

## Produção do Espaço e Dinâmica Regional

# O processo de verticalização urbana em Venâncio Aires – RS

## The process of urban verticalization in Venâncio Aires – RS

Elvis Ricardo Fengler da Rosa<sup>I</sup> , Benhur Pinós da Costa<sup>II</sup> 

<sup>I</sup>Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul, Farroupilha, RS, Brasil

<sup>II</sup>Universidade Federal de Santa Maria, Departamento de Geociências, Santa Maria, RS, Brasil

### RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo principal compreender o processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires – RS. Os procedimentos metodológicos utilizados foram a consulta de fontes secundárias como livros e artigos, além do trabalho de campo e da elaboração de mapas temáticos. Como resultados, foram abordados os processos que geram a verticalização urbana, bem como seus efeitos gerados pela valorização da terra e pela distribuição espacial quantitativa das edificações nos diferentes bairros. Por fim, conclui-se que a análise do espaço urbano e do seu crescimento, na cidade observada, alcançou significativa representação em termos de sua expansão territorial.

**Palavras-chave:** Verticalização urbana; Espaço urbano; Morfologia urbana; Venâncio Aires

### ABSTRACT

The main objective of this work is to understand the process of urban verticalization in the town of Venâncio Aires – RS. The methodological proceedings used were the consultation of secondary sources such as books and articles, in addition to fieldwork and the elaboration of thematic maps. As a result, the processes that generate urban verticalization were approached, as well as its effects generated by the land valuation and the quantitative spatial distribution of buildings in different neighborhoods. Finally, it is concluded that the analysis of the urban space and its growth, in the represented town, reached a significant representation in terms of its territorial expansion.

**Keywords:** Urban verticalization; Urban space; Urban morphology; Venâncio Aires

## RESUMEN

---

El objetivo principal de este trabajo es comprender el proceso de verticalización urbana en la ciudad de Venâncio Aires - RS. Los procedimientos metodológicos utilizados fueron la consulta de fuentes secundarias como libros y artículos, además del trabajo de campo y la elaboración de mapas temáticos. Como consecuencia, se discutieron los procesos que generan la verticalización urbana, así como sus efectos generados por la valorización del suelo y la distribución espacial cuantitativa de las edificaciones en los diferentes barrios. Por fin, se concluye que el análisis del espacio urbano y su crecimiento, en la ciudad observada, alcanzó una representación significativa en cuanto a su expansión territorial.

**Palabras-clave:** Verticalización urbana; Espacio urbano; Morfología urbana; Venâncio Aires

## 1 INTRODUÇÃO

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

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

A cidade de Venâncio Aires tem passado e ainda passa por esse processo no seu desenvolvimento e remodelação de seu espaço interno, decorrentes dessas mudanças, que se apresentam como novos investimentos, gerando expansão de

sua área através do aproveitamento de novos terrenos para a construção de edifícios, resultando, assim, no processo de verticalização urbana. Este artigo tem como objetivo compreender o processo de verticalização urbana na cidade de Venâncio Aires-RS.

