

# O DINAMISMO DO CRESCIMENTO DA MANCHA URBANA SOB A PERSPECTIVA DO SETOR IMOBILIÁRIO DO BAIRRO CAMOBI EM SANTA MARIA/RS.

MARCORELI JOSUÉ GARCIA REBELO, LEONICE SCHIO, CLAIRE DELFINI VIANA CARDOSO, ALESSANDRO CARVALHO MIOLA.

Universidade Federal de Santa Maria - UFSM  
 Colégio Politécnico da UFSM - RS  
 Curso Superior Tecnologia em Geoprocessamento  
 {marcoreligeo, leoniceschio, cdvcardoso, engenheiroacm}@gmail.com

## ABSTRACT

This research aims to present an analytical study of the dynamics of urban growth Camobi neighborhood located east of Santa Maria /RS which has as its attractive stocks the Federal University of Santa Maria installed 1961 in and the Santa Maria Air Base. So we seek to quantify and confirm the growth of the neighborhood through GIS techniques applied to data coming from the topographic map of the neighborhood of 1975, of aerofotogramas 1996 and current images provided by Google Earth, addition to data obtained from a survey of the real estate. Thus, the appreciation or depreciation of immovables is driven by the analysis of location and quality of urban space they are inserted.

**Key words:** GIS, Urban, Growth, Real Estate Industry.

## 1 INTRODUÇÃO

Desde o princípio de sua existência, os grupos humanos caracterizam-se por organizar-se em espaços geográficos circunscritos por elementos territoriais de interesse comum. Tendo em vista os fatores que atuam como pólos de atração populacional há uma emergente busca por organização social e urbana. No entanto, a falta de planejamento urbano expõe vários problemas de natureza econômica, social e ambiental. Neste contexto insere-se a valorização do espaço urbano, que possui como um dos fatores ocasional a sua localização e a qualidade de urbanização que se circunscreve, tornando perceptivo que a constante mudança do cenário urbano é um fator decisivo para a valorização ou desvalorização do imóvel.

Sobre esta ótica, objetiva-se verificar e quantificar a ampliação da mancha urbana do bairro Camobi, Santa Maria – RS, a partir de dados espaciais de épocas diferentes, obtidos por técnicas de Geoprocessamento, aplicadas em imagens de sensores remotos, cartas topográficas e aerofotogramas do bairro, considerando a época da instalação da UFSM até o presente momento.

De tal maneira, com o emprego desta metodologia de pesquisa será produzido mapas e informações georreferenciadas, oriundos dos dados espaciais que poderão subsidiar pesquisas futuras e estimar como ocorrerá o crescimento do bairro e o crescimento do setor imobiliário para os próximos anos.

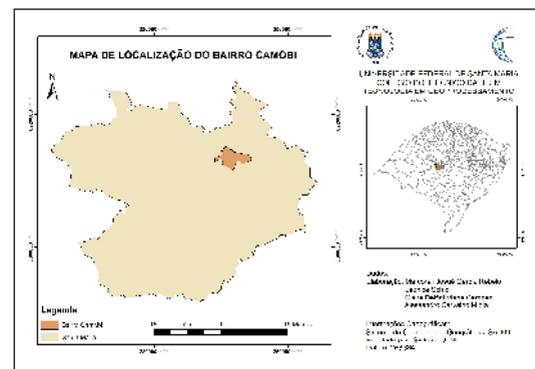


Figura 1: Localização do bairro Camobi.

## 2 METODOLOGIA

Para a póstuma análise dos dados, esta sendo construído um fotomosaico, utilizando-se aerofotogramas do bairro Camobi de 1996 e imagens do Google Earth de 2012, para o posterior georreferenciamento de ambos permitindo a delimitação da mancha urbana, além da vetorização das feições da carta topográfica SH22-V-C-IV-/2-SO de 1975, o que possibilitara o alcance de dados quantitativos que comprovam a ampliação do cenário urbano de Camobi no decorrer dos anos.



Figura 2: Organograma Metodológico

Também estão sendo efetuadas entrevistas às imobiliárias previamente selecionadas, para obter e inferir as variações de valor dos imóveis em diferentes áreas do bairro. Espera-se gerar dados estimativos de incremento em valor imobiliário, que informarão sobre a valorização dos terrenos, devido à sua localização e a qualidade do meio urbano que está inserido.

