

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**DINÂMICA ESPACIAL E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NO BAIRRO  
CAMOBI – SANTA MARIA/RS**

FLAVIENE VALCORTE COMIN

PROF. DR<sup>a</sup>. TÂNIA MARQUES STROHAECKER (ORIENTADORA)

PORTO ALEGRE, OUTUBRO DE 2013.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**DINÂMICA ESPACIAL E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NO BAIRRO  
CAMOBI – SANTA MARIA/RS**

FLAVIENE VALCORTE COMIN

Orientadora: PROF. DR<sup>a</sup>. TÂNIA MARQUES STROHAECKER

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Cássio Arthur Wollmann. (PPGGEO/UFSM)

Prof. Dr. João Farias Rovati (PROPUR/UFRGS)

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares (POSGEA/UFRGS)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

PORTO ALEGRE, OUTUBRO DE 2013.

Comin, Flaviene Valcorte

Dinâmica espacial e segregação residencial no bairro Camobi,  
Santa Maria/RS . / Flaviene Valcorte Comin. - Porto Alegre:  
IGEO/UFRGS, 2013.  
[132 f.] il.

Dissertação (Mestrado).- Universidade Federal do Rio Grande do  
Sul.Programa de Pós-Graduação em Geografia.Instituto de  
Geociências. Porto Alegre, RS - BR,2013.

Orientador:Tânia Marques Strohaecker

1.Dinâmica Espacial.2.Segregação Residencial.3.Transformações  
Urbanas.4.Bairro Camobi.I. Título.

CDU 911

---

Catálogo na Publicação  
Biblioteca Instituto de Geociências - UFRGS  
Miriam Alves CRB 10/1947

*“O correr da vida embrulha tudo. A vida é assim: esquenta e esfria, aperta e daí afrouxa, sossega e depois desinquieta. O que ela quer da gente é coragem”.*

**Guimarães Rosa**

## **AGRADECIMENTOS**

Muitas foram as dificuldades com que me deparei, mas tudo isso tornou ainda mais gratificante a conclusão desta tarefa. Assim, não posso esquecer-me daqueles que de uma forma ou de outra contribuíram para que eu chegasse até aqui. Fazer um mestrado nas condições atuais é algo bastante difícil, em todos os sentidos. Concluir este trabalho exigiu muito esforço e abdicção de muitas coisas. E hoje, vejo que a vida é feita de etapas e que esta é apenas mais uma, e pensando desta maneira, agradeço:

À Universidade Federal do Rio Grande do Sul, pela oportunidade de realizar uma pós graduação em uma Universidade pública e gratuita;

Ao Programa de Pós Graduação em Geografia – POSGEA;

À minha família, principalmente aos meus pais, pelas oportunidades de formação, dedicação, honestidade e amor, que mesmo não entendo o que eu estava fazendo sempre me apoiaram e fizeram de tudo para que eu pudesse morar e estudar em Porto Alegre/RS; às minhas irmãs e irmão, pelo apoio e paciência nas horas difíceis.

À minha orientadora Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Tânia Strohaecker, pela paciência, confiança em mim depositada, pelas incansáveis orientações e por acreditar na minha capacidade de realizar este trabalho.

Aos meus amigos, e mesmo correndo o risco de esquecer algum não poderia deixar de dar um agradecimento especial ao Bruno pela companhia, paciência e apoio nos momentos que mais precisei; Mariele e Melina, que me deram o ombro pra chorar e que quando precisei me deram motivação necessária para seguir; aos amigos que formei laços durante o mestrado os quais dividimos aprendizados, angústias, medos, momentos de altos e baixos em especial ao Alexandre e ao Ulysses; às amigas com quem dividi apartamento em Porto Alegre que muito me aguentaram: Eliete, Angela e Silvia, às amigas Estéfane e Láisa que acompanharam estes últimos momentos de muita tensão, juntamente com as queridas Aline, Fernanda, Ana Julia e Cristiane... são tantos que escreveria muitas linhas ainda mas cada um sabe o quanto me ajudou, apenas gostaria de dizer que sou grata.

À Prof.<sup>a</sup> Lilian pela disponibilidade incansável de me socorrer nas horas de aperto.

Ao REUNI pelo apoio financeiro.

Enfim, a todos que estiveram presente em algum momento desta caminhada.

**MUITO OBRIGADA!!**

## **RESUMO**

A partir do levantamento das transformações relacionadas ao processo de produção do espaço urbano, bem como ao processo de segregação e a sua forma correspondente de exclusão socioespacial, podemos verificar que esse processo espacial e sua forma resultante de ocupação e apropriação do espaço, pelas classes sociais mais abastadas, traduzem e influenciam, aparentemente, na reconfiguração do espaço urbano da cidade de Santa Maria/RS, tendo-se analisado como recorte espacial o Bairro Camobi. O entendimento da evolução histórica do bairro auxiliou na compreensão de sua dinâmica atual através da análise de sua ocupação, de sua estruturação e de seu crescimento urbano vinculado com a instalação de importantes instituições, e, atualmente, pelo início da implantação de grandes condomínios residenciais. A análise de cunho dialético buscou entender o processo de segregação, suas explicações e a intensidade com que se manifestou nas formações socioeconômicas e na própria história do lugar, no caso o Bairro Camobi, procurando estabelecer as articulações entre as relações dialéticas, as formas espaciais e os processos históricos que modelaram os grupos sociais, na qual identificamos a “fragmentação” da forma de morar em Camobi. No caso de Camobi, as unidades de análise e de comparação foram os próprios loteamentos e condomínios, ou seja, trabalho empírico in loco onde constatamos a segregação. Assim, constatamos que não é exclusivamente a segregação que ocorre no bairro, mas também outros processos que se entrelaçam como o de especulação imobiliária, coesão espacial em função da UFSM e BASM, fragmentação socioespacial, transformação de usos agrícolas em urbanos. A segregação ultrapassa os limites do bairro Camobi, avançando sobre os bairros adjacentes e que durante décadas foram deixados como vazios urbanos para fins de especulação.

**PALAVRAS-CHAVE:** Dinâmica Espacial, Transformações Urbanas, Segregação Residencial, Bairro Camobi.

## RÉSUMÉ

De l'enquête sur les changements liés au processus de production de l'espace urbain, ainsi que le processus de ségrégation et de sa forme correspondante de l'exclusion sociale et spatiale, nous pouvons voir que ce processus et son occupation résultant de la forme de l'espace et appropriation de l'espace, que ce processus et sa forme résultant de l'occupation et la possession de l'espace, les classes sociales les plus aisées, réfléchir et, apparemment, une influence sur la reconfiguration de l'espace urbain la ville de Santa Maria/RS et ayant été analysée comme la zone spatiale Quartier Camobi. La compréhension de l'évolution historique du quartier a aidé à comprendre leur dynamique actuelle à travers l'analyse de son occupation, sa structure et sa croissance urbaine, liée à l'installation d'institutions importantes, et actuellement au déploiement rapide de grandes copropriétés résidentielles. L'analyse a cherché à comprendre la nature dialectique du processus de ségrégation, leurs explications et l'intensité avec laquelle se manifeste dans des formations socio-économiques et dans l'histoire de la place, au cas où le Quartier Camobi essayer d'établir des liens entre les relations dialectiques, des formes spatiales et processus historiques qui ont façonné les groupes sociaux dans lesquels nous identifions la "fragmentatio" de la façon de vivre dans Camobi. Dans le cas de Camobi, unités d'analyse et de comparaison étaient les lots propres et les immeubles en copropriété, c'est à dire, des travaux empiriques sur l'endroit où nous avons trouvé la ségrégation. Ainsi, nous trouvons qu'il n'est pas exclusivement la ségrégation qui se trouve dans le quartier, mais aussi d'autres procédés qui s'entrecroisent comme la spéculation immobilière, en fonction de la cohésion spatiale UFSM et BASM, la fragmentation socio-spatiale, la conversion des usages agricoles dans les zones urbaines. Contourne la ségrégation des limites du quartier de Camobi, avançant sur les quartiers adjacents et qui pendant des décennies ont été laissés comme urbains vides à des fins spéculatives.

**MOTS CLÉS:** production d'espace, des transformations urbaines, ségrégation résidentielle, Quartier Camobi.

## **LISTA DE SIGLAS**

BASM – Base Aérea de Santa Maria

UFMS – Universidade Federal de Santa Maria

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PDDUA – Plano de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

DISM – Distrito Industrial de Santa Maria

CESNORS – Centro Educacional Superior Norte

UDESMM – Unidade Descentralizada de Educação Superior de Silveira Martins

VFRGS – Viação Férrea do Rio Grande do Sul

CACISM – Câmara de Comércio e Indústria de Santa Maria

SUS – Sistema Único de Saúde

PDFT – Plano Diretor Físico Territorial

COHAB – Conjunto Habitacional

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

### LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - Modelos Clássicos de Segregação Residencial .....	25
<b>Figura 2</b> - Modelo estrutural da metrópole latino-americana .....	27
<b>Figura 3</b> - Diagrama do desenvolvimento urbano, político, social e econômico na América Latina desde a época colonial até hoje .....	28
<b>Figura 4</b> - Alternativas de segregação metropolitana .....	32
<b>Figura 5</b> – Mapa de Organização Socioespacial para o perímetro urbano de Santa Maria –RS .....	34
<b>Figura 6</b> - Diagrama do Desenvolvimento Urbano da Cidade de Santa Maria-RS (1777- até hoje) .....	35
<b>Figura 7</b> - Modelo de Organização Socioespacial da Cidade de Santa Maria-RS .....	37
<b>Figura 8</b> – Mapa dos limites dos setores censitários do Bairro Camobi .....	51
<b>Figura 9</b> - Organograma dos procedimentos metodológicos para a geração da segregação residencial .....	52
<b>Figura 10</b> - Esquema Metodológico da Pesquisa .....	53
<b>Figura 11</b> – Expansão Urbana de Santa Maria (1801-2000) .....	62
<b>Figura 12</b> – Mapa dos vetores de crescimento da área urbana de Santa Maria -RS ....	64
<b>Figura 13</b> – Densidades Demográficas no Perímetro Urbano de Santa Maria – RS ....	66
<b>Figura 14</b> - Número de vagas ofertadas nos cursos de graduação pela UFSM (2005-2011) .....	68
<b>Figura 15</b> – Número de professores efetivos e temporários na UFSM (2005-2011) ...	69
<b>Figura 16</b> - Fotos aéreas da Base Aérea de Santa Maria: vista geral da área; vista das instalações em 1978 .....	70
<b>Figura 17</b> - Área da BASM em 1980, com ocupação pouco densa à esquerda da pista .....	70
<b>Figura 18</b> - Ocupação urbana em torno da BASM e as restrições ao uso do solo estabelecidas pela Portaria 1141/GM5 .....	71
<b>Figura 19</b> - Mapa de Localização do Bairro Camobi -Santa Maria-RS .....	74
<b>Figura 20</b> – Mapa Base do Bairro Camobi.....	75
<b>Figura 21</b> - População dos bairros em Santa Maria-RS, no ano de 2010 .....	80
<b>Figura 22:</b> Recorte do mapa de zoneamento urbanístico de Santa Maria-RS.....	86
<b>Figura 23</b> – Mapa dos loteamentos e condomínios no bairro Camobi por ano de criação .....	93
<b>Figura 24</b> – Residência original.....	94
<b>Figura 25</b> – Residência com modificação na estrutura.....	94
<b>Figura 26</b> – Residencial Camobi .....	95
<b>Figura 27</b> – Condomínio Novo Horizonte.....	95
<b>Figura 28</b> – Pórtico de entrada Condomínio Residencial Vila Verde .....	96
<b>Figura 29</b> – Residência no Parque Santa Lucia.....	97
<b>Figura 30</b> – Residência no Parque do Amaral.....	97
<b>Figura 31</b> – Residência no Parque Alto da Colina .....	98
<b>Figura 32</b> – Áreas de ocupação irregular Vila Aparício de Moraes “Beco do Beijo”...99	
<b>Figura 33</b> – Residências na Vila Aparício de Moraes e Carlos Gomes .....	99
<b>Figura 34</b> – Áreas de ocupação irregular na Cohab Fernando Ferrari .....	99
<b>Figura 35</b> – Gleba de terra à venda.....	103

<b>Figura 36</b> – Mapa síntese dos loteamentos e condomínios fechados em Camobi.....	106
<b>Figura 37</b> – Eixos periféricos de circulação viária previstos em torno de Santa Maria-RS .....	107
<b>Figura 38</b> – Mapa do Índice Local de dissimilaridade para variável renda dos responsáveis, condomínios horizontais fechados e áreas de ocupação irregular .....	109
<b>Figura 39</b> – Mapa da infraestrutura urbana no município de Santa Maria -RS.....	110
<b>Figura 40</b> – Residência de alto padrão no residencial Alto da Colina.....	111
<b>Figura 41</b> – Mapa do Índice local de isolamento dos responsáveis com rendimento de 5 a 10 salários mínimos .....	113
<b>Figura 42</b> – Mapa do índice local de exposição dos responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos aos com rendimento de 1 a 2 salários mínimos .....	114
<b>Figura 43</b> – Mapa do índice local de exposição dos responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos aos com rendimento de 3 a 5 salários mínimos .....	115

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> - Evolução da população do município de Santa Maria .....	63
<b>Tabela 2</b> – Loteamentos e Condomínios residenciais no Bairro Camobi em Santa Maria-RS .....	.92

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> - Tipologia dos Condomínios .....	41
<b>Quadro 2</b> - Diretrizes metodológicas adotadas no trabalho .....	54
<b>Quadro 3</b> - Bairros e suas unidades residenciais .....	63
<b>Quadro 4</b> - Usos do solo na zona B .....	83
<b>Quadro 5</b> - Usos do solo na zona G2 .....	84
<b>Quadro 6</b> - Caracterização dos Planos Diretores de 1980 e 2004 .....	90
<b>Quadro 7</b> – Grupos de renda isolados no setor segregado de Camobi .....	112

## **LISTA DE ANEXOS**

<b>ANEXO A – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA -</b> LC0042/2006 .....	125
<b>ANEXO A – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA -</b> LM2410/1982 .....	129
<b>ANEXO C – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA-</b> LM 2770/1986 .....	130

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>1.1 Justificativa</b> .....	13
<b>1.2 Objetivos</b> .....	14
<b>1.2.1 Objetivo Geral</b> .....	14
1.2.2 Objetivos Específicos .....	14
<b>1.3 Estrutura da Dissertação</b> .....	<b>14</b>
<b>2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO</b> .....	16
<b>2.1 Definições sobre Segregação</b> .....	19
<b>2.2 Padrões Espaciais da Segregação</b> .....	24
2.2.1 Modelos Latino-Americanos .....	26
2.2.2 Modelo de Organização Socioespacial da cidade de Santa Maria-RS .....	33
<b>2.3 Os Agentes Promotores do Espaço Urbano</b> .....	38
<b>2.4 Considerações sobre os Condomínios Fechados e as Áreas de Ocupação Irregular</b> .	40
<b>2.5 A Divisão Político-Administrativa do Município e Conceituações sobre Distrito e Bairro</b> .....	43
<b>3 MÉTODO, MATERIAIS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</b> .....	49
<b>3.1 Método</b> .....	49
<b>3.2 Materiais</b> .....	50
3.2.1 Unidade territorial de análise – Setor Censitário.....	51
<b>3.3 Procedimentos Metodológicos</b> .....	53
<b>3.4 A pesquisa: dificuldades e problemas referentes à temática da segregação</b> .....	54
<b>4. A DINÂMICA ESPACIAL DE SANTA MARIA</b> .....	58
<b>4.1 O Processo de Urbanização de Santa Maria</b> .....	58
<b>4.2 A Estruturação Urbana e a sua Influência no Contexto Regional</b> .....	66
4.2.1 A Universidade Federal de Santa Maria.....	67
4.2.2 A Base Aérea de Santa Maria.....	69

<b>5. A DINÂMICA ESPACIAL DO BAIRRO CAMOBI.....</b>	<b>72</b>
<b>5.1 Situação e Localização Geográfica.....</b>	<b>72</b>
<b>5.2 Histórico do Bairro.....</b>	<b>76</b>
<b>5.3 Elementos da demografia.....</b>	<b>79</b>
<b>5.4 Zoneamento urbanístico segundo o Plano Diretor Físico -Territorial de 1980 .....</b>	<b>81</b>
<b>5.5 Zoneamento urbanístico conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de 2006 .....</b>	<b>85</b>
<b>5.6 Análise comparativa dos Planos Diretores de 1980 e 2006 .....</b>	<b>89</b>
<b>6. A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NO BAIRRO CAMOBI .....</b>	<b>91</b>
<b>6.1 As Tipologias Habitacionais: um reflexo da segregação residencial .....</b>	<b>91</b>
<b>6.2 Áreas de expansão do bairro .....</b>	<b>102</b>
6.2.1 Futuros Condomínios Fechados em Camobi.....	102
6.2.2 Loteamentos e áreas de expansão em Camobi .....	103
6.2.3 Futuros Condomínios Fechados no entorno de Camobi.....	104
6.2.4 Loteamentos e áreas de expansão no entorno de Camobi .....	105
<b>6.3 Índices de dissimilaridade, isolamento e exposição para o Bairro Camobi .....</b>	<b>108</b>
<b>7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>116</b>
<b>8. REFERÊNCIAS .....</b>	<b>119</b>

## 1. INTRODUÇÃO

---

A Geografia, enquanto ciência que está diretamente ligada às relações sociais, políticas, econômicas, culturais, físicas e ambientais, deve reconhecer as diversas formas de espacialidades territoriais encontradas no âmbito da cidade. O processo de urbanização das principais cidades brasileiras apresenta como traço comum a desigualdade no acesso e nas condições dos locais de residência da população. A segregação se expressa no território e no espaço vivido, podendo, assim, ser entendida por vários aspectos e segundo critérios diferentes. Esse processo resulta de diferenciações socioespaciais entre moradores e frequentadores de diferentes áreas da cidade. Essa fragmentação socioespacial da população é fruto de processos econômicos e sociais mais gerais.

Certos segmentos do espaço urbano, como bairros formados por casas populares e vilas operárias, já nascem segregados e com uma função específica na sociedade capitalista, constituindo espaços reservados para a reprodução da própria sociedade, ou seja, “os espaços da cidade são políticos e socialmente diferenciados de acordo com os grupos sociais que nela habitam, de tal modo a definir 'territórios distintos'” (ROLNIK, 1994, p.97).

Como problematização entendemos que a Geografia, e em especial a Geografia Urbana, tem o desafio de compreender as desigualdades e disparidades, abarcando as dimensões sociais, políticas, econômicas e ambientais de forma articulada, neste contexto parte-se para o seguinte questionamento: há segregação residencial no bairro Camobi na cidade de Santa Maria/RS? Se sim, como se efetiva, na prática, a segregação residencial no Bairro Camobi? Qual o seu fundamento histórico? Como se formou? Qual a sua lógica? Esses questionamentos se justificam à medida que se percebe as constantes mudanças sociais e econômicas ocorridas ao longo do tempo levando à reorganização interna da cidade, introduzindo novas formas de organização e incentivando a reflexão sobre a evolução da morfologia urbana.

Portanto, é nesse contexto que se procurou analisar e compreender o espaço urbano do Bairro Camobi, em Santa Maria, na atualidade, levando-se em consideração que os diversos agentes produtores do espaço urbano atuam de forma diferenciada, sob forças e intenções específicas, levando assim à conformação das desigualdades socioespaciais.

O presente estudo analisou as transformações relacionadas ao processo de produção do espaço urbano, bem como ao processo de segregação e a sua forma correspondente de exclusão socioespacial. Esse processo espacial e sua forma resultante de ocupação e

apropriação do espaço, pelas classes sociais mais abastadas, traduzem e influenciam, aparentemente, na reconfiguração do espaço urbano da cidade de Santa Maria/RS, tendo-se como recorte espacial para análise o Bairro Camobi.

### **1.1 Justificativa**

A importância desta pesquisa está ligada à escassez de estudos sobre a temática da segregação residencial no espaço urbano de Santa Maria, no estado do Rio Grande do Sul, pois atualmente observa-se diversos estudos sobre o processo de segregação voltados aos espaços metropolitanos. Verificamos, também, que o processo está se direcionando também às cidades médias, sendo assim, propomos um estudo na escala de bairro que pertence a uma cidade de porte médio.

É de fundamental importância que se tenham estudos sobre a evolução socioespacial do bairro Camobi, principalmente no que se refere ao seu processo de urbanização. O entendimento da evolução histórica de um bairro auxilia na compreensão de sua dinâmica atual através da análise de sua ocupação, de sua estruturação e de seu crescimento urbano.

A pesquisa sobre o bairro Camobi, em Santa Maria, se justifica pois o mesmo sofreu um processo acelerado de crescimento urbano, com a instalação de importantes instituições, como a Estação Ferroviária – Estação Colônia, a Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), a Base Aérea de Santa Maria (BASM) e, atualmente, pelo início da implantação de grandes condomínios residenciais. É importante frisar ainda que este bairro encontra-se localizado na extremidade leste da cidade, setor urbano que faz a conexão rodoviária com a capital do Estado, uma vez que, em função de barreiras fisiográficas naturais – Planalto, ao norte, e Depressão, ao sul, a expansão do perímetro urbano de Santa Maria tem ocorrido predominantemente no sentido leste-oeste.

No ano de 2000, de acordo com o Censo Demográfico do IBGE, o bairro Camobi contava com 13.334 habitantes. O novo Censo (IBGE, 2010) aponta para uma população de 21.822 habitantes, apresentando um crescimento de cerca de 40% durante esta última década. Diante dessa situação, justifica-se a importância da análise de processos como a segregação residencial.

## 1.2 Objetivos

### 1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo geral desta pesquisa foi analisar o processo de segregação residencial no Bairro Camobi - Santa Maria/RS.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

Como objetivos específicos, delineou-se:

- Analisar a dinâmica espacial urbana de Santa Maria, através de seu processo de ocupação, expansão e urbanização, e de sua inserção no contexto regional;
- Identificar, periodizar e analisar as fases de desenvolvimento urbano do bairro Camobi, buscando identificar as formas de segregação residencial;
- Analisar os dados dos setores censitários para identificar e avaliar a segregação no bairro Camobi;
- Analisar as tendências de crescimento urbano do Bairro Camobi e sua influência na reestruturação urbana de Santa Maria/RS;

## 1.3 Estrutura da Dissertação

Com a finalidade de atender aos objetivos propostos, o texto desta dissertação foi estruturado em sete capítulos, dispostos da seguinte forma: na **introdução** apresenta-se uma contextualização, o tema geral da pesquisa, a proposição dos objetivos e o modo como será estruturada a dissertação. A seguir, no **segundo capítulo**, apresenta-se a fundamentação teórica, definindo-se conceitualmente os principais elementos relacionados ao processo de segregação residencial, objetivando a compreensão no contexto da cidade contemporânea latino americana e, em especial, brasileira.

No **terceiro capítulo** descrevem-se os métodos de abordagem, bem como os procedimentos operacionais adotados para a realização da pesquisa. No **quarto capítulo** expõe-se a dinâmica espacial da cidade de Santa Maria-RS, bem como a importância da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) e da Base Aérea de Santa Maria (BASM), como instituições públicas de influência regional. No **quinto capítulo**, destaca-se a dinâmica

espacial do bairro Camobi, através de um levantamento histórico da formação do bairro, a expansão urbana e seus usos do solo predominantes. A seguir, no **sexto capítulo**, trata-se da temática da segregação residencial propriamente dita, abordando-se os principais elementos que se destacam na configuração da segregação residencial no bairro em estudo. E, por fim sintetizam-se as **considerações finais** de acordo com as questões básicas da pesquisa e os objetivos da dissertação, bem como com recomendações para trabalhos futuros.

## **2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO**

A produção do espaço urbano está intimamente atrelada ao jogo de interesses entre os seus agentes e promotores, produto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em seus múltiplos aspectos.

Discorrer sobre o conceito do espaço urbano e também sobre o conceito de cidade é um viés um tanto complexo e polêmico.

Para Santos (1997, p.22),

O espaço é o resultado da geografização de um conjunto de variáveis, de sua interação localizada, e não dos efeitos de uma variável isolada. Sozinha, uma variável é inteiramente carente de significado, como o é fora do sistema ao qual pertence. Quando ela passa pelo inevitável processo de interação localizada, perde seus atributos específicos de criar algo novo.

Atribui-se, ao termo urbano, o que se considera próprio das cidades. O espaço urbano não se limita ao espaço físico das cidades, mas também faz referência a sua organização social, política e econômica e também pelo modo de vida típico das cidades. O espaço urbano é, portanto, um produto resultante de ações sociais, econômicas e político-institucionais acumuladas através do tempo no espaço físico.

Segundo Corrêa (1999, p.07), “o espaço urbano apresenta diferentes usos do solo justapostos entre si”. Uma cidade capitalista apresenta diferentes usos da terra, que se traduzem em uma divisão econômica do espaço, com áreas como o centro da cidade, que concentram atividades comerciais, áreas residenciais, de prestação de serviços e áreas residenciais diversas; e, uma divisão social do espaço que são as diferentes áreas residenciais, que se distinguem em termos de forma e conteúdo social, áreas de lazer e aquelas áreas de reserva para onde podem se expandir (CORRÊA, 1999). Desta forma, há no espaço urbano uma divisão econômica do espaço e uma divisão social do espaço. A primeira apresenta áreas comerciais e de prestação de serviços diversas, além de áreas industriais e áreas de expansão e para lazer; a segunda apresenta bairros de classe alta, de classe média, de classe baixa, áreas “invadidas”, além de áreas para expansão.

O espaço de uma cidade capitalista apresenta-se assim como um espaço fragmentado e articulado, reflexo da sociedade e condicionante da sociedade, cenário e objeto de campos de lutas sociais. Segundo Corrêa (1999), o espaço urbano é fragmentado e articulado, pois cada

uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais. Ele é um produto social que reflete os diferentes valores de uso e troca que a sociedade cria.

Ainda segundo Corrêa (1999 p.08-09), o espaço urbano,

é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizam no passado e que deixam suas marcas impressas nas formas espaciais do presente[...] O condicionamento se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem desempenham na reprodução das condições das relações de produção[...]Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. O espaço urbano assume assim, uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários, etc. [...] E é também o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos.

O espaço urbano capitalista é um produto social, segundo Corrêa (1999), resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. Existem diversos agentes sociais que contribuem para a transformação da cidade. Sendo eles: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Conforme Carlos (2004).

O espaço urbano enquanto produto social em constante processo de reprodução nos obriga a pensar a ação humana enquanto obra continuada, ação reprodutora que se refere aos usos do espaço onde tempos se sucedem e se justapõe montando um mosaico que lhe dá forma e impõe característica a cada momento.

A forma como o espaço urbano está (des)organizado expressa um tipo de segregação, de opressão, de exclusão, de relações de poder que ocasiona numa determinada configuração da paisagem urbana, assim para Santos (1989, p.185),

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

Segundo Corrêa (1999, p. 36) o espaço urbano apresenta processos e formas espaciais. Os processos “criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana”.

Os processos espaciais e as respectivas formas são, de acordo com Corrêa (1999, p.37) as seguintes: "centralização e a área central, descentralização e os núcleos secundários, coesão e as áreas especializadas, segregação e as áreas sociais, dinâmica espacial da segregação e as áreas de transição, inércia e as áreas cristalizadas".

Centralização pode ser entendida como a existência de uma área onde as principais atividades comerciais e de serviços se concentram, resultando na criação de uma área central, que é considerada onde há uma maior acessibilidade dentro do espaço urbano, encontram - se os maiores valores da terra que ai se encontra e ocorre grande competição pelo uso da mesma.

A descentralização, segundo Corrêa (1999), aparece mais recentemente do que a centralização e é uma medida espontânea ou planejada que visa diminuir a centralidade. Ela está associada ao crescimento da cidade.

A coesão é definida por Corrêa (1999, p.56) como "aquele movimento que leva as atividades a se localizarem juntas". Como principais consequências tem-se a criação de áreas especializadas, tanto na área central como em outros setores da cidade.

Esses três processos referem-se, sobretudo, às atividades de produção industrial, comercial e de serviços, definindo a divisão econômica do espaço. Quando se fala em divisão econômica do espaço refere-se à tendência que o solo tem de ser ocupado por atividades econômicas que melhor podem pagar pelo seu uso, que é determinado pelo papel que a localização do terreno assume.

Quanto à divisão social do espaço temos a segregação que é expressão espacial das classes sociais, segundo Corrêa (1999). Esta é marcada pela uniformidade da população em termos de renda, status ocupacional, instrução, etnias e migração. Corrêa (1999) afirma originar áreas sociais, bairros homogêneos, segregados, como por exemplo, bairros operários.

A dinâmica espacial da segregação está ligada à saída da população pré-existente e chegada de novo contingente. Corrêa (1999) caracteriza como sendo própria do capitalismo.

No dizer de Corrêa (1999, p. 70) a segregação:

tem um dinamismo onde uma determinada área social é habitada durante um período de tempo por um grupo social, e a partir de um dado momento, por outro grupo de status inferior, ou, em alguns casos, superior, através do processo de renovação urbana.

O processo de inércia para Corrêa (1999, p. 76) "atua na organização espacial intra-urbana através da permanência de certos usos em certos locais, apesar de terem cessado as causas que no passado justificaram a localização deles".

Desta maneira, temos que a cidade é a forma de organização espacial produzida pelo homem, refletindo as características da sociedade.

Segundo Santos (1997), a organização espacial é compreendida a partir do entendimento da relação dialética existente entre estrutura, processo, função e forma. A forma é o aspecto visível, exterior de um objeto constituindo um padrão espacial; a função é a atividade ou papel exercido pelo objeto. Uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções. A estrutura refere-se ao modo como os objetos são organizados, estando ligada à maneira como os objetos se interrelacionam; e o processo, é entendido como uma ação que se realiza continuamente, implicando tempo e mudança, visando um resultado qualquer.

Segundo Corrêa (2003),

a partir da compreensão das relações entre estrutura, processo, função e forma, as categorias analíticas que dão conta da totalidade social em sua espacialização, podem, sem receio de cair no empirismo, iniciar o estudo da organização espacial de uma sociedade em um dado momento de sua história pelas suas formas.

Desta forma, o espaço urbano capitalista é composto, de forma fragmentada e articulada por um conjunto diverso de usos da terra. Tais usos, segundo Corrêa (1999), definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas, em termos de forma e conteúdo social e, entre outras, àquelas de reserva para futura expansão. Entretanto, cada uma dessas partes da cidade mantém relações espaciais com as demais que se materializam através dos fluxos de bens, veículos e pessoas, mas principalmente se mantém por meio das relações sociais de produção.

## **2.1 Definições sobre Segregação**

Esse espaço fragmentado surge de processos como o de segregação espacial, resultante da divisão social do espaço que está associada diretamente às diferenças de classe. Assim, as áreas segregadas são consequências do processo desigual e combinado da produção do espaço, possuindo características socioeconômicas com semelhanças internas que as

diferenciam das outras áreas da cidade (CORRÊA, 1999). No mundo capitalista, tais aspectos estão diretamente atrelados ao poder aquisitivo dos indivíduos distribuídos em classes sociais, o que lhes confere, ou não, o poder de pagar pelos espaços quantitativa e qualitativamente bem providos de serviços e equipamentos urbanos, conforme coloca Fernandes (2010). Esse processo não é um fenômeno específico da contemporaneidade do espaço urbano, visto que está associado, historicamente, à existência de classes e grupos sociais.

Nesse sentido, Corrêa (1999) ressalta que o termo segregação surge na Escola de Chicago, no início do século XX, baseado na realidade das cidades norteamericanas e na Teoria da Ecologia Humana, primeiramente com Robert Park e, a seguir, com Mackenzie, que define a segregação como sendo a concentração de tipos de população dentro de um território, o qual apresenta características físicas e culturais significantes que os individualizam de outros grupos sociais.

A partir da gênese da temática da segregação, salientamos, a seguir, a importância da discussão conceitual, apresentando algumas definições sobre o conceito de segregação, segundo geógrafos, arquitetos, sociólogos e demais profissionais que definiram esse processo socioespacial.

A questão da segregação residencial vem sendo abordada por estudiosos brasileiros desde a década de 1970. Segundo Lago (2000), esses estudos qualificam o padrão de segregação residencial brasileiro que até então vinha se consolidando desde os anos 1950 pelo contraste entre centro rico e as periferias pobres, o denominado modelo centro-periferia (MATTOS, 2006, p. 49), consolidando assim um padrão periférico de urbanização caracterizado por equipamentos urbanos precários e predomínio das camadas mais pobres.

Nesse contexto, temos três tipos de segregação identificados por Lojikine (1997): a) uma oposição entre o centro e a periferia; b) uma separação cada vez mais acentuada entre as áreas ocupadas pelas moradias das classes mais populares e àquelas ocupadas pelas classes mais privilegiadas; c) uma separação entre as funções urbanas, que ficam contidas em zonas destinadas a funções específicas (comercial, industrial, residencial, etc.).

No entanto, Caldeira (2000) observa que surge um novo padrão de segregação residencial que, aos poucos, vem sobrepondo o conceito “dual” entre centro – periferia, pelo fato de que a periferia tem apresentado uma diversidade social maior, as favelas têm crescido em áreas centrais, e por outro lado, cada vez mais surgem espaços privados fechados destinados às classes média e alta nas periferias.

Desta forma, o novo padrão de segregação residencial apresenta características como a proximidade física entre as diferentes classes, entretanto, as classes de maior poder aquisitivo

evitam o contato com as classes de mais baixo rendimento. Com isso, surge o termo “enclave fortificado”, que foi empregado inicialmente por Caldeira (2000), e utilizado para designar estes novos espaços, sendo definido como:

espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os “marginais” e os sem-teto. Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas (CALDEIRA, 1997, p.155-156).

Nesse sentido, na concepção de Castells (1983), a segregação residencial é um processo inerente à organização espacial da cidade capitalista, bem como na tendência que esta segue, originando áreas que possuem forte homogeneidade social interna e de disparidades entre elas, sendo que, desta forma, a segregação se constitui em um produto, uma expressão espacial da existência de distintas classes sociais.

Conforme Corrêa (1999), a terra urbana constitui-se em um objeto de valor socialmente estabelecido, o que condiciona uma apropriação diferenciada e desigual do espaço urbano. Essa situação verifica-se essencialmente pelo diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar por sua habitação de acordo com a localização e tipologia. Na economia capitalista, a moradia é uma mercadoria especial, pois, segundo Corrêa (1999), possui valor de uso e de troca e é especial porque depende de outra mercadoria, a terra urbana, pois a moradia tem produção artesanal, lenta e cara, o que exclui parcela ponderável da população de seu acesso, atendendo uma pequena demanda solvável. As camadas média-alta e alta podem pagar mais e, conseqüentemente, se apropriam de segmentos urbanos privilegiados.

Conforme Villaça (2001), a segregação é resultante de uma luta ou disputa por localização. Essa luta seria entre grupos sociais ou entre classes. No sistema capitalista temos a “disputa” por melhores localizações, produzindo a segregação de classes.

Para aqueles que não têm como e onde morar, o auxílio do Estado é imprescindível. Ele ocorre, indiretamente, através do financiamento para a produção de habitações aos consumidores e às firmas construtoras. Entretanto, dessa forma, ele fortalece a acumulação capitalista e assim fomenta a segregação espacial. Ou o Estado atua diretamente, por meio da

construção de habitações sociais, como alternativa de moradia às populações desfavorecidas que, muitas vezes, sublocam residências precárias em favelas e periferias urbanas.

A segregação espacial é um meio de reprodução social, o espaço age como um meio condicionador sobre a sociedade. Um instrumento controlado pela classe dominante que pode se auto-segregar, selecionando as melhores áreas e, conseqüentemente, excluindo-as do restante da população.

A classe dominante ou uma das suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 1999, p. 64).

A segregação significa diferencial de renda real que é identificado no cenário urbano pelas facilidades de acesso à vida urbana como redes de água e esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais e de saúde, segurança etc. Portanto, também é importante salientar que essa separação espacial das classes sociais é dinâmica, podendo ser alterada no decorrer do tempo visando oxigenar o processo de especulação imobiliária. Em um determinado momento, certa área dominada por um grupo social pode ser transformada e habitada por outro grupo social de status inferior ou superior, através do processo de renovação urbana.

Para Marcuse (2004), a segregação é o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área espacial definida como um gueto. Esse processo de formação e manutenção de um gueto é um fenômeno sociocultural próprio dos Estados Unidos.

A segregação, representação da fragmentação do espaço, é produto das desigualdades e dos conflitos sociais que se acentuam, cada vez mais, no processo de urbanização sob o modo de produção capitalista (OLIVEIRA, 2006). Da mesma forma, para Villaça (2001), “a segregação é um processo dialético em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros” (VILLAÇA, 2001, p.148).

Segundo Souza (2008), o termo fragmentação é frequentemente utilizado como sinônimo de segregação, às vezes até de “divisão espacial do trabalho”, e até mesmo de “diversidade” e “diversificação” cultural. Ele ressalta, ainda, que “a fragmentação tem a ver com fragmentos. E fragmentos são partes, frações de um todo que ou não se conectam mais, ou quase não se conectam mais umas com as outras: podem ainda “tocar-se”, mas não muito mais que isso” (SOUZA, 2008, p. 55-56).

Por outro lado, Marques (2010) afirma que na produção do espaço urbano brasileiro o conceito de segregação se refere tanto para designar separação entre grupos sociais distintos quanto desigualdades de acesso a políticas. Para esse mesmo autor, “a segregação diz respeito à separação e ao isolamento espacial dos grupos sociais em áreas em parte homogêneas internamente, em termos dos atributos sociais de cada grupo” (MARQUES, 2010, p.35). Em seu livro “*Redes sociais, segregação e pobreza*”, Marques afirma que a segregação é entendida como um fenômeno distinto da pobreza e da existência de desigualdades sociais no espaço da cidade, embora associada a elas de diversas formas.

