



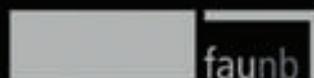
PNUM 2015



PORTUGUESE NETWORK OF URBAN MORPHOLOGY



Ministério da
Educação



faunb

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA



CAPES

A Produção da Paisagem Urbana na História Recente de Arapiraca, Alagoas

Sessão temática preferencial 1 Transformações urbanas recentes – novos impactos, novos desafios

Arapiraca está localizada na região Agreste do Estado de Alagoas. É a segunda maior cidade do estado no que se refere à sua população e à sua produção econômica, encontra-se interligada aos municípios próximos numa rede urbana. Dentro dessa rede é perceptível a hierarquia entre os municípios, onde Arapiraca possui uma maior importância como centro de atração. Devido à sua localização central no território alagoano, converge para ela um grande número de moradores de cidades vizinhas que necessitam de serviços de saúde, educação e lazer.

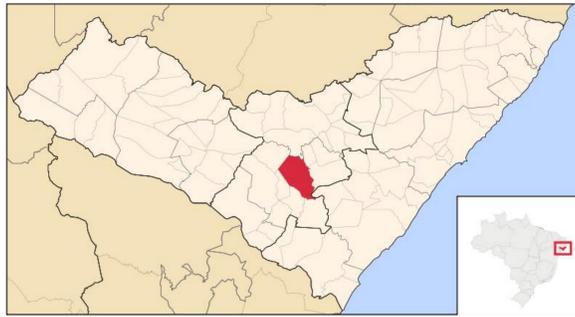


Figura 1: Localização do Estado de Alagoas e do município de Arapiraca. Fonte: www.agrestenews.blogspot.com



Figura 2: Investimento do setor imobiliário nas construções verticais. Fonte: <http://www.soaresnobre.com/edf-space>

O Plano Diretor de Arapiraca foi elaborado em 2005, todavia não tem sido utilizado como instrumento básico da política de desenvolvimento do Município para as tomadas de decisões e ações na gestão da cidade, o que agrava os problemas vividos pelos moradores. Nos últimos 10 anos a paisagem urbana de Arapiraca é desenhada sem a devida atualização das principais leis, tais como parcelamento do solo, código de obras e edificação, lei de condomínios e sem o controle da verticalização.

Figura 3: Conjunto Habitacional de Interesse Social implantado na área periférica da cidade. Residencial Brisa do Lago. Fonte: <http://www.alagoastempo.com.br>



Figura 4: Presença de Condomínios Fechados de Alto padrão em toda a cidade. Residencial Morumbi. Fonte: <http://incorporadoraalamedas.com.br/residencial-morumbi-2/>



Arapiraca passa por um acelerado crescimento, devido ao intenso investimento de empresários e construtoras, o que retrata o processo de interiorização da urbanização. A ocupação do solo tem sido intensa e sem planejamento, diante de uma legislação urbana defasada, contribuindo para gerar problemas e agravar outros já existentes, problemas que afetam de modo similar as cidades brasileiras de grande porte tais como: segregação sócioespacial; fragmentação do tecido urbano; loteamentos irregulares; assentamentos precários (favelas e vilas); infraestrutura urbana deficitária; deterioração do ambiente natural; desvalorização do patrimônio cultural; distribuição desigual de serviços de saúde, de educação e de transporte, que não respondem adequadamente às novas demandas.



Além de uma mudança no espaço urbano, Arapiraca atravessa uma mudança cultural, novos hábitos, de morar em casas em ruas isoladas, para casas ou apartamentos em condomínios fechados, de realizar compras no intenso comércio do centro da cidade (Figura 5), agora percorre os corredores do shopping center (figura 6).

Figura 5: Praça Manoel André. Fonte: <http://www.cma.al.gov.br/memoria-fotografica-de-arapiraca>



Figura 6: Arapiraca Garden Shopping. Fonte: <http://arapiracagardenshopping.com.br/>

Além de estudar as transformações espaciais, faz parte da pesquisa o estudo dos hábitos de morar da população arapiraquense, como tais costumes influenciaram e influenciam a estética funcional (elementos que permitem a utilização eficiente dos espaços) e estética aparente (elementos que agradam aos sentidos humanos) do cenário urbano. O aprofundamento da pesquisa será realizado durante a tese de doutorado, cuja cidade de Arapiraca será objeto de estudo.



Figura 8: Lago da Perucaba. Marcante função estética presente numa área de expansão de Arapiraca. Fonte: <http://cadaminuto.com.br>

CULLEN G (2013) Paisagem Urbana, Edições 70, Lisboa.
MARICATO Ermínia (2011) Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana, Editora Vozes, Petrópolis.
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPIRACA (2006) Lei Municipal nº2424/2006, Plano Diretor de Arapiraca, Arapiraca.
PULS, Maurício (2006). **Arquitetura e Filosofia**. 2ed. São Paulo: Annablume.
SECCHI Bernardo (2006) Primeira Lição de Urbanismo, Perspectiva, São Paulo.
SOUZA Marcelo L. (2011) ABC do Desenvolvimento Urbano, Institute of British Geographers, London.

EXPANSÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA: A ATIVIDADE TURÍSTICA E INDUSTRIAL COMO INDUTORAS DA URBANIZAÇÃO DO EIXO OESTE

A área metropolitana de Fortaleza tem passado por um processo de urbanização intensa desde as últimas três décadas, em função de múltiplas práticas sociais (econômicas, políticas e cultural-ideológicas), com importantes repercussões espaciais. Essa expansão apresenta padrões de crescimento diferenciados, evidenciados a partir de vetores que se desenvolvem ao longo dos principais eixos de expansão metropolitana. Cada vetor possui características próprias e distintas, as quais conferem ao espaço urbano e metropolitano configurações específicas e determinam tipos de ocupação e crescimento diferenciados.

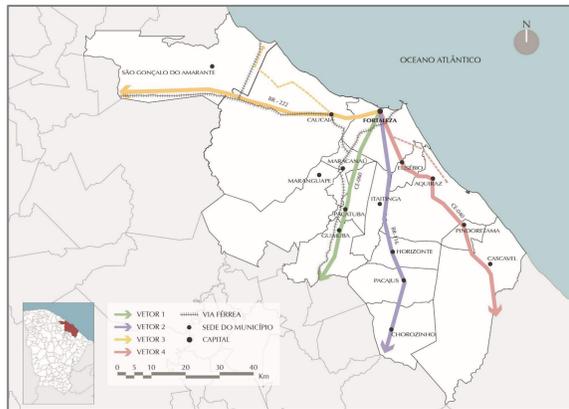


Fig 1 – RMF e vetores de expansão urbana
Fonte: elaborado pelos autores



FIG 2 – RMF e vetor oeste (vetor 3)
Fonte: elaborado pelos autores

Neste processo, percebe-se que existe uma relação direta entre a expansão de Fortaleza e as mudanças ocorridas sobretudo na dinâmica econômica, nas políticas públicas e na atuação do Estado, visíveis nos investimentos em infra-estrutura, também chamados de projetos de desenvolvimento urbano. Dentre as atividades econômicas que incidem na reestruturação metropolitana, a indústria e o turismo têm acarretado transformações significativas no espaço.

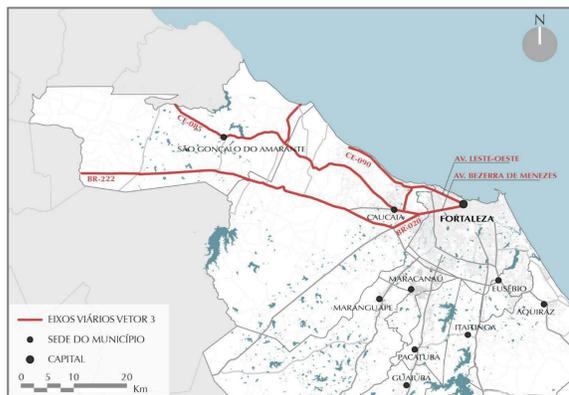


FIG 3 – Vetor 3 - indicação das principais vias/eixos viários
Fonte: Elaborado pelos autores

A instalação do CIPP (Complexo Industrial e Portuário do Pecém) constitui um dos investimentos de maior impacto no território metropolitano, concebido pelo Governo Estadual como uma estratégia para incrementar, além do setor industrial, diversos setores da economia do Ceará. O planejamento do porto de forma integrada foi concebido para propiciar operações eficientes, com acessos rodoviários e ferroviários independentes dos problemas de conturbações urbanas e criar um novo polo industrial na Região Metropolitana de Fortaleza.



FIG 4 – CIPP e Porto do Pecém
Fonte: Google Earth

A urbanização em curso na faixa litorânea oeste da RMF se relaciona, em parte, com a instalação do CIPP, mas também com um processo articulado de três dinâmicas relacionadas ao turismo: o veraneio marítimo (loteamentos, novas e velhas tipologias de residências secundárias); o turismo propriamente dito (hotéis, pousadas, restaurantes, complexos de lazer e resorts); e a expansão imobiliária (condomínios horizontais e oferta de loteamentos diversos).



FIG 5 – Dinâmica do turismo na RMF
Fonte: Elaborado pelos autores



FIG 6 – Habitação popular e assentamentos informais no vetor 3
Fonte: Google Earth



FIG 7 – Assentamentos informais no vetor 3
Fonte: acervo autores



FIG 8 – Praia do Cumbuco
Fonte: Fonte: <http://www.mundi.com.br>



FIG 9 – Resort na Praia do Cumbuco
Fonte: <http://www.bridetobride.com.br/wp-content/uploads/2014/06/Vila-Gale-Cumbuco.jpg>

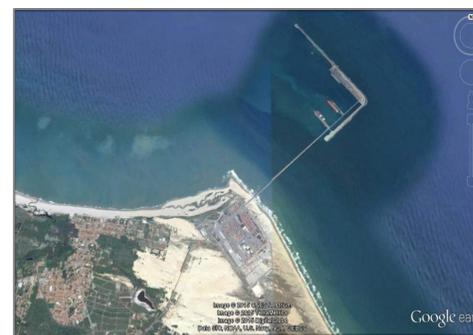


FIG 10 – Porto do Pecém
Fonte: Google Earth



FIG 11 – Porto do Pecém
Fonte: acervo autores



FIG 12 – Porto do Pecém e CIPP
Fonte: acervo autores



FIG 13 – CIPP
Fonte: acervo autores

Enfim, a ocupação do eixo oeste apresenta dinâmicas diferenciadas. No que se refere à função habitacional, é perceptível a conurbação entre os Municípios de Fortaleza e Caucaia, propiciada pela expansão da malha urbana formada pelos conjuntos habitacionais, por habitações populares e favelas situadas em áreas de risco, principalmente às margens dos rios Ceará e Maranguapinho. Esse tipo de assentamento residencial resulta numa periferia extensa e bastante densa, na porção oeste/sudoeste da Capital, que se relaciona com a fase inicial da metropolização.

Além da ocupação linear, verificada em determinados trechos ao longo do eixo viário e que vai se tornando rarefeita à medida que se afasta do Município de Fortaleza, observa-se a formação de dois polos expressivos: um turístico-residencial-imobiliário, concentrado no Icaraí e no Cumbuco e outro, mais recente, ainda em formação, junto ao CIPP (relacionado a atividades portuárias e industriais), relacionados à fase atual da metropolização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Castro, J. L. de. 1977. Fatores de localização e expansão da cidade de Fortaleza. Fortaleza, Imprensa Universitária - UFC.
- Castro, J. L. de. 1982. Cartografia Urbana de Fortaleza na Colônia e no Império. In: Fortaleza: A administração Lúcio Alcântara – março 1979 – maio 1982. Fortaleza, Prefeitura Municipal de Fortaleza.
- De Mattos, C. A. 2004. Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latino-americana. In: Ribeiro, L. C. Q. (Org.). Metrôpoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Ed. da Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE, p.157-196.
- Diógenes, B. H. N. 2012. Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP.
- Paiva, R. A. 2011. A metrópole híbrida: o papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) São Paulo, FAUUSP.
- Panari, P. 2006. Análise urbana. Brasília, UNB.
- Silva, J. B. 2005. Região Metropolitana de Fortaleza. In: Silva, J. B.; Cavalcante, T. & Dantas, E. Ceará: um novo olhar geográfico. Fortaleza, Editora Demócrito Rocha.
- Smith, R. 2001. A dinâmica da RMF e os vetores da expansão territorial. Mimeo. Fortaleza.
- Villaça, F. 1998. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo, Studio Nobel, 1998.

Beatriz Diógenes, Ricardo Paiva

Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará
Avenida da Universidade, 2890 - Benfica, Fortaleza-Ce, Telefone/fax: 55 85 33667496
bhdiogenes@yahoo.com.br/paiva_ricardo@yahoo.com.br

PNUM
2015

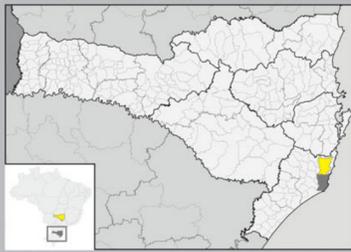
PORTUGUESE
NETWORK OF
URBAN
MORPHOLOGY

MÚLTIPLOS OLHARES: UMA PROPOSTA DE RESSIGNIFICAÇÃO PARA O CENTRO HISTÓRICO DE LAGUNA/SC.

A pesquisa refere-se a uma proposta de resignificação urbana no Centro Histórico do município de Laguna/SC, com o intuito de conciliar a preservação do patrimônio histórico e ambiental aliado ao desenvolvimento da cidade, criando condições favoráveis para qualificar as práticas sociais de seus cidadãos. Considerando os centros das cidades como o lugar mais dinâmico da vida urbana, estimulados pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias, estes se transformam no principal referencial das cidades. Intervir nesses centros urbanos implica além da avaliação de sua herança histórica e patrimonial, o seu caráter funcional e posição relativa na estrutura urbana. Na dimensão de centros tombados, intervém ainda, questões de preservação. O que ocorre em muitas cidades é o conflito entre a preservação e ordenação urbana que traz como consequências, o congelamento do centro e a alienação dos seus habitantes e usuários. A condição básica do projeto para o centro de Laguna surge com o propósito de responder urbanisticamente às necessidades atuais, possibilitando a apropriação dos espaços públicos através de novos olhares e do emprego de novos significados urbanos, criando o sentimento de identidade e pertencimento dos moradores.

OBJETO DE ESTUDO

Figura 1 - Localização cidade de Laguna no estado de Santa Catarina.



Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:SantaCatarina_Metro_Carbonifera.svg. Acesso em: 03 mar. 2013. Adaptado pela autora.

