

ESPACIALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DE TERRENOS NO BAIRRO CAMOBI – SANTA MARIA, RS

SPECIALIZATION AND VALUATION OF LAND IN CAMOBI - SANTA MARIA, RS

Guilherme Cardoso da Silva

Mestrando do Programa de Pós-Graduação de Geografia e Geociências – PPGGEO
Universidade Federal de Santa Maria
gcsgeo@gmail.com

Márcia Xavier Peiter

Professora Doutora do Departamento de Engenharia Rural
Universidade Federal de Santa Maria
mpeiter@smail.ufsm.br

RESUMO

Considerando-se o visível processo de desenvolvimento em que o bairro Camobi se apresenta, juntamente com o aquecido estado das relações imobiliárias, o presente trabalho busca analisar a valorização do solo dentro dos limites do bairro Camobi, no contexto do crescimento e desenvolvimento, relacionando os fatores que interferem na atual valorização do solo local. O objetivo deste trabalho é identificar, quantificar e qualificar terrenos dentro do Bairro Camobi – Santa Maria, RS, através do mapeamento da valorização imobiliária relacionando suas possíveis causas. A pesquisa foi realizada entre as coordenadas 29°42'00" de latitude sul e 53°39'57" de longitude oeste, possuindo como foco a área urbana. A metodologia utilizada foi a pesquisa bibliográfica, aliada à análise *in loco*, fotografias, pesquisa junto a imobiliárias, uso de receptor de GPS – *GarminEtrexLegend H*, imagens de satélite e mapeamentos em geral, estes aliados ao uso de *softwares*, tais como: *Google Earth Pro*, *Photoshop CS3*, *CorelDRAW X3*, *GPS TrackMaker* *AutoCAD 2008*. Assim, foram encontrados 22 terrenos disponíveis à venda no Bairro Camobi, sendo possível uma análise das diferentes variáveis dentro do bairro, as quais permeiam a valorização do m² por unidade de área, sendo, também, possível a compreensão da valorização do solo local. Concluiu-se que o ambiente do bairro Camobi se apresenta em visível crescimento e desenvolvimento, com uma valorização imobiliária diferenciada.

Palavras-chave: Valorização imobiliária; Urbano; Camobi; Cartografia digital; georreferenciamento.

ABSTRACT

Considering the visible process of development that Camobi presents, together with the excellent moment that real estates are presenting, this study tries to analyze the land value within the limits of Camobi, in the context of growth and development, relating to

the factors that influence the current appreciation of the local soil. The aim of this study is to identify, quantify and qualify land of Camobi - Santa Maria, by mapping the real estate valuation relating its possible causes. This research was carried out between the coordinates 29 °42'00 "of south latitude and 53 ° 39'57" of west longitude, having focused on the urban area. This study was carried by using bibliographic methods, combined with in loco analysis, photographs, surveys with the help of real estate, use of GPS receiver - Garmin Etrex Legend H, satellite images and maps in general, these ones with the use of software such as: Google Earth Pro , Photoshop CS3, CorelDRAW X3, GPSTrackMaker and AutoCAD 2008. Then, it was found 22 plots available for sale in Camobi, making possible an analysis of different variables within the neighborhood, which instigate the valuation of m² per unit area, and also possible to understand the appreciation of the local soil. It was concluded that the environment of Camobi presents visible growth and development, with a different real estate appreciation due.

Keywords: Valuation of Real Estate; Urban; Camobi; Digital Cartography; georeferencing.

Introdução

Sabe-se que, independente do porte das cidades brasileiras, elas vêm sofrendo, em diferentes níveis, com as consequências da ação antrópica. Comumente, o crescimento urbano promove alterações no ambiente, culminando em modificações nas características naturais dos municípios.

Dentro do contexto do crescimento urbano, Nascimento (2009) afirma que, em 1960, a população urbana brasileira representava em torno de 45% da população total. Dez anos depois, a relação entre população urbana e população rural inverteu-se, alcançando a primeira o valor de 56%. Hoje mais de 80% da população do país vive em áreas urbanas, sendo esperado que esse índice ultrapasse os 90% em 2030.

Na cidade de Santa Maria-RS, verificam-se grandes alterações na mancha urbana, especialmente na porção leste. Nesse contexto, o Bairro Camobi cresceu e se desenvolveu com o decorrer das décadas, apresentando aumento do número de habitações e desenvolvimento da infraestrutura do bairro. Assim, nota-se a diminuição de espaços “livres”, que apresentavam campos, e poucas estradas de acesso entre o Bairro Camobi e o restante da cidade de Santa Maria, fato este que por certa época até alimentou a questão da emancipação do bairro, com relação ao restante da cidade.

A principal fonte de renda do município é proveniente do funcionalismo público, cujos salários movimentam o setor agrícola, a indústria e os serviços. Dessa forma, o PIB se distribui de uma maneira uniforme durante todo o ano (MELO, 2004).

Com o aumento das cidades, é comum que a dinâmica urbana também se modifique e os espaços não habitados vão ficando mais escassos, as vias mais densas e isso se reflete na distribuição da população e na diferença da valorização dos locais.

Devido a esse fato, é relevante o estudo das alterações relacionadas ao crescimento urbano da Região Administrativa Leste, mais precisamente, de Camobi, um bairro da cidade de Santa Maria, que possui uma relevante porção com relação à área total da cidade. Camobi se destaca entre os demais bairros não apenas pelo tamanho, mas pelo seu amplo desenvolvimento e crescimento nas últimas décadas.

A pesquisa foi realizada na área urbana de Santa Maria-RS, mais especificamente no quadrante que compreende as coordenadas 29°41'09'' S – 53°45'38'' O e 29°44'17'' S - 53°39'57'' O. Sendo analisada a Região Administrativa Leste, que compete ao Bairro Camobi, buscando aspectos concernentes a imóveis e crescimento urbano.

Para desenvolver este trabalho, foi necessária a busca por obras e artigos científicos, que contemplassem a questão urbana e imobiliária. Para a identificação do grau de valorização das áreas de diferentes pontos do Bairro Camobi, foram pesquisados os valores dos terrenos postos a venda, junto a imobiliárias, relacionando seu valor com suas respectivas áreas e localização, assim permitindo uma análise das diferenças de valorização do m².

Depois de estabelecidos os terrenos a serem utilizados na pesquisa, utilizou-se do receptor de *GPS GarminLegend H*, marcando-se os pontos relativos aos devidos terrenos, colaborando para a fidedignidade das localizações. Marcados os pontos, eles foram extraídos e visualizados através do *softwareGPS TrackMaker*.

Juntamente ao levantamento de campo, na parte dos *softwares*, foi utilizado o *Google Earth Pro*, para extração de imagens em alta resolução; o *Photoshop CS3*, utilizado para a montagem do mosaico urbano, compreendendo a disposição dos imóveis, entre outras questões presentes no Bairro Camobi, além do tratamento das imagens. Foi utilizado o *AutoCAD 2008* para o estabelecimento dos pontos e

distribuição das temáticas. A arte final foi então realizada através do *software CorelDRAW X3*.

Sendo então contemplada a questão teórica voltada ao ambiente do Bairro Camobi e a análise das imagens de satélite, além da realização de mapas a partir de imagens e de mapeamentos anteriores, foi realizada uma análise do ambiente, relacionando-se o crescimento urbano e os imóveis, da Região Administrativa Leste do município de Santa Maria-RS, possibilitando o mapeamento de valores distintos dentro do mesmo bairro.

Na análise da valorização dos terrenos, é interessante permear pela especulação imobiliária. Este, bastante confundido na atualidade, é uma prática já antiga que vem se sobressaindo devido ao estágio atual do ramo imobiliário.

A especulação imobiliária é uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos (CAMPOS FILHO, 2001, p. 48).

Neste sentido, alguns locais são valorizados pela melhoria na infraestrutura do local, tais como água e esgoto; serviços como os ligados à educação; e melhorias relativas à acessibilidade, como a criação e pavimentação de vias de acesso.

