

## ALGUMAS TRANSFORMAÇÕES INTRA-URBANAS NO BAIRRO NOSSA SENHORA DAS DORES - SANTA MARIA-RS

LISANDRO PEZZI SCHMIDT\*  
CESAR MIRANDA MENDES\*\*  
VERA BEATRIZ KÖHLER\*\*\*

**RESUMO:** O presente trabalho tem por objetivo caracterizar algumas transformações intra-urbanas no bairro Nossa Senhora das Dores, em Santa Maria, Rio Grande do Sul. Também resgata brevemente a formação e história da cidade e seu papel no contexto do Rio Grande do Sul e do Brasil. A elaboração do referido trabalho baseou-se em: consultas bibliográficas; sobre a história de Santa Maria; fotointerpretação; atividades de campo e em entrevistas voltadas ao bairro, dando ênfase as categorias: o Estado e o Capital.

**PALAVRAS-CHAVE:** bairro Nossa Senhora das Dores - Santa Maria - Capital - Estado.

## SOME INTRA-URBAN TRANSFORMATIONS IN NOSSA SENHORA DAS DORES NEIGHBORHOOD, SANTA MARIA TOWN, RIO GRANDE DO SUL STATE - BRAZIL

**ABSTRACT** This paper aims to characterize some intra-urban transformations of Nossa Senhora das Dores neighborhood, in Santa Maria town, Rio Grande do Sul State - Brazil. I also tries to shortly rescue the history of said city and its role both in Rio Grande do Sul and in Brazil. The making of said paper was mainly based on the analysis of historical facts and on the spatial processes of urbanization, backing up: the State and Capital.

**KEY WORDS:** Nossa Senhora das Dores neighborhood, Santa Maria town, Capital, State.

### 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo trata do processo de urbanização do bairro Nossa Senhora das Dores, na cidade de Santa Maria, Rio Grande do Sul.

A área central da cidade, recebeu nos últimos anos, um processo acelerado de verticalização, assim como, maiores investimentos de grupos empresariais locais e de fora da cidade. A procura por áreas para exploração, mais recentemente também se direcionou para áreas residenciais, por exemplo os bairros Nossa Senhora de Lourdes e Nossa Senhora das Dores.

A partir da década de 60, muitos espaços que antes eram terrenos baldios, aos poucos foram transformando-se áreas edificadas, através da construção civil que veio

\* Mestrando DGE/ UEM - 2000, Linha de Pesquisa Organização do Espaço Habitado.

\*\*Docente do DGE / UEM, do Programa de Pós- Graduação em Geografia, Área de Concentração: Análise Regional e Ambiental, Linha de Pesquisa- Organização do Espaço Habitado.

\*\*\* Docente do DGE / UEM, do Programa de Pós- Graduação em Geografia, Área de Concentração: Análise Regional e Ambiental, Linha de Pesquisa: Análise Ambiental.

alterar significativamente a paisagem urbana, tornando a terra urbana um elemento de referência para a sociedade local.

O centro recebeu principalmente na década de 80, várias transformações atinentes à construção civil, dentro da lógica capitalista de uso do solo urbano. Ampliou-se o comércio, os serviços, os locais de passeio, dentre muitos outros aspectos. Tais transformações lembram as idéias de CARLOS (1994:85) quando diz: "o uso do solo urbano ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado local da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver".

O bairro Nossa Senhora das Dores, localizado a leste do centro de Santa Maria (Figura 1), caracteriza-se por uma paisagem urbana que nos últimos anos recebeu a ação dos agentes modeladores do espaço, dentre eles, os promotores imobiliários e o Estado. Essas ações evidenciaram-se principalmente nas áreas de maior circulação do bairro, em particular as áreas ao sul e a leste, áreas limítrofes ao centro da cidade. Segundo a PREFEITURA MUNICIPAL (1986) os limites do bairro estão definidos na

"Lei Municipal 2770 de 03/07/86 art. 3º, que altera o perímetro urbano de Santa Maria, limites e distritais e dispõe das denominações de bairros urbanos, o bairro Nossa Senhora das Dores, tem início no cruzamento entre as ruas Benjamim Constant com a linha férrea Santa Maria- Porto Alegre, seguindo a linha até a rua Euclides da Cunha, avenida Nossa Senhora das Dores e por último novamente com a rua Benjamim Constant até encontrar a linha férrea".

As transformações urbanas no bairro Nossa Senhora das Dores, correspondem à identificação da dinâmica espacial da urbanização neste bairro, sobretudo, analisando o papel desempenhado por alguns agentes produtores do espaço urbano (O Estado e o Capital Imobiliário). Sob esta ótica, buscar-se-á mapear a evolução de uso do solo do bairro, com o objetivo de analisar a dinâmica do processo de urbanização, como também, a partir dos resultados advindos do estudo, auxiliar no planejamento urbano.

O presente trabalho de pesquisa tem como objetivos principais: resgatar dados históricos como elementos suportes ao entendimento do processo de evolução da cidade; identificar o papel desempenhado por alguns agentes transformadores do espaço urbano (Estado e Capital Imobiliário) e mapear a evolução do uso do solo do bairro e relacionar no contexto da cidade de Santa Maria.

Justifica-se esta pesquisa pelo estudo tratar de áreas específicas como é o caso do bairro em estudo. Esta pesquisa poderá: dar subsídios à comunidade local e contribuir para o planejamento, através da demonstração de dados e das transformações urbanas ocorridas e das que ainda permanecem em estágio de evolução.

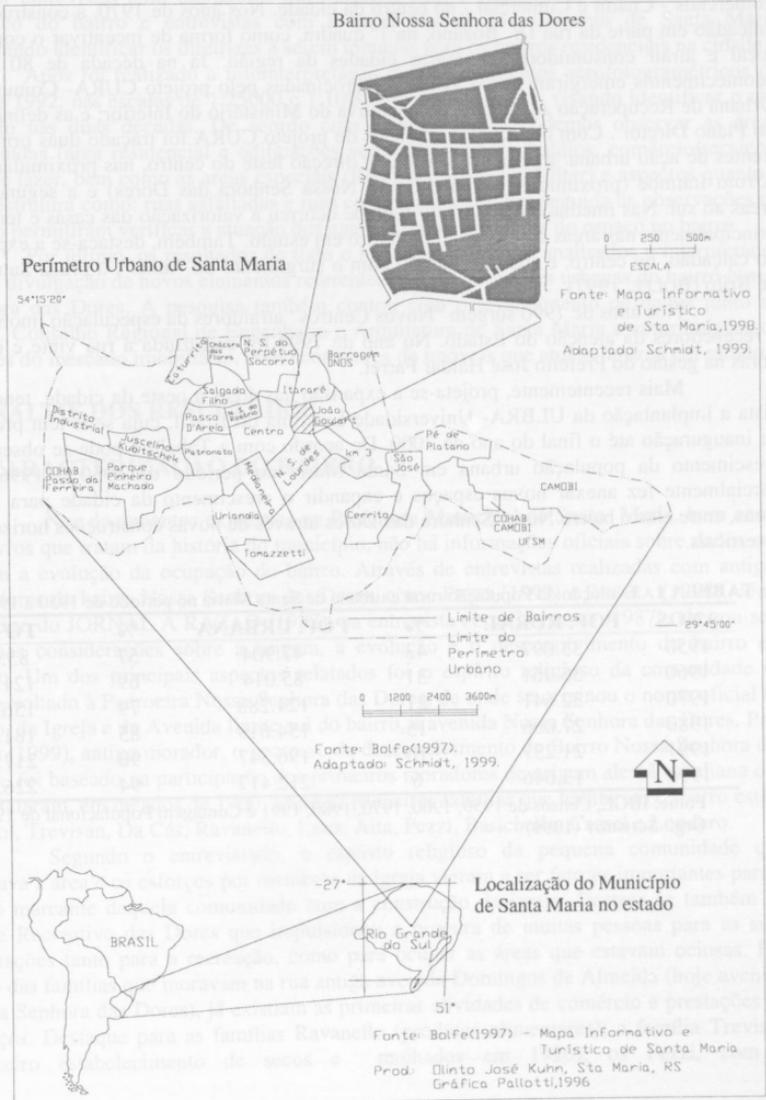
## 2. A CIDADE DE SANTA MARIA: HISTÓRIA E FORMAÇÃO

