



REGULAÇÃO URBANA E IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS

URBAN REGULATION AND THE IMPACT OF VERTICALIZATION IN BRAZILIAN CITIES

*REGULACIÓN URBANA Y EL IMPACTO DE LA VERTICALIZACIÓN EN CIUDADES
BRASILEÑAS*

PROJETO, POLÍTICAS E PRÁTICAS

SILVA-NETO, Manoel Lemes da

Professor Doutor; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de Campinas
ladeur@ladeur.com.br

SOMEKH, Nadia

Professora Doutora; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie
nadasom@terra.com.br

Adensamento e Verticalização nas cidades brasileiras – andamento dos trabalhos do grupo de pesquisa e primeiros resultados

FILARDO JUNIOR, Angelo Salvador

Professor Doutor; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo
afilardo@usp.br

Implicações espaciais da inovação: verticalizações, superaglomerações e o socialmente necessário

SILVA-NETO, Manoel Lemes da

Professor Doutor; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Pontifícia Universidade Católica de Campinas
ladeur@ladeur.com.br

Quando o Estado e mercado são os protagonistas da verticalização no bairro Jabotiana: a expansão urbana de Aracaju-SE em direção ao vetor oeste

ALVES FRANÇA, Sarah Lúcia

Professora Doutora; Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR)
sarahfranca@ig.com.br

JESUS ALMEIDA, Viviane Luise de

Discente do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe, Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR)
vivi.luise100@gmail.com

Cidade compacta, regulação e verticalização: São Paulo em foco

MILITELLI, Fernanda Amorim

Doutoranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie
fernandamilitelli@gmail.com

SOMEKH, Nadia

Professora Doutora; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie
nadasom@terra.com.br

Arquitetura vertical isolada: uma leitura multidimensional dos seus impactos em cidades brasileiras
NETTO, Vinicius M.

Departamento de Urbanismo, Universidade Federal Fluminense
v1n1netto@yahoo.co.uk

RESUMO DA PROPOSTA GERAL DA SESSÃO LIVRE

Em 2006, surgiu uma rede de pesquisadores preocupados com a formulação de políticas públicas e estratégias de adensamento relacionadas à verticalização das cidades brasileiras.

Em 2017, a rede deu origem ao Grupo de Estudos do Desenvolvimento com Urbanidade (GEDESURB), que incluiu na pauta as complexidades da urbanização no contexto da globalização, o recrudescimento das desigualdades socioespaciais e o esgarçamento de urbanidades.

Agora, no VI Encontro Nacional da Associação de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, o Grupo dá mais um passo.

O tema do VI ENAMPARQ & Diálogos Internacionais é **Limiaridade: processos e práticas em Arquitetura e Urbanismo**.

Pesquisa, projeto, planejamento e intervenção são ações intrínsecas à Arquitetura e ao Urbanismo.

São também ações de transformação, especulação e produção de conhecimento.

Detêm ainda potencial crítico sobre o ambiente natural e/ou construído e seus usos e apropriações, diante das múltiplas dimensões da espacialidade de paisagem, território, cidade, edifício e seu interior.

São aspectos que dialogam com a problematização estruturante do Grupo que é: quais padrões de verticalização e adensamento são dotados da virtude de otimizar o aproveitamento das terras urbanas e gerar urbanidades significantes nas cidades contemporâneas?

O Brasil é predominantemente urbano e a tendência da urbanização é de concentração populacional em cidades e edifícios.

Aqui, em 1960, o total de municípios com mais de 500 mil habitantes somava 15%. Em 2010, já havia saltado para 29%.

Já os municípios com mais de 100 mil habitantes que totalizavam 28% em 1960 atingiram 55%, em 2010.

Tome-se o índice 100 para os domicílios particulares permanentes no Brasil em 1981, tanto para o número total como para casas e apartamentos.

Pois em 2015 os índices correspondentes eram respectivamente 290, 281 e 424.

Sabemos que os domicílios em apartamento não traduzem fidedignamente a verticalização. Porém, é a variável considerada para explicar a concentração populacional, em especial nas grandes e nas muito grandes cidades brasileiras.

Urbanização, concentração populacional e edifícios verticais, causalidades inter-relacionadas na produção das cidades indicam a difusão de paisagens urbanas tendencialmente verticalizadas, tecnicamente insustentáveis e socialmente injustas.

No Brasil e no mundo.

Crise ambiental, aquecimento global, avanço de políticas neoliberalizantes, esgotamento ou colapso de equipamentos e infraestruturas urbanas estão entre os fatores que aumentam os desafios políticos a serem enfrentados no planejamento, na gestão e, em especial, no projeto urbano das cidades.

No caso das cidades brasileiras, não há como deixar de lado a acintosa e persistente segregação socioespacial, bem como a indigência com que vem sendo tratada nas políticas públicas de caráter territorial.

Esse tema perpassa qualquer análise que comporte espaço, economia e sociedade. É particularmente importante nos assuntos que envolvem produção de cidade, verticalização, adensamento e urbanidade no Brasil.

Pode ser tomado como objeto e suporte “para interlocuções de saberes, meios, usos, práticas e técnicas nos intercâmbios” com outras áreas de conhecimento, refletindo uma das propostas da agenda deste ENANPARQ.

Do ponto de vista disciplinar da arquitetura e urbanismo, a aposta desta Sessão Livre é que a gravidade da conjuntura não pode baralhar as possibilidades de se empreender análises que distingam a verticalização, como fenômeno, e o modo como ela vem sendo praticada, como projeto. De cidade e de sociedade.

Sua hipótese norteadora é que verticalização não é o problema, mas, sim, como vem sendo praticada pelos agentes econômicos, mediada pelo Estado e projetada no espaço urbano das cidades brasileiras.