A polêmica dentro desta questão utiliza o argumento da não existência de nenhum esforço, ou investimento, do proprietário do terreno com relação a sua valorização. Destaca-se então que o único investimento feito pelo proprietário é o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, que seria irrisório para esse tipo de terreno. Assim, todo o investimento foi realizado pelo Poder Público e por outros proprietários privados.

Como resultado desta dinâmica, comumente tem-se a disparidade no volume da malha urbana dentro de uma mesma cidade, com a infraestrutura sobrecarregada em algumas áreas, e subutilizada em outras, além do aumento das distâncias.

Este artigo apresentará uma breve análise do bairro Camobi, na intenção de demonstrar algumas particularidades do local, fará uma avaliação acerca do crescimento urbano e da valorização do solo, para depois possibilitar a finalização da análise com o confrontando entre as bibliografias e a valorização observada na prática, no bairro Camobi, possibilitando algumas conclusões.

Sendo assim, esses importantes pontos citados do Bairro Camobi, são definitivos na valorização imobiliária, sendo o objeto desta pesquisa. Mais especificamente, o objetivo deste trabalho é identificar, quantificar e qualificar terrenos dentro do Bairro Camobi – Santa Maria, RS, através do mapeamento da valorização imobiliária relacionando suas possíveis causas.

ÁREA DE ESTUDO: UMA ANÁLISE DO BAIRRO CAMOBI

Nota-se assim, em um primeiro momento, a importância do Bairro Camobi pela sua extensão considerável se comparada aos demais Bairros e ao tamanho total da cidade de Santa Maria. Ainda a partir da observação do mapeamento, pode-se fazer uma análise do volume de habitações no Bairro, sendo constatado, além da extensão, um bom número de habitantes.

Desse modo, há bairros com uma extensão próxima a do Bairro Camobi, mas neles é encontrada uma boa quantidade de vegetação, ou seja, um número menor de habitações.

Assim, observa-se na figura 1, a totalidade do Bairro Camobi, com seus limites e principais vias e instalações, através da imagem de satélite.

A partir da imagem de satélite específica do Bairro Camobi, pode-se ter um bom entendimento dos limites do local. Assim, percebe-se que o Bairro é localizado numa extremidade do município de Santa Maria, tendo temáticas naturais presentes em boa parte dos limites.

Analisando o entorno do Bairro Camobi, percebe-se áreas rurais que a cada dia “convivem” mais com o meio urbano devido à expansão. Como os espaços vazios do Bairro Camobi são cada vez menores, é mais comum uma maior interação entre esse meio urbano (cada vez mais forte) e a área rural.

Apesar de já existirem no Brasil Estados com elevado grau de urbanização, como São Paulo e Rio de Janeiro, que apresentaram, em 2000, percentuais acima dos 90%, acredita-se que o País ainda apresente um razoável potencial de transferência de

população do campo para as cidades (BRITO, HORTA e AMARAL, 2001, apud NASCIMENTO, 2009, p. 2).

Na da figura 2, é apresentado o mapeamento que representa a distribuição das principais vias, limites, quadras, instalações e instituições.

No interior do limite estabelecido, encontra-se, no Bairro Camobi, alguns pontos que merecem destaque. Primeiramente, observa-se claramente o espaço ocupado pela Base Aérea, identificada pela pista presente no local. Outro ponto de extrema relevância é a Universidade Federal de Santa Maria – UFSM, que é identificada, no mosaico, pela grande extensão, presença dos prédios e construções com características.

Esse mapeamento mostra mais claramente a densidade das ruas e rodovias, esclarecendo a dinâmica presente no Bairro, já evidenciando alguma dificuldade relativa ao transporte, e à circulação da população do Bairro em geral.

O crescimento atual de Santa Maria segue uma tendência que se manifesta desde a década de 60, época de implantação do campus da Universidade Federal de Santa Maria, com expansão de maior intensidade nas direções leste e oeste. Essa característica de “cidade linear” é fortemente condicionada pela existência da cadeia de montanhas da Serra Geral ao Norte e pelas grandes faixas de terra pertencentes a Sudeste (SAURIM, 2005).

De modo geral, a dinâmica de crescimento da cidade é de baixa intensidade, devido à fraca industrialização econômica, que gera poucos atrativos ao crescimento, além da demanda de atendimento ao público estudantil, que se caracteriza por edificações de padrão médio e comércio de pequeno porte.

Na direção leste, o crescimento pode ser percebido de maneira mais clara no Bairro Camobi, próximo à Universidade Federal e ao longo das duas grandes vias de acesso que ligam o Bairro à cidade. A densificação se dá, principalmente, pela substituição de residências unifamiliares simples, por edifícios, em grande maioria, destinados a estudantes. Também se verifica a progressiva ocupação do vazio existente entre Camobi e o centro da cidade, principalmente por loteamentos dirigidos às classes média e alta.

A UFSM possui grande importância dentro do contexto do Bairro Camobi. Com uma grande quantidade de docentes, estudantes, técnicos, entre outros, que circulam quase que sem descanso pelas ruas do Bairro, é necessário um estudo para a elaboração

de bons acessos para o local, sendo natural que um bom número de vias sejam voltadas para a instituição.

BAIRRO CAMOBI - MOSAICO COM IMAGENS DE SATÉLITE

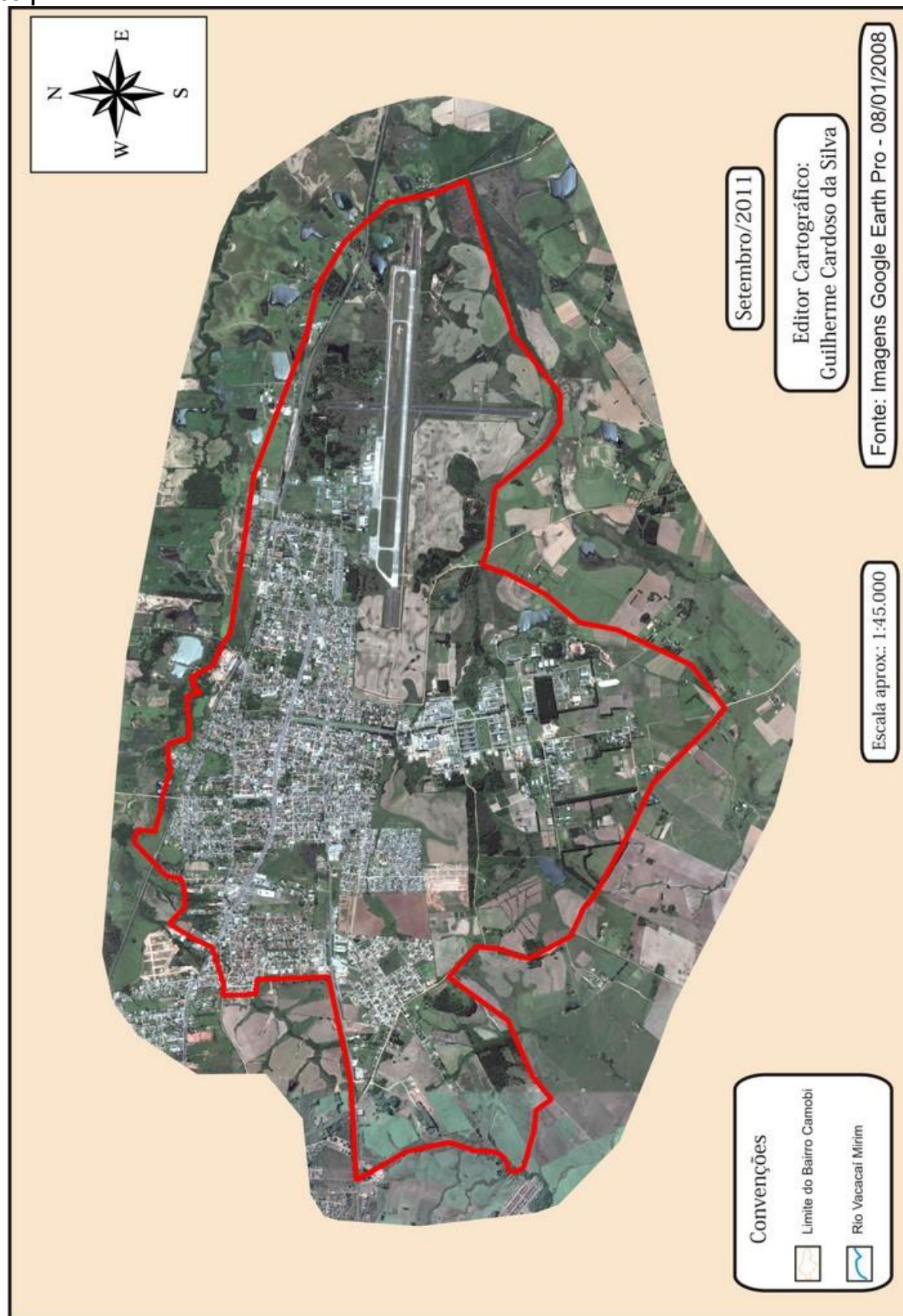


Figura 1 – Mosaico do Bairro Camobi, confeccionada a partir de imagens Google Earth Pro.