Pode-se dizer que a cidade de Santa Maria teve um tipo de ocupação territorial espontânea e que marcou o processo histórico e sua formação. "Símbolos" de desenvolvimento participaram de sua dinâmica, que por sua vez, acarretaram a ocupação de áreas da cidade, dentre eles: os acampamentos (iniciado em 1777), a construção da ferrovia trecho de Santa Maria - Uruguaiana - Porto Alegre (1885), a Universidade Federal de Santa Maria (1960), a Base Aérea e o Aeroporto (década de 1970), o Distrito Industrial (1977), a presença da 1ª unidade militar do exército (desde 1902), a reestruturação do centro da cidade e da rua vinte e quatro horas (década de 1980), os Shoppings Centers (década de 1990) e mais recentemente a instalação da Universidade Luterana do Brasil

(MÜLLER, 1999). Cada um desses símbolos acima descritos participaram da formação da cidade direta ou indiretamente, fazendo com que a cidade desde os acampamentos de 1777 tivesse sua importância devido principalmente a sua posição na região central do estado.

Segundo BOLFE (1997), outros fatores além dos citados acima contribuíram na

Figura 1 - Localização do Bairro Nossa Senhora das Dores, Santa Maria - RS.



configuração do sentido linear, considerados óbices, foram os institucionais, com unidades militares localizados a sudoeste e a noroeste; ao norte, a área da via férrea, e os fisiográficos com a várzea do Arroio Cadena no setor oeste, e os "morros", Mariano da Rocha e Cerrito, na direção do setor leste e sudeste, estreitando a ocupação. Nesse sentido, a ferrovia, as unidades militares e a Universidade Federal foram estabelecendo para a cidade novos papéis urbanos tornando-a principal cidade da região central do estado e assim impulsionando a ampliação das grandes obras na cidade, bem como do comércio e dos serviços. Na década de 60, destaque deve ser dado ao surgimento das galerias comerciais - Chami e Comercial - no centro da cidade. Nos anos de 1970, a construção do calçadão em parte da rua Dr. Bozano, na 1ª quadra, como forma de incentivar o comércio local e atrair consumidores de outras cidades da região. Já na década de 80 outros acontecimentos emergiram como as obras patrocinadas pelo projeto CURA- Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada, de iniciativa do Ministério do Interior; e as delimitações do Plano Diretor. Com os recursos advindos do projeto CURA foi traçado duas principais frentes de ação urbana: a primeira situada na direção leste do centro, nas proximidades do Arroio Itaimbé (proximidades com o bairro Nossa Senhora das Dores) e a segunda nas áreas ao sul. Nas imediações ao Arroio Itaimbé ocorreu a valorização das casas e terrenos, principalmente nas áreas à oeste e sul do bairro em estudo. Também, destaca-se a expansão do calçadão, no centro, e sua interligação com o surgimento do "túnel", à praça Saturnino de Brito (BOLFE, 1997).

Nos anos de 1990 surgem "Novos Centros" atraidores da especulação imobiliária e recebedores da atenção do Estado. No ano de 1994 foi construída a rua vinte e quatro horas na gestão do Prefeito José Haidar Farret.

Mais recentemente, projeta-se a expansão nas áreas a oeste da cidade, tendo em vista a implantação da ULBRA- Universidade Luterana do Brasil, cuja sede tem previsão de inauguração até o final do ano de 2000. De acordo com a Tabela 1 pode-se observar o crescimento da população urbana em Santa Maria no período de 1950 a 1996, que parcialmente fez anexar novos espaços e expandir o crescimento da cidade para novas áreas, entre elas o bairro Nossa Senhora das Dores através de novas construções horizontais e verticais.

**TABELA 1** - Evolução da População rural e urbana de Santa Maria no período de 1950 a 1996

ANOS	POP. RURAL	%	POP. URBANA	%	TOTAL
1950	35.097	43	47.904	57	83.001
1960	36.961	31	85.014	69	121.975
1970	32.641	21	124.288	79	156.926
1980	27.066	15	154.619	85	181.685
1991	21.237	10	196.347	90	217.584
1996	13.646	6	212.417	94	226.063

Fonte: IBGE, Censos de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e Contagem Populacional de 1996.

Org.: SCHMIDT (1999)

### 3. METODOLOGIA

Numa primeira etapa da pesquisa foi efetuado a complementação do levantamento bibliográfico iniciado para elaborar o trabalho de pesquisa, com a finalidade de se obter um referencial teórico sobre duas categorias de análise: o Estado/governo, delimitando sua atuação na política urbana e o capital imobiliário. Num segundo momento procurou-se realizar entrevistas com moradores mais antigos com o objetivo de resgatar o processo histórico do bairro e entrevistas com a Secretaria de Planejamento de Santa Maria procurando identificar os diretrizes a serem tomadas para os bairros residenciais na cidade.

Após foi realizado a fotointerpretação dos levantamentos aerofotogramétricos de 1966 e 1992, nas escalas de 1:25000 e 1:10000, respectivamente, visando identificar o uso do solo nas duas décadas. De acordo com a interpretação podemos observar as áreas construídas (área residencial e edificações verticais), terrenos baldios, comércio/serviços, área de lazer, bem como as áreas especiais (RRFSA e Brigada Militar) e aspectos quanto a infra-estrutura como: ruas asfaltadas e ruas com calçamento. Em seguida as observações de campo permitiram verificar a atuação dos agentes transformadores do espaço no bairro.

Por último, os resultados de todo o levantamento serão analisados e interpretados para a divulgação de novos elementos referentes as transformações urbanas do bairro Nossa Senhora das Dores. A pesquisa também contou com o levantamento de dados junto ao IBGE, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de Santa Maria e contribuições de agentes do mercado imobiliário, como corretores de imóveis que atuam na área em estudo.

### 4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

#### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO

Nos documentos existentes na Prefeitura Municipal de Santa Maria, bem como em livros que tratam da história do município, não há informações oficiais sobre dados que trazem a evolução da ocupação do bairro. Através de entrevistas realizadas com antigos moradores do bairro Nossa Senhora das Dores, como PEZZI (1999) e RECHIA (1998), como no artigo do JORNAL A RAZÃO (1987), na entrevista com CARDOSO (1987), chegou-se a algumas considerações sobre a origem, a evolução e o desenvolvimento do bairro em estudo. Um dos principais aspectos relatados foi o espírito religioso da comunidade do bairro voltado à Padroeira Nossa Senhora das Dores, de onde se originou o nome oficial do bairro, da Igreja e da Avenida limite sul do bairro, a avenida Nossa Senhora das Dores. Para PEZZI (1999), antigo morador, o processo de desenvolvimento do Bairro Nossa Senhora das Dores, foi baseado na participação dos primeiros moradores de origem alemã e italiana que lá instalaram, em meados de 1900. Entre as primeiras famílias que habitaram o bairro estão: Sangoi, Trevisan, Da Cás, Ravello, Lenz, Aita, Pezzi, Barichello, Cassel e Londero.