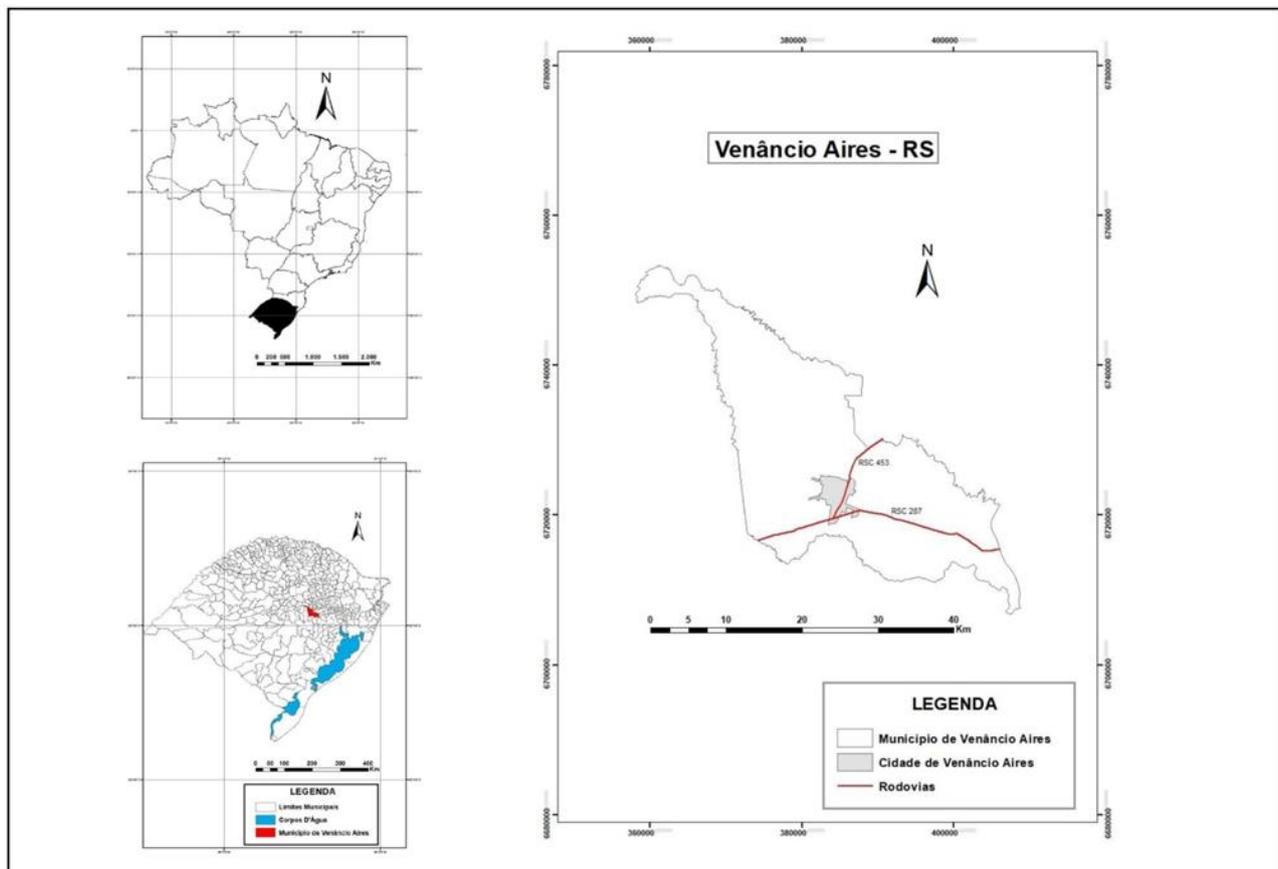
A estrutura do artigo é constituída, além da presente introdução, de uma segunda seção, na qual é apresentada a caracterização geográfica de Venâncio Aires, abordando-se também seus aspectos locacionais, regionais e a morfologia do espaço urbano. Na terceira seção, são abordadas conceituações e características do processo de verticalização urbana. Na quarta seção, são expostas a análise e sistematização dos resultados obtidos sobre a produção do processo de verticalização urbana em Venâncio Aires. Por fim, são apresentadas as considerações finais do artigo, os agradecimentos e as referências consultadas.

## **2 CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE VENÂNCIO AIRES – RS**

A Figura 1, a seguir, refere-se aos mapas de localização da área de estudo nos contextos nacional, estadual e municipal, à localização da área urbana e, às principais rodovias estaduais: RSC 287 e RSC 453. A rodovia RSC 453 conecta o município de Venâncio Aires – RS a Lajeado e a Caxias do Sul. Já a RSC 287 conecta o município a Santa Cruz do Sul e Santa Maria no sentido Oeste e, a Porto Alegre e sua Região Metropolitana no sentido Leste.

Recentemente, em 2017, uma nova divisão regional foi criada pelo IBGE. As regiões geográficas intermediárias foram divididas em regiões geográficas imediatas. Dessa forma, o município de Venâncio Aires está situado na região geográfica intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado. Essa região tem quatro regiões geográficas imediatas: Santa Cruz do Sul, Sobradinho, Lajeado e Encantado. A região geográfica imediata onde Venâncio Aires se localiza é a de Santa Cruz do Sul.