É também através desse mapeamento que se observa mais facilmente os vazios dentro dos limites do Bairro. Nesse sentido, a Base Aérea e a Universidade Federal de Santa Maria – UFSM, ocupam uma boa porção do espaço e as rodovias são caracterizadas com um expressivo volume de habitações no entorno, sendo, normalmente, as de maior valor, pela facilidade de acesso. Fora os pontos citados, e algumas outras pequenas particularidades, encontram-se espaços vazios dentro do Bairro Camobi, que seriam locais de possível crescimento.

Devido à presença de inúmeros loteamentos, o Bairro Camobi apresenta uma grande diversidade de elementos relativos a seus habitantes. Assim, observam-se consideráveis diferenças em tamanho, variando a necessidade de planejamento de cada lote; localização, que interfere diretamente em seu valor; renda, que reflete boa parte das características dos habitantes, entre outros fatores.

Existem cerca de 30 loteamentos no Bairro Camobi, que fracionam o local e torna mais fácil sua gestão. Atualmente, têm-se indícios do surgimento de novos lotes, e isso é bem plausível se levados em consideração às obras, os espaços vazios e a evolução do Bairro, de anos atrás até os dias de hoje.

Há um grande número de espaços vazios no Bairro Camobi, principalmente na porção norte e centro-oeste, levando em consideração que a maior intenção do Bairro é no sentido leste-oeste (SAURIM, 2005).

Na porção norte, o vazio de certa forma ainda existe, mas já tem uma pequena área habitada, entre a Avenida Oito de Junho e a Rua Wanda de Aguiar Horta. Já na porção centro-oeste, o vazio se estendia da Rua José Paulo Teixeira até a Rua Frederico Varashini, com exceção das proximidades da Rua Antônio Torronteguy, com a presença de importantes estabelecimentos, destacando-se um supermercado e um posto de combustível.

A partir da comparação entre habitações atuais com as de alguns anos atrás, nota-se um crescimento da mancha urbana. Com referência à porção centro-oeste do Bairro Camobi, ressalta-se a discussão de um novo lote, o Residencial Bauhaus. Esse residencial promete se destacar no Bairro, devido a sua grande infraestrutura. Apesar da venda ser restrita a terrenos, já que o residencial ainda não tem nenhuma residência finalizada, prometem-se quadras de esportes, piscina, salas de cinema, entre outras áreas.

SANTA MARIA,RS - BAIRRO CAMOBI

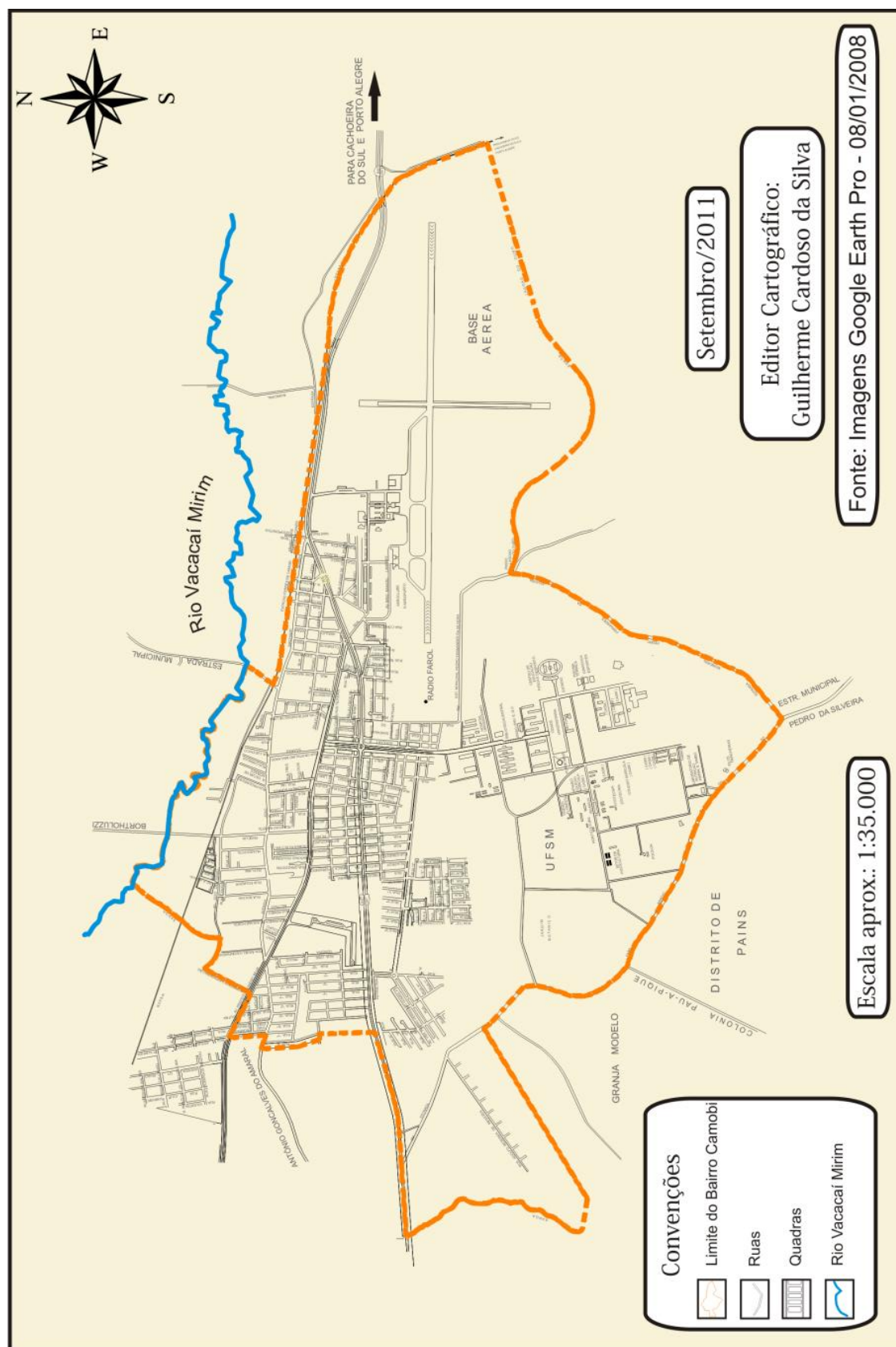


Figura 2 – Distribuição das ruas e algumas instalações, dentro do limite do Bairro Camobi.de entretenimento e lazer.

Assim, esse residencial tem potencial para se destacar com relação a outros lotes, considerados grandes pontos dentro do Bairro Camobi.

Na figura 3 está ilustrado o Residencial Bauhaus, ainda não plenamente instalado, mas com seu local de vendas e alguns terrenos, de acordo com sua localização dentro do Bairro Camobi.

O fenômeno da globalização, com o desenvolvimento dos meios de comunicação e de transportes permitiu o crescimento das cidades e o progressivo deslocamento das áreas residenciais para os subúrbios, sendo acompanhado posteriormente pelo deslocamento dos setores de serviços e atividades urbanas, caracterizando uma fragmentação da vida urbana. A reestruturação urbana foi instaurada, com facilidade de locomoção propiciada pela difusão do automóvel possibilitando a formação desses novos centros, muito dependentes dos transportes. (CISOTTO, 2010, p. 3).