Segundo Fernandes (2010), “a segregação residencial pode ser opcional ou forçada”. A primeira refere-se à segregação realizada pelos detentores do capital, pois eles escolhem os melhores espaços da cidade em termos de sítio, localização, infraestrutura e serviços urbanos, promovendo aos seus habitantes, facilidades de acesso aos mais variados e qualificados serviços da cidade, em geral associando proximidade e poder aquisitivo. Já a segregação “forçada” está relacionada à segregação induzida, processo de afastamento das populações de baixa renda dos lugares privilegiados da cidade e locação dos mesmos em espaços, em geral, longínquos dos centros dinâmicos (FERNANDES, 2010). Esses espaços, na maioria das vezes, são marcados pela precariedade e escassez de infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como pela inacessibilidade que os residentes possuem aos serviços de qualidade, neste caso, associa-se, em geral, à falta de poder aquisitivo e à distância.

Pode-se dizer que se está diante de um processo de segregação residencial de um grupo social por outro, quando uma parcela da população é forçada ou induzida, em princípio contra a sua vontade, a viver em um local no qual, se pudesse escolher, não viveria – ou pelo menos, não viveria confinada àquele local, ou ainda melhor, àquele tipo de local (SOUZA, 2008, p. 56).

Dessa forma, para Rocha (2011), “a segregação residencial não é apenas um reflexo de uma condição social, mas um fator que contribui para tornar as diferenças ainda mais profundas” (ROCHA, 2011, p.159).

Sabatini *et al* (2004), ao analisarem o processo de segregação residencial nas principais cidade chilenas, chamam a atenção para o fato de que os estudos sobre segregação supõem que “a segregação espacial é um simples reflexo das diferenças sociais”, no entanto, para os autores, a “segregação residencial é um fenômeno espacial e as desigualdades sociais um fenômeno social”.

Assim, de maneira geral, Sabatini *et al* (2004) definem a segregação residencial como “o grau de proximidade espacial ou de concentração territorial de famílias pertencentes ao mesmo grupo social, seja este definido em termos étnicos, etários, de preferências religiosas ou socioeconômicos”. Os autores definem três dimensões principais para a segregação residencial:

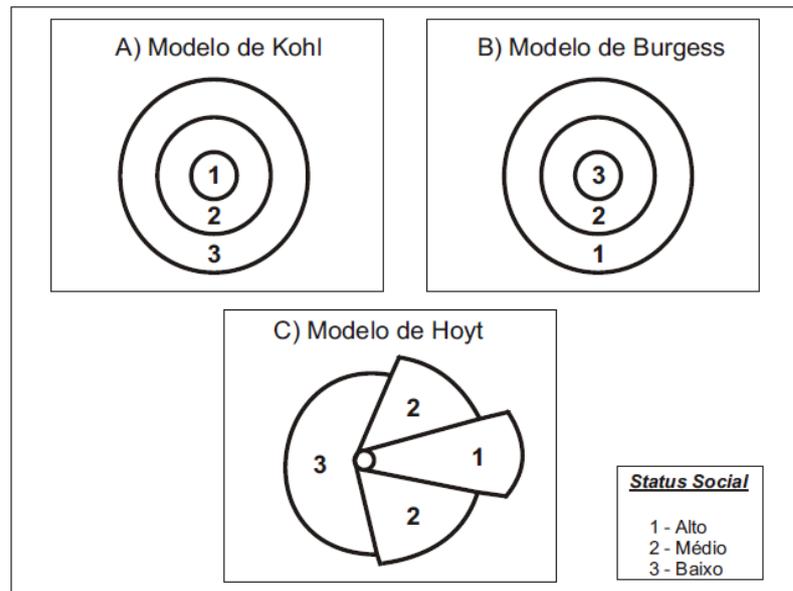
(i) a tendência dos grupos sociais se concentrarem em algumas áreas específicas da cidade; (ii) a conformação de áreas ou bairros socialmente homogêneos; e (iii) a percepção subjetiva que os moradores têm da segregação “objetiva”(as duas dimensões anteriormente citadas) (SABATINI *et al*, 2004, p.64).

Nesse sentido, o estudo sobre o bairro Camobi, em Santa Maria, deverá levar em conta o método dialético para o entendimento do processo de segregação como uma expressão das desigualdades socioespaciais.

## **2.2 Padrões Espaciais da Segregação**

A segregação residencial, embora em alguns casos com proximidade física, é resultado da separação das classes sociais, sendo que essa divisão origina padrões espaciais. Segundo Côrrea (1999), existem três padrões de segregação residencial, sendo eles os modelos de Kohl, Burgess e Hoyt, conforme apresenta a Figura 1. O primeiro modelo de segregação foi formulado pelo geógrafo alemão J. G. Kohl, em 1841, em uma época em que os efeitos do capitalismo ainda não se faziam sentir na sociedade urbana, pois se tratava ainda de uma cidade pré-industrial. Segundo este modelo, a cidade se caracterizava pela estruturação em anéis concêntricos, onde a classe de alta renda residia no centro, enquanto que na periferia viviam os pobres. O modelo das zonas concêntricas, elaborado por E. W. Burgess, em 1925, segue o caminho inverso ao de Kohl, onde se tem as camadas mais ricas residindo nas periferias em busca de qualidade de vida e segurança, enquanto que as camadas mais pobres migram em direção ao centro da cidade para minimizar as distâncias do local de trabalho.

Já no modelo do economista norte-americano H. Hoyt, de 1939, o padrão de segregação não seria um modelo concêntrico, mas em setores a partir do centro, onde a região de maiores amenidades seria habitada pela classe de mais alta renda, sendo esta circundada pela classe média e estando a classe pobre localizada em setor diametralmente oposto.

**Figura 1 - Modelos Clássicos de Segregação Residencial**

Fonte: Côrrea, R.L. 1999. Adaptado por Comin, F.V. (2012).

Assim, entendemos que estas transformações resultaram em impactos nitidamente perceptíveis e contrastantes quando comparados aos vetores de expansão e segregação das cidades. Exemplos disto são as áreas de ocupação irregular e os condomínios fechados, pois são os interesses socioeconômicos que determinam as formas de exploração e de apropriação do espaço.

Rocha (2011), em sua tese de doutorado, entende que a segregação residencial “consiste em [uma] relação espacial: a da separação ou proximidade territorial entre pessoas ou famílias que pertencem ao mesmo grupo social. Por outro lado, a segregação residencial assume importância também em razão de designar as desigualdades sociais expressas como a organização do território da cidade” (ROCHA, 2011, p.159).

Neste sentido, conforme Marcuse (2004), o padrão geral de segregação das classes sociais pode ser dividido historicamente da seguinte maneira:

- Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;
- Divisão Funcional – como resultado da lógica econômica, condicionando à divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e industriais. Ela pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade;

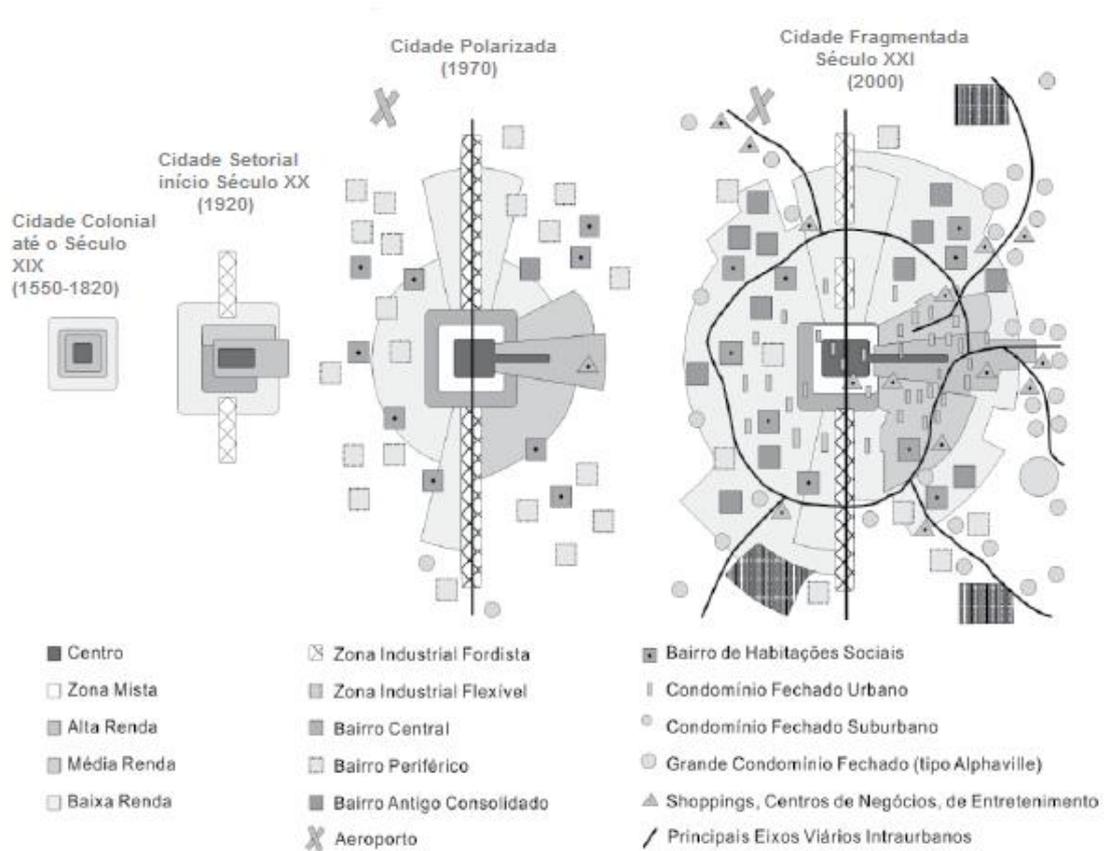
- Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder na cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.

Em síntese, entendemos a segregação como um processo que tem como condicionante e reflexo as desigualdades econômicas e sociais entre as classes, dentro do sistema capitalista, o qual se espacializa nas mais distintas formas de ocupações residenciais, quantidade e qualidade de serviços oferecidos, inclusive serviços relacionados à infraestrutura.

### 2.2.1 Modelos latino-americanos

Os primeiros modelos datam de 1970 e 1980, e foram desenvolvidos por Bähr & Mertins (1983), como esquemas de diferenciação socioespacial para as metrópoles latinoamericanas, sendo que os mais recentes são datados da década de 2000 e foram desenvolvidos por Borsdorf (2003). Este autor identifica o modelo estrutural das metrópoles latinoamericanas para cada um dos quatro períodos, procurando espacializar os elementos socioespaciais (distribuição das classes sociais ou áreas residenciais), econômicos (indústria, infraestrutura de comércio, serviços, aeroporto, vias e rodovias) e, também os elementos do desenvolvimento urbano (áreas consolidadas, habitações sociais). Dessa forma, Janoschka (2002) e Borsdorf (2003) atualizam o modelo existente para a nova realidade latinoamericana, buscando demonstrar as dinâmicas da estrutura urbana e do desenvolvimento urbano, identificando então quatro períodos: cidade colonial, cidade setorial, cidade polarizada e cidade fragmentada; e as representações dessas transformações em um novo modelo para a metrópole latinoamericana (JANOSCHKA, 2002; BORSDORF, 2003), conforme mostra a Figura 2.

**Figura 2 - Modelo estrutural da metrópole latino-americana**



Fonte: (Janoschka, 2002 e Borsdorf, 2003). Adaptada por Comin, F.V. 2013.

Para a elaboração do modelo de desenvolvimento estrutural das metrópoles latino-americanas, Borsdorf (2003) identifica os padrões locacionais de cada época, com base em uma periodização que inclui os aspectos que influenciam na respectiva estrutura urbana para cada etapa de desenvolvimento urbano (Figura 3).

**Figura 3 - Diagrama do desenvolvimento urbano, político, social e econômico na América Latina desde a época colonial até hoje**

Fase	1500-1820	1820-1920	1920-1970	1970 hasta hoy
Desarrollo urbano	Época colonial	Primera fase de urbanización	Segunda fase de urbanización	Reestructuración
Modelo urbano de la fase específica				
Principio de la estructuración espacial	Pendiente centro-perifera	Linealidad	Polarización	Fragmentación
Símbolo	Plaza	Boulevard (paseo, prado, alameda)	Barrio alto ↔ barrio marginal	Barrios cerrados, malls, business parks
Crecimiento	Crecimiento natural	Inmigración (europea)	Migración interna	Estancamiento demográfico en las metrópolis, crecimiento en ciudades de tamaño intermedio por migración
Estilos arquitectónicos	Renacimiento, barroco	Clasicismo o historicismo	Moderno	Postmoderno
Circulación	Tracción a sangre (caballo, carretas)	Ferrocarril, tranvía	Metro, buses, colectivos, suburbanos, automóvil	Autopista intraurbana, predominio de la propiedad del automóvil, tecnologías digitales que posibilitan el trabajo a distancia.
Política externa	Colonias	Panamericanismo hispano → estado nacional panamericanismo continental	Autarquismo → posición entre los mundos 1, 2 ó 3	Panamericanismo militar → neocolonialismo estadounidense
Desarrollo económico	Explotación	Economía agraria interna → economía de exportación de recursos	Desarrollo hacia adentro, industrialización para la sustitución de importaciones	Desarrollismo → dependetismo → neoliberalismo: transformación económica, globalización
Desarrollo socio-político	Sociedad colonial	Conservadurismo → liberalismo	Populismo, socialismo	Redemocratización después de gobiernos militares, orientación capitalista aun bajo gobiernos de la izquierda

Fonte: BORSDORF, BÄHR & JANOSCHKA, 2002. Org. Comin, Flaviene Valcorte, 2013.

Das quatro fases de urbanização periodizadas por Barsdorf (2003), a primeira delas se refere à época colonial, representada pela cidade compacta e que se estende até 1820. Apresentava como condições básicas de formação um único centro (praça), desenvolvimento lento causado pelo crescimento natural, uma orientação econômica da colônia baseada na exploração de recursos naturais e uma sociedade estável pré-industrial colonial. A organização social e funcional está refletida na estrutura social, em forma de círculos do centro para a periferia, com a aristocracia residindo próximo ao centro; no próximo anel temos as classes médias, local onde também se localizava o mercado central, seguida de um outro anel que apresenta uma periferia pobre, composta de brancos pobres, índios e mestiços. Portanto, a estrutura espacial dessa fase está baseada no modelo centro-periferia.

A cidade setorial representa a segunda fase, entendida como a primeira fase da urbanização, caracterizada pela forte imigração europeia que se estende entre 1820 a 1920. Nela, a estrutura espacial mais típica deste período é a diferenciação setorial orientada por estruturas lineares.

A cidade polarizada representa a terceira fase, entendida como a segunda fase de rápida urbanização, que se estende de 1920 a 1970. Neste período, os “motores” do desenvolvimento urbano e da estruturação das formas estão atrelados à industrialização, ao poder do Estado na economia e no planejamento, e ao êxodo rural, como fatores do rápido crescimento da população urbana, via fluxos migratórios de sentido rural-urbano. Também se acentuam cada vez mais os contrastes entre a cidade rica e a cidade pobre. Esta forte polarização resultou no terceiro princípio da estruturação espacial da metrópole latinoamericana, seguido por outro elemento a ele subordinado, o do crescimento celular fora do perímetro urbano.

A cidade fragmentada representa a quarta fase, entendida como a fase mais recente do desenvolvimento urbano na América Latina, é a que se inicia em 1970 e se estende até os dias atuais. Neste período, somente dois dos princípios estruturais encontram-se vigentes: a tendência setorial linear e o crescimento celular, porém em uma forma marcadamente diferente das fases anteriores do desenvolvimento.

As modificações dos elementos lineares e celulares são interpretadas, segundo Borsdorf (2003), como formas especiais do princípio de estruturação espacial que caracteriza a dinâmica urbana atual, e que transforma a estrutura das grandes cidades latinoamericanas de uma forma significativa. Borsdorf denomina este princípio de fragmentação, ou seja, uma nova forma de separação de funções e elementos socioespaciais, não mais como antes, na escala macro: cidade rica – cidade pobre (zona habitacional- zona industrial), mas na escala micro, em que atividades econômicas e bairros residenciais se dispersam e se misturam em vários locais: urbanizações de

luxo se localizam em bairros muito pobres, centros de comércio são implantados em todas as partes da cidade, bairros marginais estão em setores da classe alta. Esse desenvolvimento só é possível, através da separação com muros e cercas, barreiras que separam e asseguram as ilhas de riqueza e exclusividade contra a pobreza do entorno. Entretanto, o fenômeno dos muros também já não é mais exclusividade das classes de alto rendimento, as classes média e baixa também se utilizam de muros e cercas.

A intensificação da fragmentação nas metrópoles latinoamericanas tem gerado formas exclusivas de residências para classes mais abastadas, que diferem em duas formas e conteúdos sociais, classificadas por Borsdorf em: condomínios fechados verticais ou horizontais, edifícios ou casas que contam com infraestrutura comum e se encontram cercados por muros ou portas, separados do espaço público por uma barreira ou porta e vigiados por guardas e/ou câmeras de vídeo.

Assim, o modelo ou padrão locacional urbano das grandes cidades latinoamericanas, na fase de fragmentação de sua estrutura espacial é marcado pela intensificação da segregação residencial sob a forma de condomínios fechados, pela livre distribuição de indústrias, pela localização de centros comerciais em toda cidade, e pela presença de condomínios fechados em todo o perímetro urbano e também fora do perímetro urbano. Borsdorf classifica em três tipos de condomínios fechados, conforme sua localização: urbanos, suburbanos e gigantes. Os condomínios fechados urbanos são urbanizações densas, apresentando formas de casas estandarizadas. Seus habitantes pertencem à classe média e baixa. Os condomínios fechados suburbanos constituem geralmente habitações mais amplas, equipadas com extensas áreas verdes e infraestrutura de luxo e são habitadas por famílias de classe média e alta. E os condomínios fechados gigantes ainda são exclusividade de poucas cidades, mas também já foram incorporados ao padrão locacional urbano das cidades latinoamericanas (ROCHA, 2011).

Desta forma, a análise de Borsdorf indica que a expansão urbana das metrópoles latinoamericanas não é mais causada pela pressão da migração, mas sim pela demanda e consumo de espaço, que constituem a última característica de desenvolvimento urbano pós-moderno latinoamericano.

Segundo Sabatini *et al* (2004), “a realidade das cidades latinoamericanas tem sido marcada pela presença simultânea de fortes desigualdades sociais e de uma notória segregação social do espaço”.

Janoschka (2002) menciona que as cidades latinoamericanas têm sido submetidas a uma série de transformações importantes desde meados dos anos 1970. Estas mudanças devem-se,

principalmente, à redução no ritmo do crescimento urbano - provocado pela queda na migração interna do campo para a cidade - e a certas transformações sociais e políticas que modificaram as bases do desenvolvimento urbano.

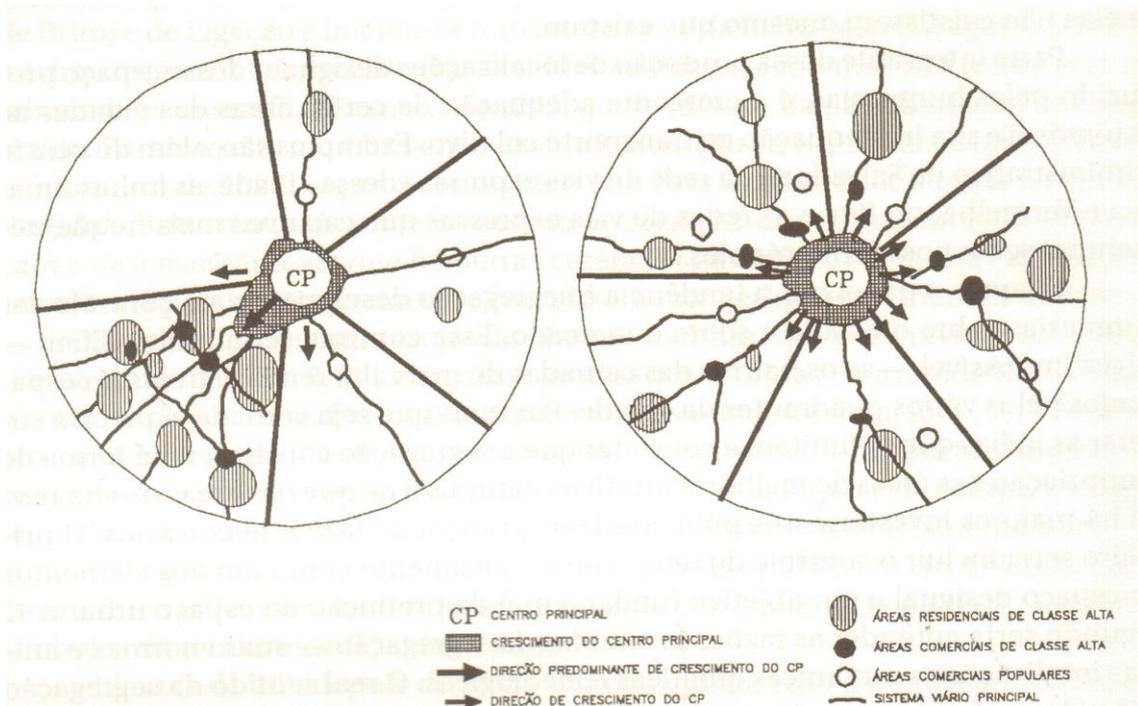
No Brasil, Villaça (2001) apresenta um estudo sobre seis metrópoles brasileiras, sendo elas: Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife, onde constata que o padrão de segregação das metrópoles brasileiras que ainda predomina é o centro-periferia. Neste modelo temos que o centro é dotado de melhores serviços urbanos, públicos e privados, onde se encontram residindo as classes de mais alta renda, enquanto a periferia apresenta-se subequipada, longínqua e ocupada predominantemente pela classe dos excluídos.

Aqui, o padrão existente é o de ocupação das camadas de mais alta renda em setores específicos da cidade, segundo uma lógica radial, isto é, partindo do centro principal. Assim, de acordo com Villaça (2001),

os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade [...] Se o principal móvel da segregação fosse a busca de posição social, do status, da proteção dos valores imobiliários, ou proximidade a 'iguais', bastaria haver a segregação por bairro[...]; uns ao norte, outros a oeste, outros a leste e outros ainda ao sul da metrópole. Isso não ocorre, porém (VILLAÇA, 2001,p.150)

Essa forma de ocupação do espaço urbano pelas camadas de mais alta renda não acontece por acaso. A Figura 4 representa duas alternativas de segregação, ou seja, de distribuição espacial dos bairros segregados ocupados por camadas de alta renda, de acordo com Villaça (2001).

**Figura 4** - Alternativas de segregação metropolitana



Fonte: Villaça, 2001, p. 340.

A estruturação interna das cidades segue a lógica de localização das camadas de mais alta renda. Estas procuram se localizar em áreas com boa acessibilidade ao centro principal e, ao fazê-lo, agravam a acessibilidade das outras áreas. Inicialmente temos a localização da elite em áreas próximas ao centro. Com o desenvolvimento do sistema viário tem-se um deslocamento do centro principal e seus serviços e comércios em direção à área ocupada pelas classes mais altas. Em decorrência desse deslocamento tem-se o surgimento de subcentros especializados em serviços destinados a essas classes. Os investimentos públicos também tendem a se concentrar nessas áreas, principalmente aqueles relacionados à melhoria do sistema viário e, portanto, às condições de acessibilidade. Assim, de acordo com Villaça (2001) temos que a alternativa 1 corresponde a nossa realidade, pois os bairros segregados ocupados pela classe alta estão predominantemente reunidos numa única região geral da metrópole, já a alternativa dois não existe, é hipotética. Ela não existe porque para atender as necessidades de deslocamentos das burguesias, seria necessário construir um sistema viário enorme, distribuído por todos os quadrantes da metrópole. Assim, a segregação por setores, representado na alternativa 1, possibilita um sistema viário mais adequado às necessidades dessas classes como nos casos das nossas metrópoles.

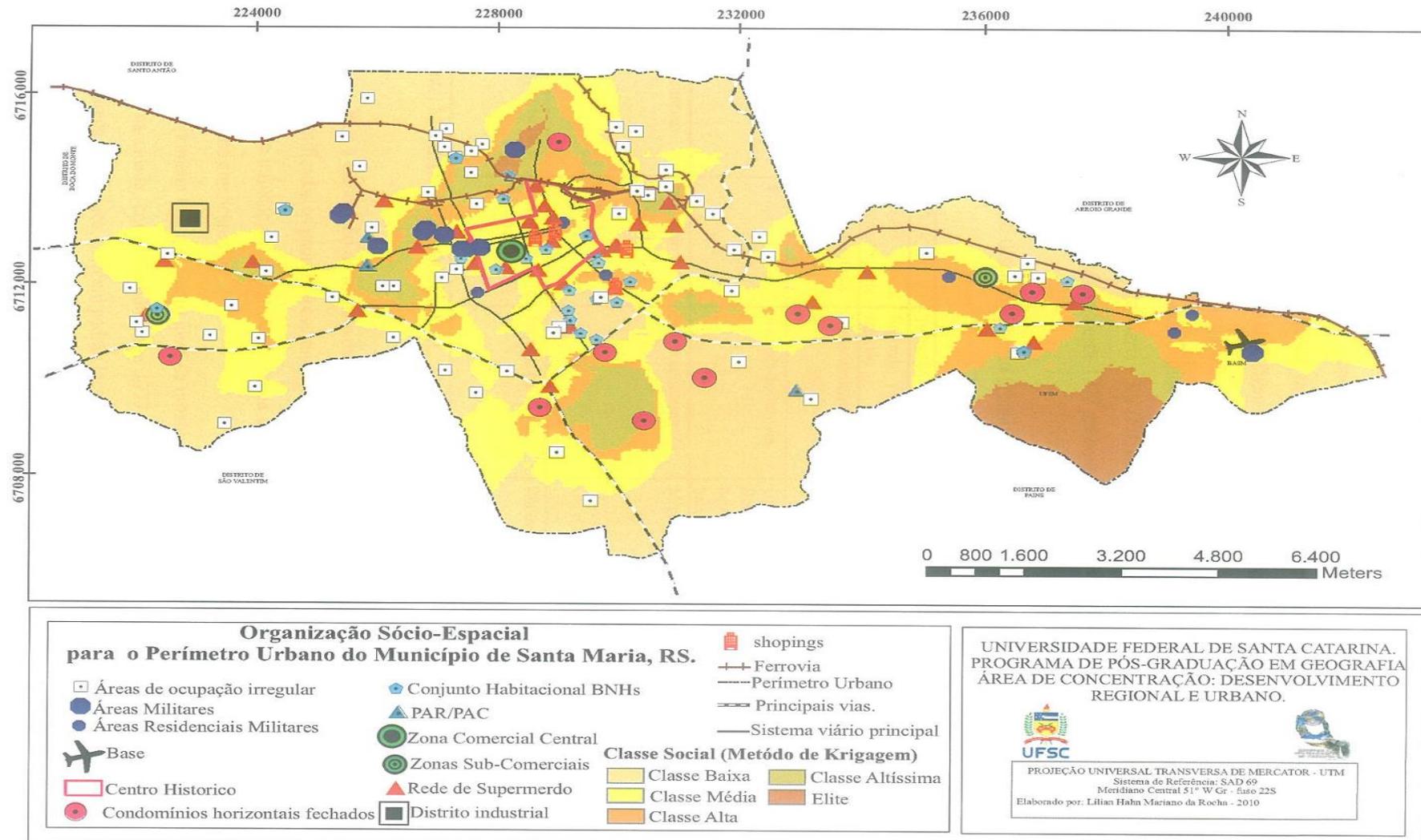
## 2.2.2 Modelo de Organização Socioespacial da Cidade de Santa Maria-RS

No sentido de contribuir na discussão do processo de segregação residencial abordando as especificidades das cidades de porte médio, como é o caso de Santa Maria, empreende-se, neste tópico, a análise de pesquisa recente empreendida por Rocha (2011) que desenvolveu um modelo de organização socioespacial para a cidade de Santa Maria-RS, a partir “da dimensão de renda do chefe de família associado às dimensões de infraestrutura urbana geral e ocupação do solo”.

Rocha (2011) gerou um mapa de organização socioespacial para o perímetro urbano do município de Santa Maria/RS, contendo os elementos-chaves presentes no espaço urbano para orientar na proposição de um modelo, conforme mostra a Figura 5. Este mapa tem como delimitação política a área do perímetro urbano de Santa Maria, além das principais vias que ligam a cidade a outras regiões: as rodovias federais e estaduais e a ferrovia. Assim, foram espacializadas as principais infraestruturas urbanas: a) equipamentos econômicos (shoppings centers, redes de supermercado, o distrito industrial) e equipamentos gerais (áreas militares); b) ocupação do solo (conjuntos habitacionais unifamiliares e multifamiliares, áreas de ocupação irregular, condomínios fechados e áreas residenciais militares).

Para identificar as áreas residenciais (zonas residenciais), segundo Rocha (2011), foram espacializadas as classes de variáveis da dimensão renda, fazendo uso de nove divisões de classes, as quais foram submetidas ao método estatístico da Krigagem (técnica que pressupõe que os dados recolhidos de uma determinada população ou local se encontram correlacionados no espaço).

**Figura 5** - Mapa de Organização Socioespacial para o perímetro urbano do município de Santa Maria-RS.



Fonte: Rocha (2011)

Para a elaboração do modelo da organização socioespacial da cidade de Santa Maria-RS foram identificados, segundo Rocha (2011), os padrões locacionais de cada época, com base, por um lado, em uma periodização que inclui os aspectos que influenciam na estrutura urbana e, por outro lado, no modelo elaborado para as cidades latinoamericanas, segundo Borsdorf *et al* (2002) (Figura 6).

**Figura 6** - Diagrama do Desenvolvimento Urbano da Cidade de Santa Maria-RS (1777- até hoje)

<b>Fase</b>	<b>1777-1930</b>	<b>1930-1960</b>	<b>1960- 1980</b>	<b>1980 até hoje</b>
<b>Desenvolvimento urbano</b>	Primeira fase: Cidade compacta	Segunda fase: Cidade setorial	Terceira fase: Estruturação	Quarta fase: Reestruturação
<b>Princípio da estruturação espacial</b>	Centro-Periferia	Linearidade/setorial	Polarização	Fragmentação
<b>Símbolo</b>	Praça	Avenida de ferrovia	Galerias, rodovias, bairros de alta e baixa renda	Condomínios fechados, shoppings e calçadão
<b>Crescimento</b>	Imigração europeia	Migração Interna	Migração Interna	Menor crescimento da metrópole, aumenta o crescimento das cidades médias.
<b>Circulação</b>	Carroças e ferrovia	Ferrovia e Rodovia	Rodovias	Ampliação dos acessos rodoviários à cidade.

Fonte: Rocha (2011).

Baseado em Rocha (2011), a primeira das quatro fases de urbanização é aquela da época de formação da cidade, referente ao período de 1777 a 1930, que corresponde a uma cidade compacta, estruturada em círculos concêntricos, com padrão locacional do tipo centro-periferia. O centro era representado pela praça e pelo mercado central, sendo local de residência

da aristocracia, representada por herdeiros de sesmarias, as classes médias eram representadas por pequenos comerciantes de origem alemã e mais tarde italianos, militares egressos que fixam residência na cidade. Na periferia pouco urbanizada e com pouca acessibilidade, ficavam as classes menos favorecidas. O crescimento ocorria, em grande parte, pela imigração de população representada pelos militares, soldados que vieram para a demarcação de fronteiras das terras entre Portugal e Espanha e, mais tarde, imigrantes alemães e italianos.

A segunda fase de urbanização corresponde ao padrão da cidade setorial, com forte migração interna de população vinda do campo e de pequenas cidades da região, e que se estende de 1930 a 1960. A cidade já assume as funções de centro de drenagem da renda fundiária, entroncamento ferroviário e centro militar, desenvolvendo um forte comércio. A dinamização da cidade, na década de 1960, ocorre através da implantação de atividades educacionais e militares havendo um crescimento populacional e urbano muito significativo. A estrutura espacial deste período é o da diferenciação setorial orientada por estruturas lineares no sentido leste-oeste da cidade. É o período em que se observa um rompimento nos limites formados pela estrutura centro-periferia, iniciando-se a linearidade no sentido leste-oeste.

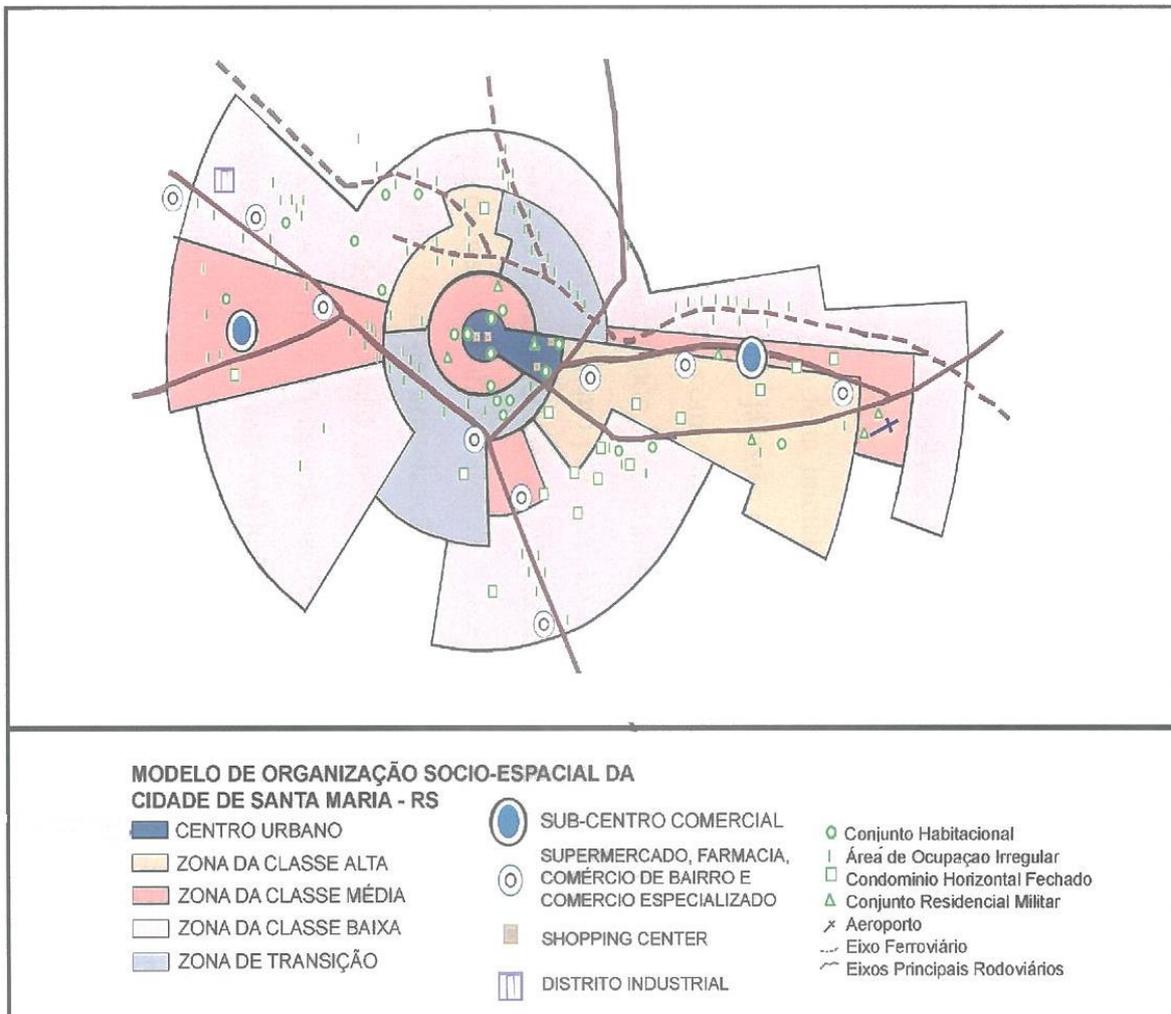
A terceira fase, representada pela urbanização polarizada, compreende o período entre 1960 e 1990. Nesta fase tem-se o segundo período de rápida urbanização, onde o desenvolvimento urbano e das formas espaciais estão vinculados à implantação da Universidade Federal de Santa Maria e ao aumento de novas atividades comerciais e de serviços. Intensifica-se a ocupação do vetor leste-oeste, além do crescimento urbano em novas áreas da cidade.

A quarta fase, da cidade fragmentada, compreende a fase mais recente do desenvolvimento urbano, que se inicia em 1990 e se estende até os dias atuais. Apresenta um contexto de organização espacial com intensificação da fragmentação do espaço, apresentando inúmeras áreas ocupadas de forma irregular, associado à forte tendência de condomínios fechados, de adensamento vertical na área central e com expansão para o setor leste.

Ainda conforme Rocha (2011), estas tendências refletem no espaço o processo de esgotamento do padrão centro-periferia, com a intensificação da autoconstrução e periferação, constituindo-se agora em proximidades físicas e distanciamentos sociais, representadas no modelo da organização socioespacial da cidade de Santa Maria-RS, conforme apresenta a Figura 7. Nela, identificam-se quatro zonas residenciais diferenciadas, com predomínio de classes: alta renda, média renda, baixa renda e uma zona de transição tanto de classes de renda quanto de áreas comerciais. Estas zonas encontram-se dispostas em círculos, semicírculos e setores. Além destas zonas, são identificadas áreas residenciais que fragmentam a organização espacial, como

conjuntos habitacionais populares, conjuntos residenciais militares, condomínios horizontais fechados e áreas de ocupação irregular.

**Figura 7 - Modelo de Organização Socioespacial da Cidade de Santa Maria-RS**



Fonte: Rocha (2011).

Rocha (2011, pág. 396) salienta que o “comércio apresenta um centro bem consolidado na área central com crescimento para zona leste e a formação de dois subcentros comerciais, um na zona leste e outro na zona oeste da cidade”. Os shoppings centers localizam-se na área central da cidade, no centro comercial de negócios, que já apresenta um setor de crescimento acentuado para a zona leste da cidade, tendo como prolongamento um setor residencial de alta renda que se estende de forma ainda não contínua até o bairro Camobi. Ao norte deste setor de alta renda encontra-se um setor de média renda seguido por um de baixa renda, na extensão da ferrovia, local onde são encontradas muitas áreas ocupadas de forma irregular. A outra zona de

alta renda está localizada na porção norte da cidade. As zonas de média renda encontram-se em três setores, localizados a oeste, leste e sul da cidade, além de formar um círculo em torno do centro principal de negócios. O Distrito Industrial localiza-se na zona oeste, local de residência, predominantemente, de população de baixa renda que se concentra em dois setores nesta direção. Os estratos de baixa renda também ocupam grandes áreas nos setores norte, sul e leste da cidade. Os condomínios fechados estão localizados, em sua maioria, nas zonas leste e sudeste da cidade, em áreas pouco valorizadas, e onde também são encontradas áreas invadidas e setores de baixa renda.