Localizada ao sul do estado de Santa Catarina e fundada em 1676, Laguna foi palco de grandes acontecimentos na história brasileira. Dentre eles, a Guerra dos Farrapos e a fundação da República Juliana. Por possuir seu sítio urbano fundado em terras estratégicas e por sua expressiva arquitetura, Laguna teve seu centro histórico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), no ano de 1985. Deste modo, pode-se dizer que hoje a Cidade é vista como referência para o contexto histórico-urbano do País.

Figura 2 - Casa de Anita.



Fonte: <http://ronaldozomboni.com.br>. Acesso em: 20 abril. 2013.

Figura 3 - Vista conjunto arquitetônico.



Fonte: <http://ronaldozomboni.com.br>. Acesso em: 20 abril. 2013.

Figura 4 - Vista aérea orla da Lagoa.



Fonte: <http://ronaldozomboni.com.br>. Acesso em: 20 abril. 2013.

Figura 5 - Vista aérea Centro Histórico.



Fonte: <http://ronaldozomboni.com.br>. Acesso em: 20 abril. 2013.

POR QUE RESSIGNIFICAR?

A espacialidade e os processos de transformação da cidade contemporânea requerem uma revisão de ações, intervenções e modos de sua compreensão. Alves (2010) explica que a cidade reivindica por duas ações: o reconhecimento de uma pluralidade de práticas sociais e de novas interpretações simbólicas, contínuas e ambíguas de sua paisagem que cada vez mais tem se diferenciado de sua noção convencional e; a (re)significação de sua noção clássica.

A resignificação de um centro histórico com base na preservação da cultura e não na sua exploração comercial permite que a comunidade se engaje no processo de recuperação da memória coletiva, de reconstrução da história e de verificação das fontes, fortalecendo os seus sentidos e conexão com o espaço vivido, sua identidade cultural. (LIMA, 2010).

A fim de atender essas novas aspirações que emergem da globalização e da tecnologia da contemporaneidade, novos espaços precisam ser projetados, podendo se tornar determinantes e fundamentais para as práticas cotidianas dessa sociedade.

Em uma cidade emergente, difusa e entremeada em textualidades inéditas que requerem outras leituras e resignificações, a paisagem se "apresenta de diversas formas, um imenso universo de significados" (ALVES; DEUS; NOGUEIRA, 2012, p. 4), como parte

Figura 6 - Panorama acesso ao Centro Histórico.



Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:SantaCatarina_Metro_Carbonifera.svg. Acesso em: 03 mar. 2013.

Para a análise do espaço urbano do Centro Histórico de Laguna, foi utilizada a metodologia desenvolvida por Maria Elaine Kohlsdorf (1996) no seu estudo da percepção do espaço urbano e arquitetônico. Nela, busca-se a apreensão dos elementos que conformam este espaço e as sensações provocadas por estes elementos.

O método empregado utiliza-se da dimensão, baseada na concepção de Abbagnano, (1962), onde o autor diz que: "Entende-se por esse termo todo plano, grau ou direção no qual se possa efetuar uma investigação ou realizar uma ação." A abordagem dimensional morfológica do espaço arquitetônico compõe-se no âmbito de investigação e ação propositiva que correlaciona as características das configurações dos lugares com as expectativas socialmente definidas.

Logo, as expectativas sociais variam individual e culturalmente e são historicamente definidas; mas podem ser classificadas quanto às suas características genéricas e assim também ocorre, com as dimensões morfológicas dos lugares. Na metodologia proposta são classificados os aspectos do espaço arquitetônico a partir de sua incidência em expectativas sociais, organizados através das dimensões bioclimática, copresencial, econômica, expressivo-simbólica, funcional, topocéptica, afetiva e estética, analisadas a seguir no Centro Histórico de Laguna, de acordo com os conceitos de apreensão do espaço urbano.

Figura 7 - Análise da hierarquia das vias.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

Figura 8 - Análise de fluxos e conflitos.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

Figura 9 - Análise do gabarito das edificações.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

Figura 10 - Análise do uso do solo.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

Figura 11 - Análise chãos e vazios.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

Figura 12 - Análise público e privado.



Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.



CONCEITO

O projeto urbano para o Centro Histórico de Laguna é condicionado pela questão do diálogo Memória versus Desenvolvimento. A memória está ligada à valorização, e através do conhecimento, da apropriação da paisagem urbana.

O desenvolvimento está ligado aos novos usos e novos significados, pois preservar a história não significa ausência de modernidade, e sim o início de uma nova etapa de desenvolvimento econômico e cultural para a cidade.

A possibilidade de intervenção nos espaços urbanos não deve ser radical no sentido de não tutelar o espaço, mas de dar-lhes condições construtivas para definir-se conforme os repertórios culturais que dele se apropriam no decorrer da história. Uma espécie de projeto que se redenha o espaço baseado em um repertório de resignificação da cidade. (FERRARA, 2000).

Assim, o trabalho proposto visa não só incentivar o turismo, mas principalmente incentivar a permanência dos moradores no seu local de origem, através de desenvolvimento multifuncional, intensa animação urbana, capaz de avigorar a identidade local.



Figura 13 - Proposta de setorização.

Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

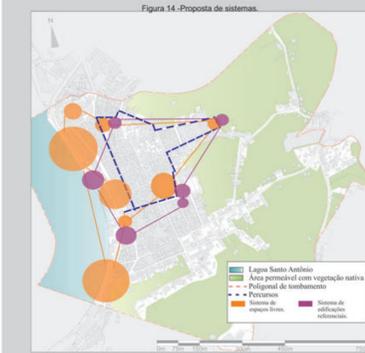


Figura 14 - Proposta de sistemas.

Fonte: IPHAN, 2008. Adaptado pela autora.

A principal diretriz do projeto é a criação de um sistema de espaços livres, de diferentes escalas associadas aos existentes, criando diversificadas funções e atividades para incentivar o uso das áreas públicas, em todos os horários. Essa rede é estruturada em função das praças já existentes e então requalificadas, e dos novos espaços livres criados.

Muitos espaços do centro histórico de Laguna, como praças, espaços livres e também edificações, são elementos orientadores no tecido urbano, destacando-se por seus valores paisagísticos e simbólicos.

A proposta é atuar sobre esses espaços, a fim de reforçar a identidade local e também de proporcionar a criação de novos significados, criando assim um ambiente favorável à qualidade de vida do moradores e dos usuários.



Figura 15 - Vista aérea da proposta.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 16 - Vista aérea setor 2.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 17 - Perspectiva passeio público orla da Lagoa.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 18 - Vista aérea Espaço Mix.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 19 - Perspectiva Cinema Flutuante e Mercado dos Peixes.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 20 - Deck para Mercado Público.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 21 - Vila Gastronômica.

Fonte: Produzido pela autora.



Figura 22 - Mercado dos peixes.

Fonte: Produzido pela autora.

MEMORIAL DESCRITIVO

A área da proposta, abrange a Orla da Lagoa de Santo Antônio, localizada no espaço da poligonal de tombamento, alcançando a Praça Anita Garibaldi, totalizando uma área de aproximadamente X hectares.

A partir da área central, implantação inicial do núcleo urbano, a ocupação do seu entorno foi se expandindo, tornando-se mais densa nas margens da Lagoa Santo Antônio. Com isso, a área em questão apresenta características diferenciadas em função de questões sociais, ambientais, disponibilidade de serviços urbanos, uso do solo, entre outras.

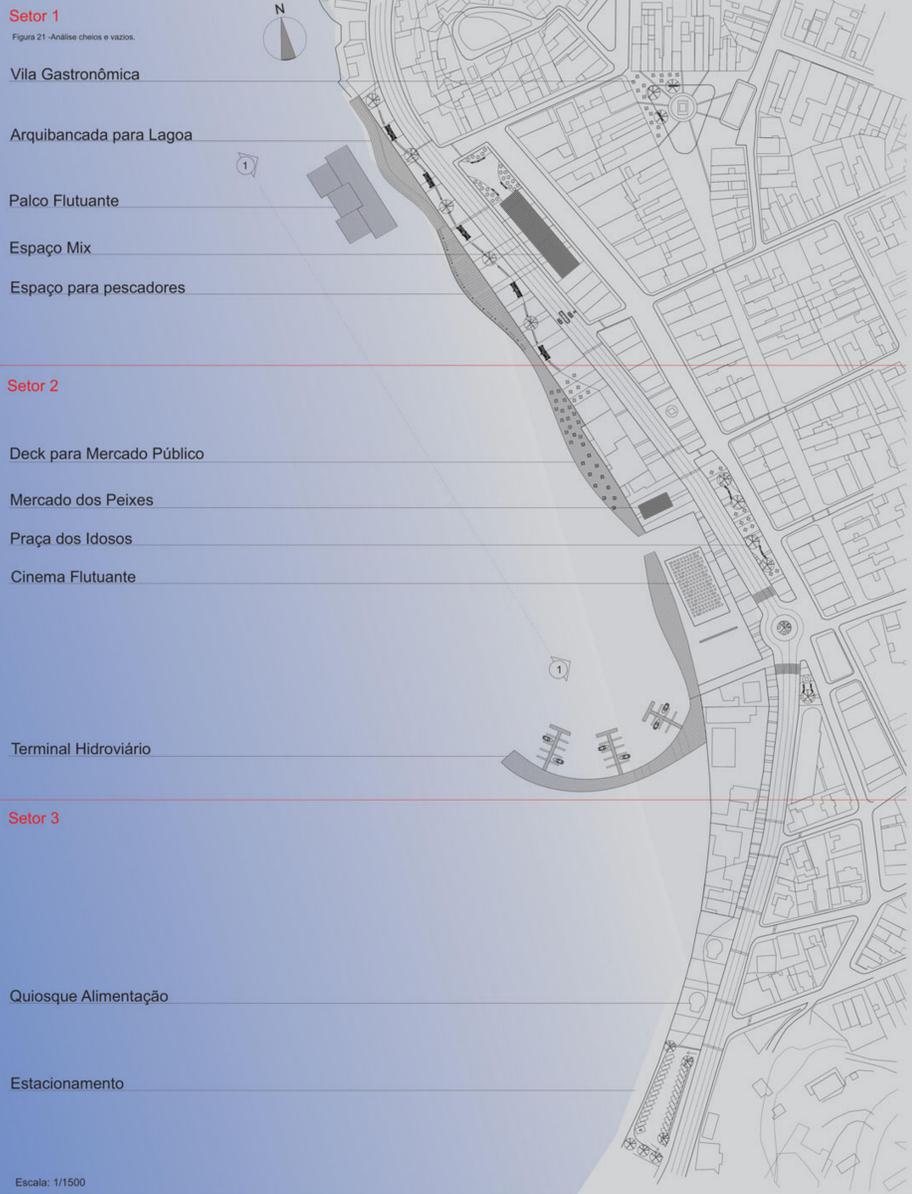
Os objetivos gerais do projeto para o trabalho de conclusão de curso II, se caracterizam pela valorização das visuais, tanto da Lagoa como do Conjunto Arquitetônico, e também do reconhecimento e potencialização da vocação de cada espaço.

A partir da análise e caracterização da área de intervenção, pode-se estabelecer suas condicionantes, potencialidades e deficiências, que direcionaram as premissas do projeto urbano da orla da lagoa. A área possui um eixo de estruturação muito importante para cidade, pois possui acessos para os bairros Magalhães e Mar Grosso, considerando ser o único acesso de carga. Além disso, forma um corredor de centralidade, formado pelas atividades de comércio e serviços em toda extensão da principal via que contorna a orla da lagoa. Outro fator que condiciona o projeto, é o tombamento do Centro Histórico, que possui normas

O projeto urbano para a orla da Lagoa Santo Antônio, Laguna/ SC, é composto por um conjunto de intervenções que contemplam:

- Setor 1:
- construção de uma arquibancada na orla da Lagoa e um palco flutuante para o apoio das atividades culturais da cidade (teatros, apresentações, A República);
 - implantação de um Espaço Mix, para trabalhos e projetos que são realizados pela comunidade e pela Universidade Estadual da Região Sul;
 - criação de uma vila gastronômica para incentivo do comércio gastronômico com as esportivas da própria cidade;
 - requalificação de uma área verde para lazer e melhoria da qualidade do espaço.
- Setor 2:
- criação de uma praça dos idosos na frente do Mercado Público para melhor infraestrutura de suas atividades cotidianas;
 - implantação do Mercado dos Peixes para o apoio e a valorização da venda pelos pescadores locais;
 - criação de um cinema flutuante para apoio dos projetos com cinema já existentes na cidade;
 - instalação de um deck no Mercado Público para atendimento das atividades do mesmo;
 - instalação de um Terminal Hidroviário para apoio do transporte da comunidade e turismo.
- Setor 3:
- disposição de um bolsão de estacionamento para apoio das atividades de comércio e serviços;
 - implantação de quiosques para atividades noturnas; que regem as intervenções em sua poligonal de proteção.

MEMORIAL DESCRITIVO



Escala: 1/1500

Figura 23 - Espaço dos pescadores e espaço público da orla.



Fonte: Produzido pela autora.

Figura 25 - Praça dos idosos.



Fonte: Produzido pela autora.

Figura 26 - Cinema flutuante.



Fonte: Produzido pela autora.



Figura 24 - Espaço Mix.

Fonte: Produzido pela autora.



Vista 11' Escala: 1/450

"A necessidade do homem de produzir conhecimento pela multiplicação dos significados..." (FERRARA, 2000, p. 118).

"Faz-se necessário, ainda, que trabalhem para que a população resgate o gosto pelo lugar e o entendimento do referencial que é guardado na cidade." (SIMÃO, 2006, p. 60).

DESENVOLVIMENTO PARA QUEM? PONTE SALVADOR - ITAPARICA, UMA TRANSFORMAÇÃO DA DINÂMICA SOCIOESPACIAL DA ILHA

Anunciada como “Uma ponte para o desenvolvimento”, a ponte que será construída sob Baía de Todos os Santos, conectará a cidade de Salvador a Ilha de Itaparica e Recôncavo Baiano. O encurtamento das distâncias transformará profundamente a dinâmica socioespacial da Ilha de Itaparica.

A Ilha de Itaparica fica distante de Salvador cerca de 12 km e é composta por dois municípios, Vera Cruz e Itaparica. Estes fazem parte da Região Metropolitana de Salvador. Atualmente, a travessia para Ilha é feita através de *ferry boat* ou lanchas. A proposta do Governo do Estado da Bahia é construir uma ponte ligando a Ilha ao continente (FIGURA 1). A grande expectativa do Governo do Estado é que essas obras de infraestrutura viária alavancem o desenvolvimento socioeconômico e urbano nas regiões beneficiadas pelo projeto.

OBJETIVOS

Este trabalho apresenta dados oficiais e confronta com as opiniões dos moradores da Ilha com o objetivo refletir sobre o desenvolvimento que o Governo do Estado da Bahia pretende alavancar com a construção da Ponte Salvador - Ilha de Itaparica e como a população da Ilha será inserida neste desenvolvimento para que alcance a qualidade de vida. O trabalho questiona o tipo de desenvolvimento que o Governo propõe para Ilha, que possui uma população extremamente pobre e com baixa escolaridade (FIGURA 2). Assim como, verifica os efeitos causados por seu anúncio no território da Ilha, pontuando algumas das transformações espaciais que já estão ocorrendo.