Figura 1 – Localização da área de estudo

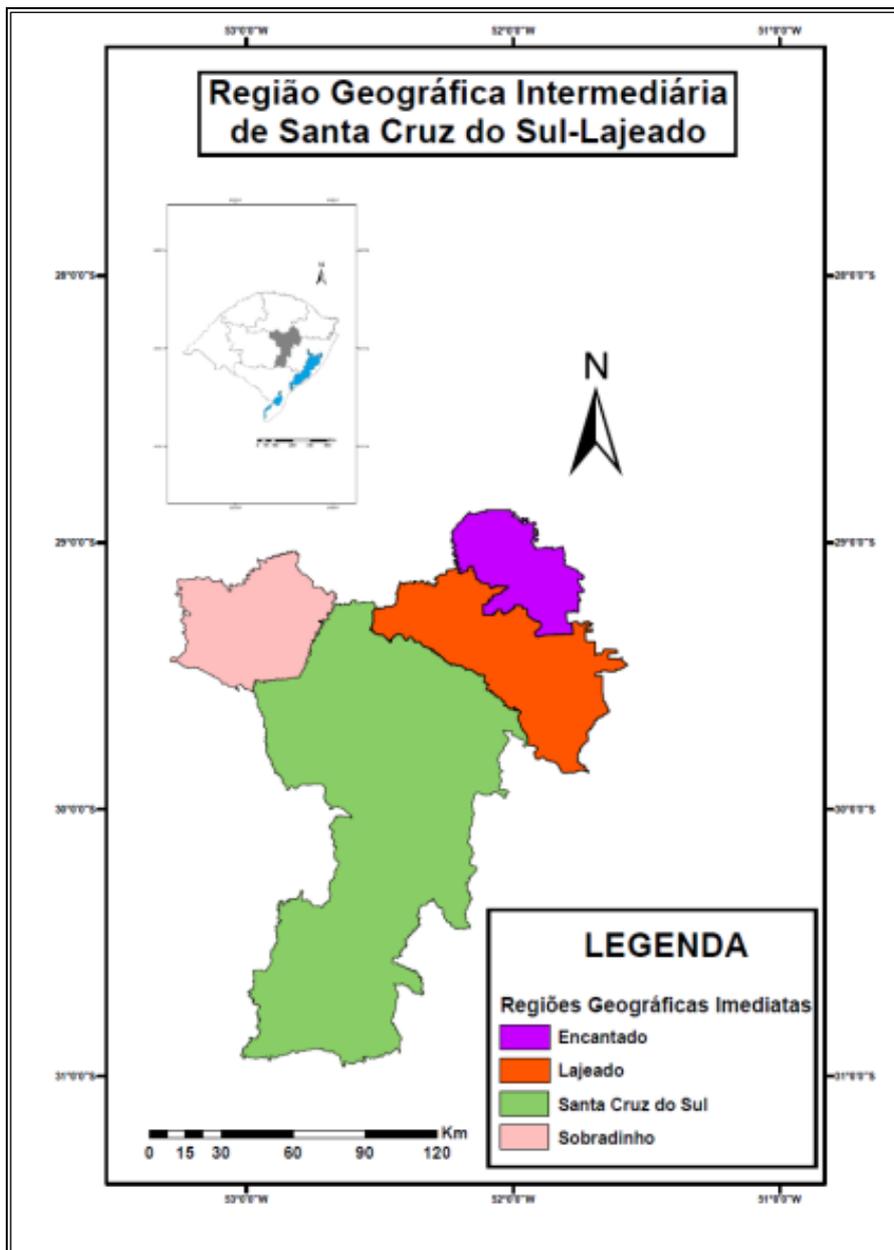


Fonte: Malhas digitais do IBGE (2015) e Ministério da Infraestrutura

Considerando o contexto regional, tem-se a região geográfica intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado, conforme o mapa da Figura 2, que representa a sua localização no Estado do Rio Grande do Sul, juntamente com as quatro regiões geográficas imediatas, que constituem a referida região geográfica intermediária.

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

Figura 2 – Região Geográfica Intermediária de Santa Cruz do Sul-Lajeado



Fonte: Malhas digitais do IBGE (2017)

As regiões geográficas imediatas de Santa Cruz do Sul e de Sobradinho têm sua base econômica constituída na atividade agroindustrial do fumo, com presença de indústrias multinacionais de beneficiamento, produção agroindustrial e exportação de fumo. Já as regiões geográficas imediatas de Lajeado e de Encantado concentram suas atividades econômicas, segundo Campos e Silveira (2016, p. 77), na “criação de frangos e suínos com suporte do capital internacional, além da

produção agrícola de hortifrutigranjeiros voltada ao abastecimento em âmbito regional”. A produção de milho também se destaca em todas as regiões geográficas imediatas mencionadas.

## **2.1 Morfologia do espaço urbano de Venâncio Aires – RS**

Quanto aos traços urbanísticos, [...] as cidades teutas seguem moldes lusitanos, pois separa-se a sede do poder centralizado do campo, diferentemente do que ocorria na Alemanha onde era comum a existência de vilas ligadas ao campo. Assim, segundo o autor, as cidades de origem alemã foram planejadas segundo as normas portuguesas (SILVEIRA; HERMANN, 2001).

Assim, Santa Cruz, Venâncio Aires e Candelária, como outras cidades de origem alemã da região, apresentam uma organização espacial do seu núcleo urbano original diretamente derivada do urbanismo administrativo luso. Nesse aspecto, esses núcleos se caracterizam por apresentar uma malha urbana geometricamente definida com traçado ortogonal, através de uma delimitação de quadras de ruas retilíneas que se cortam em ângulos retos. Apresentam ainda, via de regra, uma praça no centro, no entorno da qual localizavam-se os prédios administrativos, mostrando reflexos da cultura lusa e não alemã, denotando as dificuldades das cidades teutas em adquirirem expressão própria. Essas são na verdade características presentes em grande parte das cidades pequenas do Rio Grande do Sul e refletem o urbanismo administrativo adotado pela administração provincial (SILVEIRA; HERMANN, 2001).