Dessa forma, Rocha (2011) conclui que o modelo de organização socioespacial da cidade de Santa Maria segue a mesma lógica que vem se configurando para as metrópoles latinoamericanas, passando pelas mesmas fases de desenvolvimento. Entretanto, essas fases ocorrem em períodos diferenciados daqueles em que ocorrem para as metrópoles analisadas por Janoschka (2002), Borsdorf (2003), Borsdorf, Bähr e Janoschka (2002).

### **2.3 Os Agentes Promotores do Espaço Urbano**

O espaço urbano configura-se a partir de uma divisão econômica e uma divisão social de suas partes constituintes. A primeira apresenta áreas comerciais e de prestação de serviços diversas, além de áreas industriais e áreas de expansão e para lazer; a segunda apresenta bairros de classe alta, média e de baixa renda, áreas de ocupação irregular, além de áreas para expansão. Como exemplos de áreas propícias à futura expansão tem-se os vazios urbanos, que são áreas desocupadas de grandes proporções dentro dos limites urbanos do município, geralmente subutilizados, aguardando maior valorização para fins especulativos (OLIVEIRA, 1989).

De acordo com Oliveira (1989), os vazios urbanos podem estar relacionados com duas situações:

uma que envolve os interesses da propriedade fundiária e outra que remete aos interesses dos capitais ligados à produção imobiliária. No primeiro caso, o imóvel é a especulação, ou seja, a estocagem de terras é realizada na expectativa de maiores ganhos com a venda do terreno. No segundo, a retenção de terras remete principalmente às necessidades de garantir a expansão das atividades da incorporação (OLIVEIRA, 1989, p.19).

Ainda de acordo com Oliveira (1989), os vazios urbanos são demonstrativos do caráter perverso que a cidade assume no capitalismo: sendo áreas que poderiam ser prioritariamente utilizadas como moradia.

O espaço urbano capitalista é um produto social, segundo Corrêa (1999), resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. Existem diversos agentes sociais que contribuem para a transformação da cidade, destacando-se: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

A ação desses agentes, segundo Corrêa (1999), é complexa, derivada da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem.

Os proprietários dos meios de produção são grandes consumidores do espaço urbano, grandes proprietários industriais e grandes empresas comerciais. Procuram se instalar onde há infraestrutura montada, terrenos amplos e baratos.

Os proprietários fundiários, por outro lado, têm interesse na supervalorização das terras, pois esperam que elas sejam destinadas para o uso comercial ou residencial de status. Eles contribuem para a expansão do espaço da cidade uma vez que têm interesse na conversão da terra rural em terra urbana.

Os promotores imobiliários são representados por um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização.

O Estado, por sua vez, é o agente mais complexo. Sua atuação visa criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, criando condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Por fim, os grupos sociais excluídos estão representados por classes onde se verificam diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. A habitação é um desses bens, ocorrendo, geralmente, uma exclusão da oferta de moradia aos grupos menos favorecidos. Como possibilidades de moradia, os grupos sociais excluídos ocupam cortiços, residências velhas próximas ao centro da cidade, conjuntos habitacionais e favelas (CORRÊA, 1999).

Portanto, o espaço urbano capitalista é um produto social concebido por agentes sociais que produzem e consomem espaço, atuando na organização e reorganização espacial da cidade.

## 2.4 Considerações sobre os Condomínios Fechados e as Áreas de Ocupação Irregular

Os condomínios fechados podem ser entendidos como uma versão residencial da categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos denominados por Caldeira (2000) de “enclaves fortificados”, e que se estendem para funções de consumo, lazer, ou trabalho, envolvendo várias modalidades.

Existem várias discussões que tratam da temática dos condomínios fechados, no entanto, não se pretende trazer à tona, nesse momento, essas discussões, mas apresentar algumas colocações pertinentes ao trabalho a fim de esclarecimento do que será entendido como condomínio fechado.

Becker (2005) define condomínios fechados como sendo:

um conjunto de moradias sob forma de residências unifamiliares ou edifícios de apartamentos, podendo ou não haver comércio e serviços, de uso restrito e privado de seus condôminos. Possuem como características físico-espaciais que os circundam, além de acesso único e restrito, geralmente vigiado por guardas e controlado por sistemas de segurança (BECKER, 2005, p.23).

Complementando a afirmação anterior, Barcellos e Mammarella (2007), afirmam:

os condomínios fechados que, em geral, são grandes extensões de área nas periferias das aglomerações, urbanizadas privadamente e isoladas no seu entorno, possuem as seguintes características básicas: são conjuntos residenciais de baixo gabarito e densidade, são propriedades privadas para uso coletivo, mas de forma individualizada; dirigem-se preferencialmente, para as classes mais abastadas devido ao valor do terreno ou da casa pronta; enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade; estão fisicamente demarcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção à rua, possuem infra-estrutura básica, serviços, portaria, sistema de área verde e equipamentos de uso comunitário, sistema de vigilância e segurança, impondo regras internas de inclusão e exclusão; e podendo se situar praticamente em qualquer lugar, em razão de sua autonomia e independência em relação ao entorno (BARCELLOS e MAMMARELLA, 2007, p.5).

É notável o crescimento do número de condomínios fechados que transformam e configuram significativamente a paisagem urbana. Todos os segmentos urbanos são atingidos pelas mudanças entre as relações do espaço público e do privado. Sendo que cada segmento possui um representante específico. Dessa forma, o comércio é representado pelos shoppings centers, os serviços pelos centros empresariais, a cultura e o lazer pelos centros de cultura e entretenimento, e a habitação, pelos condomínios fechados (BECKER, 2005).

Essa proliferação dos condomínios fechados acaba criando um novo modelo de segregação espacial transformando a qualidade de vida dos espaços públicos em muitas cidades (CALDEIRA, 1997).

Becker (2005) classifica os condomínios fechados, fisicamente, em dois grandes grupos de acordo com seus tipos de uso, podendo ser classificados como exclusivamente residenciais e/ou de uso misto, ou seja, com residências, comércio e serviços.

Também podem ser classificados de acordo com a tipologia arquitetônica construída, podendo ser horizontais, quando há apenas habitações unifamiliares, e verticais, quando existem apenas edifícios de apartamentos ou mistos, quando possuem, além de habitações unifamiliares, também apartamentos. Podem ser classificados, também, de acordo com a extensão do solo ocupado. Assim, temos de pequeno porte quando ocupam um lote ou um pedaço do quarteirão, com cerca de 5 a 15 habitações; de porte médio quando é ocupado um pedaço do quarteirão ou um quarteirão inteiro e, por fim, os de grande porte quando ocupam mais de dois quarteirões com mais de 100 habitações (BECKER, 2005).

Assim, conforme Becker (2005), temos o Quadro 1 que sintetiza os tipos de condomínios existentes, de acordo com a tipologia habitacional e o tipo de uso.

**Quadro 1 - Tipologia dos Condomínios**

<b>Tipos de Condomínios</b>	<b>Tipo de Uso</b>	<b>Tipologia habitacional</b>	<b>Porte</b>	<b>Classes</b>
<b>Horizontal de uso misto</b>	Residência, comércio e serviços	Casas	Pequeno, médio ou grande	Alta e média
<b>Horizontal de uso residencial</b>	Residência	Casas	Pequeno, médio ou grande	Alta, média e baixa
<b>Vertical de uso misto</b>	Residência, comércio e serviços	Edifícios de apartamentos	Pequeno, médio ou grande	Alta e média
<b>Vertical de uso residencial</b>	Residência	Edifícios de apartamentos	Pequeno, médio ou grande	Alta, média e baixa
<b>Misto (megacondomínios)</b>	Residência, comércio e serviços	Casas e edifícios	Grande	Alta

Fonte: BECKER, D. **Condomínios horizontais fechados**: avaliação do desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano, 2005. Organização: Comin, F.V, 2012.

Os condomínios fechados também se caracterizam por possuírem barreiras físicas que os circundam, essas barreiras podem ser funcionais (grades, cercas) ou funcionais e visuais (muros). Nesta pesquisa adotaremos apenas a diferenciação entre condomínios fechados horizontais e condomínios fechados verticais.

Ao analisarmos a segregação considerando o crescimento dos condomínios fechados, entendemos ser importante averiguar como se dá o outro tipo de segregação, a segregação imposta representada nesse caso pelas áreas de ocupação irregular.

O acelerado processo de urbanização trouxe consigo o surgimento das ocupações irregulares, uma vez que nem todos têm acesso à terra urbana de forma igual, pois as classes de baixa renda, sem condições de concorrer pelas áreas disponíveis, foram direcionadas para ocupar áreas irregulares que se caracterizam pela falta de infraestrutura.

Segundo Castro, “as ocupações irregulares surgiram com os aglomerados de sub-habitação nas áreas de invasão pela população de baixa renda e são reflexos do processo de urbanização do Brasil” (CASTRO, 2007, p.58).

As ocupações irregulares, do ponto de vista jurídico da terra são como as favelas, ambas se iniciam de forma irregular, mas apesar das semelhanças entre si, elas possuem diferenças significativas. Rodrigues (1988) destaca as seguintes diferenças:

A favela caracteriza-se por ser uma ocupação individual e cotidiana, ou seja, aqueles que não têm onde morar procuram um lugar para instalar-se com sua família. Procuram um lugar, conversam com os moradores já existentes e ao encontrar um pedaço de chão, constroem seu barracão já pronto. A construção é feita individualmente, ou com a família, ou ainda com a ajuda de amigos. As ocupações ocorrem em bloco, ou seja, um certo número de famílias procura juntamente uma área para instalar-se. Esta ocupação da área ocorre no mesmo dia para todo o grupo. As ocupações caracterizam-se por uma mobilização anterior. As construções, embora de responsabilidade de cada família ocupante, são realizadas em verdadeiros “mutirões”, em que as famílias que não contam com homens, são auxiliadas por outras (RODRIGUES, 1988, p.43).

Enfim, todas as formas de habitação, as denominadas tipologias habitacionais, que se instalam no espaço urbano são reflexos da implementação das políticas habitacionais brasileiras bem como da falta das mesmas.

## 2.5 A Divisão Político-Administrativa do Município e Conceituações sobre Distrito e Bairro

Conforme Meirelles (1997),

O Território Nacional, da República Federativa do Brasil, como a Constituição a denomina, está dividido em Estados, Municípios, Territórios e Distrito Federal (CF, art.1º.). Por sua vez, os Estados e Territórios repartem-se em Municípios, e estes subdividem-se em distritos e subdistritos. Outras divisões administrativas e urbanísticas existem, tais como cidades e vilas, bairros, zonas e regiões, visando sempre a melhor distribuição dos serviços públicos e à descentralização ou à desconcentração das Administrações.

É comum usar-se no dia-a-dia o termo município como sinônimo de cidade, mas devemos saber que isto não é correto. O município é dividido em distritos, sendo que cidade é a sede administrativa do município, ou seja, o primeiro distrito, que lhe confere o nome, e que é também conhecido como perímetro urbano do município. O município possui outros distritos, os quais possuem sempre uma sede distrital com população urbana, entendidas como vilas, e uma área rural. Estes distritos podem emancipar-se e dar origem a um novo município, ou serem incorporados ao perímetro urbano, passando a fazer parte, ou mesmo dando origem, a um novo bairro.

Giovannetti (1996) esclarece o significado destes termos dizendo que

O município é unidade política e administrativa de um Estado, governada por um prefeito e por uma Câmara de Vereadores. A cidade, de acordo com o Vocabulário Básico de Meio Ambiente, é “centro populacional permanente, altamente organizado, com funções urbanas e políticas próprias” (GIOVANETTI, 1996, p. 141).

Segundo Meirelles (1997), o distrito é uma forma de divisão meramente administrativa do Município. As vilas são as sedes urbanas dos distritos e dos subdistritos.

O Anuário Estatístico do Brasil (1986) nos esclarece que as cidades são as sedes dos municípios e as vilas entendidas como sede dos distritos.

Pierre George (1983) afirma que bairro é

A unidade de base da vida urbana. (...) O morador refere-se ao seu bairro, quando quer situar-se na cidade; tem a impressão de ultrapassar um limite quando vai a um outro bairro. (...) É com base no bairro que se desenvolve a vida pública, que se organiza a representação popular. Finalmente, e não é o menos importante, o bairro tem um nome que lhe confere uma personalidade dentro da cidade (GEORGE, 1983, p.76).

Para Cordeiro e Costa (1999), o bairro seria uma representação simbólica utilizada pela sociedade para conferir a uma localidade um núcleo de enraizamento identitário.

Strohaecker (1989) define o bairro como sendo “identidade e originalidade em um contexto maior definido como cidade” (1989, p.1). A ligação entre o conceito de bairro e identidade e a importância para o entendimento do espaço urbano também está presente em Souza (1989) onde ele coloca que:

o bairro pertence àquela categoria de “pedaços da realidade social” que possuem uma **identidade** mais ou menos inconfundível para todo um coletivo; o bairro possui uma identidade intersubjetivamente aceita pelos seus moradores e pelos moradores dos outros bairros da cidade, ainda que com variações (SOUZA, 1989, p. 149 *grifo do autor*).

Para Soares (1995), existe uma relação estreita entre bairro e cidade. “(...) cidade e bairro são, pois, uma coisa só: não se pode compreender uma cidade sem analisar seus bairros, mas ao estudarmos um bairro, temos que ter em mente a cidade a que ele pertence” (SOARES, 1995, p.120).

Barros (2004), por sua vez, nos dá um parecer do significado do bairro de uma forma ampla ao afirmar que:

É nesta escala onde há maior convergência entre o espaço geométrico e o espaço social, onde é mais forte o sentido de lugar urbano. É um módulo espaço-social, outrora paroquial, associado a um suporte físico que o encerra. Ademais, representa sempre três características simultâneas e integrantes entre si: uma forma e um tamanho, um limite político-administrativo que o represente frente ao Estado e uma carga histórico-cultural da sociedade a que pertencem (BARROS, 2004, p.2).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do município de Santa Maria conceitua bairro como sendo:

Resultado de um conjunto de relações sociais que passa pela consciência histórica de pertencer a uma localidade. O conceito ultrapassa os limites administrativos, à medida que o grau de relações criadas entre as pessoas que vivenciam um mesmo cotidiano, de rua ou quarteirão, de praças ou igrejas, forma uma unidade espacial de profunda significação. (PDDUA-SM, 2006).

O conceito de bairro, na maioria dos dicionários, está relacionado à “divisão territorial de uma cidade”, com algumas referências ao latim ‘*barrium*’ ou do árabe ‘*barri*’ (de fora, exterior, separado).

**BAIRRO** - 1. Cada uma das partes em que se costuma dividir uma cidade ou vila, para mais precisa orientação das pessoas e mais fácil controle administrativo dos serviços públicos. 2. Bras.MG Pequeno povoado ou arraial.<sup>1</sup>

**BAIRRO** – Cada uma das partes em que se divide uma cidade. // Cada uma das divisões administrativas dos Concelhos de Lisboa e Porto, presidida por um administrador de bairro, com atribuições idênticas aos administradores de concelho nas outras terras do país. // Em geral, uma porção de território de qualquer povoação. // Do lat. “*barrium*”, ou do ár. “*barri*” (de fora, exterior).<sup>2</sup>

**BAIRRO** – Cada uma das zonas principais em que se divide uma cidade, ou uma porção de território nas proximidades de um núcleo urbano.<sup>3</sup>

**BAIRRO** – do lat. Barra, barriu, o que é separado, delimitado, trancado. 1.Cada uma das partes principais em que se localiza a população de uma cidade.2. Porção de território de uma povoação, mais ou menos separada. 3. Arrabalde, subúrbio.<sup>4</sup>

**BAIRRO** – 1. Cada uma das partes principais em que se divide uma cidade. 2.Porção de território de uma povoação.3. Arraial, povoação.<sup>5</sup>

De acordo com Souza (1989), baseando - se no Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana, o qual define ‘*barrio*’ como:

Voz tomada do árabe, e que só se acha em nosso idioma, no português (bairro) e no catalão (barri). A etimologia é **barr**, **bar**, terra, campo, campo imediato a uma população. **Bar**, **barr**, **barrio**, continuou chamando-se esse campo mesmo depois de se haver edificado nele; e por último veio a significar ‘barrio’ uma das divisões locais ou municipais das povoações, e, sobretudo, das povoações grandes. Em algumas partes por ‘barrio’ se entende o mesmo que arrabalde, grupo de população situado no extremo da mesma, ou um pouco separado dela. Embora na língua francesa a raiz etimológica seja diferente, o francês **quartier** designa uma realidade similar à do bairro. E também no caso francês, embora **quartier** e **banlieue** (subúrbio, periferia) não se confundam exatamente, podemos encontrar **quartiers** em áreas periféricas. Já na língua inglesa a questão terminológica é mais complicada. A palavra inglesa **neighbourhood** parece frequentemente cobrir uma

<sup>1</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio**: o dicionário da língua portuguesa - Século XXI. São Paulo: Nova Fronteira, 1999,3ªed.

<sup>2</sup> AULETE, Caldas. **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa**. Lisboa: Sociedade Industrial de Tipografia, 1948, 3ª ed., v. 1.

<sup>3</sup> CORONA & LEMOS, [...]. **Dicionário da Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Edart, 1972.

<sup>4</sup> GRANDE Enciclopédia Larousse Cultural. São Paulo: Nova Cultural, 1988, p. 595

<sup>5</sup> ENCYCLOPAEDIA Britannica do Brasil. São Paulo: Melhoramentos, 1981, p. 245.

escala intermediária entre a **unité de voisinage** e o **quartier** da literatura sociológica culturalista francesa. Isto explica o porquê de se enfatizar o papel do **neighbourhood** como uma “área de relações primárias e espontâneas”, o que não combina com o conceito francês de **quartier**, aproximando-se, isto sim, da **unité de voisinage**. No entanto, parece que a **neighbourhood unit** dos anglo-saxões e a **unité de voisinage**, à parte a analogia vocabular, não são rigorosamente idênticas, embora muitas vezes recubram a mesma escala espacial, pois a **unité** se afigura elástica a ponto de abarcar escalas muito pontuais (como um prédio de apartamentos), o que não seria o caso do **neighbourhood**. Seja como for, são as relações de tipo primário, e não as de tipo secundário como no **quartier**, que definem em princípio o **neighbourhood**. O **district**, outro referencial, define-se precipuamente pelas relações de tipo secundário que se dão à sua escala. O **district** estará extremamente próximo do **bairro**, do **‘barrio’** e do **quartier**, variando não somente conforme o indivíduo, mas também segundo a cidade em questão. Por outro lado, talvez justamente por representar uma escala amiúde excessivamente ampla, parece que o **neighbourhood**, e não o **district** é o recorte territorial preferencial dos ativismos anglo-saxões, o que aparentemente também denuncia seu extremado paroquialismo (SOUZA, 1989, p.153-154).

O bairro é visto como uma forma física, uma porção do urbano que cresce segundo tais eixos ou tais direções, e um determinado tamanho, seu traçado segue uma lógica espaço-social.

Para Rossi (1992),

*La ciudad está vista como una gran obra, destacable en la forma y en el espacio, pero esta obra puede ser captada a través de sus fragmentos, sus momentos diversos; ésta es la observación que podemos hacer con seguridad. La unidad de estas partes está dada fundamentalmente por la historia, por la memoria que la ciudad tiene de si misma. Ahora bien, estas áreas, estas partes, resultan definidos esencialmente por su localización: son la proyección sobre el terreno de los hechos urbanos, su conmensurabilidad topográfica y su presencia cultural y geográfica suficientemente circunscrita. (...) El barrio se convierte, por ello, em um momento, um sector, de la forma de la ciudad, intimamente vinculado a su evolución ya su naturaleza, constituido por partes y a su imagem (...) Para la morfologia social, el barrio es una unidad morfológica y estructural; está caracterizado por cierto paisaje urbano, cierto contenido social y una función propia; de donde um cambio de uno de estos elementos es suficiente para fijar el limite del barrio (ROSSI, 1992, p.114-118).*

Nesse contexto, Lamas (1993) identifica as seguintes escalas de análise, denominadas por ele de ‘dimensões’ :

Dimensão Setorial – a escala da **RUA**: A mais pequena unidade, ou porção de espaço urbano, com forma própria. Os elementos morfológicos identificáveis são essencialmente os edifícios, o traçado e também a árvore ou a estrutura verde, desenho do solo e o mobiliário urbano.

Dimensão Urbana – a escala do **BAIRRO**: É a partir desta dimensão, ou escala que existe verdadeiramente a área urbana, a cidade ou parte dela. Pressupõe uma estrutura de ruas, praças ou formas de escalas inferiores. Corresponde numa cidade

aos bairros, às partes homogêneas identificáveis, e pode englobar a totalidade da vila, aldeia, ou da própria cidade. A esta dimensão, os elementos morfológicos terão de ser identificados com as formas à escala inferior e à análise da forma necessita do movimento e de vários percursos. São os traçados e praças, os quarteirões e monumentos, os jardins e áreas verdes, que constituem os elementos morfológicos identificáveis. Diremos também que a forma a esta escala se constitui pela adição de formas à escala inferior.

Dimensão Territorial – a escala da **CIDADE**: Nesta dimensão, a forma estrutura-se através da articulação de diferentes formas à dimensão urbana, diferentes bairros ligados entre si. A forma das cidades define-se pela distribuição dos seus elementos primários ou estruturantes: o macrossistema de arruamentos e os bairros, as zonas habitacionais, centrais ou produtivas, que se articulam entre si e com o suporte geográfico (LAMAS, 1993, p. 73-74).

Barros (2004) afirma que há dados numéricos de um bairro em si, referências quanto ao número de habitantes, moradias, extensão numérica e número de quadras e lotes. A maioria se baseia nos bairros franceses do pós-guerra, assim podemos dizer que um bairro agruparia entre 2.000 e 3.000 moradias (em torno de um centro secundário), teria uma população entre 5.000 e 10.000 habitantes; e uma extensão de 3 a 5 km de perímetro.

De acordo com Santos (1988a), o lote é a célula mínima,

de 20 a 48 lotes agregados dão lugar a um quarteirão, e um conjunto de 9 quarteirões, configuram uma unidade de vizinhança. Para chegar à escala de bairro será preciso articular quatro conjuntos de vizinhança com nove quarteirões cada (SANTOS, 1988a, p. 118).

Quando as

36 quadras resultantes são postas juntas temos uma configuração hierárquica. A cada três ruas, uma se destaca por ser mais importante. Fica evidente o desenho de uma grande grelha que poderia se expandir em qualquer direção ou sobre qualquer território geofísico, bastaria seguir sempre os mesmos princípios lógicos, a hierarquia e o agrupamento de escalas poderiam continuar infinitamente (SANTOS, 1988a, p. 123).

O bairro também pode ser visto enquanto unidade politicamente importante quando visto como o tamanho de território ideal para a reivindicação coletiva (BARROS, 2004).

Para Wilhelm (1982),

O bairro constitui hoje a unidade urbana, a representação mais legítima da espacialidade de sua população (...) é na escala do bairro que se luta por obras civis, por segurança, por escolas e centros de saúde, por melhor transporte e mais lazer. Esta especificidade do bairro torna-o uma unidade politicamente importante (WILHEIM, 1982, p. 63).

Desta maneira, ainda com relação ao aspecto político do bairro e sua forma de organização, Souza (1989) afirma que:

Ele é um referencial direto e decisivo, pois define territorialmente a base social de um ativismo, de uma organização, aglutinando grupos e por vezes classes diferentes (em níveis variáveis de acomodação ou tensão); catalisa a referência simbólica e, politicamente, o enfrentamento de uma problemática com imediata expressão espacial: insuficiência dos equipamentos de consumo coletivo, problemas habitacionais, segregação sócio-espacial, intervenções urbanísticas autoritárias, centralização da gestão territorial, massificação do bairro e deterioração da qualidade de vida urbana (SOUZA, 1989, p. 140).

Com referência aos limites administrativos do bairro, Barros (2004) colabora afirmando:

Que os limites administrativos são necessários porque é a partir deles que aquele recorte é identificado oficialmente e planejado ou assistido pelo órgão gestor; e os limites subjetivos fazem-se necessários porque é a partir de sua definição coletiva que a base social se instaura, as reivindicações tomam corpo e o suporte físico o faz único (BARROS, 2004, p. 7).

### 3 MÉTODO, MATERIAIS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

---

#### 3.1 Método

O método de pesquisa foi sendo construído ao longo do estudo, uma vez que, para uma melhor compreensão das dinâmicas, passadas ou presentes, de uma determinada espacialidade, fez-se necessário a aplicação de um método que permitisse apreender o entendimento dos elementos envolvidos no processo e nas relações estabelecidas entre ele. Para compreender o método que definiu a pesquisa, este teve como objetivo decifrar parte da realidade.

Utiliza-se do método histórico, pois este consiste em investigar acontecimentos, processos e instituições do passado para verificar a sua influência na sociedade de hoje, como coloca Lakatos (2005), a fim de remontar os períodos de sua formação e de suas modificações.

Empirizar o tempo significa torná-lo material, conforme Santos (1997). O tempo se materializa no espaço através das diversas formas construídas em cada época.

Para Carlos (2001), a análise da dimensão temporal é fundamental para entender o espaço urbano, porque "ela é essencialmente algo não definido; pois não pode ser analisada como um fenômeno pronto e acabado, pois as formas que a cidade assume ganham dinamismo ao longo do processo histórico. A cidade tem uma história" (CARLOS, 2001, p.57).

Assim, não devemos estudar qualquer porção do espaço urbano separada do seu significado, das atividades e funções desempenhadas ao longo de sua evolução histórica, pois correríamos o risco de cair naquilo que Côrrea (2003) chama de "espacialismo estéril", ou seja, ficaríamos apenas nas aparências, sendo impossível ver a sua essência, ou seja, a sua concretização conectada à sua representação cultural.

Entende-se que o método que mais se adequa ao que irá ser dissertado neste trabalho é o dialético para compreender a realidade na qual estamos inseridos. Pois neste estudo trabalha-se com periodização, dinâmica espacial, processo espacial, o que nos remete ao método dialético, como afirma Lakatos (2005), "para a dialética, as coisas não são analisadas na qualidade de objetos fixos, mas em movimento: nenhuma coisa está "acabada", encontrando-se em vias de se transformar, desenvolver; o fim de um processo é sempre o começo de outro".

Ainda segundo Lakatos (2005),

As coisas não existem isoladas, destacadas umas das outras e independentes, mas como um todo unido, coerente. Tanto na natureza quanto na sociedade são compostas de objetos e fenômenos organicamente ligados entre si, dependendo uns dos outros e, ao mesmo tempo, condicionando-se reciprocamente (LAKATOS, 2005, p.101).

Segundo Rocha “a segregação social do espaço urbano, ou a segregação residencial denota a idéia de separação e exclusão de determinados grupos sociais do conjunto da sociedade, situações nas quais ocorre a ausência de relações que vinculem esses grupos com o conjunto da sociedade” (ROCHA, 2011, p.158).

Assim, a segregação socioespacial é um fenômeno que deve ser pesquisado dialeticamente buscando suas explicações e a intensidade com que se manifesta nas formações socioeconômicas e na própria história do lugar, no caso o Bairro Camobi, procurando estabelecer as articulações entre as relações dialéticas, as formas espaciais e os processos históricos que modelam os grupos sociais.

Para fazer a análise do uso do solo no bairro Camobi, utiliza-se a metodologia proposta por Ferrari (1991), que classifica os usos do solo urbano em cinco classes: institucional, residencial, comercial, industrial e de circulação de fluxos, que será detalhada no capítulo 5.

### **3.2 Materiais**

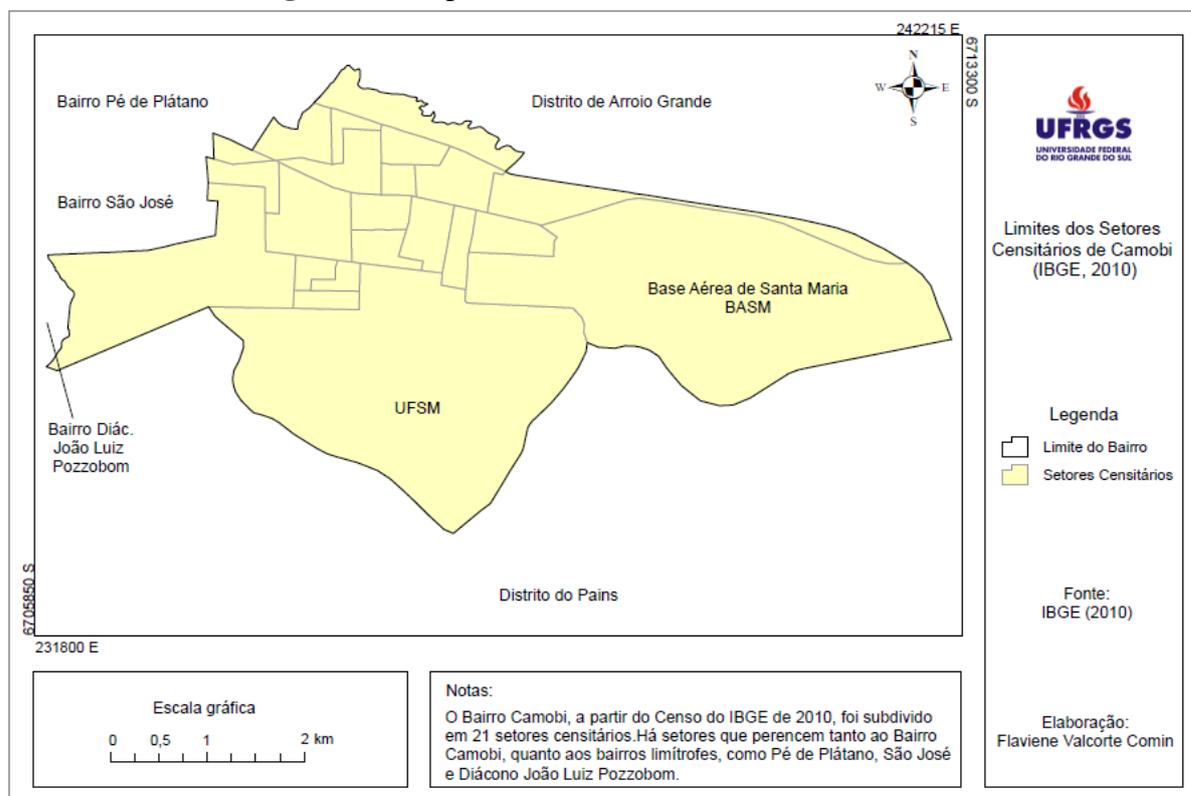
Em decorrência dos problemas que tivemos com a disponibilidade dos dados, utilizamos o banco de dados georreferenciados por Prado (2012) que analisou a segregação residencial na escala municipal.

A escolha das variáveis que compõem o banco de dados foi realizada devido à inexistência de alguns dados que seriam mais relevantes para a análise da segregação. Em decorrência disso, optou-se por variáveis alternativas que, de alguma forma, representassem o processo de segregação presente no bairro Camobi. Dessa maneira, justifica-se a escolha dessas variáveis, referidas na sequência.

### 3.2.1 Unidade territorial de análise – Setor Censitário

A unidade territorial adotada para análise da população é o setor censitário, conforme delimitado e identificado pelo IBGE (2010). Cabe ressaltar que o perímetro urbano de Santa Maria abrange, segundo o IBGE (2010), um total de 316 setores censitários, os quais variam em superfície. Para o estudo em questão, tem-se que Camobi está subdividido em 21 setores censitários, como se observa na Figura 8.

**Figura 8 – Mapa dos Limites dos Setores Censitários**



Fonte: Baseado nos setores censitários do IBGE (2010).

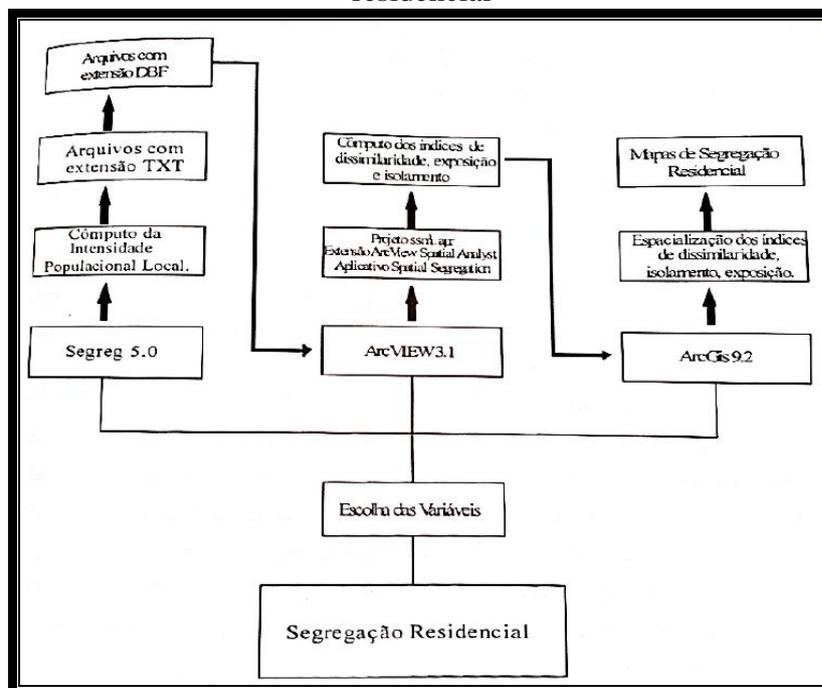
Prado (2012) computou os índices de dissimilaridade, exposição e isolamento para a variável renda dos responsáveis. O índice espacial de dissimilaridade generalizado varia entre 0 (mínimo grau de segregação) e 1 (máximo grau de segregação) e representa uma medida da diferença média entre a proporção da composição populacional de cada unidade de área e a proporção destes grupos populacionais na cidade como um todo. O índice de exposição, em sua versão espacial, é definido como a proporção média de um grupo, não somente na unidade de área de cada indivíduo de outro grupo, como também, das unidades de áreas vizinhas.

Diferentemente do índice de dissimilaridade, o índice de exposição depende da composição populacional da cidade como um todo, ou seja, leva em consideração as proporções de cada grupo. O índice de isolamento espacial representa uma variação entre 0 (mínimo isolamento) e 1 (máximo isolamento). Assim como o índice de exposição, seus resultados são suscetíveis à composição populacional da cidade como um todo.

Conforme Prado (2012), o ideal proposto por estudiosos da segregação é fazer a análise da segregação através das variáveis renda e escolaridade, pois assim é possível analisar tanto os aspectos econômicos quanto os sociais dos indivíduos. No entanto, devido às mudanças metodológicas na coleta e organização dos dados levantados do censo de 2010, não consta a informação sobre a escolaridade dos responsáveis pelos domicílios, indica apenas por setor censitário se os indivíduos são alfabetizados ou analfabetos, informação que consideramos inadequada para o estudo da segregação.

Assim, a Figura 9 esquematiza os procedimentos metodológicos para a geração da segregação residencial utilizados por Prado (2012) que realiza uma análise em nível municipal, da qual será utilizado o recorte do bairro Camobi, para fins de melhor pontuar alguns dados relevantes na identificação da segregação residencial no bairro em estudo.

**Figura 9** - Organograma dos procedimentos metodológicos para a geração da segregação residencial



Fonte: Prado (2012)

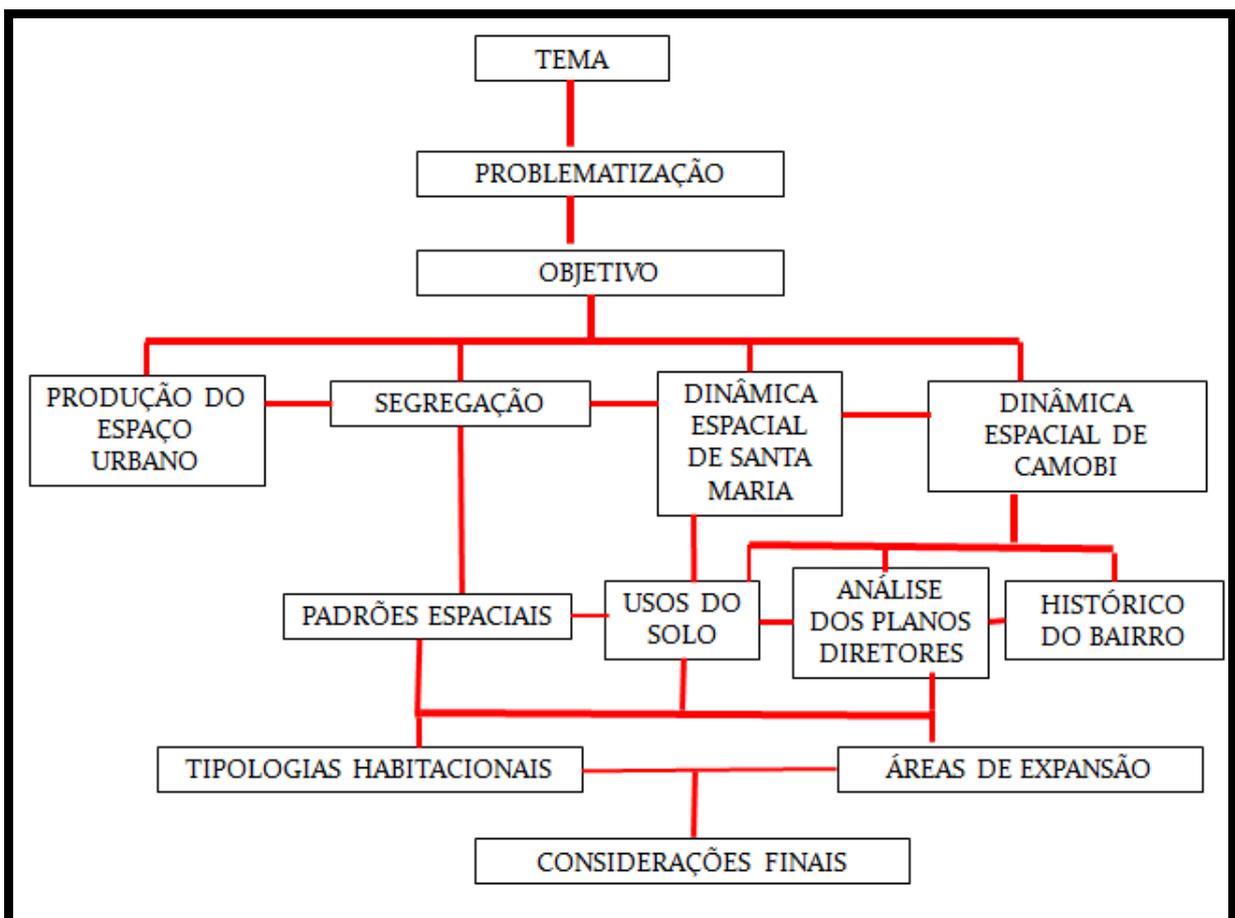
### 3.3 Procedimentos Metodológicos

A metodologia e a operacionalização do trabalho foram divididas em três etapas: 1) levantamento de dados primários, secundários e cartográficos; 2) análise dos mapas temáticos; e 3) produção textual e análises.