A partir dessas considerações gerais, discute-se a particularidade da “regulação urbana e impactos da verticalização nas cidades brasileiras” à luz dos seguintes nortes reflexivos:

1. Contraposição entre as transformações espaciais e instrumentos urbanísticos, em especial planos diretores e zoneamento.
2. Produção do espaço urbano – materialidade sem urbanidade.
3. Reestruturação produtiva, espraiamento das cidades e esvaziamento de áreas urbanas bem equipadas.
4. Produção de espaços públicos de qualidade, aliada à preservação do patrimônio histórico e ao reforço de núcleos identitários.
5. Fortalecimento de vínculos e solidariedades historicamente produzidas – mediação do projeto como potência socialmente necessária.
6. Verticalização e compacidade.

7. Desenvolvimento e exploração de possibilidades técnicas de apropriação social do espaço urbano.
8. Contribuição para a formulação da teoria da urbanização e do fenômeno espacial contemporâneo.
9. Articulação entre áreas do conhecimento correlatas, tais como sociologia, economia e geografia, antropologia e cultura.

Esse é o fio condutor dos trabalhos aqui reunidos. Em variados ângulos, buscam-se análises crítico-propositivas.

O trabalho “Adensamento e verticalização nas cidades brasileiras – andamento dos trabalhos do grupo de pesquisa e primeiros resultados”, vinculado ao Grupo de Pesquisa “Processo de Produção do Espaço Construído” da FAUUSP, abre frentes de investigação sobre a produção do empreendimento verticalizado, questionando-se sobre particularidades ocultadas nos enfoques mais comumente explorados pela análise do fenômeno. A comunicação reflete o estágio em que se encontra a produção científica dos pesquisadores e os principais eixos temáticos explorados pelo grupo.

Em “Implicações espaciais da inovação: verticalizações, superaglomerações e o socialmente necessário”, a proposta envolve inter-relacionar a ideia de inovação às formas de concentração espacial representadas pelas paisagens adensadas. Ou por verticalidades, ou por horizontalidades superaglomeradas. Entende-se que tais configurações relacionam-se ao ideário envolvido no conceito de inovação. Por consequência, a inovação tende a estimular o mercado envolvido na produção do edifício vertical, quanto a destinar as áreas superaglomeradas aos seguimentos sociais desprotegidos.

O trabalho intitulado “Quando o Estado e mercado são os protagonistas da verticalização no bairro Jabotiana: a expansão urbana de Aracaju-SE em direção ao vetor oeste” é resultado de pesquisa desenvolvida no âmbito Centro de Estudos de Planejamento e Práticas Urbanas e Regionais (CEPUR) do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Sergipe. Explorada no estudo de caso de um setor urbano de Aracaju, a dialeticidade entre Estado e mercado revela procedimentos metodológicos que comprovadamente dão conta da explicação do fenômeno da verticalização da cidade brasileira.

A partir da análise da regulação urbanística atualmente vigente na cidade de São Paulo, o trabalho “Cidade compacta, regulação e verticalização: São Paulo em foco” questiona se os instrumentos propostos para lidar com a segregação socioespacial da cidade, por meio da promoção do adensamento em áreas urbanas providas com melhor infraestrutura, têm alcançado os resultados esperados.

Por fim, “Arquitetura vertical isolada: uma leitura “multidimensional dos seus impactos” adiciona novos elementos de análise. Estão em discussão planos analíticos complementares às análises da verticalização exploradas na sessão livre. Por exemplo: comportamento urbano que, em princípio, inclui eficiência para absorver densidades e garantir acesso a benefícios locais; impactos sobre o uso do espaço público e a diversidade microeconômica; impactos ambientais

e implicações da verticalização e da tipologia arquitetônica sobre a cobertura vegetal dos quarteirões, poluição do ar e dependência veicular.

Adensamento e verticalização nas cidades brasileiras – andamento dos trabalhos do grupo de pesquisa e primeiros resultados

A linha de pesquisa do processo de adensamento e verticalização, desenvolvida pelo Grupo de Pesquisa “Processo de Produção do Espaço Construído”, trabalha diferentes recortes espaciais e enfatiza a análise da formação de domicílios residenciais.

O processo de verticalização não é generalizado nas cidades brasileiras, o loteamento, velho “negócio da china” de transformar alqueire em metro quadrado, com sua variante contemporânea, o condomínio horizontal fechado, são a forma dominante de empreendimento imobiliário que comanda a formação de domicílios.

No entanto, porção expressiva da produção formal organizada – a chamada produção de mercado, desenvolvida por incorporadoras e por construtoras atuando como incorporadoras – dirige-se para a tipologia de empreendimento verticalizado.

Essa produção concentra-se em um número reduzido de cidades – 70% dos apartamentos concentrados em 36 cidades (apenas 0,6% dos municípios brasileiros).

O que diferencia essas cidades das demais cidades brasileiras? Como abordar a resposta a essa pergunta? Tratar-se-ia de investigar as preferências do consumidor? Seria o caso de colocar ênfase nas “preferências do produtor” – ou seja, compreender o processo a partir da identificação do tipo de empreendimento que produz maior resultado econômico financeiro?

