



XIV SEUR – III Colóquio Cidade e Cidadania

Valorização e Produção do Espaço Urbano no bairro Camobi, Santa Maria, RS, em 2017: uma Análise a partir do Mercado de Imóveis Verticais

Pedro Leonardo Cezar Spode, Universidade Federal de Santa Maria, pedrospode@gmail.com

Lilian Hahn Mariano da Rocha, Universidade Federal de Santa Maria, lhrocha@yahoo.com

Rivaldo Mauro de Faria, Universidade Federal de Santa Maria, rivaldo.faria@ufsrm.com

Resumo

Este estudo propõe compreender como se dá a dinâmica espacial dos valores dos imóveis verticais no bairro Camobi, cidade de Santa Maria, RS, e identificar os aspectos que influenciam nessa valorização. A pesquisa se deu em duas partes: primeiro o levantamento bibliográfico a respeito do tema, que ampararam teoricamente o trabalho, e no segundo momento o levantamento dos valores dos imóveis verticais no bairro. Os valores dos imóveis foram tabulados no *Microsoft Excel* 2016 e transferidos para o *software Qgis* 2.14.12, onde foram confeccionados mapas temáticos representando a valorização dos imóveis verticais no espaço do bairro. O capital imobiliário possui grande participação na verticalização do bairro, onde a produção de edifícios para moradia se tornou sinônimo de lucratividade, tendo em vista a elevada demanda de estudantes que chegam para estudar na Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) em todos os semestres. O valor dos apartamentos se dá de forma mais ou menos homogênea em Camobi, tendo como fatores de valorização a infraestrutura do prédio, a presença de elevador, bem como, a proximidade com a UFSM. Embora grande parte das áreas do bairro apresentem proximidade geográfica com a universidade, os imóveis localizados nas vias mais próximas tendem a obter maior valorização que os demais. Nesse sentido, os apartamentos localizados ao entorno da UFSM possuem os mais altos valores, o que faz com que essa área sofra as maiores transformações dentro do bairro, com a contínua reprodução de edifícios nesse espaço.

Palavras-chave: Espaço urbano; Bairro Camobi; Mercado de Imóveis;

Abstract

This study proposes to understand how the spatial dynamics of vertical real estate values in the Camobi neighborhood, Santa Maria, RS, and identify the aspects that influence this valuation. The research was carried out in two parts: first the bibliographical survey on the subject, which theoretically supported the work, and in the second moment the survey of the values of vertical real estate in the neighborhood. The values of the properties were tabulated in Microsoft Excel 2016 and transferred to the software Qgis 2.14.12, where they were made thematic maps representing the valuation of vertical properties in the neighborhood space. Real estate capital has a large participation in the verticalization of the neighborhood, where housing production has become synonymous with profitability, given the high demand of students who come to study at the Federal University of Santa Maria (UFSM) in all semesters. The value of the apartments takes place in a more or less homogeneous way in Camobi, having as factors of valorization the infrastructure of the building, the presence of elevator, as well as, the proximity to UFSM. Although most of the neighborhood's areas are geographically close to the university, real estate located on the nearest roads tends to get higher appreciation than the others. In this sense, the apartments located around the UFSM have the highest values, which causes this area to undergo the biggest changes within the neighborhood, with the continuous reproduction of buildings in that space.

Keywords: Urban space; Camobi neighborhood; Housing market;



1. Introdução

O espaço das cidades brasileiras vem se reorganizando ao longo dos anos. Dentro do sistema econômico vigente, isso ocorre pela atuação de processos que modelam o urbano de acordo com os interesses dos grupos hegemônicos e dentro da lógica da reprodução do capital (HARVEY, 1980). Mas os processos históricos próprios levaram a rearranjos viciosos bastante complexos que produzem situações extremas de desigualdades social e territorial de proporções e características únicas.