### 3 RESULTADOS PARCIAIS

Através de dados obtidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e estatística pelo senso de 2010 a população do bairro Camobi, ultrapassou a população do centro da cidade de Santa Maria, tendo 21.822 habitantes para 17.847 habitantes, tornando-se o maior bairro populacional da cidade, dando-lhe um aspecto de cidade, pois possui ampla infraestrutura que subsidia a autonomia do mesmo. (Fonte: A Razão, 2011).

Em 2000 a população do bairro representava 5,47% da população total do município, com 13.334 habitantes, em 2010 passou a representar 8,35% da população com 21.822 habitantes, tendo um crescimento de 2,88% nos últimos dez anos, podendo-se constar que em relação a 2000 houve um aumento populacional de 63,65% no bairro, o que nos permite inferir que se a sua taxa de crescimento populacional manter-se, nos próximos dez anos Camobi terá entre 30.0000 a 31.000 habitantes.

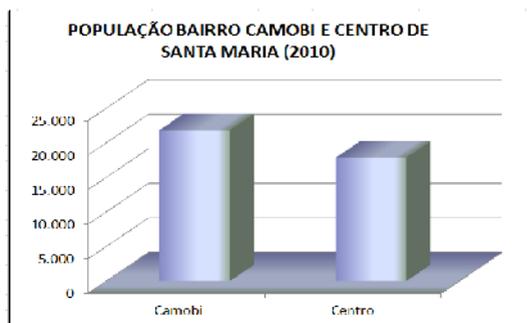


Figura 3: População do bairro Camobi e centro da cidade de Santa Maria/RS em 2010.

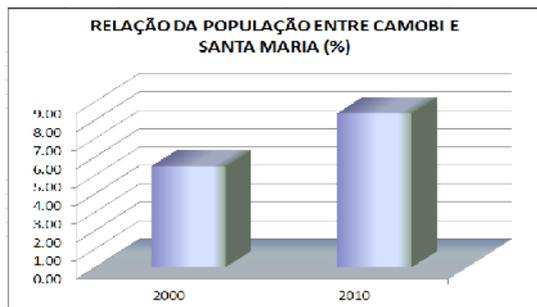


Figura 4: Relação da população entre Camobi e cidade de Santa Maria/RS.

### 4 CONCLUSÃO

Pode-se assim concluir, que o planejamento urbano é um importante aliado à gestão pública na tomada de decisões, e é nesta perspectiva que o Geoprocessamento se insere, assumindo um papel fundamental viabilizando um estudo espacial detalhado, permitindo a fusão e a correlação de dados espaciais com outros de interesse.

Desta maneira, a análise temporal do crescimento urbano do bairro Camobi delineada por técnicas de Geoprocessamento, vem a indicar e expor que a influência de mudanças no cenário urbano, estas definidas conforme a função que o bairro ou cidade exerce, além das instalações de equipamentos públicos, privados e prestação de serviços e melhor infraestrutura, influenciam com certo grau de amplitude o investimento do setor imobiliário, no âmbito em que estas estruturas tornam-se pólos atrativos populacionais.

### REFERÊNCIAS

ALCIOLY, C. DAVIDSON, F. **Densidade Urbana – Um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Rio de Janeiro, MAUAD; 1998.

BUARQUE, S.C. LIMA, LIMA, R.R.A. **Manual de estratégias de desenvolvimento para aglomerações urbanas.** Brasília, IPEA; 2005.

BASTOS, A.N .A. **A produção do espaço urbano em Vitória da Conquista-Bahia,** Cascavel, PR.EDUNIOESTE, Periódico Perspectiva Geográfica, v.4 p.07 a 25. 2008.

CARLOS, A. F. A. **A (Re) Produção do Espaço Urbano.** São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

ISAIA S. L. & DIAS M. **Camobi um bairro-cidade.** A Razão, Santa Maria, 05 de jul. 2011. Disponível em: <http://www.arazao.com.br/2011/07/05/camobi-um-bairro-cidade/>> Acesso em: 26 jul. 2011.