Ainda sobre o Residencial Bauhaus, percebe-se que os terrenos são de grande extensão, com uma metragem considerável, o que os deixam com um valor bem relevante, já que a localização do residencial é muito interessante dentro do Bairro Camobi e da cidade de Santa Maria como um todo.

As mudanças que os assentamentos humanos provocam no meio ambiente têm sido alvo de vários estudos no sentido de entender sua inter-relação e de procurar soluções que melhorem a qualidade de vida do homem e de seu meio. Além disso, o modo de vida da sociedade e a funcionalidade das cidades têm sofrido profundas transformações devido à globalização da economia e da comunicação, gerando reflexos na estrutura física e na ambiência urbana. (OLIVEIRA, 2007, p. 2).

A dinâmica e o desenvolvimento das cidades e a capacidade para assegurar sua sustentabilidade resultam hoje do interesse de diversos agentes, como de obras privadas, na preocupação de gerir o processo de urbanização com o objetivo de proporcionar qualidade de vida aos seus habitantes ou, pelo menos, promover seu trabalho com a venda desse ideal (OLIVEIRA, 2007).

A questão ambiental está presente aqui como um elemento do crescimento urbano, já que os espaços vazios encontrados em anos passados eram basicamente preenchidos por vegetação, que mesmo que fossem de pequeno porte, auxiliavam na dinâmica natural da região. Hoje, cada vez mais se nota o crescimento da mancha urbana, com o desenvolvimento do Bairro por um ponto de vista, mas com uma perda por outro.

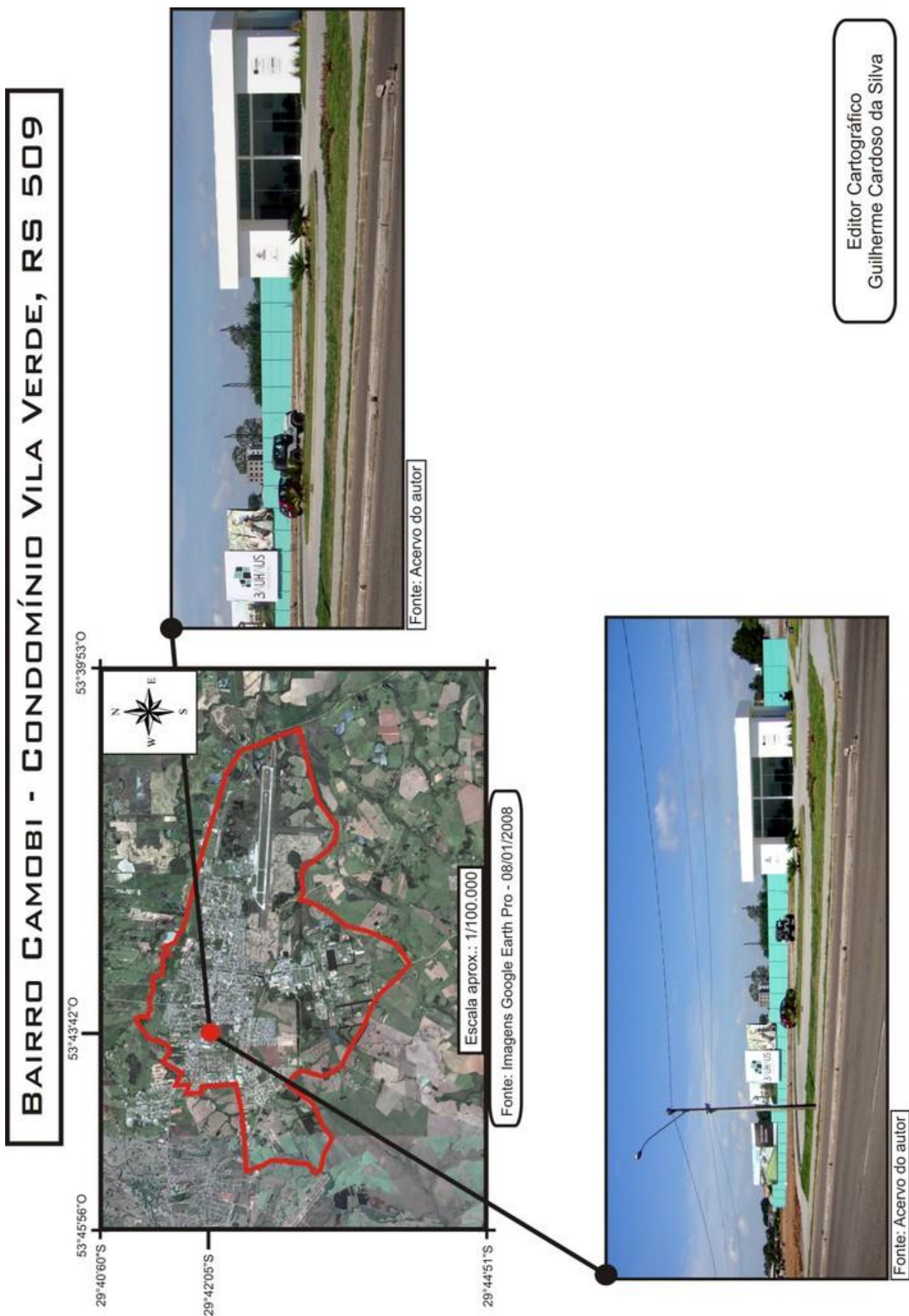
A questão do crescimento a partir de espaços vazios é fundamental na pesquisa, pois evidencia a possibilidade de terrenos, com potencial de novas moradias, culminando em um aumento da população do Bairro e do volume de habitações.

Quando se estuda o crescimento habitacional do Bairro Camobi, praticamente se exclui, por um ponto de vista, as instalações da Base Aérea e da UFSM. Isso porque essas instalações possuem características claramente muito diferentes dos loteamentos de Camobi, não possuindo o mesmo potencial de novas habitações.

O Bairro Camobi apresenta um crescimento claro na direção leste, nas proximidades da Universidade Federal e ao longo das grandes vias de acesso que ligam o Bairro à cidade. A densificação se dá principalmente pela substituição de residências simples, por edifícios que, em grande parte, são destinadas à moradia estudantil. Também se destaca a progressiva ocupação do vazio existente entre Camobi e o centro da cidade, principalmente por loteamentos dirigidos às classes média e alta (SAURIM, 2005).

Na data da sua implementação, em 1964, o local onde foi instalado o Campus da Universidade Federal de Santa Maria consistia em uma área basicamente rural, afastada do centro da cidade, e a urbanização do Bairro Camobi era praticamente inexistente. O acesso era restrito a RS 509 e, em seus primeiros anos, o crescimento do bairro se apresentou bastante reduzido. A partir da segunda metade dos anos 80, houve investimentos por parte da Prefeitura Municipal na abertura de estradas e na implantação de loteamentos que levaram à criação da BR 287, que possibilitou uma nova ligação entre o centro da cidade e o Bairro Camobi. A implantação da “Faixa Nova” e também o início da duplicação da RS 509 estimulou consideravelmente o crescimento da região que passou a contar com um maior número de serviços e atividades comerciais (SAURIM, 2005).

Atualmente, as áreas próximas à Universidade começam a se desenvolver com grande intensidade, principalmente com a construção de edificações, que buscam suprir a demanda gerada pela UFSM.



Editor Cartográfico
Guilherme Cardoso da Silva

Figura 3 – Mapeamento com imagens do Condomínio Residencial Bauhaus.

A DINÂMICA DO CRESCIMENTO URBANO E DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O espaço urbano diz muita coisa sobre a história do local e suas características. Assim, por exemplo, quando são observadas as construções de um bairro, entende-se a época das instalações pela sua arquitetura. Na lógica capitalista da propriedade privada da terra e da cidade, os equipamentos públicos e privados se inserem nos espaços urbanos relacionados a estilos arquitetônicos diferenciados. São implantados de acordo com interesses, segundo estratégias de ação que, muitas vezes, se conjugam com o objetivo de aumentar rendas, lucros e juros, influenciando um mercado passível de aquisição de padrões de vida (GOMES, 2011).