Portanto, para compreendermos esses processos, torna-se necessário pensar o espaço urbano no âmbito histórico do sistema econômico capitalista periférico. Corrêa (2004) aponta que “o espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 2004, p. 07). Nesse sentido, o espaço urbano é o resultado das relações existentes na sociedade capitalista, e determinada através dos agentes produtores do espaço, estes fundamentais para a organização do espaço. São classificados por Corrêa (2004), então, em cinco agentes: a) os proprietários dos meios de produção; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários. d) o Estado; e) os grupos sociais excluídos;

O primeiro agente, segundo o autor, refere-se aos “*Proprietários dos meios de produção*”, assim apresentados como os agentes que “no capitalismo, comandam a vida econômica e política.” Nesse sentido, estes agentes possuem grande importância na produção da terra urbana, caracterizando-se por serem grandes consumidores do espaço. Por isso, necessitam de amplas porções de terra urbana para desenvolverem suas atividades. Os proprietários dos meios de produção podem ser definidos pelos grandes grupos industriais ou empresas comercias, que dependem de localizações específicas que satisfaçam suas necessidades. “A terra urbana tem, assim e em princípio, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades” (CORRÊA, 2004, p. 13).

Os proprietários fundiários, por seu turno, são os detentores do espaço e possuem a única finalidade de obterem o maior lucro possível do solo urbano. Costumam atuar com certa frequência nas áreas de transição entre o espaço rural e o urbano, influenciando a expansão urbana da cidade, determinando junto ao Estado, na maioria das vezes, a conversão da terra rural em urbana, tendo em vista o valor de mercado mais elevado. De acordo com Corrêa (2004, p. 16) “os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária



de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*.”. O autor reitera que “estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso*.”

Com relação aos “*Promotores Imobiliários*”, estes são grupos que fazem com que o solo urbano, a partir dos aspectos locacionais, de infraestrutura, etc., se fragmente e se transforme em valor de troca no mercado. Atuam numa gama de operações, dentre elas a incorporação, este procedimento fundamental no sentido de se realizar a transformação do capital em imóvel. Além desta operação, os incorporadores ainda exercem outras atividades, como o financiamento e a construção de imóveis, além da divulgação e propaganda. Em suma, estes agentes são responsáveis por tudo que envolva a comercialização do solo urbano, principalmente para as camadas mais abastadas da sociedade.

O *Estado* é outro agente importante da produção do espaço urbano e se manifesta de diferentes formas, sendo um dos principais agentes na organização do espaço. O Estado capitalista pode operar em diversas faces, seja como grande industrial, como proprietário fundiário ou mesmo como promotor imobiliário. Assim Corrêa (2004, p. 24) discorre sobre as múltiplas atuações do Estado:

Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso solo, e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. (CORRÊA, 2004, p. 24)

O Estado não mantém imparcialidade em suas ações, tendendo privilegiar os grupos que estão no poder. Nesse sentido, o Estado pode usar diversos instrumentos de organização do espaço urbano no âmbito da institucionalidade, em prol de satisfazer as necessidades dos grupos dominantes. Esses instrumentos podem estar ligados a desapropriação legalizada, controle dos preços das terras, impostos fundiários e imobiliários, investimento público na produção do espaço, financiamentos e créditos para a compra de imóveis pela população, criação de leis de uso e ocupação do solo urbano, etc.

Dessa forma, o Estado, principalmente em sua atuação conjunta com outros agentes produtores do espaço, torna-se ator fundamental na reorganização espacial da cidade. Um exemplo muito claro nos dias atuais é a produção do espaço urbano através da combinação entre o Estado, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, ou seja, o Estado entra com a implantação da infraestrutura em determinada área da cidade, de forma que esta



seja útil coletivamente. No entanto, o investimento público é apropriado pelos agentes privados, que o utilizam para valorizar sua terra urbana ou imóvel. Através da implantação de “serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo etc., interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado” (CORRÊA, 2004, p. 24).

“*Os grupos sociais excluídos*”, finalmente, são os indivíduos sem acesso aos meios de produção, ou seja, a população de baixa renda, os grupos periféricos, etc. O acesso a moradia, por parte dessa porção da população é limitado, sendo conquistado, na maioria das vezes, por meio de protestos e ocupações. Corrêa (2004, p. 29) aborda que “[...] a habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel”. Esta parcela da população está sujeita ao deslocamento no espaço da cidade conforme se desenvolvem as nuances do mercado capitalista da terra urbana, ou seja, estes normalmente ocupam as porções mais longínquas da cidade, principalmente as periferias onde são muitos os problemas de ordem socioespacial e estrutural, como o transporte público ineficiente, infraestruturas de saneamento básico deficitárias, além de problemas de ordem social como violência, doenças, desemprego, etc. Contudo, de acordo com Corrêa (2004, p. 30), nenhuma das possibilidades “transforma, em princípio, a população excluída em agente modelador do espaço urbano”. Nestes termos, “[...]a produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência”.

