão das obras para as áreas do centro mais dinâmicas, assim como a movimentação imobiliária (item F), com exceção do prédio São Pio, construído em 2016, visto que se localiza em uma avenida de edifícios comerciais e de saúde. O item H, que se refere à proximidade com lotes vazios (terreno baldio), em sua maioria foi considerada baixa, entretanto, foi percebido a presença expressiva de *rugosidades*, ou seja, construções que estavam em situação de abandono como mostram as figuras 6a e 6b, ambas próximas ao Residencial São Pio.



Fonte: Acervo da autora, 2023.

Assim como também foram encontradas formas antigas ocupando novas funções, como mostram as figuras 7a e 7b. Verifica-se, desta maneira, algumas formas de um tempo pretérito onde o capital encontra-se imobilizado, à espera de um novo processo de acumulação, como mostram as figuras acima, ao passo que outras já se encontram nesta nova dinâmica do capital. Ainda assim, as observações do item E se mostram harmônicas, revelando que apesar do bairro exibir um mosaico de temporalidades e arquiteturas, este contexto se confirma em todas as proximidades com os empreendimentos da Construtora Jobim. A presença do promotor imobiliário em questão, contribui para a formação de distintas paisagens, sendo comum o uso de técnicas de paisagismo, das cores ou do simbolismo religioso.

Figura 7a e 7b – Formas de um tempo pretérito requalificadas pelo capital.



Fonte: Acervo da autora, 2023.

Deste modo, observa-se velhas formas cumprindo novas funções, majoritariamente comerciais, ao passo que não vemos velhas formas revitalizadas para uso residencial. Isso demonstra como os processos nomeados como renovação, regeneração e seus sinônimos, cumprem um importante papel de retomada dos espaços pelo capital na busca pelo lucro, utilizando como argumento a história do local para ressignificar a memória e o uso do lugar. Outros exemplos em Santa Maria são o prédio do Carrefour, antiga Escola de Artes e Ofícios, patrimônio referente ao ciclo econômico da ferrovia, e no caso em questão, encontramos essa justificativa no discurso da representação da Construtora Jobim:

Então a gente vai ver o Cristo Rei, ele é uma grande curva [...] abraçando o prédio preservado. Na frente aqui do Cristo Rei nós vamos ter um pé direito de 15 metros onde você consegue enxergar esse vazado, preservando a imagem do prédio preservado que é esse aqui (Apêndice C, p. 67).

Apesar do argumento utilizado, o que se percebe na própria dinâmica dos empreendimentos que utilizam de um patrimônio histórico, sejam eles o Residencial Viva, o Centenário e o Cristo Rei, podemos observar nas figuras 8a e 8b que não são o foco do projeto, visto que apesar de mantida a fachada dos prédios, a dimensão simbólica do espaço é significativamente transformada. A ressignificação dos espaços pela Construtora Jobim está intrinsecamente relacionada com o fenômeno da gentrificação, ao passo que, neste processo utiliza-se de velhas formas e da dinâmica já existente no local para reorganizar os fluxos, visando a obtenção do lucro.



Figura 8a - Residencial Viva

Figura 8b - Empreendimento Cristo Rei.



Fonte 8a: <https://www.patrickportella.com.br/imovel>

Fonte 8b: <https://www.construtorajobim.com>.

O público-alvo dos empreendimentos da Construtora Jobim, como relatado por sua representação (Apêndice C), são quatro: em primeiro lugar investidores - um público que adquire o imóvel para alugar ou revender - seguidos por estudantes do ensino superior, e depois solteiros ou “pessoas sozinhas”. Em último lugar, mas que teve destaque para a empresa, são os idosos, eles “estão saindo de uma casa de 400 metros quadrados e estão vindo para um apartamento de 70, de 60 de 40. Porque estão reduzindo aquela sua área que não tinha mais tanto uma utilidade” (Apêndice C, p. 63).

Além disso, quando é apontado os objetivos da empresa, e no decorrer do discurso da entrevista (c), a representação da Construtora reafirma o foco nas pessoas e no sentimento de pertencimento, ao mesmo tempo que o público mais abrangente dos seus empreendimentos são investidores, ou seja, agentes que não residem nos espaços e utilizam do solo e da especulação imobiliária para a obtenção de lucro. Ademais, as pessoas referidas são aquelas com poder aquisitivo compatível com os valores de compra e locação, assim como dos comércios estabelecidos no térreo.

Na entrevista com os moradores dos prédios da Construtora (Apêndice A), obteve-se um maior número de respostas no empreendimento Espírito Santo, o qual tem importante destaque principalmente pela presença do Boulevard que expõe numerosas estátuas religiosas. Entretanto, quando foi perguntado sobre as razões da escolha do imóvel, ou do destaque da empresa na cidade, não foi mencionado o aspecto da religiosidade, mas se evidenciou o fator da localização - muito próximo de seus locais de trabalho e estudo - e também da arquitetura. Tratando-se de lazer, todos os empreendimentos, a partir do Viva, possuem áreas de academia, piscina e salão de festas.

Nas adjacências das obras ainda não concluídas, o Centenário e o Cristo Rei, foi a área onde mais se obteve respostas dos moradores vizinhos dos empreendimentos. A região é bastante distinta, cabendo fazer aqui alguns apontamentos. Na quadra do prédio do Centenário há mais formas antigas, comércio pequeno ou familiar (figura 9a e figura 9b), e significativa movimentação imobiliária; já na quadra do prédio onde está sendo concluído o empreendimento Cristo Rei, estão localizadas casas de classe média alta, que são mencionadas na entrevista (c): “E essa região aqui ela é extremamente nobre, isso falando financeiramente dos terrenos aqui pra trás. [...] É um cantinho lindo, porque tu tá no meio do centro, em um local inexplorado ainda né” (Apêndice C, p. 68).

Figura 9a e 9b - Comércio familiar próximo aos empreendimentos Cristo Rei e Centenário.



Fonte: acervo da autora, 2023.

Verifica-se, então, a dinâmica característica da construção do espaço urbano a partir do fenômeno da gentrificação, à medida que um empreendimento luxuoso se instala próximo de estruturas ou formas tradicionais deste espaço, sem interesse de

interação ou reafirmação destas mesmas e seus sujeitos. Fato é que, em uma das entrevistas presente no Apêndice B<sup>19</sup> se afirma:

Cadê os projetos sociais que ele diz que faz? Nós somos um projeto social e eu nunca vi ele vir aqui perguntar se precisamos de ajuda, nem pra cortar a grama, e está na cara dele. Eu moraria aqui mas pela localização, não pela Jobim, compraria uma das casas antigas ao entorno, mas não esses prédios (Apêndice B, p.59).

Portanto, nota-se a valorização do antigo e a funcionalidade atribuída a essas formas sem uma necessidade de ressignificação. Essa percepção vai de encontro do conceito de espaços de representação de Lefebvre (2013), ou seja, do espaço vivido pelos habitantes, que trata da apropriação realizada pelos sujeitos. Concomitantemente, as representações do espaço, ou o espaço concebido se refere às estruturas construídas a partir das dinâmicas do sistema de produção vigente, no qual ambos mantêm um estado de coexistência e coesão a partir de representações simbólicas, essas construídas com uma intencionalidade. Deste modo, a escolha dos conteúdos simbólicos dos empreendimentos da Construtora Jobim, evidenciam as estratégias de dominação do espaço articulados a sua dimensão material, em busca da ressignificação do mesmo, como forma de reprodução capitalista da sociedade.

---

<sup>19</sup> Entrevista com os moradores das adjacências dos empreendimentos da Construtora Jobim realizada em outubro de 2023.