METODOLOGIA

O trabalho foi realizado a partir dos dados do IBGE e ouvimos os moradores, através de uma pesquisa qualitativa. Tratamos de nos aprofundar nas informações referentes à construção da Ponte, analisando o tipo de desenvolvimento que o Governo do Estado da Bahia pretende alcançar. Além da bibliografia oficial, utilizamos do conceito de desenvolvimento urbano de Marcelo Lopes de Souza (2007), Aras (2013), Azevedo (2013), João Ubaldo Ribeiro (2010).

DESENVOLVIMENTO

Desde 2010, quando o Governo do Estado apresentou o projeto, novas dinâmicas socioespaciais passaram a acontecer, como a ocupação de áreas impróprias para habitação; a construção de habitações inadequadas; a migração de populações, atraídas pela promessa da ponte, e a especulação imobiliária, que já se tornou visível através dos novos investimentos que começam, aos poucos, a aportar na Ilha. O crescimento populacional na Ilha causado pelo anúncio gera novas demandas por habitação, infraestrutura, equipamentos urbanos e transporte. Além de causar os problemas acima citados, há a degradação ambiental e expulsão dos moradores tradicionais.



FIGURA 1: Sistema Viário do Oeste

FONTE: <http://www.pontesalvadorilhadeitaparica.ba.gov.br/a-ponte/visao-geral/>.

PERFIL DOS MORADORES DA ILHA		
	VERA CRUZ	ITAPARICA
POPULAÇÃO	37.567	20.725
RENDA PER CAPITA	R\$408,64	R\$476,99
IDHM	0,645	0,670
ÍNDICE GINI	0,570	0,630
DÉFICIT HAB. RELATIVO	13,80	12,87
INADEQUAÇÃO DOS DOMÍCIlios	75,57	58,05
ESCOLARIDADE	44,46% da pop. com o 1º grau completo	51,43% da pop. com o 1º grau completo
EMPREGO/ RENDA	86,87% até 2 SLM	86,89% até 2 SLM

FIGURA 2: Perfil dos Moradores da Ilha

FONTE: IBGE, 2010; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010.

BREVES CONSIDERAÇÕES

Segundo João Ubaldo Ribeiro (2010), “esse progresso é na verdade uma face de nosso atraso. Atraso que transmutará Itaparica num ponto de autopista, entre resorts, campos de golfe e condomínios de veranistas, uma patética Miami de pobre”.

São muitos impactos negativos que se podem observar num projeto grandioso como este. Visto sua complexidade e ambição, causam grandes impactos ambientais, no patrimônio material e imaterial, no desenho e formas urbanas, econômicos e gestão. Portanto, concluímos que a Ponte Salvador - Itaparica não gerará o desenvolvimento socioeconômico e urbano anunciado. E que os verdadeiros beneficiados serão as grandes construtoras, visto que a sua construção não se justifica.

REFERÊNCIAS

- ARAS, Vladimir. Pontes alavancam o desenvolvimento. 2013.
- AZEVEDO, Paulo Ormino de. Um presente de grego. 2013.
- RIBEIRO, João Ubaldo. Adeus, Itaparica. [S.l.]: Terra Magazine, 2010.
- SOUZA, Marcelo José Lopes de. ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2007.

GRUPO DE PESQUISA DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR /UCSAL):
Camila Brandão Machado¹, Dayanne Almeida de Jesus², Alessandro de Alcântara Roque³.

¹ Urbanista, camilabrandaom@gmail.com.

² Graduanda em Direito pela Universidade Católica do Salvador (UCSAL), dayanneaj@hotmail.com.

³ Graduando em Direito pela Universidade Católica do Salvador (UCSAL), alessandro578@hotmail.com.

O perfil morfológico da produção imobiliária residencial contemporânea na região central da cidade de São Paulo.

RESUMO

Durante o processo de pesquisa para dissertação de mestrado, mestrando e orientador tiveram acesso ao banco de dados de todos os empreendimentos imobiliários desenvolvidos na região central da cidade de São Paulo, em especial dentro do perímetro de abrangência da Operação Urbana Centro, de janeiro de 1985 a dezembro de 2014.

A análise desses dados quantitativos e qualitativos permitiram a identificação de um incremento no número de lançamentos imobiliários residenciais privados a partir do ano de 2007 nessa região, até seu auge iminente no ano de 2014, conforme os dados coletados.

Esse artigo dedica-se, dentro do contexto geográfico e temporal acima, a estudar e apresentar variações de uso e partido das ocupações do pavimento térreo e, ainda, do gabarito de pavimentos e morfologias perdidas pelos marcos regulatórios vigentes e os adotadas pela produção privada de novos projetos.

Com a representação sistêmica dos dados coletados desse banco de dados, serão inquiridas questões como manutenção, diminuição ou aumento do gabarito das edificações verticais nessa região, perfil e volume de áreas comuns para os moradores do projeto, partido adotado das fachadas projetadas e consolidadas e outras questões que envolvam as transformações urbanas recentes na região histórica da maior metrópole da América Latina, mas que serve de entendimento para o mesmo fenômeno em outras grandes cidades brasileiras; a volta do mercado imobiliário às regiões centrais e históricas urbanas.

PALAVRAS-CHAVE: Operação Urbana Centro; Região Central; São Paulo; Mercado Imobiliário; Lançamentos.

1. UM CENTRO ENTRE VÁRIOS OUTROS

Na definição e compreensão do perímetro da área central paulistana a ser estudado neste trabalho, ponderou-se conceitos de centralidades urbanas desdobrados nos trabalhos de Heitor Frugoli Jr. e Flávio Vilçaça.

Frugoli Jr. em seu livro Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole, destaca o origem da expansão da região central paulistana quando lembra que “Prestes Maia via (no Centro) três graves defeitos: era exigiu e incapaz de comportar a vida de uma grande cidade; de difícil acesso e estava sempre congestionado” (2000, p. 54). Com o passar dos anos, mesmo com todas as mudanças na distribuição das velhas e novas centralidades no município, na Região Metropolitana e na Macrometropole paulista, essa realidade apresenta-se de difícil reversão.

As razões iniciais e essas dificuldades, nas primeiras décadas do século XX, reiteraram a necessidade de expandir o núcleo central originalmente restrito à colina histórica sobre a qual a cidade foi fundada (o atual “Centro Velho”), e a nova agenda de organização e ocupação da região é salientada por Frugoli Jr. após a construção do novo Viaduto do Chá em 1938 quando

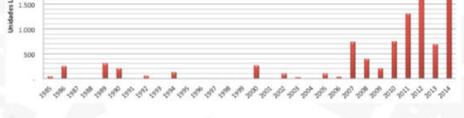
“Algumas lojas ‘elegantes’ passaram a se fazer na Rua Barão de Ipanema e as adjacências, constituindo a nova região da criação da elite no Centro, com o início da popularização do comércio no ‘Triângulo Central’ (FRUGOLI JR., 2000, p. 51).

Flávio Vilçaça em seu livro Reflexões sobre as cidades brasileiras, quando descreve o início da migração das classes abastadas para outras regiões da cidade que ocorreria décadas mais tarde, pondera que

“Essa desigualdade é a principal força que provocou o surgimento em São Paulo, a partir da década de 1960, de um centro das elites separado do centro da maioria mais pobre. Nessa desigualdade, inseriu-se a enorme força do mercado (especialmente, o mercado imobiliário) apresentada em nossa sociedade. O centro de São Paulo teria então ‘popularizado’ (VILÇAÇA, 2012, pp. 133-134).

2. PRODUÇÃO PRIVADA RESIDENCIAL NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO

Ao observarmos o Gráfico 1, podemos verificar o volume de unidades lançadas ano a ano desde 1985 dentro do exato perímetro urbano que, a partir do ano de 1997, delimita a área de limitação da Operação Urbana Centro.



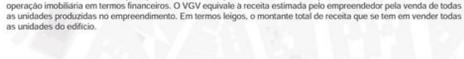
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2015

3. O MERCADO VOLTA AO CENTRO (OU O CENTRO VOLTA AO MERCADO)

O mercado sempre se adapta ao cenário em que está inserido e, nesse momento, precisava procurar novas áreas para desenvolvimento imobiliário real, atividade de melhor benefício em termos de lucratividade, frente à aquisição por baixo custo de oportunidade e, após o desenvolvimento, maior valor de venda em função da transformação conceitual.

Em meio a esse cenário de mudanças, a região central da cidade de São Paulo, neste trabalho definida pelo perímetro da Operação Urbana Centro, se tornou, em função de diversos eventos e intervenções públicas e privadas na região, uma das regiões visadas pelo setor imobiliário para possíveis futuras aquisições.

Voltou-se a entender o incremento gerado entre os anos de 2007 e 2014 que, em termos de quantidade de projetos lançados, observa-se o volume a seguir no Gráfico 4.



Fonte: Hugo Louro e Silva, 2015.

3. O MERCADO VOLTA AO CENTRO (OU O CENTRO VOLTA AO MERCADO)

Após aprofundamento das questões produtivas, identifica-se que o processo de diminuição das unidades habitacionais como tônica implícita da produção imobiliária recente, ao analisarmos os dados levantados em caráter geral observamos um aumento real, proporcional e absoluto de unidades menores entre 20, 01 e 40,00m² (Gráfico 5), com um total de 1.808 unidades habitacionais em 2014, quase o mesmo número de unidades dessa perfil lançadas entre 2007 a 2013 (2.063 unidades).

Destaque também para o número de unidades abaixo de 20,00m² de área privativa que foram produzidas pontualmente em 2008, 2010 e 2011, mas tiveram também no ano de 2014 espaço significativo frente à produção total, com 53 unidades.

3. VALORIZAÇÃO

É importante destacar neste Gráfico 5 a proporcionalidade aproximada na produção de tipologias por ano, ou seja, anualmente e posto a mercado para absorção e consumo imobiliário uma quantidade proporcional à produção anual de cada uma das faixas de metragens aqui adotadas. No gráfico, pode-se observar essa reatualização, por exemplo, na faixa de apartamentos de 60,01 a 80,00m², que se mantém numericamente proporcional ao total de unidades a partir de 2010.

Isso se deve à regra de procura e oferta, posto que para os incorporadores, quanto maior a produção numérica de espaço privativo, para diminuir seu risco comercial, este diversifica as tipologias de modo a não criar um impasse junto ao consumidor entre os seus próprios produtos e de seus concorrentes. Em suma, é melhor para o mercado e para a relação comercial que haja essa diversificação.

Esse evento de diversificação de produtos para oferta iniciou-se quando o mercado dessa região começou a amadurecer e entra numa curva comum ao mercado desse segmento no restante da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

INTRODUÇÃO

Este trabalho analisa o perfil edificado dos empreendimentos verticais residenciais que ressurgiram na área central de São Paulo em anos recentes, após o relativo esvaziamento econômico e perda de população que haviam esigmatizado a região central tradicional a partir dos anos 1970, conforme autores como CAMPOS (2002) e CASTRO (1998 e 2005), exemplificando com um tecido urbano intersetado edificado pode ser objeto de reaproveitamento imobiliário, por meio de incentivos e práticas que permitam a inserção de projetos que recuperem o potencial construtivo e os altos coeficientes de aproveitamento que haviam pautado a ocupação do centro no século XX, e do novo interesse dos investidores pela região em função de conjunturas econômicas e mercadológicas, a exemplo daquelas identificadas por HARVEY (2004 e 2005) e TOPALOV (1979) no que se refere às dinâmicas urbanas de outras grandes cidades do mundo capitalista, mas inseridas na mesma lógica da dinâmica imobiliária.

Áreas para verticalização urbana, no prisma do mercado imobiliário, significam logradouros que abarquem características – de preferência simultâneas – que permitam adensamento significativo de modo a aumentar o volume da operação financeira; estejam inseridos em áreas já ocupadas, de modo a diminuir o risco comercial de um lançamento; esse adensamento pode ser possibilitado por um zoneamento básico permissivo ou por um generoso estoque de outorga onerosa para aquisição; não tenham passivos que impeçam ou retardem o início do empreendimento, como massa arbórea, contaminação de solo pela atividade anterior da área ou restrições construtivas, como tombamentos ou limites do gabarito, entre outros.

No município de São Paulo, que centraliza uma das maiores aglomerações urbanas do planeta, a área central que se desenvolveu sobre o núcleo histórico da cidade assumiu, ao longo do século XX, como descrito por VILÇAÇA (2012), alto grau de adensamento em sua ocupação, com perfil vertical

O agravamento dessa leitura de “estrangulamento”, advindo da ocupação adensada dos lotes urbanos centrais e da difícil posição topográfica em que está inserido o centro tradicional, somado às demandas de expansão urbana necessárias para a criação de novas frentes de aproveitamento imobiliário e de oportunidades de novos negócios em outras regiões da cidade, passou a pautar a ação do poder público, seguindo diretrizes lançadas pelo setor privado, no sentido de fomentar a criação de outras centralidades que gerassem alternativas qualificadas para os usos residenciais, comerciais e de serviços que atendiam às classes abastadas e menor risco para os investimentos do setor imobiliário. Ao longo do último século, esse movimento desloçou progressivamente as novas centralidades valorizadas no sentido Sudoeste, de início com o “Centro Novo” estabelecido a Oeste do Vale do Anhangabau, assumindo predominância já nos anos 1940, e posteriormente com a transformação da Avenida Paulista em eixo terciário, a partir dos anos 1960, logo seguida pela Avenida Faria Lima na década de 1970, e, na década seguinte, pela região da Avenida Luis Carlos Berinri. Mais recentemente, em processos já instrumentalizados por meio de Operações Urbanas, a Nova Faria Lima, induzindo a transformação da Vila Olímpia, e a Avenida Água Espraiada (atual Roberto Marinho) se tornaram as frentes de investimento mais visíveis na formação das novas centralidades paulistanas.

“Uma nova centralidade surgiu na Avenida Paulista, remodelada e alargada no final dos anos 60 e início dos 70, onde edifícios modernos conviviam com casarões do começo do século. Surgiu uma alternativa para a região central, quase totalmente ocupada por prédios antigos e que não ofereciam as condições exigidas pelas novas características empresariais. No entanto, a partir dos anos 80, a própria Avenida Paulista como centro empresarial começou a envelhecer. Tanto isso que quase totalmente ocupada até os anos 80, restaram poucas áreas para construção de espaços modernos de acordo com as exigências tecnológicas do final do século XX. Mas as construções mais antigas não puderam evitar uma certa desvalorização, ocasionada não apenas pela forma dos edifícios (bijes relativamente pequenas, elevadores lentos e ineficientes) (...) atualmente, outras centralidades estão surgindo, como Avenida Faria Lima e a região formada nas intermediações da Marginal Pinheiros e da Avenida Luis Carlos Berinri. (SANDRONI, 2010, pp. 365-366).