A abordagem foi dividida em temáticas com contextos e características diferenciadas. Utilizou-se como base para desenvolvimento da pesquisa, a tese de doutorado desenvolvida por Rocha (2011) e a dissertação de mestrado desenvolvida por Prado (2012), ambas analisam a segregação residencial na escala municipal - Santa Maria-RS.

Neste trabalho nos propomos a pontuar a segregação no bairro Camobi, trabalhando com a escala de alta resolução, a partir de observações in loco dos loteamentos e condomínios fechados residenciais com a sua caracterização geral e localização.

**Figura 10** - Esquema Metodológico da Pesquisa



Fonte: Autora, 2013.

Assim, empreendeu-se um levantamento bibliográfico sobre as definições do termo segregação, os tipos e os padrões de segregação, os condomínios fechados e as áreas de ocupação irregular e definições sobre o que é bairro. Por fim, o Quadro 2, a seguir, sintetiza as diretrizes adotadas neste trabalho.

**Quadro 2** - Diretrizes metodológicas adotadas no trabalho

ELEMENTOS	DIRETRIZES METODOLÓGICAS
ESCALA ESPACIAL	- através da análise da dinâmica territorial nas escalas urbana (Santa Maria) e local (bairro Camobi) procurar entender os elementos norteadores no processo de evolução urbana.
ESCALA TEMPORAL	- priorizar a análise temporal do processo de urbanização na área de estudo no período de 2000 a 2010.
FONTES DE DADOS PRIMÁRIOS	- resgatar documentos e registros em periódicos (jornais e revistas). - valorizar as informações e observações coletadas em campo.
FONTES DE DADOS SECUNDÁRIOS	privilegiar abordagens que tratem da realidade local, regional e brasileira.
INSTRUMENTOS DE ANÁLISE	- utilizar ferramentas e instrumentos de computação gráfica e de sensoriamento remoto, sempre que possível, com acesso livre. - utilizar diferentes formas de representação das informações levantadas como produção textual, tabelas, gráficos, figuras e quadros.

Fonte: STROHAECKER, Tânia Marques. A Urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul: contribuição para gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa, 2007. Adaptado por Comin, Flaviene Valcorte, 2012.

Desta forma, as diretrizes metodológicas elencadas acima, nortearam a pesquisa de forma satisfatória, contribuindo assim para que atingíssemos os objetivos propostos.

### 3.4 A pesquisa: dificuldades e problemas referentes à temática da segregação

Este segmento do trabalho tem como base o texto “A construção social da segregação urbana: convergências e divergências”, onde Préteceille (2004) apresenta algumas dificuldades metodológicas que envolvem a pesquisa com segregação; ele identifica três problemas metodológicos para se analisar a segregação.

O primeiro problema, identificado por Préteceille (2004), é referente à escolha das diferentes categorias sociais a partir das quais se indaga sobre o maior ou menor grau de

segregação de umas em relação às outras. Trata-se de quais indicadores de descrição da estrutura social deve se adotar considerando-se os dados existentes.

O mesmo autor salienta que a maioria dos trabalhos publicados sobre segregação nos EUA e França trata da segregação racial e que, no caso brasileiro, a maioria dos trabalhos diz respeito às diferenças socioeconômicas e pouco sobre as diferenças etno-raciais. Contudo, essa segregação é analisada nos estudos sobre as cidades brasileiras pela focalização sobre as categorias mais pobres de um lado e os mais ricos do outro, mais raramente sem que a localização residencial das categorias intermediárias seja considerada de modo sistemático (PRÉTECEILLE, 2004).

Segundo Prêteceille (2004) as pesquisas empíricas sobre segregação são intimamente dependentes dos dados censitários, os censos registram na maioria dos casos a “ocupação” das pessoas ativas de maneira detalhada, segundo nomenclaturas ocupacionais ou profissionais que incluem várias centenas de postos. É plausível agrupar essas ocupações em grupos sociais definidos segundo uma lógica teórica explícita diferente daquelas grandes categorizações socioeconômicas oficiais. Frente a isso, tem-se a elaboração de categorias sócio-ocupacionais. Assim neste trabalho, a escolha das variáveis é consequência da escolha do problema social a ser estudado.

O segundo problema identificado por Prêteceille (2004) diz respeito à definição das unidades espaciais segundo as quais convém analisar a divisão social do espaço. Este problema está relacionado com o conjunto a ser estudado e as unidades espaciais elementares a serem comparadas. Com relação à primeira questão, temos que levar em consideração se a análise privilegia certos espaços, ou se estuda sistematicamente o conjunto de uma cidade. Desta forma, a primeira abordagem pode direcionar o pesquisador a certas hipóteses quanto aos espaços mais expressivos das transformações sociais da cidade.

Assim, Prêteceille (2004) coloca que:

esta escolha metodológica tem a vantagem de concentrar a análise nos fenômenos mais intensos e mais fortemente ressentidos socialmente. Tem o inconveniente de dar somente uma imagem parcial e dicotômica ou tricotômica da estrutura social urbana que pode conduzir, além da simplificação excessiva e da ocultação de situações menos contrastadas, à produção de imagens falsas (PRÉTECEILLE, 2004, p. 14).

A segunda abordagem considera o conjunto da cidade, no sentido da unidade econômica e social. A cidade é vista como um sistema, cujos bairros têm relações de interdependência estrutural uns com os outros, abordagem esta inaugurada por Robert Park.

Entendendo a segregação como a distribuição desigual de categoria da população entre espaços, a maioria das abordagens sistemáticas da segregação procede desta maneira. Por sua vez, esta abordagem gera um problema de método, pois há uma dificuldade em se identificar os limites do espaço urbano, no caso das grandes cidades seriam os espaços metropolitanos.

Préteceille (2004, p.15) afirma que “a questão dos recortes espaciais é complementar da questão precedente. Em numerosos casos, os pesquisadores não têm outra escolha a não ser o uso de recortes institucionais segundo os quais os dados censitários estão disponíveis”. Ocorre, neste caso que a escala de análise é estabelecida pelo recorte, o que pode levar a problemas de subavaliação de algumas dimensões da segregação em escalas mais apuradas.

Desta forma, Préteceille (2004, p.15) afirma que “além das dificuldades metodológicas, a questão da escala é pertinente a considerar quando se pode escolher. Pois não existem categorias sociais mais pertinentes a priori; não há recorte espacial que se imponha a priori”. É preciso escolher quando possível àquela cuja escala corresponde à prática social da qual se quer privilegiar a análise.

O terceiro tipo de problema metodológico a resolver para implementar uma análise sistemática da segregação, identificada por Préteceille (2004), é aquele da escolha do método estatístico.

O autor distingue dois tipos de abordagem da medida da segregação:

O primeiro é aquele dos índices globais, dos quais os mais usuais são o índice de dissimilaridade que “compara a distribuição de duas categorias nas unidades espaciais estudadas e o índice de segregação que compara a distribuição de uma categoria em relação àquela do resto da população”.

Para Préteceille (2004),

Esses índices têm duas vantagens principais. De um lado, o seu caráter sintético permite dar um resultado facilmente comunicável e cuja interpretação é bastante simples – o valor do índice de dissimilaridade podendo ser assimilado grosso modo à percentagem da primeira categoria que deveria mudar de residência para que sua distribuição seja idêntica àquela da segunda. Por outro lado, eles permitem resumir evoluções, dar uma resposta simples à questão de saber se a segregação (entre essas duas categorias) aumenta ou diminui (com a condição de que a definição e os recortes espaciais permaneçam iguais) (PRÉTECEILLE, 2004, p.16).

O autor também considera as análises fatoriais como fornecedoras de índices globais: pois “os valores puros associados aos fatores significativos, que dão a parte de variância explicada para cada fator (isto é, pela combinação de variáveis que os constituem); as

projeções de variáveis sobre esses fatores, sobretudo o primeiro que é, assaz sistematicamente, assimilável a uma medida sintética de hierarquização social”.

O segundo tipo de abordagem é aquele das análises tipológicas. Segundo o autor, elas “visam reagrupar as unidades espaciais em “tipos”, “classes” ou *clusters*, subconjuntos definidos pela similitude dos perfis de distribuição das categorias sociais nas unidades agrupadas em cada um” (PRÉTECEILLE, 2004, p.16).

Tem-se a vantagem de que na consideração da complexidade das estruturas socioespaciais, pela conjunção do método multidimensional e da possibilidade de descrever distribuições apresentar modalidades geograficamente variadas. Outra vantagem, é que elas definem tipos de espaços que se podem analisar em seguida, segundo outras dimensões, cujas evoluções podem ser estudadas, onde se pode analisar de modo mais específico as causas e consequências da segregação, que não são necessariamente homogêneas segundo os tipos de espaços sociais. No entanto, elas são também sensíveis à definição das categorias, um pouco menos talvez que os índices globais assim como àquela dos recortes (PRÉTECEILLE, 2004, P.16).

Assim, todas essas questões abordadas por Préteceille (2004) nos levam a entender que a segregação conceitualmente é muito simples, pois é a separação entre grupos sociais, separação residencial sendo assim uma categoria espacial. O cuidado está em como definir o que é a área segregada, pois se trata de uma identificação muito afetada pela escala, pela natureza das fontes de dados de que se dispõe e pela natureza dos objetivos que se têm.

## 4. A DINÂMICA ESPACIAL DE SANTA MARIA

---

Neste capítulo empreende-se a análise da dinâmica espacial do município de Santa Maria, através de seu processo de ocupação, expansão e urbanização, e de sua inserção no contexto regional, a partir da atuação de duas instituições identitárias, a Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) e a Base Aérea de Santa Maria (BASM).

### 4.1 O Processo de Urbanização de Santa Maria

A ocupação da região, conforme Serra (1987) ocorreu desde o início do século XVII por jesuítas e indígenas, cujas missões, até meados do século XVIII, não eram necessariamente permanentes. Em 1784, inicia-se a ocupação do sítio em que atualmente se localiza o município de Santa Maria. Segundo Belém (1989), foi com a primeira Comissão Demarcadora, chefiada pelo brigadeiro Sebastião Xavier da Veiga Cabral da Câmara, que foram demarcados os limites entre Portugal e Espanha, cuja linha demarcatória passava por Santa Maria. Os membros componentes da Comissão Demarcadora permaneceram por dez anos acampados no Arroio dos Ferreiros, hoje Passo da Ferreira.

A 2ª subdivisão desta Comissão surgiu em decorrência dos desentendimentos entre os demarcadores, chefiada pelo coronel Francisco João Roscio, que partiu em direção às Missões Orientais, enquanto a outra subdivisão permaneceu no Arroio dos Ferreiros. Em 1797, deu-se o início do assentamento propriamente dito, quando chegou a expedição partida das Missões (Santo Ângelo) e retrocedeu até o Arroio dos Ferreiros. Segundo Belém (1989), a partir deste ponto, num raio de duas a três léguas, a Comissão Demarcadora deveria escolher o local para o Acampamento. O local escolhido foi a colina (Praça Central), onde hoje se localiza a Praça Saldanha Marinho.

Conforme relata Beltrão (1950, p.10), “deve ao mês de novembro de 1797 ser o marco inicial da cronologia santa-mariense, (...) e a velha Rua do Acampamento é o testemunho secular da fundação da cidade”. Beltrão (1958) relata que, a partir da ocupação desse local, foram construídas algumas casas que deram origem à atual Rua do Acampamento e, aos poucos, a paisagem foi se modificando. O referido autor (*op. cit.*, 1958) acrescenta ainda que, com a elevação de Santa Maria à categoria de quarto distrito do município de Cachoeira do Sul, alguns traçados de ruas começam a surgir. Nesta época, as ruas tinham as

seguintes denominações: ruas São Paulo (do Acampamento), Pacífica (Dr. Bozano), da Igreja (Venâncio Aires), do General Rafael Pinto Bandeira (Avenida Rio Branco), a Estrada da Aldeia (Avenida Ipiranga, atual Avenida Presidente Vargas) e a Estrada das Tropas (Gaspar Martins).

O Batalhão de Estrangeiros, formado por soldados alemães, chegou a Santa Maria em 1830, reforçando a ocupação da região. Este contingente representava um reforço militar português para manter o território da Banda Oriental, anexada pelas tropas de D. João VI, com o nome de Província Cisplatina. Ao término das batalhas e dissolvidas as tropas, vários militares alemães fixaram residência, iniciando o ciclo germânico na formação da cidade. Em 1833, se instala a Companhia Belga “Compagnie Auxiliare de Chemins de Fer ou Brésil” inaugurando a 1ª linha férrea da cidade, conectando Cachoeira do Sul a Santa Maria, ligando mais tarde Santa Maria à capital do Estado (BELTRÃO, 1958).

De acordo com Belém (1989), no ano de 1835 o Curato<sup>6</sup> já expressava desenvolvimento local, representado pelo comércio, agricultura e atividade pastoril. Essa prosperidade resultava, em parte, do seu posicionamento geográfico centralizado, o que facilitava o intercâmbio comercial com outros centros instalados na fronteira.

Ainda segundo Belém (1989), no lastro desse desenvolvimento, a mancha urbana expandia-se e já contava com 160 casas e mais de 197 prédios, com uma população estimada em 2.290 habitantes. Tal crescimento elevou o Curato de Santa Maria à categoria de Freguesia de Santa Maria da Boca do Monte, pela lei Provincial nº. 6, de 17 de novembro de 1837.

Beltrão (1958) afirma que o contínuo crescimento econômico e conseqüente crescimento urbano formaram, no decorrer de duas décadas, os requisitos para que em 16 de dezembro de 1857, a Lei Provincial Nº 400, elevasse a Freguesia de Santa Maria da Boca do Monte à categoria de Vila, desmembrando-a de Cachoeira do Sul e conferindo-lhe a emancipação político-administrativa.

A partir de 1857, os alemães passam a ocupar terras que atualmente compõem o município de Santa Maria, enquanto os imigrantes italianos chegam a partir de 1876.

Em 17 de maio de 1858 foi instalada a primeira Câmara Municipal de Santa Maria que iniciou os trabalhos de demarcação de seus limites. Segundo Belém (1989, pág.108), ficou assim definida:

---

<sup>6</sup> Curato é um termo religioso, derivado de cura, ou padre, que era usado para designar aldeias e povoados com as condições necessárias para se tornar uma paróquia.

Pelo oeste da primeira canhada do alto que desce ao Passo da Areia, cortando rumo ao sul em direção à chácara de Antônio José Rosa, de lá em direção do Ipê pela frente da chácara de João Goethmer e do Ipê em rumo de Este em direção à chácara do falecido Machado e pela chácara de dona Angélica. De lá, cortando o rumo de Oeste, em direção à chácara de André Beck e João Henrique Druck, rumando depois à mesma canhada que vai dar ao Passo da Areia (BELÉM, 1989, p. 108).

Em 1861, começou a ser elaborada a primeira planta do núcleo urbano, sendo concluída e aprovada em 1865 e, a partir desta regulamentação, são demarcados os quarteirões e numerados os respectivos terrenos urbanos. Estes eram cedidos em Aforamento Perpétuo (doação de lotes) a quem os requeria, sob condição de edificá-los no prazo máximo de um ano, segundo Belém (1989). Com isso, houve o favorecimento à ocupação de grande parte dos terrenos demarcados, contribuindo com a expressão de um caráter urbano para o local, fazendo com que, em seis de abril de 1876, pela Lei Provincial Nº1.013, a vila fosse elevada à categoria de cidade. De acordo com Belém (1989), no ano de 1881, Santa Maria recebe 40 lampiões a querosene que passaram a iluminar precariamente a cidade recém-formada.

Em 1885, a cidade de Santa Maira destaca-se como centro ferroviário. A partir de então, tornou-se um centro irradiador de ligações por estradas de ferro, ocupando por anos a posição de principal eixo ferroviário do Rio Grande do Sul. Como toda produção oriunda do centro-oeste do estado passava pela cidade, cresceu a importância econômica e estratégica. Assim, para atender a população que se utilizava do transporte ferroviário, criou-se ao longo da Estação Ferroviária, vários estabelecimentos comerciais.

No final do século XIX e início do século XX, a mancha urbana contava com 88 ruas e seis praças, expandindo-se principalmente em direção leste-oeste, acompanhando a ferrovia, sendo que a linha demarcatória do perímetro urbano revelava a seguinte definição, comentada por Belém (1989, p.158):

Ao norte, por uma área reta que parte do bairro Itararé com a estrada do pinhal e rumo a 68 graus e meio até encontrar o Passo da Areia; ao oeste, pelo Passo da Areia cortando pela frente do cemitério até encontrar o extremo da Rua Gaspar Martins; dali em linha reta até a Praça Júlio de Castilhos; a leste, pela estrada que encontra a linha férrea de Porto Alegre, tomando dali a direção do ponto de partida.

A expansão urbana ultrapassa os trilhos, a partir de 1914, dirigindo-se rumo ao Arroio Cadena, alcançando seu braço a oeste, ao mesmo tempo em que ocorria a expansão rumo ao

sul, para além da Avenida Presidente Vargas. A evolução do crescimento populacional do município de Santa Maria está representada, conforme se observa na Tabela 1.

**Tabela 1** - Evolução da população do município de Santa Maria

ANO	POP. TOTAL	POP. URBANA	POP. RURAL
<b>1846</b>	1.111	-	-
<b>1858</b>	2.905	-	-
<b>1859</b>	5.110	-	-
<b>1872</b>	8.273	-	-
<b>1890</b>	25.207	-	-
<b>1900</b>	30.185	-	-
<b>1920</b>	52.700	18.500	<b>38.200</b>
<b>1940</b>	85.597	41.688	<b>33.908</b>
<b>1950</b>	88.001	47.904	<b>37.097</b>
<b>1960</b>	120.975	84.128	<b>36.847</b>
<b>1970</b>	156.609	124.136	<b>32.473</b>
<b>1980</b>	181.579	154.565	<b>27.014</b>
<b>1991</b>	217.584	196.457	<b>21.237</b>
<b>2000</b>	243.011	230.696	<b>12.915</b>
<b>2010</b>	<b>261.027</b>	<b>248.334</b>	<b>12.693</b>

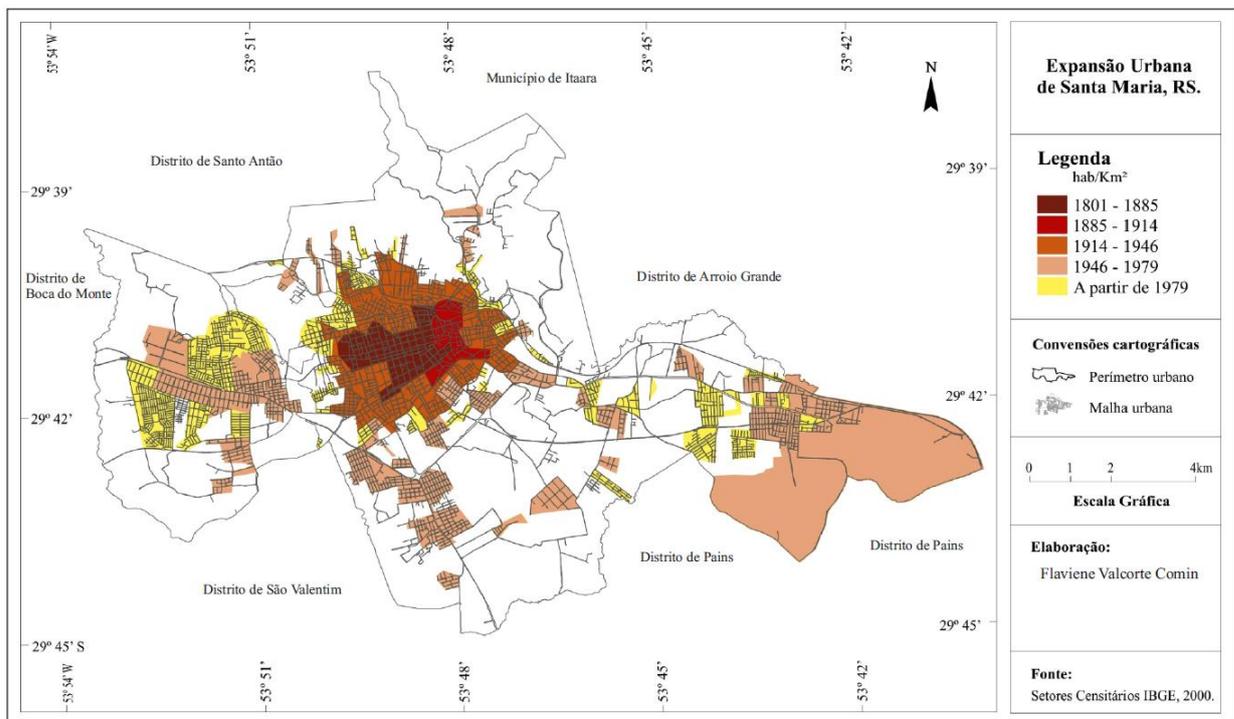
Fonte: Censos Demográficos (IBGE). Org. Comin, F.V (2013).

Observando-se a Tabela 1, notamos que ocorreu um crescimento significativo entre 1950-1960, com uma concentração, a partir de então, de população urbana e que o crescimento demográfico nas décadas mais recentes, principalmente, após a década de 1990, apresenta uma tendência de estabilização, acompanhando as taxas demográficas do Rio Grande do Sul e do Brasil, conforme aponta Strohaecker (2012).

Desta forma, constata-se que o município de Santa Maria apresenta um crescimento urbano bastante acelerado, o que é característico de lugares onde há transferência da população do meio rural para o meio urbano, desde a década de 1940, (tabela 1) fato que, na maioria das cidades brasileiras, vem a ocorrer somente a partir das décadas de 1950 e 1960.

De acordo com Serra (1987), pode-se dizer que a implantação da Linha Férrea, das Unidades Militares, do Distrito Industrial, da Universidade Federal de Santa Maria e da Base Aérea, contribuiu para o processo de urbanização, expandindo o perímetro urbano no sentido Leste - Oeste. Ainda conforme Serra (1987), esse vetor de crescimento acontece também em função da própria localização do sítio urbano, uma vez que existem barreiras fisiográficas, ao norte, o Planalto Meridional, e ao Sul, a Depressão Central. A periodização da expansão urbana de Santa Maria pode ser observada na Figura 11, baseada em Dall'Asta (2009) e adaptada pela autora.

**Figura 11 – Expansão Urbana de Santa Maria (1801-2000)**



Fonte: Dal'Asta (2009). Adaptado por Comin, F.V (2013).

No que se refere à divisão distrital, o município de Santa Maria, encontra-se dividido em 10 distritos, conforme estabelece o PDDUA/2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santa Maria/RS – sendo eles: 1º Distrito Sede Santa Maria; 2º Distrito de São Valentim; 3º Distrito de Pains; 4º Distrito de Arroio Grande; 5º Distrito de Arroio do Só; 6º Distrito de Passo do Verde; 7º Distrito de Boca do Monte; 8º Distrito da Palma; 9º Distrito de Santa Flora e 10º Distrito de Santo Antônio.

O 1º Distrito sede de Santa Maria é composto por 41 bairros, conforme Lei Complementar n.º.042/2006, de 29 de dezembro de 2006 (Anexo A): Bom Fim; Centro;

Nonoai; Nossa Senhora de Fátima; Nossa Senhora de Lourdes; Nossa Senhora Medianeira; Nossa Senhora do Rosário; Carolina; Caturrita; Chácara das Flores; Divina Providência; Nossa Senhora do Perpétuo Socorro; Salgado Filho; Campestre do Menino Deus; Itararé; Bairro Km 3; Menino Jesus; Nossa Senhora das Dores; Presidente João Goulart; Camobi; Cerrito; Diácono João Luiz Pozzobon; Pé-de-Plátano; São José; Dom Antônio Reis; Lorenzi; Tomazetti; Urlândia; Duque de Caxias; Noal; Passo D'Areia; Patronato; Uglione; Agro-Industrial; Boi Morto; Juscelino Kubistchek; Nova Santa Marta; Pinheiro Machado; Renascença; São João; Tancredo Neves.

Por sua vez, como segue no quadro 3, o bairro Camobi e suas em unidades residenciais, sendo considerado o maior bairro em extensão territorial e em população como veremos mais adiante.

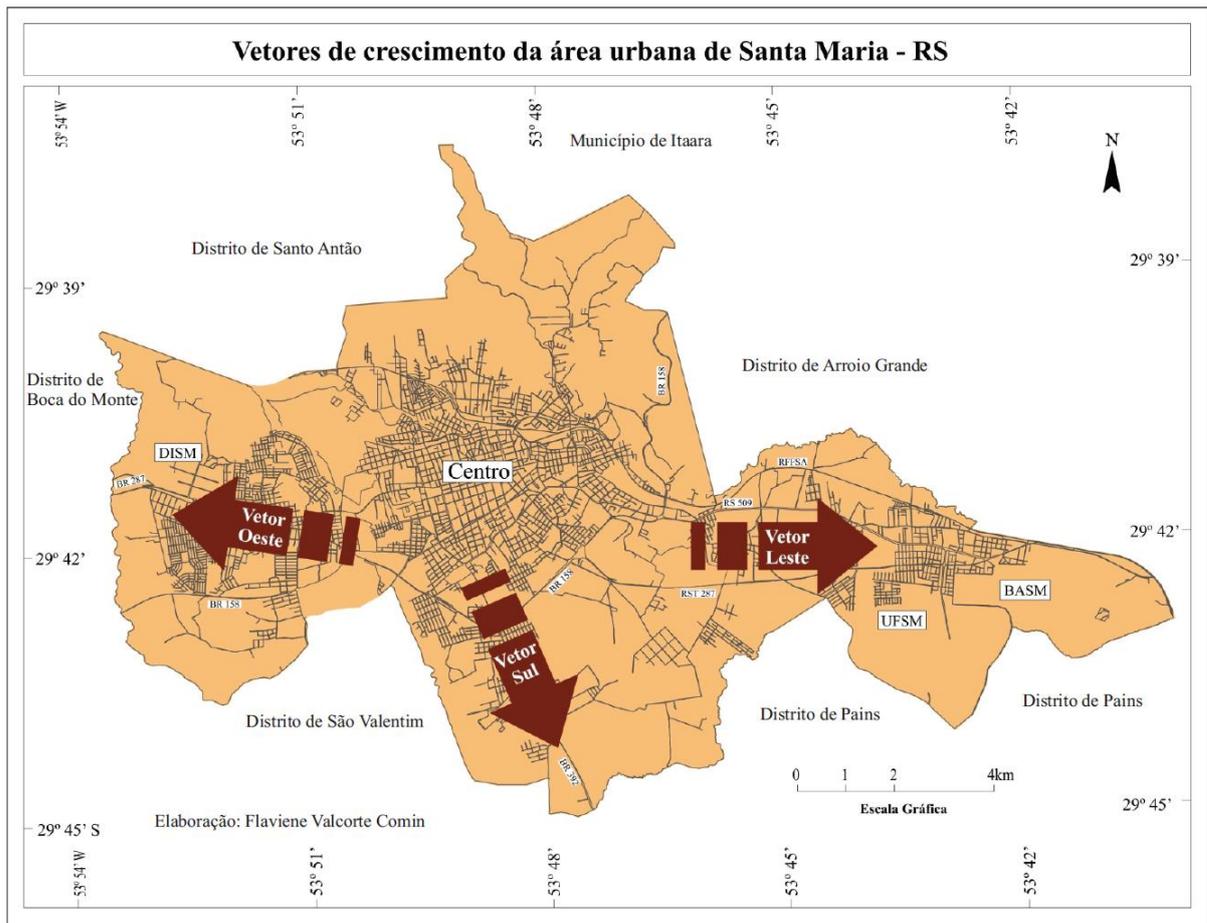
**Quadro 3** – Bairro Camobi e suas unidades residenciais

<b>Camobi</b>	Camobi, Base Aérea de Santa Maria (BASM), Condomínio Residencial Novo Horizonte, Condomínio Vila Verde, Estação, Loteamento Behr, Loteamento Carlos Gomes, Loteamento Grazziotin, Loteamento Irmão Leão, Loteamento Martins da Silva, Loteamento Monfardini, Núcleo Habitacional Fernando Ferrari, Parque Alto da Colina, Parque Residencial Amaral, Parque Residencial Camobi, Parque Residencial Fiori D'Itália, Parque Residencial Monte Carlo, Parque Residencial Novo Horizonte, Parque Residencial Santa Lúcia, Parque Residencial Universitário, Petit Village, Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), Vila Almeida, Vila Assunção, Vila do Canto, Vila Jardim, Vila Santa Helena, Vila Santos Dumont, Vila Tereza, Vila Tonetto, Vila Vitório Rossato.
---------------	---

Fonte: PDDUA (2006).

Assim, pode-se dizer que a expansão urbana de Santa Maria, num primeiro momento, ocorreu em todas as direções, porém, com o passar do tempo, começou a sofrer limitações em alguns setores. Atualmente, a ocupação territorial da cidade ocorre preferencialmente nos vetores leste, oeste e sul, através da incorporação de novas áreas para as funções urbanas (Figura 12). Esses eixos de expansão polarizam a ocupação urbana, especialmente na direção dos eixos rodoviários (BOLFE, 2003).

**Figura 12 – Mapa dos Vetores de crescimento da área urbana de Santa Maria-RS**



Fonte: Dal'Asta (2007). Adaptado por Comin, F.V (2013).

O vetor Leste teve impulso com a criação da UFSM e da BASM e, hoje se encontra em pleno desenvolvimento. Nas áreas intermediárias entre o bairro Camobi e o Centro tem-se os vazios urbanos que estão sendo gradualmente ocupados, pois de acordo com Bolfe (2003), existe uma acentuada valorização do solo urbano, haja visto o número de loteamentos de residências unifamiliares de classe média a alta, que predomina nessa área. Ressalta-se ainda, conforme Bolfe (2003), que os condomínios fechados de residências unifamiliares são recentes, e representam uma nova forma de morar em habitações mais distantes do centro.

A expansão urbana em direção ao vetor Sul se estrutura principalmente ao longo da BR-392, em direção a São Sepé. Neste vetor o crescimento urbano foi impulsionado pela instalação do Distrito Industrial de Santa Maria (DISM). De acordo com Pinheiro (2002), a instalação do DISM durante a década de 1970 nessa porção da cidade é vista como um espaço para a expansão do setor produtivo, o que necessariamente demandaria a alocação de mão de obra nas suas proximidades. Este setor está representado por pequenas indústrias, frigoríficos

e comércio atacadista, destacando-se o da construção civil e as revendas de automóveis (BOLFE, 2003). Observa-se, também, a presença de grandes espaços vazios, que também estão sendo gradualmente ocupados.

No vetor Oeste a expansão urbana ocorre com a saturação das áreas de baixa ocupação, estruturado especialmente pelo sistema viário da BR-287, para São Pedro e a BR-158, para Cacequi.

Conforme Dal'Asta (2007), o crescimento de Santa Maria “tem influência decisiva na sua forma de expansão, uma vez que, a aglomeração urbana, distribui-se segundo sua geomorfologia, e segue direções de expansão determinada pelas formas de relevo locais, bem como pelas principais rodovias que circundam a cidade” (DAL'ASTA, 2007, p. 128).

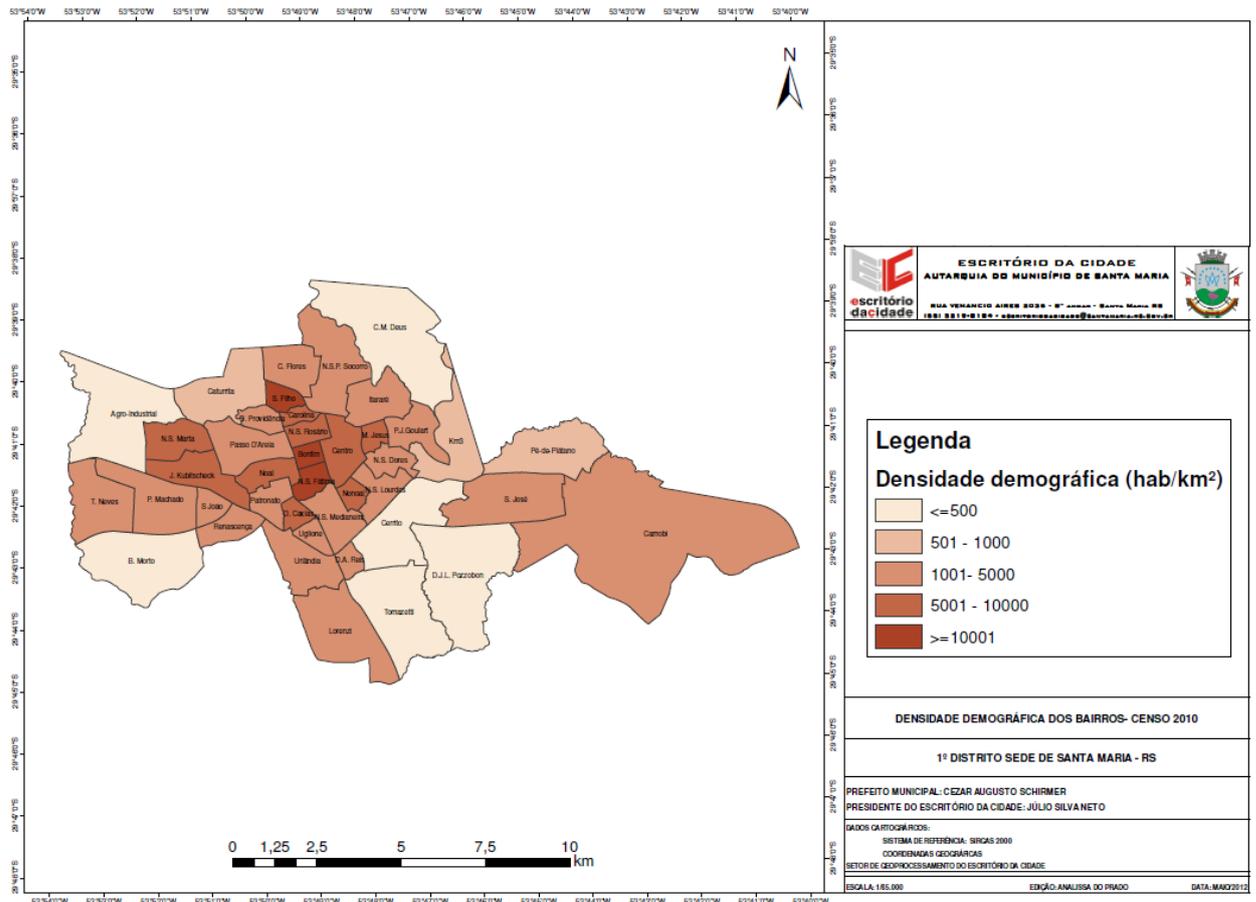
Pode-se dizer que o espaço urbano de Santa Maria apresenta uma malha urbana que reflete o jogo antagônico da disputa pelas classes sociais por uma localização dentro da cidade (OLIVEIRA, 2004). Segundo Bolfe (2003), os responsáveis pelo crescimento são os agentes produtores e reprodutores do espaço, que são, primordialmente, os empreendedores imobiliários, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários.

O acelerado processo de urbanização, associado ao dinamismo das atividades econômicas, atribui um ritmo acelerado na transformação dos padrões de ocupação do espaço. Deste modo, a ação contínua de valorização de determinadas áreas em detrimento de outras, configura o espaço urbano e o seu entorno, como um mosaico de diferentes tipos de uso e a apropriação do seu território, com formas criadas que apresentam sua evolução.

O perímetro urbano de Santa Maria tem seus limites definidos por lei municipal, englobando a área urbanizada e as de seu entorno que são passíveis de urbanização. Assim, abrange as áreas com fins urbanos cujo parcelamento do solo é determinado pelo poder público, nos termos fixados pelo Plano Diretor (PDDUA, 2006). Em termos práticos, no perímetro urbano distinguem-se as áreas urbanizadas das não urbanizadas que, em termos de apropriação do espaço, apresentam dinâmicas diferenciadas.

As áreas urbanizadas correspondem às porções com ocupações estritamente urbanas. Essas áreas não ocorrem de forma contínua no perímetro urbano e podem ser representadas por três núcleos principais de ocupação e adensamento populacional, a saber, centro, leste e oeste, conforme Dal'Asta (2009). Contornando as áreas urbanizadas ocorrem as áreas não urbanizadas, caracterizadas pela baixa densidade populacional, inferior a 1.000 hab/km<sup>2</sup> e pela ausência de áreas com concentração de edificações, conforme se observa na Figura 13.

**Figura 13 – Densidades Demográficas no Perímetro Urbano de Santa Maria - RS**



Fonte: Escritório da Cidade (2012). Org. Comin, F.V (2013).