#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa realizada buscou-se reunir e analisar as dinâmicas espaciais da Construtora Jobim no bairro Centro de Santa Maria, apreendidas através dos procedimentos metodológicos apresentados, sejam eles: trabalho de campo, entrevista semi-estruturada, pesquisa bibliográfica e coleta de dados em fontes primárias e secundárias; com o objetivo de identificar o fenômeno da gentrificação a partir das relações impulsionadas pela Construtora Jobim. Desta forma, foram assinalados processos e dinâmicas que vão ao encontro da conceituação do fenômeno segundo os autores utilizados, ao passo que se apresenta uma intensa transformação do bairro.

Para a identificação destas transformações, encontra-se no *corpus* do texto, principalmente a partir do segundo capítulo, no qual discorreu-se sobre a construção social do espaço urbano na perspectiva do materialismo histórico dialético. Desta maneira, foram discutidos os processos de acumulação do capital na cidade, a partir da conceituação do solo urbano como mercadoria e da teoria do valor de uso e valor de troca para entender as estratégias de construção do espaço urbano em sociedades capitalistas.

Se acresceu à discussão os conceitos de centro e centralidade para debater sobre as escolhas locacionais tradicionais e atuais praticadas pelos agentes produtores da cidade e seus desdobramentos, neste caso, a segregação socioespacial. Para contextualizar o município de Santa Maria, foi apontado a presença expressiva de patrimônios históricos no bairro Centro e o interesse da Construtora Jobim expressado no Apêndice C, que apresenta a entrevista com a representação da empresa. Da mesma forma, foi necessário evocar os dispositivos jurídicos que tratam da função social da cidade e do solo urbano, sejam eles a Constituição Federal, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor do município.

Na segunda parte do referido capítulo foi construído um panorama da história da cidade para entender a relevância do bairro Centro, assim como de outros *nós* responsáveis pelo espraiamento do tecido urbano e da constituição dos vazios urbanos, futuras regiões de expansão urbana onde ocorrem outros processos de segregação socioespacial. Com isso, foi apontado as estratégias de localização do promotor imobiliário referido, assim como de suas intenções na atuação no bairro

escolhido, sejam elas o enobrecimento da região e o fortalecimento de sua centralidade.

O terceiro capítulo foi dedicado à conceituação mais profunda do fenômeno da gentrificação e sua relação com a valorização do patrimônio histórico, visto sua expressividade no bairro estudado, a partir das dinâmicas realizadas pelo poder público em parceria com empreendedores da cidade, incluindo a Construtora Jobim. As etimologias presentes nos discursos utilizados para justificar a reconstrução de bairros antigos, o que traduz o fenômeno da gentrificação, foi trazido à discussão visto estarem presentes na argumentação da representação da Construtora, além de revelado a intencionalidade verdadeira do processo referido a partir da contradição da narrativa construída com o público principal da empresa: os investidores. Contribuindo, assim, para a especulação imobiliária, objetivo a ser evitado na produção do espaço urbano segundo a legislação federal e municipal.

Na segunda parte do capítulo, então, foram trazidas as percepções dos moradores dos empreendimentos da Construtora Jobim e dos residentes das adjacências, como construção do espaço concebido e da representação do espaço. Foram explicitadas as rugosidades, as formas do tempo pretérito em proximidade com os prédios do promotor imobiliário, assim como a dimensão simbólica construída a partir das estruturas, seja pela sua arquitetura ou conteúdo simbólico que se distinguem profundamente com a história da cidade e com contexto no qual se insere.

Da mesma forma, a dinâmica descrita como *rent gap* por Smith (1979) foi, então, reconhecida quando se identificou o investimento volumoso, representado pela arquitetura e dimensão (simbólica e de capital) dos empreendimentos, em locais com a presença de patrimônio histórico, incluindo também a relação da Construtora com o projeto do Distrito Criativo Centro-Gare. Assim como no discurso proferido pela representação da empresa, com vistas a evitar o empobrecimento do bairro Centro, colocando “luz” e pessoas, dinamizando o espaço e tornando-o rico, no sentido financeiro. Verifica-se assim, a intenção da retirada da classe trabalhadora do espaço, visto que estes não possuem poder aquisitivo compatível com o volume de capital necessário para as relações comerciais oferecidas pela Construtora Jobim.

Em síntese, podemos identificar a intencionalidade da Construtora Jobim em ser um agente atuante para o fenômeno da gentrificação, que tem tido o apoio e incentivo do poder público em realizá-lo, não só a partir das dinâmicas da Construtora, sob o discurso do espaço habitado, bonito e atrativo. Ademais, para futuros estudos acerca do fenômeno na cidade de Santa Maria, caberia expandir a análise com foco nos sujeitos habitantes do bairro com a utilização de metodologias condizentes ao objetivo.

## REFERÊNCIAS

BARBOSA, Tulio; AZEVEDO, José Roberto Nunes de. **CONTRIBUIÇÕES MARXISTAS PARA PENSARMOS O ENSINO DE GEOGRAFIA**. *Revista Brasileira de Educação em Geografia*, Rio de Janeiro, v. 1, n. 2, p. 52-73, 1 jul. 2011. ISBN: 2236-3904.

BELÉM, João. **História do Município de Santa Maria 1797 - 1933**. 3°. Ed. Santa Maria. Editora da Universidade Federal de Santa Maria, 2000.

BELTRÃO, Romeu. **Cronologia Histórica de Santa Maria e do Extinto Município de São Martinho: 1797 - 1930**. 3°. Ed. Santa Maria: UFSM, 2013.

BLACH, Matheus Cássio. **Gentrificação, modelos teóricos e estudos de caso: ensaio de crítica historiográfica**. *Revista de Arquitetura IMED, Passo fundo - RS*, v. 8, n. 1, p. 129-146, 2019. DOI <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2019.v8i1.3443>. Disponível em: <https://seer.atitus.edu.br/index.php/arqimed/article/view/3443>. Acesso em: 3 dez. 2023.

BRANDS, Amanda Rech *et al.* **Planejamento e Ordenamento Territorial Integrado: Pensando os processos e problemáticas espaciais na Faixa Nova, Santa Maria, Rio Grande do Sul, Brasil, no período de 1990 a 2023**. Zenodo, [S. l.], v. 1, p. 1-73, 16 jul. 2023. DOI 10.5281/zenodo.8152259. Disponível em: <https://zenodo.org/records/8152259>. Acesso em: 1 nov. 2023.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana como segregação e o "Direito à Cidade" como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018. p. 94-110. ISBN 978-85-7244-816-1.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004. 94p. ISBN 85-08032609.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. 4. ed. São Paulo: Perspectiva, 2016. 736p. ISBN 978-85-273-1052-9.

HARVEY, David; **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291 p.

HARVEY, David; **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

KILOMBA, Grada. **Memórias da Plantação: Episódios de Racismo Cotidiano**. 1. ed. Rio de Janeiro: Cobogó, 2019. 248 p. ISBN 978-85-5591-080-7.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. 1 ed. Madri: Capitán Swuing, 2013 [1974]. 451p. ISBN: 978-84-941690-5-2.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 143p.

MARCHIORI, J. N. C; FILHO, V. A. N. **Santa Maria Relatos e Impressões de viagem**. 2º. Ed. Santa Maria. Editora da Universidade Federal de Santa Maria, 2008.

MARICATO, Erminia. **Para entender a crise urbana**. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p. ISBN 978-85-7743-258-5.

MARX, Karl. **O capital**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013. 899 p. ISBN 978-85-7559-325-7.

MENDES, Luís. O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação. **E-metrópolis**, [s. l.], ano 1, n. 1, p. 21-33, 2010.

NASCIMENTO, Marilene Dias Do; MOURA, Nina Simone Vilaverde. Análise espacial da expansão urbana de Santa Maria-RS e tendências atuais. **Boletim Gaúcho de Geografia**, Porto Alegre, n. 41, p. 150-167, 2014. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/bgg>. Acesso em: 1 nov. 2023.