Conforme uma pesquisa realizada pela *Global PropertyGuide*, o Brasil teve, em 2011, uma valorização imobiliária nominal de 27,82% em relação a 2010, ficando atrás apenas da Índia, cujo índice ficou em 35,77%. Sendo assim, alguns fatores corroboram para esta valorização, como a redução das taxas de juros por parte do Banco Central, possibilidade de expansão do crédito imobiliário, além da disputa, por parte das incorporadoras, por terrenos, especialmente em cidades de grande porte (CONZ, 2012).

Vê-se a magnitude da região pelo número de edificações, volume de ruas e/ou avenidas, número de estabelecimentos comerciais e prestações de serviços em geral, entre vários outros elementos. E é assim que pode ser lido o bairro, percebendo-se suas características pelo que é apresentado no visível.

Quando um bairro cresce e se desenvolve, é natural que suas características se alterem, com novos imóveis e estabelecimentos em geral, é comum que o ambiente tenha cada vez menos espaço físico e áreas verdes.

O ambiente se torna um dos primeiros elementos de apropriação e produção no espaço, que aliadas à renda vai incidir nos diferentes usos, produção, padrão e ocupação do solo para fins habitacionais (ALVES, 2004, apud BRAVIN, 2009, p. 9).

A partir da ocupação do solo, os locais se diferem em importância e, conseqüentemente, em valores. Mesmo nas primeiras habitações, os locais mais próximos de córregos, com fácil acesso a abrigos, alimentos, e mais seguros, sempre foram os mais procurados e, portanto, disputados.

No urbano, o terreno se valoriza diferentemente, de acordo com os atrativos naturais. Nesse caso, a terra já tem embutido o valor e a importância da paisagem. Assim, o local passa por uma valorização progressiva, que dará a seletividade quanto à forma de ocupação. É a partir dessas situações que ocorre a segregação, a separação de classes em uma área relativamente pequena (BRAVIN, 2009).

Hoje, os bairros se destacam pela localização, e dentro deles se destacam as regiões mais seguras, com vias de acesso, pontos comerciais, boas habitações, comumente com maiores altitudes, entre outras questões.

Assim, a produção do espaço urbano é fundamentada num processo desigual, logo, o espaço físico reflete essa situação. Nesse espaço, sempre foi comum a moradia como sinônimo de *status*, onde o centro sempre foi muito valorizado, mas que nos últimos tempos tem perdido importância, sendo comum o êxodo de moradores para algum extremo da cidade, como para condomínios fechados, chácaras, bairros-jardim, etc. A população de baixa renda, muitas vezes, também procura terrenos periféricos, mas essa procura deriva de outra questão, sua baixa valorização (CARLOS, 2005).

Conforme dados do IBGE, o Bairro Camobi apresenta hoje 21.822 habitantes, sendo 10.523 homens e 11.299 mulheres. Do total, a maior concentração da população tem entre 15 e 64 anos. Além disso, Bairro possui 7.280 domicílios particulares ocupados e 640 domicílios vagos, que, entre outras classificações, dão uma ideia da ocupação do solo dentro do Bairro. Dos domicílios ocupados, tem-se uma média de três moradores por habitação. Assim, percebe-se a diferença entre o crescimento e o desenvolvimento urbano, fato muito confundido na atualidade. Nota-se, portanto, que o aumento visual do volume das cidades nem de longe significa o desenvolvimento.

O processo de urbanização se intensifica a partir da década de 1950, quando se operou uma profunda transformação no espaço urbano, principalmente na região Sul do país. Passando do tropeirismo a modernas atividades agrícolas, ao êxodo rural, a especialização do setor terciário e a concentração de diversos serviços especializados fizeram com que o desenvolvimento de seus núcleos urbanos ocorresse de maneira rápida e intensa, principalmente nas últimas décadas do século XX, resultando na alteração das dinâmicas sociais estabelecidas entre a sociedade e a terra urbana (SILVA, 1995, apud BRAVIN, 2009, p. 3).

“A problemática nos surge quando vemos a cidade e suas disparidades, bairros altamente valorizados contrapondo-se a outros de baixo padrão” (BRAVIN, 2009, p. 4).

Assim como um bairro difere ao outro pelo valor e outras causas, dentro do mesmo bairro também se notam discrepâncias. No Bairro Camobi são visivelmente notadas essas diferenças, e as razões delas são primordiais para a desigual valorização do solo.

Desse modo, a proximidade com o centro da cidade, a altitude do terreno, as facilidades quanto às vias de acesso, a proximidade com escolas, supermercados, bancos, enfim, vão diferenciar profundamente a valorização do local específico.

Com o crescimento de desenvolvimento das cidades brasileiras, é comum que a dinâmica seja alterada, e os espaços se tornem cada vez mais disputados, e por consequência, valorizados.

Diante dessa gama de variáveis, percebe-se que o solo se apresenta de forma diferenciada e isso forma uma consequente valorização também diferenciada. Dentro dessa questão, cabe analisar as variáveis específicas que norteiam a valorização do Bairro Camobi.

O processo especulativo do mercado imobiliário, indiscutivelmente, é determinante na ocupação do espaço, respondendo de forma significativa pela expansão do tecido urbano. Com isso, percebe-se que o mercado imobiliário define as formas de ocupação das diversas áreas da cidade, redefinindo os novos limites e horizontes, remodelando a cidade e ocasionando uma clara distinção das classes sociais que ocupam os espaços urbanos, o que é refletido através das recentes edificações que surgem muito rapidamente, vale ressaltar que muitas vezes irregulares ou ilegais, face à velocidade com que são inseridos no espaço (SILVA, s.d).

Deve-se entender que a valorização do solo urbano se realiza de forma diferenciada de outras mercadorias, pois como a terra não é considerada um capital, e sim um equivalente deste, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como procede a sua apropriação e uso (OLIVEIRA, 1982).

A origem da valorização está na questão da posse da propriedade, seja o solo urbano ou rural, neste sentido o uso dessa posse é que vai determinar a valorização do terreno. No caso urbano, o fator localização e infraestrutura do terreno são bastante

significativos no processo de valorização, além do crescimento demográfico e, a consequente necessidade de habitações, o que facilita o processo de especulação imobiliária, favorecendo a sobrevalorização do solo urbano. Desta forma, o valor do solo urbano não é determinado pela produção, mas pela relação entre oferta e procura (FREITAS & NETO, s.d). Assim, colocado como mercadoria, o solo urbano está sujeito à incidência da lei capitalista, submetendo-se as dinâmicas de valorização oscilantes, que contribuem para os processos de segregação sócio-espacial que marcam as cidades brasileiras (MORALES & SOUZA, 2010).

VALORIZAÇÃO DE ÁREAS DENTRO DOS LIMITES DO BAIRRO CAMOBI

Na busca por diferentes pontos dentro dos limites do Bairro Camobi, notam-se as particularidades dos loteamentos. Essas disparidades refletem no valor por unidade de área (R\$/m²) dos terrenos, que se apresentam de acordo com sua localização, facilidade de acesso, proximidade com bens de serviço, área total, etc.

Torna-se interessante, nesse sentido, o debate no aspecto de que é o tipo de ocupação que define o valor do terreno e não o contrário, isto é, a valorização do solo depende sobremaneira da forma como o capital define seu tipo de expansão no espaço urbano (FREITAS & NETO, s.d).

Realizando uma divisão dos terrenos em seis grupos, de modo a distingui-los de acordo com suas características, basicamente divididos por valores, levando-se em consideração a valorização do m² por unidade de área (R\$/m²), pode-se verificar uma boa distribuição dos terrenos em cada grupo.

É interessante realizar uma análise do Bairro Camobi, sem focar as áreas que não possuam habitações nos moldes avaliados e sem possibilidade de terrenos à venda, como exemplo a UFSM e da Base Aérea, entre outros locais. Isso se deve ao fato de que esses locais não dão sentido à principal análise feita na pesquisa.

Com a figura 4, percebe-se a distribuição dos 22 terrenos através de um mosaico com imagens de satélite.