## 4.2 A Estruturação Urbana e a sua Influência no Contexto Regional

Santa Maria é considerado um município de médio porte, com expressiva influência na Região Central do Estado do Rio Grande do Sul. Conforme dados do IBGE (2010), comporta 261.027 habitantes, o equivalente a 2,44 % da população do Estado do Rio Grande do Sul. Isso confiava ao município o 5º lugar em população no Estado, sendo superado apenas por Porto Alegre, Caxias do Sul, Pelotas e Canoas. A população urbana de Santa Maria representa 95,14% da população total, o que indica um município altamente integrado às funções urbanas, notadamente comércio e serviços. Entre as instituições de maior destaque, em nível regional e local, estão a UFSM e a BASM, que serão analisadas, a seguir.

#### 4.2.1 A Universidade Federal de Santa Maria

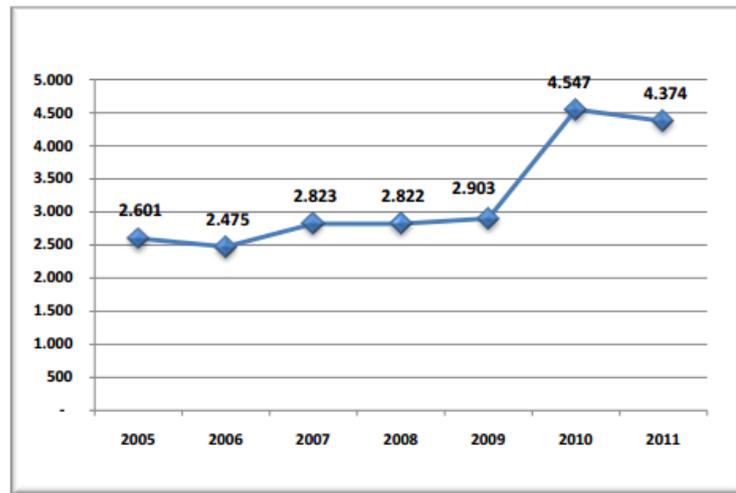
A Universidade Federal de Santa Maria foi criada em dezembro de 1960, com a designação de Universidade de Santa Maria, instalada solenemente em 18 de março de 1961. Sua federalização ocorreu em 20 de agosto de 1965. A UFSM iniciou suas atividades no atual prédio da antiga reitoria, localizada na área central da cidade. Atualmente, a maioria das atividades está localizada no campus do bairro Camobi, e a proposta é transferir todas as unidades acadêmicas para o local.

Desde a sua fundação, a UFSM está envolvida com a realidade social e caracteriza-se como uma instituição de formação profissional, desempenhando um papel importante no desenvolvimento econômico regional. O compromisso da Universidade com a sociedade e a região central do Estado se expressa no comprometimento com a realidade, na alteração mútua entre universidade e comunidade, na melhoria das qualidades de vida dos cidadãos e na prestação de serviços especializados à comunidade.

A inserção regional da Universidade fica evidenciada, por exemplo, com a criação do Centro de Educação Superior Norte-RS/UFSM – CESNORS e a Unidade Descentralizada de Educação Superior de Silveira Martins – UDESSM.

Reforçando a inserção regional, a UFSM oferece serviços de assistência à comunidade, como o serviço odontológico desenvolvido por alunos do Curso de Odontologia, a assistência judiciária gratuita, servindo como um campo de estágio para os acadêmicos do Curso de Direito, atendendo pessoas que tem renda mensal de até três salários mínimos, em ações da Vara de Família e da Vara Cível.

No ano de 2008, a UFSM aderiu ao Programa REUNI, passando por um processo de expansão que trouxe um aumento significativo no número de cursos de graduação, que passou de 58 (2005) para 111 (2011); e a oferta de vagas no processo seletivo, que passou de 2.601 (2005) para 4.374 (2011), conforme apresenta a Figura 14. O percentual no aumento de vagas foi de 68% (UFSM, 2012).

**Figura 14** - Número de vagas ofertadas nos cursos de graduação pela UFSM (2005-2011)

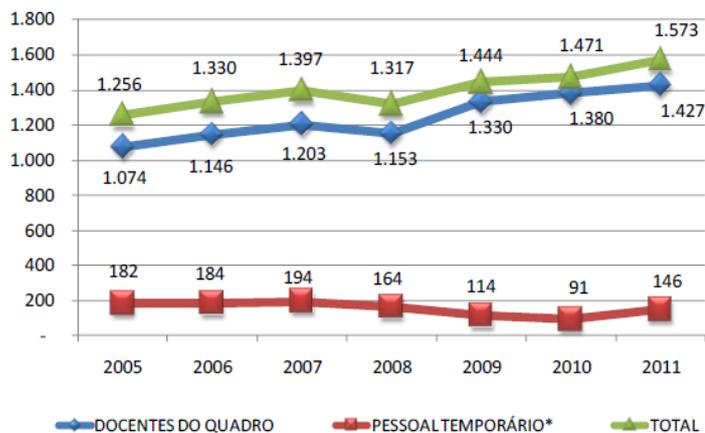
Fonte: UFSM,2012.

A Universidade vem desempenhando um papel dinamizador das economias locais e regionais, principalmente no seu entorno, através da geração de emprego e renda, colaborando significativamente no crescimento e desenvolvimento da cidade. Neste contexto, diversos serviços são acrescidos ao meio universitário, tais como, livrarias, atividades de lazer, restaurantes, bares e infraestrutura de moradia e transporte, entre outros, desencadeando um processo de desenvolvimento e geração de empregos, principalmente próximo ao local onde se encontra inserida a Universidade.

A instalação da UFSM gera um importante atrativo para o estabelecimento de novos investimentos no município, pois através desta instituição de ensino, recursos são injetados, através dos salários de professores e funcionários, ou através dos gastos dos alunos, sendo que estes recursos atuam no mercado com um efeito multiplicador, desencadeando ganhos substanciais para a economia do município.

Alunos provenientes de outras localidades também fomentam as atividades locais, principalmente os serviços prestados, especialmente os relacionados à moradia e alimentação, sendo que o número destes alunos oriundos de outras cidades tende a aumentar, conforme o aumento de vagas oferecidas pela Universidade de Santa Maria.

O quadro de professores efetivos e temporários na UFSM (Figura 15) indica um contingente significativo de pessoal qualificado, com rendimentos superiores aos extratos médios de renda, o que denota um mercado de interesse para os principais agentes produtores do espaço urbano, destacando-se, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e os proprietários dos meios de produção.

**Figura 15** – Professores efetivos e temporários na UFSM (2005-2011)

Fonte: UFSM, 2012.

Podemos afirmar, portanto, que a Universidade Federal de Santa Maria está diretamente relacionada com o crescimento da cidade e, mais recentemente, à própria expansão do bairro Camobi.

#### 4.2.2 A Base Aérea de Santa Maria

A construção do aeródromo de Santa Maria foi concluída em 1945, em sociedade com o Ministério da Aeronáutica e o Departamento do Exército dos Estados Unidos da América do Norte. A Base Aérea de Santa Maria (BASM) foi criada em 18 de dezembro de 1970 e inaugurada em 15 de outubro de 1971. Ela é uma organização do Comando da Aeronáutica que representa a região centro-oeste do Rio Grande do Sul. A Figura 16 mostra fotos aéreas antigas da BASM do final da década de 1970.

**Figura 16** - Fotos aéreas da Base Aérea de Santa Maria: vista geral da área; vista das instalações em 1978



Foto: Comunicação Social da BASM (2011).

Nas últimas décadas, sucedeu uma expansão da malha urbana nas áreas em volta da BASM, devido o aumento da exploração imobiliária na área, averiguada por meio de novos parcelamentos do solo e construções de edifícios de quatro pavimentos destinados à moradia estudantil e de militares. A intensificação da ocupação no entorno da BASM pode ser observada na Figura 17.

**Figura 17** – A primeira imagem com ocupação pouco densa à esquerda da pista na Área da BASM, em 1980, a segunda imagem com ocupação mais densa em 2010.



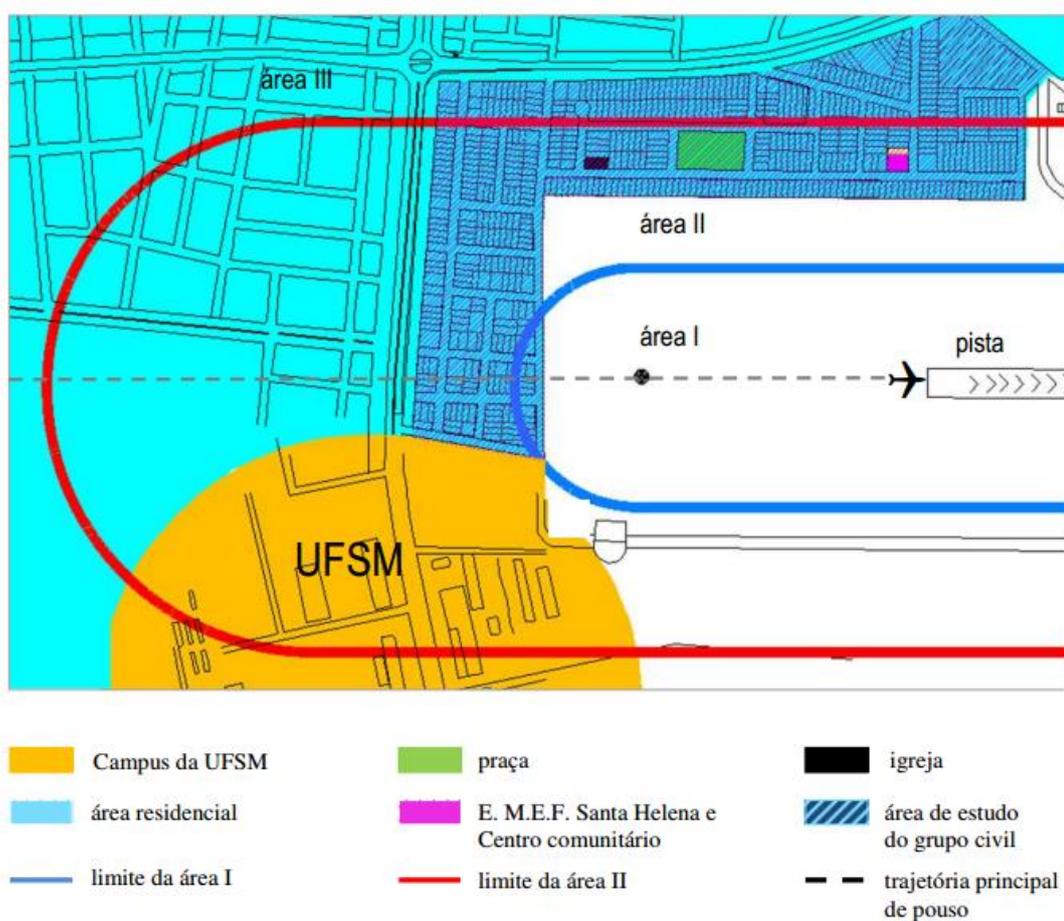
Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Maria  
Org. Autora

Com base no trabalho de Barbosa (2011) temos a Figura 18, que espacializa a ocupação urbana em torno da BASM e as restrições ao uso do solo estabelecidas pela Portaria 1141/GM5, destacando-se o artigo 69, que fixa os usos permitidos da área I, onde se encontram

atividades que não abrangem a permanência dos indivíduos, já que esta área está localizada próxima à pista e é marcada por elevados níveis de pressão sonora podendo acarretar problemas fisiológicos nos indivíduos a ele expostos.

As restrições estabelecidas pela Portaria 1141/GM5 limita a ocupação urbana em torno da BASM, gerando de certa forma um tipo de segregação, pois nestas áreas reside população de baixa renda e também se encontra um residencial destinado aos militares.

**Figura 18** - Ocupação urbana em torno da BASM e as restrições ao uso do solo estabelecidas pela Portaria 1141/GM5



Fonte: Barbosa, A. R. (2011).

Nesse sentido, as duas instituições de âmbito federal destacadas nesta pesquisa, a UFSM e a BASM, tem um substancial papel na estruturação urbana de Santa Maria e também na escala regional, configurando-se em equipamentos fundamentais para o entendimento da própria dinâmica espacial do bairro Camobi, o que será motivo de análise no próximo capítulo.

## **5. A DINÂMICA ESPACIAL DO BAIRRO CAMOBI**

---

Neste capítulo analisa-se a dinâmica espacial do bairro Camobi, através de seu processo de formação desde quando era distrito de Santa Maria até se consolidar como bairro, considerando sua evolução socioespacial, mas sem levar em consideração, neste momento, a expansão territorial decorrente do surgimento de novos loteamentos, condomínios e de áreas de ocupação irregular mais recentes, visto que será abordado no capítulo seguinte. Empreende-se, também, o levantamento e a análise dos principais usos do solo presentes no bairro com o objetivo de compreender sua estruturação espacial. Por fim, faz-se uma análise comparativa das regulamentações urbanísticas consubstanciadas nos planos diretores de 1980 e 2005.

### **5.1 Situação e Localização Geográfica**

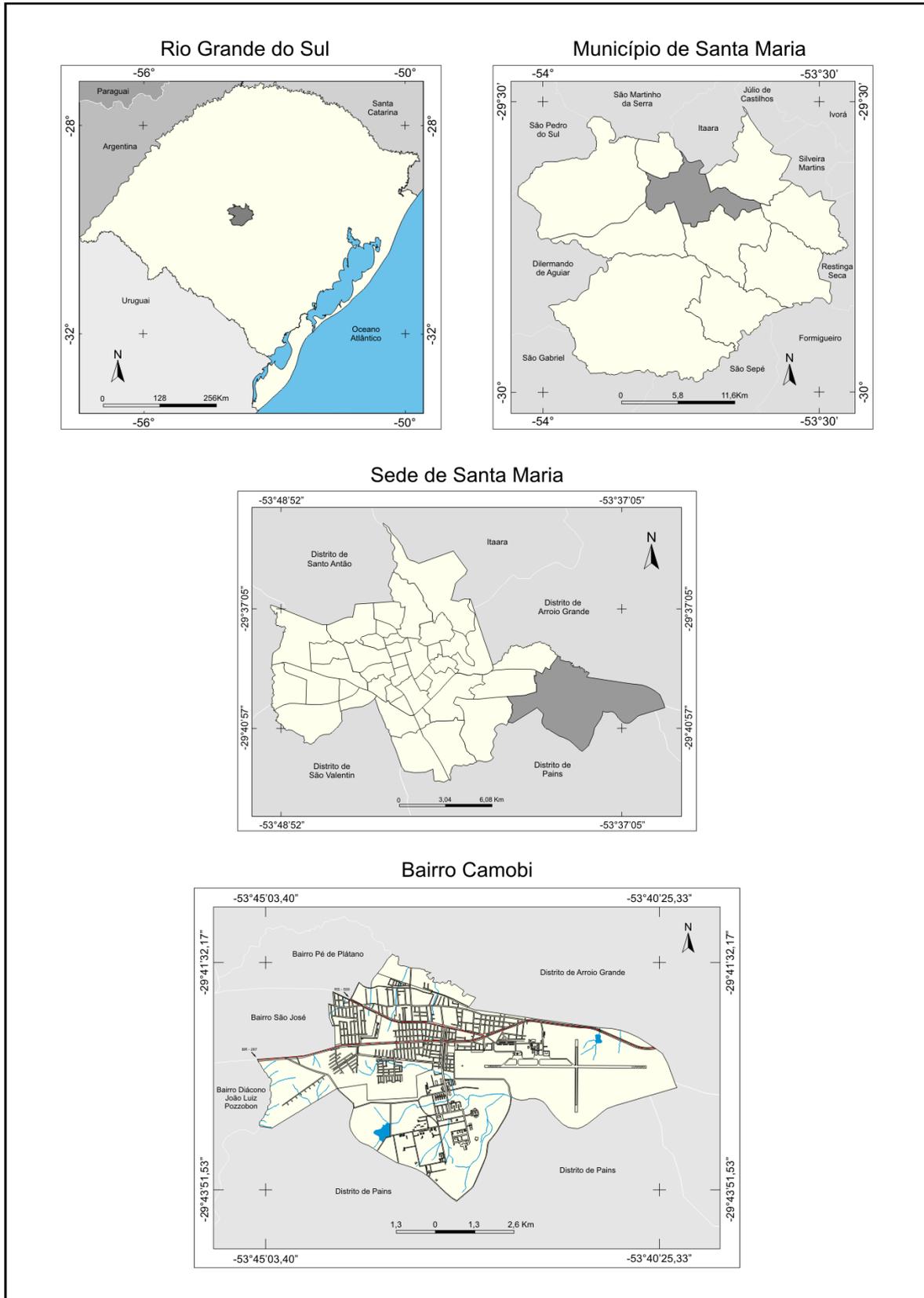
O bairro Camobi está localizado na zona leste da cidade de Santa Maria, entre as coordenadas geográficas  $-53^{\circ}45'03,40''$  e  $-53^{\circ}40'25,33''$  de longitude oeste e  $29^{\circ}43'51,53''$  e  $29^{\circ}41'32,17''$  de latitude sul (Figura 19).

Segundo a Lei Complementar Nº. 042, de 29 de dezembro de 2006 (ANEXO A), o perímetro urbano de Santa Maria foi dividido em oito regiões administrativas: Centro Urbano, Norte, Nordeste, Leste, Centro-Leste, Sul, Centro-Oeste, Oeste. O bairro Camobi pertence à região Leste.

Os limites do bairro são definidos pela mesma lei, em seu Art.32, conforme descrição a seguir: “denomina-se bairro Camobi a unidade de vizinhança da região Administrativa Leste, cuja delimitação inicia na confluência de uma sanga, que nasce a leste da Rua José Teixeira no Bairro Amaral, com o Vacacaí-Mirim, segue-se a partir daí pela seguinte delimitação: leito do Rio Vacacaí-Mirim, no sentido a jusante; eixo da Estrada Municipal Norberto José Kipper no sentido sul: eixo da linha férrea Santa Maria - Porto Alegre, no sentido leste, contornando para o sul: leito da sanga Lagoão do Ouro, no sentido a montante; eixo da Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, no sentido sudoeste; eixo da estrada para o Distrito de Arroio do Só, no sentido noroeste; linha de divisa noroeste do Colégio Agrícola da UFSM, no sentido noroeste, passando por uma sanga afluente do Arroio das Tropas no sentido a jusante; leito do Arroio das Tropas, no sentido a montante; Rodovia RST-287, no sentido leste; divisa oeste dos loteamentos Santa Lúcia II e Amaral, no sentido norte;

eixo da Rua Antônio Gonçalves do Amaral, no sentido leste; fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Rua Anselmo Machado Soares, no sentido norte; eixo da Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido sudeste; eixo do corredor sem denominação, que dista aproximadamente 260 metros ao noroeste do cruzamento da Avenida João Machado Soares com a Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido nordeste; eixo da Avenida Oito de Junho, no sentido leste; leito de uma sanga afluente do Rio Vacacaí-Mirim, que nasce a leste da Rua José Paulo Teixeira, no Bairro Amaral, no sentido a jusante, até a sua foz, início dessa demarcação” (Figura 20).

**Figura 19 - Mapa de Localização do Bairro Camobi - Santa Maria/RS**



Fonte: Autora, 2008.



## 5.2 Histórico do Bairro

Camobi, segundo Beltrão (1958), é um termo de origem guarani e significa “seios de moça”, isto se deve à existência de dois morros de formas arredondadas na “subida de Camobi para Santa Maria”.

Beltrão (1958) afirma que o povoamento inicial foi feito por imigrantes poloneses que ali se instalaram dentro do plano de imigração do Governo Imperial. Porém, estes imigrantes não se adaptaram ao local e foram substituídos por colonos italianos procedentes da colônia de Silveira Martins que se fixaram principalmente nas regiões de Arroio Grande e São Sebastião.

Este local foi denominado pelos imigrantes italianos de Estação Colônia. No local deste povoamento foi instalada, em 1885, a estação ferroviária que passou a ser o local de atração para as pessoas e, principalmente, de concentração e distribuição de mercadorias. Nesse período, a Estação Colônia funcionava como um empório colonial, pois neste local se concentrava a produção agrícola da região. Essa produção escoava, principalmente, para Porto Alegre. A instalação da Viação Férrea do Rio Grande do Sul (VFRGS) consistiu num avanço para o transporte de cargas e passageiros, trazendo dinamismo ao lugar.

De acordo com Klarmann (1990), o incremento econômico e populacional da ocupação inicial do atual bairro Camobi está ligado à implantação da Estação Ferroviária, que passa a polarizar o desenvolvimento da antiga sede do distrito de Colônia (atual bairro Camobi).

O bairro Camobi, em suas origens, foi local de assentamento de imigrantes italianos, que desenvolveram atividades econômicas voltadas para o setor rural, característica ainda presente em determinados locais, onde ainda são encontradas áreas de pasto para criatório de gado, áreas de monocultura (soja, arroz) e locais com produção de hortifrutigranjeiros, atividades estas que, ao longo das últimas décadas, vem cedendo espaço para a instalação de loteamentos residenciais e condomínios horizontais e verticais diversos.

A passagem do rural para o urbano inicia-se, portanto, já com a instalação da ferrovia, embora neste período a população fosse ainda basicamente rural, e o local, então 3º distrito de Santa Maria, um dos mais prósperos do município. As atividades econômicas e a vida social giravam em torno da ferrovia, tendo como principal via rodoviária a Avenida João Machado Soares (antiga Avenida Carlos Gomes). Essa avenida que, atualmente, serve de via arterial mais voltada para o tráfego local foi por muito tempo a principal norteadora da ocupação do bairro, e hoje é conhecida como a sua parte antiga, situada junto à estação ferroviária. Klarmann (1990) afirma que o núcleo inicial não sofreu grandes transformações com a expansão do bairro,

principalmente devido ao fato de localizar-se na parte mais interna, afastado do fluxo constante da rodovia RS-509, que passou a polarizar a expansão urbana, especialmente no que diz respeito ao comércio, indústrias e setor de prestação de serviços.

A partir da desativação das atividades ferroviárias, o comércio passou a se concentrar ao longo da então RS-509, como coloca Klarmann (1990), esta “ampliação da vila se deu, porém, a partir da segunda metade do século XX, com a instalação da RS-509, que passou a polarizar a expansão no sentido Leste-Oeste”.

Segundo Klarmann (1990),

Com a instalação da Universidade Federal de Santa Maria em 1960, da Base Aérea de Santa Maria em 1970, e das indústrias ao longo da RS-509, em 1975, deflagrou-se um contínuo processo de evolução da área urbana do bairro, ocasionando intensos deslocamentos de pessoas entre estas instituições aumentando os fluxos entre Santa Maria e o Bairro Camobi (KLARMANN, 1990, p.27).

Além disso, passa a ocorrer um incremento populacional formado por pessoas que trabalhavam nestas instituições e que passam a fixar residências no bairro, provocando aumento no número de loteamentos e dando margem ao processo de valorização imobiliária.

Já com a sua área conurbada à cidade, o bairro tem sua expansão direcionada para as margens da BR-287, Faixa Nova de Camobi, a qual apresenta atualmente o maior número de terras não urbanizadas, e que ainda são aproveitados com funções rurais, tendo, portanto, seu valor fundiário atrelado ao uso do solo ainda predominante, embora já se perceba a intensificação de loteamentos, e forte especulação imobiliária no local. A BR-287 vem a corroborar com o desenvolvimento do bairro, ampliando e melhorando o fluxo de pessoas, veículos e atividades que, já na década de 1980, encontravam-se concentradas na RS-509, conhecida como Faixa Velha de Camobi.

A Ferrovia, a Avenida João Machado Soares, a RS-509, a BR-287 são importantes meios de ligação do bairro com outros distritos e municípios. Tanto a RS-509, quanto a BR-287, recebem fluxos da região em direção a Porto Alegre, e são rotas de passagem de veículos que tem como destino outros estados do País. Na década de 1980, a cidade de Santa Maria passa a ser subdividida em bairros, através da Lei Municipal Nº 2.410/82 (Anexo B), quando é criado o bairro de Camobi, também na porção leste da cidade, mas dentro do perímetro urbano, e passa este a coexistir com o então distrito de Camobi. Com a expansão urbana decorrente das infraestruturas e atividades existentes no local, como a Ferrovia, BASM, UFSM, o então distrito de Camobi passa a apresentar características efetivamente urbanas, e é então

incorporado ao bairro, quando ocorre a ampliação do perímetro urbano, conforme Lei Municipal de Nº. 2770/86, de 02 de julho de 1986 (Anexo C), e a transformação do distrito em bairro, como resposta à tentativa de emancipação do distrito.

Conforme afirma Klarmann (1990),

A partir da instalação da Universidade Federal de Santa Maria e da Base Aérea de Santa Maria iniciou-se um processo de evolução urbana e de conurbação entre a cidade e a área de Camobi. O Plano Diretor de 1979 reconheceu este processo e sugeriu a incorporação da sede do distrito ao perímetro urbano, passando então a fazer parte da área de expansão urbana (KLARMANN, 1990, p.27).

A antiga delimitação do bairro está descrita na Lei Municipal Nº 2.410/82, art. 21: “(...) fica denominado bairro Camobi a área que tem início no cruzamento da Rua Bolívia com a linha férrea, seguindo o leito da linha até a entrada da Base Aérea, contornando a pista de vôo, prosseguindo pela rua Martins Berta, rua Congonhas contornando as quadras 12 do setor SE 310, as quadras 15, 34, 30 e 25 pelo setor SE 39, percorrendo a Avenida Rodolfo Behr, passando pelas quadras 09 e 01 do setor 38, as quadras 25,17,10 e 07 do setor SE 28 a oeste, entrando na rua Bolívia até encontrar novamente a linha férrea. Contendo a Vila Soares do Canto, o Parque Residencial Universitário, a Vila Operária, a Vila Santa Helena, a Vila Assunção, a Vila Santos Dumont, a Vila Santa Tereza e a Vila Fiori D’Itália”.

No ano de 1986, a divisão urbana de Santa Maria é alterada e o 3º distrito de Camobi perde uma área que fica denominada Bairro Camobi, conforme a lei municipal de Nº. 2.770/86, de 02 de julho de 1986. O bairro Camobi, a partir desta lei, passa a ser formado pelas seguintes vilas, loteamentos, condomínios e parques: a Vila Soares do Canto, Parque Residencial Universitário, Parque Residencial Fiori D’Itália, Vila Operária, Vila Santa Helena, Vila Assunção, Vila Tereza, Vila Santos Dumont, Base Aérea de Santa Maria, Condomínio Vila Verde, Parque Alto da Colina, Pettit Village, e Vila Jardim.

Em 2006, uma nova divisão é feita, com a Lei Complementar Nº. 042/2006, de 29 de dezembro de 2006, que cria novas unidades urbanas, altera o perímetro urbano de Santa Maria, dá nova denominação aos bairros e revoga a Lei Municipal Nº. 2770/86. Com esta nova divisão, o bairro atualmente é constituído por: Camobi, Base Aérea de Santa Maria (BASM), Condomínio Residencial Novo Horizonte, Condomínio Vila Verde, Estação, Loteamento Behr, Loteamento Carlos Gomes, Loteamento Grazziotin, Loteamento Irmão Leão, Loteamento Martins da Silva, Loteamento Monfardini, Núcleo Habitacional Fernando Ferrari, Parque Alto da Colina, Parque Residencial Amaral, Parque Residencial Camobi, Parque Residencial Fiori

D'Itália, Parque Residencial Monte Carlo, Parque Residencial Novo Horizonte, Parque Residencial Santa Lúcia, Parque Residencial Universitário, Petit Village, Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), Vila Almeida, Vila Assunção, Vila do Canto, Vila Jardim, Vila Santa Helena, Vila Santos Dumont, Vila Tereza, Vila Tonetto, Vila Vitório Rossato.

Camobi possui uma localização vantajosa no que diz respeito ao transporte, pois está na confluência de um grande número de linhas municipais e intermunicipais, como Porto Alegre, Caxias do Sul, Cachoeira do Sul, Santa Cruz do Sul, Restinga Seca, dentre outras, sendo o único bairro da cidade, além do bairro Nossa Senhora de Lourdes, onde se localiza a rodoviária da cidade, que possui uma pequena estação rodoviária de venda de passagens e embarque e desembarque de passageiros, localizado na BR-287, próximo à Avenida Roraima, a qual dá acesso à UFSM. Quando se trata de linhas diretas ou cidades cujos itinerários não passam pelo bairro, como o caso das cidades situadas ao norte, oeste e sul, os moradores se dirigem à rodoviária no centro da cidade.

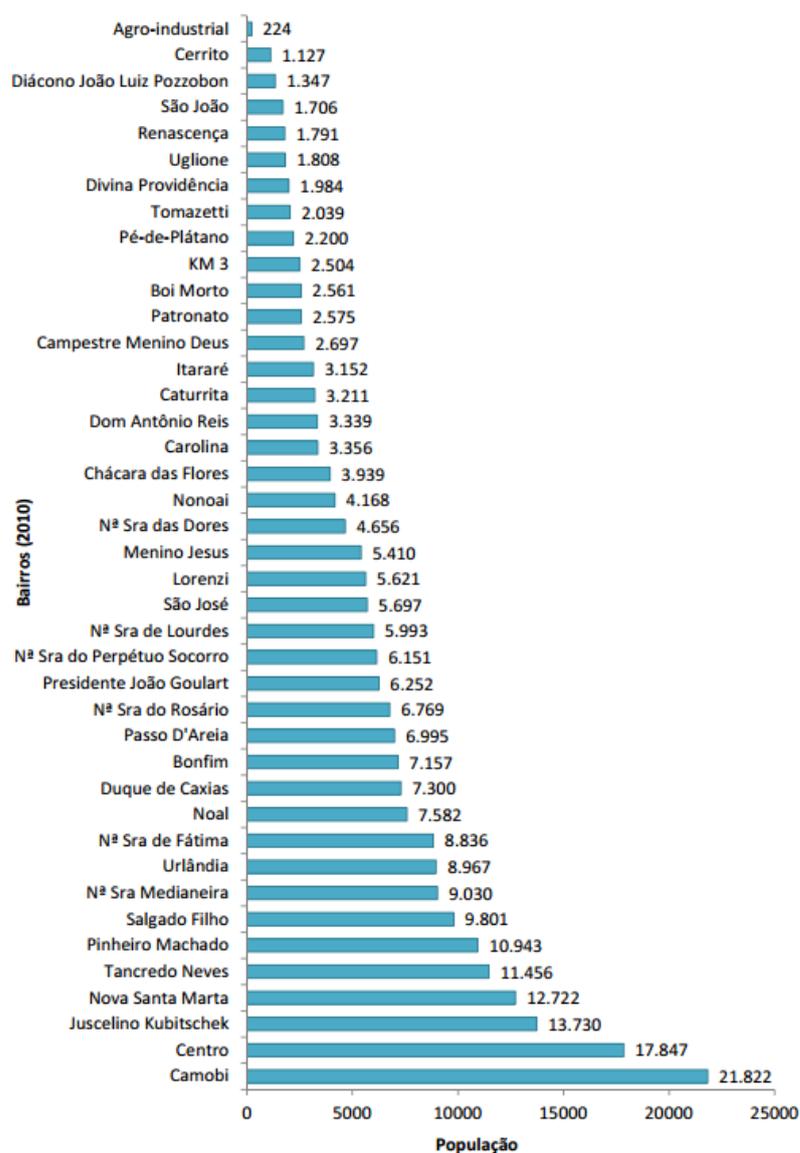
Desta forma, o bairro Camobi desenvolve-se apresentando as unidades já citadas anteriormente, além do aeroporto civil, atividades de comércio e de indústrias variadas, rede bancária, entre outros usos. O bairro Camobi passa, portanto, por uma série de transformações em sua formação e estruturação, que se traduzem em delimitações normativas através de leis municipais, até a sua conformação atual. Em síntese, o Bairro Camobi passou por três fases até chegar à sua conformação atual, sendo eles: como 3º Distrito do município de Santa Maria, Camobi enquanto bairro e parte ainda como distrito, e a consolidação recente como bairro.

### **5.3 Elementos da demografia**

O bairro Camobi possui uma área de 2.051,86 hectares sendo o maior bairro em extensão e em população (Figura 21). Em 2000, a população de Camobi compreendia 13.334 habitantes (IBGE, 2000), o que representava 5,48% da população do município e com uma densidade demográfica de 6,49 hab/ha. Em 2010, passou a representar 8,35% da população total, com 21.822 habitantes e a densidade demográfica aumentou para 10,63 hab/ha, tendo um crescimento de 2,88% nos últimos dez anos, o que nos permite inferir que, se a sua taxa de crescimento populacional mantiver-se nos próximos dez anos, o bairro terá entre 30.0000 a 31.000 habitantes em 2020.

A Figura 21 mostra a população absoluta dos bairros de Santa Maria, sendo que o bairro Camobi, localizado no extremo leste da cidade é o mais representativo nas classes estabelecidas. Analisando-se os dados demográficos do Censo 2010 (IBGE, 2012), dos 41 bairros existentes em Santa Maria, Camobi é o mais populoso.

**Figura 21-** População dos bairros em Santa Maria-RS, no ano de 2010.



Fonte: IBGE- Censo de 2010 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2012).  
Org.: Escritório da Cidade – Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS.

#### **5.4 Zoneamento urbanístico segundo o Plano Diretor Físico -Territorial de 1980**

O Plano Diretor Físico-Territorial de 1980 para o município de Santa Maria caracteriza-se por apresentar um diagnóstico do município, além de um zoneamento para o mesmo; sendo que o bairro Camobi encontra-se situado nas zonas G e B, mais especificamente nas subzonas G2 e B2. Segundo o referido Plano Diretor, a zona G seria de uso predominantemente residencial, sendo que a subzona G2 seria uma área industrial. Já a zona B, estaria ausente de predominância de uso, ou seja, de uso misto, devido às suas características específicas.

Assim, os usos permitidos, tolerados e proibidos para o bairro em questão, de acordo com o Plano Diretor de 1980, sendo estes tipos convencionados e descritos conceitualmente por este documento como:

- Uso Permitido: Usos para os quais não existem restrições específicas à implantação.
- Uso Tolerado: Usos para os quais são impostas restrições específicas à implantação, de modo a desestimulá-las.
- Uso Proibido: Usos os quais proíbe-se rigorosamente sua implantação.

Estes usos por sua vez subdividem-se em residencial, comercial, serviços, indústria, equipamentos comunitários, sendo que conforme estes usos têm-se os seguintes conceitos:

Residencial podendo ser unifamiliar que possui uma habitação permanente por lote; bifamiliar com duas habitações permanentes por lote sem subdivisões, com acessos independentes; multifamiliar com mais de duas habitações permanentes por lote, agrupadas verticalmente e o conjunto residencial com uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, com altura máxima de 4 pavimentos, sem elevador.

Comércio classificado como atacadista I – aquele que pode adequar-se aos mesmos padrões de ocupação residencial no que diz respeito às características de lote, acesso, localização tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e poluição e que necessite de área inferior a 2500 m<sup>2</sup>; atacadista II – cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, poeira, fuligens, odores e problemas passíveis de controle por equipamentos minimizantes. São incluídos ocupações que necessitam de área entre 2.500 e 10.000m<sup>2</sup> e silos ou conjunto de silos e atacadista III – aqueles cujo porte ou número de empregados pode causar prejuízos à saúde, segurança e bem-estar público e a integridade da flora e fauna. Incluem-se os depósitos de armazenagem de produtos perigosos, inflamáveis, químicos etc, além daqueles que possuam área maior que 10.000 m<sup>2</sup>, também em varejista cotidiano que estão ligados ao uso residencial;

que atende às primeiras necessidades humanas; o varejista ocasional que atende às primeiras necessidades humanas, porém, àquelas que não precisam ser satisfeitas imediatamente; o varejista excepcional aquele que atende aos interesses excepcionais, basicamente comércio de luxo.

Serviços, classificados em locais que diz respeito àquele que pode adequar-se aos mesmos padrões de ocupação residencial no que diz respeito às características de lote, acesso, localização tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e poluição; os diversificados que são aqueles que necessitam de padrões específicos quanto às características de ocupação de lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído, vibração e poluição; os especiais que são aqueles que necessitam de padrões específicos quanto às características de ocupação de lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído, vibração e poluição.<sup>7</sup>

Indústria pode ser inofensiva, aquela que pode adequar-se aos mesmos padrões de ocupação residencial no que diz respeito às características de lote, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos e níveis de ruído e poluição e que necessite de área inferior a 2500 m<sup>2</sup>; incômoda cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, poeira, fuligens, odores e problemas passíveis de controle por equipamentos minimizantes. São incluídas ocupações que necessitam de área entre 2.500 e 10.000m<sup>2</sup> e nociva que são aqueles cujo funcionamento pode causar prejuízos à saúde, segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna. Estão incluídas as que necessitam de área maior que 10.000m<sup>2</sup>. Independentemente do porte e número de empregados, estão incluídas as indústrias de: celulose; usinas de álcool e açúcar; prensadores de madeira; matadores e frigoríficos; refinarias de petróleo; indústrias químicas; curtumes; têxteis; galvanoplastia; metais ferrosos e não-ferrosos; mineração; alimentícias.

Equipamentos Comunitários compreendidos como:

I – espaços, estabelecimentos ou instalações públicas e privadas destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, etc., que tenham ligação direta funcional ou espacial com uso residencial e que não causem danos, ruídos, odores, luminosidade, tráfego ou outros efeitos além dos níveis comuns as áreas residenciais.

II - espaços, estabelecimentos ou instalações públicas e privadas destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, etc., que por suas características funcionais independem da localização junto às áreas urbanas.

---

<sup>7</sup> Curiosamente os usos “serviços diversificados” e “serviços especiais” têm um mesmo conceito.

III - espaços, estabelecimentos ou instalações públicas e privadas destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, etc., cujas características funcionais implicam em grandes concentrações de pessoas ou veículos, ruídos, padrões viários especiais, exigindo, portanto, localização específica por conflitarem com outros usos.

Áreas Especiais são espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas à preservação ou a controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais, áreas de valor estratégico para segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.

Desta maneira, seguem as modalidades de uso aceito dentro de cada tipo de uso especificado no Plano Diretor, conforme determinada as zonas referentes ao Bairro Camobi.