Por todo o exposto, podemos observar que o espaço urbano é organizado através das forças dos agentes produtores do espaço, que o reproduzem e o transformam segundo uma racionalidade que lhe é própria. A verticalização é um exemplo expressivo da transformação da paisagem urbana.

Atualmente, o espaço da cidade ao se tornar mercadoria, é fragmentado, e adquire valor de troca diferenciado. Nesse sentido, é relevante compreender que a terra urbana se trata de uma mercadoria totalmente distinta das demais, com características próprias.

Desse modo, no que se refere ao espaço urbano, a comparabilidade é algo impraticável, tendo em vista que um espaço jamais será igual ao outro. No entanto, nesse contexto geral de produção capitalista do espaço, onde a construção de edifícios, loteamentos, praças, *shoppings centers*, faz espaços diferentes se tornem praticamente iguais, ou como Lefebvre



chamou, células praticamente idênticas (LEFEBVRE, 1999). A localização é peça determinante para a valorização do espaço urbano. No espaço urbano fragmentado, as áreas mais distantes dos centros tendem a adquirirem os menores valores, embora isso não possa ser levado como regra, tendo em vista as mudanças na dinâmica espacial da cidade. Portanto, o espaço urbano, fruto do trabalho social, adquire valores distintos através da sua própria produção, com os objetos dispostos no espaço, assim como, pela sua localização espacial. “Há ai dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si, o outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, valor que no mercado se traduz em preço da terra [...]” (VILLAÇA, 1998). Assim, ao compreendermos o espaço urbano como ambiente produzido pelo trabalho social, o entendemos como espaço de valorização constante. Esta valorização, como afirma Villaça (1998), se dá pelos objetos presentes no espaço, bem como da localização destes objetos.

Dessa maneira, a terra urbana, definido como uma mercadoria, difere-se em diversos aspectos de outras mercadorias comuns, conforme já mencionado. Esses aspectos são abordados por David Harvey, em sua obra *Justiça Social e a Cidade*, lançada no Brasil em 1980. Nessa obra, Harvey expõe sua própria teoria a respeito da extração de renda da terra urbana, e destaca que, por tratar-se de um bem imóvel, possui grandes tendências ao monopólio. Nesse sentido, o autor define teoricamente seis aspectos que abordam as especificidades do solo urbano em relação as demais mercadorias. De forma breve, tecemos algumas considerações a respeitos destes aspectos.

O primeiro aspecto coloca que moradia e a terra urbana não podem ser transportadas como as outras mercadorias no geral, isto é, apesar de mercadorias com alto valor de troca, são bens imóveis, ou seja, com localização específica. Dessa maneira, Harvey (1980) expõe que “essa localização específica e imóvel confere ao seu proprietário um monopólio sobre o uso da moradia ou do solo urbano nessa localização, pois somente ele tem essa propriedade nesse espaço [...]” (HARVEY, 1980, p. 135). No segundo aspecto o autor meniona o fato da terra urbana e da moradia se tratarem de mercadorias básicas e de caráter fundamental a sociedade, ou seja, “são bens necessários para a nossa reprodução social” (HARVEY, 1980, p. 135).

No terceiro aspecto, o autor expõe sobre o tempo de duração da terra urbana, praticamente permanente, fazendo com que se altere com pouca frequência de proprietário. Nesse sentido, segundo o autor, a localização da terra urbana e da moradia favorece ao monopólio da terra urbana, pois “permite ao mesmo acumular riqueza ao longo do tempo, tendo em vista o fato



da moradia e do solo urbano serem bens duráveis” (HARVEY, 1980, p. 135). Dentro dessa lógica, os agentes individuais, como denomina o autor, possuem um duplo interesse na propriedade da moradia e da terra urbana, um de valor de uso, usufruindo da terra urbana e da moradia por tempo indeterminado, e outro de valor de troca, pois, dentro da economia capitalista, a terra urbana possui alto valor monetário.