Segundo o entrevistado, o espírito religioso da pequena comunidade que habitava a área e os esforços por membros da igreja vieram a ser fatores importantes para o ponto marcante daquela comunidade com a construção da igreja. Destaca-se também ao Clube Recreativo das Dores que impulsionou a procura de muitas pessoas para as suas imediações tanto para a recreação, como para ocupar as áreas que estavam ociosas. Em torno das famílias que moravam na rua antiga avenida Domingos de Almeida (hoje avenida Nossa Senhora das Dores), já existiam as primeiras atividades de comércio e prestações de serviços. Destaque para as famílias Ravello (produtos alimentares); a família Trevisan (primeiro estabelecimento de secos e molhados em 1920); os Pezzi, com o

(engarramento de bebidas), os Da Cas (engenho de arroz) e os Sangoi em parceria com João Luiz Pozzobom com a instalação do (moinho de farinha).

Segundo CARDOSO (1987), não há registros sobre o nascimento e desenvolvimento do bairro Nossa Senhora das Dores e Vilas da porção leste da cidade de Santa Maria, sendo eles o resultado natural da expansão da cidade. Para o mesmo autor, o bairro Nossa Senhora das Dores começou a se desenvolver a partir da construção do Quartel da Brigada Militar em 1892, que "acumulou" casas ao redor, como também por ser o único caminho para as colônias de Silveira Martins, e Arroio Grande, veio a proporcionar a vinda de muitos descendentes de imigrantes italianos. Outro aspecto que enfatiza o pesquisador, foi a presença dos ferroviários, uma vez que muitos, os mais humildes, construíram suas casas a beira dos trilhos dos trens (área norte do bairro), em meados da década de 1900. Já para RECHIA (1998), o atual espaço onde esta o bairro, antes conhecido como "Alto da Eira" teria sido ocupado em data anterior a 1900. Esta região era parte integrante das rotas comerciais de imigrantes italianos que vinham de Silveira Martins e Val de Buia para realizar trocas comerciais em Santa Maria. A expansão do bairro ocorreu num primeiro momento da rua Domingos de Almeida (limite ao sul), em direção ao centro do bairro, e mais tarde em torno da ferrovia (limite norte) em direção ao centro do bairro, a leste e a oeste.

#### 4.2 O BAIRRO NOSSA SENHORA DAS DORES NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES (ESTADO X CAPITAL)

As maiores transformações intra-urbanas que ocorreram em Santa Maria começou na década de 60, conforme já comentado anteriormente, onde começaram a aparecer novas formas, dentre elas, a Universidade Federal, a construção de prédios e a ampliação da malha urbana no sentido leste-oeste. Estas e outras formas tornaram a cidade estruturada e ajudou a torná-la o centro dos investimentos na região central do Rio Grande do Sul.

Durante muito tempo a cidade de Santa Maria não contou com uma legislação para uso do solo em muitos bairros da cidade, como é o caso do bairro em estudo. Segundo a Prefeitura Municipal, não existia nenhum reconhecimento oficial do bairro e das vilas a muitas áreas no perímetro urbano. Portanto, não havia a aprovação de projetos para a construção, desmembramento, dentre outras etapas então previstas pela Prefeitura<sup>1</sup>.

A produção da cidade capitalista envolve em seu processo uma série de implicações e de interesses dos agentes que nela estão envolvidos. O Estado constitui-se como uma instituição social em diferentes escalas de organização: federal, estadual e municipal. Toda a ação do Estado está representada pelo Governo, que atua na cidade em determinado período na elaboração da legislação, empreendimentos, aplicação da tributação (IPTU, ISS), fiscalização, prestação ou concessão de serviços públicos, entre outros (SPOSITO, 1999).

No ano de 1969 foi elaborado o primeiro Plano Diretor de Santa Maria, na administração do Prefeito Municipal Dr. Francisco Alvarez Pereira, este porém não ficou instituído.

Mais tarde em 1979, foi quando se iniciou a definição da legislação atinente ao uso do solo para a aprovação dos projetos de loteamentos, através do Plano Diretor Físico Territorial, elaborado pelo PROCLASA, que ficou instituído através da Lei Municipal nº 2098/80, de 10/01/80, na primeira gestão do Prefeito Osvaldo Nascimento da Silva.

<sup>1</sup> Os dados para elaboração desta etapa do trabalho foram obtidos junto a Secretaria de Planejamento, bem como através de entrevistas junto ao CREA/SM e de outros moradores, arquitetos, engenheiros que conhecem a área em questão. CREA/ SM- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de Santa Maria.

Quanto a Lei Municipal nº 2096/80, de 10.01.80, versa sobre o Uso do Solo para fins residenciais traz o coeficiente de ocupação do terreno - o máximo de 0,2 o que em alguns casos não foi aplicável.

Outro aspecto que desperta atenção, traz a Lei Municipal Nº 2096/80 (Lei de Uso do Solo) Art. 6º, que considera os requisitos para edificação:

"Os recuos mínimos para os edifícios até dois pavimentos, é de 6 metros de frente e 2 metros lateral, sendo a soma dos laterais de 6 m. Os recuos mínimos para edifícios de mais de dois pavimentos: 8 m de frente e 3 m lateral, sendo a soma dos laterais de 8 m".

Segundo o que estabelecia a Lei acima, vê-se que pouco foi respeitado por parte dos incorporadores e construtores do bairro. Dentre as construtoras locais destacam-se: NIMA, ATLANTA, BOLZAN, ETNA, BARCELLOS, como também alguns pequenos construtores donos de terrenos mais bem localizados no bairro.

Em entrevista realizada no ano de 1998, com o presidente do CREA/SM engenheiro AITA (1998), afirma que há aproximadamente vinte anos a Prefeitura Municipal e o CREA/SM, não discutem questões pertinentes à construção civil e demais assuntos relacionados ao uso do solo no município e em especial ao bairro Nossa Senhora das Dores. Diz também o engenheiro, que o bairro em estudo vem sendo objeto de especulação dos principais incorporadores e construtores locais e de outras cidades do Rio Grande do Sul e do Brasil, mesmo que o Artigo 9º da Lei de Uso do Solo (1980), traz o seguinte: nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição, pela Prefeitura, de certificado de uso para as quais o imóvel poderá ser licenciado.

Já no seu Artigo 12º da mesma Lei citada acima, nos diz que nenhuma edificação, reforma ou demolição poderá ser efetuada sem prévia licença do órgão competente da Prefeitura"

SCHMIDT (1983) & ROLNIK (1995) consideram o Estado um intermediário entre os agentes de produção (privado) e o poder público. Muitas vezes a interferência do Estado/ Governo não se efetua, fazendo com que o agente privado atue na melhor condição de obtenção de lucro.

É possível perceber o papel do Estado/ Governo quanto a sua evolução nos últimos anos. Em levantamentos feitos junto a Secretaria do Planejamento, novas ações devem ser estabelecidas por um novo Plano Diretor para a cidade, como: coeficiente de aproveitamento do solo, pavimentação, segurança, dentre outros aspectos. CORRÊA (1989) por sua vez, lembra que: o espaço de uma grande cidade, constitui-se no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. O autor enfatiza que o Estado, faz com que as terras públicas sejam uma reserva fundiária para usos diversos no futuro, inclusive para negociações com outros agentes sociais. A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras, as normas do zoneamento e o código de obras, constituem um atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano. A ação do Estado é, portanto, marcado pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes.

Ao tratar de questões relacionadas a infra-estrutura existente no bairro e as implicações que este vem tendo no decorrer do tempo, em particular, as transformações urbanas decorrentes da expansão da construção civil e do adensamento populacional, a Prefeitura local, acredita que o bairro possui "certa infra-estrutura" e consumidores o bastante para o comércio que ali se encontra. Porém, ressalta-se que a infra-estrutura do referido bairro é diferenciada (vide Foto 1), apresentando ruas com calçamento e ruas asfaltadas, talvez, por iniciativa da própria administração municipal em asfaltar as ruas com maior circulação no bairro em detrimento de outras como a rua Senador Cassiano.