A literatura tem trabalhado respostas a essas questões marginalmente a outras, mais concernentes à estrutura intraurbana e à segregação socioespacial nas grandes cidades brasileiras, e tende de forma geral a privilegiar o lado das preferências do consumidor. A análise por esse lado, no entanto, não explica variações significativas da morfologia urbana que ocorrem em áreas próximas – como explicar que em uma mesma área urbana, metropolitana ou macrometropolitana, haja – como de fato há – variações significativas na tipologia de uso do solo residencial, para um mesmo perfil de renda do consumidor? Seria o caso de se detalharem as diferenciações das preferências do lado do consumo, identificando segmentos da demanda? Ou haveria necessidade de se investigarem outros fatores do lado da oferta – as condicionantes fundiárias e físico ambientais, por exemplo – que condicionam a produção do espaço urbano e a lucratividade dos empreendimentos.

O trabalho de avançar respostas a essas questões, no grupo de pesquisa, encontra-se em estágio inicial, avançando por meio de pequenos projetos articulados – dissertações e teses, iniciação científica e grupos de estudo. Há um Projeto Temático, proposto em conjunto com o Laboratório da Paisagem da FAUUSP e o Observatório da Baixada Santista, articulando as diferentes linhas, em análise pela FAPESP, relativo às transformações nos sistemas de espaços livres na forma urbana contemporânea brasileira (Quapá Sel III).

Inicialmente, procura-se caracterizar a dinâmica de formação de domicílios – elemento central para a compreensão dos processos de crescimento urbano – como algo diferente da dinâmica de crescimento populacional – já que sujeita à variação da composição familiar. Isso para diferenciar a tendência a estabilização populacional (e até mesmo o crescimento vegetativo

abaixo das taxas de reposição) que caracteriza a transição demográfica brasileira, da tendência de continuidade de crescimento do número de domicílios, que permanecerá ainda a taxas elevadas nas próximas décadas. Essa caracterização vem gerando contribuições importantes para os trabalhos de pesquisa do grupo e para as oficinas locais promovidas pelo QUAPÁ no período recente.

As diferentes pesquisas em andamento desenvolvidas no momento pelo grupo têm em comum a proposta de mapear as transformações associadas à verticalização – e, como contraponto, à extensão da área urbana – em diferentes recortes territoriais de análise do fenômeno:

- conjunto das cidades brasileiras, identificando-se as concentrações de verticalização residencial, na via de se estabelecer uma tipificação;
- macrometrópole paulista, na qual a identificação de concentrações de verticalização, na via de se compreender, em um primeiro nível de aproximação, os drivers da concentração de áreas verticalizadas e a dialética entre verticalização e extensão da mancha urbana;
- vetor sudoeste da RMSP, com foco na tipificação das transformações ocorridas nos períodos mais recentes;
- Baixada Santista, com a discussão tipológica associada às mudanças na legislação, associação esta que é especialmente legível na análise da produção imobiliária das últimas décadas.

A análise tipológica tem buscado ferramentas para filtrar a informação a partir de geoprocessamento e de sensoriamento remoto, de modo a dirigir o trabalho humano para áreas previamente identificadas, mediante procedimentos automatizados, como de interesse para a investigação tipológica.

A partir dessa espacialização do problema espera-se produzir subsídios para a resposta às questões inicialmente levantadas sobre a gênese da verticalização nas cidades brasileiras – a natureza dos processos e os agentes que movem esses processos – e produzir ferramentas de análise do processo na escala intraurbana.

A exposição em seção livre do ENANPARQ é um momento de diálogo com linhas de pesquisa próximas para melhorar a compreensão do fenômeno. Esta compreensão de processos e agentes, por sua vez, contribui para a análise dos aspectos de regulação e desenho, que são parte central do conteúdo da seção.

Implicações espaciais da inovação: verticalizações, superaglomerações e o socialmente necessário

Pesquisas desenvolvidas pelo autor entre 2016 e 2019 permitem concluir pela dialeticidade entre a constituição do período demográfico, ou popular da história (SANTOS, 2000), e a inovação tecno-liberal (GARCIA, 2019).

Ou seja, de um lado, um mundo onde “as pessoas constituiriam a principal preocupação, um verdadeiro período popular da história, já entremostrado pelas fragmentações e particularizações sensíveis em toda a parte devidas à cultura e ao território” (SANTOS, 2000, p. 119)

Do outro, um mundo em que a “inovação é uma política econômica, de caráter neoliberal, que tem como objetivo o aumento da produtividade e dos lucros, através da anexação da ciência e da tecnologia, e abrindo o caminho aos mercados de novos âmbitos do mundo natural e da vida humana”(GARCIA, 2019, p. 171).

Assim contextualizada, a inovação é “categoria política” (GODIN, 2012).

Suas implicações podem acirrar antigas desigualdades, fazer surgir outras classes de desigualdades e mesmo contribuir com inovações sociais capazes de estimular a reinversão *in situ* de capital-trabalho em bases equitativas (ANDRÉ; ABREU, 2006).

Uma coisa é certa.

Quer sob os auspícios do período popular, quer sob a égide da inovação tecno-liberal, a relação entre variável demográfica e organização espacial adquire importância historicamente inédita.

No caso da constituição do período popular, a variável demográfica é central à medida em que o acionamento por mudança das funções do Estado, que se “recusa a ser simples intermediário das forças externas e procura deformar seu impacto em benefício da população” (SANTOS, 1979, p. 101), far-se-ia sentir pela pressão demográfica, pelo poder do número de pessoas que se mobilizam em torno de grandes questões, como a crise ambiental contemporânea, da saúde pública ou a indignação das políticas sociais, por exemplo.

No caso da inovação tecno-liberal, a relação entre adensamento e maximização da produção de mais-valia do solo urbano adquire, com a verticalização, sua feição mais fiel.

O fato é que, de um modo ou de outro, a organização espacial movida pela concentração populacional caracteriza o período histórico atual.

A participação na população total dos municípios brasileiros com mais de 500 mil habitantes salta de 15%, em 1960, para 29%, em 2010.