O resultado do gráfico acusa o incremento de unidades habitacionais postas a mercado para comercialização a partir de 2007, início do recorte temporal do objeto de estudo dessa investigação. Para o mercado imobiliário residencial privado no restante do Brasil, o primeiro evento concomitante ao incremento de novas unidades habitacionais na área de recorte – Figura 2 – foi o término do movimento de abertura de capitais das empresas do setor imobiliário que, sinteticamente, capitalizou as empresas desse setor e gerou pressão positiva para alocação dos novos recursos captados para novos projetos na cidade de São Paulo – mercado que apresentava menor risco de investimento e maior liquidez comercial para o setor.

Outro fator identificado de maneira empírica e que comprovamos a partir dos dados extraídos da EM-BRAESP – e organizado pelo autor, sintetizados no Gráfico 03 – é a exiguidade de áreas para o desenvolvimento imobiliário e, também, de outorga onerosa disponível para consumo nas áreas de maior presença comercial, como os bairros de Santana, Mooca e Moema. Os dados comprovam que, independente o volume de unidades habitacionais lançadas na cidade, ao longo dos últimos anos, o número de unidades produzidas na região central foi crescente no período analisado, mais irregular numericamente.

3. O MERCADO VOLTA AO CENTRO (OU O CENTRO VOLTA AO MERCADO)

Após aprofundamento das questões produtivas, identifica-se que o processo de diminuição das unidades habitacionais como tônica implícita da produção imobiliária recente, ao analisarmos os dados levantados em caráter geral observamos um aumento real, proporcional e absoluto de unidades menores entre 20, 01 e 40,00m² (Gráfico 5), com um total de 1.808 unidades habitacionais em 2014, quase o mesmo número de unidades dessa perfil lançadas entre 2007 a 2013 (2.063 unidades).

Destaque também para o número de unidades abaixo de 20,00m² de área privativa que foram produzidas pontualmente em 2008, 2010 e 2011, mas tiveram também no ano de 2014 espaço significativo frente à produção total, com 53 unidades.

3. VALORIZAÇÃO

É importante destacar neste Gráfico 5 a proporcionalidade aproximada na produção de tipologias por ano, ou seja, anualmente e posto a mercado para absorção e consumo imobiliário uma quantidade proporcional à produção anual de cada uma das faixas de metragens aqui adotadas. No gráfico, pode-se observar essa reatualização, por exemplo, na faixa de apartamentos de 60,01 a 80,00m², que se mantém numericamente proporcional ao total de unidades a partir de 2010.

Isso se deve à regra de procura e oferta, posto que para os incorporadores, quanto maior a produção numérica de espaço privativo, para diminuir seu risco comercial, este diversifica as tipologias de modo a não criar um impasse junto ao consumidor entre os seus próprios produtos e de seus concorrentes. Em suma, é melhor para o mercado e para a relação comercial que haja essa diversificação.

Esse evento de diversificação de produtos para oferta iniciou-se quando o mercado dessa região começou a amadurecer e entra numa curva comum ao mercado desse segmento no restante da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

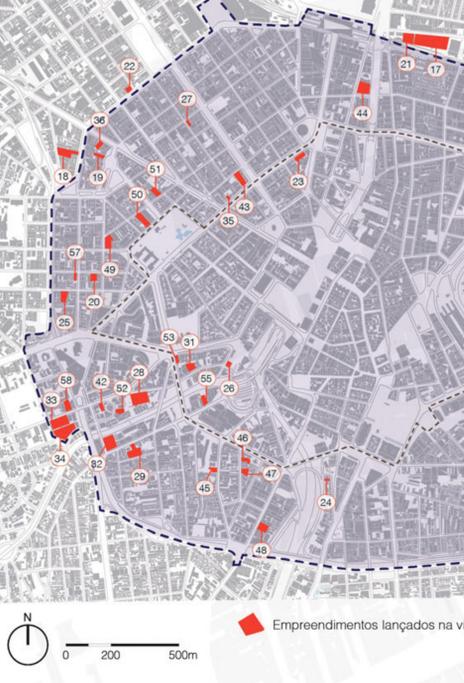
a ocupação intensiva do solo, embora o conjunto edificado, que reúne edificações representativas de diferentes períodos, com muitas especificidades em termos de normas urbanísticas e soluções arquitetônicas, seja muito heterogêneo em termos de volumes e alturas.

A partir dos anos 1970, essa área central mais antiga deixou de atrair novos investimentos imobiliários, que passaram a buscar oportunidades em áreas periféricas da cidade como descrito por FRUGOLI JR. (2000). Muitos edifícios comerciais e hotéis se esvaziaram. Para contrabalançar esse movimento e incentivar o reaproveitamento de uma região privilegiada em termos de localização, infraestrutura e patrimônio histórico, foram aprovadas duas operações urbanas: a Operação Urbana Anhangabau, em 1990, com poucos resultados, e a Operação Urbana Centro, em 1997. O Decreto Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997, que regulamentou a Operação Urbana Centro, estabeleceu programa de melhorias para a área central da cidade, criando incentivos e mecanismos para sua implementação. Foi marcante em termos da permissividade construtiva concedida aos proprietários de imóveis e empreendedores.

Enquanto os coeficientes de aproveitamento básicos, já limitados desde a Lei de Zoneamento de 1972, foram reduzidos nas demais regiões de São Paulo a partir da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos Regionais Estratégicos aprovados para cada Subprefeitura da cidade em 2004, na esteira do Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002, e os estoques de outorga onerosa foram se esgotando, a Operação Urbana Centro permite a utilização de até 12 vezes a área do terreno em área construída computável, se respeitadas algumas condições sobre o uso da edificação. Desde que o instrumento da operação urbana foi cogitado inicialmente em São Paulo, em 1985, foram empreendidos 53 condomínios residenciais e um condomínio comercial nessa região central, no perímetro definido pela última revisão da Operação Urbana, correspondente ao centro histórico da

Com o passar das décadas a condição de consolidação insuficiente da região central agravou-se e teve o apice crítico na década de 1980, pois, mesmo com a economia em crise, São Paulo ganhou representatividade mundial, tornando-se o grande centro financeiro, cultural e comercial da América do Sul” (PEREIRA, 2005, p. 48). Com importantes transformações na estrutura econômica do país, o aumento do desemprego e a ocupação informal (VILÇAÇA, 2004) tornaram-se tóxicas das mudanças sociais e espaciais que ocorreriam nos anos seguintes.

O aumento dos índices de violência nas regiões populares culminou, já no final da década de 1980, em um decréscimo populacional na região central que, fomentada pela instabilidade econômica de política de uma democracia recente, desenhou um cenário de crise urbana com índices críticos e crescentes, marcando o exodo de muitas empresas da região central, no âmbito de um panorama de esvaziamento populacional (CINTRA & CORREA, 2004) e de obsolescência e subutilização de suas edificações, em face do qual o poder público iniciou, desde os anos 1970, uma série de iniciativas em prol de sua recuperação e revitalização. O salvamento do Casarão de Campos, a criação dos calçadões, a aquisição e restauro do Edifício Martelli e as diversas intervenções no espaço público que acompanharam a implantação do metrô (cuja rede básica seguiu focalizando o centro tradicional) foram os primeiros sinais de uma política de reinvestimento no centro histórico que, contudo, inicialmente não foram acompanhados por iniciativas similares por parte do setor privado. Para tanto seria necessária o desenho de parcerias entre agentes públicos e privados, postura que começou a ganhar espaço no debate urbanístico paulistano a partir de 1985, com a proposta do Plano Diretor do Prefeito Mario Covas, que previa a implementação de Operações Urbanas como meio de viabilizar a requalificação de regiões subaproveitadas e/ou esvaziadas da cidade, por meio de incentivos ao investimento imobiliário e da arrecadação de contrapartidas que financiassem as obras necessárias.



Fonte: Hugo Louro e Silva, 2015.

3. O MERCADO VOLTA AO CENTRO (OU O CENTRO VOLTA AO MERCADO)

Após aprofundamento das questões produtivas, identifica-se que o processo de diminuição das unidades habitacionais como tônica implícita da produção imobiliária recente, ao analisarmos os dados levantados em caráter geral observamos um aumento real, proporcional e absoluto de unidades menores entre 20, 01 e 40,00m² (Gráfico 5), com um total de 1.808 unidades habitacionais em 2014, quase o mesmo número de unidades dessa perfil lançadas entre 2007 a 2013 (2.063 unidades).

Destaque também para o número de unidades abaixo de 20,00m² de área privativa que foram produzidas pontualmente em 2008, 2010 e 2011, mas tiveram também no ano de 2014 espaço significativo frente à produção total, com 53 unidades.

3. VALORIZAÇÃO

É importante destacar neste Gráfico 5 a proporcionalidade aproximada na produção de tipologias por ano, ou seja, anualmente e posto a mercado para absorção e consumo imobiliário uma quantidade proporcional à produção anual de cada uma das faixas de metragens aqui adotadas. No gráfico, pode-se observar essa reatualização, por exemplo, na faixa de apartamentos de 60,01 a 80,00m², que se mantém numericamente proporcional ao total de unidades a partir de 2010.

Isso se deve à regra de procura e oferta, posto que para os incorporadores, quanto maior a produção numérica de espaço privativo, para diminuir seu risco comercial, este diversifica as tipologias de modo a não criar um impasse junto ao consumidor entre os seus próprios produtos e de seus concorrentes. Em suma, é melhor para o mercado e para a relação comercial que haja essa diversificação.

Esse evento de diversificação de produtos para oferta iniciou-se quando o mercado dessa região começou a amadurecer e entra numa curva comum ao mercado desse segmento no restante da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

cidade, até dezembro de 2013, em 28 anos de produção espacial urbana. Após a identificação dos dados dos projetos, foi realizado um catálogo de todos eles, de modo a organizá-los e sistematizá-los em fichas técnicas, registrando dados e a materialidade desses novos espaços construídos. Encaixados na alta densidade construtiva da região, esses projetos revelam a possibilidade de reaproveitar as tipologias de alta densidade existentes, por meio de retrofits, e de aproveitar intensivamente os espaços disponíveis, por meio da combinação de ambientes compactos e terrenos comuns com torres, solução consagrada no período modernista, que retorna com traço característico das edificações do centro paulistano, esboçando alguns traços tipológicos e morfológicos presentes no processo de recuperação residencial da área.

A primeira Operação Urbana lançada em São Paulo, a O. U. Anhangabau, em 1990, visava a reversão do esvaziamento e desvalorização da região central, mas teve poucos resultados – seja por insuficiência de incentivos que pudessem desviar os investimentos das outras frentes já abertas pelos investidores imobiliários, seja em função das dificuldades econômicas que minavam o país naqueles anos anteriores à estabilização monetária. Após a crise, e já balizada nas experiências da Operação Urbana Faria Lima e da Operação Urbana Água Branca (ambas lançadas em 1995), uma outra operação foi concebida para o centro histórico: a Operação Urbana Centro, aprovada por lei em 1996 e regulamentada por decreto no ano seguinte, com incentivos bem mais atrativos que os da sua antecessora. Mesmo assim, os investimentos em novos empreendimentos na região central de São Paulo só começaram a se avolumar a partir de 2007, ou seja, dez anos depois, por conta de importantes desenvolvimentos ocorridos no setor imobiliário, em seu marco regulatório e em suas circunstâncias mercadológicas, como veremos a seguir.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

A maioria dos apartamentos produzidos apresenta área útil minimizada, seja por conta do maior aproveitamento e lucratividade em termos da multiplicação de unidades (pois o preço por metro quadrado se eleva conforme a área total da unidade diminui), seja por conta da redução do preço total a ser pago pelo comprador, seja por conta da praticidade almejada por muitos candidatos a moradores do centro, seja por conta do modo de vida associado à moradia central, com muitas atrações e serviços disponíveis ao redor. Contudo, ainda não se consolidou no mercado paulistano a opção por lançamentos comuns nos edifícios, recurso usual em situações similares em países mais desenvolvidos.

O interesse maior dessa produção, em termos do perfil construído, reside não em suas qualidades arquitetônicas, que merecem atenção apenas em casos excepcionais, mas na necessidade de tirar partido de sua inserção urbana em áreas já densamente edificadas. A valorização cromática de uma fachada convencional dos anos 1940 – como é o caso do Edifício Guaiunazes – demonstra o potencial de urbanidade que esse tipo de edifício consegue evocar. A presença constante dos térceos comerciais, item muito recorrente nos edifícios paulistanos até os anos 1950/1960, volta a se apresentar como intermediária entre o edifício e o espaço público, além de ser fonte de renda para o proprietário ou condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos empreendimentos levantados na pesquisa desenvolvida nos últimos meses, podemos identificar alguns traços característicos dessa produção imobiliária recente de unidades residenciais na área central de São Paulo: o aproveitamento de oportunidades em termos de lotes remanescentes ou do retrofit de edifícios antigos esvaziados, ou mesmo de terrenos com tombamento parcial, como é o caso da antiga garagem cuja fachada preservada hoje abriga o Hotel Mercure Downtown na Rua Araújo, próximo à Praça da República.

ANÁLISE RECENTE SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS USADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE PORTO ALEGRE (2007-2011).

SALES, J. M. S.¹

¹Economista (UFS), Tecnólogo em Saneamento Ambiental (IFS) e Mestre em Planejamento Urbano e Regional (UFRGS). Professor da UNIBALSAS. E-mail: john.max@unibalsas.edu.br

INTRODUÇÃO

O trabalho aborda a atuação do mercado imobiliário em centros urbanos. Parte da constatação de que as áreas centrais das cidades vêm passando por processos de esvaziamento populacional, evasão das classes de maior renda e de comércio de maior hierarquia, concomitantemente à aparição de características de degradação e deterioração nos seus espaços. Mais recentemente, as áreas centrais vêm sendo alvo de políticas de revitalização urbana, buscando reverter quadros de deterioração e estagnação. No caso de Porto Alegre, busca-se questionar como esses processos de transformação estão repercutindo no mercado imobiliário da área, comparativamente aos demais bairros.

OBJETIVO

Avaliar o desempenho do mercado imobiliário de imóveis residenciais usados para comercialização no Centro Histórico da cidade de Porto Alegre, identificando sua evolução e dinâmicas recentes.