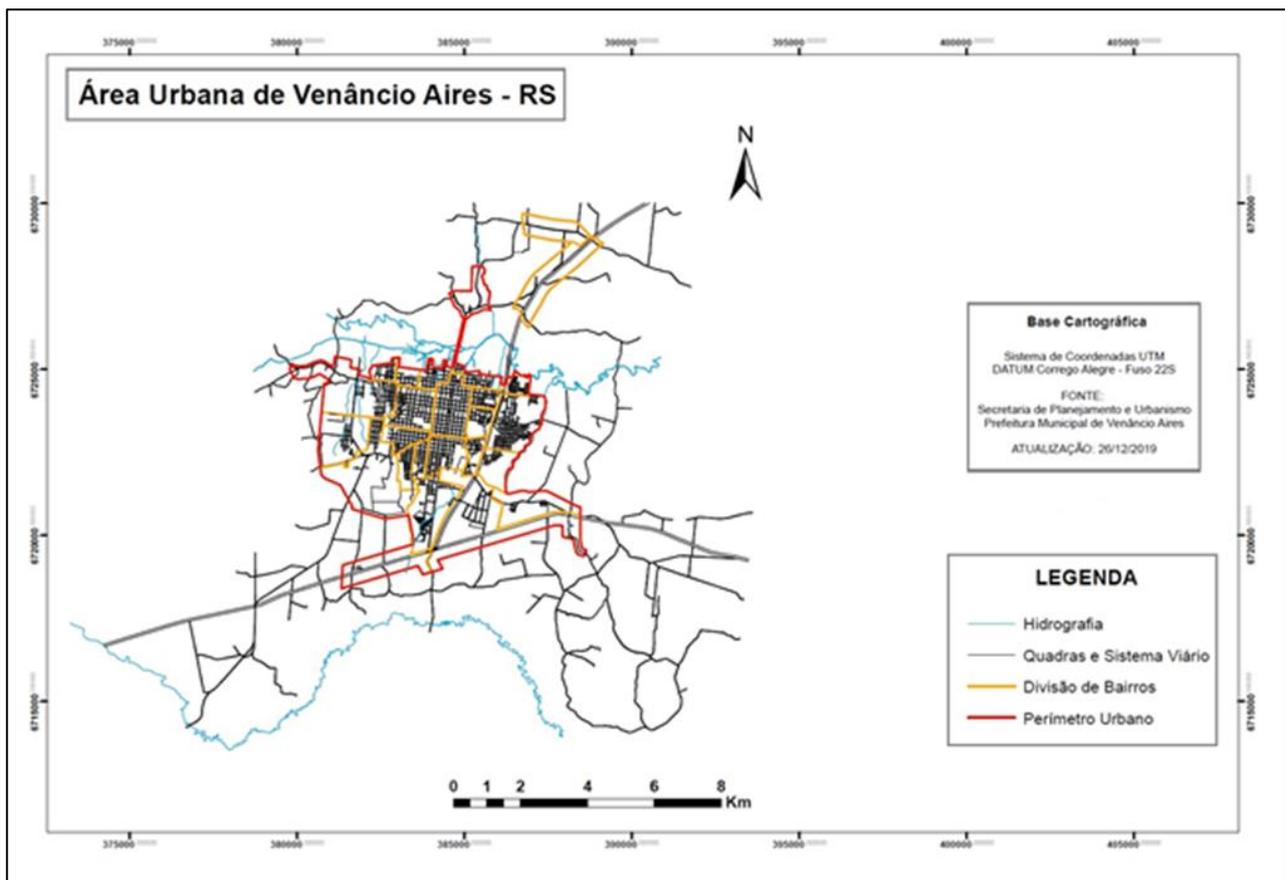
Dentre as principais causas dessas características do referido urbanismo, está o fato pelo qual:

Até o final do século XVIII, os portugueses viam a criação de cidades como uma maneira de conquista do território e de submissão da população dispersa às leis portuguesas, sem apresentar preocupações

formais e de organização do espaço urbano (RHODEN, 1999 apud MALLMANN, 2013, p. 39).