NOBRE, Eduardo A C. Intervenções Urbanas em Salvador: turismo e "gentrificação" no processo de renovação urbana no Pelourinho. **Anais do X Encontro Nacional da Anpur**, Salvador, 2003. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Eduardo-Nobre/publication/242154938\\_Intervencoes\\_urbanas\\_em\\_Salvador\\_turismo\\_e\\_gentrificacao\\_no\\_processo\\_de\\_renovacao\\_urbana\\_do\\_Pelourinho/links/5670597e08ae5252e6f1e085/Intervencoes-urbanas-em-Salvador-turismo-e-gentrificacao-no-processo-de-renovacao-urbana-do-Pelourinho.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Eduardo-Nobre/publication/242154938_Intervencoes_urbanas_em_Salvador_turismo_e_gentrificacao_no_processo_de_renovacao_urbana_do_Pelourinho/links/5670597e08ae5252e6f1e085/Intervencoes-urbanas-em-Salvador-turismo-e-gentrificacao-no-processo-de-renovacao-urbana-do-Pelourinho.pdf). Acesso em: 3 dez. 2023.

SALDANHA, José de. Diário Resumido. In: **Anais da Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1938. p. 135-302.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: Da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. 6. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004. 289 p. ISBN 85-314-0715-X.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. 4. ed. São Paulo: Nobel, 1997. 88 p. ISBN 85-21302940.

SMITH, Neil. **Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People**. Journal of the American Planning Association, Londres, 45:4, p. 538-548, 2007. DOI: 10.1080/01944367908977002

SOLLA, Lawrence Faria Starling. **RESISTÊNCIA À GENTRIFICAÇÃO?: Estudo de caso do bairro Bonfim em Belo Horizonte**. Orientador: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Luiza Almeida Cunha de Castro. 2019. 201 f. Dissertação (Mestre em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável) - Universidade Federal de Minas Gerais - Escola de Arquitetura, [S. l.], 2019. Disponível em: <http://hdl.handle.net/1843/52523>. Acesso em: 3 dez. 2023.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Semântica urbana e segregação: disputa simbólica e embates políticos na cidade "empresarialista". In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018. p. 127-202. ISBN 978-85-7244-816-1.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. Org. **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018. p. 61-94. ISBN 978-85-7244-816-1.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato. **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018. p. 17-37. ISBN 978-85-7244-816-1.

## **APÊNDICE A – ENTREVISTA COM OS MORADORES DOS EMPREENDIMENTOS DA CONSTRUTORA JOBIM REALIZADA NOS MESES DE SETEMBRO E OUTUBRO DE 2023.**

- (a) Entrevista semi-estruturada aos residentes dos prédios da Construtora Jobim:
- 1- Idade, profissão e naturalidade;
  - 2- Proprietário ou locatário? Pretende permanecer no imóvel ou é uma situação temporária?
  - 3- Quais as razões da escolha deste imóvel?
  - 4- O que tem mais peso para você: localização ou qualidade/tipo do imóvel (quantos quartos, novo ou velho, grande ou pequeno)?
  - 5- Para você, qual o diferencial dos imóveis da Construtora Jobim?
  - 6- Morar neste imóvel facilita a sua mobilidade urbana (deslocamento para trabalho, estudo, lazer e saúde)?
  - 7- Como você observa o papel dos empreendimentos da Construtora Jobim na cidade de Santa Maria?
  - 8- Mais algum comentário que queira fazer?

### **RESPOSTAS:**

- I.
  - 1- Tenho 27 anos, sou de Caxias do sul, e sou estudante de odontologia;
  - 2- Sou locatária, pretendo sair, estou aqui só pra estudar graças a oportunidade de um amigo, ele é dono e alugou por um preço mais baixo que o normal dos apartamentos;
  - 3- Porque é perto de tudo e por conseguir mais barato com o meu amigo;
  - 4- A localização, qualidade do imóvel, mas a escolha foi devido a oportunidade do aluguel mais barato;
  - 5- Oferece mais que a moradia, dá facilidade de acesso à serviços;
  - 6- Sim;
  - 7- Eu acho que gera grande oportunidade de crescimento e investimento na cidade, deixa mais bonita;
  - 8- O imóvel dentro é de baixa qualidade, minha tomada caiu, a acústica é terrível, não vale o preço de aluguel, o que é cobrado normalmente. Mas ouvi dizer que os outros prédios da Construtora não são assim.
  
- II.
  - 1- Tenho 18 anos, sou estudante e vim de Faxinal do Soturno;
  - 2- Sou locatária e é uma situação temporária;
  - 3- Pela localização, segurança, e por achar o residencial agradável;
  - 4- Se o imóvel é novo, e a localização dele;
  - 5- O apartamento em si não tem muita diferença, mas a Construtora entrega algo além da moradia;
  - 6- Sim;
  - 7- Não encontramos muito destaque;

- III. 1- Tenho 41 anos, sou Enfermeiro e de Santa Maria;  
2- Sou proprietário e pretendo ficar;  
3- Pela beleza do empreendimento e localização;  
4- A sacada foi o que nos chamou a atenção;  
5- A beleza da arquitetura;  
6- Sim;  
7- Eu acho que traz uma proposta diferente: office com residencial;
- IV. 1- Eu tenho 25 anos, sou estudante, e sou de Júlio de Castilhos;  
2- Locatária e pretendo ficar;  
3- Pela segurança e localização;  
4- A localização;  
5- Acho que a arquitetura é o diferencial. O imóvel em si é pequeno, mas é mais bonito que os outros que já aluguei;  
6- Sim;  
7- Acho que tem um destaque na área de construção civil.
- V. 1- Tenho 25, sou de Júlio de Castilhos, e sou Engenheiro Agrônomo;  
2- Locatário e pretendo ficar;  
3- Pela segurança, eu prezo muito isso;  
4- Como eu disse a segurança que o imóvel oferece;  
5- A localização dos prédios e esse Boulevard, vem muita gente pra cá;  
6- Sim, nossa, meu carro eu nem tiro da garagem, faço tudo a pé;  
7- Os prédios mais bonitos da cidade.
- VI. 1- Sou de Alegrete, tenho 56 anos, e to desempregada no momento;  
2- Sou locatária, e pretendo ficar porque meu filho é estudante, então até ele terminar os estudos pelo menos;  
3- Porque é tranquilo, é no centro, perto de tudo e seguro;  
4- O tamanho do imóvel;  
5- Eu não sei porque aluguei pela internet, queríamos um apartamento próximo da faculdade do nosso filho;  
6- Sim, é perto da faculdade, meu marido tem um negócio aqui perto também;  
7- Acho que a arquitetura dos prédios;  
8- Eu vejo muita movimentação de pessoas aqui, o pessoal vem com criança e cachorro pra passear achando que é shopping, esse espaço é para os moradores. Já vi várias vezes também morador de rua dormindo aqui nos bancos, isso é perigoso, já reclamei e disseram que vão colocar correntes, mas acho que não vai funcionar.
- VII. 1- Tenho 29 anos, sou empresária e vim de Itaqui;  
2- Sou locatária e pretendo ficar;



- 3- Pela segurança, pela localização e a facilidade de locomoção;
- 4- A localização e se tem academia;
- 5- Os serviços que tem no próprio prédio;
- 6- Sim;
- 7- Acho que a Construtora traz inovação, sempre tem novos empreendimentos bem localizados, com conforto e tecnologia.

- VIII. 1- 21 anos, sou estudante, e sou daqui de Santa Maria;
- 2- Sou locatária e pretendo ficar;
  - 3- Porque é perto do meu curso e tem uma estrutura ótima;
  - 4- A localização;
  - 5- A estrutura. O prédio é novo, e a Jobim sempre busca trazer lazer para os moradores, tem piscina e academia aqui;
  - 6- Sim;
  - 7- Eu acho que ela é bem importante, traz uma visibilidade diferente para a cidade.