No mesmo período, a participação da população dos municípios com tamanho superior a 100 mil habitantes varia de 28 a 55%.

A concentração habitacional é outra tendência.

Tomando-se o índice 100 para os domicílios particulares permanentes em 1981 – tanto para o número total como para domicílios em casa e apartamentos – os índices correspondentes a 2015 eram, respectivamente, 290, 281 e 424.

Assim sendo, cabe perguntar: o movimento rumo francamente à verticalização?

Levando-se em conta apenas esse conjunto de variáveis, a resposta poderia ser afirmativa.

Mas a questão é que esses números não revelam outros contextos demográficos vivenciados por grande parcela da população.

Por exemplo, a densidade de moradores por cômodo, que é uma das dimensões da concentração populacional ocultadas nas curvas do número total de domicílios e dos domicílios em casa.

Especialmente nas grandes cidades, se forem agregadas a essas variáveis outras dimensões do fenômeno demográfico, a concentração espacial expõe dimensão mais perversa: a superaglomeração como resposta à ausência de políticas públicas direcionadas à busca de soluções para eliminar o déficit habitacional.

Veja a seguinte análise (SILVA-NETO, 2019).

O censo 2010 aponta um déficit habitacional no Brasil de 6,490 milhões de unidades, o correspondente a 12,1% dos domicílios do país (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p.28).

Em 2015, o déficit teria decrescido discretamente: 6,355 milhões de unidades (Ibid., 2018, p.31).

O fato também revela considerável “adensamento excessivo” (Ibid., p.61) ou, do ponto de vista urbanístico, superocupação (*crowding*) ou superaglomeração.

Ou seja, uma “quantidade excessiva de pessoas que vive, trabalha ou ocupa um determinado bairro, lote ou quarto” (ACIOLY JUNIOR; DAVIDSON, 1998, p.18).

Segundo critério adotado pelas políticas de habitação do governo federal, aqueles domicílios com mais de três moradores por dormitório são considerados superlotados (GIVISIEZ; OLIVEIRA, 2013, p.204).

Pois bem, os domicílios próprios com mais de três moradores por dormitório eram 1,020 milhão em 2015.

Em termos relativos, a região Norte é a mais expressiva e a que apresenta os percentuais mais elevados.

O maior número de domicílios adensados está na região Sudeste: 518 mil, dos quais 279 mil em São Paulo e 182 mil no Rio de Janeiro (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018, p.61).

Em 2010, dos 3,6 milhões de domicílios do município de São Paulo, 280 mil eram superlotados, aproximando-se do número total de domicílios de Campinas: 354 mil.

Portanto, em situação de superaglomeração domiciliar, há, em São Paulo, praticamente uma Campinas (SILVA-NETO, 2015).

Não por acaso o mapeamento da superaglomeração em São Paulo (Figura 1) reproduz a segregação socioespacial (Figura 2).

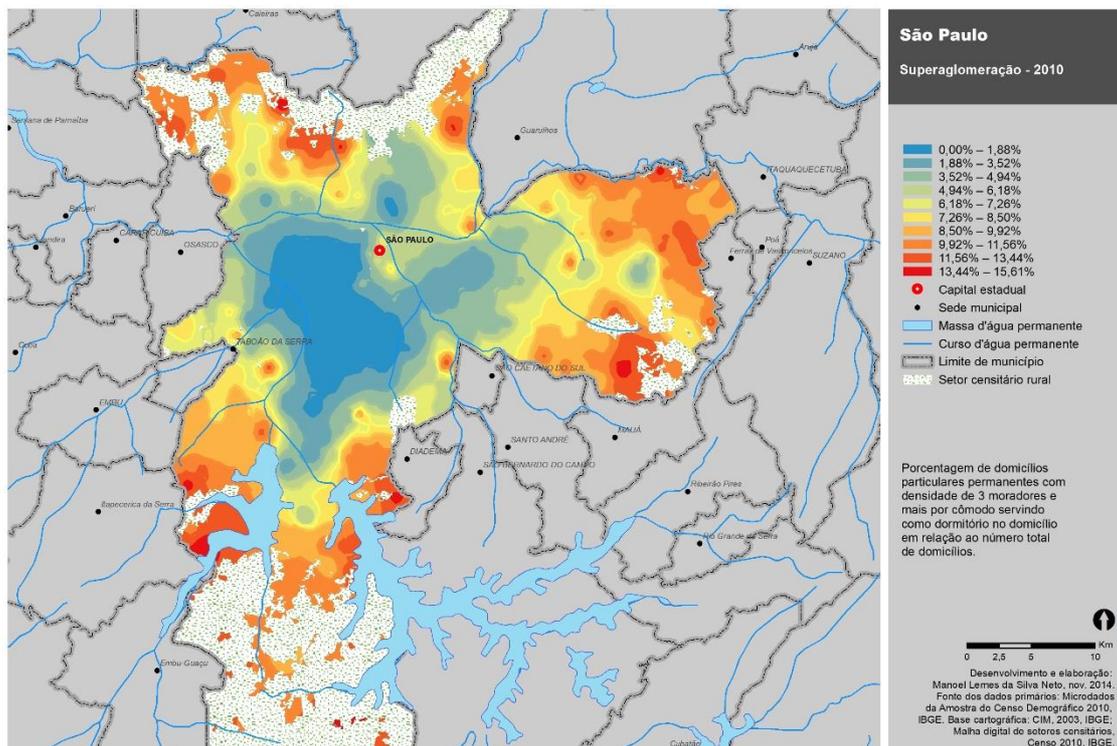


Figura 1 – Superaglomeração no município de São Paulo (2010).