Dessa maneira, dentro da perspectiva do valor de troca, as financeiras possuem relevante destaque, tendo em vista que o acesso a terra urbana demanda uma grande quantidade de dinheiro. Assim, “as instituições financeiras têm um papel muito importante no funcionamento do mercado de imóveis, garantindo o crédito necessário para a compra dos mesmos” (HARVEY, 1980, p. 136).

E, por último, o autor aborda sobre os múltiplos usos em que a terra urbana pode estar condicionada, diferenciando-se de proprietário para proprietário. Isso permite identificar que a forma com que cada um utiliza sua moradia ou terra urbana, institui o valor de uso para seus usuários, e, a partir disso, segundo o autor, se torna possível “identificar diversos agentes e interesses em torno da produção e gestão das cidades” (HARVEY, 1980, p. 136).

Os aspectos expostos por Harvey definem as principais características da terra urbana, e aponta os elementos chave que exercem grande influência na produção do espaço urbano capitalista do nosso tempo. A localização, importante na valorização, conforme mencionado, confere ao proprietário da terra urbana ou imóvel o direito de monopólio da área.

A partir dessa teoria, tendo em vista os problemas espaciais urbanos nas cidades médias brasileiras, este estudo propõe compreender como se dá a dinâmica espacial dos valores dos imóveis verticais no bairro Camobi, -importante bairro da cidade de Santa Maria, RS, e identificar os aspectos que influenciam nessa valorização.

A compreensão a respeito desse processo é de extrema relevância, visto que a especulação imobiliária é um fenômeno que impacta diretamente a população urbana, sobretudo as populações de baixa renda que acabam sendo privadas do acesso à moradia.

2. Metodologia

A pesquisa se deu em duas partes: primeiro o levantamento bibliográfico a respeito do tema, que ampararam teoricamente o trabalho, e no segundo momento no levantamento dos valores dos imóveis verticais no bairro Camobi, Santa Maria, RS. O arcabouço teórico se deu com base nos autores Roberto Lobato Corrêa (2004), Flávio Villaça (1998) e David Harvey (1980).



O critério utilizado para o levantamento dos valores dos imóveis verticais no bairro foi: ofertas para vendas de apartamentos de 1 e 2 quartos. A escolha pelos imóveis de 1 e 2 quartos se deu pelo fato de que estes são a maioria de ofertas, tendo em vista que se trata de um bairro com grande presença de universitários, em virtude da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). A pesquisa do valor dos imóveis se deu através dos sites oficiais das principais imobiliárias atuantes no bairro Camobi e Santa Maria.

Os valores dos imóveis foram tabulados no *Microsoft Excel* 2016 e transferidos para o software Qgis 2.14.12, onde foram confeccionados mapas temáticos representando a valorização dos imóveis verticais no espaço do bairro. No decorrer da pesquisa foram realizados no total cinco trabalhos de campo, tendo sido possível o contato direto com todas as áreas do bairro.

2.1 O bairro Camobi: breve caracterização da área de estudo

O bairro Camobi se localiza na zona Leste da cidade de Santa Maria, RS. Atualmente ocupa um papel de destaque dentro do município, por abrigar instituições como a UFSM e Base Aérea de Santa Maria (BASM).

Possui uma área de 20,5186 km², com população de 21.822 mil habitantes, representando 8,36% da população total da cidade, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010). Abaixo o mapa de localização do bairro.