- IX. 1-Tenho 25 anos, sou estudante, e sou de Ijuí;
- 2- Sou locatário e é temporário até eu terminar a faculdade;
  - 3- O valor é bom, visto que moro sozinho;
  - 4- A localização do prédio;
  - 5- É só o nome mesmo porque a acústica é muito ruim e o apartamento tem pouco espaço;
  - 6- Sim;
  - 7- Entendo que ela tem uma importância, vi que estão arrumando a praça e outros espaços da cidade.

## APÊNDICE B – ENTREVISTA COM OS MORADORES DAS ADJACÊNCIAS DOS EMPREENDIMENTOS DA CONSTRUTORA JOBIM REALIZADAS EM OUTUBRO DE 2023

(b) Entrevista semi-estruturada aos moradores das adjacências:

- 1- Idade, profissão e naturalidade;
- 2- Proprietário ou locatário?
- 3- Há quanto tempo é residente?
- 4- Quais mudanças foram percebidas após o(s) empreendimento(s) da Construtora Jobim?
- 5- Como você observa o papel dos empreendimentos da Construtora Jobim na cidade de Santa Maria?
- 6- Houve uma valorização ou desvalorização do seu imóvel ou negócio?
- 7- Você percebeu mudanças no custo de vida?
- 8- Tem conhecimento de saída ou entrada de moradores devido ao(s) empreendimento(s) da Construtora Jobim?
- 9- Na sua percepção, a presença do(s) empreendimento(s) da Construtora Jobim atraiu ou repeliu negócios e/ou fluxos (pessoas, capitais, produtos, investimento público e privado)?

- I.
  - 1- Bom, eu tenho 45 anos, sou comerciante, e sou natural de Rio Pardo;
  - 2- O local é alugado, mas o comércio é meu;
  - 3- To aqui há 3 anos;
  - 4- A paisagem do entorno só. O público continua o mesmo, os trabalhadores né;
  - 5- Ela traz mais serviço, melhora a paisagem, mais prédios novos;
  - 6- Uma valorização do imóvel;
  - 7- Após a pandemia sim, mas não notei diferença ainda pela presença dos prédios;
  - 8- Não percebi;
  - 9- O fluxo continua o mesmo, porque o meu público são os trabalhadores, eles continuam tendo que pegar ônibus.
- II.
  - 1- Tenho 77 anos, sou de Santa Cruz do Sul, e sou Engenheiro Florestal aposentado.
  - 2- Sou proprietário.
  - 3- Há mais de 40 anos.
  - 4- Enquanto tava com a obra tinha muito barulho e poeira, ontem deram uma festa porque concluíram a obra;
  - 5- Excelente, ele faz apartamento para moradia, para população de fora;
  - 6- Valorizou sim.
  - 7- Não;

- 8- Não;
- 9- Acredito que aumentou todos os fluxos.

- III.
- 1- Eu sou daqui de Santa Maria, tenho 61 anos, e sou artesã;
  - 2- A gente aluga aqui;
  - 3- Há 2 anos já;
  - 4- Não notei muito até agora;
  - 5- A Jobim não constrói para pessoas pobres, mas pra pessoas com muito dinheiro. Difícil dizer outro efeito além da geração de trabalho. Se eu tivesse dinheiro não compraria, porque o racismo me segue em todos os lugares, jamais investiria na Jobim. Ela trabalha para a elite e virou a top da cidade do nada;
  - 6- Valorizou sim. Quando chegamos essa casa estava há muito tempo abandonada, a gente arrumou bastante coisa e não aumentou o aluguel. É uma casa muito boa, grande, espaçosa, mas devido ao tempo deve ter desvalorizado e ela ficou em abandono. Pro projeto é muito interessante essa localização central, porque o periférico pega o ônibus e para no centro;
  - 7- Não notei muito. Só a comida muito cara;
  - 8- Os vizinhos do lado que agora tão vendendo a casa;
  - 9- Vi poucas mudanças; agora tem uma loja de móveis planejados aqui perto para os moradores do empreendimento.
- Comentários extras: Ele pegou carona na fé das pessoas. Em plena pandemia, o povo passando fome e o Jobim sorteando os carros. Cadê os projetos sociais que ele diz que faz? Nós somos um projeto social e eu nunca vi ele vir aqui perguntar se precisamos de ajuda, nem pra cortar a grama, e está na cara dele.
- Eu moraria aqui, mas pela localização, não pela Jobim, compraria uma das casas antigas do entorno, mas não esses prédios.
- IV.
- 1- Sou chapista, tenho 42 anos, e sou de Alegrete;
  - 2- Alugado eu acho;
  - 3- O comércio ta aqui há mais de 10 anos;
  - 4- Mais moradores do prédio que frequentam o local;
  - 5- Ela traz desenvolvimento pra construção civil, na estética do lugar, todos são bonitos e a tendência é melhorar mais;
  - 6- Acho que valorizou;
  - 7- Aumentou o aluguel e os produtos não necessariamente pelo empreendimento;
  - 8- Entrou mais negócios e pessoas;
  - 9- Atraiu, é uma coisa boa.

## **APÊNDICE C – ENTREVISTA COM A CONSTRUTORA JOBIM REALIZADA EM OUTUBRO DE 2023.**

### **Pergunta 1 – Qual o papel da Construtora Jobim na cidade de Santa Maria?**

Então, eu vejo a Construtora Jobim na região aqui de Santa Maria, como uma empresa que contribui para a evolução da cidade. Então tanto pra expansão da construção civil, como também, ela tem muito essa questão da função social da empresa, da responsabilidade social. Então a gente também trabalha engajado no retorno financeiro, econômico para a cidade. No momento em que a gente emprega 200 funcionários diretos, tem em torno de 100 trabalhadores indiretos. E a gente contribui nesse sentido.

Então, a construtora, já ela, tem 29 anos de atuação no mercado da construção civil de Santa Maria. E lá, quando ela nasce, o Gustavo é o primeiro prédio dele - e eu vou falar muito do Gustavo, porque a construtora é o Gustavo, ele não tá aqui hoje, mas tudo o que eu te falar vão ser ideias dele, de como ele tocou com o setor até hoje. Eu entrei na costura faz dez anos, então eu acompanho ele há dez anos e conheço a história dos 29 anos.

Então o Gustavo, ele teve essa percepção na questão da localização dos terrenos. Então, para fomentar, claro, a venda enquanto empresa. E a partir disso, a primeira obra da construtora já foi central. Já era um terreno bom, que foi ali na Francisco Manuel. Era um empreendimento de dois dormitórios, um pequeno empreendimento. E a partir desse vieram várias outras obras. E daí a gente começou a trabalhar com uma questão bastante forte de um dormitório, então também em locais muito bem localizados na cidade. Então a gente vai ter obras na Rua Duque de Caxias, vai ter obras na Felipe de Oliveira. Então é o bairro Centro.

O Gustavo ele acredita muito, a construtora acredita muito que a verticalização da região central é um fenômeno necessário para que não ocorra, digamos assim, se a gente pegar o centro histórico de Porto Alegre, que teve uma saída muito forte de pessoas dessa região. Então, naturalmente, aquela região acaba empobrecendo pela falta de circulação de pessoas.

E daí a gente vai vendo que o processo de verticalização das obras ele vai crescendo ao longo desses 29 anos. Em 2014, nós entregamos a nossa maior obra no sentido numa única torre. Então nós entregamos uma obra que fica ali super

central na Rua Professor Braga, que é o Viva. Ele tem 259 apartamentos e 20.000 metros quadrados de obra. Isso equivale a uma cidade pequena. E a partir daí a gente foi só trabalhando cada vez mais a questão da atratividade dos empreendimentos. Então, poxa, ele tem a localização, mas o que mais ele pode ter? Então, o que mais ele pode ter para que as pessoas queiram estar ali no centro também?