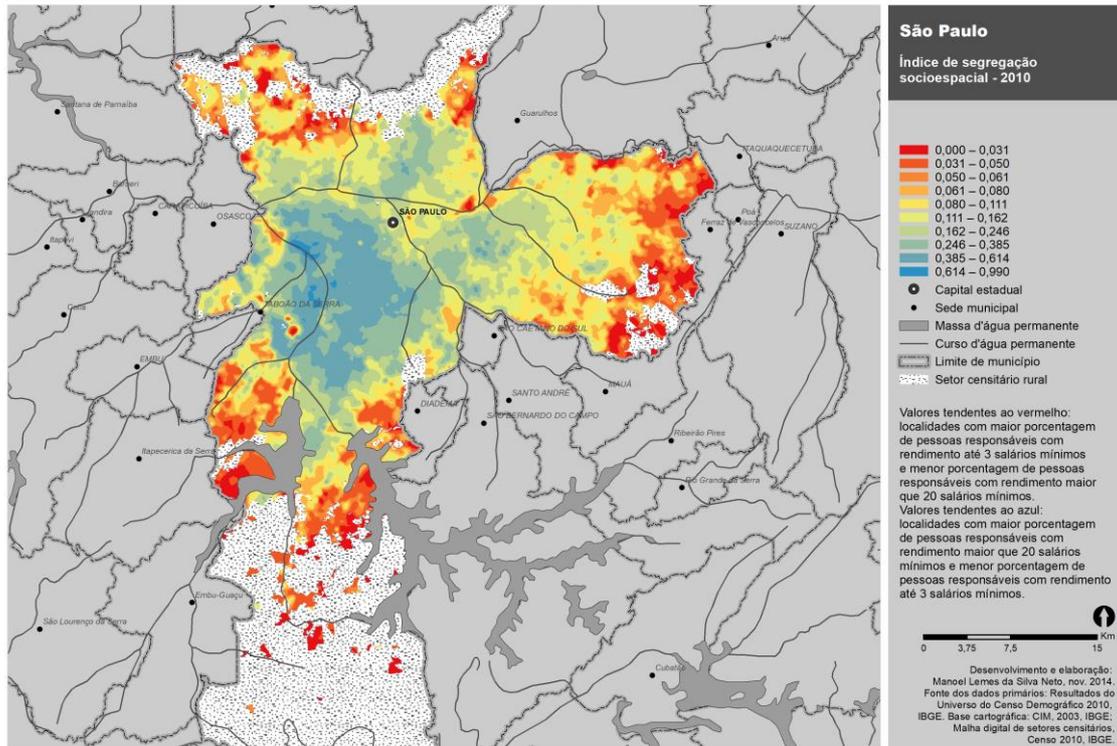


Figura 2 - Índice de segregação socioespacial no município de São Paulo (2010).

Resultado. Na urbanização contemporânea do Brasil, a população se urbaniza e se concentra cada vez mais em grandes cidades, em apartamentos ou, no extremo oposto, em condições habitacionais precarizadas, como indicam a situação dos domicílios em situação de superaglomeração.

A propósito. Propõe-se que a noção elementar de superaglomeração seja indicador de constituição de adensamentos horizontalizados e compreendida em sentido largo, abarcando, também, a ocorrência dos “empilhamentos” de lajes contraditórias nas grandes cidades brasileiras.

Assim é que a associação de indicadores demográficos, tais como o aumento do número de cidades médias e intermediárias e de composição dos domicílios, revela incremento potencial do adensamento urbano expresso pela concentração populacional vinculada à ocorrência de paisagens verticalizadas e/ou superaglomeradas.

Compreende-se que, direta ou indiretamente, deliberadamente ou não, essas formas de concentração populacional podem estar associadas à inovação tecno-liberal, em especial, com a verticalização.

Abrigada no tema da inserção territorial do fenômeno da verticalização, propõe-se questionar projetos que se antagonizam no domínio da racionalidade hegemônica, e, sob outros impulsos, projetos insurgentes de contra-racionalidades (SANTOS, 1996, p. 246).

Ou seja, a compreensão do projeto urbano como um elemento do território apropriado pela prática social e pela cultura popular (RIBEIRO, 2005).

Por fim, o trabalho decorre tanto de preocupações sociais imediatas, como da possibilidade de que o seu tratamento permita a articulação socialmente útil de conceitos relacionados à problemática urbana.

Acredita-se que tal reflexão contribui para formulação de políticas territorializadas por entidades da sociedade civil e órgãos de governo comprometidos com a democratização da vida urbana e a superação de mecanismos responsáveis pela fragilização do tecido social.

REFERÊNCIAS

ACIOLY JUNIOR, C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana e gestão urbana**. Rio de Janeiro: Mauad Editora, 1998.

ANDRÉ, I.; ABREU, A. **DIMENSÕES E ESPAÇOS DA INOVAÇÃO SOCIAL**. [s.l: s.n.].

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010** Centro de Estatística e Informações. [s.l: s.n.]. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>>. Acesso em: 5 mar. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2015. **Estatística & Informações**, v. 6, p. 1–92, 2018.

GARCIA, J. L. Uma tarefa crucial para a economia política: a crítica da inovação tecno-liberal* A Crucial Task for the Political Economy: A Critique of Techno-liberal Innovation Une tâche cruciale pour l'économie politique: la critique de l'innovation techno-libérale. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, n. 119, p. 171–198, 2019.

GIVISIEZ, G. H. N.; OLIVEIRA, E. L. Privacidade intradomiciliar: um estudo sobre as necessidades de ampliações em residências. **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, v. 1, n. 30, p. 199–223, 2013.