BOLFE (1997:81), por sua vez, diz que:

" Santa Maria 'aguarda' a aprovação do novo Plano Diretor<sup>2</sup> que se encontrava na Câmara de Vereadores desde outubro de 1993. É o Projeto de Lei nº 4.812 do Executivo Municipal, definindo os novos rumos para o desenvolvimento urbano. O novo plano Diretor foi elaborado pela Diretoria de Planejamento da Secretaria de Planejamento, apresentando atualizações necessárias da legislação urbanística às condições da cidade".

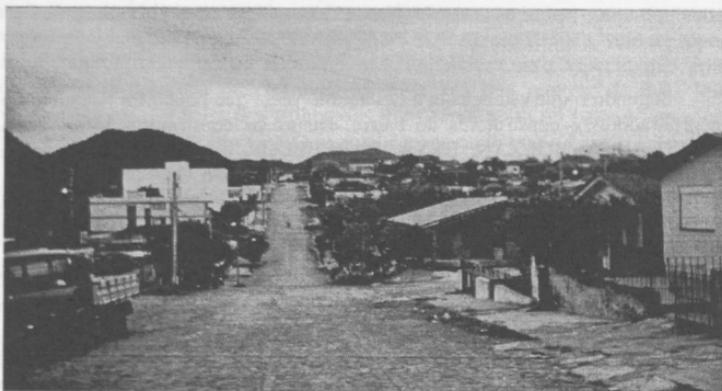


Foto 1- Vista parcial da rua Senador Cassiano do Nascimento, bairro Nossa Senhora das Dores - Santa Maria - RS

Autor: SCHMIDT, 1999.

Assim, nota-se uma série de relações e de interesses contraditórios que emergem ao se tratar sobre os novos rumos para o planejamento territorial da cidade, tanto do agente privado (empresas) como o Estado. Na ótica de LEFEBVRE (1991), tanto a empresa, como o Estado, ou mesmo os dois agentes juntos são concorrentes rivais, que muitas vezes se associam, pois, tendem a se apoderar das funções, atributos prerrogativas da sociedade urbana. Para esse autor, o Estado e a empresa se apoderam das funções urbanas, de modo a assumi-las e assegurá-las ao destruir a forma do urbano. Se, por um lado, a intervenção do Estado/Governo na produção da cidade está ligada ao remanejamento de políticas públicas que visam a homogeneidade dos espaços. Por outro, a própria atuação dos diferentes agentes produtores da cidade acabam "direcionando" os investimentos e a atenção do Estado/Governo para determinados locais. Isto acaba gerando, segundo SCHMIDT (1983) que a intervenção estatal fornece bases para o processo existente de acumulação do capital, bem como para o desenvolvimento de uma sociedade capitalista inteiramente urbanizada. Neste sentido, é importante a observação DEBIAGGI (1985:13), em que

"É nesta perspectiva que se vê os instrumentos técnicos de controle e ordenamento das cidades. Os planos diretores ou as leis de nível federal (lei de desenho urbano por exemplo) têm em seus objetivos uma intervenção explícita de ordenar o urbano em benefício de sua coletividade. Sabemos, entretanto, que alguns de seus instrumentos tendem a beneficiar alguns grupos. Este fato é inevitável num quadro como foi descrito. No entanto, a determinação de quais os grupos a serem beneficiados é que se modifica na medida em que se amplia o debate e se democratiza o processo decisório".

<sup>2</sup> Foi elaborado o novo Plano Diretor porém, este não foi aprovado no ano de 1995 na Câmara de Vereadores.

A cidade de Santa Maria caracteriza-se por apresentar em seu perímetro urbano diferenças entre seus mais de 20 bairros (Tabela 2). Diferenças acentuadas de modo geral, ao analisar os dois extremos: o bairro mais bem dotado de infra-estrutura, como é o bairro Nossa Senhora das Dores, contíguo ao centro e os bairros e vilas com menor infra-estrutura, localizados na periferia da cidade com menor infra-estrutura, como por exemplo, a Vila Lúcia, a Vila Portão Branco e a Vila Lorenzi. O processo contraditório no qual se produz a cidade capitalista exige em contrapartida uma intervenção permanente do Estado, representado por qualquer um dos seus níveis de atuação. Esta ação visa tanto minimizar os conflitos, como atender interesses de alguns grupos sociais (DEBIAGGI, 1985).

Complementando as idéias acima MENDES (1992:40) destaca que:

"(...) em termos reais, a ação pública sobre o espaço urbano (entre a sua intenção e a sua atuação), ocorre a promoção da valorização diferenciada do espaço, dando melhor atenção ao centro do que aos bairros. O Estado assim, acaba mascarando interesses bem particularizados, levando gradativamente à segregação espacial e impedindo à maioria da população, acesso às necessidades".

MENDES (1992:35), também ressalta que:

" A cada novo momento da organização social, a ação do Estado tende a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos, com o decorrer do tempo, a fim de consolidar os privilégios da classe ou grupo dominante".

Salienta-se que, cerca de 75% do total da população urbana -161 mil pessoas - residem na periferia. O bairro em estudo possui uma população de 5.903 pessoas, equivalente a 2,8% do total da população residentes nos bairros da cidade. O crescimento populacional da área de estudo está associado ao crescimento da população urbana do estado e de Santa Maria, conforme podemos observar na Tabela 1. Dos 1537 domicílios existentes no bairro, segundo a contagem populacional do IBGE (1996) 220 estão vagos, isto significa um percentual de 14%, ficando atrás apenas dos domicílios vagos nos bairros Centro, Medianeira, Camobi, Nossa Senhora de Lourdes e os classificados como "Sem bairro". As causas para a existência deste percentual no total da área do bairro poderá ser das mais variadas como: ausência de documentação em muitas casas, que dificulta a venda; preço dos aluguéis; preço final de venda, entre outros aspectos. Porém, ressalta-se que o maior número de imóveis verticais e horizontais localizam-se nas proximidades do vetor sul do bairro, onde o preço do aluguel e da venda dos imóveis são mais altos em relação aos imóveis localizados no vetor norte. Quanto ao número de moradores por domicílio é de 3,41 ficando próximo da média existente entre os outros bairros.

TABELA 2 - Distribuição da População Urbana segundo bairros em Santa Maria - RS

BAIRROS NOME	POP. TOTAL	%	DOMICÍLIOS						MOR./D OM.		
			OCUPADOS	%	OCASIONAL	%	FECHADO	%		VAGO	%
CENTRO	28238	13,37	9102	15,85	1983	73,06	23	25,27	1614	30,54	3,10
SALGADO FILHO	13381	6,35	3616	6,30	0	0,00	3	3,30	171	3,24	3,70
JUCELINO	12457	5,90	3477	6,05	6	0,22	0	0,00	183	3,46	3,58
KUBITSCHECK											
MEDIANEIRA	11296	5,36	3198	5,57	86	3,17	8	8,79	333	6,30	3,53
COHAB PASSO DA FERREIRA (TANC. NEVES)	11357	5,38	3229	5,63	23	0,84	6	6,59	82	1,55	3,52
CAMOBI	12360	5,85	3589	6,25	67	2,47	2	2,20	229	4,33	3,83
N. SR.ª DE LOURDES	12298	5,82	2770	4,82	129	4,75	15	16,48	392	7,43	3,43
PATRONATO	10268	4,86	2691	4,68	17	0,63	6	6,59	153	2,89	3,71
ITARARÉ	9997	4,74	2570	4,48	12	0,45	3	3,30	169	3,20	3,71
URLÂNDIA	9702	4,60	2528	4,40	100	3,68	2	2,20	162	3,07	3,78
ROSÁRIO	7257	3,43	2552	4,44	19	0,70	2	2,20	215	4,07	2,87
P.PINHEIRO	9102	4,32	2068	3,60	22	0,82	0	4,39	183	3,46	3,57
MACHADO											
PASSO DA AREIA	7238	3,42	1836	3,20	4	0,15	4	5,50	161	3,05	3,50
PERPÉTUO	6327	2,99	1647	2,87	4	0,15	5	2,20	167	3,16	3,45
SOCORRO											
JOÃO GOULART	5988	2,83	1844	3,22	18	0,66	0	0,00	101	1,92	3,64
TOMAZZETTI	6948	3,29	1731	3,02	104	3,83	2	2,20	116	2,19	3,77
N. S.R.ª DAS DORES	5903	2,79	1293	2,25	20	0,73	4	4,39	220	4,16	3,41
KM 3	4466	2,12	914	1,59	0	0,00	0	0,00	144	2,73	3,45
CHÁCARA DAS FLORES	3659	1,73	808	1,40	1	0,04	0	0,00	39	0,74	4,00
CATURRITA	3125	1,48	883	1,54	7	0,26	0	0,00	49	0,93	3,87
SÃO JOSÉ	3223	1,53	623	1,08	9	0,33	0	0,00	54	1,02	3,65
PÉ DE PLÁTANO	2206	1,05	552	0,96	6	0,22	0	0,00	55	1,04	3,54
COHAB FERNANDO	2121	1,00	552	0,96	6	0,22	5	5,50	25	0,47	3,84
FERRARI											
CERRITO	519	0,24	127	0,22	3	0,12	0	0,00	10	0,19	4,09
SEM BAIRRO	11718	5,55	3221	5,62	68	2,50	1	1,10	257	4,86	3,64
TOTAL	211.154	100	57.421	100	2714	100	91	100	5284	100	90,18