E ao ponto que tu vai colocando luz naqueles terrenos centrais que estavam desocupados e que não estavam cumprindo a função social deles. Porque o terreno, a propriedade tem a necessidade de cumprir uma função por lei. Então, um terreno baldio. Hoje ele não retribui nada para a sociedade, tanto que tem alíquotas de tributo diferentes para terreno baldio. Então a gente foi olhando esses espaços urbanos da cidade de Santa Maria e eu vou chamar isso de “colocando luz” neles através das obras, criando espaços. Então, a Construtora Jobim contribui para a cidade de Santa Maria nesse sentido, ela expande o bairro centro e eu acredito que torna rico o bairro. E rico no sentido financeiro, porque ali vai ter capital circulando.

Assim, no momento que eu tenho 259 apartamentos no Viva, como eu te falei na Rua Venâncio Aires, a gente lança uma obra com 62.000 metros, onde a gente tem um Estudo de Impacto de Vizinhança que me diz que ali vão circular 5000 pessoas, o que equivale a uma cidade igual a Faxinal do Soturno, tu tá colocando uma população ativa ali, que está economicamente fazendo o bairro crescer.

Além de crescer economicamente, porque é gasto recurso financeiro ali, porque as obras da construtora têm caráter do multiuso. Então eu vou ter sempre uma parte de lojas comerciais, vou ter salas comerciais e tu vai ter 610 apartamentos, que é esse exemplo que eu tirei da Venâncio. As pessoas estão deixando a parte financeira dela ali, ou vai ser na locação ou vai ser no gasto na padaria, que vai ser embaixo do empreendimento. Elas vão estar circulando por ali.

Além disso, a proposta desses empreendimentos da construtora é que, além das pessoas que estejam ali, outras venham, que seja um ambiente atrativo, que seja um ambiente bonito, acolhedor. Porque o ser humano tem a essência de gostar do que é bonito e ir até o que é bonito. Então, quando tu consegue traduzir isso num empreendimento, tu entrega para a comunidade um novo espaço e as pessoas, elas geram sentimento de pertencimento, elas pertencem a aquele bairro, elas ficam mais felizes naquele ponto que elas estão circulando.

Claro que a construtora optou pelo bairro Centro, mas isso pode ser feito em qualquer bairro. Quando eu estudava Direito, tem o Milton Santos, que fala muito sobre isso, sobre a necessidade de você criar pequenas comunidades. Então a construtora, ela acaba criando pequenas comunidades centrais. No momento que ela lança no Espírito Santo, o Cristo Rei, que essa obra onde nós estamos aqui conversando, o Centenário, são 3000 pessoas que vão estar morando e circulando. Então tu vai criando pequenas comunidades e dando um suporte de projeto arquitetônico para que ela circule por ali, para que elas permaneçam ali e cada vez mais elas não precisam se deslocar tanto. Tu não perde tempo mais em trânsito tem uma questão também de economia, de carro, combustível. Tu consegue fazer muita coisa a pé, sem importar no meio tempo também o deslocamento.

### **Pergunta 2 – Como se definem os objetivos da empresa?**

Os objetivos da empresa. Então, a construtora tem esse caráter de lucro, como qualquer empresa, mas principalmente de transformação do meio onde ela está inserida. Então, de transformação da cidade de Santa Maria, que é a cidade onde a construtora nasce. E também de transformação da cidade de Gramado, que é a cidade onde a construtora escolhe fazer a expansão, a primeira expansão dela com um empreendimento lá. E principalmente gerar nas pessoas esse sentimento de pertencimento, de comunidade, aonde elas estão morando, nesse espaço que elas escolheram. Então, para que elas tenham qualidade de vida, para que elas se sintam bem, para que seja um espaço acolhedor. Então é criar novos espaços, é transformar o centro de Santa Maria e transformar o Centro de Gramado, que é onde é a obra.

Então é ser o agente transformador mesmo, além, claro, do objetivo de toda empresa que tem a questão do lucro. Mas ser um agente diferente. Eu sempre digo para os clientes quando eles chegam aqui: você não compra, hoje em dia ninguém mais compra uma parede de tijolo, tu compra todo o contexto. Então é: o que aquela empresa está retornando para sociedade?

Então, os objetivos da empresa são, obviamente, o lucro, pela questão de ser uma empresa como qualquer outra. Mas, apesar do lucro, essa retribuição para a comunidade, criando espaços bonitos e transformadores onde as pessoas se sintam bem, de estar circulando. Nós temos também projetos sociais com crianças dos colaboradores que é o Construindo Para Sempre. É um projeto específico, onde

duas pedagogas vão até as casas deles para fazer um reforço escolar através de instrumentos lúdicos. Então é justamente fazer com que as pessoas cresçam, a comunidade cresça.

### **Pergunta 3 – Qual o público-alvo dos empreendimentos?**

Então, o público alvo dos empreendimentos. Eu sempre digo que a gente hoje em dia tem em torno de quatro públicos. Então, os empreendimentos da construtora são muito bem localizados pela região central e, naturalmente, a gente está atraindo que tipo de público? Então nós temos os investidores, em sua grande maioria, que compram ou para locação ou uma revenda futura. E temos também aquelas pessoas que querem morar no empreendimento.

Então nós vamos ter os jovens, adolescente que estão na fase de cursinhos, vamos ter estudantes já na fase de graduação, na fase de mestrado e doutorado. Nós vamos ter também a parte de, muito forte - hoje em dia a gente em um índice que acho que mais de 50% dos brasileiros são solteiros - então nós temos aquelas pessoas que são sozinhas e moram no empreendimento.

Nós estamos tendo também um público bem interessante, que são os idosos que estão saindo de grandes áreas e estão diminuindo a área de moradia. Estão saindo de uma casa de 400 metros quadrados e estão vindo para um apartamento de 70, de 60 de 40. Porque estão reduzindo aquela sua área que não tinha mais tanto uma utilidade e passam a deixar a vida ser um pouco mais flexível em questão de tamanho de investimento pra morar.

Então, basicamente são esses quatro públicos: vamos ter o investidor para locação, o jovem. Vamos ter também o solteiro, que eu chamo, e a gente vai ter aí o idoso vindo também para os nossos empreendimentos. Eu digo que a gente acaba não pegando pela característica a família ainda, mas a gente tá bem satisfeito com o público. O objetivo do público a gente consegue, uma grande parcela eu digo.

**Entrevistadora:** Sim, porque para todo empreendimento tem que ter um público alvo e não dá para abranger todos.

**Representação:** É não dá para preencher todos, porque acaba mudando a característica do metro quadrado. Então é difícil. Hoje a gente não...Eu sempre digo que família a gente não pega, é difícil. Porque vai ter criança, às vezes tu quer um

pouco mais de espaço. Então eu digo assim existem fases da vida do ser humano e a gente está pegando várias fases, e acaba excluindo por não se adaptar ao empreendimento.

**Entrevistadora:** Talvez não a não excluindo necessariamente, mas abrange outros.

#### **Pergunta 4 - Como se define a participação da Construtora Jobim nas políticas públicas de Santa Maria?**

Então, como eu te falei, o foco da construtora hoje são pessoas. Então a gente se preocupa muito com o nosso público interno, que é um endo, que são os nossos colaboradores, mas também a entrega que nós vamos ter para o externo, que daí se traduz na comunidade, então, desde a fachada do empreendimento. Então a gente busca sempre surpreender a cidade positivamente, entregar algo para a comunidade que seja bonito, que seja atrativo, que as pessoas queiram circular ali. E ao mesmo tempo contribuindo para a questão do nosso cliente, então, retorno do investimento. Os terrenos são muito bem comprados para que tenha esse retorno.

Em critério de cidade, a gente vai estar... Eu acredito que a construtora é um agente muito, muito atuante em políticas públicas na cidade de Santa Maria. No momento que ela, eu vou te dar um exemplo que ela adquire numa licitação um prédio que estava parado há muitos anos, numa parte da cidade que precisava de um olhar diferenciado que está tendo agora, que é a Rio Branco, a região da gare. Então, no momento que ela olha e entra numa licitação que só foi ela - então ela se interessou pelo prédio lá da Rio Branco, que vai se chamar Maria com Amor - e ali ela vai restaurar todo o prédio, colocar à venda as unidades, ela está sendo um agente transformador para a comunidade. Ela resolve um problema social. Então, eu acredito muito nisso.