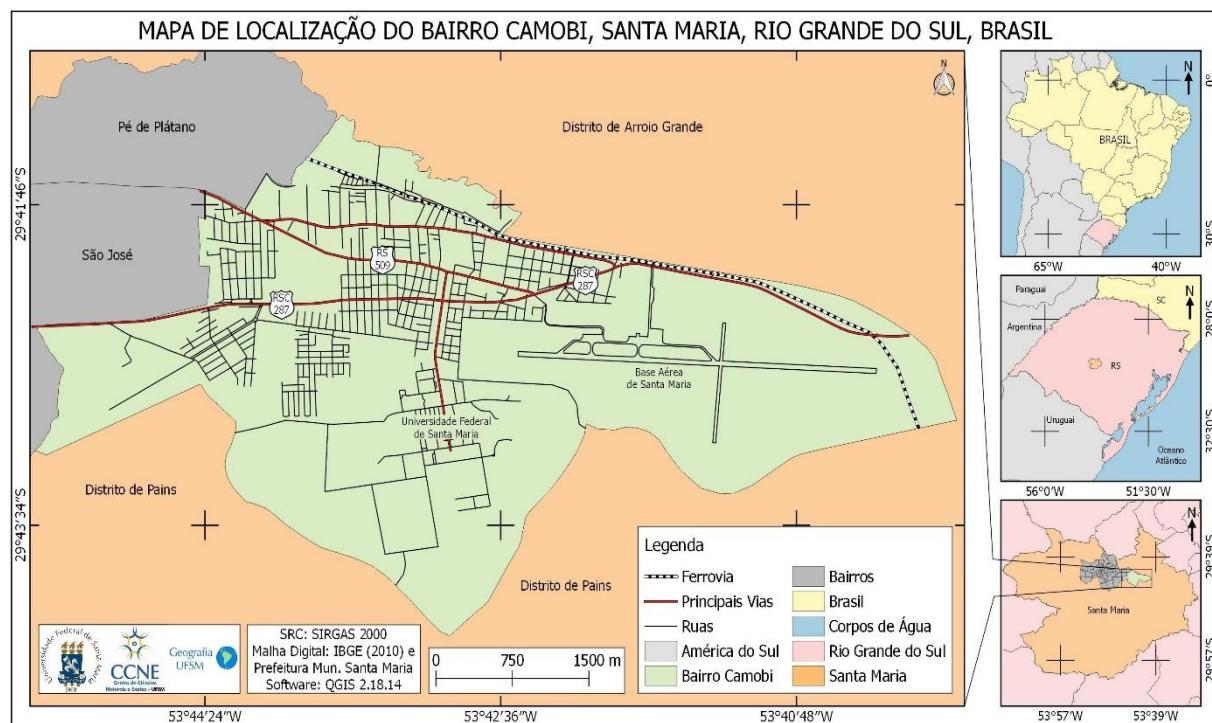


Figura 1: Mapa de localização do bairro Camobi, Santa Maria, RS. Elaboração: RIZZATTI (2017).



De uma perspectiva regional, Camobi possui uma boa circulação no que se refere aos transportes de mercadorias e pessoas. Isso se deve, em boa medida, a sua posição geográfica no extremo leste da cidade, com a presença das rodovias RSC-509 (Faixa Velha) e a RSC – 287, denominada popularmente como Faixa Nova de Camobi.

3. Desenvolvimento

O espaço do bairro Camobi se divide, segundo a Lei Complementar nº 042, de 29 de dezembro de 2006, em 31 Unidades Residenciais (UR)¹ apresentadas no mapa a seguir.