Fonte: IBGE, Contagem Populacional de Santa Maria, 1996.

Organização: SCHMIDT, 1999.

Neste sentido, emergem algumas questões a serem trabalhadas quanto ao papel do Estado/ Governo na cidade, tendo em vista sua presente diferenciação no perímetro urbano. O processo contraditório no qual se produz a cidade capitalista exige em contrapartida uma intervenção permanente do Estado, representado por qualquer um dos seus níveis de atuação. Esta ação visa tanto minimizar os conflitos, como atender interesses de alguns grupos sociais (DEBIAGGI, 1985). Complementando essas idéias MENDES (1992:35), diz que:

" A cada novo momento da organização social, a ação do Estado tende a se caracterizar pela formulação ou aprimoramento de políticas e de outros mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos, com o decorrer do tempo, a fim de consolidar os privilégios da classe ou grupo dominante".

Para CAPEL (1974), o Estado colabora de forma decisiva na produção do espaço urbano e, tem também o papel de árbitro diante das contradições surgidas entre os diferentes agentes. Portanto, observa-se a falta de um melhor planejamento em sua organização espacial proporcionando o direcionamento de muitos investimentos em determinados bairros e a carência de melhor desenvolvimento em outros bairros, capaz de tornar a cidade menos desigual, com todos os seus habitantes usufruindo da maioria dos bens e serviços.

As transformações ocorridas no bairro nos últimos 20 anos não se realizaram de forma homogênea. Nas áreas norte e leste do bairro Nossa Senhora das Dores permanecem

sem sofrer alterações. São áreas que demonstram as mesmas características do passado, como a falta do asfalto nas ruas, casas de madeira, e população com baixa renda.

Observa-se que no bairro emergem diferentes situações referentes a forma como o Capital se reproduz e suas escalas. Partindo do pressuposto que a terra urbana é movida por seu valor de uso e pelo valor de troca, o espaço de uma cidade passa por diferentes momentos de evolução e expansão de acordo com os interesses dos agentes promotores do mercado imobiliário. De acordo com RODRIGUES (1994), os agentes da produção e (re) produção do espaço urbano, se evidenciam na medida em que se desenvolvem novas formas de valorização da "mercadoria" terra urbana. A terra é, também, uma espécie de capital, que esta sempre se valorizando. Tendo na demanda capitalista pelo uso do solo é o fator fundamental no processo de definição do preço da "mercadoria" terra urbana (BARCELLOS e OLIVEIRA, 1987).

Desse modo, a ação do Estado / Governo na cidade, não se efetiva de forma homogênea na busca de um equilíbrio social e econômico. Tende, entretanto, a privilegiar os interesses principalmente de grupos sociais mais capitalizados como grupos de empresários e incorporadoras/construtoras que ditam as formas de atuação no espaço urbano, ocorrendo portanto, transformações espaciais que resultam em especulação imobiliária. Vindo de encontro, ao acima exposto, resgatando idéias formuladas por Marx, LEFEBVRE (1972:125) considera que ,

" Só a análise põe a nu o que esta perante os nossos olhos, só o conhecimento pode revelar essa coisa, que implica *valor de uso e valor de troca*. O valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade. O valor de troca corresponde à relação dessa coisa com as outras coisas, com todos os objectos e todas as coisas, no 'mundo da mercadoria' ".

O capital financeiro, incorporador e comercial no bairro em estudo é resultante, sobretudo, da forma como os agentes modeladores do espaço urbano transformaram a paisagem urbana nos últimos anos, particularmente como se estabeleceu o valor de uso e o valor de troca nesta fração da cidade, em particular, através de novas construções para uso residencial e comercial. O capital financeiro provenientes da Caixa Federal e Banco Privado (HSBC Bamerindus), dentre outros, destinados para habitação. O capital comercial consolidado através das lojas que ali se instalam como as de: materiais elétricos, as de confecções, o clube Recreativo Dores, os bares, o restaurante, a Empresa de Transportes Planalto, dentre outros.

Mais recentemente, um exemplo que demonstra como o capital evolui no espaço do bairro foi o surgimento de novas formas de produção, como o do Shopping Royal Plaza (Figura 2) na área sul do bairro, que se encontra em fase de acabamento. A previsão de entrega aos lojistas é setembro de 2000; a inauguração dos apartamentos e demais instalações é dezembro de 2000.

O projeto do referido centro é uma das reivindicações regionais no sentido de viabilizar as necessidades dos consumidores, assim como para os moradores do bairro. A obra está sendo realizada pela construtora paranaense Granacon de Maringá.

O Shopping Royal Plaza, está instalado em área cuja testada do lote é frente para avenida Nossa Senhora das Dores e o fundo localiza-se na Vila Luis, a qual pertence ao bairro Nossa Senhora de Lourdes. Cabe ressaltar que, a escolha do lugar para o Shopping, segundo CUNHA (1998) da Granacon, deve-se ao fato de que o bairro Nossa Senhora das Dores possui muitos aspectos favoráveis como: significativa população de classe média e alta, considerável sistema de transporte que direciona o fluxo de pessoas e de carros para a área leste da cidade, fluxo de estudantes que passam diariamente ao deslocarem-se para a UFSM e principalmente pela posição do bairro próximo ao trevo de acesso às cidades de:

Cruz Alta, Tupanciretã, Restinga Seca, Faxinal do Soturno, Santa Cruz do Sul, dentre outras.

FIGURA 2 - Futuras instalações do Shopping Royal Plaza



Fonte: Folder informativo, Santa Maria - RS, 1998.

Ao considerar o local da instalação e as afirmações que foram levadas a efeito pela direção do Shopping Royal Plaza, o que existe no bairro em estudo quanto a infraestrutura é provavelmente resultante do próprio capital gerado no bairro. A ação do Estado e da empresa neste momento é salientado por LEFEBVRE (1991) ao dizer que os dois agentes (o Estado e a empresa) mesmo sendo concorrentes rivais, muitas vezes se associam, pois, tendem a se apoderar das funções, prerrogativas da sociedade urbana.

Em pesquisas realizadas com agentes incorporadores e promotores de vendas (corretores de imóveis), o bairro Nossa Senhora das Dores é considerado, em termos gerais, uma grande opção para os investimentos imobiliários. Boa parte das construções de edifícios é realizada pelo sistema de "permuta", ou seja, troca-se determinado terreno por unidades construídas podendo variar de acordo com a negociação.