No momento em que ela também, cumprindo uma legislação que já existe, municipal, aqui no centenário, no empreendimento centenário, ela dá em contrapartida a praça.

**Entrevistadora:** Qual praça?



**Representação:** A revitalização da praça Saldanha Marinho. Então, claro que é uma normativa, era uma exigência. Mas ela se torna agente, porque se não fosse ela adquirir o terreno e colocar... O próprio Centenário, ele era sinistrado. Era uma obra que, era um terreno de 2300 metros quadrados que a gente está olhando aqui, que a gente colocou 15.000 metros quadrados de obra.

E se não fosse a construtora fazer o negócio com o Centenário, com a Metodista, que resultou também na necessidade da praça. Então ela é uma agente atuante, o que acaba trazendo muitos benefícios para a cidade, porque ela pega um terreno baldio de 2300 metros quadrados no centro. Em contrapartida, para esse desmembramento, ela precisa fazer uma praça de 1.000.500, 1.000.300, então ela dá o retorno para a cidade.

**Entrevistadora:** Essa contrapartida, tu diz, seria como uma medida [compensatória]?

**Representação:** Isso. Tem uma legislação municipal que diz que todos os terrenos acima de 10.000 metros quadrados, é necessário realizar o desmembramento de matrícula. E ao realizar o desmembramento, tu precisa entregar uma contrapartida para o município. Então, a legislação diz isso. Mas ao mesmo tempo, se não existe todo esse interesse enquanto empresa, as coisas também não acontecem. Poderia muito bem a empresa procurar outro terreno e não se interessar. Mas não. Ela acredita no potencial do terreno. Ela ok. A contrapartida. Então ela faz movimentar socialmente esse retorno para o município.

O projeto Construindo para Sempre. Agora nós estamos inclusive indo receber um prêmio que é da DVB que escrevemos o projeto. Hoje ele está com cerca de 80 crianças, então são crianças e são filhos dos colaboradores que a gente faz esse atendimento domiciliar, então as pedagogas vão até as casas e fazem esse reforço escolar. E ele é inspirado no PIM, que é no Primeira Infância Melhor. Então, o Gustavo, ele pensou nesse projeto justamente para dar uma qualidade de vida maior para as crianças e também para que elas tenham a cognição melhorada no sentido de fazer boas escolhas.

**Entrevistadora:** Muito legal!

**Pergunta 5 – Quais são os profissionais envolvidos no projeto?**

Nós temos uma gama de funcionários, de colaboradores, de trabalhadores, de profissionais, enfim. Então de CLT, hoje nós temos em torno de 220 colaboradores e daí nós vamos ter também depois alguns terceirizados, em torno de uns 100, depende a fase de obra. Mas os profissionais envolvidos vão de servente de obra. Depois nós vamos ter carpintaria, parte de estrutura com ferreiros, nós vamos ter engenheiros, arquitetos, advogados, relações públicas, uma equipe de corretagem.

Então, hoje a construtora ela tá segmentada por equipes. Então a gente vai ter a equipe de produção - depois a gente vai dar uma olhadinha ali na obra que tu vai entender - que vai ter a parte de carpintaria, que é o pessoal que vai erguendo a parte de ferragem também, e vai ter toda a parte de lance, o arquiteto que fez o projeto. Aí depois nós vamos ter também a parte de engenheiros que tocam a execução. Vai ter o administrativo fazendo contas a saber, contas a pagar. Temos uma equipe própria de corretores, então a gente tem 13 corretores que fazem a venda direta. Então a gente fomenta muito a venda direta, certo? Para que a gente consiga também controlar o fluxo de venda.

**Entrevistadora:** Engenheiro sanitário, também?

**Representação:** Engenheiro sanitário a gente sempre terceiriza, quando necessário.

**Entrevistadora:** Geógrafo também?

**Representação:** Geógrafo não temos.

**Entrevistadora:** Uma coisa que eu fiquei bastante curiosa é o uso do paisagismo junto.

**Representação:** Ai, perfeito. Eu queria te falar, eu não sabia como que a gente ia abordar isso. Sim, o Gustavo, tem algumas coisas que não fogem. Assim, quando tu fores visitar as obras da construtora - depois a gente vai passar pelo plantão tu vai enxergar muito forte - a questão cultural. Então tu vai verificar, tem muitos quadros. O Gustavo gosta muito dessa questão de cultura.

A Construtora, ela apoia o esporte, muito forte também, tem retorno pra equipes de Santa Maria. E o paisagismo, ele está presente em todas as obras, porque como eu te falei, aquela questão do belo, né? Então a comunidade num todo, não há quem não goste do que é bonito. E quando tu traz paisagismo, tu traz o que é bonito né. E as pessoas, elas vão querer pertencer naquele espaço que tem muito a ver com a tua área de estudo.

Então, hoje, o Espírito Santo tem um paisagismo incrível, já foi lá? Porque ele poderia ser construído – porque ele é um terreno de 8190 metros quadrados, ele vai de quadra a quadra - Ele poderia ser construído vários blocos, de maneira que não tivesse circulação. Então se optou por fazer quatro blocos, quatro torres, mas entre elas todo um paisagismo que se configura naquele grande Boulevard que tem, então, bancos e palmeiras, toda a parte de arborização. Mantemos aquelas árvores também, que estão na Andradas, que tinha na história da cidade. Então, isso é muito bonito.

E aqui eu acho que o grande destaque para o que nós estamos construindo hoje é o Cristo Rei, porque o Cristo Rei tem um projeto de paisagismo único, que é com o escritório do Burle Marx do Rio de Janeiro. Então a gente vai olhar a maquete, tu vai ver que tem uma extensão grande de jardim, inclusive um jardim suspenso aqui onde nós estamos. Então, esse prédio aqui é uma loja de 500 metros quadrados. Depois, acima nós temos um mezanino, acima, um centro de eventos e no último pavimento nós temos um jardim que vai ficar uma cobertura verde, um teto verde.

E daí esse jardim suspenso ele conversa com uma grande esplanada central que tem em torno de 40 lojas, que é aqui no Cristo Rei que vai ter na frente do prédio, seguindo o Espírito Santo. E a construtora também, ela respeita isso - eu acho importante falar - essa questão da preservação do patrimônio histórico. Então, quando a construtora comprou esse prédio aqui, comprou esse terreno - por lógica, esse prédio ia ser demolido. Porém, havia o interesse do município de realizar preservação dele por ele ter característica de arte moderna. Então, o que a gente fez foi uma adaptação do projeto. O novo casando com o antigo.

Então a gente vai ver o Cristo Rei, ele é uma grande curva - depois nós vamos ali na obra olhar ele - é uma grande curva abraçando o prédio preservado. Na frente aqui do Cristo Rei nós vamos ter um pé direito de 15 metros onde você consegue

enxergar esse vazado, preservando a imagem do prédio preservado que é esse aqui.

A cede da construtora também, que fica na Professor Braga, ali onde é o Viva, nós vamos ter uma casa também, acho que é da época de 1948. Também é um patrimônio preservado. Então a construtora, ela tem esse olhar para aquilo que foi importante para a cidade. O Centenário, nitidamente ele é uma reconstrução. Os dois primeiros pavimentos são de um processo de permuta com a Associação Metodista, então é deles. Nós vamos estar entregando. E ao mesmo tempo a gente reproduz aquela memória, aquele sentimento de pertencimento. Tanto que muitos acabaram comprando o Centenário por ter esse sentimento de pertencimento da cidade, por lembrar, por ter esse carinho. Então, é trabalhar nunca substituindo o antigo, é sempre trazendo aquela memória afetiva, que eu falei: ninguém mais hoje compra algo sem que desperte um sentimento.