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

Figura 3 – Área urbana de Venâncio Aires – RS



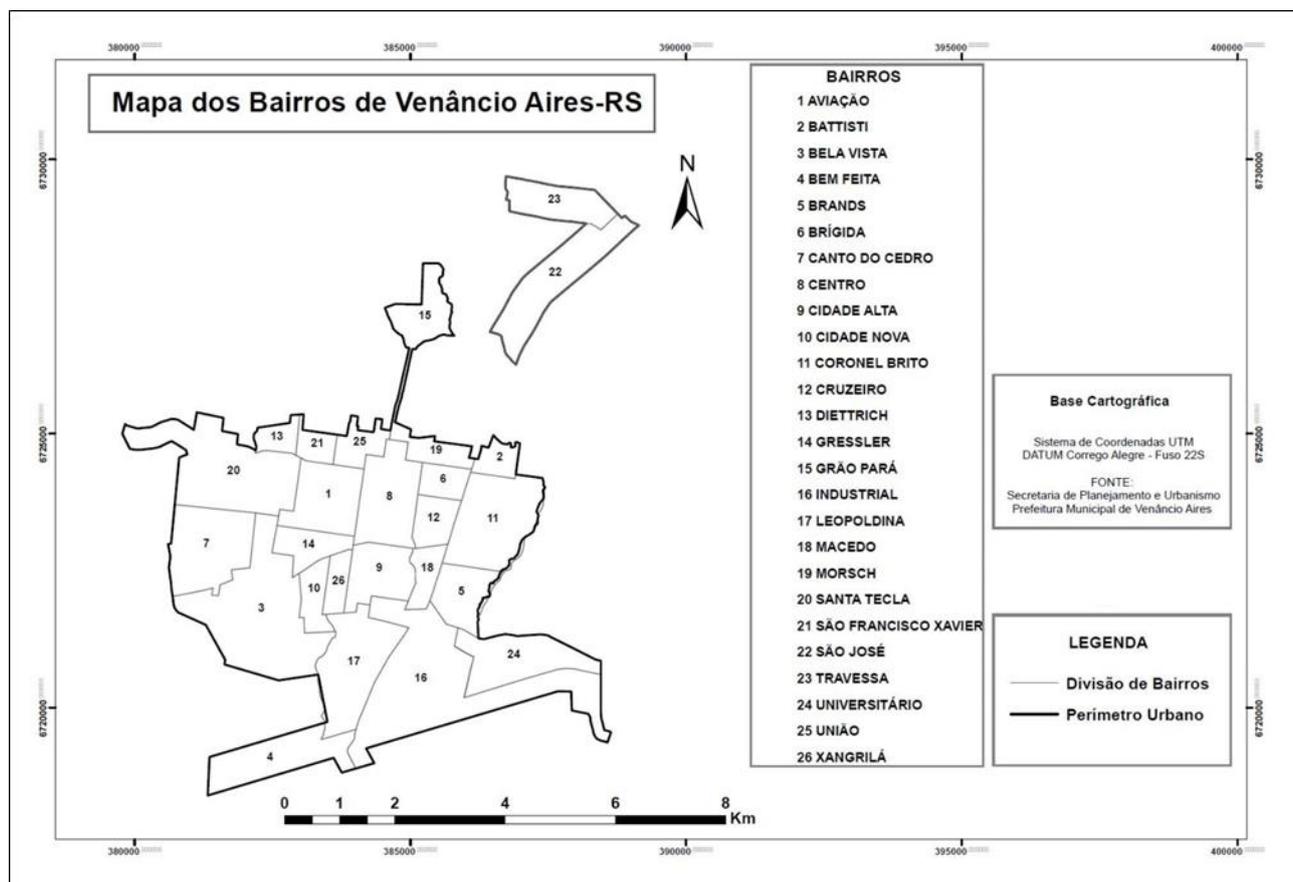
Fonte: Prefeitura Municipal de Venâncio Aires

O mapa da Figura 3 representa a atual área urbana de Venâncio Aires, em que pode-se visualizar a tipologia do traçado urbano, descrita anteriormente.

A cidade de Venâncio Aires é formada por 26 bairros. Desses, 21 bairros constituíram a área urbana até meados de 2015: Aviação, Battisti, Bela Vista, Brands, Brígida, Centro, Cidade Alta, Cidade Nova, Coronel Brito, Cruzeiro, Dietrich, Gressler, Industrial, Leopoldina, Macedo, Morsch, Santa Tecla, São Francisco Xavier, União, Universitário e Xangrilá.

Além desses, cinco novos bairros foram criados pela Lei Municipal 5.728, de 25 de agosto de 2015: Bem Feita, Canto do Cedro, Grão Pará, São José e Travessa. O Mapa da Figura 4 representa os 26 bairros que, atualmente, delimitam a área urbana de Venâncio Aires - RS.

Figura 4 – Delimitação dos Bairros de Venâncio Aires – RS



Fonte: Prefeitura Municipal de Venâncio Aires

Em relação aos novos bairros criados, anteriormente apresentando características rurais, passaram a integrar o perímetro urbano, sendo possível a implantação de serviços públicos e infraestruturas, bem como a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em imóveis que não possuem características de área rural, não possuindo cultivos e nem criação de animais.

### **3 CONCEITUAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA**

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

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

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

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

Oliveira (2012) destaca que o processo de verticalização urbana se materializa por intermédio do edifício, sendo que esse objeto de produção do espaço urbano foi possível a partir da inovação tecnológica advinda do uso do concreto armado e do elevador, com suporte do capital.

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

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

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

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

Ramires (1998, p. 98), ao caracterizar o processo de verticalização como uma ação promovida no espaço interno das diferentes cidades, aponta que “a verticalização do espaço urbano, sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário”.

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

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

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

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

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

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

## **4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VENÂNCIO AIRES – RS**

### **4.1 A valorização do solo segundo os bairros de Venâncio Aires – RS**

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

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

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

De modo similar, os valores de terreno serão mais altos nas diferentes partes da cidade de acordo com o fato das áreas terem acesso mais fácil a linhas de ônibus, estações de trem suburbano e artérias principais da rede urbana do que em outras áreas equidistantes do centro da cidade. Assim, se marcarmos o gradiente de valor de terreno ao longo de qualquer raio do centro da cidade num gráfico, o gradiente declinará continuamente, mas irá apresentar pequenos picos nos lugares onde o raio atravessa ruas principais ou passa por um subcentro (RICHARDSON, 1978).