Neste contexto, TOPALOV (1979: 69) afirma que:

" (...) as grandes construtoras estão em posição favorável para se beneficiarem dos sobrelucros (uma valorização do capital inferior ao lucro médio). De um lado, o volume de seu capital produtivo e de sua produção permite-lhe produzir certas mercadorias a um preço de produção inferior ao das pequenas empresas. De outro, sendo as únicas capazes de realizar certas obras, elas podem se beneficiar de uma situação de monopólio sobre os mercados correspondentes (grandes conjuntos, grandes edifícios etc.)."

Os agentes citados acima também ressaltam que o bairro em estudo teve um momento de expansão e valorização pela transferência da rodoviária municipal em 1960 e deslocada em 1997 - quando instalou-se no bairro Nossa Senhora de Lourdes. A rodoviária localizava-se entre o centro da cidade ao sul do bairro Nossa Senhora das Dores, sendo um dos fatores responsáveis pela expansão do comércio neste local.

Nas áreas no vetor norte do bairro, conforme já comentado anteriormente, grande parte das casas são ocupadas para uso residencial por famílias de menor poder aquisitivo.

Esta área compreende a Vila Leste e a Vila Operária. Por volta de 1958, a linha férrea que cortava a rua Senador Cassiano do Nascimento até a rua Euclides da Cunha, foi substituída por uma ligação em linha reta em direção a Porto Alegre, ocorrendo a desativação da linha férrea no sentido leste-oeste (conforme a Prefeitura Municipal, chamada de Vila Ponte Seca). Próximo a divisa do bairro em estudo com o bairro Itará, começou a sofrer um processo de ocupação por famílias que demonstram um baixo nível sócio-econômico. Essa ocupação foi de forma desordenada e consequentemente é infra-estruturalmente carente, trata-se de uma ocupação "clandestina" destas áreas. Lembra-se nesse momento de SANTOS (1981), em salientar que os centros urbanos cresceram ao longo das vias de comunicação penetrando no interior particularmente das redes ferroviária e rodoviária que os aprovisiona.

Muitos moradores desta região foram ferroviários. Depois de algum tempo alguns lotes da região norte foram doados aos antigos moradores pela RFFSA, tornando-se depois parte integrante do bairro Nossa Senhora das Dores. A Prefeitura Municipal, visando amenizar os problemas existentes, cedeu à antiga RFFSA, um terreno em outro local em troca da área. Mesmo assim, sendo a Prefeitura proprietária de grande parte desse terreno, não foi possível estabelecer um controle que pudesse regulamentar os lotes e a cobrança de impostos. Muitos moradores, ainda permanecem em situação irregular com suas moradias, ocupando irregularmente as áreas o que proporciona um precário sistema de circulação e distribuição das vias públicas. O material das casas é geralmente de madeira (chalés), e poucas casas de alvenaria.

Algumas empresas se instalaram nestas imediações, como a Empresa de Transportes Santa Catarina (novo prédio inaugurado em 11/02/93), sendo que desde a década de 60 já ocupava área do bairro com suas instalações.

As áreas a leste do bairro são limitadas pela subartéria Euclides da Cunha (topograficamente a mais alta do bairro) foi muito tempo chamada como "avenida Perimetral" e limitava a região do "Alto da Eira" que se estendia desde a rua Benjamim Constant (a oeste). Nessa região, concentrava os principais comerciantes, dos "secos e molhados" que serviam a população do vetor leste e do centro.

Desde a década de 60, a concentração comercial deu-se principalmente próximo ao trevo das Dores como o Hospital da Brigada Militar, inaugurado em 10/11/1934 e quase com o limite norte do bairro encontra-se a Associação de Subtenentes e Sargentos da Brigada Militar - A.S.S.B.M, instalada na década de 50. Nestas áreas muitos terrenos estão atualmente para venda com preços altos dificultando a comercialização. Existe também, a presença de alguns edifícios voltados ao uso residencial. ROLNIK (1995) lembra que, o capital imobiliário através de um redesenho num curto espaço, proporciona a revalorização de áreas (prédios, casas, terrenos) através de uma reforma com intenções das mais diversas acabam valorizando ainda mais aqueles espaços.

No "centro" do bairro, as transformações ocorreram paulativamente se comparado a outras áreas. Estas áreas não apresentam pavimentação e a concentração dos edifícios causam transtornos aos moradores das casas. Os incorporadores imobiliários realizam "certa pressão" aos moradores para a venda e ou permuta de suas casas para enfim poderem construir. Conforme SMOLKA (1987) o incorporador desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Por outro lado, SOUZA (1992) enfatiza que o agente especulador ocupa áreas não considerando o tempo para a atuação.

No vetor oeste as áreas são caracterizadas pela construção de edifícios e pelo comércio, principalmente na rua Benjamim Constant. Algumas mudanças emergiram, como

a presença de praça pública<sup>3</sup> no cruzamento das ruas Manoel Gomes Carneiro e rua Senador Cassiano do Nascimento. As transformações no espaço evidenciaram-se, sobretudo nestas áreas. A valorização dos lotes foram maiores, devido as novas construções, que alteraram significativamente as áreas ocupadas.

Ao analisar os vetores sul, norte, leste, centro e oeste do bairro em questão, ficou notável a ocupação diferenciada das áreas, e a forma pela qual o Capital expandiu-se no bairro. Assim, para OLIVEIRA(1982:52), o urbano hoje é sobretudo,

" a criação e reprodução dos espaço das classes médias no Brasil, em primeiro lugar e, pela negação, evidentemente, da ausência das classes populares enquanto agentes políticos na estrutura política do país e no aparelho do Estado nessa imbricação que é, na verdade, o capital monopolista, transforma-se qualitativamente. O Estado não está só presente na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia".

A expansão das áreas a oeste do bairro e sua sobrevalorização, deve-se, sobretudo, aos reflexos da melhoria do Parque Itaimbé na década de 1980, feita com os recursos do Projeto Cura. Estas áreas são objetos de especulação de muitos incorporadores e construtores que freqüentemente realizam maiores vendas de imóveis nos prédios instalados na rua Benjamim Constant. Nessa parte do bairro é possível identificar a formação do capital imobiliário em sua estruturação. ALMEIDA (1982) apud SILVA (1985) define o capital incorporador como aquele responsável pela realização e gestão do capital-dinheiro em mercadoria, isto é, imóvel.

SMOLKA (1983) apud SILVA (1985) também sob a mesma ótica, conceitua capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico, especialmente a partir daqueles investimentos destinados à produção imobiliária.

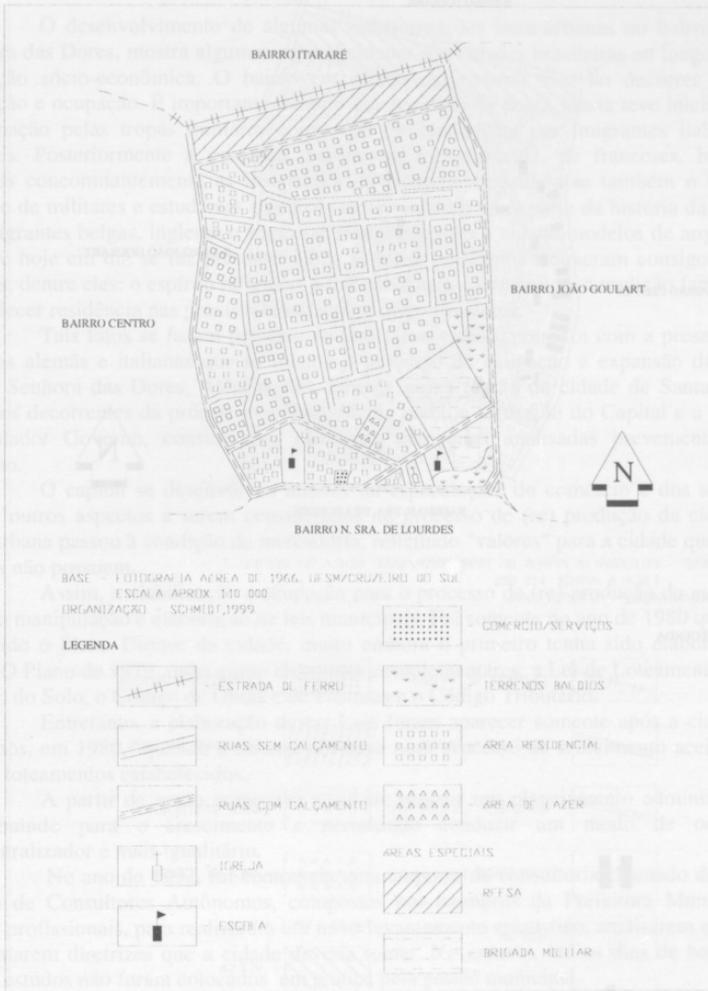
Já para SMOLKA (1987) o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações.