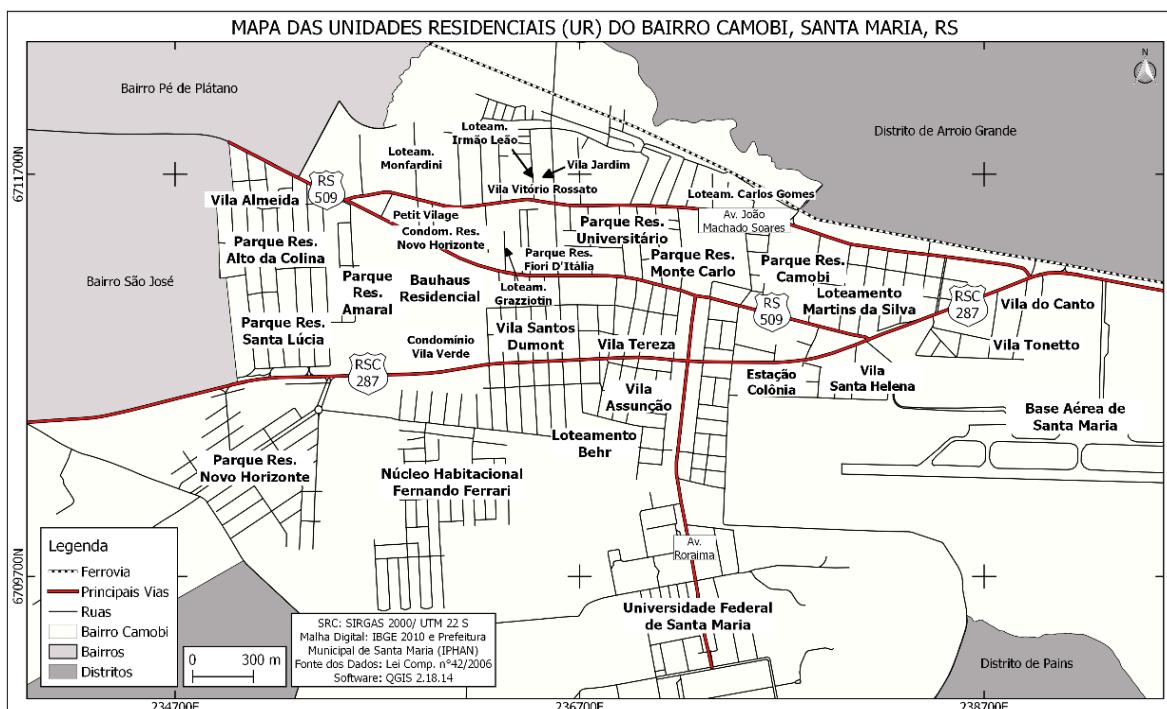


Figura 2: Mapa das Unidades Residenciais (U.R.) no bairro Camobi. Elaboração: (RIZZATTI (2017)

O elevado número de unidades residenciais (UR) no espaço do bairro expressa a diversificação do uso da terra urbana, através dos interesses do capital. Essa realidade traz à tona a segregação residencial no bairro Camobi, processo analisado no estudo de Comin (2013)² onde, segundo a autora “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

¹ “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 [...]” (Lei Complementar nº 42/2006 – Título II – Das Unidades Urbanas). Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/2010/ArqSec60.pdf>>

² O estudo de Comin (2013) identificou através da evolução histórica, a dinâmica da segregação residencial no bairro Camobi, assim como revelou a presença de outros processos interligados no espaço do bairro, como o de “especulação imobiliária, coesão espacial em função da UFSM e BASM, fragmentação socioespacial, transformação de usos agrícolas em urbanos” (COMIN, 2013, p. 117).



de uso residencial e manchas da classe média” (COMIN, 2013, p. 118). Nesse sentido, o Camobi pode ser identificado como um bairro heterogêneo, sendo capaz de apresentar características completamente distintas dentro da mesma unidade espacial, fato confirmado empiricamente nos trabalhos de campo realizados no bairro. A seguir (Figura 3), um mosaico de imagens de quatro regiões dentro de Camobi, onde torna-se possível observar a discrepância entre as áreas do bairro.



Figura 3: Imagens de diferentes áreas de Camobi. Fonte: Trabalho de Campo (2017). Elaboração: O Autor (2017). Imagem A) Avenida João Machado Soares, NE do bairro. Imagem B) Zona Norte do bairro, Vila Jardim. Imagem C) Residencia no Parque Residencial Santa Lucia. Imagem D) Área central do bairro.

Os edifícios residenciais dominam a paisagem urbana de Camobi, reafirmando a fala de Souza (1994)³, no que se refere a “especificidade da verticalização brasileira”, prioritariamente destinada a habitação (SOUZA, 1994). Dessa maneira, se torna importante a discussão com relação a atuação dos agentes produtores do espaço identificados por Corrêa (2004), sobretudo aqueles ligados com a verticalização. Como evidenciou Souza (1994) “uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p. 135). O capital imobiliário possui grande participação na verticalização do bairro, onde a produção de prédios de moradia se tornou sinônimo de um bom negócio, tendo em vista a elevada demanda de estudantes que chegam

³ Na obra “A Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo (1994), Maria Adélia de Souza investiga o processo de verticalização na cidade de São Paulo a partir do processo de urbanização, identificando quais agentes do capital estão envolvidos na reprodução desse processo.