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

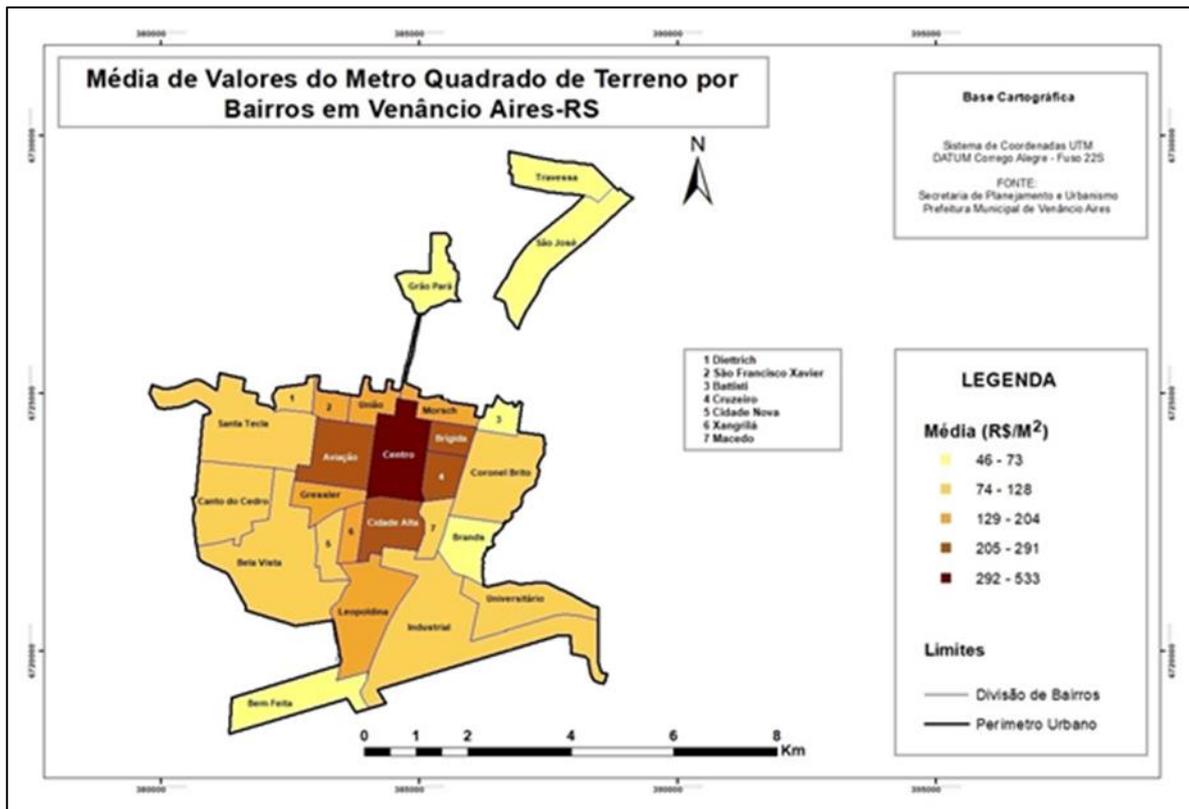
O preço de um terreno, de acordo com Ferrari (1986, p. 337), é formado por vários elementos, como:

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

Com a obtenção dos dados referentes aos valores do metro quadrado de terreno por face de quadra, conforme disposto na Tabela XV do Código Tributário Municipal (Decreto nº 6481, de 28 de dezembro de 2018), foi possível também efetuar o cálculo das médias de valores de terreno por metro quadrado, de acordo com cada bairro, também descrito na mesma tabela, utilizando-se o Microsoft Excel 2016. Dessa maneira, com a obtenção dessas médias para cada bairro, foi

possível elaborar um mapa temático, representando a valorização do solo urbano da cidade de Venâncio Aires- RS, conforme a Figura 5.

Figura 5 – Média de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Bairros em Venâncio Aires – RS



Fonte: Decreto Municipal nº 6481, de 28 de dezembro de 2018 – Código Tributário Municipal

A cidade tem uma amplitude acentuada na média de valores do metro quadrado de terreno, com uma diferença de 487 R\$/m<sup>2</sup> desde o bairro Battisti, com a menor média (46 R\$/m<sup>2</sup>), até o bairro Centro, com a maior média (533 R\$/m<sup>2</sup>). Essa configuração se deve a fatores como a disponibilidade de serviços urbanos que a população e as empresas necessitam utilizar, bem como a acessibilidade a esses serviços que, geralmente, é maior nos bairros mais valorizados. O preço dos terrenos residenciais também é mais alto nos bairros mais próximos à área central, devido à população desses locais ocupar áreas menores para morar.

Além do bairro Centro, há quatro bairros que seguem com maior valorização, em ordem decrescente da média de valores: Cruzeiro (291 R\$/m<sup>2</sup>), Brígida (254 R\$/m<sup>2</sup>), Cidade Alta (253 R\$/m<sup>2</sup>) e Aviação (246 R\$/m<sup>2</sup>). São bairros em que, por fazerem limite com o bairro Centro, há maior procura para a moradia, além da maior acessibilidade a serviços urbanos encontrados, em sua maior parte, na área central da cidade.