Na seqüência serão analisados as Figuras 3 e 4 atinentes ao uso do solo no bairro Nossa Senhora das Dores. De acordo com os resultados apreendidos através da fotointerpretação, foi possível observar o uso do solo no bairro em épocas diferentes: 1966 e 1992. Ao compararmos as fotos do ano de 1966, com a de 1992 observa-se que os terrenos baldios e/ou áreas verdes foram sendo ocupados por residências e edificações. Quanto a disposição das casas, os vetores norte e leste em estudo apresentaram um pequeno aumento no número de casas. Em 1966 muitas ruas ainda não eram pavimentadas, conhecidas como "estrada de chão" o que dificultava a circulação e movimentação para áreas centrais do bairro, bem como para o contato com outros bairros e vilas.

As Figuras 3 e 4 apresentam o uso do solo no bairro respectivamente nos anos de 1966 e 1992. Este esboço preliminar proporcionou a cartografia dos elementos que permeiam a questão da atuação do capital e do Estado/governo nesta fração da cidade. Tal fato proporcionou identificar o que foi relatado em páginas anteriores quanto a atuação do capital e do Estado nesta área da cidade que propiciou o acúmulo de construções, bem como especulações, principalmente nas áreas sul e oeste. Através da fotointerpretação, referente ao ano de 1992, pode-se observar que a oeste do bairro no limite com o centro da cidade aparece com edificações, substituindo as casas que antes existiam. Pode-se notar também a ampliação da área educacional e recreativa localizadas nas áreas ao sul do bairro.

<sup>3</sup> Não foi possível descobrir o nome da praça, pela ausência de placa informativa e pela falta de informação existente na Prefeitura.

FIGURA 3 - Uso do Solo em 1966, no Bairro Nossa Senhora das Dores, Santa Maria-RS

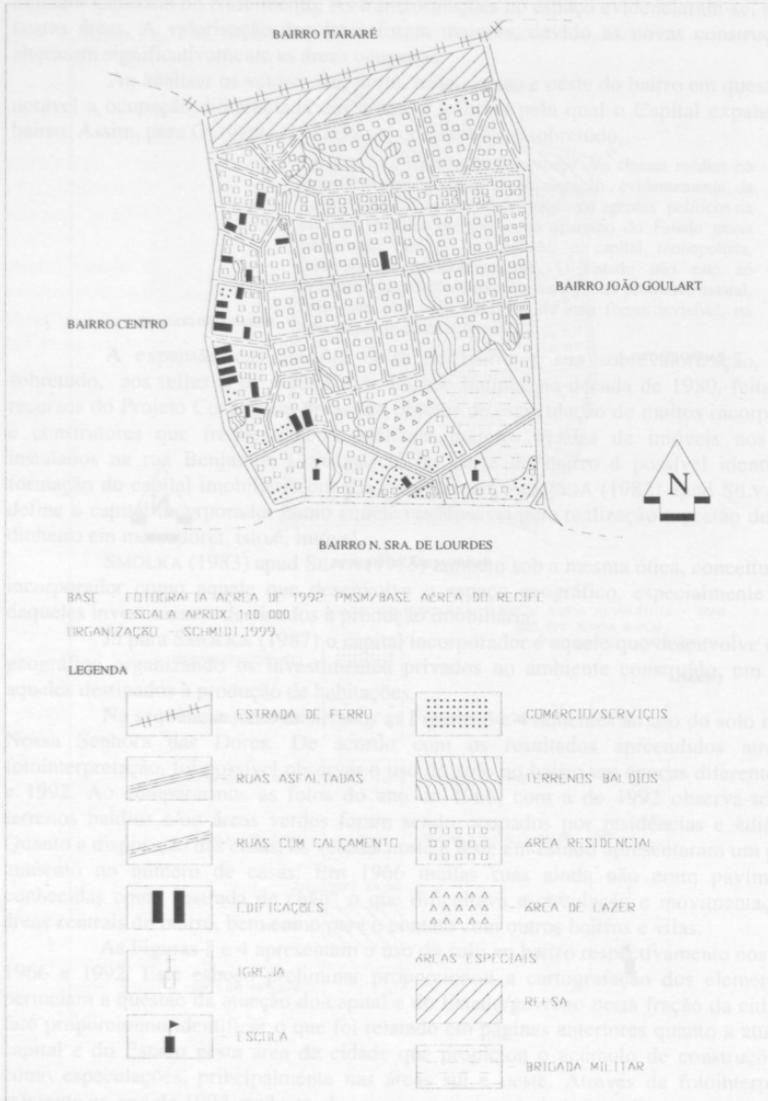


É necessário a elaboração de um novo Plano Diretor para o bairro, pois o atual não consegue novas formulações quanto ao planejamento e ações necessárias para os diferentes bairros e vilas que constituem a cidade.

O vetor sul do bairro em estudo é a zona de ocupação mais antiga, onde a maioria da população apresenta melhor poder aquisitivo. Nesta local encontram-se muitos estabelecimentos comerciais como farmácias, hotel, bares, a única loja de Shopping Royal Plaza, dentre outros.

A porção norte apresenta um quadro econômico diferenciado da porção sul. Sua área compreende a Vila Leste e a Vila Ingrata, sendo que a maioria da população é de baixa renda.

FIGURA 4 - Uso do Solo no Bairro Nossa Senhora das Dores, Santa Maria - RS, 1992.



Nota: Os pontos de controle e o mapa de escala, pelo sistema de projeção métrica e pelo uso de referência constante na Prefeitura.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento de algumas transformações intra-urbanas no bairro Nossa Senhora das Dores, mostra algumas especificidades das cidades brasileiras ao longo de sua formação sócio-econômica. O bairro em estudo demonstrou isso no decorrer de sua formação e ocupação. É importante lembrar que a cidade de Santa Maria teve inicialmente a ocupação pelas tropas militares compostas principalmente por imigrantes italianos e alemães. Posteriormente a presença, porém em menor escala, de franceses, belgas e ingleses concomitantemente as instalações da ferrovia. Considera-se também o elevado número de militares e estudantes que mais tarde vieram a fazer parte da história da cidade. Os imigrantes belgas, ingleses e franceses trouxeram para a cidade modelos de arquitetura que até hoje em dia se faz presente. Já os alemães e italianos trouxeram consigo muitos valores, dentre eles: o espírito religioso, a iniciativa para o comércio e a tradição familiar de estabelecer residência nas proximidades, dentre outros aspectos.

Tais fatos se fazem presente no bairro em estudo, pois, foi com a presença das famílias alemãs e italianas que se iniciou o processo de ocupação e expansão do bairro Nossa Senhora das Dores. Além destes, emerge numa fração da cidade de Santa Maria, aspectos decorrentes da própria expansão urbana como a formação do Capital e a atuação do Estado/ Governo, considerados principais categorias analisadas brevemente neste trabalho.