GODIN, B. An old word for a new world, or the de-contestation of a political and contested concept. **Challenging the Innovation Paradigm**, n. 9, p. 37–60, 2012.

RIBEIRO, A. C. T. Território usado e humanismo concreto: o mercado socialmente necessário. In: **Formas em crise: utopias necessárias**. Rio de Janeiro: Arquimeds Edições, 2005. p. 93–111.

SANTOS, M. **Santos, Milton. Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Hucitec, 1979.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Editora Record, 2000.

SILVA-NETO, M. L. DA. **Dispersão, adensamento e superaglomeração urbana em São Paulo: subsídios à formulação de políticas públicas de caráter territorial**. XVI ENANPUR. **Anais...** Belo Horizonte: ANPUR, 2015

SILVA-NETO, M. L. DA. Metrôpole e crise societária: resistir para existir. In: **Metrôpole e crise societária: resistir para existir**. Rio de Janeiro: Consequência, 2019. p. 265–290.

Quando o estado e mercado são os protagonistas da verticalização no bairro Jabotiana: a expansão urbana de Aracaju-SE em direção ao vetor oeste

A expansão urbana é resultado da efetivação de interesses do capital na busca por maior lucratividade. Para isso, o mercado imobiliário, associando as técnicas construtivas do concreto armado, se utiliza da multiplicação do solo, possibilitada através do elevador (SOMEKH, 2014). Assim, surgem novos estilos de vida e “conceitos de moradia”, que articulam elementos como segurança, isolamento, homogeneidade social, exclusividade, praticidade, equipamentos privados, enfatizados nas estratégias de marketing que valorizam, simbolicamente, novas áreas de consumo para implantação de condomínios verticais fechados, dentro e fora do tecido urbanizado (CALDEIRA, 2000).

Diante disso, esta pesquisa busca analisar o processo de verticalização sob protagonismo do Estado e do mercado imobiliário no bairro Jabotiana em Aracaju-SE e a interferência da regulação urbanística, tomando como recorte temporal o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), promulgado em 2000. Para desenvolvimento deste estudo, foram realizados levantamentos bibliográficos e de informações nos alvarás de licenciamento dos empreendimentos verticais residenciais na Empresa de Obras e Urbanismo (EMURB) da Prefeitura Municipal e na CAIXA. Essas informações foram tabuladas e especializadas em cartografias, que quantificam e qualificam os condomínios verticais.

O bairro Jabotiana, criado pela Lei de Delimitação de Bairros no 873/1982, e correspondendo à parte da Zona de Adensamento Básico 2 definida pelo Macrozoneamento do Plano Diretor, abrange a porção do extremo oeste da capital Aracaju, limítrofe com o município de São Cristóvão. Apontado por França (2019) como o maior vetor de expansão urbana de Aracaju, por ser considerado o bairro que mais recebeu unidades habitacionais licenciadas entre 2000-2014, também registrou uma taxa de crescimento demográfico de 76,64%, lhe atribuindo a terceira posição na capital sergipana.

Sua expansão foi marcada pela lógica dos agentes imobiliários e do Estado, cuja paisagem rural foi modificada com a construção dos conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) no final da década de 70 até os anos 90. A verticalização embrionária, iniciada em 2000, com a inserção de empreendimentos subsidiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), assumiu proporções significativas com a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), assinalado por condomínios com grande quantidade de blocos de apartamentos e posteriormente, com a sinalização da revisão do Plano Diretor nos anos 2010 e 2015, com aumento do gabarito de altura dos edifícios na área mais “urbanizada”.

A verticalização foi marcada em fases temporais e delimitadas no espaço, formando núcleos de condomínios em áreas intercaladas por grandes vazios, que foram ocupados posteriormente, ou por áreas de preservação ambiental. Entretanto, além de reproduzirem efeitos negativos na sociedade, refletidos no espaço segregado, a “condominização da moradia”, com controle de acesso e segurança, acarretou grande mudança no desenho urbano do bairro Jabotiana, que não apresentava empreendimentos com altos e extensos muros, causando insegurança aos moradores, que antes mantinham fortes relações de vizinhança.

Além disso, outro entrave merece destaque, pois à medida que os empreendimentos se afastam na direção limítrofe com o município de São Cristóvão, fortalecem a metropolização através do processo de conurbação, confundindo as gestões municipais e os compradores de apartamentos sobre a real localização do empreendimento, face a localização mais valorizada.

O Plano Diretor tem papel fundamental na permissividade da reprodução do capital, ao estabelecer índices que incentivam a verticalização, mesmo não ofertando infraestrutura e saneamento básico no bairro. Neste caso, a multiplicação do solo é permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico 3 (com isenção do pagamento da outorga onerosa até 4!), gabarito até 16 pavimentos, taxa de ocupação 90% e taxa de permeabilidade 5%, mesmo diante da ausência de drenagem urbana, precarização do esgotamento sanitário, e presença de áreas de preservação ambiental, como mangues e o rio Poxim, já assoreado (FRANÇA, 2019).

Entre 1979 e 2018, dos 54 empreendimentos licenciados no bairro, 51 são condomínios verticais (acima de quatro pavimentos), somando 9.930 apartamentos, construídos pelo mercado imobiliário e Estado, do total de 12.109 unidades habitacionais. A inserção dessas tipologias habitacionais dispersas, em especial fechadas, marcou a descontinuidade da malha urbana, substituindo grandes vazios e sítios por condomínios verticais, necessitando do controle da ocupação pelo poder público num bairro sem infraestrutura adequada, com intensa fragilidade ambiental. O resultado é a ampliação da degradação das áreas de preservação, somada à precariedade de infraestrutura, equipamentos coletivos e serviços públicos, em especial, drenagem e esgotamento sanitário, provocando sérios conflitos ambientais, como ocorrências anuais de alagamentos e inundações no período de chuva, sobretudo nas proximidades do Rio Poxim (FRANÇA, 2019).