**Pergunta 6 - Como se define a importância da empresa nos bairros centrais de Santa Maria (visto a localização dos empreendimentos)?**

O felling dele [Gustavo] é fantástico pra terreno. Eu entendo que a Construtora, até vou usar esse termo de novo, mas ela coloca luz no terreno que ela adquire para as obras, porque é gente. Ela coloca gente ali, pessoas. E quando tu coloca pessoas no ambiente, tu traz energia pra ele, energia pulsante.

Naturalmente aquela região, ela começa a ter um movimento, um dinamismo. Então, se tu pegares, e faz essa análise Ellen: a Acampamento, ela era basicamente até a esquina, ela não era pra cá. E essa região aqui ela é extremamente nobre, isso falando financeiramente dos terrenos aqui pra trás. Eu digo aqui pra trás chega a ser assim... É um cantinho lindo, porque tu tá no meio do centro, em um local inexplorado ainda né. Então no momento que ela, essa quadra aqui, que ela resolve colocar 45.000 metros quadrados de obra, porque tu tens 15 aqui e 33 ali (entre o Cristo Rei e o Centenário), ela coloca energia, ela coloca gente. Quando você coloca gente nos espaços, você diminui a insegurança, né?

Porque fica muito mais fácil circular pela rua à noite, à tardinha, com maior segurança, porque eu sei que ali tem gente. Então é isso que a gente busca muito conversar sempre com o poder público na hora da aprovação dos projetos. Porque às vezes tu pega algumas cidades que acabam restringindo as construções no centro. Que é o que eu te falei que aconteceu com Porto Alegre, que aconteceu com

São Paulo, que virou uma cracolândia. Então, até que ponto eu restringir a construção no Centro não prejudica aquele bairro? Prejudica aquele bairro, porque ali eu tô deixando de colocar pessoas e naturalmente aquela região vai empobrecer. Por que eu vou circular por uma região que não é atraente, ela morre, ela acaba morrendo e isso gera um transtorno para o poder público. Então a construtora, ela defende muito o centro fortalecido e a ocupação sendo fortalecida.

**Entrevistadora:** E vocês não tem interesse em sair do centro? Digamos assim, talvez depois do projeto do Centro ser terminado, por exemplo, para o bairro Nossa Senhora de Fátima que é perto, é central mas é antigo também.

**Representação:** Existe um alinhamento. Sempre que é oferecidos os terrenos, porque já oferecem terrenos em vários bairros da cidade, existe uma necessidade de alinhamento daquilo que a cidade compra, com aquilo que é o nosso produto e o que a cidade compra, e o valor do produto também. Então são vários fatores que fazem com que a Construtora opte por um terreno ou não. Então a gente faz, existe um cálculo de VGV que a gente chama, que é Volume Geral de Vendas. Então existe um cálculo de índice construtivo, existe um cálculo de estimativa de venda para aquele terreno. Então são vários fatores. Teria que se discutir essa expansão para outros bairros. Então não vou te dizer que não, porque pode sim acontecer. Embora hoje a nossa predileção seja pelo centro de Santa Maria, porque nós acreditamos que ainda existam regiões em expansão no centro.

É um fato que a gente acredita muito nisso, que há pouco tempo foi adquirido o terreno que fica ao lado do Posto Dutra, que fica ali em frente ao Santino, onde era o Santa Brasa. Então, é uma obra que a gente está erguendo ali, que é o Residencial Marcelino Pão e Vinho. Então ali são 18.000 metros de obra. A gente lançou a obra em quatro meses, está com 50% dela vendida. Então existe uma necessidade de ocupação no centro. E também tem toda uma área de infraestrutura, então tem a parte de piscina, tem a parte de academia que fica nela. Depois nós já temos a aquisição da área do Nacional, que eu vou chamar de nacional. Mas então aquele estacionamento são 6000 metros. E ali a ideia é verticalizar, duas torres de 30 andares.

**Entrevistadora:** Então, 15 cada?

**Representação:** Não, cada uma delas tem 30. São 30 andares cada torre que fica em frente àquele estacionamento ali. Então nós acreditamos ainda que existam regiões em Santa Maria centrais, que vai acontecer naturalmente, a implantação dessas obras.

**Pergunta 7 - Como se justifica a mudança dos padrões dos empreendimentos a partir do ano de 2012 com o prédio “Alegria”?**

**Representação:** Tu olhou tudo?

**Entrevistadora:** Como eu ia pegar a Construtora Jobim como amostra, então primeiro eu tinha que saber quais eram os prédios de vocês, né? Bem, eu procurei lá no site da empresa. Então, primeiro a gente tinha prédios de quatro andares só residenciais, depois com térreo sempre comercial e a partir do Viva, 12 andares 12, 13, 14...?

**Representação:** 14. É 17 pavimentos e 14 andares. Vou te contar um pouquinho do processo de expansão então. Se o Gustavo estivesse aqui - a gente reproduz o que ele fala – ele ia brincar que é o seguinte: a oportunidade quando passa a gente tem que pegar. O cavalo que passa encilhado você avalia se pega ou não.

Então ali no Viva, a gente vinha nesse processo de obras de menor volume construtivo. Tu vai pegar o Alegria ele vai ter em torno de 5.000 metros, no Viva ele acontece o marco. Então apareceu essa área central. Na época, a Professor Braga estava muito pulsante ainda, porque tinha a questão da Antiga Reitoria, atuante né? Uma região central, a uma quadra do calçadão. Então se implantou essa primeira grande obra ali, que foi o Residencial Viva. A partir dela, então com 20.000 metros quadrados, que é a maior torre hoje. Porque tu vai ter lá o Espírito Santo, vão ser quatro torres então, torres menores. A partir disso se verificou que era necessário manter essa estrutura de obras grandes.

Então, na sequência apareceu o São Pio, que foi um sucesso de vendas. Dezesseis metros quadrados, a poucos metros da rua do Acampamento e poucos metros do Hospital de Caridade. Então que tem uma ocupação muito forte. Tanto o Viva quanto o São Pio, eles têm uma ocupação muito forte. No São Pio a gente

inova pela questão da espiritualidade, porque é uma característica da Construtora. Então, como te falei, deixar os ambientes de maneira com que as pessoas consigam produzir a questão de qualidade de vida. Então tu vais ter no São Pio academia, tu vai ter salão de festa, tu vai ter jardim e tu vai ter a capela. Então tu vai tratar aí, de todas as áreas da tua vida. Então tem a ver com qualidade de vida.

E a partir disso nós fomos para o Espírito Santo também com o mesmo escopo, né? Trazendo a partir de Capela, tem duas capelas, lá tem academia, tem uma piscina belíssima no último pavimento, tem uma coisa inédita...

**Entrevistadora:** Para cada torre?

**Representação:** Não, é uma pra todas. Uma piscina que é para todas. Academia também. A capela também. E lá a gente tem aquela passarela que a gente acaba até esquecendo dela, ela é suspensa. Ela está no 14.º pavimento, então super alta. É uma coisa inédita para Santa Maria, então vale a pena conhecer.

E depois nós estamos aqui na Acampamento. O que se verificou o fenômeno ai, um fenômeno comercial. Quando nós entregávamos o Viva, entregamos o Viva. Quando a gente lançou o São Pio, teve uma migração, as pessoas vinham pela marca. Então: “vou morar nos prédios da Jobim”. Só que o que acontece? Quem estava no Viva ia migrando para o São Pio. E quem estava no São Pio foi, alguns foram para o Espírito Santo e provavelmente vai ter essa migração para o Cristo Rei, para o Centenário. Então a gente percebeu que a marca se tornou, quase que uma comunidade.

E pensando nisso, aqui no Cristo Rei, a parte de piscina e academia, ela é toda privativa, como se fosse um clube. Então participam desse clube os proprietários de apartamentos do Cristo Rei, e do Centenário. Futuramente, se tiver a vazão, pessoal do Viva pode vir, o pessoal de São Pio pode vir, porque se acredita nessa grande comunidade que acaba acontecendo pela marca.