Nos demais bairros, à medida que estão localizados em áreas mais distantes do centro e mais próximas ao perímetro urbano, já não há uma acessibilidade e uma disponibilidade maior às infraestruturas e serviços localizados na área central, tornando-se mais escassos e, conseqüentemente, determinando uma valorização menor nesses bairros com sua localização mais distante.

#### **4.2 A distribuição quantitativa dos edifícios conforme os bairros de Venâncio**

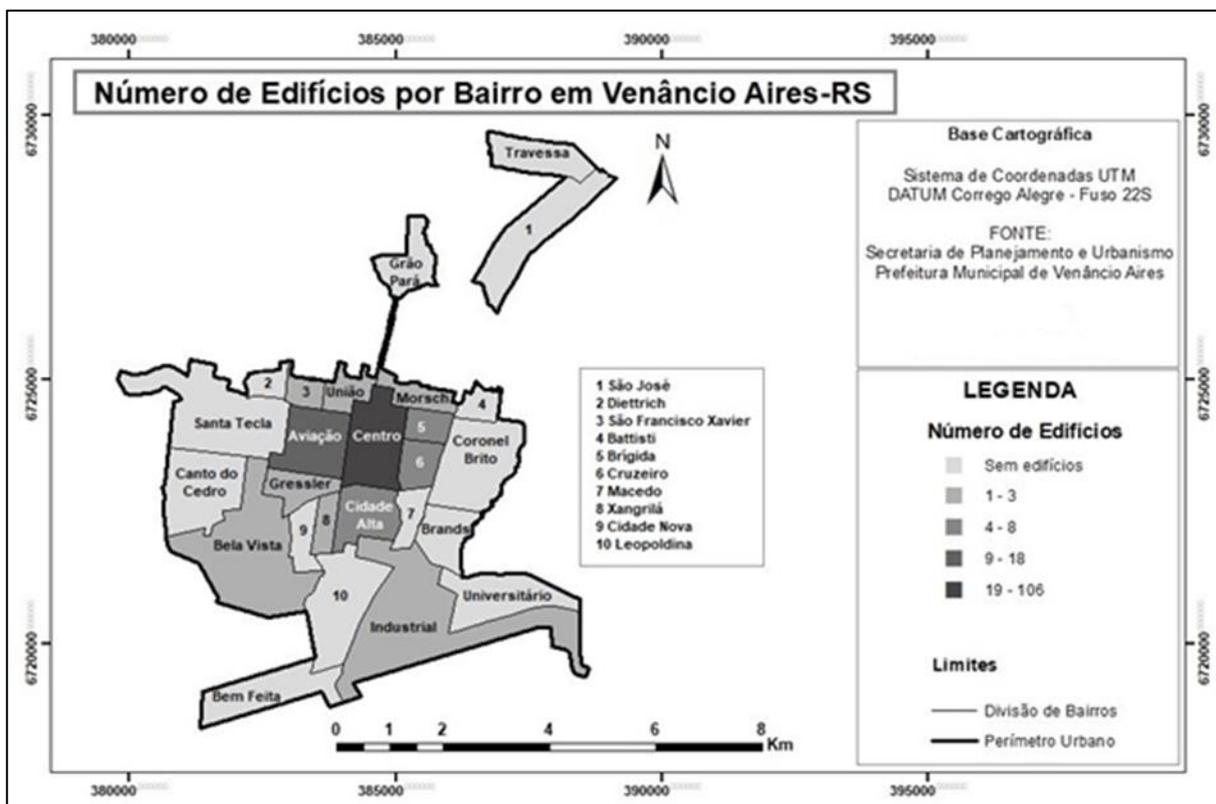
##### **Aires – RS**

Com a obtenção dos dados referentes à distribuição das edificações verticais por bairros de Venâncio Aires, através de trabalho de campo, no qual os edifícios foram identificados pela obtenção de fotos por celular, além da complementação do auxílio de *sites* da Internet e do *Street View*, um modo inserido nos Mapas do Google. Posteriormente, foi efetuada a contagem dos edifícios em cada bairro. Deste modo, foi elaborado um mapa temático do número de edifícios por bairro. A cidade de Venâncio Aires contém um total de 155 edifícios na sua área urbana, construídos e em construção, considerando-se a contagem pela nomenclatura dos edifícios. A quantidade mínima de pavimentos para ser considerado processo de verticalização urbana é de quatro pavimentos, conforme critérios de pesquisadores. A Figura 6 mostra o mapa que representa a quantidade de edifícios por bairro.

No mapa acima, é possível verificar a alta concentração de edifícios no bairro Centro, o qual mostra uma amplitude de 88 edifícios entre os dois primeiros

bairros com maior número de edifícios, sendo os bairros Centro e Aviação. O bairro Centro conta com 106 edifícios, seguido do bairro Aviação, com 18 edifícios, o bairro Cruzeiro, com 08 edifícios, o bairro Cidade Alta, com 07 edifícios e, o Bairro Brígida, com 06 edifícios. O bairro União conta com 03 edifícios. O bairro São Francisco Xavier conta com 02 edifícios. Os bairros Bela Vista, Gressler, Industrial, Morsch, e Xangrilá contam, (-) com 01 edifício. Assim, dos 26 bairros, são 12 bairros com edifícios e 14 bairros sem edifícios em Venâncio Aires.