para estudar na universidade em todos os semestres. São ao total 19 imobiliárias credenciadas atuando no bairro, no qual algumas delas operam em mais de uma esfera do processo de verticalização, exemplo o grupo Coase, empreendimento responsável pela construção, assim como pelas vendas e locação dos imóveis. Todas as imobiliárias localizam-se na parte central do bairro, onde a verticalização possui maior destaque. O valor dos apartamentos se dá de forma mais ou menos homogênea em Camobi, tendo como fatores de valorização a infraestrutura do prédio, a presença de elevador, bem como, a proximidade com a UFSM. Ou seja, embora grande parte das áreas do bairro apresentem proximidade geográfica com a universidade, os imóveis localizados nas vias mais próximas tendem a obter maior valorização que os demais. Para evidenciarmos isso, recorremos a pesquisa dos valores dos imóveis prediais para venda, através de busca nos sites oficiais das principais imobiliárias situadas no bairro, onde o critério para a seleção foram os imóveis com 1 e 2 dormitórios. Os apartamentos com apenas 1 dormitório possuem valores entre R\$ 140.000 e R\$ 245.000, enquanto os imóveis com 2 dormitórios variam entre R\$ 230,000 e R\$ 402,000. A espacialização desses valores pode ser observada no mapa do valor dos imóveis no bairro Camobi, respectivamente nas Figuras 4 e 5.

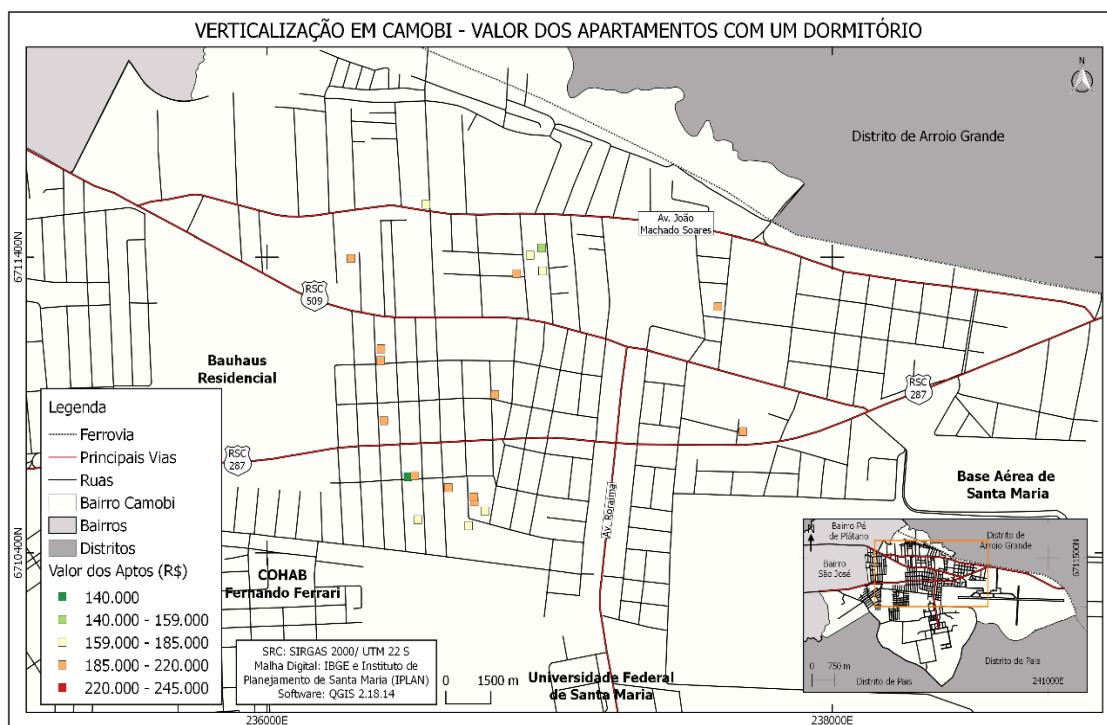


Figura 4: Mapa dos apartamentos com um dormitório no bairro Camobi, para venda. Elaboração: RIZZATTI (2017).