METODOLOGIA

Para análise do mercado de imóveis residenciais usados foram utilizados dados provenientes do SECOVI-RS-RS/ AGADEMI. O número da oferta de imóveis usados por tipo, finalidade e preços médios por bairros, são objetos de análises. No tocante à análise dos preços dos imóveis, a entidade apresenta um preço médio mensal para cada tipo de imóvel. Então, para se obter o preço médio mensal de cada ano e de cada tipologia, foi utilizada a média ponderada pelas ofertas. Por conseguinte, após o encontro o preço médio mensal anual, estes foram deflacionados baseado no ano de 2007.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O Centro é o bairro que mais oferta imóveis para comercialização, nas tipologias de imóveis residenciais de menor tamanho (JK e 1 dormitório);

Trata-se do terceiro colocado nas ofertas para comercialização de apartamentos de 2 dormitórios, juntamente com o bairro Petrópolis e Menino Deus;

Na comparação do preço de venda no Centro com o conjunto dos 10 bairros que mais ofertam imóveis para venda, verificou-se que os preços da tipologias estudadas se situam nas faixas mais baixas que os demais bairros, tendo sido mais acentuada na oferta de apartamentos de dormitórios.



Figura 1: Acessibilidade do Bairro Centro – Porto Alegre. Fonte: Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre, 2009.

Tabela 1: Quantidade absoluta de oferta de imóveis para comercialização (2007-2011).

Local/Ano	2007	2008	2009	2010	2011
Porto Alegre	53.386	57.028	62.336	62.706	63.264
Centro	4.153	4.128	4.227	3.956	4.150
Centro/POA (%)	7,78	7,24	6,78	6,31	6,56

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI
Elaboração: O autor, 2013.

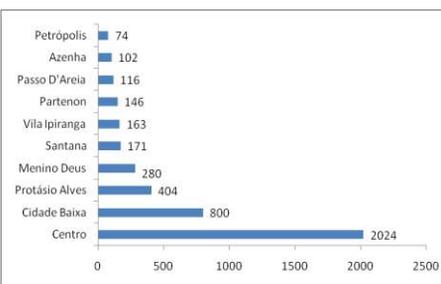


Gráfico 1: Dez bairros com a maior quantidade de ofertas para venda de apartamentos do tipo JK da cidade de Porto Alegre (total 2007-2011).

Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI
Elaboração: O autor, 2013.

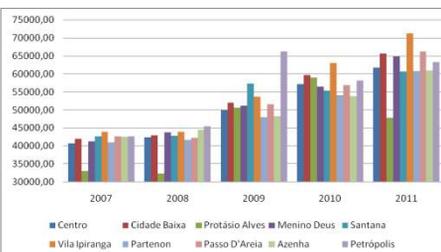
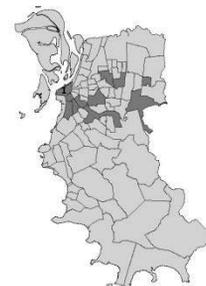


Gráfico 2: Preço médio mensal real (R\$) dos 10 bairros que mais ofertam apartamentos do tipo JK para comercialização na cidade de Porto Alegre (2007-2011).
Fonte: SECOVI-RS-RS/AGADEMI
Elaboração: O autor, 2013.



- Bairros
- 1 - Centro
 - 2 - Cidade Baixa
 - 3 - Protásio Alves
 - 4 - Menino Deus
 - 5 - Santana
 - 6 - Vila Ipiranga
 - 7 - Partenon
 - 8 - Passo D'Areia
 - 9 - Azenha
 - 10 - Petrópolis

Figura 2: Mapa dos 10 bairros que apresentam maior quantidade de oferta de apartamentos do tipo JK para comercialização (2007-2011).
Elaboração: Italo Spinelli da Cruz, 2013.

Na comparação do preço de venda no Centro com o conjunto da cidade, verificou-se que os preços para os apartamentos de 2 dormitórios apresentaram uma valorização expressiva nos últimos 4 anos analisados, superando o conjunto da cidade. Já no caso dos imóveis residenciais menores (JK e 1 dormitório) houve maior oscilação, com percentuais acima e abaixo dos registrados para toda a cidade. Quando se analisa as ofertas de preços dos apartamentos usados de 2 dormitórios de todos os bairros de Porto Alegre, para comercialização, o Centro apresenta preço médio mensal menor que a média da capital gaúcha.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados mostram que o Centro de Porto Alegre apresenta um mercado de imóveis usados extremamente relevante para o conjunto da cidade em termos quantitativos, focando-se ainda prioritariamente em perfis de renda média e média-baixa.

Os processos de revitalização e investimentos públicos e privados realizados no Centro também estão tendo seu papel na formação de um contexto de valorização do Centro como moradia de determinados perfis populacionais, principalmente os menos dependentes do automóvel.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO P (2007) *A cidade cateidoscópica*, Bertrand do Brasil, Rio de Janeiro.
- BRASIL (2005) Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Reabilitação de Centros Urbanos*, Brasília.
- VALIATI L (2009) Valor, espaço e cultura: a dimensão não quantitativa da valorização econômica na reabilitação dos centros urbanos. *Dissertação de mestrado*, UFRGS.

PLANOS DIRETORES E PLANEJAMENTO REGIONAL

CRÍTICAS E NOTAS SOBRE O DESAFIO DA GESTÃO TERRITORIAL NO BRASIL

MARCO TEÓRICO: Concordamos com Escobar (2011) quando afirma que o modo de operar sob a forma de “desenvolvimento” trouxe ao Mundo alguns benefícios que puderam reverter parte das mazelas humanas. Contudo, não se pode deixar de alertar que a atenuação de tais mazelas se deve à tentativa de reduzir a pobreza material, e as consequências dessa operação trouxeram resultados catastróficos para as diversas comunidades em todo o mundo. Salienta-se, ainda, que as instituições pró-desenvolvimento não emprenderam um esforço inocente em nome dos países pobres. Ao contrário, esse modo de operar mudanças sociais pode servir convenientemente aos países ricos, ao possibilitar a preservação de seus poderes e domínios, a

permanência de seus dominados na condição de “subdesenvolvidos”, bem como a criação de um tipo de pobreza política e tecnicamente administrável. A noção de pobreza é amplamente aceita como oposição à fartura financeira ou de recursos materiais. A ampla disseminação dessa noção fixa os parâmetros necessários para se definir as categorias “desenvolvido” e “subdesenvolvido”.

O “desenvolvimento” pode ser interpretado como um artifício legítimo para operar as necessárias mudanças sociais em qualquer lugar do mundo. Aos olhos pouco atentos, isso pode significar que o desenvolvimento como arti-

fício serve aos interesses das nações ocidentais do norte para possibilitar seu próprio crescimento. O crescimento industrial, o neoliberalismo e a democracia permitiram que essas nações atingissem “bons” níveis de qualidade de vida. Entretanto, deve-se ter em mente que tais manobras se converteram em práticas com ideologias universalistas, as quais operam sempre no esforço de homogeneizar, cultural e politicamente, regiões e pessoas diferentes. Além disso, o discurso do desenvolvimento não permite gerenciar e equilibrar as tensões originárias dos embates entre as diversas dimensões que compõem a vida humana, e tanto nessa condição de discurso quanto no âmbito das ações que dele se desdobram, fica restrito aos aspectos econômicos.

Neste trabalho pretende-se relacionar três questões:

1º Planos Diretores

2º Articulação Regional

3º Plano Diretor + regional

O entendimento das formas de disseminação e difusão do discurso do desenvolvimento contribui para a compreensão do Plano Diretor como instrumento de planejamento de imposição violenta de uma ordem urbanística hegemônica e, sobretudo, de mudança social. O discurso do desenvolvimento tem sido o modo de operar das políticas de representação e das crenças consensuais muito mais apropriadas à economia de produção/consumo do que às políticas efetivamente implementadas no território.

Antecedentes do Plano Diretor

O conceito Plano Diretor vem (histórica e ciclicamente) se manifestando como reafirmação da ciência urbanística e como técnica de projeção do futuro das cidades.

1930

A Revolução de 1930, a expansão do setor industrial e a modernização da agricultura, marcaram uma crescente urbanização e reorganização do território brasileiro. O Plano Agache para a Capital Federal Rio de Janeiro buscava minimizar os impactos negativos da urbanização acelerada e descontrolada, constituindo-se num marco do urbanismo brasileiro e num exemplo a ser seguido.

1940

1950

No Brasil, nas décadas de 1940 e 1950, os contornos das principais cidades já se encontravam razoavelmente resolvidos, e a partir de então intensificaram-se os processos de adensamento dos espaços urbanizados ou em vias de urbanização.

1964

Após 1964, com a instalação do regime militar, as tendências evidenciadas nas décadas anteriores se acentuaram e o Estado concentrou progressivamente o poder de decisão das políticas urbanas e, mormente, das políticas de desenvolvimento, e para isso foi reduzida a autonomia dos estados e dos municípios ao passo em que a produção em bases capitalistas se expandia cada vez mais.

1970

A questão urbana e as implicações da urbanização acelerada só passariam a chamar atenção a partir da década de 1970, embora sob uma visão macrorregional. Pouco se fez quanto às políticas urbanas, restringindo-se ao caso dos esboços de duas versões da Política Nacional de Desenvolvimento.

1979

Após 1979, o Governo Federal assume uma nova condução das políticas econômico-financeiras e, conseqüentemente, no processo de planejamento do desenvolvimento urbano, territorial, ambiental etc. Mas, devido à adoção dos planos de curto prazo, o planejamento passou a ficar desacreditado.

1980

1990

Segundo Azevedo (2011), nas décadas de 1980 e 1990 os Planos e Planejamentos tinham um caráter reformista, isto é: possuíam muitos dos instrumentos hoje contemplados pelo Estatuto da Cidade, mas não eram autoaplicáveis; previam meios de participação direta da sociedade muito limitados; alguns dos seus instrumentos já haviam progredido e tornaram-se mais eficientes do que nas décadas anteriores; buscavam maior aplicabilidade; e restringiam seu âmbito de atuação às áreas urbanas.

2000

Plano Diretor atual

Recentemente, o planejamento urbano como instrumento central das políticas públicas voltadas à questão territorial passou a expressar-se quase exclusivamente pelos Planos Diretores Municipais, que alternam-se em formas de compreensão de conceitos, bem como de mecanismos, leis e prioridades para o ordenamento territorial das cidades. Observa-se uma profusão de tipos de Planos Diretores, com um enfoque comum, isto é, no urgente provimento do mínimo que constitui o habitar humano e a equiparação do acesso às prerrogativas urbanas. As transformações que o conceito de Plano Diretor tem sofrido são fruto de macro-modelos físico-territoriais, financeiros, econômicos, políticos, socioculturais, ambientais e de gestão.

Os aspectos legais intrínsecos à Lei do Plano Diretor, dotam esse instrumento de forças que vão além dos planos setoriais, por possibilitarem o direcionamento dos interesses (não necessariamente coincidentes) dos diversos agentes que produzem cidades e que as usufruem. Diferentemente dos planos de governo, comuns em muitas administrações públicas, o Plano Diretor é proposto como planejamento de Estado e, dessa forma, estende-se para além dos ciclos eleitorais, permitindo, em algumas ocasiões e alguns contextos, visões de longo prazo.

Na atualidade, as determinações legais que compõem o Plano Diretor são elaboradas a partir de uma visão reducionista direcionada aos aspectos técnicos, em detrimento de outros tantos de igual ou maior importância, como aqueles voltados à organização regional, às manifestações socioculturais, aos recursos ambientais, ao controle econômico e a gestão política. Nota-se que os instrumentos utilizados para equacionar o desenvolvimento urbano carecem da dimensão social, de respostas quanto à fragmentação da cidade multifacetada e, sobretudo, de instrumentos para equilibrar as contas e os investimentos públicos. Além disso, os Planos de Generalidades (tal como poderíamos nominá-los) muitos dos Planos Diretores no Brasil) minimizam a importância de especificidades e deveriam estar desvinculados do caráter exclusivamente técnico-científico.

As dificuldades outrora encontradas na delimitação e articulação regional têm se agravado frente às crescentes complexidade e disparidades envolvidas nas relações econômicas e sociais municipais. As causas de tais disparidades são diversas, mas as principais são a mundialização dos interesses corporativos e a captura das ações políticas para a manutenção dos mercados ditos globais (SANTOS, 2002). Nesse cenário encontra-se, ainda, a informatização da comunicação, que repercute no rearranjo das forças produtivas no território em várias escalas e distintos âmbitos (internacional, transnacional, nacional, estadual, regional e municipal). Por isso, os métodos de produção passaram a explorar com liberdade as vantagens locais para imprimir eficiência no desenvolvimento de suas atividades, precipitando os processos de fragmentação e dispersão das unidades produtivas, desequilibrando os sítios nacionais e acirrando o aumento crescente nas diferenças entre as regiões de um mesmo país (HARVEY, 2008). Reafirma-se, assim, a crescente polarização dos investimentos e a consequente exclusão de determinados territórios ainda não estruturados para servirem aos fluxos globais e que não estejam na mira dos interesses estratégicos da mundialização. Perroux (1967), já na década de 1960, apontava o desequilíbrio provocado pelo modelo espacial de crescimento econômico da modernidade.

O aumento das distinções territoriais aliado à ausência de articulação repercutem na competitividade e nas divergências entre unidades federativas, em especial entre municípios. A divulgação e exaltação das vantagens locais e de incentivos de toda ordem são utilizados por parte dos entes federados para atrair empreendimentos econômicos que deem impulso ao desenvolvimento local, correspondendo à lógica do planejamento estratégico de raízes mercadológicas. Esse modelo é um dos alicerces da lógica do capitalismo na era do neoliberalismo, impondo uma visão miope do progresso, que se contrapõe à administração de conflitos regionais, impedindo a adoção de medidas e ações destinadas ao compartilhamento e o associativismo. Estas contraposições não se restringem às questões econômicas, uma vez que atingem diversas circunstâncias cotidianas, como as relacionadas aos deslocamentos (cada vez mais estimulados pelos meios de circulação de bens e pessoas disseminados em territórios cada vez mais fragmentados e distendidos), às unidades de interesse ambiental (que deveriam ser foco de preservação ao invés de restarem adstritas a limites geopolíticos), bem como aos valores culturais e identitários dos habitantes (cada vez menos restritos ou limitados a localidades específicas).

[...] não há como pensar os lugares, os locais isoladamente, como uma coleção de coisas desarticuladas entre si, existentes por si só, pois os lugares são resultantes de ações e processos sociais ao longo do tempo geograficamente localizados. Não há como pensar, assim, um lugar isoladamente, uma vez que os distintos atores sociais não estão enraizados no território como plantas ou rochas, ao contrário podem se deslocar pelo espaço e estabelecer articulações em distintas esferas de poder e escalas geográficas (LIMONAD, 2005, p. 7857).