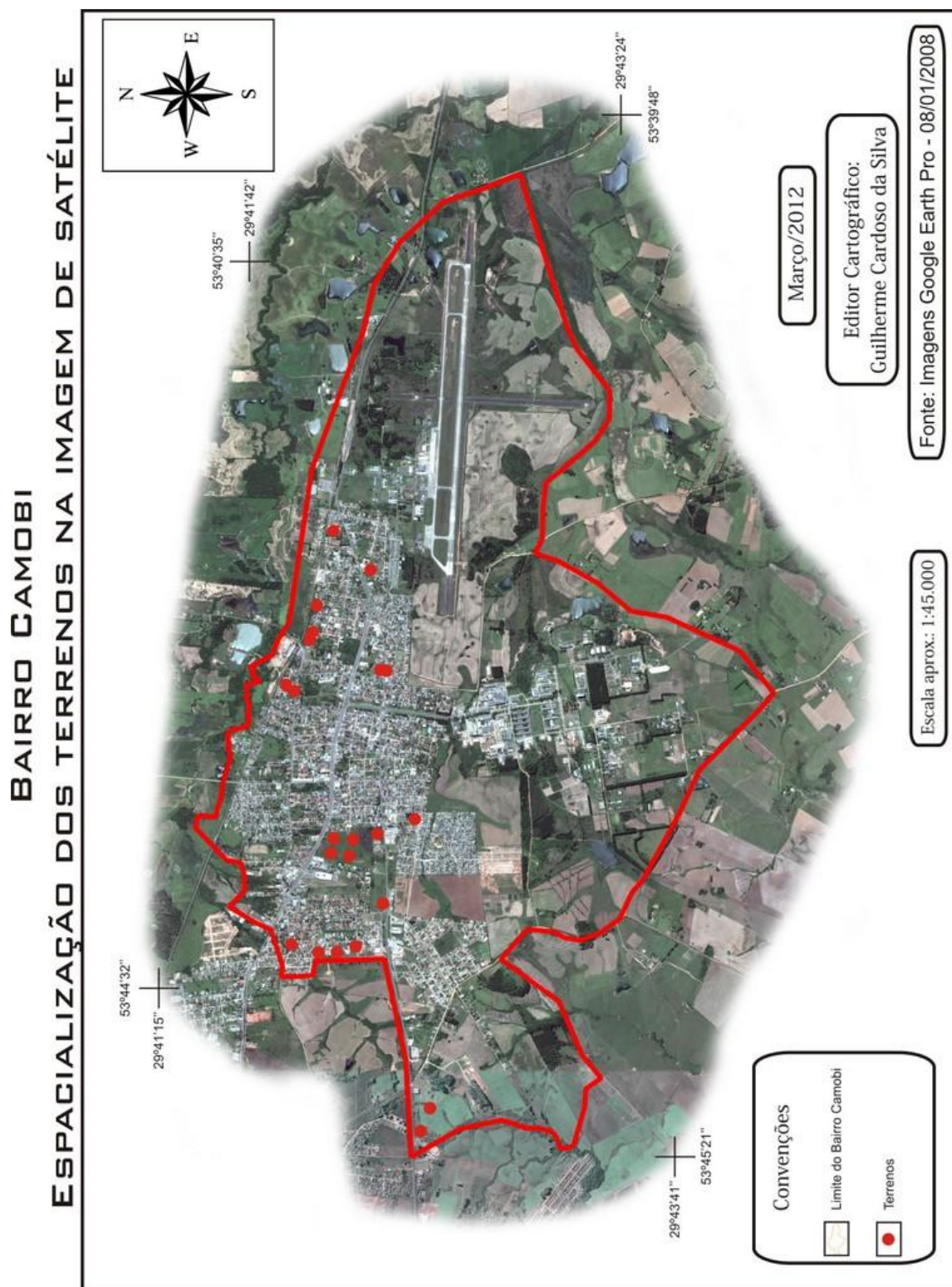


Figura 4 – Distribuição dos 22 terrenos nos limites do bairro Camobi, na imagem de satélite.

Além dos seis grupos que contemplam os 18 terrenos, é importante salientar que outro grupo é apresentado de forma diferenciada, já que contempla os terrenos do Condomínio Bauhaus, um local com uma infraestrutura individualizada, que impede a comparação direta com os demais; neste, foram contabilizados quatro terrenos.

Na figura 5 tem-se a distribuição dos 18 terrenos de acordo com seus respectivos grupos (distribuídos em seis classes) e seus respectivos valores do m² por unidade de área, além dos terrenos do Condomínio Bauhaus.

O primeiro grupo contempla terrenos cujo valor por unidade de área (R\$/m²) está sendo avaliado entre R\$ 50 e R\$ 150,00. Nele, foram totalizados apenas dois dos 18 terrenos da pesquisa. Nota-se que os dois locais referidos se encontram muito próximos, mais especificamente, um em frente ao outro, na porção oeste do Bairro Camobi, nas proximidades do Bairro São José. Percebe-se que, apesar de os terrenos se localizarem muito próximos a um via importante, BR 287, apresentam uma metragem significativa, o que foi notado na pesquisa como um fator de grande redução no valor dos terrenos. Assim, essa constatação já justifica o valor tão reduzido do m² encontrado nesses locais. Cabe destacar que um desses terrenos ultrapassa o limite urbano do Bairro Camobi, e, conseqüentemente, da cidade de Santa Maria, sendo considerado como área rural. Assim, sua área é ainda menos valorizada se comparada a outros locais.

Outra questão inerente às áreas grandes é que, comumente, o vendedor não quer dividir em lotes para fazer a venda, assim, facilita ao comprador com a redução do valor da área total. Mas dificilmente esse tipo de terreno seria vendido para um comprador com a intenção de habitar o local apenas, visto que pela extensão do terreno, ele poderia ser destinado para um condomínio, para a instalação de um empreendimento, etc.

O segundo grupo classificado compreende os terrenos cujo valor da unidade de área ficou entre R\$ 150,00 e R\$ 250,00. Esse grupo, como o primeiro, também contempla apenas dois terrenos, mas, nesse caso, eles se localizam distantes um do outro.