**Zona B** (subzonas B1 e B2) definida como: sem predominância de uso, com densidade residencial bruta de 70 hab/ha. Foi considerada sem predominância devido às suas características específicas. Compreende as subzonas B1 e B2, situadas em cada extremo da área de conurbação entre Santa Maria e Camobi.

**Quadro 4-** Usos do solo na zona B

Usos		
Permitido	Tolerado	Proibido
<i>Habitação</i> - Unifamiliar - Bifamiliar - Conj. Residencial  <i>Comércio</i> - Varejista Cotidiano - Varejista Ocasional  <i>Serviços - Locais</i>  <i>Equipamentos</i> Comunitários I  <i>Usos Especiais</i> - Área Militar - Faixa de domínio ao longo da via estrutural	<i>Habitação</i> - Multifamiliar - Mista  <i>Comércio</i> - Atacadista I e II - Varejista Excepcional  <i>Serviços</i> - Diversificados - Especiais  <i>Equipamentos</i> Comunitários II Comunitários III	<i>Comércio</i> Atacadista III   <i>Indústrias -</i> - Inofensiva - Incomôda - Nociva

Fonte: Plano Diretor Físico-Territorial de 1980.

Assim, pode-se perceber que pelo zoneamento proposto neste plano diretor, tem-se que na zona contida no quadro 8 acima, fica de forma ampla destinada à área do bairro Camobi para uso residencial e comercial (exceto atacadista III), ficando permitido o comércio diário e de

primeiras necessidades, sendo toleradas atividades comerciais referentes a comércio de artigos de luxo e de segundas necessidades (produtos de médio). Quanto o uso industrial, fica explícito a proibição deste uso do solo no bairro, assim como o comércio atacadista de armazenagem de grandes estoques, principalmente os de produtos perigosos (atacadista III).

Já a **Zona G** (subzona G2), definida como predominantemente residencial com densidade residencial bruta de 15hab/ha, seguida da industrial. Compreende a subzona G1 (residencial) G2 (industrial). É a área de conurbação da área urbana de Santa Maria com Camobi. É política do Plano não intensificar a ocupação dessa área, visto que não haveria viabilidade econômica para implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos. Daí a densidade residencial proposta ser baixa. Tem-se o quadro 5:

**Quadro 5 - Usos do solo na zona G2**

<b>Usos</b>		
Permitido	Tolerado	Proibido
<i>Comércio</i> - Varejista Cotidiano - Varejista Excepcional - Atacadista I, II e III  <i>Indústrias</i> - Inofensiva - Incômoda  <i>Serviços</i> - Locais - Especiais	          <i>Serviços</i> - Diversificados	<i>Habitação</i> - Unifamiliar - Bifamiliar - Conj. Residencial - Multifamiliar  <i>Indústrias</i> - Nociva  <i>Equipamentos</i> - Comunitários I, II e III

**Fonte:** Plano diretor físico-territorial de 1980.

Esta zona fica destinada a usos comerciais e industriais, sendo proibido o uso para fins de habitação, uso industrial nocivo e equipamentos comunitários de qualquer tipo. Ou seja, é uma área destinada a atividades comerciais e industriais desde que estas não venham a ser nocivas ao meio e/ou à população.

De forma geral, pode-se considerar que o Plano Diretor de 1980 para Santa Maria realiza um diagnóstico geral do município e apresenta um zoneamento do perímetro urbano do primeiro distrito de Santa Maria, no qual estão explícitos os usos permitidos, tolerados e proibidos para cada zona e subzona. Porém, não apresenta propostas nem planos de ações para melhorias na infraestrutura e de assistência de serviços básicos à população.

## 5.5 Zoneamento urbanístico conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de 2006

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Maria, homologado no ano de 2006, enquadra-se dentro da corrente do planejamento *stricto sensu*. Essa corrente inicia-se na década de 1950, pregando a integração entre os vários objetivos dos planos urbanos e está calcado na figura do Plano Diretor. Vindo daí, o que se chama de planejamento urbano integrado, ou local.

O atual Plano Diretor do município de Santa Maria tem por objetivo, segundo a Lei Complementar nº 034 de 29/12/2005, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do meio rural e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

No referido plano preserva-se a tendência surgida nos anos 1990, onde se funde o zoneamento aos planos diretores. Conferindo no decorrer do plano, sob a descrição dos planos e projetos propostos para cada zona definida, validando o que diz Souza (2002),

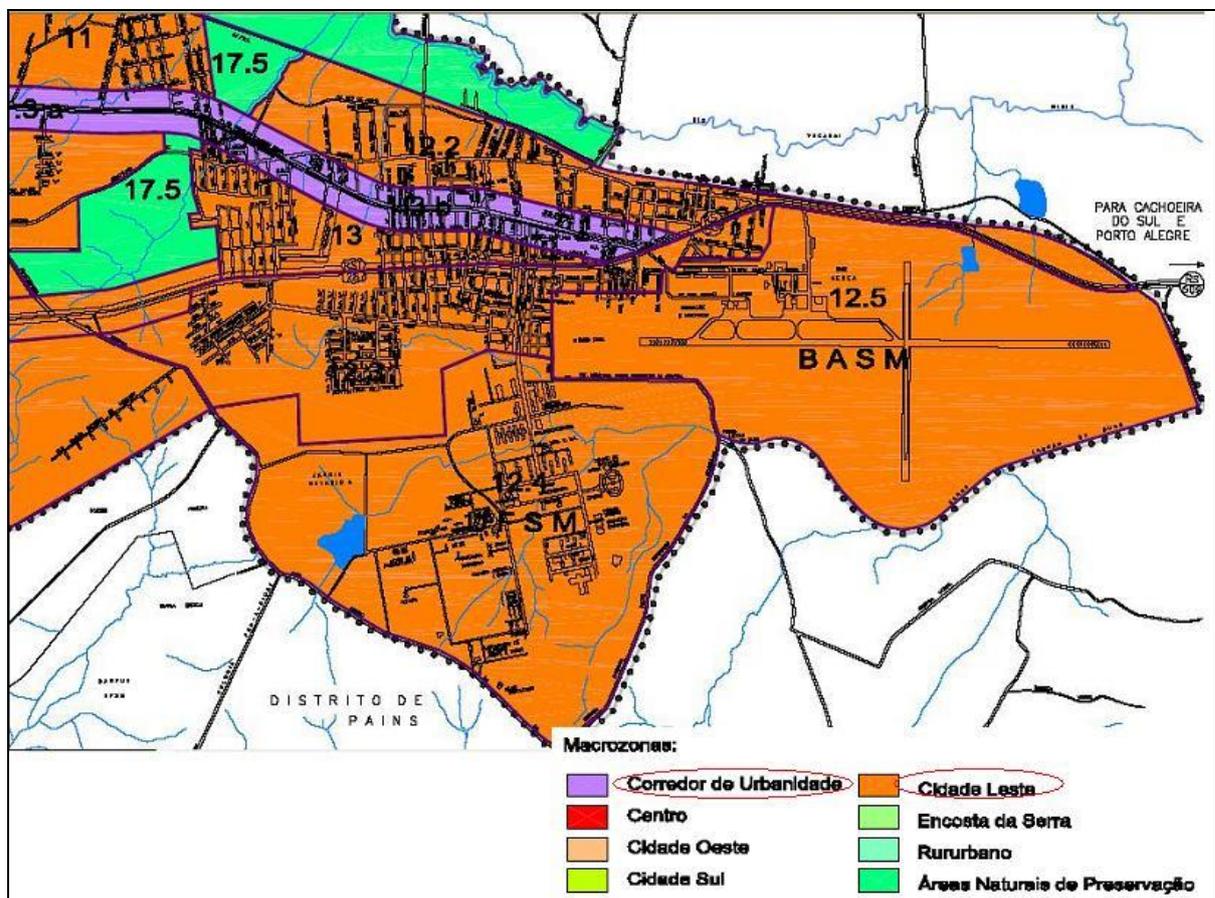
em vez de se terem como princípios gerais a restrição detalhista e a monotonia funcional, os princípios a serem observados serão, em um zoneamento de uso do solo...a restrição...prevista onde for realmente necessária... e a *mistura de usos*.

No que se refere à estrutura do mesmo, o plano é composto por um conjunto de sete políticas que se dividem em 15 programas e 65 projetos, definidos e aperfeiçoados em reuniões participativas. Esse sistema de propostas reúne as dimensões do desenvolvimento sustentável urbano ambiental e as políticas de imediato, curto, médio e longo prazo (1, 4, 8, 12 anos, respectivamente), além de processo contínuo para execução.

Os projetos estão descritos como bases a serem desenvolvidas democrática e participativamente pelo poder público e/ou setor privado, conforme estabelece o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Os programas estão distribuídos em dimensões políticas, regional, municipal, urbana e de gestão, além de serem compostos por projetos elaborados segundo as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Estes projetos estão distribuídos conforme o zoneamento urbanístico da cidade, ou seja, para cada zona definida existem projetos próprios à mesma, e descritos em anexos ao longo do Plano Diretor, conforme a sequência em que aparecem as macrozonas e zonas estipuladas pelo zoneamento do primeiro distrito do município.

Desta forma, com base no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Santa Maria, há para todo o perímetro urbano um zoneamento urbanístico-ambiental, no qual a cidade está dividida em oito macrozonas, que por sua vez possuem suas subdivisões específicas para cada área da cidade. Assim, o Bairro Camobi abrange uma área pertencente a duas das oito macrozonas (A – Corredor de Urbanidade, e E – Cidade Leste). Sendo assim, segundo o Mapa de Zoneamento Urbanístico do 1º Distrito-Sede do Município, conforme fig 22, o Bairro Camobi abrange as seguintes zonas: 1.3b; 12.2; 12.3; 12.4; 12.5; 13.

**Figura 22:** Recorte do mapa de zoneamento urbanístico de Santa Maria-RS



Fonte: PDDUA 2006, Anexo A.

Conforme a Figura 22, pode-se observar que a macrozona Corredor de Urbanidade abrange o bairro Camobi, através da zona 1-3-b, caracterizada por ser um eixo estruturador viário interno, com uma grande avenida e calçadão central com qualidade de urbanidade, acompanhado de edifícios com altura livre e usos miscigenados e estacionamentos próprios.

Já quanto à outra macrozona que abrange o sítio de Camobi, a macrozona Cidade Leste, esta tem as seguintes zonas:

**Zona 12-2:** Linearidade leste da cidade com atrativos naturais, econômicos e culturais existentes, sendo considerada área de média e baixa densidade com prédios unifamiliares e multifamiliares, com afastamentos em todos os lados e parcelas mínimas de 500 m<sup>2</sup>, com altura máxima de cumeeira de 9,0 m.

**Zona 12.3:** Possui a mesma caracterização da zona 12.2, assim como as mesmas propostas de projetos vinculados à zona.

**Zona 12.4:** UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA – UFSM.

Classificada como solo de uso constitucional, além de ser o que se chama de óbice construído, onde não há possibilidade de expansão urbana, por ser área federal, não podendo ser planejada pelo município, apesar de influências diretas na dinâmica de fluxos do bairro Camobi e das vias de acesso ao bairro. Ou seja, está sob condições de planejamento e gestão em escala federal, podendo ser considerada Cidade Universitária e desenvolver Plano Diretor próprio, e preferencialmente em concordância com o de Santa Maria.

**Zona 12.5:** BASE AÉREA DE SANTA MARIA – BASM.

Classificada como solo de uso constitucional, além de ser o que se chama de óbice construído, onde não há possibilidade de expansão urbana, por ser área federal, não podendo ser planejada pelo município.

**Zona 13:** Centro de bairro, de baixa densidade, com prédios de até 4 pavimentos de usos familiar, de serviços e comerciais, com afastamentos em todos os lados, parcelas mínimas de 400 m<sup>2</sup>.

**Projetos vinculados às macrozonas A (zona 1.3.b) e E (zonas 1.3b; 12.2; 12.3; 12.4; 12.5; 13).**

Projeto Incubadora de Empreendimentos de Desenvolvimento Regional; Projeto Serviços em Constelação; Projeto Manuais de Procedimentos para a preservação do patrimônio paleo/arqueológico durante os processos produtivos urbanos e rurais; Projeto Plano Diretor de Transporte (critérios); Projeto Laboratórios de Desenvolvimento de Áreas Patrimoniais; Projeto Rede de Microespaços Abertos; Qualificação da Paisagem Urbana; Projeto de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos; Projeto Plano Diretor de Saneamento Básico; Projeto Plano de Ação Municipal; Projeto Escritório da Cidade; Projeto Cidade Amiga das Crianças; Projeto Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano.

Ainda, especificamente a análise urbana do uso do solo no Bairro Camobi, no transcorrer deste trabalho propõe-se que sejam analisados os atuais usos (institucional, residencial, comercial, industrial, e as vias de circulação), conforme as diretrizes do Plano

Diretor acima citado, levando-se também em consideração o que este propõe quanto aos diferentes usos do solo urbano no município de Santa Maria, os quais se subdividem em:

- Uso permitido: é o uso de acordo com a destinação prevista na lei e observados os indicadores urbanísticos;
- Uso tolerado: é o uso existente, anterior à vigência desta lei, habilitado pela autoridade competente, e que não pode ser enquadrado como uso permitido por que: (a) não cumpre com todas as limitações e requisitos da legislação em vigor; e (b) não se encontra relacionado na lista de usos permitidos para a zona do projeto; e
- Uso proibido: é todo aquele que não cumpre o regime urbanístico, não podendo, portanto, ser implantado.

Ainda segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar N° 033 ficam estipulados conforme capítulo II (dos conceitos e definições) os artigos a seguir, referentes aos usos proibidos e tolerados:

§ 2º. O uso proibido, podendo ser tolerado a título precário, se sua existência, comprovada por documento oficial emitido pelo Município, for anterior à publicação desta lei, obedecidas ainda as seguintes disposições:

**I** Não será admitida a substituição de um uso proibido – ou tolerado a título precário – por outro uso proibido;

**II** Não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou no aproveitamento do solo, permitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos;

**III** O uso proibido, para ser tolerado a título de precário, deve adequar-se aos níveis de ruído e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecer aos horários de funcionamento previstos na legislação pertinente;

**IV** A tolerância a título precário fica condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais, eventualmente, em atraso que incidam sobre o imóvel e a atividade objeto da tolerância;

§ 3º. São considerados de uso tolerado os imóveis já existentes e que apresentem índices urbanísticos em desacordo com a presente lei, vedadas, para os mesmos, quaisquer alterações que representem ampliação da área construída, salvo se demonstrado o enquadramento do conjunto resultante em outros dispositivos da presente lei.

## 5.6 Análise comparativa dos Planos Diretores de 1980 e 2006

O Plano Diretor Físico Territorial de 1980 para o município de Santa Maria está disposto em três volumes:

1: Diagnóstico/ Prognóstico: apresenta um panorama regional dos aspectos históricos, físicos, socioeconômicos e urbanos.

2: Diretrizes: apresentam os objetivos operacionais, as alternativas para desenvolvimento urbano, os critérios de avaliação e escolha das alternativas. As diretrizes propriamente ditas contemplam o perímetro urbano, o sistema viário de circulação, o zoneamento seus critérios e características, diretrizes complementares para uso do solo, infraestruturas e os serviços públicos e urban-designi.

3: Instrumentos do Plano Diretor Físico Territorial: diz respeito a todo instrumento legal do Plano Diretor Físico Territorial, administrativo e um cronograma físico financeiro (custo da implantação das obras previstas no PDFT em conformidade com as diretrizes recomendadas no volume 2).

Além disso, apresenta uma metodologia baseada na abordagem sistêmica, considerando a cidade como uma categoria de totalidade, reconhecendo as interações intersetoriais e externas da cidade. Também concebe planejamento como um processo de otimização de soluções entre um conjunto infinito de alternativas, formulando por indução certo número de alternativas viáveis, estabelecendo critérios de avaliação e avalia as alternativas buscando determinar as mais vantajosas.

Ainda, quanto à metodologia, reconhece-se a possibilidade de que a alternativa “ótima” possa não estar entre as formuladas, admitindo, portanto, um processo de realimentação, onde se reformulam as alternativas em função da avaliação. Assim a metodologia adotada foi estruturada em sistemas e subsistemas que constituem a realidade: modelo descritivo (diagnose), modelo projetivo (prognose), modelo normativo (alternativos e objetivos operacionais).

No que tange ao zoneamento, este foi estabelecido conforme a predominância de uso, desestimulado a compartimentação da cidade por funções específica e únicas, de modo que, posto que o zoneamento fora realizado sobre um tecido urbano já existente, obedecendo critérios que buscaram a polinucleação hierarquizada; que é vista basicamente como a nucleação espontânea já existente.

Conforme os critérios, foram estabelecidas sete zonas (A a G) por predominância de uso, para as quais se propôs também as densidades residenciais bruta (população residencial

dividida pela área bruta). Além das sete zonas foi determinada a área de expansão urbana e considera a área do distrito industrial.

De forma geral, pode-se considerar que o Plano Diretor de 1980 para Santa Maria, realiza um diagnóstico geral do município e apresenta um zoneamento do perímetro urbano do primeiro distrito de Santa Maria, no qual estão explícitos os usos permitidos, tolerados e proibidos para cada zona e subzona. Porém, não apresenta propostas nem planos de ações para melhorias de infraestrutura e de assistência de serviços básicos a população.

Já quanto ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria, elaborado no ano de 2005, este se enquadra na corrente do planejamento *stricto sensu*, e tem como objetivo, segundo a Lei Complementar nº 034 de 29/12/2005, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do meio rural e garantir o bem-estar de seus habitantes”. Observa-se também a fusão do zoneamento aos planos diretores, apresentando-se ao longo do PDDUA a descrição sucinta de projetos previstos para cada zona definida. Diante da caracterização realizada dos planos diretores de 1980 e 2006, neste e nos capítulos anteriores, temos o quadro síntese a seguir.

**Quadro 6** - Caracterização dos Planos Diretores de 1980 e 2006

	<b>PDFT – 1980</b>	<b>PDDUA – 2006</b>
Estrutura	3 volumes	7 políticas, 15 programas e 65 projetos
Diagnóstico/Prognóstico	Apresenta	Não apresenta
Metodologia	Abordagem sistêmica	Corrente <i>strictu sensu</i>
Zoneamento	7 zonas subdivididas em <i>n</i> subzonas	8 macrozonas divididas em <i>n</i> zonas

Organização: Comin, F.V., 2013.

De forma geral, o Plano Diretor de 1980 é mais completo do que o de 2006, no que diz respeito ao diagnóstico e prognóstico, que estão juntos no documento final, enquanto que no de 2006 não há a publicação no documento final dos estudos basilares. Quanto à estrutura, o PDDUA encontra-se mais dividido e completo do que o anterior, que se restringe a apenas três volumes; quanto ao zoneamento, o de 2006 é mais detalhado do que o de 1980, além de apresentar mais especificações no que se refere aos padrões construtivos, projetos e planos a serem desenvolvidos e/ou implantados, coadunados ao que estabelece a Lei Federal 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade.

## **6. A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NO BAIRRO CAMOBI**

---

O acelerado processo de urbanização associado à falta de políticas públicas provocou uma série de agravantes que se deram no transcorrer das décadas provocando transformações socioeconômicas e espaciais. Os diferentes tipos de classes sociais materializam-se no espaço através das diversas formas que passam a existir devido às lutas entre estas classes, neste caso, configurações antigas como as áreas ocupadas de forma irregular e as novas formas que são os condomínios horizontais fechados.

### **6.1 As Tipologias Habitacionais: um reflexo da segregação residencial**

A partir do referencial teórico apresentado no capítulo 2, especificamente sobre as tipologias de condomínios (BECKER, 2005) e dos trabalhos de Caldeira (1997), Barcellos e Mammarella (2007), procuramos analisar o Bairro Camobi no contexto da organização socioespacial de Santa Maria (ROCHA, 2011), com o detalhamento das suas principais tipologias habitacionais. Nesse sentido, o método histórico foi extremamente importante para balizar o entendimento da produção habitacional de Camobi, ao longo de sua evolução socioespacial.

A seguir, empreende-se esse levantamento e análise espacial apoiados em trabalho de campo e bibliográfico, destacando-se os loteamentos habitacionais, os condomínios fechados de uso residencial e as áreas de ocupação irregular.

O bairro Camobi é composto por 10 vilas, 8 loteamentos, 11 parques/condomínios (Tabela 2). Também possui 4 praças, e, segundo a Prefeitura Municipal de Santa Maria, em 2007, foi entregue a primeira praça do bairro – a Praça Estação Colônia, na Vila Santa Helena. Em 27/11/2008, foi inaugurada a terceira área de lazer do bairro, a Praça do Poeta, localizada entre os parques residenciais Alto da Colina e Santa Lúcia. O bairro também possui a Praça da Cohab Fernando Ferrari e a Dom Bosco, na Faixa Nova. O Bairro conta com grandes instituições governamentais, conforme destacamos no capítulo 4, quais sejam: a ferrovia, a UFSM e a BASM, além do aeroporto civil. Essas instituições, embora representem óbices criados, e, portanto, são entendidas como “barreiras” criadas que impedem a expansão urbana, no caso em estudo, o bairro Camobi, serviram para direcionar o crescimento urbano para a porção leste de Santa Maria, conforme sintetiza a Figura 23.

**Tabela 2** - Loteamentos e Condomínios Residenciais no bairro Camobi - Santa Maria/RS

Nome do Loteamento	Nº. do Loteamento	Nº. de Lotes	Nº. Quadras	Década de Criação
Vila Assunção	067	70	27	29/02/54
Vila Tereza	119	376	31	26/02/58
Loteamento Martim da Silva	273	34	4	12/01/60
Vila Santa Helena	102	110	7	13/04/64
Vila Vitória Rossato	82B	30	4	01/10/66
Vila Santos Dumont	100	523	30	01/1974
Loteamento Grazziotin	049	13	2	26/02/75
Parque Residencial Universitário	053	45	8	25/08/75
Vila do Canto	82 A	47	4	01/01/76
Vila Verde	231	60	5	06/1978
Núcleo Habitacional Fernando Ferrari (antiga Cohab Camobi)	167	540	27	06/1978
Parque Residencial Camobi	061	19	1	10/1979
Parque Residencial Fiori D'Itália	048	67	4	08/1980
Estação	173	223	12	10/1985
Vila Jardim	177	97	10	11/1985
Loteamento Behr (antigo Residencial Adolfo Behr)	025	146	25	26/11/85
Vila Carlos Gomes (antigo Loteamento Carlos Gomes).	178	33	4	08/1986
Parque Residencial Santa Lúcia	181	205	11	14/09/88
Parque Residencial Amaral	185	114	6	06/1989
Alto da Colina	047	283	10	1990
Parque Residencial Novo Horizonte	186	378	24	13/09/91
Parque Residencial Monte Carlo	191	53	4	27/11/91
Condomínio Novo Horizonte				1985/86
Petit Village	228	48	3	
Vila Toneto	230	145	6	
Parque Residencial Santa Lúcia III	-			
Vila Aparício de Moraes	-	-	-	-
Vila Progresso	-	-	-	-
Loteamento Irmão Leão	-	-	-	-
Loteamento Monfardini	-	-	-	-
Vila Almeida	-	-	-	-
Araçá				2008-2009
Loteamento Monte Bello I,II,III				2010-2013

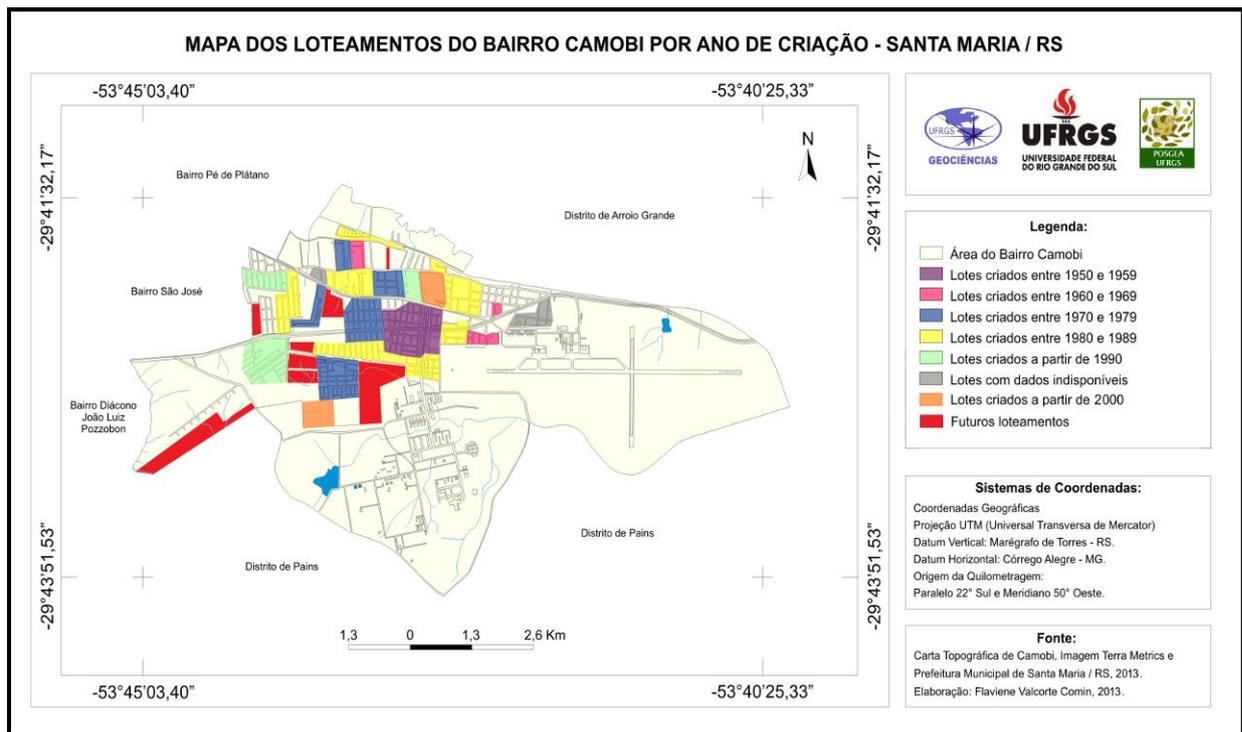
Fonte: DECIAN, W.; RAFFAELLI, J.A.; ROCHA, L.H.M.da. A produção do espaço urbano de Santa Maria – RS. Fapergs/UFSM, 1997. Adaptado: Trabalho de campo realizado em julho 2013.

É preciso ressaltar que alguns loteamentos e vilas que constam no levantamento realizado em 1997 (Tabela 3) não aparecem na lei do plano diretor da cidade, e vice-versa. Assim, o Loteamento Irmão Leão consta apenas na tabela descritiva do PDDUA/2006, entretanto não consta no mapa atual da divisão urbana da cidade, sendo que o mesmo acontece

com o Loteamento Monfardini. Já a Vila Almeida consta na tabela descritiva do PDDUA como pertencente ao bairro Camobi e ao Pé-de-Plátano, mas no mapa da divisão de bairros do PDDUA /2006 ele encontra-se localizado do bairro Pé-de-Plátano.

A partir da análise dos loteamentos pelo ano de criação, é possível traçar a evolução urbana do bairro Camobi. Assim, observando-se a tabela 3, pode-se perceber que as áreas de loteamentos mais antigos são as Vilas Assunção (1954) e Santa Helena (1964), localizadas nas proximidades da BR-287. Inicialmente os loteamentos eram denominados de vila, as quais tinham formação inicial geralmente espontânea, ou seja, onde já havia um pequeno número de residências e, mais tarde, são também criadas a partir de loteamentos programados pela iniciativa privada. Assim podemos observar na Tabela 4 as Vilas Assunção, Santa Helena, Tereza, Vitório Rossato. Ainda na década de 1970, ocorre a criação de loteamentos com a denominação de vilas, como a Vila Santos Dumont e a Vila do Canto.

**Figura 23-** Mapa dos loteamentos e condomínios do bairro Camobi por ano de criação



Fonte: Autora (2008), adaptado

Entretanto, conforme Silva (1995), a Vila Tonetto tem sua formação anterior à Viação Férrea (1885), e se origina em terras de Antônio Tonetto, que era também proprietário de um engenho de beneficiamento de arroz, ou seja, um proprietário fundiário e, concomitantemente,

um agente pertencente ao grupo dos capitalistas dos meios de produção, conforme foi salientado no capítulo 2.

Porém, a partir da década de 1970, há uma mudança com relação à implantação de novos loteamentos no que se refere à denominação de novas áreas urbanas loteadas para residência, passando estas a serem denominadas simplesmente de Loteamentos, ou então de Parques, Jardins e Condomínios Residenciais, conforme podemos observar na Tabela 2.

A década de 1970 é também o período de implantação de COHABs no bairro, como a COHAB Fernando Ferrari<sup>8</sup>, conjunto habitacional que tinha como objetivo servir de moradia para funcionários da UFSM. Atualmente, o Núcleo Habitacional Fernando Ferrari apresenta poucas residências que ainda mantêm a forma original (Figura 24), a maioria tem sofrido modificações (Figura 25), através de reformas ou demolição da residência original, em outras houve a verticalização com a construção de dois ou mais pavimentos. A área verde prevista deste loteamento encontra-se hoje ocupada de forma irregular.

**Figura 24:** Residência original



**Figura 25:** Residência com modificações na estrutura



Fonte: Trabalho de Campo/Junho 2012. Fotos: Comin. F, V.

Já o Residencial Camobi, localizado na Avenida João Machado Soares, conhecido como Condomínio do Conjunto Residencial Camobi, é o Conjunto Habitacional vertical mais antigo do bairro e sua construção data de outubro de 1979 (Figura 26).

<sup>8</sup> No abairramento conforme Lei Municipal nº2. 410/82 este núcleo habitacional não fazia parte do bairro Camobi, sendo ele próprio um bairro - bairro Cohab Fernando Ferrari.

**Figura 26 - Residencial Camobi**



Fonte: Trabalho de Campo/Agosto 2013. Foto: Comin, F.V

O Condomínio Residencial Novo Horizonte (Figura 27), que é um condomínio fechado, localizado na Avenida João Machado Soares e que data da década de 1980, representa um novo momento daquela Avenida, que se inicia com a expansão urbana e a valorização imobiliária no bairro a partir da ocupação da RS-509 e da implementação de novas infraestruturas e serviços, e que traz consigo a revitalização desta área. Pode-se observar, pelo padrão das moradias, que estas se destinam à classe média e à classe média alta.

**Figura 27 - Condomínio Novo Horizonte**



Fonte: Trabalho de Campo/Agosto 2013. Foto: Comin, F.V

As décadas de 1970 e 1980 são as de maior expansão do bairro, ocorrendo um aumento significativo no número de loteamentos, num total de 14, o que representa aproximadamente 1609 lotes.

Assim, temos o Parque Residencial Universitário (1975); Parque Residencial Camobi (1979); Parque Residencial Fiori D'Itália (1980), loteamento Behr (1985); Parque Residencial Santa Lúcia (1988); Parque Residencial Amaral (1989) e também as Vilas do Canto (1976); Vila Verde (1978); Estação (1985); Vila Jardim (1985); Vila Carlos Gomes (1986).

No Bairro existem dois loteamentos fechados, o primeiro deles é o Vila Verde (Figura 28) localizado na faixa velha de Camobi, nas proximidades do Centro Comercial Dois Irmãos; e o condomínio Novo Horizonte, situado na Avenida João Machado Soares, que se destinam à população de renda média alta e alta.

**Figura 28** – Pórtico de acesso ao Condomínio Vila Verde



Foto: Comin, F, V. Fonte: Trabalho de Campo/Junho 2012.

Para a mesma faixa de renda, média alta e alta, ainda neste período, décadas de 1970-1980, são criados os loteamentos Parque Residencial Santa Lúcia (Figura 29) e o Parque do Amaral (Figura 30). Junto a estes, no início da década de 1990, tem início a instalação do Parque Residencial Alto da Colina (Figura 31). Cabe observar que as vias destes loteamentos são bem arborizadas, mas as ruas, pavimentadas com paralelepípedos, encontram-se, em sua maioria, em péssimas condições.

**Figura 29** - Residência no Parque Residencial Santa Lúcia



Foto: Comin, F.V. Fonte: Trabalho de Campo/Junho 2012

**Figura 30** - Residência no Parque do Amaral



Foto: Comin, F, V. Fonte: Trabalho de Campo/Junho 2012

**Figura 31** - Residência no Parque Alto da Colina



Foto: Comin, F, V. Fonte: Trabalho de Campo/Junho 2012

Na Avenida João Machado Soares, no entorno da ferrovia, encontramos áreas de ocupação irregular, a Aparício de Moraes, conhecida pelos moradores como “Beco do Beijo”, a Vila Progresso e a Vila Carlos Gomes, onde reside uma população de baixa renda e/ou sem renda (Figura 32 e Figura 33). Há ainda outros locais com moradias para baixa renda, como na área ocupada de forma irregular da COHAB Fernando Ferrari, (Figura 34) e lotes pertencentes a moradores mais antigos, que ainda permanecem residindo no Bairro, em casas antigas e mal conservadas que eram sede de pequenas propriedades rurais, algumas localizadas na Estrada Antônio Gonçalves Amaral, onde também existia uma área invadida, conhecida como “Beco do Resbalo”, cujos moradores foram reassentados no Loteamento Diácomo João Pozzobon.

**Figura 32-** Áreas de ocupação irregular Aparício de Moraes “Beco do beijo”



Foto: Comin, F, V . Trabalho de campo: Setembro 2013

**Figura 33 -** Residências na vila Aparício de Moraes e vila Carlos Gomes



. Foto: Comin, F, V. Fonte: Trabalho de Campo/Agosto 2013.

**Figura 34 –** Áreas de ocupação irregular na Cohab Fernando Ferrari



Foto: Comin, F, V. Trabalho de campo Setembro de 2013.

Em Camobi, as tipologias habitacionais estão representadas por classes sociais bem expressivas: a que reside em áreas de ocupação irregular, representando as classes de baixa renda e outra representando a elite que reside em condomínios horizontais fechados de uso residencial (BECKER, 2005), e manchas da classe média no entanto, apresentam proximidade geográfica e distanciamento social imposto por muros, cercas elétricas e fortes esquemas de segurança, conforme os enclaves de Caldeira (1997).

Entretanto, com a falta de oportunidades para essas famílias, um processo de marginalização ocorre nestas áreas, fazendo com que a classe alta com medo da violência, busque formas de morar que ofereçam maior “segurança”.

Com isso temos uma nova dinâmica de segregação no bairro, ou seja, a auto-segregação por parte da elite que se refugia dentro destes “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997).

É muito frequente a sociedade rotular as pessoas que residem nas áreas de ocupação irregular do bairro, uma vez que os altos índices de criminalidade estão relacionados com essas áreas, com pessoas provenientes desses lugares, o que para muitas pessoas dificulta a contratação num emprego, por exemplo, pois o rótulo negativo acaba sendo generalizado.

Contudo, é necessário considerar que o direito à moradia e à cidade são prerrogativas comuns que devem ser garantida a todos, não podendo ser tratado como um privilégio a ser conquistado a partir das leis do mercado. Direitos estes que deverão ser assegurados por políticas públicas habitacionais que visem à ampliação ao mercado legal (para que não somente os mais abastados tenham acesso à habitação de forma legal) e a recuperação de áreas degradadas ocupadas irregularmente, através de reassentamentos ou, quando possível, a regularização fundiária.

No entanto, cabe considerar que ao se recomendar a realocação destas pessoas, é necessário realizar um trabalho de identificação desta população com o local da nova moradia dando condições de adaptação oferecendo mecanismos que atendam às suas necessidades de forma que possam ser integradas ao novo local.

Há uma tendência de aumento da população do bairro, a população de baixa renda não tem fácil acesso aos benefícios oferecidos pelo poder público que resulta em uma baixa qualidade de vida para esta população. Porém, o número de áreas invadidas tem diminuído fato este que pode ser decorrente do retorno positivo das políticas públicas de longo prazo, e também de como a Prefeitura vem cuidando dos espaços, tanto públicos como privados, que se encontram desocupados. A meu ver, o que tem contribuído também para esta queda no número dessas áreas é o fato da aquisição da casa própria ter se tornado mais fácil, com programas desenvolvidos pelo governo, como o “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV).

Todavia, há a necessidade de investigar por que está diminuindo o número de áreas invadidas e ampliando o número de condomínios fechados no Bairro Camobi, o que se deve em parte à dinâmica de expansão urbana produzida pelos promotores imobiliários elegendo setores da cidade para valorização e expulsando, indiretamente, os grupos fragilizados de renda.

Ao mesmo tempo em que a tendência de crescimento destas áreas ocupadas de forma irregular seja baixa, nota-se que a tendência de crescimento de condomínios fechados é alta, basicamente proporcional ao decréscimo das áreas ocupadas irregularmente, apesar de o número de áreas ocupadas de forma irregular no espaço urbano de Santa Maria ser superior ao número de condomínios horizontais fechados, até por que o processo de ocupação de forma irregular das periferias da cidade é anterior ao processo de estabelecimento dos condomínios horizontais fechados (PRADO, 2012).

Nessa conjuntura, observa-se que o local para onde os condomínios fechados têm se expandido de forma significativa são áreas que, apesar de não serem no centro urbano de Santa Maria, possuem grande infraestrutura e disposição para o desenvolvimento urbano, local este situado na Cidade Leste como dispõe o Zoneamento Urbano de Santa Maria, local onde se insere o bairro Camobi.

Vale destacar que, no momento que se instala um condomínio horizontal fechado em uma determinada área, junto com ele é levada uma série de benfeitorias como a implantação de vias, redes de energia elétrica, água e esgoto, ou seja, esta área nos arredores do condomínio se torna também atrativa para a população de baixa renda.

Nesse contexto, destaca-se o condomínio Novo Horizonte que se estabeleceu em 1986 e, logo após, se estabelece a ocupação irregular Aparício de Moraes, em 1993. No entanto, antes do condomínio Novo Horizonte se estabelecer nesta área já existiam duas outras ocupações irregulares (Rossato, de 1966 e Jardim, de 1982), mas por serem ocupações antigas as condições de infraestrutura e a organização espacial já estavam mais adequadas aos padrões urbanos da cidade. Isto justifica o fato do estabelecimento de diversos outros condomínios horizontais fechados próximos a áreas que foram ocupadas de forma irregular.