Por se tratar, em tese, do âmbito da integração, transversalização e articulação das políticas setoriais, o município é, inegavelmente, o principal responsável pela implementação da gestão territorial, tal como previsto na Constituição Brasileira e reafirmado no Estatuto da Cidade. Nesse contexto, o Plano Diretor figuraria como referência básica para aplicação dessa gestão, por ser “um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade [...] do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico” (VILLAÇA, 1999, p. 238). Entretanto, esses instrumentos não têm atuado satisfatoriamente na escala regional, pois, na maioria das vezes, atende apenas às prerrogativas e exigências locais, o que pode gerar dicotomias de diversas ordens entre municípios vizinhos.

As cidades se transformaram em territórios de fluxos sociais, culturais e econômicos, numa nova ordem que ainda não foi incorporada pelo Planejamento Urbano, que se converteu numa falácia sobre os desejos humanos. Esta situação evidencia uma urgente redefinição da gestão das cidades. Arrais (2008), por exemplo, indica que o atendimento das principais prerrogativas municipais deveria inserir um novo conceito: o de “cidade-região”. As necessárias modificações nos modos de se planejar as cidades não podem deixar de relevar as vantagens do conhecimento já produzido e das experiências que efetivamente interessam resgatar, agregando-lhes saberes transdisciplinares, incorporando novos instrumentos e novas formas de atuar.

Os Planos Diretores têm suma importância: na (re)definição de estratégias para ordenamento qualitativo do crescimento urbano; na implementação da gestão democrática e do ato de governar; na redistribuição das benesses econômicas dos sistemas produtivos em proveito dos interesses coletivos; na transversalização dos diversos temas econômicos, administrativos, políticos, territoriais, sociais e ambientais; e na adequação das questões intra e intermunicipais (FREITAS, 2007). Porém, na prática os Planos Diretores têm se limitado a legitimar um status quo que fomenta uma diferenciação competitiva entre entes federados; e, ao invés de promoverem o engajamento da população no enfrentamento das problemáticas que ela própria vivencia, muitas vezes acentuam as injustiças sociais, os conflitos socioespaciais e tergiversam sobre as efetivas destinações dos recursos públicos.

Mesmo depois da instituição do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores terem assumido nova significação, reforçando a importância do planejamento territorial no país e trazendo avanços legislativos, é perceptível que na elaboração, revisão e condução dos mesmos ainda persiste uma insuficiente definição de diretrizes que abordem a temática regional. Até mesmo o Estatuto da Cidade, com as notórias inovações com ele originadas e que dele derivaram, não articula essa visão mais ampla do território regional como espaço para políticas públicas.

Para romper com esse histórico processo de afastamento disciplinar entre o planejamento urbanístico e as políticas de articulação intermunicipal, urge que os Planos Diretores observem os resultados das políticas de desenvolvimento global, a fim de reverberar ações que potencializem características regionais e reduzam possíveis interferências negativas na estrutura socioambiental dos municípios. É desejável que os planos tenham como objetivos: 1) acolher metas supralocais (estaduais ou nacionais) concretizando ações compartilhadas entre as unidades federativas; 2) equilibrar a autonomia e a interdependência entre os municípios que compõem a região e as demais esferas da federação; 3) considerar e potencializar os recursos endógenos da região; 4) prever a inclusão efetiva da participação democrática dos agentes sociais; 5) promover atitudes cívicas entre as comunidades locais; 6) aprimorar os instrumentos para solução das problemáticas regionais; 7) associar a participação dos agentes e atores políticos e técnicos das diversas esferas governamentais; e 8) valorizar os organismos públicos para que atuem na escala microrregional. A associação de todos esses objetivos e o envolvimento desses atores e agentes é primordial para que o planejamento possa ir além de um plano de intenções.

Por meio das articulações intra e intermunicipais, deve-se atentar para percalços macropolíticos, técnico-científicos e socioeconômicos de diversas ordens, tais como: 1) a dissociação entre o desenvolvimento dos meios técnico-científicos e a geração de soluções efetivas; 2) a falta de uma estrutura política disposta a concretizar os benefícios da articulação intermunicipal, sem ficar refém da sazonalidade política que provoca o subseqüente arquivamento de planos e projetos já elaborados; 3) a consideração de que os Planos Diretores se encaixem exclusivamente no âmbito programático e jurídico sem que seja almejada sua viabilidade e concretude; e 4) a falta de integridade e retidão da parte de muitos representantes das classes políticas. O enfrentamento desses obstáculos é questão fundamental para uma evolução qualitativa capaz de dissolver as desigualdades sociais locais e, também, para dirimir as assimetrias regionais.

A maioria dos excluídos não será subvertida eternamente pela ideologia dos Planos de Generalidades e pelo discurso do desenvolvimento, como podemos averiguar nas manifestações ocorridas desde os anos 1980, bem como nas mobilizações cívicas de 2013 (ROLNIK, 2013). As facções dominadoras das classes sociais já enfrentam dificuldades para a manutenção de suas reais intenções nas ferramentas de planejamento e de poder, e só o conseguem quando atuam de modo travestido de boas intenções. As lutas travadas pelos movimentos populares organizados – tais como dos Sem-Terra, dos Sem-Teto, do Passe Livre e dos indígenas – estão provocando respostas como a determinação das Áreas Especiais de Interesse Social, com os regulamentos para o Solo Criado e para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, entre outros, e pouco se identificam com as delimitações administrativas oficiais.

Conclui-se, portanto, que o Plano Diretor é um modo de disseminação do desenvolvimento, mas não deve restar reduzido a instrumento da dominação imperialista. Ao contrário, o Plano Diretor deve ser entendido como uma relação social, composto por tensões sociais conflituosas ou coincidentes. São exatamente as características conflituosas do Plano Diretor (originária do modo próprio de atuação do Estado capitalista) que permitem janelas contra-hegemônicas capazes de mudanças nesses paradigmas e paradoxos impostos pelo planejamento e pela gestão do território do modelo neoliberal. Investir nos conflitos imanentes do Plano Diretor parece ser a principal forma de insurgência de um Plano Diretor Alternativo, que difere fundamentalmente do Plano Diretor de Desenvolvimento, uma vez que um Plano Diretor Alternativo pressupõe a superação dos interesses do Capitalismo Mundial Integrado (GUATTARI, 1990) e da gestão neoliberal do território, por evitar os efeitos duaste, por promover ações solidárias que conjuguem indissociavelmente o planejamento urbano aos elementos da gestão “política” – conceito aqui entendido de modo diretamente associado à polis e que em nenhuma hipótese deve estar subordinado às políticas partidárias.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARRAIS, Tadeu Alencar. **A cidade e a região / a cidade-região**: reconhecer processos, construir políticas. Cadernos Metrópole, v. 20, n. 2, p. 81-91, 2008.
- AZEVEDO, Heloisa Pereira Lima. **Planejamento e Gestão Municipal**: planos diretores - avanços e alertas na implementação In: FARIA, Rodrigo de; SCHVARSBURG, Benny (Org.). Políticas Urbanas e Regionais no Brasil. Brasília: Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2011. p. 33-49.
- ESCOBAR, Arturo. **Encountering development**: the making and unmaking of the Third World. Princeton University Press, 2011.
- FREITAS, Carlos Geraldo Luz de (Org.). Planos diretores municipais: integração regional estratégica. **Coleção Habitar**. Porto Alegre: ANTAC, 2007. p. 184. v. 7.
- GUATTARI, Félix. **As três ecologias**. Campinas: Papirus, 2006.
- HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**: Uma Pesquisa sobre os Origens da Mudança Cultural. 17. São Paulo: Loyola, 2008.
- LIMONAD, Ester. **Questões ambientais e o desenvolvimento local e regional**: de volta à região. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo. Universidade de São Paulo. Anais... Disponível em: <http://observatoriogeograficocamericalatina.org.mx/egal10/Procesosambientales/Usoderecursos/24.pdf>. Acesso em: 09 de mar. de 2015.
- PERROUX, François. **A economia do século XX**. Lisboa: Herder, 1967.
- ROLNIK, Raquel. **São Paulo**: a voz das ruas e a oportunidade de mudanças. 2013. Disponível em: <http://raquelrolnik.wordpress.com/2013/06/18/sao-paulo-a-voz-das-ruas-e-a-oportunidade-de-mudancas/>. Acesso em: 13 de jul. de 2013.
- SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2002.
- VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor**: cenários e perspectivas. In: CEPAM, Fundação Prefeito Faria Lima (Org.). O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo, 1999. p. 237-248.

AUTORES

ORLANDO VINICIUS RANGEL NUNES
orlandovrnunes@gmail.com

MILTON ESTEVES JUNIOR
m.estevesj@gmail.com



Universidade Federal
do Espírito Santo

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

PNUM
2015

PORTUGUESE
NETWORK OF
URBAN
MORPHOLOGY

O impacto dos campi da UFU na forma urbana. O estudo de caso do campus Pontal.

LOCALIZAÇÃO

A cidade de Ituiutaba localiza-se no centro-norte do Triângulo Mineiro, na Microrregião do Pontal do Triângulo Mineiro (figura) ocupando uma área de 2.598 km², com uma população de 97.171 habitantes (IBGE 2010), sendo que 95% residem na zona urbana. Estes dados resultam em uma densidade populacional de 37,4 h/km², considerada baixa.



Figura 1: Localização da Cidade de Ituiutaba
Fonte: Wikipedia, 2013.

CAMPUS PONTAL

O campus Pontal é um campus avançado da Universidade Federal de Uberlândia-UFU localizado na cidade de Ituiutaba-MG. Tal expansão aconteceu com a implementação de ações de interiorização do ensino promovidas pelo Ministério da Educação através da criação do Plano de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais – Reuni em 2007. O Reuni tem como objetivo expandir os campi universitários e reestruturar o ensino superior brasileiro, para melhorar a qualidade do ensino superior e ampliar o número de vagas nas universidades. A Universidade Federal de Uberlândia-UFU aderiu ao Reuni, com a previsão de que em 2043 conte com uma população de 50.000 estudantes. Para esse fim, foram implantados três campi avançados nas cidades do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba: Ituiutaba, Monte Carmelo e Patos de Minas.

O campus quando instalado gera impactos positivos e negativos pela sua dimensão e quantidade de pessoas envolvidas. O campus também é sinônimo de progresso frente a novos desafios e oportunidades gerados e às necessárias modificações no planejamento urbano. Os recursos empregados na instalação do campus são custeados pelo poder público e beneficiam de forma bastante significativa a cidade onde são instalados, contribuindo para o progresso local e regional. O campus é comparado a uma cidade, configurando-se como um fator gerador de comércio e serviços necessários à manutenção da população acadêmica composta por professores, estudantes e funcionários a serviço da instituição. Tais necessidades são fatores que contribuem para grandes modificações na forma urbana das cidades médias, sendo que o campus implantado configura-se como um pólo atraindo investimentos de agentes particulares interessados na exploração comercial dos imóveis do entorno. Consequentemente, os imóveis sofrem grande valorização imobiliária, podendo ser fator de expulsão dos moradores do entorno, que motivados pelo ganho financeiro irão negociar seus imóveis, e mudar para um outro local na cidade, com menor custo. Nesse sentido, com o passar do tempo, as características morfológicas dessas cidades são modificadas, surgindo novos tipos de usos e ocupação do solo, alterando os padrões construtivos das edificações do entorno e construindo novos loteamentos e equipamentos urbanos em função da implantação do campus.

O campus Pontal está implantado na periferia de Ituiutaba, conforme figura. Compreende uma área de 500.000 m² e localiza-se no setor sul cidade, na área de expansão urbana, contígua a dois bairros populares: o Tupã e Santa Maria. A figura também ilustra a forma urbana desenhada com o traçado ortogonal.



Figura 2: Localização da UFU em Ituiutaba
Fonte: Plano Diretor da UFU, 2007.



Figura 3: Futuras instalações de empreendimentos imobiliários
Fonte: Site www.skyscrapercity.com, acessado em 15 de abril de 2014



Figura 4: Loteamento Spazio da Collina
Fonte: Spazio da Collina, 2011



Figura 5 e 6: Avenida lateral à UFU, onde localizarão os empreendimentos
Fonte: Site www.skyscrapercity.com, acessado em 15 de abril de 2014

O Campus Pontal implantado em 2005 na cidade de Ituiutaba foi o primeiro projeto de interiorização da UFU, e por estar plenamente implantado, constitui o principal objeto deste trabalho. O projeto compreende uma população acadêmica de 35.000 pessoas para ensino, pesquisa e extensão. Localizado na periferia de Ituiutaba, a dinâmica acontece na integração do campus na borda da cidade e os atuais impactos na morfologia urbana, como a valorização imobiliária, a modificação nos usos e novas atividades.

A gleba doada para a implantação do campus tem área de aproximadamente 500.000 m² e localiza-se no setor sul cidade, na área de expansão urbana, contígua a dois bairros populares: o Tupã e Santa Maria. Também próximo ao campus, localiza-se o Parque Municipal do Goiabal, conectado ao campus através do desenho do sistema viário ladeado por um parque linear.

A área no entorno do campus vem atraindo investidores do setor imobiliário, gerando uma grande especulação imobiliária. O loteamento Spazio da Collina, lançado em 2010, destinado à classe média e alta localiza-se ao lado do campus. Este loteamento possui quatrocentos terrenos e foi lançado pela mesma empresa que doou a gleba para a construção do Campus Pontal. Também nas intermediações do campus, houve um aumento no número de edificações comerciais e de serviços, como por exemplo, a implantação de um centro comercial. Conclui-se que tal análise permite visualizar a estrutura urbana e suas articulações com os espaços dos campi edificados, percebemos que o campus configura-se como uma nova centralidade funcionando como vetor de expansão do tecido urbano, configurando-se como polo de atração de investimentos.

O impacto dos campi da UFU na forma urbana.
O estudo de caso do campus Pontal.

PNUM
2015

PORTUGUESE
NETWORK OF
URBAN
MORPHOLOGY

AUTORES: RENATA APARECIDA VAZ RODRIGUES
renata.arquiteta@live.com
GLAUCO COCOZZA
glauco_cocoza@yahoo.com.br

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo
Faculdade de Arquitetura e Design
Universidade Federal de Uberlândia

FAUed
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design

PPGAU
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

UFU
Universidade Federal de Uberlândia

PROPP
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

UNIPAM
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PONTA GROSSA

Grandes equipamentos e transformações urbanas: o teleférico e o turismo no Complexo do Alemão

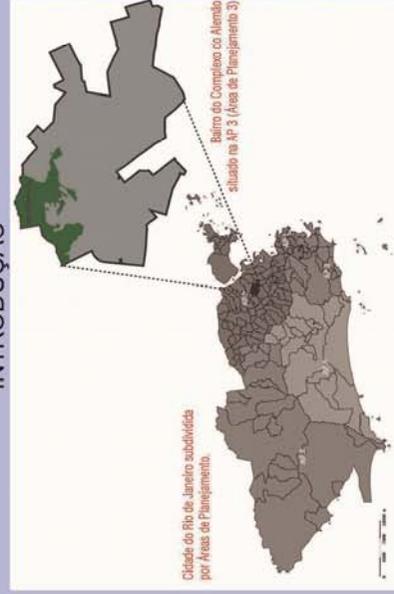
Esse trabalho é parte de pesquisa desenvolvida no Laurbam Proub FAU UFRJ, intitulada "Urbanismo na Sociedade de Risco: Estratégias de Planejamento, Projeto e Integração em áreas de conflito". A partir da indicação do Rio de Janeiro como uma das sedes da Copa do Mundo de Futebol em 2014 e de sede dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, houve um interesse dos governos das esferas municipal, estadual e federal para situar o Rio de Janeiro como cidade global, dentro de interesses financeiros que não necessariamente atendem interesses dos moradores desses lugares.