O capital se desenvolveu através da especulação, do comércio e dos serviços, dentre outros aspectos a serem considerados no processo de (re) produção da cidade. A terra urbana passou à condição de mercadoria, refletindo "valores" para a cidade que outros bairros não possuem.

Assim, a viabilização e ocupação para o processo de (re) produção do espaço se dá pela manipulação e elaboração de leis municipais. Foi somente no ano de 1980 que ficou instituído o Plano Diretor da cidade, muito embora o primeiro tenha sido elaborado em 1969. O Plano de 1979, tinha como elementos complementares: a Lei de Loteamento, a Lei de Uso do Solo, o Código de Obras e de Posturas e o Código Tributário.

Entretanto, a elaboração destas Leis foram aparecer somente após a cidade ter 122 anos, em 1980, quando a mesma já estava num processo de crescimento acelerado e vários loteamentos estabelecidos.

A partir de então começava a cidade possuir um planejamento administrativo, contribuindo para o crescimento e permitindo conduzir um modo de ocupação descentralizador e mais igualitário.

No ano de 1992, foi contratada uma empresa de consultoria chamado de GCA-Grupo de Consultores Autônomos, compostas por membros da Prefeitura Municipal e outros profissionais, para realizarem um novo levantamento estatístico, analisarem os dados e apontarem diretrizes que a cidade deveria tomar. No entanto, até os dias de hoje estes novos estudos não foram colocados em prática pela gestão municipal.

É necessário a elaboração de um novo Plano Diretor para Santa Maria trazendo consigo novas formulações quanto ao planejamento e ações igualitárias para os diferentes bairros e vilas que constituem a cidade.

O vetor sul do bairro em estudo é a área de ocupação mais antiga, onde a maioria da população apresenta melhor poder aquisitivo. Neste local encontram-se muitos estabelecimentos comerciais como farmácias, hotel, bares, a futura instalação do Shopping Royal Plaza, dentre outros.

A porção norte apresenta um quadro econômico diferenciado da porção sul. Sua área compreende a Vila Leste e a Vila operária, sendo que a maioria da população é de baixa renda.

Assim é preciso um redimensionamento das ações por parte da administração municipal de modo a facilitar um crescimento ordenado do bairro Nossa Senhora das Dores e de outros locais da cidade.

Recorda-se neste momento de GOMES (1991:57), em dizer que, " (...) o espaço geográfico, como sabemos, é construído pelo trabalho do homem, e sabendo que este homem - vivente / participe de uma sociedade de classes - carrega em si o seu projeto pessoal de acumulação de bens (...)".

Partindo das considerações acima expostas pelo autor podemos compreender o que esta em jogo num sistema capitalista e desigual, pelo qual vivemos em nossas cidades. Processo este que se acentua na medida que vemos a "luta" pela terra urbana por seu valor de (re)produção do capital.

O bairro em estudo tem os seguintes papéis: residencial; religioso, em função da paróquia que esteve presente na formação do bairro; educacional, em razão das escolas Coronel Pilar, Coração de Maria e Francisco Lisboa; comercial, pelos estabelecimentos localizados ao longo da Avenida Nossa Senhora das Dores e, por último, militar pelo Regimento Coronel Pilar instalado desde 1892 e que participou do desenvolvimento do mesmo através dos militares que se instalaram próximo à estas áreas.

Sendo assim, embora este estudo ter sido realizado numa parcela da cidade, pode-se perceber muitas carências das diferentes gestões que passaram pelo município, principalmente no que se refere a implantação da rede de esgoto e da energia elétrica, privilegiando a pequenas parcelas da população.

É importante ressaltar que a partir destas considerações possam ser levados em conta muitos aspectos que definem os rumos do bairro Nossa Senhora das Dores, e consequentemente da cidade, tanto para a comunidade local e gestão municipal, como para órgãos ou instituições que estejam ligados à análise urbana.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARCELLOS, Tanya Maria ; OLIVEIRA, Naia. 1987. *O uso capitalista do solo urbano*. Porto Alegre: FEE.
- BOLFE, Sandra Ana. 1997. *A Expansão Urbana de Santa Maria, RS: Uma avaliação da adequabilidade de uso do solo*. FFLCH / USP, São Paulo, (Dissertação de Mestrado).
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. 1994. *A Reprodução do Espaço Urbano*. São Paulo: USP.
- CAPEL, Horácio. 1974. Agentes Y estratégias en la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografía*. Barcelona, 8 (1): 19-58.
- CENTRO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL DE SANTA MARIA / SENAI. 1990. *Curso de Metalurgia - RFFSA*. Santa Maria.
- CORRÊA, Roberto Lobato. 1989. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática.
- DEBIAGGI, Moema Castro. 1985. O processo de uso e ocupação do espaço. In: *Política Urbana*. Porto Alegre: Mercado Aberto.
- GOMES, Horiestes. 1991. *A Produção do Espaço Geográfico no Capitalismo*. São Paulo: Contexto.
- JORNAL A RAZÃO. 27/05/87. Os Contrastes da Zona Leste. Santa Maria, *Caderno de Bairros*. p. 13-28.
- JORNAL A RAZÃO. 17/05/99. *Política*. Santa Maria, p.06.
- LEFEBVRE, Henry. 1991. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Moraes.
- \_\_\_\_\_. 1972. *O pensamento marxista e a cidade*. São Paulo: Ulisseia.

- MENDES, Cesar Miranda. 1992. *O Edifício do Jardim: um plano destruído*. A Verticalização de Maringá. DGE/ USP, São Paulo, (Tese de Doutorado).
- \_\_\_\_\_. 1993. A Indústria do Solo, o capital e a verticalização. *GEOSUL*, Florianópolis: UFSC.
- MÜLLER, Fábio. 1999. *Dimensões de análise para espaço urbano da ferrovia*. Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura da UFSM. Santa Maria.
- OLIVEIRA, Francisco de . 1982. O estado e o urbano no Brasil. *Espaço & Debates*. São Paulo, NERU, p. 36-53.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. 1980. *Lei N° 2096/80*. Santa Maria.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Lei N° 2098/80*. Santa Maria.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Lei N° 2770/80*. Santa Maria.
- \_\_\_\_\_. 1982. *Lei N° 2410/82*. Santa Maria.
- \_\_\_\_\_. 1986. *Lei N° 2770/86*. Santa Maria.
- RODRIGUES, Arlete M. 1994. *Moradia nas Cidades Brasileiras*. 5° Ed. São Paulo: Contexto.
- ROLNIK, Raquel. 1995. *O que é cidade*. São Paulo: Brasiliense.
- SANTOS, Milton. 1981. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo: Hucitec.
- SCHMIDT, Benício Viero. 1983. *O estado e a política urbana no Brasil*. Porto Alegre: UFRGS.
- SILVA, Carlos Alberto Franco da. 1985. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, 57 (2): 5-27, abr. / jun..
- SMOLKA, Martin. 1987. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPUR/ UFRJ*. Rio de Janeiro, 2 (1): 47, jan / abr..
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. 1999. *Urbanização e Produção da Cidade*. Aula proferida ao Curso de Pós- Graduação em Geografia na UFPR, Curitiba, 28 de Junho a 02 de Julho.
- TOPALOV, Christian. 1979. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: Reginaldo Forti (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos*. São Paulo: Ciências Humanas.

## 7. FONTES ORAIS

- RECHIA, Aristilda. 1998, Santa Maria, informações verbais.
- AITA, Carlos Alberto. 1998, Santa Maria, informações verbais.
- CUNHA, Ricardo L. F. da. 1998, Santa Maria, informações verbais.
- PEZZI, Hilário Valentim. 1999, Santa Maria, informações verbais.