## 6.2 Áreas de expansão do bairro

De acordo com as edições de 11 e 12 de maio de 2013 do jornal Diário de Santa Maria, desde 2010 a Prefeitura aprovou a construção de 11 loteamentos e condomínios horizontais, cerca de 90% deles estão localizados na zona leste. Incluindo os residenciais populares desde 2007, a modalidade representa pelo menos 5,2 mil casas, aproximadamente 4 mil já construídas e 1,2 mil em execução. Eles devem abrigar cerca de 12 mil novos moradores.

A maioria dos residenciais em execução se encontra nas proximidades da BR-287 (Faixa Nova de Camobi). Um dos atrativos que levam às construções desses empreendimentos está relacionado com a existência de grandes vazios urbanos nessa região, glebas de 10, 20, 30 hectares que estão ociosas, ou seja, à espera de maior valorização imobiliária. A zona leste da cidade é quase independente do centro da cidade, poucos são os serviços não oferecidos no bairro.

### 6.2.1 Futuros Condomínios Fechados em Camobi

Seguindo a numeração utilizada na Figura 36, detalhamos os empreendimentos e suas principais características e localizações:

1) o empreendimento denominado Cidade Universitária Eco Village possui lotes com área média de 370 m<sup>2</sup> e preços variando de 95 mil a 130 mil reais, e está localizado na via de acesso à UFSM, divisa com distrito de Pains. Fará vizinhança com um loteamento de baixa renda que tem acessos limitados à infraestrutura;

2) O condomínio 2 ainda não possui nome definido e se localizará no distrito de Pains, próximo a um dos acessos à UFSM;

3) o condomínio Bauhaus possui uma área compreendida por 102 lotes residenciais de alto padrão de 500 a 1.700 m<sup>2</sup>, lotes estes diferenciados, de fácil acesso, distanciado apenas a 2 km da UFSM, e a 9 km do centro de Santa Maria. Possui todo o entorno murado e áreas de lazer internas. Os preços variam de 275 mil a 1.050.000 reais por lote (dados de setembro de 2013);

Observa-se nas fotos acima a presença de muro com aproximadamente 4 metros de altura. Esta barreira física, além de sua função de segurança e privacidade também irá bloquear a ventilação e parte da luz solar nas casas localizadas à esquerda, restringindo aos moradores apenas esta paisagem concretada. Em área frontal do condomínio estão sendo construídos

pavilhões para alugar, os preços variam de 6 mil a 8 mil reais. Até o momento identificamos apenas três casas sendo construídas no condomínio Bauhaus.

4) condomínio fechado sem nome localizado na Avenida João Machado Soares, próximo à entrada da área de ocupação irregular Aparício de Moraes;

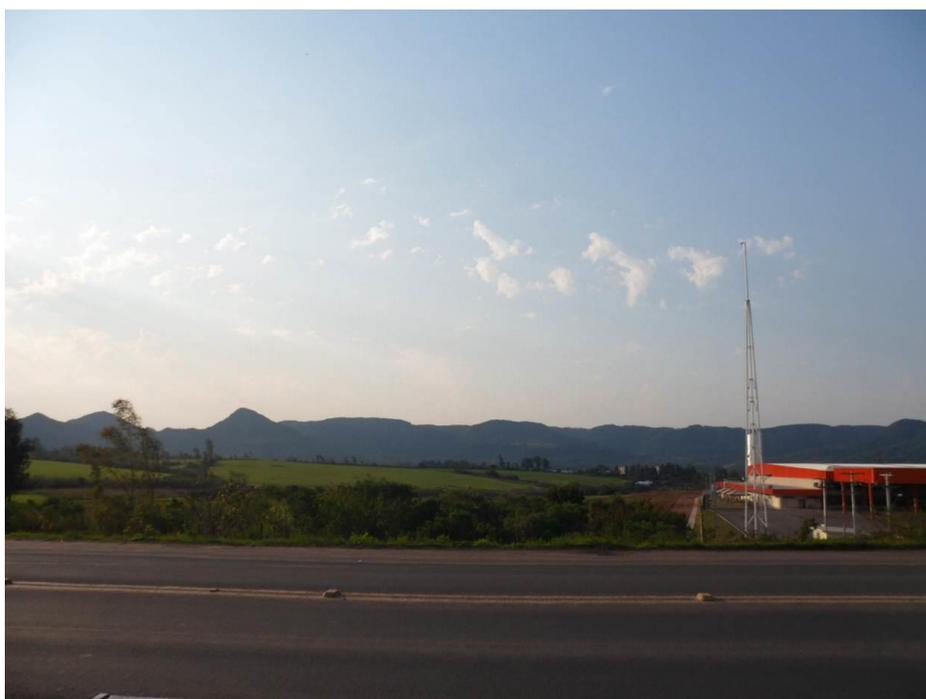
### 6.2.2 Loteamentos e áreas de expansão em Camobi

Além dos condomínios horizontais de alto padrão, o Bairro Camobi apresenta uma série de loteamentos para fins residenciais, conforme descrição sucinta a seguir:

5) o empreendimento denominado Residencial Parque Santa Lúcia III está sendo construído em uma área atrás da rede de supermercados Atacadão, já contando com arruamento e instalações de rede elétrica. Os terrenos de 360 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup> custam em torno de 180-200 mil reais;

Em nível de comparação monetária, uma gleba de localizada ao lado de comércio varejista de grande porte, na divisa com o Bairro São José, está à venda por seis milhões de reais (Figura 35).

**Figura 35** – Gleba de terra à venda



Fonte: Trabalho de Campo setembro, 2013.

6) Residencial Santa Júlia, localizado próximo aos demais condomínios que formam um cinturão em torno da COHAB Fernando Ferrari (Monte Bello, Parque Novo Horizonte e outro ainda sem nome). Via de acesso encontra-se em estado bem precário, estrada de chão com muitos buracos, em contrapartida, o arruamento do loteamento está com calçamento e iluminação executados;

7) Residencial Parque Novo Horizonte IV, se localizará entre o loteamento Monte Bello e o Santa Júlia. A área, até recentemente, era utilizada para plantio de soja, e passará por processo de aterramento para viabilizar as obras de urbanização;

8) Residencial Monte Bello, localizado atrás da Cohab Fernando Ferrari, passou por três fases de loteamento, a primeira em 2008, com casas geminadas de 1 e 2 dormitórios que, na época, valiam aproximadamente 60 mil reais, e hoje o mesmo imóvel custa cerca de 90 mil. Nas fases seguintes, as opções de casas foram ampliadas para até três dormitórios e deixaram de ser geminadas, aumentando, conseqüentemente, o padrão e o valor das moradias .

9) Loteamento residencial sem denominação, até o momento, em área de expansão no Bairro Camobi, localizado entre a COHAB Fernando Ferrari e a UFSM, e como parte do empreendimento Monte Bello, destina-se ao mercado de média alta renda, com construção de casas com limite de 3 pavimentos em função da BASM, localização privilegiada em função da proximidade com a Universidade. Como podemos observar, a expansão do bairro já começou com aterramentos de áreas de banhado e implantação de redes de infraestrutura.

### 6.2.3 Futuros Condomínios Fechados no entorno de Camobi

Conforme foi referenciado na introdução do item 6.2, consideramos importante mapear também os empreendimentos que se encontram nas proximidades de Camobi, na divisa com os bairros Pé de Plátano, São José e Diácono João Luiz Pozzobom, uma vez que eles também utilizarão de infraestrutura e serviços disponíveis na presente área de estudo.

10) Parque Residencial Ouro Verde, localizado no bairro Pé de Plátano, compreende lotes com área total de 364 m<sup>2</sup>, custando em torno de 130 mil reais o terreno. O limite do residencial obedece o traçado da antiga linha férrea em formato de “S”. Tem uma vista privilegiada do rebordo do Planalto.

11) Loteamento de expansão da Vila Maringá, localizado no bairro Diácono João Luiz Pozzobom, caracterizado por uma população de baixa renda, sendo a maioria proveniente de realocação de áreas de risco, fará fundos com o condomínio de classe alta Cidade Universitária Eco Village;

#### 6.2.4 Loteamentos e áreas de expansão no entorno de Camobi

12) Condomínio Providence Clube Ecoresidencial, localizado próximo à faixa nova de Camobi (BR-287), no bairro São José, onde as residências custam em torno de 600 mil reais.

13) Condomínio Terras de Santorini, localizado às margens da Faixa Nova, no limite de Camobi com o bairro São José, denominado Terras de Santorini, iniciou recentemente a venda de 158 lotes de 335 a 580 m<sup>2</sup>. Ele ocupa 11 hectares. O condomínio terá ruas com calçamento, cabos de energia subterrâneos e rede de esgoto. Os preços dos terrenos estão em média 120 a 200 mil reais.

14) Condomínio Viareggio Residence Club compreendendo lotes com área total de 435 m<sup>2</sup>, e o custo em torno de 155 mil reais, localizado na RS-509, no bairro São José;

15) Vila Capri, que faz limite com o empreendimento Viareggio, e que mantém a mesma média de preço de 150 mil reais.

Diante disso, apresentamos uma análise espacial sobre a localização de alguns condomínios e loteamentos que irão contribuir para a expansão urbana do bairro, indicando as tendências de expansão urbana, através da Figura 36, um mapa síntese dos futuros loteamentos e condomínios localizados no bairro Camobi. Consideramos interessante mapear também os empreendimentos que se encontram nas proximidades do bairro, uma vez que eles também utilizarão de infraestrutura e serviços disponíveis em Camobi, e também porque o sentimento de pertencimento ao bairro ultrapassa a divisão política já que a mesma é recente.

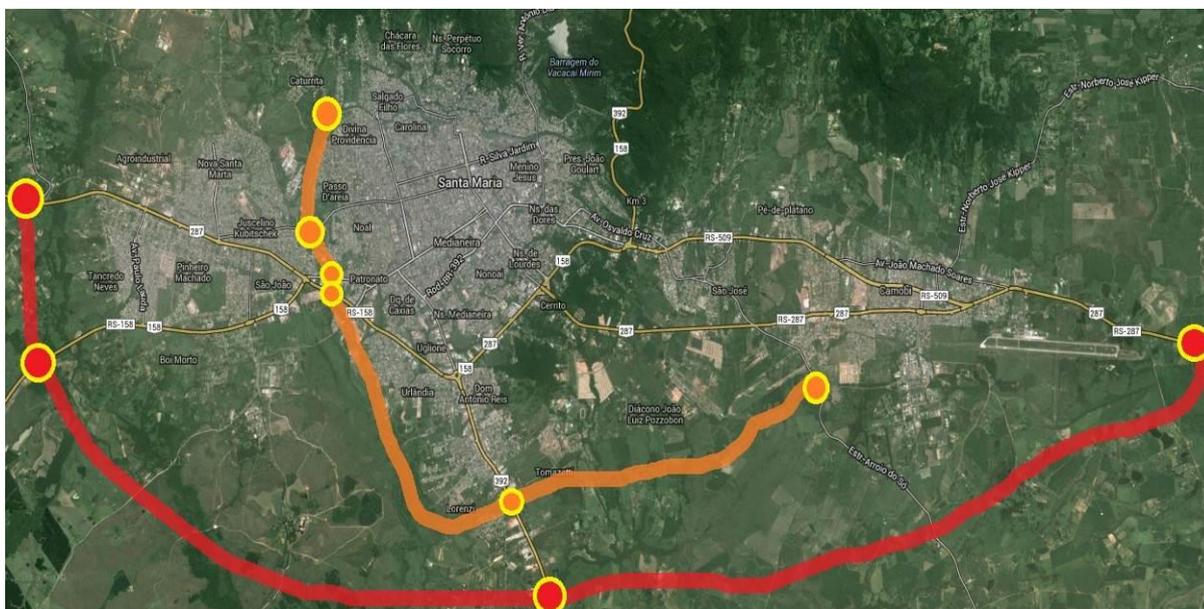
**Figura 36 - Mapa síntese dos loteamentos condomínios fechados de Camobi e seu entorno**



Fonte: Org. Autora, 2013

Para contemplar a densificação do bairro Camobi e de bairros adjacentes, novas vias perimetrais estão previstas para a cidade de Santa Maria, e duas delas beneficiarão o bairro Camobi, uma vez que há grandes congestionamentos em horários de pico ao longo da BR-287 e RS-509, como podemos observar na Figura 37, elas serviriam para desafogar o trânsito intenso. O projeto é nomeado no PDDUA como travessia urbana. Na referida figura, o eixo destacado em laranja, é a via projetada que tem sua origem na margem do Arroio Cadena, atravessando a cidade no sentido oeste-leste até o acesso à UFSM, instituição que deixará de ter apenas uma entrada principal; em vermelho, o outro anel periférico no sentido oeste-leste ainda não possui traçado definido, mas a priori inicia num trecho da BR-287, próximo ao Distrito Industrial, na saída para a RS-158, em direção a Rosário do Sul. Futuramente estas duas travessias terão ligações entre si. A funcionalidade de ambas embora seja desafogar o trânsito do perímetro urbano, também proporciona direcionar o trânsito para quem precisa ir até a UFSM, e pra quem precisa sair da cidade no sentido capital do estado. O projeto da via que dá acesso direto à UFSM já está em desenvolvimento, mas sem previsão para conclusão, enquanto a outra via mais periférica (eixo em vermelho na Figura 37) ainda está com estudos prévios.

**Figura 37** – Eixos periféricos de circulação viária previstos no entorno de Santa Maria.



Fonte: Trabalho de Campo setembro 2013.

Dessa forma, verifica-se uma expansão na implantação de loteamentos, sendo a maioria condomínios fechados, caracterizando um novo estilo de viver e morar que ainda não pode ter suas consequências analisadas uma vez que a sua maioria ainda não teve início ou está em fase de construção.

As ocupações de áreas de forma irregular acontecem com muita intensidade ainda na cidade de Santa Maria, conforme Rocha (2011), ainda maior que aquela apresentada pela implantação de condomínios fechados, mas em Camobi observa-se o oposto. Neste sentido, a segregação é fortemente observada pela construção de muros que separam áreas de alta renda e média renda, daquelas ocupadas de forma irregular.

Em suma, o espaço é utilizado não somente como reflexo das condições sociais, mas como condicionante dessas. Parte-se do entendimento de que é a disparidade da distribuição espacial dos fragmentos sociais que causa o acréscimo das diferenças socioespaciais. E isso acontece quando as diferenças sociais são estruturadas no espaço e adquirem uma feição espacial.

Assim, a estrutura residencial urbana do bairro Camobi é determinada pela classe alta, pois a mesma seleciona como local de residência as áreas mais atrativas, geralmente dotadas de ampla infraestrutura e em locais ambientalmente singulares, fazendo com que o remanescente da população se difunda no restante do espaço. Com isso, distintas classes tendem a ser separadas em diferentes setores do bairro, podendo assumir um padrão zonal de distribuição.

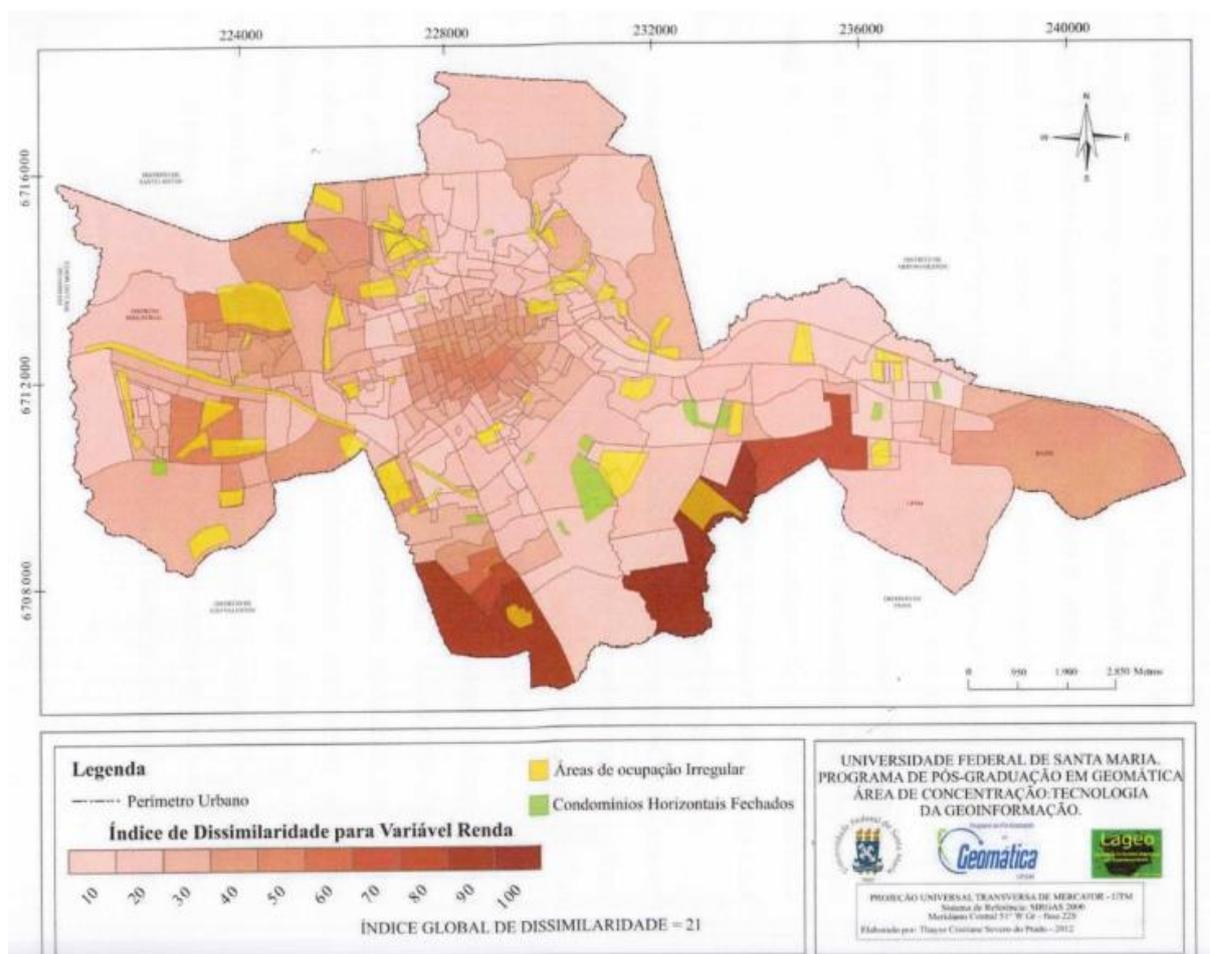
### **6.3 Índices de dissimilaridade, isolamento e exposição para o Bairro Camobi**

Nesta parte do trabalho temos como base a análise dos índices de segregação definidos por Prado (2012) em sua dissertação de mestrado. A análise de Prado (2012) foi realizada na escala municipal, e deste será feito um recorte somente do bairro Camobi, foco para esta pesquisa.

Diante disso, faz-se necessário algumas considerações relevantes à pesquisa.

A Figura 38 ilustra nas cores mais escuras áreas onde há maior índice de dissimilaridade, representando maior agrupamento/segregação de um determinado grupo de renda.

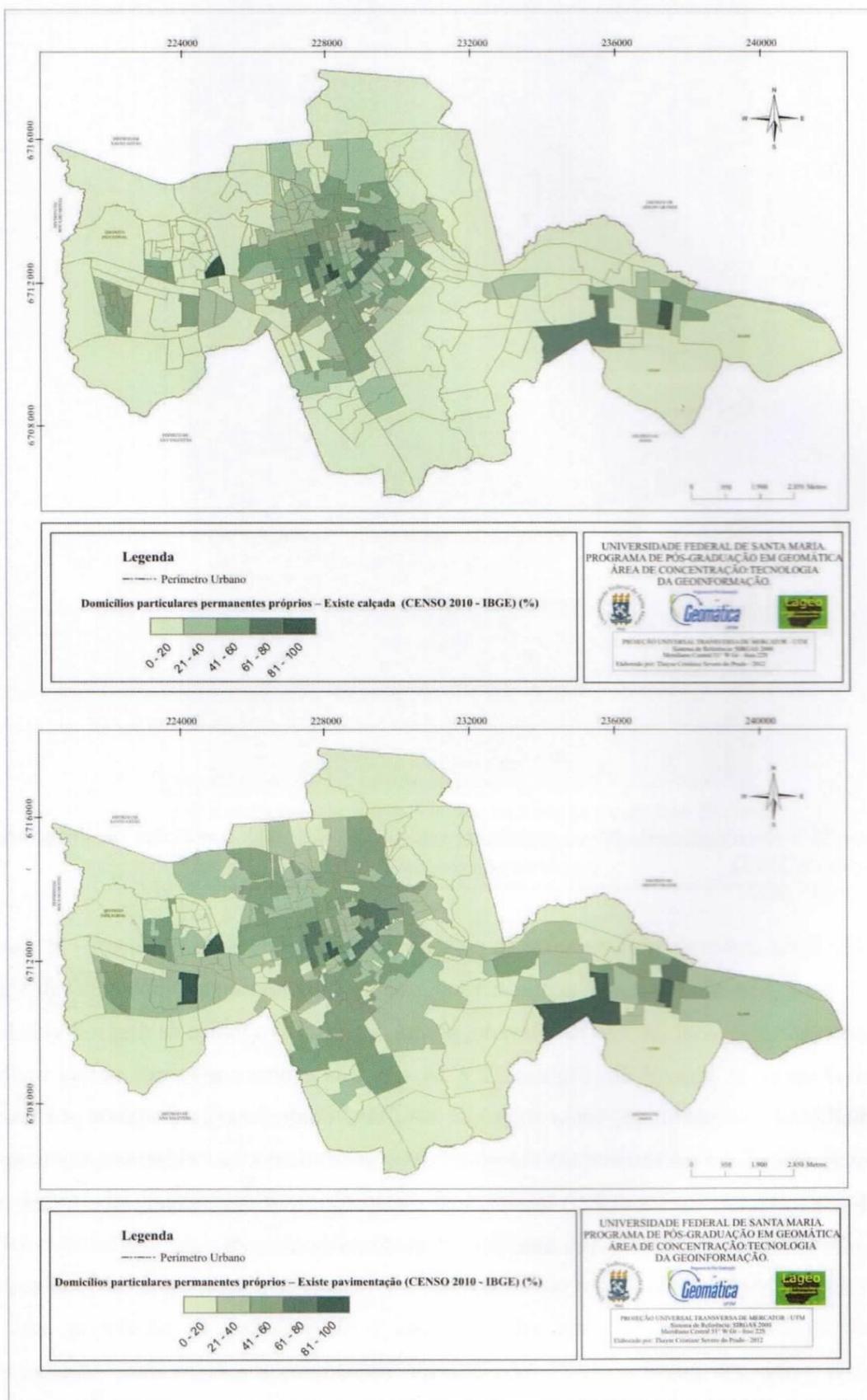
**Figura 38** – Mapa do Índice Local de Dissimilaridade para a variável renda dos responsáveis, condomínios horizontais fechados e áreas de ocupação irregular



Fonte: Prado (2012)

Analisando-se a Figura 38 identifica-se que os baixos índices de dissimilaridade encontrados em Camobi justificam-se pelo fato de que há tanto presença de áreas de ocupação irregular, quanto de condomínios horizontais fechados e loteamentos de alto padrão. Ainda assim, apresenta um maior equilíbrio e, portanto um menor índice de dissimilaridade. Quando analisamos a Figura 39 a seguir, é possível observar-se que no bairro Camobi temos diversas condições de infraestrutura, havendo setores com baixas condições de infraestrutura (inferior à 20%) e outros com melhores condições (acima de 40%).

**Figura 39** – Mapa de Infraestrutura urbana no espaço urbano de Santa Maria-RS



Fonte: Prado (2012).

O setor se destaca por uma alta composição populacional, quanto a intensidade populacional do grupo que possui rendimento de 5 a 10 salários mínimos (SM). Cabe destacar que a intensidade populacional local do grupo de 5 a 10 salários mínimos é inferior à composição populacional do setor devido ao fato de que os setores vizinhos apresentam áreas com a presença de grupos de menor renda. Nesse sentido, embora apresente uma composição populacional de responsáveis pelo domicílio de alta renda (5 a 10 salários mínimos), o mesmo localiza-se próximo a setores censitários que tornam sua composição populacional local mais equilibrada. Próximo a este setor, temos áreas de ocupação irregular citadas anteriormente. Ainda próximo ao setor encontra-se o loteamento de alta renda Alto da Colina, tipo residencial segundo Figura 40.

**Figura 40-** Residência alto padrão Alto da Colina



Fonte: Trabalho de Campo setembro 2013.

Para Prado (2012), o índice de isolamento representa a dimensão exposição/isolamento dos índices de segregação. Por meio do resultado do índice local de isolamento é possível identificar qual grupo encontra-se isolado no setor censitário que contém maior desequilíbrio populacional, identificados anteriormente no mapa da dissimilaridade. É importante porque já que existe a presença de todos os grupos disseminados nos setores, é necessário comparar os índices globais para identificar o que possui maior isolamento, o que no índice global de

dissimilaridade é diferente, quando aplicado em apenas um setor não possui nenhum parâmetro que possa servir de comparação.

Assim, quanto maior for à proporção de um grupo, maior será a probabilidade de que o mesmo possa vir a se isolar em vários setores censitários, bem como contribuir para o aumento do seu índice global. Os grupos que apresentam maior índice global de isolamento são os mesmo que estão em maior proporção no espaço.

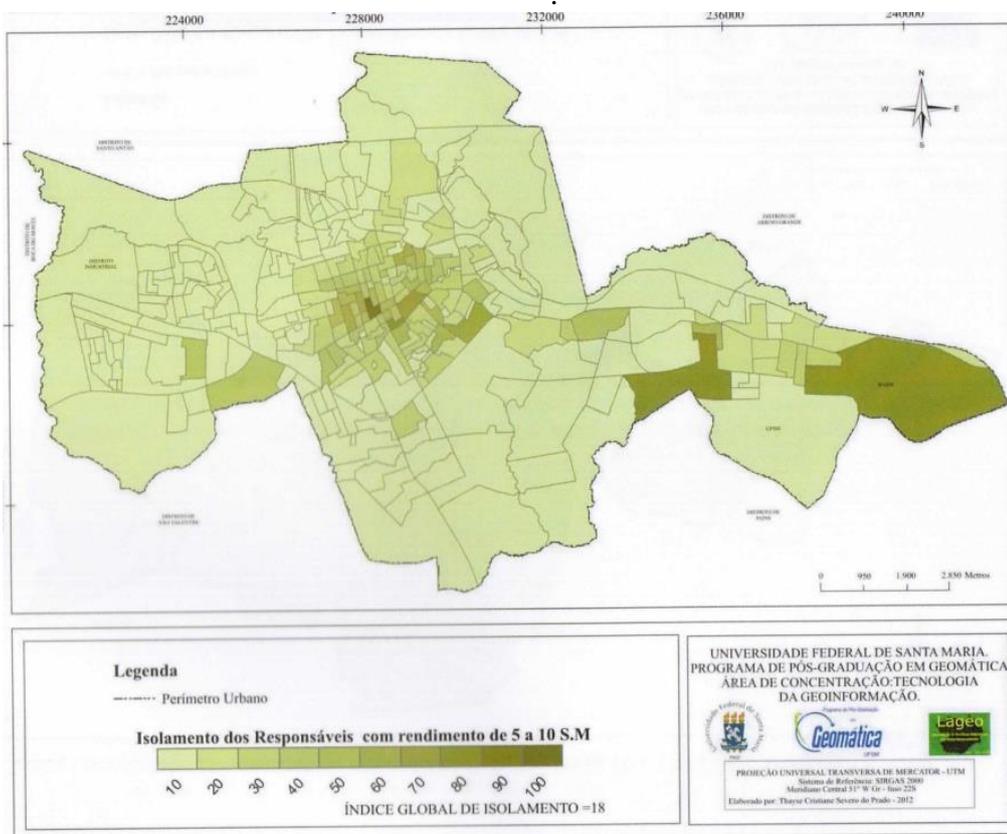
No setor mais segregado do bairro Camobi, Prado (2012) identificou seis grupos de renda que estavam isolados na área, destes, quatro eram de alta renda (acima de 5 salários mínimos) e dois de média renda ( de 2 a 5 salários mínimos). No entanto, o que possui maior isolamento na área é o grupo de responsáveis com rendimento de 5 a 10 salários mínimos, conforme apresentado no Quadro 7.

**Quadro 7** – Grupos de renda isolados no setor segregado de Camobi

Setor censitário segregado	
GRUPOS DE RENDA DO RESPONSÁVEL COM ELEVADO ÍNDICE LOCAL DE ISOLAMENTO	ÍNDICE GLOBAL DE ISOLAMENTO DOS GRUPOS
Isolamento dos responsáveis com rendimento de 2 a 3 salários mínimos	13
Isolamento dos responsáveis com rendimento de 3 a 5 salários mínimos	15
Isolamento dos responsáveis com rendimento de 5 a 10 salários mínimos (Figura 41)	18
Isolamento dos responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos	5
Isolamento dos responsáveis com rendimento de 15 a 20 salários mínimos	4
Isolamento dos responsáveis com rendimento de mais de 20 salários mínimos	3

Fonte : Prado (2012).

**Figura 41**– Mapa do índice local de isolamento dos responsáveis com rendimento de 5 a 10 salários mínimos

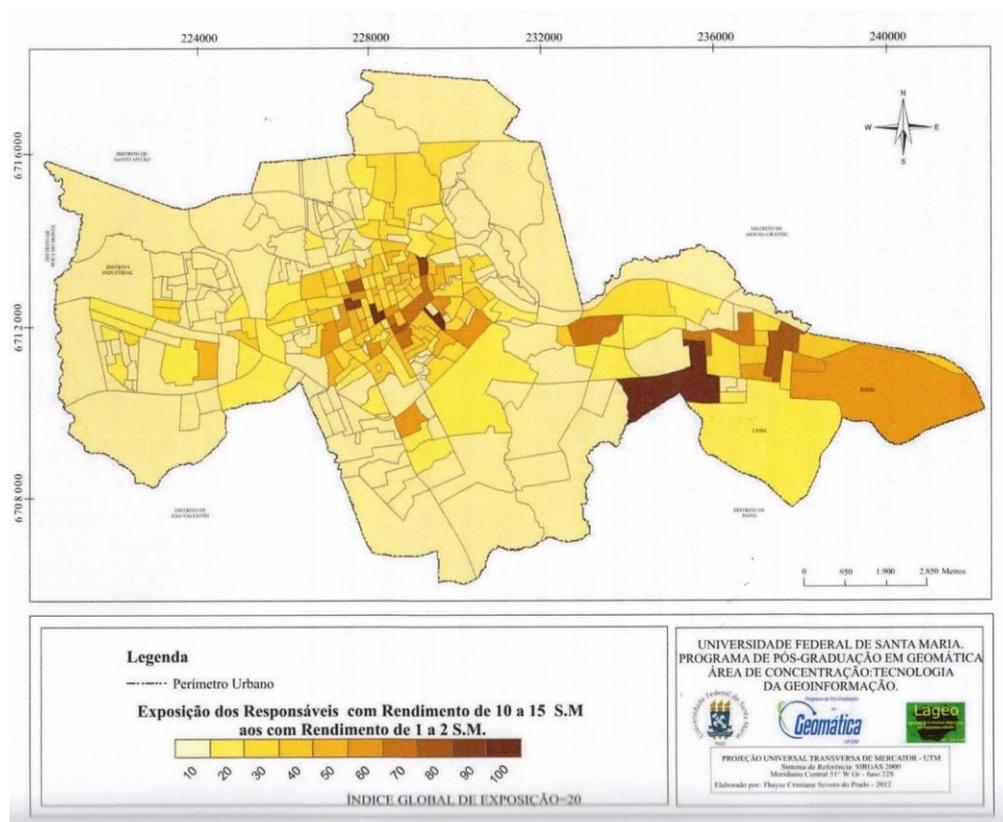


Fonte: Prado (2012)

Com relação ao índice de exposição, Prado (2012) observou quatro baixos índices de isolamento, sendo ainda possível observar que dentre estes, um grupo possui rendimento inferior a meio salário mínimo enquanto que os outros possuem renda superior a 10 salários mínimos. Prado (2012) ressalta que, de acordo com a análise dos índices locais de dissimilaridade feita para Santa Maria, a região leste (Camobi) está entre as menos segregadas. Com base nisso, Prado (2012) analisou os mapas do índice de exposição dos responsáveis com renda de  $\frac{1}{2}$  salário mínimo em relação aos grupos de responsáveis que possui renda de  $\frac{1}{2}$  a 1; de 1 a 2; de 2 a 3 e 3 a 5 salários mínimos, sendo possível identificar por região administrativa o grau de integração que predomina entre eles. Desta forma, para Camobi o grupo de responsáveis com rendimento de  $\frac{1}{2}$  a 1 salário mínimo possui baixo grau de integração; de 1 a 2 salários mínimos grau de integração intenso; de 2 a 3 salários mínimos baixo grau de integração e de 3 a 5 salários mínimos médio grau de integração. Assim o grupo mais integrado é o de 1 a 2 salários mínimos.

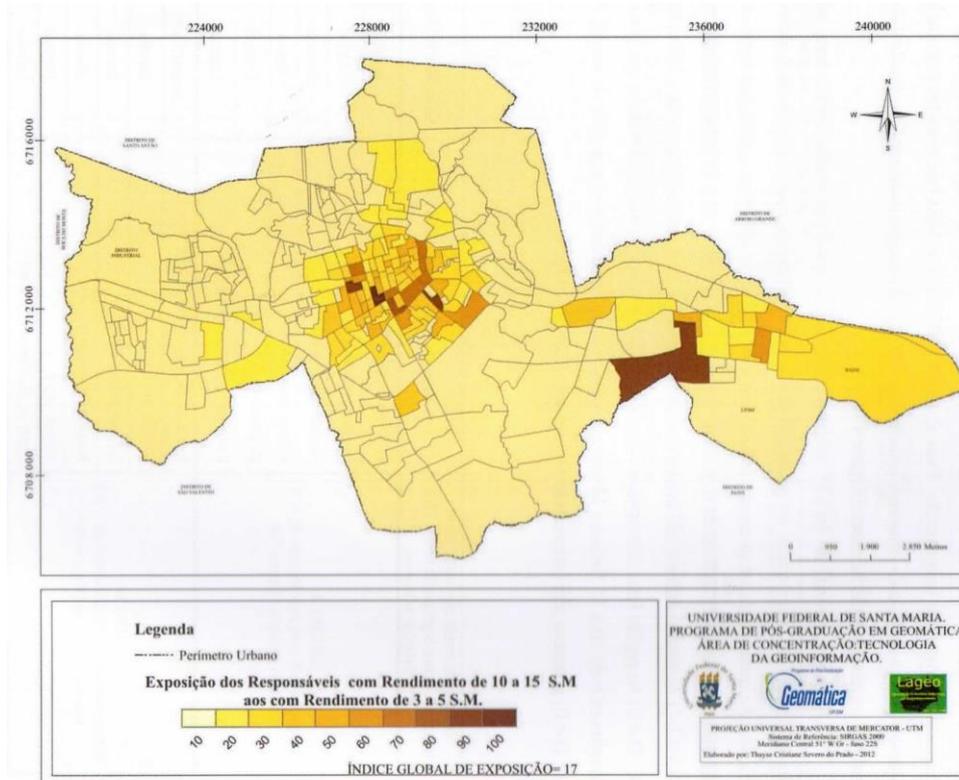
Com relação ao índice global de exposição dos responsáveis com renda de 10 a 15 salários mínimos em relação aos demais grupos de renda, Prado (2012), identificou 5 grupos aos quais o grupo de responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos está mais exposto, destes quatro grupos apresentam índices globais acima de 10, sendo que dois destes quatro (1 a 2 SM e 5 a 10 SM) mesmo sendo de classes de renda diferentes, apresentam os maiores índices igual a 20. Assim, o mapa de exposição dos responsáveis que possuem rendimento de 10 a 15 salários mínimos aos que possuem de 1 a 2 salários mínimos observa-se que tal grupo possui exposição elevada em Camobi. Também observa-se em Camobi, devido esses grupos terem intensidades populacionais no bairro, os grupos de renda de 10 a 15 salários mínimos com alto índice de exposição aos responsáveis com rendimento semelhante ao seu, de 3 a 5 salários mínimos.

**Figura 42-** Mapa do índice local de exposição dos responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos aos com rendimento de 1 a 2 salários mínimos



Fonte: Prado (2012)

**Figura 43** - Mapa do índice local de exposição dos responsáveis com rendimento de 10 a 15 salários mínimos aos com rendimento de 3 a 5 salários mínimos



Fonte: Prado (2012).

Assim, Prado (2012) constatou que a região leste (Camobi), mesmo apresentando baixo índice de segregação e assim uma maior integração espacial, não significa que haja uma interação entre as diferentes classes sociais existentes.

De fato, pela outra metodologia adotada no presente trabalho de averiguação *in loco* das tipologias habitacionais presentes no bairro Camobi e, posterior geração de mapa-síntese dos empreendimentos (loteamentos e condomínios fechados), constatou-se o desenvolvimento do processo de fragmentação e de segregação entre os vários conjuntos residenciais.

Em síntese, corroborando com o referencial teórico analisado no capítulo 2, a estrutura residencial é determinada pela classe alta, pois ela seleciona como moradia as áreas mais atrativas, geralmente dotadas de infraestrutura e em locais privilegiados, fazendo com que as demais classes se distribuam nos espaços intersticiais. Há predomínio de alta renda segregada mesmo que em poucos setores, também tem uma zona de transição entre diferentes grupos de renda segregados configurando um padrão de segregação em cunhas.

## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

As características físicas presentes da cidade de Santa Maria agem como óbices físicos, induzindo o crescimento da mesma no sentido Leste – Oeste. Neste sentido, a porção Leste da cidade, área onde se localiza o bairro Camobi, e que ocupa uma área plana na margem esquerda do rio Vacacaí Mirim, se insere no espaço da cidade, inicialmente como distrito, e, a partir da instalação da ferrovia, dá início a um processo de integração com o centro urbano, quando da construção do campus da Universidade Federal, da Base Aérea e do Aeroporto Civil.