A ocupação de favelas pelas UPP's e a construção de equipamentos de infraestrutura são exemplos dessas políticas que buscam melhorar as condições de segurança da cidade e trazer a presença do estado para lugares onde este nunca esteve presente.

O caso estudado é o do teleférico do Complexo do Alemão, inaugurado em 2010, e que estabeleceu uma nova relação do lugar com o turismo. Esse equipamento de mobilidade urbana vem sido importante vetor de mudanças, mesmo ainda com problemas decorrentes da violência que impede um maior desenvolvimento dessas atividades no local.

A pesquisa trata da relação entre o turismo e a cidade, em especial nas favelas, estudando como esses novos equipamentos são importantes para uma maior integração das favelas com a cidade formal através do turismo.

INTRODUÇÃO



O TELEFÉRICO DO COMPLEXO DO ALEMÃO

MOVIMENTAÇÃO TURÍSTICA DO TELEFÉRICO

TELEFÉRICO | COMPLEXO DO ALEMÃO



• 8.400 visitantes por dia em alta temporada
- total de 12.000 visitantes / 70% visitantes

• R\$ 5 por trecho por pessoa

BOICINHO | PÃO DE AÇÚCAR



• 5.000 a 6.000 visitantes por dia em alta temporada

• R\$ 62,00 ida e volta por pessoa

CRISTO REDENTOR | CORCOVADO

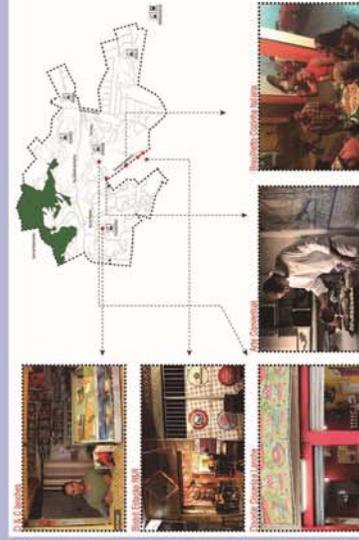


• 4.500 visitantes por dia em alta temporada

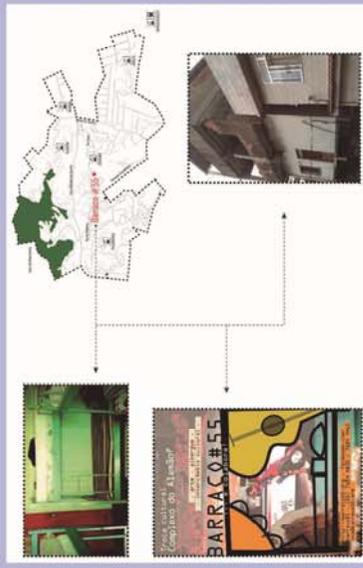
• R\$ 50,00 ida e volta por pessoa

Fonte: ANÁLISE ESTADÍSTICA DE 2013
Laurbam, p. 36

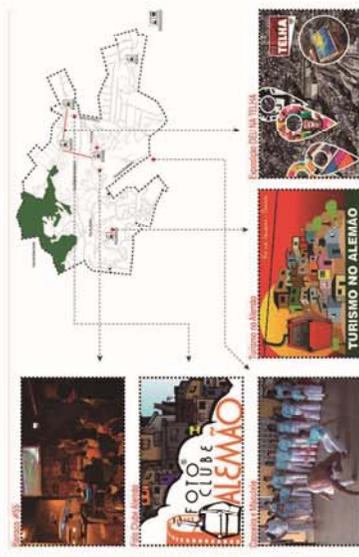
TURISMO E GASTRONOMIA



HOSPEDAGEM NO COMPLEXO DO ALEMÃO: BARRACO 55



TURISMO E CULTURA

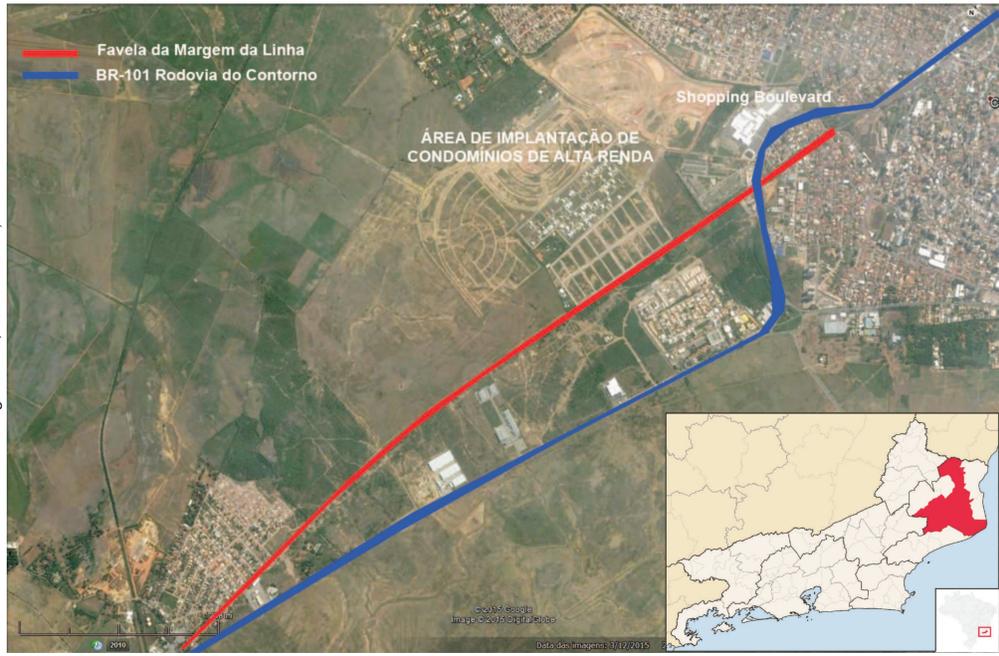




INTRODUÇÃO

A favela da Margem da Linha localiza-se, conforme figura ao lado, no município de Campos dos Goytacazes/RJ, a cerca de 270 km da capital do Estado. Assim como grande parte das favelas de Campos, a comunidade da Margem da Linha fica em uma área *non aedificandi*. Ela é composta por antigos trabalhadores do corte de cana-de-açúcar, que demitidos e perdendo o benefício das residências da Usina do Queimado, não tiveram alternativa senão ocupar a faixa localizada entre o pasto da usina e a linha ferroviária¹. Nesse sentido, residem ali há mais de 40 anos, totalizando cerca de 571 domicílios (IBGE, 2010). Em 2014, iniciou-se processo de remoção dessas famílias para o programa habitacional do governo municipal "Morar Feliz", a contragosto de muitos moradores. No intuito de apoiá-los em suas reivindicações e de elaborar estudos urbanos e arquitetônicos que possam embasar suas lutas, foi criado o programa de extensão "Arquitetura, inclusão e cidadania: Projetos de extensão para áreas de habitação de interesse social no município de Campos dos Goytacazes/RJ", coordenado pelos autores, no curso de Arquitetura e Urbanismo do IFF, atuando na comunidade desde março de 2014, com o apoio do Centro Juvenil São Pedro, localizado na comunidade, da Rede Salesiana de Ação Social.

Localização da cidade de Campos e da Favela da Margem da Linha. Fonte: Dos autores sobre Google Earth, 2015 e IBGE, 2010.



Naquele momento, a área que estava sendo ocupada não era de interesse imobiliário, a ocupação desordenada e a "solução" do problema habitacional pela autoconstrução e pela caracterização desses aglomerados subnormais servia aos poderes vigentes enquanto solução temporária para o problema da moradia popular. Todavia, quando o crescimento da malha urbana aproxima-se desta antiga periferia e a torna área de interesse do mercado imobiliário e de investimentos diversos, as populações em moradias precárias nesta favela tornaram-se alvo de remoções, neste momento, sob o discurso da área de risco, pela presença da linha férrea e da necessidade de regularização. A Margem da Linha está presente na área do vetor oeste de crescimento de investimentos públicos e privados, apresentando em seu entorno condomínio de alto padrão (em rosa no mapa abaixo), shopping e outros. Tais investimentos tem o corrido na cidade devido a mudanças recentes na estrutura produtiva municipal e regional, como é o caso do Complexo Logístico e Portuário do Açú e do Complexo Logístico e Portuário de Farol-Barra do Furado, que representam importantes investimentos e transformações socioespaciais, principalmente na área urbana, impactando na dinâmica populacional e econômica da cidade². O condomínio criado pela Prefeitura para realocação das famílias fica à cerca de 9km de onde estão, próximos de trabalho, escola e de uma série de serviços urbanos. A comunidade que foi expulsa de suas residências na antiga usina em direção à margem da linha férrea, hoje é mais uma vez posta à margem.



Faixa de domínio da Favela Margem da Linha. Fonte: Acervo programa Arquitetura, inclusão e cidadania: Projetos de extensão para áreas de habitação de interesse social no município de Campos dos Goytacazes/RJ.



Faixa de domínio e Centro Juvenil São Pedro. Fonte: Acervo programa Arquitetura, inclusão e cidadania: Projetos de extensão para áreas de habitação de interesse social no município de Campos dos Goytacazes/RJ.

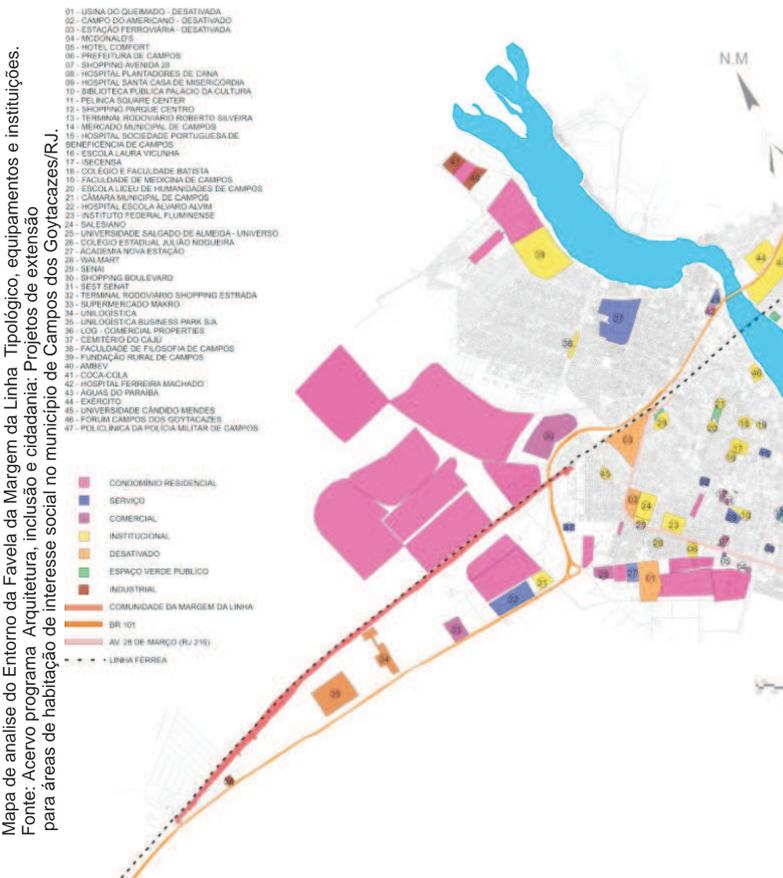


Seminário do grupo na comunidade. Fonte: Acervo programa Arquitetura, inclusão e cidadania: Projetos de extensão para áreas de habitação de interesse social no município de Campos dos Goytacazes/RJ.