Essas ações conduzem a produção do solo regida por uma legislação contraditória que permite um adensamento imobiliário sem controle adequado, com precarização das condições de vida dos moradores, principalmente aqueles mais carentes. Diante disso, a sociedade civil organizada buscou em 2015, o Ministério Público Federal e, conseqüentemente, a Justiça Federal de Sergipe, para garantir a tutela dos direitos coletivos e do cumprimento do direito à cidade e à moradia, resultando em 2016, no protocolo de uma Ação Civil Pública que determinou o bloqueio temporário de licenciamentos de empreendimentos no bairro, que no final de 2019, se estendeu ao município de São Cristóvão.

Contudo, verificou-se ao longo desses anos, transformações dos padrões expansão fragmentada do bairro Jabotiana, marcada pela verticalização protagonizada pelo mercado imobiliário e pelo Estado, que fortaleceu a reprodução do capital e os conflitos socioambientais, ao invés de assumir o seu papel de regulador e controlador da justa e democrática utilização da cidade. O estabelecimento de normas urbanísticas e o baixo valor da terra se constituíram relevantes aspectos para a escolha das áreas, cujo resultado é o acirramento da segregação sócioespacial, atrelada aos padrões de exclusividade e segurança apontados nas soluções arquitetônicas e estratégias de marketing para venda moradia fechada.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: 34 ed./ EDUSP, 2000.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **Vetores de Expansão Urbana de Aracaju: Estado e mercado na produção da habitação em Aracaju-SE**. São Cristóvão: Editora UFS, 2019.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. Ed. São Paulo: Editora Mackenzie, Romano Guerra Editora, 2014.

Cidade compacta, regulação e verticalização: São Paulo em foco

As primeiras críticas ao urbanismo moderno vieram a partir de uma análise sociológica comportamental na década de 1960. Jacobs popularizou o debate diametralmente oposto aos pressupostos urbanísticos modernistas, enfatizando que a concentração de pessoas era fundamental para diversidade urbana e a rua, palco da vida cotidiana, deveria ser composta por diversidade socioeconômica e de usos. No campo ambiental, a Conferência de Estocolmo (1972) foi um marco na discussão acerca da degradação ambiental e escassez dos recursos naturais, evidenciadas com a crise do petróleo (1974).

A associação entre a crítica ao urbanismo modernista e a questão ambiental originou um debate amplo e fragmentado, de diferentes vertentes e nomenclaturas, retroalimentando diversos paradigmas urbanísticos que deram luzes à crítica do crescimento sem precedentes de áreas urbanizadas, ao zoneamento monofuncional e sobretudo, do modelo de cidade pautado no automóvel individual. O vocabulário é abrangente, Cidade Compacta, “smart growth”, desenvolvimento orientado ao sistema de transportes coletivos (DOT) são alguns exemplares.

A gênese do conceito de cidade compacta está vinculada ao resgate às atividades cotidianas voltadas à rua, a partir da observação historicista das cidades medievais europeias. O movimento Smart Growth e o planejamento orientado ao transporte coletivo, DOT, são pautados por questões pragmáticas oriundas da interrelação entre a crise do petróleo, a dependência do automóvel e a dinâmica do mercado imobiliário, justificadas por princípios da agenda ambiental foram amplamente difundido nos Estados Unidos, especialmente por Calthorpe em *The Next American Metropolis* (1993). As matrizes são distintas, mas os pressupostos abarcam características em comum como a contenção da expansão urbana horizontal, associação entre alta densidade populacional e meios de transporte coletivos, multiplicidade de usos do solo e diversidade social.

Contudo, a justaposição destas características não indica, necessariamente, construção de urbanidade e tampouco de desenvolvimento sustentável. Nas metrópoles dos países em desenvolvimento, a adoção destes paradigmas no processo de planejamento e gestão urbana são ainda mais frágeis, em virtude da agravada segregação socioespacial, que evidencia a dicotomia entre os setores formal e informal e dos centros e centralidades com as áreas mais periféricas.

No caso do recente marco regulatório de São Paulo, o discurso do “desenvolvimento sustentável” disseminado a partir do mito urbanístico da Cidade Compacta é prerrogativa do Plano Diretor (2014), que aporta medidas vinculadas ao adensamento ao longo dos transportes coletivos, incentivo ao uso misto e minimização da segregação socioespacial.

Na prática, a materialização destes objetivos depende da articulação com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, já que “o zoneamento é o instrumento de atuação sobre a organização territorial urbana” (VILLAÇA, 2012, p. 188).

No caso de São Paulo, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2016) a materialização da cidade compacta implica que condicionantes sejam combinadas e sobrepostas, a partir do cumprimento e utilização dos instrumentos de incentivos, cujo o resultado final dependerá, em boa medida, dos interesses da incorporação privada em um tecido preexistente, fruto de um paradigma de urbanização baseado no transporte individual. Em São Paulo houve uma intensa verticalização que transbordou para Região Metropolitana sem ter produzido uma cidade compacta, devido a histórica falta de investimentos públicos em transporte coletivo que resultou em uma cidade vertical, mas não adensada.

O presente trabalho busca avaliar como as ideias do mito urbanístico da cidade compacta foram incorporados ao marco regulatório paulista e, sobretudo, o reflexo deste modelo de planejamento, a partir da análise da produção fundiária formal após 2016 e sua interação na cidade consolidada.