O público que mora nos empreendimentos da construtora ele se adequa muito bem ao produto, porque eles buscam essa questão da praticidade. Eles não se importam com a questão da área menor, eles querem uma funcionalidade. Porque eles estão muito focados na questão de tempo. Então: quanto tempo eu tenho que eu não preciso despender com limpeza, com deslocamento? Eu quero estar bem

localizado. E para isso me sobra tempo para outras coisas, para outras demandas. Então foi aí que surgiu o processo de expansão.

Então, hoje é muito difícil, a gente pegar uma obra pequena em Santa Maria, porque está nessa, já está nesse número aí. Essa obra aqui tem 33, essa tem 15, aquela tem 18. E eu estou te falando de uma que vai ter 86.000 metros quadrados.

**Entrevistadora:** Essa questão da religiosidade também, foi do Viva pro São Pio né? Então veio o Alegria, o Viva e o São Pio. Porque começou com o Tom Jobim, algumas que remetem à musicalidade, à arte, depois sentimentos e agora religiosidade.

**Representação:** É, o Gustavo sempre conta – porque a gente reproduz as palavras dele né – que quando ele comprou o primeiro terreno, diz que o nome da família era Somavilla, do Tom Jobim né? Daí ele pensou: mas Somavilla, talvez não fique tão comercial. Então vamos colocar algo ligado a música, né? Daí veio o Tom Jobim. Depois, na sequência, veio a Tarsila, veio Mondrian, o DiCavalcante. Então a gente tava muito nessa toada do cultural ligado à musicalidade.

E ele conta que em 2007 ou 2008, ele teve o falecimento de um funcionário numa obra. Então teve a necessidade de mudar um pouco, colocar esses nomes das obras, um sentimento que trouxesse mais uma elevação de alegria, de vivacidade quando você coloca o nome de Viva. E ao mesmo tempo, lá no Alegria, ele teve uma situação de fiscalização do Ministério do Trabalho. E ele sempre diz que ele tinha o livro do São Pio faziam dois anos na cabeceira da cama e não abria o livro. Não tinha nunca aberto o livro para ler. E nesse dia, com essa fiscalização que acabou impedindo eles de subir os materiais pelo elevador que estava sendo utilizado, ele acabava chegando na obra 04h30 da manhã. Então ele começou a ler o livro no estacionamento do empreendimento que estava em construção, que era o Alegria. E ali teve uma situação de nova fiscalização e ele rezou muito. Se trancou na sala dele, orou muito e acabou entendendo que teve uma graça do São Pio.

Então, a partir disso ele pensou: Não, eu vou ter uma obra que vai se chamar São Pio, e daí ele coloca o nome de São Pio aqui no prédio da José Bonifácio. E ali nós tivemos também vários percalços. Então a construtora, com quem tu falar aqui dentro tu vai sentir uma energia muito forte de poder acreditar.



Então assim, a vida no cotidiano é como qualquer empresa tem as dificuldades porém, a gente acredita muito que vai dar certo. Então, uma característica do Gustavo que eu acho muito positiva ele não assiste jornal. As notícias de tragédia a gente acaba não trazendo tanto, por uma questão de precisar, até pra que a energia esteja... Manter o equilíbrio na questão energética, espiritual. E aqui todo mundo acredita muito na religiosidade. A gente vai ter missas todos os dias 23, tem missas aqui no salão em homenagem a São Pio. A gente tem um grupo de oração às quartas feiras lá no Espírito Santo. A gente acredita que tudo o que a gente pede a gente recebe. Se não recebe é porque não é a hora.

Então a Construtora no todo assim ela vai ter bastante espiritualidade. Aonde tu for, com quem tu for falar são pessoas de fé. E essa fé, ela não se traduz numa única religião. Porque nós vamos ter a oração toda segunda feira de manhã pelos funcionários, pelos colaboradores, ali em reunião com o Gustavo, 7:30 da manhã e tu vai ver que vai ter um colega, o Gustavo, que é católico e vai ter o colega evangélico puxando. Então é sobre fé entende? Não é sobre uma religião, mas sim que nós temos respeito com a fé mesmo.

**Entrevistadora:** E ele manteve, por exemplo, para Gramado o DeMarias.

**Representação:** Sim. Existem acasos que não são acasos. Lá na compra do DeMarias, por que ele se chama assim? Então se comprou o terreno e o Gustavo: preciso dar um nome para obra, sempre se chega nessa necessidade.

Na questão do Espírito Santo, e eu vou voltar no porque desse nome. O Espírito Santo, ele foi a primeira usina elétrica da cidade. Então, Espírito Santo, luz né? Então, por isso que eu digo: o que era Venâncio Aires antes do Espírito Santo? Não era né? Eram 8000 metros quadrados de um lixo, digamos assim. Não existia uma ocupação naquela área. Existiu um resto de uma usina, um pátio de atendimento da AES SUL, algo que não era utilizado. Então ele pensa no Espírito Santo, porque o Espírito Santo é luz. Então, essa conversa com que era antes também.

E lá em Gramado é a mesma situação. Ele comprou o terreno: a que nome eu vou colocar? Gustavo também é muito devoto das Irmãs de Schoenstatt. Então, por acaso são três Marias que venderam o terreno. E daí, no decorrer da análise ele disse: Nossa, mas são três Marias que venderam, que é Maria Luíza, Ana Maria e

Maria Helena. Então vai se chamar DeMarias, uma homenagem a Maria. E a mãe dessas senhoras era devota de Santa Ana e deu uma imagem de Santa Ana, que era a mãe de... A Santa Ana acho que era mãe de Maria lá no Evangelho. Então sempre tem essas conexões, ele encontra essas conexões. Sim, é incrível.

**Entrevistadora:** E o Cristo Rei?

**Representação:** O Cristo Rei? Sabe que eu não perguntei pra ele. Mas acredito que é pela questão da magnitude, pelo Cristo, pelo grande, porque é o grande, é o maior.

**Entrevistadora:** E é uma arquitetura que nunca, nunca teve em Santa Maria né? Um prédio curvo.

**Representação:** Tem haver também com o Centenário, com o Rio de Janeiro, então é isto, é porque é o maior, sabe? O Marcelino Pão e vinho também. A gente também traz essa questão de evangelização ali do prédio. E depois a próxima obra se chama Amai-vos, que é aquela lá do Nacional na Avenida Medianeira. É muito lindo também o mandamento Amai-vos.

### **Pergunta 8 – E sobre os sorteios dos carros de luxo?**

Uma das atividades que nós temos durante o ano é o sorteio de um carro entre os adquirentes daquele período. Então nós reunimos em cupons e certificamos todo o sorteio e é sorteado então um Porsche entre os adquirentes de unidades do período determinado pela Construtora. Geralmente do dia 29 de agosto do ano até 28 de agosto do outro ano. E a data que nós escolhemos é 28 para este sorteio. Então todo ano tem. Então é um a mais que o cliente pode se sentir prestigiado e estar podendo levar um carro no valor de 500.000 reais pra casa.

**Entrevistadora:** E o que motivou assim essa questão do carro? Quando que começou em qual obra que começou?

**Representação:** O carro, ele começou... São oito sorteios, já. Ele começou ali no São Pio. Eu vejo que o carro... Tu tem que ter um diferencial de venda. Então,

além da parte de arquitetura, além de conseguir manter um valor de imóvel dentro do mercado, o carro ele vem também como um diferencial. Então, algo que conecta o cliente, né? Porque eu to adquirindo da Construtora? Eu estou adquirindo pela questão de que ela está me entregando uma obra no centro, ela está me entregando uma obra de fachada diferenciada e também ela está me entregando um diferencial, uma oportunidade de eu concorrer a um carro. Então é algo em benefício dos clientes.