Figura 6 – Número de edifícios por bairro em Venâncio Aires – RS



Fonte: Trabalho de campo

A partir da análise dos mapas da média de valores por metro quadrado de terreno e do número de edifícios, por bairros, pode-se afirmar que houve correlação das informações obtidas para o Bairro Centro. Nos demais bairros, há algumas inversões na ordem, comparando-se os dois mapas. O bairro Cruzeiro é o segundo bairro com maior média de valor do metro quadrado de terreno e o

terceiro em número de edifícios. O bairro Brígida é o terceiro na média de valores dos terrenos e o quinto em número de edifícios. O bairro Aviação é o segundo bairro em número de edifícios, porém, é o quinto bairro considerando a média de valor do metro quadrado de terreno. Há casos de correlação comparando bairros sem edifícios, que possuem as menores médias de valores do metro quadrado de terreno, como nos bairros Battisti, Brands, Bem Feita, Grão Pará, São José e Travessa.

O adensamento da verticalização no Bairro Centro demonstra, da mesma maneira, uma significativa amplitude não somente em relação ao bairro Aviação isoladamente, como também em conjunto com o total de edifícios dos bairros mais valorizados que se limitam com o bairro Centro: Cruzeiro, Brígida, Cidade Alta e Aviação. Estes quatro bairros concentram um total de 39 edifícios, ainda assim, revelando uma diferença de 67 edifícios comparada ao bairro Centro. Somente a área central e os bairros mais valorizados de seu entorno apresentam 93,55% do total de edifícios, ou seja, totalizando 145 edifícios.

Diante de uma configuração espacial que apresenta um fenômeno de expressiva centralização do processo de verticalização urbana, torna-se fundamental pensar em novas perspectivas a respeito da ocupação de espaços que aguardam valorização, tanto em bairros mais distantes da área central quanto nos bairros mais próximos. Dessa forma, poderá haver um novo modo de aproveitamento desses novos espaços com terrenos disponíveis para a construção civil.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O processo de verticalização se configura como uma análise da forma urbana, associada a outras formas, tais como direções de crescimento urbano, configuração espacial dos bairros, forma da mancha urbana considerando-se o traçado das quadras e ruas. E a conjuntura de todas essas formas determina

fatores como padrões locacionais, localização dos equipamentos urbanos (a exemplo dos edifícios, lotes, terrenos e quadras) e acessibilidade à essas formas e equipamentos. Desse modo, a análise do referido processo, elaborada com intuito de investigar sua origem e seus reflexos na cidade, tornou-se viável tendo sua base metodológica em leituras da bibliografia afim, coleta de dados quantitativos e observações empíricas, a exemplo de trabalhos de campo.

A análise da distribuição quantitativa de edifícios se mostrou de suma importância, revelando um quadro expressivo de edifícios localizados no bairro Centro, o que demonstra uma maior valorização do solo e concentração de edifícios no referido bairro, tendo também dois edifícios de 15 pavimentos em fase final de construção, denominados SÍngulo 360 e, Inspire. Isso demonstra que há uma demanda maior por expansão vertical da base territorial da área central, ocorrendo assim, uma verticalização urbana concentrada na referida área.

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

Em vista disso, a cidade de Venâncio Aires apresenta uma acelerada expansão de sua área territorial, seja verticalmente, seja horizontalmente, havendo significativo aproveitamento de terrenos livres para construção de

imóveis tanto para fins residenciais como comerciais, além da substituição de residências como casas pela construção e incorporação de edifícios.

## REFERENCIAS

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

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

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

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

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

MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, [S.l.], n. 52, fev. 2003. Disponível em: <http://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig/article/view/30327>. Acesso em: 11 abr. 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Contribuições dos autoria

### 1 – Elvis Ricardo Fengler da Rosa

Mestre em Geografia.

<https://orcid.org/0000-0003-2925-2917> • [elvis.rosa@farroupilha.ifrs.edu.br](mailto:elvis.rosa@farroupilha.ifrs.edu.br)

Contribuição: Escrita - primeira redação; investigação.

### 2 – Benhur Pinós da Costa

Doutor em Geografia.

<https://orcid.org/0000-0001-5440-0278> • [benpinos@gmail.com](mailto:benpinos@gmail.com)

Contribuição: Escrita - orientação.

## Como citar este artigo

ROSA, E. R. F. DA; COSTA, B. P. DA. O processo de verticalização urbana em Venâncio Aires - RS. **Geografia Ensino & Pesquisa**, Santa Maria, v.26, e30, 2022. Disponível em: [10.5902/2236499468640](https://doi.org/10.5902/2236499468640). Acesso em: dia mês abreviado. ano.