A partir do levantamento das transformações relacionadas à dinâmica espacial do bairro, bem como ao processo de segregação e a sua forma correspondente de exclusão socioespacial, podemos verificar que esse processo espacial e sua forma resultante de ocupação e apropriação do espaço, pelas classes sociais mais abastadas, traduzem e influenciam, aparentemente, na reconfiguração do espaço urbano da cidade de Santa Maria/RS, tendo-se analisado como recorte espacial o Bairro Camobi.

Verificaram-se as constantes mudanças sociais e econômicas ocorridas ao longo do tempo levando à reorganização interna da cidade, introduzindo novas formas de organização e incentivando a reflexão sobre a evolução da morfologia urbana do presente bairro.

O entendimento da evolução histórica do bairro auxiliou na compreensão de sua dinâmica atual através da análise de sua ocupação, de sua estruturação e de seu crescimento urbano, vinculado com a instalação de importantes instituições, como a Estação Ferroviária – Estação Colônia, a Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), a Base Aérea de Santa Maria (BASM) e, atualmente, pelo início da implantação de grandes condomínios residenciais. Sua localização na extremidade leste da cidade, no setor urbano que faz a conexão rodoviária com a capital do Estado, condiciona a expansão territorial no sentido leste-oeste em função de barreiras fisiográficas naturais – Planalto, ao norte, e Depressão, ao sul.

A segregação residencial, embora em alguns casos com proximidade física das unidades espaciais analisadas, é resultado da separação das classes sociais, sendo que essa divisão origina padrões espaciais, cada vez mais surgem espaços privados fechados destinados às classes média e alta nas periferias, o novo padrão de segregação residencial apresenta características como a proximidade física entre as diferentes classes.

Em síntese, entendemos a segregação como um processo que tem como condicionante e reflexo as desigualdades econômicas e sociais entre as classes, dentro do sistema capitalista, o

qual se espacializa nas mais distintas formas de ocupações residenciais, quantidade e qualidade de serviços oferecidos, inclusive serviços relacionados à infraestrutura.

Sobre a estruturação do espaço de forma fragmentada, identificamos como tendência setorial linear e o crescimento celular na escala micro, ou seja, uma nova forma de separação de funções e elementos socioespaciais.

A expansão urbana tem causa relacionada à demanda e ao consumo de espaço, que constituem a última característica de desenvolvimento urbano pós-moderno latinoamericano.

Entre as especificidades de Santa Maria, temos uma urbanização polarizada, que compreende o período entre 1960 e 1990, neste período observamos que o desenvolvimento urbano e das formas espaciais estão vinculados à implantação da Universidade Federal de Santa Maria e ao aumento de novas atividades comerciais e de serviços. Intensificam-se a ocupação do vetor leste-oeste, além do crescimento urbano em novas áreas da cidade.

A cidade fragmentada compreende a fase mais recente do desenvolvimento urbano, que se inicia em 1990 e se estende até os dias atuais. Apresenta uma intensificação da fragmentação do espaço, e uma forte tendência de implantação de condomínios fechados, de adensamento vertical na área central e com expansão para o setor leste, que refletem no espaço o processo de esgotamento do padrão centro-periferia, constituindo-se agora em proximidades físicas e distanciamentos sociais, representadas no modelo da organização socioespacial da cidade de Santa Maria-RS.

No presente estudo, a metodologia para se avaliar o processo de segregação interno ao bairro de Camobi foi adotar como unidades de análise, para efeitos de comparação, os próprios loteamentos e condomínios, ou seja, um trabalho empírico *in loco* onde se constatou a segregação. No caso de Prado (2012), as unidades de análise foram os setores censitários (observando-se na escala de toda a cidade), o que pode “mascarar” os resultados, uma vez que as respostas no censo são de livre espontânea vontade dos recenseados e não necessariamente correspondem à verdade.

Assim, constatou-se que não é exclusivamente a segregação que ocorre no bairro, mas também outros processos que se entrelaçam como o de especulação imobiliária, coesão espacial em função da UFSM e BASM, fragmentação socioespacial, transformação de usos agrícolas em urbanos.

O processo de segregação ultrapassa os limites do bairro Camobi, avançando sobre os bairros adjacentes (Pé de Plátano, São José) e que durante décadas foram deixados como vazios urbanos para fins de especulação.

Em Camobi, todas as faixas de renda estão presentes, inclusive as de classe média, por isso é difícil “visualizar” a segregação, uma vez que a bibliografia apoia-se muito na polarização entre ricos e pobres e esquecem os de média renda.

Identificamos que em Camobi as tipologias habitacionais estão representadas por classes sociais bem expressivas: a que reside em áreas de ocupação irregular, representando as classes de baixa renda e outra representando a elite que reside em condomínios horizontais fechados de uso residencial e manchas da classe média. No entanto, apresentam proximidade geográfica e distanciamento social imposto por muros, cercas elétricas e fortes esquemas de segurança.

O número de áreas invadidas tem diminuído, fato este que pode ser decorrente do retorno positivo das políticas públicas de longo prazo, e também de como a Prefeitura vem cuidando dos espaços, tanto públicos como privados, que se encontram desocupados. A meu ver, o que tem contribuído também para esta queda no número dessas áreas é o fato da aquisição da casa própria ter se tornado mais fácil, com programas desenvolvidos pelo governo, como o “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV).

Todavia, há a necessidade de se investigar por que está diminuindo o número de áreas invadidas e ampliando o número de condomínios fechados no Bairro Camobi, o que se deve em parte à dinâmica de expansão urbana produzida pelos promotores imobiliários elegendo setores da cidade para valorização e expulsando, indiretamente, os grupos fragilizados de renda.

Nessa conjuntura, observa-se que o local para onde os condomínios fechados têm se expandido de forma significativa são áreas que, apesar de não serem no centro urbano de Santa Maria, possuem grande infraestrutura e disposição para o desenvolvimento urbano, local este situado na Cidade Leste como dispõe o Zoneamento Urbano de Santa Maria, local onde se insere o bairro Camobi.

A maioria dos residenciais em execução se encontra nas proximidades da BR-287 (Faixa Nova de Camobi). Um dos atrativos que levam às construções desses empreendimentos está relacionado com a existência de grandes vazios urbanos nessa região, glebas de 10, 20, 30 hectares que estão ociosas, ou seja, à espera de maior valorização imobiliária. A zona leste da cidade é quase independente do centro da cidade, poucos são os serviços não oferecidos no bairro.

Com este trabalho foi possível identificar as formas de segregação residencial, através da identificação, periodização e análise das fases de desenvolvimento urbano do bairro Camobi, com isso contribuindo para a identificação das tendências de crescimento urbano do Bairro Camobi e sua influência na reestruturação urbana de Santa Maria/RS.

## 8. REFERÊNCIAS

---

ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO BRASIL. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Rio de Janeiro: IBGE, 1986.

AULETE, Caldas. **Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa**. Lisboa: Sociedade Industrial de Tipografia, 1948, 3<sup>a</sup> ed., v. 1.

BARBOSA, Anallu Rosa. **Influência do ruído aeronáutico na população que reside nas imediações da Base Aérea de Santa Maria**. Dissertação de Mestrado Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil e Ambiental 2011.

BARCELLOS, Tanya; MAMMARELLA, Rosetta. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. *In: Anais do XXII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR*, 22.,2007, Belém.

BARROS. Sandra Leão. **Que Recorte Territorial Podemos Chamar de Bairro?: O caso de Apipucos e Poço da Panela no Recife**. *Versión en portugués*. Disponível em:[http://revistaurbanismo.uchile.cl/CDA/urb\\_completa/0,1313,ISID%253D315%2526IDG%253D2%2526ACT%253D0%2526PRT%253D6651,00.html](http://revistaurbanismo.uchile.cl/CDA/urb_completa/0,1313,ISID%253D315%2526IDG%253D2%2526ACT%253D0%2526PRT%253D6651,00.html)> Acesso em 17 set 2008.

BECKER, D. **Condomínios Horizontais fechados: avaliação e desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano**. 2005. 164f. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005.

BELÉM, J. **História do município de Santa Maria – 1797-1933**. Santa Maria: editora da UFSM, 1989.

BELTRÃO, Romeu. **Cronologia histórica de Santa Maria e do extinto município de São Martinho**. Santa Maria: Palotti, 1958.

BOLFE, Sandra Ana. **Transformações do Espaço urbano de Santa Maria –RS e sua Região: tendências e condicionantes**. Tese de Doutorado.USP, São Paulo, 2003.

BORSODORF, Axel. **Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana**. *EURE (Santiago)*, vol.29, no.86, p.37-49, 2003.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio.Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos,CEBRAP*,n.47,p.155-176, mar.1997.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo:USP,2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto Acadêmica, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, C.O. **A habitabilidade urbana como referencial para a gestão de ocupações irregulares**. 2007.181f. Dissertação de Mestrado. Pontífica Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2007.

COMIN, Flaviene Valcorte. **Estudo da Expansão Territorial Urbana e do Uso do Solo urbano nas três principais vias do Bairro Camobi-Santa Maria/RS**. Trabalho de Graduação. Universidade Federal de Santa Maria/RS, 2008.

CORDEIRO, G.I.; COSTA, A.F.da. Bairro: contexto e intersecção. In: VELHO, G. (org). **Antropologia Urbana Cultura e sociedade no Brasil e em Portugal**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

CORDEIRO, Helena Kohn. **O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão Recente**. São Paulo: Universidade de São Paulo/Instituto de Geografia, 1980.

CORONA & LEMOS, [...]. **Dicionário da Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Edart, 1972.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1999.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 2003.

DAL'ASTA, Ana Paula. **Elaboração de Zoneamento Geoambiental para o Perímetro Urbano de Santa Maria – RS**. Dissertação de Mestrado. UFSM, Santa Maria, RS, 2009.

ESPAÇO & DEBATES: revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, v.24, n.45.

ENCYCLOPAEDIA Britannica do Brasil. São Paulo: Melhoramentos, 1981, p. 245.

FERNANDES, Rosali. Braga. **Las Políticas de la vivienda en la ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular en el caso del Cabula**. Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003.

FERNANDES, Rosali, Braga; FÁDIA, dos Reis Rebouças. **A Pobreza na cidade de Salvador, Bahia - Brasil: Análise de Pirajá, exemplo de Segregação Sócioespacial**. In: Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica. **La Planificación Territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación**. Buenos Aires, 2 - 7 de mayo de 2010 Universidad de Buenos Aires. Disponível em <http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo/geocritica2010/75.htm> Acesso em Abril de 2012.

FERRARI, Celso. **Curso de Planejamento Municipal Integrado**. 7a. edição. São Paulo: Editora Livraria Pioneira, 1991.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio: o dicionário da língua portuguesa - Século XXI**. ED. NOVA FRONTEIRA, 1999,3ªed.

GEORGE, Pierre. **Geografia Urbana**, trad. do Grupo de Estudos Franceses de **Interpretação e Tradução**. São Paulo: DIFEL, 1983.

GIOVANNETTI, Gilberto; LACERDA, Madalena. **Melhoramentos**: dicionário de geografia: termos, expressões, conceitos. São Paulo: Companhia Melhoramentos, 1996.

GRANDE Enciclopédia Larousse Cultural. São Paulo: Nova Cultural, 1988, p. 595.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dados do Censo Demográfico 2010 para o município de Santa Maria, RS**. Capturado em 17 ago. 2013. Online. Disponível na Internet: <http://www.ibge.gov.br>

JANOSCHKA, Michael. **El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización**. *EURE (Santiago)*,28(85), 11-20, 2002. Recuperado em 08 de setembro de 2013, [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-1612002008500002&lng=es&tlng=es.10.4067/S0250-71612002008500002](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-1612002008500002&lng=es&tlng=es.10.4067/S0250-71612002008500002).

KLARMANN, Herbert. e FRIEDERICH, J. **Diagnóstico Urbano, Rural e Ambiental do bairro e distrito de Camobi** – Santa Maria. Departamento de Geociências. UFSM. 1990. (mimeografado).

LAGO, Luciana. O que há de novo na clássica dualidade núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO: Luiz César de Queiroz.(Org). **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro: Revan, 2000. P.207-228.

LAKATOS, Eva Maria. & MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 6ª edição. São Paulo: Atlas, 2005.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 2004.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARCUSE, P. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado**. *Espaço & Debates*, v. 24, n. 25, 2004.

MARQUES, Eduardo. **Redes Sociais Segregação e Pobreza**.Ed. UNESP, 2010.

MATTOS, Carlos A. de. **Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina**: cinco tendencias constitutivas. In: LEMOS, Amália Inês G. de; ARROYO, Mónica; SILVEIRA, Maria Laura (orgs.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. Buenos Aires: CLACSO; São Paulo: USP, 2006, p. 41-73.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 9ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, 1997.

OLIVEIRA, Márcio Piñon. O retorno à cidade e novos territórios de restrição e cidadania. In: SANTOS, Milton *et. al.* **Território, territórios**: ensaios sobre o ordenamento territorial. Rio de Janeiro: DP&A, 2006, 2ª ed. p.173-198.

OLIVEIRA, Nádia. **Vazios Urbanos em Porto Alegre: uso capitalista do solo e implicações sociais.** Porto Alegre: Fundação de economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser, 1989.

PDDUA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria.** 2006. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/planodiretor/>>. Acesso em 19 maio de 2012.

PRADO, Thayse Cristiane Severo do. **Segregação Residencial por Índices de dissimilaridade, isolamento, exposição, com indicador renda, no espaço urbano de Santa Maria-RS, por geotecnologias.** Dissertação de Mestrado do Programa de Pós Graduação em Geomática, UFSM, 2012.

PRÉTECEILLE, Edmond. A construção social da segregação urbana: convergências e divergências. In **ESPAÇO & DEBATES: revista de Estudos Regionais e Urbanos**, São Paulo, v.24, n.45. pad.11-23 –jan/jul 2004.

RAMOS, Aluisio Wellichan. **Fragmentação do espaço da/na cidade de São Paulo: espacialidades diversas do Bairro da Água Branca em questão.** Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. 2001. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/>. Acesso em 19 maio de 2012.

ROCHA, Lilian Hahn Mariano da. **Padrão Locacional da Estrutura Social: Segregação Residencial em Santa Maria-RS.** Tese de Doutorado. Florianópolis, UFSC, 2011.

RODRIGUES, Arlete Moyses. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 1988.

ROLNIK, Raquel. São Paulo, início da industrialização: o espaço e a política. In: KOWARICK, Lúcio (org.) **As lutas sociais e a cidade.** 2.ed. Rio de Janeiro: Ed. Paz e Terra, 1994. p. 95-110.

ROSSI, Aldo. **La arquitectura de la ciudad.** 8ª Edição. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1992.

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. **SEGREGAÇÃO RESIDENCIALNAS PRINCIPAIS CIDADES CHILENAS: TENDÊNCIAS DAS TRÊS ÚLTIMAS DÉCADAS E POSSÍVEIS CURSOS DE AÇÃO.** Espaço & Debates. São Paulo, vol.24, n.45,jan-jul 2004, p.60-74.

SANTA MARIA. **Lei Municipal de N°.2770/86 de 02 de Julho de 1986.** Santa Maria: Câmara Municipal, 1986. Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br>. Acesso em 06 de novembro de 2008.

\_\_\_\_\_. **Lei Municipal de N°.2410/82 de 14 de Outubro de 1982.** Santa Maria: Câmara Municipal, 1982. Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br>. Acesso em 06 de novembro de 2008.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar Nº. 042/2006 de 29 de dezembro de 2006.** Santa Maria: Câmara Municipal, 2006. Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br>. Acesso em 06 de novembro de 2008.

SANTOS, Carlos Nelson dos. **A cidade como um jogo de cartas.** Niterói: Eduff; São Paulo: Projeto, 1988a.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Edusp, 2002.

SANTOS, Milton. **Espaço & Método.** São Paulo: Nobel, 1997.

SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana.** São Paulo: Hucitec, 1989.

SERRA G. **O Espaço Natural e a Forma Urbana.** São Paulo: Ed. Nobel, Coleção Espaços, 1987.

SOARES, Maria Terezinha Segadas. **A Fisionomia das Unidades Urbanas.** In: SILVA, Fernando Nascimento . Rio de Janeiro em seus quatrocentos anos – Formação e desenvolvimento da cidade. Rio de Janeiro e São Paulo: Record, 1995.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. **Fobópole** (o medo generalizado e a militarização da questão urbana). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. “O bairro contemporâneo: ensaio de abordagem política”. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, n. 51, p. 139-172, 1989.

STROHAECKER, Tânia Marques. **O Bairro de São Cristovão:** de arrabalde aristocrático à periferia do centro. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, UFRJ, 1989.

STROHAECKER, Tânia Marques. **A Urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul:** contribuição para gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa. Tese de Doutorado em Geociências. Porto Alegre, UFRGS, 2007.

STROHAECKER, T. M. **A urbanização no Rio Grande do Sul.** In: VERDUM, R.; BASSO, L. A.; SUERTEGARAY, D. M. A. (Orgs.). *Rio Grande do Sul: paisagens e territórios em transformação.* Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2012.

WILHEIM, Jorge. **Projeto São Paulo:** propostas para melhoria da vida urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1982.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/ Licoln Institute, 2001.

# **ANEXOS**

---

## **ANEXO A – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA - LC0042/2006**

“Cria unidades urbanas, altera a divisão urbana de Santa Maria, dá nova denominação aos bairros e revoga a Lei Municipal nº 2770/86, de 02/07/1986, Artigos 2º a 25 e dá outras providências”.

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 042, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2006**

“Cria unidades urbanas, altera a divisão urbana de Santa Maria, dá nova denominação aos bairros e revoga a Lei Municipal nº 2770/86, de 02/07/1986, Artigos 2º a 25 e dá outras providências”.

**VALDECI OLIVEIRA**, Prefeito Municipal do Município de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul.

**FAÇO SABER**, em conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 99, inciso III, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte

**L E I :**

#### **TÍTULO I**

##### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** O Perímetro Urbano do 1º Distrito, Sede do Município de Santa Maria, está definido no Anexo 5, parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 033, de 29 de dezembro de 2005.

**Art. 2º.** Para fins de ordenação espacial, organização administrativa e para futura análise do uso do solo urbano de Santa Maria, procede-se uma divisão do Perímetro Urbano, através da delimitação e criação de unidades urbanas escalonadas.

#### **TÍTULO II**

##### **DAS UNIDADES URBANAS**

**Art. 3º.** Unidades Urbanas são partes escalonadas do Perímetro Urbano, definidas e delimitadas segundo critério de homogeneidade, denominadas de Regiões Administrativas (R.A.), Unidades de Vizinhança (U.V.) e Unidades Residenciais (U.R.) para fins meramente administrativo e de auxiliar as ações de planejamento.

§ 1º. Região Administrativa (R.A.): constitui-se a unidade setorial do Perímetro Urbano ligando entre si as Unidades de Vizinhança para fins administrativos;

§ 2º. Unidade de Vizinhança (U.V.): Constitui-se o núcleo básico do Perímetro Urbano, denominada de Bairro, ligando entre si as Unidades Residenciais com características urbanas semelhantes;

§ 3º. Unidade Residencial (U. R.): constitui-se a menor unidade urbana de relação e convivência, ligando uma parcela de unidades habitacionais dentro de um sistema viário, identificada por loteamento, condomínio residencial, parque residencial, jardim residencial, vila e outras, distribuídas dentro da U. V..

#### **TÍTULO III**

##### **DA DIVISÃO URBANA**

###### **CAPÍTULO I**

##### **DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS (R.As.)**

**Art. 4º.** O Perímetro Urbano fica dividido em oito Regiões Administrativas (R.As.):

- 1 - R.A. Centro Urbano;
- 2 - R.A. Norte;
- 3 - R.A. Nordeste;
- 4 - R.A. Leste;
- 5 - R.A. Centro-Leste;
- 6 - R.A. Sul;

7 - R.A. Centro-Oeste;

8 - R.A. Oeste.

## SEÇÃO IV

### DA R.A. LESTE

**Art. 8º.** Denomina-se R.A. Leste a unidade setorial do Perímetro Urbano, cuja delimitação inicia na confluência de uma sanga, que nasce a leste da Rua José Paulo Teixeira no Bairro Amaral, com o Rio Vacacaí-Mirim, segue-se a partir daí pela seguinte delimitação: leito do Rio Vacacaí-Mirim, no sentido a jusante; eixo da Estrada Municipal Norberto José Kipper, no sentido sul; eixo da linha férrea Santa Maria – Porto Alegre, no sentido leste, contornando para o Sul; leito da Sanga Lagoão do Ouro, no sentido a montante; eixo da Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, no sentido sudoeste; eixo da estrada para o Distrito de Arroio do Só, no sentido noroeste; linha de divisa noroeste do Colégio Agrícola da UFSM, no sentido noroeste, passando por uma sanga afluente do Arroio das Tropas no sentido a jusante; leito do Arroio das Tropas, no sentido a montante; Rodovia RST-287, no sentido leste; divisa oeste dos Loteamentos Santa Lucia II e Amaral, no sentido norte; eixo da Rua Antonio Gonçalves do Amaral, no sentido leste; fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Rua Anselmo Machado Soares, no sentido norte; eixo da Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido sudeste; eixo de corredor sem denominação, que dista aproximadamente 260 metros ao noroeste do cruzamento da Avenida João Machado Soares com a Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido nordeste; eixo da Avenida Oito de Junho, no sentido leste; leito de uma sanga afluente do Rio Vacacaí-Mirim, que nasce a leste da Rua José Paulo Teixeira, no Bairro Amaral, no sentido a jusante, até a sua foz, início dessa demarcação.

**Parágrafo único.** A R.A. Leste contém uma unidade de vizinhança:

1 - Bairro Camobi.

## SEÇÃO IV

### DA R.A. LESTE

#### SUBSEÇÃO I

#### DO BAIRRO CAMOBI

**Art. 32.** Denomina-se Bairro Camobi a unidade de vizinhança da R.A. Leste, cuja delimitação inicia na confluência de uma sanga, que nasce a leste da Rua José Paulo Teixeira no Bairro Amaral, com o Rio Vacacaí-Mirim, segue-se a partir daí pela seguinte delimitação: leito do Rio Vacacaí-Mirim, no sentido a jusante; eixo da Estrada Municipal Norberto José Kipper no sentido sul; eixo da linha férrea Santa Maria – Porto Alegre, no sentido leste, contornando para o Sul; leito da Sanga Lagoão do Ouro, no sentido a montante; eixo da Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, no sentido sudoeste; eixo da estrada para o Distrito de Arroio do Só, no sentido noroeste; linha de divisa noroeste do Colégio Agrícola da UFSM, no sentido noroeste, passando por uma sanga afluente do Arroio das Tropas no sentido a jusante; leito do Arroio das Tropas, no sentido a montante; Rodovia RST-287, no sentido leste; divisa oeste dos Loteamentos Santa Lucia II e Amaral, no sentido norte; eixo da Rua Antonio Gonçalves do Amaral, no sentido leste; fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Rua Anselmo Machado Soares, no sentido norte; eixo da Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido sudeste; eixo de corredor sem denominação, que dista aproximadamente 260 metros ao noroeste do cruzamento da Avenida João Machado Soares com a Avenida Prefeito Evandro Behr, no sentido nordeste; eixo da Avenida Oito de Junho, no sentido leste; leito de uma sanga afluente do Rio Vacacaí-Mirim, que nasce a leste da Rua José Paulo Teixeira, no Bairro Amaral, no sentido a jusante, até a sua foz, início dessa demarcação.

**Parágrafo único.** O Bairro Camobi contém as seguintes unidades residenciais:

I - CAMOBI - Toda a área do perímetro deste Bairro sem denominação específica;

II - BASE AÉREA DE SANTA MARIA (BASM) - A unidade residencial pública militar que limita ao norte com a Rua Rubem Martin Berta, Av. Brig. Manoel Lampert e Vila Santa Helena, com acesso pela Rodovia RST-287; ao leste, com a Linha Férrea Santa Maria – Porto Alegre; ao sul, com a Sanga Lagoão do Ouro e ao oeste, com a Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, Rua Cinco de Março;

III - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - A unidade residencial urbana que limita ao norte com a Avenida João Machado Soares, boca da Rua Equador, da Vila do Canto;

IV - CONDOMÍNIO VILA VERDE - A unidade residencial urbana que confronta ao nordeste com a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste, com uma gleba de terras que limita com Vila Santos Dumont; ao sul, com uma faixa de terras que entesta para a Rodovia RST- 287 e a oeste com os Parques Residenciais Amaral e Santa Lúcia;

V - ESTAÇÃO COLÔNIA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com o fundo dos lotes que

entestam ao sul com a Rua Vila-Lobos e a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Manoel Machado; ao sul, com a Base Aérea e Vila Santa Helena e, ao oeste, com a Rua Cinco de Março;

VI - LOTEAMENTO BEHR - A unidade residencial urbana que confronta: ao norte com as Vilas Santos Dumont, Teresa e Assunção; a leste, com a Rua 5 de Março; ao sul, com a Cidade Universitária; propriedades que entestam ao norte com a Avenida Rodolfo Behr e o Núcleo Habitacional Fernando Ferrari, e, ao oeste com a Rua 5 deste Loteamento;

VII - LOTEAMENTO CARLOS GOMES - A unidade residencial urbana localizada entre a linha férrea Santa Maria/Porto Alegre, ao norte e a Avenida João Machado Soares, ao sul, cujos lotes confrontam para a Rua Ernesto Lopes;

VIII - LOTEAMENTO GRAZZIOTIN - A unidade residencial urbana cujos lotes confrontam para a Rua Grazziotin, ligando com a Avenida Prefeito Evandro Behr;

IX - LOTEAMENTO IRMÃO LEÃO - A unidade residencial urbana que limita ao norte com o fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Rua Oito de Junho da Vila Jardim; a leste, com a Rua Angelin Bortoluzzi; ao sul, com a Avenida João Machado Soares e ao oeste com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Angelin Bortoluzzi;

X - LOTEAMENTO MARTINS DA SILVA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Rua Pedro Américo; a leste, com os lotes que confrontam a oeste, com a Rua Alceu Wamosi; ao sul, com a Avenida Prefeito Evandro Behr e trevo de acesso à RST-287 e Base Aérea e, a oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Araújo Viana;

XI - LOTEAMENTO MONFARDINI - A unidade residencial urbana cujos lotes confrontam com a Rua Angelo Monfardini e com acesso pela Avenida João Machado Soares, a leste da Avenida Prefeito Evandro Behr;

XII - NÚCLEO HABITACIONAL FERNANDO FERRARI - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Avenida Rodolfo Behr e dista 850 metros a oeste da Avenida Roraima;

XIII - PARQUE ALTO DA COLINA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Rua Antônio Gonçalves do Amaral; a leste, com o Parque Residencial Amaral; ao sul, com o fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Rua "Nove"; ao oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua "Oito";

XIV - PARQUE RESIDENCIAL AMARAL - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com o cruzamento da Rua Antônio Gonçalves do Amaral e a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste e ao sul com o Condomínio Vila Verde e a oeste com os Parques Alto da Colina e Residencial Santa Lúcia;

XV - PARQUE RESIDENCIAL CAMOBI - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Avenida João Machado Soares; a leste, com a Rua José Denardin; ao sul, com a Avenida Prefeito Evandro Behr e ao oeste com a Rua Valentim Farias de Lima;

XVI - PARQUE RESIDENCIAL FIORI D'ITÁLIA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Avenida João Machado Soares; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Professor Roberto Ritter; ao sul, com a Avenida Prefeito Evandro Behr e a oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Antônio Figuera;

XVII - PARQUE RESIDENCIAL MONTE CARLO - A unidade residencial urbana que confronta para a Avenida João Machado Soares, ao norte; Avenida Prefeito Evandro Behr, ao sul e localiza-se entre as Ruas Arsênio Machado Soares e Cristalino Machado Soares;

XVIII - PARQUE RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a RST-287; ao sudoeste, com a estrada geral para Arroio do Só e, ao sul, com a área da UFSM;

XIX - PARQUE RESIDENCIAL SANTA LÚCIA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com o Parque Alto da Colina; a leste, com o Parque Residencial Amaral e o Condomínio Vila Verde; ao sul, com a Rodovia RST-287 e a oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com o prolongamento da Rua Oito do Parque Alto da Colina;

XX - PARQUE RESIDENCIAL UNIVERSITÁRIO - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Avenida João Machado Soares; a leste, com a Rua Arsênio Machado Soares; ao sul, com o fundo dos lotes que confrontam: ao norte, com a Rua Martins Penna; ao oeste e leste, respectivamente, com a Rua Santa Lúcia e a Avenida Prefeito Evandro Behr; ao oeste, com o fundo dos lotes que distam aproximadamente 20 metros a leste da Rua Angelin Bortoluzzi;

XXI - PETIT VILAGE - A unidade residencial urbana que limita ao norte com a Avenida João Machado Soares; ao sul, com a Avenida Prefeito Evandro Behr e cujos lotes confrontam com estas Vias e com as Ruas Wanda de Aguiar Horta e Romeu Beltrão;

XXII - UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA (UFSM) - A unidade pública urbana que limita ao norte com o Bairro Camobi, ao sudeste com a Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira e ao sudoeste com a estrada geral para Arroio do Só;

XXIII - VILA ALMEIDA - A unidade residencial urbana com a seguinte delimitação: eixo da Rua Prefeito Evandro Behr, no sentido sudeste; eixo da Rua Antônio Gonçalves do Amaral, no sentido oeste; fundos dos lotes que confrontam ao leste com a Rua Anselmo Machado Soares;

XXIV - VILA ASSUNÇÃO – A unidade residencial urbana que limita ao norte com a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste, com a Rua Cinco de Março; ao sul, com o Loteamento Behr; ao oeste, com a Rua Vicente do Prado Lima;

XXV - VILA DO CANTO - A unidade residencial urbana que limita ao norte com o eixo da Avenida Oito de Junho; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Equador; ao sul, com o eixo da Avenida João Machado Soares e a oeste com a divisa que dista 50 metros a oeste da Rua Bolívia;

XXVI - VILA JARDIM - A unidade residencial urbana cujos lotes confrontam com a Avenida Oito de Junho, iniciando 60 metros ao oeste da Rua Equador até a Rua Progresso;

XXVII - VILA SANTA HELENA - A unidade residencial urbana que confronta ao norte com o fundo dos lotes que entestam ao sul com a Rua Joana R. Machado; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Manoel Machado; ao sul, com a Base Aérea e a oeste com a Rua Álvaro Hoppe;

XXVIII - VILA SANTOS DUMONT – A unidade residencial urbana que confronta ao norte com a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Dezesete de Maio; ao sul, com o fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Rua Olmiro Câmara da Silva; a oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Frederico Varaschini;

XXIX - VILA TEREZA - A unidade residencial urbana que limita ao norte com as propriedades que confrontam com a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Vicente do Prado Lima; ao sul, com o fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Rua Elpídio Menezes e a oeste, com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Silvino Jacob Zimmermann;

XXX - VILA TONETTO - A unidade residencial urbana que confronta a noroeste com a Avenida Prefeito Evandro Behr; a leste e sul com a Base Aérea; a oeste com uma linha que corta as Ruas do Operário e Cidade do Ouro Preto, cuja linha dista 120 metros do eixo da Rua Santo Hilário; ainda ao norte, com o fundo dos lotes que confrontam ao sul com a Rua Cidade de Ouro Preto e voltando a divisa oeste com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Santo Hilário;

XXXI - VILA VITÓRIO ROSSATO - A unidade residencial urbana que limita ao norte com o fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Avenida Oito de Junho da Vila Jardim; a leste, com o fundo dos lotes que confrontam a oeste com a Rua Lima; ao sul, com a Avenida João Machado Soares e ao oeste com o fundo dos lotes que confrontam a leste com a Rua Lima.

## TÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 54.** Fica revogada a Lei Municipal nº 2770/86, de 02/07/86, artigos 2º a 25.

**Art. 55.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Senhor Prefeito Municipal de Santa Maria**, vinte e nove (29) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e seis (2006).

**Valdeci Oliveira**

**Prefeito Municipal**

## **ANEXO B – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA- LM2410/1982**

“Dispõe sobre as delimitações e denominações de Bairros Urbanos de Santa Maria e re- ratifica os Bairros anteriormente criados”.

### **LEI MUNICIPAL N° 2410/82, DE 14-10-1982.**

#### **DISPÕE SOBRE AS DELIMITAÇÕES E DENOMINAÇÕES DE BAIRROS URBANOS DE SANTA MARIA E RE-RATIFICA OS BAIRROS ANTERIORMENTE CRIADOS**

**GETÚLIO MÁRIO ZANCHI**, Prefeito Municipal de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul.

**Faço Saber**, de conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município em seu Art. 84, Inciso VI, que a Câmara de Vereadores aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte,

#### **LEI:**

**Art. 21** – Fica denominado de Bairro Camobi a área que tem início no cruzamento da rua Bolívia com a Linha Férrea, seguindo o leito da Linha até a entrada da Base Aérea, contornando a pista de vôo, prosseguindo pela rua Martins Berta, rua Congonha, contornando as quadras 12 do setor SE 310, as quadras 15, 34, 30 e 25 do setor SE 39, percorrendo a Av. Rodolfo Behr, passando pelas quadras 09 e 01 do setor SE 38, as quadras 25, 17, 10 e 07 do setor Se 28 a Oeste, entrando na rua Bolívia até encontrar novamente a Linha Férrea. Este Bairro contém: Vila Soares do Canto, Parque Residencial Universitário, Vila Operária, Vila Santa Helena, Vila Assunção, Vila Santos Dumont, Vila Tereza e Vila Fiori de Itália.

**Art. 22º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua promulgação.

**Art. 23º** - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis nºs 643 de 26-06-51, 2056 de 04-07-79, 2082 de 08-01-80, 2074 de 24-10-79 e 2165 de 03-04-81.

**Gabinete do Prefeito Municipal, em Santa Maria**, aos quatorze (14) dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982).

**GETÚLIO MÁRIO ZANCHI**  
Prefeito Municipal

## **ANEXO C – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE SANTA MARIA- LM 2770/1986**

“Altera o perímetro urbano, limites distritais e dispõe sobre as denominações de bairros urbanos de Santa Maria. (L.m. 3099/88)”.

### **LEI MUNICIPAL Nº 2770/86, DE 02.07.1986.**

#### **“ALTERA O PERÍMETRO URBANO, LIMITES DISTRITAIS E DISPÕE SOBRE AS DENOMINAÇÕES DE BAIROS URBANOS DE SANTA MARIA”.**

**JOSÉ HAIDAR FARRET**, Prefeito Municipal de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul.

**FAÇO SABER**, de conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 98, inciso VI, que a Câmara de Vereadores aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte

#### **LEI:**

**Art. 24** – Fica denominado BAIRRO DE CAMOBI a área que tem início no cruzamento da Rua Bolívia com a Linha Férrea Santa Maria – Porto Alegre, seguindo-se por esta, Sanga Lagoão do Ouro, Estrada para os Pains até atingir a Rua limite externo Norte da Universidade, Avenida Roraima, Avenida Rodolfo Behr e por esta 450 metros além da Rua Dois do Conjunto Habitacional da COHAB, deste ponto em linha seca e reta pelo prolongamento do eixo da Rua Um do Parque Alto da Colina, até o ponto 50 metros antes da Rua Nove, e deste em linha seca e reta em direção Oeste até 50 metros após o eixo da Rua Oito e daí até a Estrada Vicinal para São José, Avenida João Machado Soares até a Rua Bolívia, Rua Bolívia até a Via Férrea, ponto inicial.

**Contém:** Vila Soares do Canto, Parque Residencial Universitário, Parque Residencial Fiori D'Itália, Vila Operária, Vila Santa Helena, Vila Assunção, Vila Tereza, Vila Santos Dumont, Base Aérea de Santa Maria, Condomínio Vila Verde, Parque Alto da Colina, Petit Vilage e Vila Jardim.

### **3º DISTRITO – CAMOBI – ÁREA 228 Km<sup>2</sup>.**

Começa no entroncamento da BR 158 com a Estrada Municipal que demanda o Baú, seguindo por esta até encontrar a estrada de Três Barras, deste ponto por uma linha reta e seca vai até a Foz do Lageado do Salto do Arroio Grande, seguindo pelo Lageado do Salto até a linha de cumeada dos cerros que se interpõe ao cerro do Marco Velho e o cume do cerro do Pé Seguro; deste ponto por linha reta e seca, dividindo com o Município de Júlio de Castilhos, em direção Leste, até a intersecção da linha 48 na nascente do Arroio Lobato, descendo por este em direção Sul, até a Foz do Arroio Garapó, seguindo por este, em direção Leste, até sua nascente, daí descendo, em sentido Norte-Sul, por uma linha reta e seca, até o Arroio do Veado, daí, por este em direção Sudoeste, até encontrar o Arroio denominado Arroio Grande, por este até a Foz do Vacacaí Mirim, e daí, águas abaixo, até a barra do Arroio Água-Boa, seguindo por este até a localidade de São Geraldo, e daí em direção Leste-Oeste, por uma Estrada Municipal, até o Arroio Capivara, depois por este águas abaixo até o Rio Arenal. Por estas águas acima até a Foz do Arroio Taguarichim. Segue pelo Taguarichim águas acima, até a foz do Arroio das Tropas e por este, em direção Leste, até a sua nascente, e daí, por linha seca e reta ao Marco Geodésico 121. Deste no sentido Norte-Sul, pela Estrada Municipal São José – São Geraldo, até o entroncamento com a Estrada Municipal do Lagoão do Ouro, seguindo pela mesma até a ponte do referido Lagoão, na estrada Camobi-Pains, daí, pela sanga Lagoão do Ouro, águas abaixo até o bueiro da Linha Férrea Santa Maria – Porto Alegre, por esta em sentido Sul-Norte, até encontrar com a Estrada Angelo Berleze e deste ponto por uma linha seca e reta até o Marco 437, na BR 158 e por esta em sentido Sul-Norte, até o entroncamento com a Estrada Municipal que demanda ao Baú, ponto inicial.

**DR. JOSÉ HAIDAR FARRET**  
**Prefeito Municipal**