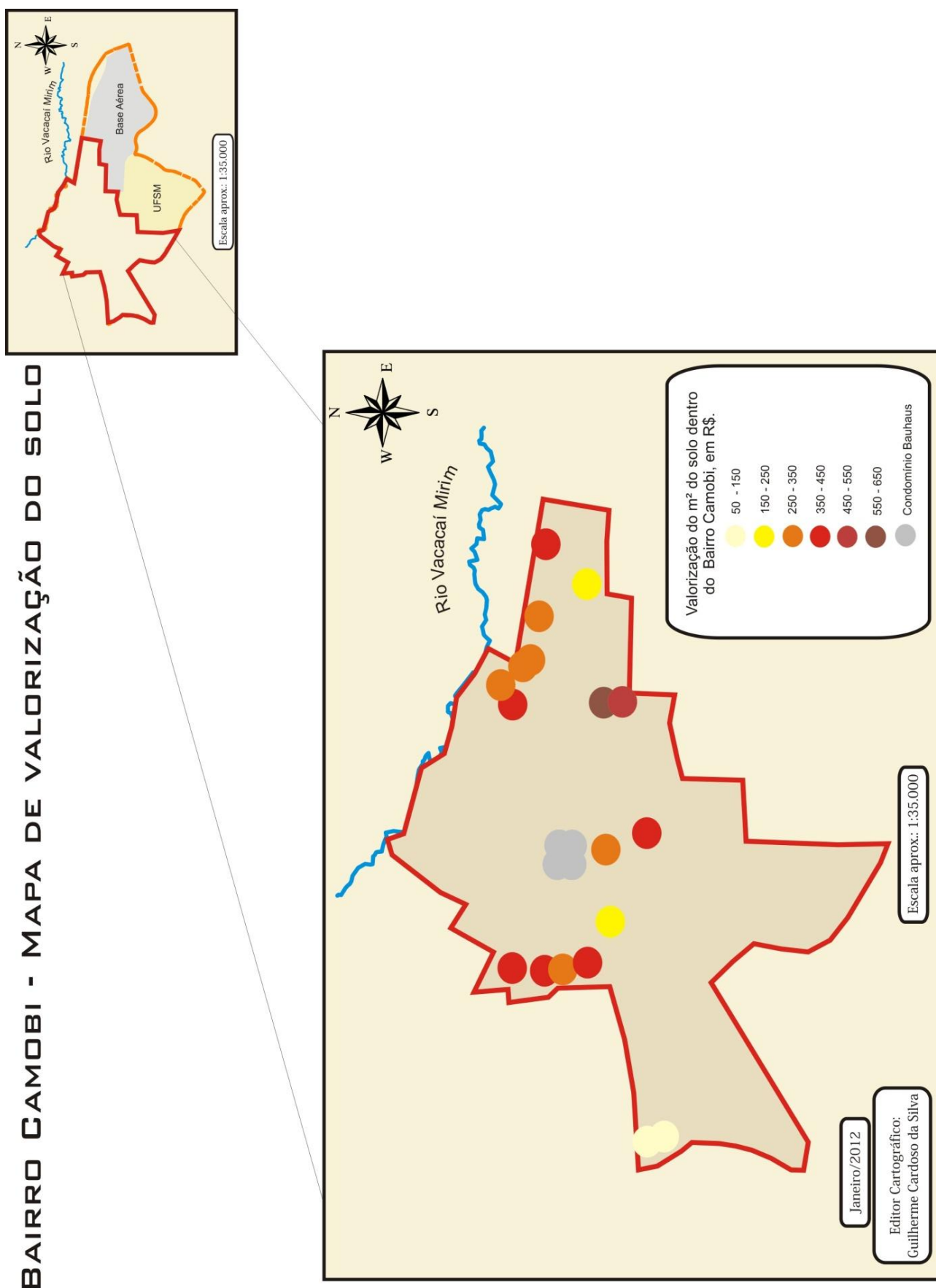


Figura 5 – Distribuição dos terrenos de acordo com sua valorização.

Analisando individualmente os terrenos, percebeu-se o porquê de eles se encontrarem no mesmo grupo, mesmo com localização tão distinta. Um dos terrenos se localiza na Rua Ouro Preto, na Vila Tonetto. Esse local não contém acesso rápido a via principal, além de a própria via ser de terra. Assim, entende-se que esses fatores justifiquem o valor relativamente baixo comparado aos demais grupos.

O fato que justifica o valor do segundo terreno desse grupo é diferente. Se o terreno da Rua Ouro Preto media 10 m x 30m, este apresenta 30 m x 105 m, e se a localização dele é interessante para um comprador, já que é próximo de uma via importante (BR 287), como já foi dito, os terrenos mais extensos tendem a ter um valor reduzido do metro quadrado, e assim se confirmou.

O terceiro grupo, juntamente com o quarto, é o que apresenta a maior quantidade de terrenos. Nele, são percebidos seis terrenos, divididos entre o Condomínio Vila Verde, Vila Carlos Gomes, Residencial Camobi, Vila Tonetto e Parque Residencial Santa Lúcia, cujo valor do m² fica entre R\$250,00 e R\$350,00.

Com uma variação grande de loteamentos, devido a um valor maior de terrenos, nota-se que quatro dos seis terrenos se localizam na Avenida João Machado Soares, sendo mais claro o motivo dos valores semelhantes. Dos outros dois terrenos, um se localiza no Condomínio Vila Verde, próximo a BR 287, possuindo características para estar em um grupo até mais valorizado, mas vê-se novamente a questão da extensão dos terrenos, já que medindo 30 m x 77 m, ele mostra sinais de uma desvalorização devido a sua metragem expressiva se comparada a metragem dos demais terrenos. O outro terreno se localiza no Parque Residencial Santa Lúcia e foi classificado aqui por uma diferença de preço muito pequena, visto que além de ser o que apresenta maior valor do m² neste grupo, é o único dos terrenos do Parque Residencial Santa Lúcia que não se enquadrou no quarto grupo; os outros se localizam no próximo grupo, mais valorizado se comparado a este.

O quarto grupo apresenta seis terrenos, como já citado, cujo valor do m² ficou entre R\$ 350,00 e R\$450,00.

Ainda analisando através do Parque Residencial Santa Lúcia, vê-se que o quarto grupo contempla outros dois terrenos deste loteamento, além de um no Parque Residencial Alto da Colina, que é citado aqui por ser o lote vizinho ao Parque Residencial Santa Lúcia, e por possuir características muito semelhantes.

É interessante observar que existem 5 terrenos localizados na mesma avenida (nem todos no mesmo grupo), a Avenida João Machado Soares. Esta avenida possui cerca de 3,4 km de extensão, culminando em uma pequena disparidade de preço entre os terrenos, já que os mesmos possuem certa distância entre si, pertencendo a lotes diferentes. Assim, nota-se, na extensão da Avenida João Machado Soares, que os terrenos do Residencial Camobi tenderam a um menor valor do m², ao passo que o solo foi mais valorizado na Vila Tonetto.

Agora sem analisar a Avenida João Machado Soares, e levando-se em consideração a Vila Tonetto, nota-se uma grande discrepância entre a valorização do solo no terreno já citado (Avenida João Machado Soares) e um segundo terreno do mesmo lote, localizado na Rua Ouro Preto. Este último terreno (conforme o valor do m² encontrado) chega a ser avaliado em quase duas vezes menos se comparado ao localizado na Avenida João Machado Soares.

Ainda no que tange a semelhança do valor relativo à proximidade no terreno, destacam-se aqui outros dois terrenos desse grupo, estes que estão localizados na Avenida João Machado Soares, isso já explica, de forma geral, a similaridade dos valores do m².

Até esse ponto, esse grupo (além do primeiro) também apresenta certa coerência do valor do m² com relação à localização. Mas o último terreno desse grupo quebra um pouco os padrões citados até então devido a sua localização. Esse terreno é localizado no loteamento Berh, com acesso indireto às principais vias, sem grandes estabelecimentos próximos e com habitações comuns. Entre prós e contras, comparado ao restante dos terrenos desse grupo, percebe-se que, apesar de uma localização particular, esse terreno possui características semelhantes ao restante do grupo.

O quinto grupo contém apenas um terreno, sendo classificado entre R\$450,00 e R\$550,00. Esse terreno está localizado à beira da BR 287 e além dessa facilidade de acesso, ainda possui grande proximidade com a UFSM.

Comparando-se o quinto com o sexto grupo, que também contempla apenas um terreno, contendo os valores entre R\$550,00 e R\$650,00 da unidade de área (R\$/m²), vê-se que o terreno contabilizado se localiza em frente ao do quinto grupo. Levando-se em consideração que o preço é facilmente alterado pelo dono, não está explícita

nenhuma outra característica que justifique a variação significativa do valor da unidade de área (R\$/m²) entre um terreno e outro.

O Condomínio Bauhaus pode ser considerado como uma das análises à parte no trabalho. Das quatro amostras, três delas apresentavam o valor do m² por unidade de área (R\$/m²) entre R\$500,00 e R\$600,00, e o último chega a alcançar o valor de R\$985,33. Esses terrenos comumente possuem metragens consideráveis e são uma das exceções da pesquisa, pois prometem uma infraestrutura completa. Nesse aspecto, os terrenos estão devidamente alinhados e planos, com todo o encanamento necessário para a boa utilização futura. Além disso, prometem-se salas de cinema, quadras para a prática de esportes, jardins, piscinas, etc.

Referente às áreas de lazer e a preocupação com o bem estar dos habitantes, Serrão (2007 apud CISOTTO, 2010, p. 6) diz que, de acordo com a atual conjuntura do estereótipo da realidade habitacional, começa-se a julgar importante a estética do mundo natural. Assim, possibilitou-se que o ser humano começasse a apreciar as florestas devido a sua capacidade de embelezar e dar dignidade às paisagens, considerando-as agradáveis, um prazer visual na medida em que foram sendo suprimidas da paisagem.

É interessante dar atenção ao modo em que os vendedores tentam promover seus lotes. Nesse sentido, tendo como exemplo as propagandas de novos loteamentos de condomínios horizontais fechados de alto-padrão, observa-se que a grande maioria dos novos loteamentos residenciais utiliza o discurso verde e parecem trazer a solução para o problema ambiental, cabe apenas ao indivíduo pagar por essa questão. Os loteamentos indicam a possibilidade de viver distante dos grandes centros, com concentração urbana, poluição do ar, sonora e visual e se refugiar em áreas “naturais”, com acessibilidade à estrutura urbana, possibilitado pelo padrão de urbanização dispersa (CISOTTO, 2010).