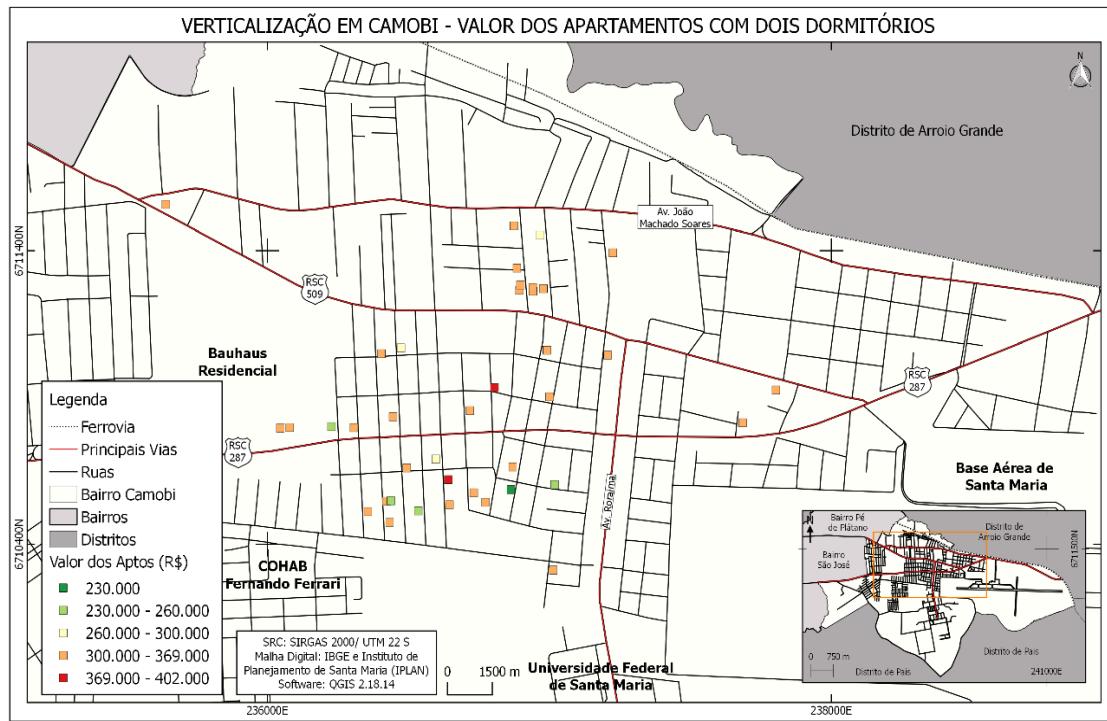


Figura 5: Mapa dos apartamentos com dois dormitórios no bairro Camobi, para venda. Elaboração: RIZZATTI (2017).

Portanto, como é possível observar nos mapas, o valor dos imóveis prediais no bairro em estudo é determinada principalmente pela presença da UFSM. Os apartamentos localizados ao entorno da Universidade Federal possuem os mais altos valores, o que faz com que essa área sofra as maiores transformações dentro do bairro, com a contínua reprodução de edifícios nesse espaço. Isso contribui a pratica da especulação imobiliária ao longo do bairro, por parte dos proprietários de imóveis verticais, que com a alta demanda por moradias, direcionam seus investimentos no ramo da produção de edifícios verticais.

4. Conclusões

Esse artigo é parte integrante do resultado final da pesquisa desenvolvida ao longo do ano de 2017 no âmbito do Departamento de Geociências da UFSM, sob orientação da Professora Dr^a Lilian Hahn Mariano da Rocha, tendo como objetivo principal a compreensão do processo de verticalização urbana no bairro Camobi. Dessa forma, a oferta de imóveis verticais assume papel de destaque no desenvolvimento desse processo, que transforma a paisagem urbana e produz de forma desigual o espaço do bairro. A desigualdade socioespacial em Camobi pode ser identificada pelos trabalhos de campo e também pelos dados de renda adquiridos no IBGE (2010), e sistematizados no texto final.



Referências

COMIN, F. V. **Dinâmica espacial e segregação residencial no Bairro Camobi–Santa Maria/RS.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2013.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo: Editora Ática S.A., 2004

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE – SIDRA. **Censo Demográfico de 2010.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 5 de março de 2017.

LEFEBVRE, H.; **A Revolução Urbana.** tradução Sergio Martins. Editora UFMG, Belo Horizonte, 1999.

MARX, K. ENGELS, F. **A ideologia alemã.** Tradução de Luis Claudio de Castro e Costa. São Paulo: Martins Fontes, 1998. 119 p.

SANTA MARIA, **Lei Complementar N° 042/2006.** Título II – Das Unidades Urbanas. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/2010/ArqSec60.pdf> Acesso em: 05 de maio de 2017.

SOUZA, M. A. A. de; **A identidade da metrópole:** a verticalização em São Paulo / Maria Adélia Aparecida de Souza. – São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Studio nobel, 1998.