A partir da análise das aprovações de edificações novas e alvarás de execução de edificações novas expedidos pela prefeitura de São Paulo a partir de 2016, como o paradigma da cidade compacta está se manifestando na metrópole paulista? Esta manifestação dá continuidade ao processo de segregação socioespacial experimentado historicamente no desenvolvimento urbano de São Paulo?

O desestímulo ao uso de transporte individual é o elo entre o resgate da urbanidade e a questão ambiental. O recente PDE de São Paulo tenta tratar das áreas de vulnerabilidade e estimular adensamento populacional atrelado e uso de transporte coletivo. Contudo, os resultados iniciais dos primeiros anos da Lei de Uso e Ocupação do Solo (2016) apontam muito mais atendimento aos interesses imobiliários do que incorporação dos preceitos da cidade compacta no efetivo planejamento urbano da cidade.

Arquitetura vertical isolada: uma leitura multidimensional dos seus impactos em cidades brasileiras

Uma série de trabalhos recentes realizados sobretudo no Brasil puderam identificar impactos de diferentes tipos edifícios sobre aspectos como a presença de pedestres no espaço público e na caminhabilidade, na presença de atividades microeconômicas que amparam a vida cotidiana e contribuem para desempenhos urbanos tidos como mais adequados, como para absorver densidades (Martin e March, 1972), reduzir a dependência veicular (Larrañaga et al., 2009; Netto et al., 2012, 2019; Saboya et al., 2015). Notadamente, esses achados empíricos apontam para consequências coletivas não intencionadas de escolhas arquitetônicas individuais, que se somam na construção histórica da cidade (Netto, 2017), moldando sua forma e levando à extraordinária fragmentação de paisagens urbanas no Brasil (Montezuma, 2017).

Entretanto, as implicações e impactos da arquitetura parecem ir muito além da fragmentação espacial e externalidades negativas sobre pedestres e microeconomia de bairros. O presente trabalho considera possibilidades de mudança na ênfase do debate da verticalização nas cidades brasileiras - do escrutínio descritivo em direção aos impactos da verticalização e da arquitetura consagrada no mercado imobiliário sobre o comportamento urbano e ambiental.

Esse movimento inclui a expansão do número de dimensões de impactos considerados, indo além de itens como a relação entre tipologia e eficiência para absorver densidades e garantir acesso a benefícios locais, e os impactos da arquitetura sobre o uso do espaço público e a diversidade microeconômica em bairros.

A apresentação reúne uma série de achados de pesquisas recentes, que fazem uso de métodos rigorosos capazes de capturar implicações da verticalização e da tipologia arquitetônica em cidades no Brasil. Essas novas abordagens focam sobretudo nas implicações ambientais da forma arquitetônica, ao consumo energético de diferentes tipos de edifícios (Rode et al. 2014), aos impactos da verticalização sobre a ventilação urbana e climatização do espaço público (Cacholas, 2018), bem como sobre a emissão de poluentes atmosféricos, sugerindo associações entre edifícios isolados e dependência veicular (Maia et al., 2019), com estudos de casos na cidade do Rio de Janeiro, e a fragmentação e redução da cobertura vegetal urbana, intra-quarteirões, em estudos comparativos em São Paulo, Brasília e Berlim (Sanches, 2020). Em conjunto, essas e outras abordagens oferecem um panorama mais amplo, complexo e próximo da realidade das implicações da arquitetura vertical isolada em cidades brasileiras.

Referências

CACHOLAS, C.G.A. **Impactos da morfologia urbana na ambientação do espaço público**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal Fluminense, 2018.

LARRAÑAGA, A.; RIBEIRO, J.L.; Cybis, H. Fatores que afetam as decisões individuais de realizar viagens a pé: estudo qualitativo. **Transportes**, volume XVII, 2, 2009. ISSN: 1415-7713.

MAIA, J.L.M., NETTO, V.M.; COSTA, B. L. Forma urbana e poluição atmosférica: impactos na cidade do Rio de Janeiro. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.11, p.1 – 15, 2019.

MARTIN, L.; MARCH, L. (ed.) **Urban Space and Structures**. Cambridge: University Press, 1972.

MONTEZUMA, R. Impactos da produção da forma urbana sobre o ambiente. In: **Efeitos da Arquitetura: Os Impactos da Urbanização Contemporânea no Brasil**. NETTO, V.M.; SABOYA, R.T.; VARGAS, J.C.; CARVALHO, T. (Org.). Brasília: FRBH Edições, 2017, p. 9-24.

NETTO, V. M. **The Social Fabric of Cities**. London: Routledge, 2017.

NETTO, V. M.; VARGAS, J.C.; SABOYA, R.T. The social effects of architecture: built form and social sustainability. In: SHIRAZI, M. R.; KEIVANI, R. (Org.) **Urban Social Sustainability: Theory, Policy and Practice**. London: Routledge, 2019, p. 125-148.

NETTO, V. M.; VARGAS, J.C.; SABOYA, R.T. (Buscando) Os efeitos sociais da morfologia arquitetônica. **Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 4, n. 2, 2012, p. 261–282.

RODE, P., KEIM, C., ROBAZZA, G., VIEJO, P; Schofield, J. Cities and Energy: Urban Morphology and Residential Heat-energy Demand. **Environment and Planning B: Planning and Design** 41(1), 2014, 138–162.

SABOYA, R. T., NETTO, V. M.; VARGAS, J. C. Fatores morfológicos da vitalidade urbana. Uma investigação sobre o tipo arquitetônico e seus efeitos. **Arquitextos**, 180.02, 2015. Online.

SANCHES, P. M. **Cidades compactas e mais verdes: conciliando densidade urbana e vegetação por meio do desenho urbano**. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo USP / Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz, 2019.