Mantendo-se um olhar geral sobre os terrenos, independente das particularidades de cada um deles, notam-se discrepâncias notáveis quanto aos valores do m². Assim, ao mesmo tempo em que foram encontrados terrenos avaliados em R\$51,43 e R\$59,68 o m², outros foram postos à venda por R\$500,00 e R\$606,06. Então, independente de suas características particulares, nota-se uma diferença muito grande da valorização do solo dentro dos limites do mesmo bairro, já que a unidade de medida foi a mesma para todos os terrenos. Constatou-se, assim, uma diferença de R\$497,48 do m² entre o terreno de maior com o de menor custo, exceto os terrenos do Condomínio Bauhaus.

Já se forem analisados terrenos com certo padrão de metragem, as discrepâncias se mostram menos expressivas, mas também são interessantes de destacar. Se forem compreendidos os terrenos em que as metragens não ultrapassam os dois dígitos, nota-se uma diferença de R\$ 372,73 entre o terreno de maior com o de menor custo, dentro da delimitação estipulada. Assim, mesmo sendo constatada uma menor diferença nessa análise, percebe-se que ela é relevante, já que se fala aqui da diferença do valor do m² dentro do mesmo bairro.

Nesse sentido, com a exceção dos dois terrenos de grande extensão e de baixo valor do m², os demais terrenos não ultrapassam os 5.000 m². Dentre eles, destaca-se, por outro lado, o terreno com maior valor do m² por unidade de área (R\$/m²), que, com uma dimensão pequena, vem de encontro ao que já era previsto.

CONCLUSÕES

Esta pesquisa parece ter sido realizada num momento oportuno, em um bairro que apresenta constante evolução, em tempos em que ele se estabelece com o maior contingente populacional entre os bairros de Santa Maria, superando o bairro Centro, além de ser um momento em que o crescimento imobiliário se apresenta em evidência.

Acredita-se que com a confecção e análise dos mapeamentos, juntamente com a pesquisa bibliográfica e as observações *in loco*, consegue-se chegar aos objetivos implícitos desta pesquisa. Assim, foi constatada uma gama de características diferenciadas dentro do bairro, onde se buscou analisar a diferença no valor do m² por unidade de área, relacionando com suas particularidades.

Na observação da distribuição dos terrenos, notou-se que eles se distribuem em uma faixa central do Bairro Camobi, no sentido oeste-leste. Constatou, a partir do mapeamento com imagens de satélite, e pelas observações *in loco*, que este local é o grande concentrador de habitações já instaladas.

Evidenciou-se que a área total do terreno influenciou significativamente seu valor final, o que acaba interferindo, por consequência, no valor do m² por unidade de área. Assim, percebeu-se que quanto maior a área do terreno, menor o valor do m², e o contrário também foi verdadeiro.

Percebeu-se também uma pequena série de características que permeou o entendimento da valorização imobiliária do bairro. Nesse aspecto, algumas características como a proximidade com vias principais e grandes estabelecimentos, como a UFSM e a BASM e a localização em loteamentos de renda maior, constatado pelo nível das habitações, apresentaram considerável variação da valorização imobiliária dentro do Bairro Camobi.

Cabe destacar que o Condomínio Bauhaus foge um pouco da dinâmica natural dos demais terrenos, por isso foi analisado de forma diferenciada dentro do trabalho. Ele se distancia da relação área-valor da maioria dos terrenos, apresentando terreno com uma área expressiva, mas com um valor também relevante, já que se fosse analisado juntamente com os outros terrenos, estaria entre os mais valorizados da pesquisa. Além disso, verificou-se que o Condomínio Bauhaus colabora para o preenchimento de um dos últimos vazios do espaço central (centro-oeste) do Bairro Camobi.

Verificou-se, através da mediana que, de forma geral, o terreno em Camobi custa cerca de R\$ 170.000,00. De forma mais específica, percebe-se que a mediana do valor do m² por unidade de área ficou em cerca de R\$ 333,34.

Assim, percebe-se a possibilidade de identificar o crescimento urbano do bairro Camobi, concomitantemente à análise da valorização imobiliária e as variáveis que permeiam essa temática. Neste sentido, sendo identificadas algumas diferentes regiões; levantados os terrenos juntos as imobiliárias e os georreferenciando; mapeando a valorização de terrenos à venda e analisando os mapas de modo a compreender a dinâmica dentro do bairro Camobi, foi possível chegar ao objetivo do trabalho.

Dada à dinâmica em que ocorre o crescimento do bairro, percebe-se a relevância do local ser constantemente estudado, já que o mesmo apresenta diferenças marcantes com o passar dos anos. Quanto à valorização, nota-se nitidamente um aumento no valor dos terrenos, e isso continuará sendo interessante ser analisado em trabalhos futuros. Sendo assim, os diversos pontos considerados ainda tendem a se alterar, e novas questões hão de surgir.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A UNIDADE. Base Aérea de Santa Maria. Disponível em:
<http://www.basm.aer.mil.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=3>. Acesso em: 14 mar. 2012.

BASM. **Perguntas - Pesquisa científica** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <ecscs@basm.aer.mil.br> em 14 mar. 2012.

BRAVIN, Nilvam Jeronimo Ribeiro. **A luta pela moradia**: da formação e valorização urbana a problemática habitacional, 2009.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8.ed. São Paulo: Contexto, 2005.

CISOTTO, Maria Ferreira; VITTE, Antonio Carlos. O consumo da natureza no novo padrão de ocupação urbana. *Geografia em Atos*, Presidente Prudente, v.1, n.10, 2010.

CONZ, Cláudio. Valorização imobiliária no Brasil. **Disponível em**:http://www.brasileconomico.ig.com.br/noticias/valorizacao-imobiliaria-no-brasil_113673.html. Acesso em: 15/05/2013.

FREITAS, César Augustus Labre Lemos de; NETO, Antônio Vieira. **O processo de valorização do solo urbano**: formação e apropriação da mais-valia espacial. Goiás, s.d.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. Produção do espaço, valorização diferencial do solo e desigualdade socioespacial urbana em Ribeirão Preto-SP. **Geografar**, Paraná, v.6, n.2, 2011.

IBGE. Disponível em:
www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/.../0000000484.xls.

MELO, Ilse Meincke. **Plano municipal de saúde**. Santa Maria: secretaria de município da saúde, 2004.

MORALES, Selene Maíra; SOUZA, Flávio Antonio Miranda de. A gestão social da valorização do solo urbano nas práticas de regularização fundiária. Curitiba: **Seminário Internacional de Curitiba**, 2010.

NASCIMENTO, Vânia Maria Lima Carneiro; LIMA, Eduardo Rodrigues Viana de; SANTOS, Celso Augusto Guimarães. SIG na avaliação de áreas para ocupação urbana de João Pessoa, PB. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 9, n.1, 2009.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **A lógica da especulação imobiliária**. In: RuyMoreyra (org.). Geografia: teoria e crítica - o saber posto em questão. Petrópolis: Vozes, 1982.

OLIVEIRA, Kened Soares de. **A importância da cartografia temática nas representações gráficas**: utilização prática. Janaúba: ISEJAN, 2009.
OLIVEIRA, Lucimara Albieri de; MASCARÓ, Juan José. Análise da qualidade de vida urbana sob a ótica dos espaços públicos de lazer. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 7, n. 2, 2007.

SAURIM, Eduardo. **Crescimento urbano simulado para Santa Maria, RS**. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2005.

Disponível em:

http://www.uesb.br/eventos/simposio_cidades/anais/artigos/eixo6/6b.pdf. SILVA, Ivanilton Amparo da. **Valorização e sobrevalorização do solo e imóveis no processo de reprodução do espaço urbano em santo antonio de jesus/ba**: uma análise sobre o bairro da maria preta. Acesso em: 17/05/2013.

Artigo recebido para publicação em nov/13

Artigo aceito para publicação em jan/14.