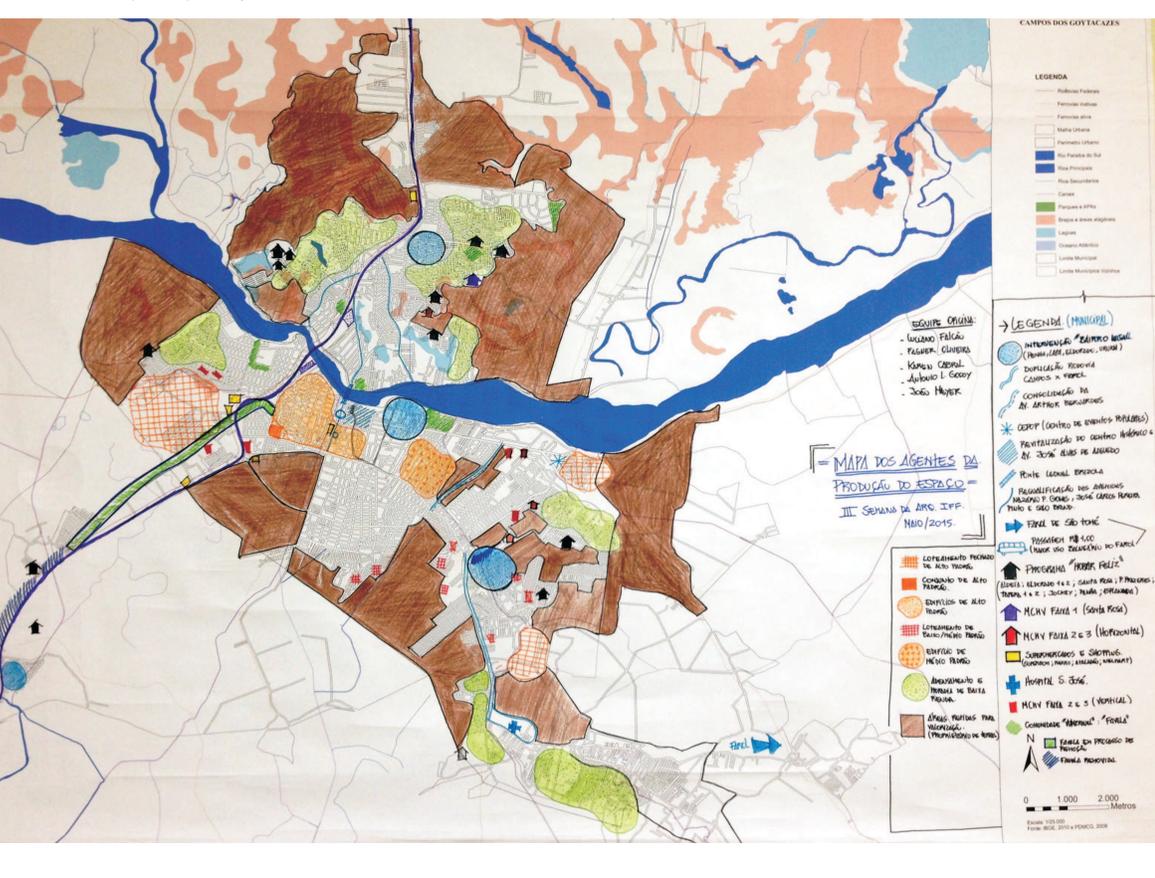
CONCLUSÕES

O mapa abaixo foi produzido em um exercício coletivo durante a 3ª Semana de Arquitetura e Urbanismo do Instituto Federal Fluminense, Campus Centro Campos dos Goytacazes. Durante uma oficina coordenada pelo professor Silvio Soares Macedo da USP, que durou dois dias, 25 e 26 de maio de 2015, a 1ª OFICINA QUAPÁ-SEL Campos dos Goytacazes no Instituto Federal Fluminense Campus Campos Centro, "Os sistemas de espaços livres na constituição da forma urbana contemporânea no Brasil: produção e apropriação QUAPÁ-SEL II - o caso de Campos dos Goytacazes". Neste exercício coletivo buscou-se compreender a dinâmica de produção do espaço urbano na cidade de Campos dos Goytacazes e foi possível chegar a inúmeras conclusões. As manchas marrons demonstram enorme quantidade de vazios, porém são na verdade terras de especulação imobiliária, retidas para valorização. As conclusões levantadas apontam a concentração da população de baixa renda na região norte da cidade (Guarus) e também nos extremos leste e oeste. A produção habitacional executada pelo poder público reforça essa tendência e segue o mesmo padrão. O novo vetor de ocupação de alta renda é o extravasamento do setor central à oeste, com loteamentos fechados acompanhados por grandes investimentos comerciais e de serviços. Vetor este localizado exatamente no entorno da favela analisada. A Prefeitura faz investimentos de remoção que reforçam os vetores de crescimento e investimento. A ação pública tem sido no sentido de garantir melhor aproveitamento e valorização das reservas fundiárias tanto na porção leste quanto na oeste. Como afirmou o professor Luiz de Pinedo Quinto Jr. durante a oficina, a estrutura fundiária é que efetivamente desenha a cidade de Campos dos Goytacazes.

¹ OLIVEIRA, D. B. B. et al (2012). *À Margem da Linha: exclusão social X defesa e garantia de direitos*, Disponível em: <http://inculturacao.salesianos.br>. Acesso em: 26 fev. 2014.
² MENDES, J. T. N.; GOMES, M. A. S.; SIQUEIRA, A. M. M. *Políticas Públicas, Moradia Popular e o Programa Morar Feliz em Campos dos Goytacazes-RJ: Uma Análise Acerca da Favela Margem da Linha*. *Libertas*, v. 14, n. 1, 2014.



Mapa dos agentes de produção do espaço. Fonte: Grupo Luciano Falcao, Fagner Oliveira, Karen Cabral, Antonio Godoy, João Meyer, Luiz de Pinedo, sobre IBGE, 2010 e PDMMG, 2007. 1ª OFICINA QUAPÁ-SEL (Coordenação Silvio Soares Macedo/USP) de 25 a 26/05/15 Instituto Federal Fluminense Campus Campos Centro.



INTRODUÇÃO

As políticas públicas relacionadas à habitação tiveram um grande avanço nos últimos anos. O planejamento de áreas voltadas à população carente e habitações de interesse social (HIS) passou a contemplar aspectos urbanísticos e adequar à infraestrutura com acessibilidade e ergonomia.

A Comunidade Mangabeiras, foco deste trabalho, está inserida nessa compreensão de mudança voltada ao uso de assentamentos precários. O principal objetivo deste trabalho está voltado a gerar um diagnóstico amplo da situação vigente da área, abrangendo e identificando o assentamento quanto a quantificação dos domicílios, as tipologias e suas caracterizações, além das intervenções realizadas nos últimos anos. Esse diagnóstico subsidiará a concepção de estratégias de ação, no que concerne a propostas de melhorias na área, adequando as principais necessidades aos demais projetos arquitetônicos que surgirão como produtos desse estudo.

MATERIAL E METODOLOGIAS

A Comunidade Mangabeiras está localizada no bairro Senador Arnon de Melo, em Arapiraca – AL. Seu número de habitantes é 958 pessoas (IBGE, 2010) e abriga o aterro sanitário da cidade (ver Figura 1). A área enfrenta graves problemas relacionados ao meio ambiente e geração de renda, uma vez que a maioria das famílias utilizam-se da coleta seletiva do lixo como único rendimento de subsistência.

O estudo sobre a comunidade teve início através dos principais instrumentos de legislação da cidade que englobam esta área, tais como o Plano Diretor, Agenda 21 e Plano Decenal; após esta etapa, foram realizadas visitas ao local e desenvolvidos questionários nos quais os moradores puderam demonstrar suas opiniões a respeito das principais demandas e problemas que afetam a comunidade.



Figura 1: Resíduos sendo separados e embalados para venda.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A cidade de Arapiraca, teve seu crescimento estimulado primordialmente entre as décadas de 1950 e 1980 devido à cultura do fumo, porém com a queda de tal produção gerada pelas políticas de combate ao tabagismo o viés de crescimento passou a ser o comércio, visto que a cidade já tinha se tornado um centro regional, a partir da década de 2000, foi a especulação imobiliária que causou um crescimento acelerado e desordenado da cidade com o apoio do poder público que dentre algumas medidas ampliou os limites da zona urbana do município inserindo nele comunidades de características rurais e sem os devidos benefícios que o processo de urbanização deveria contemplar, dentre elas a Comunidade de Mangabeiras (ver Figura 2).



Figura 2: Rua sem calçamento da Comunidade de Mangabeiras.

A Comunidade teve sua origem através dos hábitos dos primeiros moradores de jogarem lixo em um local específico da comunidade. Com o aumento na produção de resíduos sólidos gerados pelo desenvolvimento urbano, a prefeitura descartava o lixo da cidade na comunidade. Assim foi despertando o surgimento de uma geração de emprego e renda, atraindo moradores de baixa renda para a localidade, formando então a “comunidade em torno do lixão”. O local que através de projetos do poder público na década de 1980 deveria ter sido convertido em aterro sanitário, não passa de um lixão controlado que segundo planos da prefeitura e cumprimento de leis federais será desativado assim que um aterro sanitário for implantado no município. Além da busca por uma fonte de renda com a catação de lixo a comunidade teve sua população expandida no começo da década de 1990 graças ao déficit habitacional do município que levou o prefeito da época a implantar em 1989 um conjunto habitacional no local com a doação de casas populares, porém sem a devida infraestrutura urbana.

Atualmente no local existe mais de 250 famílias, onde algumas sobrevivem diretamente do lixão e outras possuem atividades lucrativas fora da comunidade. No geral as condições de vida da população são totalmente precárias devido a falta de saneamento básico, vias pavimentadas, proximidade com o lixão, além de não possuírem atendimento direto de serviços público como saúde e segurança e transporte público.

Pelas visitas a comunidade, alguns fatores ficaram evidentes. Em relação às necessidades da comunidade, 45% dos entrevistados identificaram o saneamento básico, 33% relatou a falta de segurança e 26% citou a necessidade de unidade de saúde básica. Em relação à desativação do lixão, 73% dos entrevistados relatou que sairiam da comunidade caso isto ocorresse. Em relação à habitação, os resultados demonstraram que 45% são de alvenaria sem reformas, 33% de alvenaria com reformas improvisadas e 12% de taipa.



Figura 3: Zoneamento geral das propostas de planejamento urbano na Comunidade de Mangabeira



Figura 4: Proposta das novas habitações Mangabeira

CONCLUSÃO

A partir deste levantamento, foi possível identificar as necessidades da comunidade Mangabeiras e assim lançar uma proposta de intervenção urbana (ver Figura 3): requalificação da área do lixão, prevendo a sua desativação, implantação de unidades habitacionais que substituam as moradias precárias (ver Figura 4), implantação de infraestrutura básica, construção de unidade de policiamento e de unidade de saúde, bem como espaços de cultura e lazer. Para que assim a população da comunidade possa usufruir dos benefícios de um processo de urbanização com qualidade.

REFERÊNCIAS

- **A cidade do futuro: Agenda 21 Arapiraca.** Secretaria Municipal de Planejamento. Arapiraca-AL, 2008.
- **Plano Decenal de Arapiraca: desenvolvimento territorial sustentável no agreste alagoano.** Secretaria Municipal de Planejamento. Arapiraca-AL. 2012.
- **Plano Diretor Participativo do Município de Arapiraca.** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA e Coordenação para Elaboração do Plano Diretor e Agenda 21. Novembro, 2005.

O ANTAGONISMO DA URBANIZAÇÃO PERIFÉRICA BRASILEIRA

O processo de urbanização das grandes cidades brasileiras na era pós-moderna (principalmente nas últimas três décadas) intensificado pela disseminação de políticas neoliberais, multiplicou o número de favelas e assentamentos precários, ao mesmo passo que a população com maior renda migrou para espaços segregados e para as bordas das cidades.

Essa **segregação espacial de classes sociais** devido a causas distintas, tais como o valor da terra, proximidade a serviços, entre outros, atuam na mesma tragédia urbana a partir do momento em que os tecidos urbanos tendem a ficar rarefeitos em alguns locais e densificados em outros, gerando custos financeiros e sociais. Gera também, maiores distâncias a serem percorridas, subutilização da infraestrutura e aumento artificial do preço da terra.

Com essa perspectiva, o antagonismo na ocupação urbana de cidades grandes e médias se desenvolve a partir do momento onde as distintas partes se afastam, migram em sentidos opostos, cada grupo com suas condicionantes e desejos, porém cometem o mesmo ato de renegação da cidade e segregação espacial. Divididas por barreiras visíveis ou invisíveis, o processo de periferização segue se manifestando em meio a uma euforia construtiva, onde a busca pelo "espaço próprio", resulta em uma cidade ocupada sem o planejamento necessário, desrespeitando os impactos desse crescimento sobre o meio ambiente.



ÁREA RENOVA SP - CABUÇU DE BAIXO

A **periferia abastada** se apresenta como uma expressão de um desejo de viver em outra cidade, uma cidade sem conflitos. Busca-se o encontro bucólico com a natureza, a partir de ferramentas de vigilância e barreiras espaciais próprias. Aqui o uso é predominantemente residencial, e sua integração com as áreas de serviços e comércio ocorre a partir dos veículos particulares, praticamente de maneira individual. O resultado dessa urbanização exclusiva constitui um atentado contra a vida comunitária e colaborativa, como nos casos do Alphaville nos arredores de SP ou Nordelta, próximo a Buenos Aires, esses espaços representam tendências dos privilegiados, que levantam seus muros para tentar salvar seu mundo de exclusividades e confortos.

Esse grupo tem em muitos casos a legislação urbana a seu favor, como afirma Villaça, ao dizer que, foi sobre o berço das elites, na égide do embelezamento que nasceu o planejamento urbano brasileiro, partindo de inspirações francesas. Porém, quando os problemas urbanos ganham novas dimensões e a preocupação social surge no contexto, o plano não é mais cumprido.



CONJUNTO DE CONDOMÍNIOS NORDELTA - ARGENTINA



CONJUNTO DE CONDOMÍNIOS NORDELTA - ARGENTINA

A **periferia pobre** por sua vez, não busca se afastar, ela é repelida para áreas distantes de ofertas de serviços. Ela sofre com a carência de infraestrutura, onde perdura a construção de pequenas casas geradas a partir da autoconstrução, em lotes mais baratos que os das regiões centrais sendo muitas vezes, junto a conjuntos habitacionais populares de produção pública ou lotes ocupados em áreas de risco. Essas ocupações estão ligadas a predação ambiental, como as ocupações das margens das represas Billings e Guarapiranga na região metropolitana de São Paulo, trazendo muitas consequências, como a poluição de recursos hídricos e mananciais, enchentes, morte por desabamentos, entre outras.

Aqueles que residem aqui, gastam um tempo elevado, em deslocamentos casa-trabalho-casa ratificando seu atestado de exclusão. Através do seu trabalho, obtém "melhorias" para seus bairros, aumentando ao mesmo tempo o preço da terra, que beneficiará os proprietários de terras vazias próximas, tendo ligação direta com a especulação imobiliária.



ÁREA RENOVA SP



DESLIZAMENTO EM PERIFERIA DE SALVADOR - 2014

Em toda sua complexidade a **"cidade" tem se apresentado como uma imagem contrária a qualidade de vida**. Onde o desprivilegio alcança as mais diversas cidades, das industrializadas e desenvolvidas até as latino-americanas e de economias de desenvolvimento tardio. Nesse contexto, a liberdade de movimento é cedida para o capital e as fronteiras do espaço para os seres humanos, a depender de sua posição social.

É preciso reconhecer que a arquitetura brasileira buscou uma imagem, um ideário de redenção de toda uma nação através do "projeto nacional" materializada em diversos momentos como na criação de Belo Horizonte, Goiânia e Brasília (que resultou sendo a cidade mais marcadamente segregada em todo o Brasil).

Bem ou mal, nossa festejada tradição moderna em arquitetura sempre alimentou a fantasia de estar na vanguarda da integração das classes sociais mais desfavorecidas - para ficarmos no eufemismo - no processo de construção nacional de uma sociedade industrial homogênea e coerentemente moderna (ARANTES, 1997: 131).



ÁREA RENOVA SP - CABUÇU DE BAIXO

Mas afinal, por que segregamos tanto o espaço? Para a professora e antropóloga de Oxford, Rosana Pinheiro Machado, a repulsa à mistura é um resultado de anos de desigualdades sociais no país. "O que está por trás é o desejo de distinção em uma sociedade colonizada como a nossa e marcada por uma grande estratificação social. Porém esse fenômeno ocorre em todas as classes. Em determinados casos, o cidadão com mais bens em uma comunidade carente, busca se diferenciar através de sua "ostentação", assim como o mais rico busca algum destaque em seu próprio meio através dos camarotes e áreas VIPs. "Afinal, o modelo hegemônico de distinção é perverso e evasivo, se espalha."

Toda segregação tende a enfraquecer as relações sociais e a intensificar a intolerância ao próximo. Que visão teremos quanto as desigualdades no futuro, sendo que a cada dia cresce o distanciamento? Conforme Mike Davis relata em seu já clássico livro "Planeta Favela", existem tendências, no processo de urbanização recente que são universais. "Neste planeta extremamente conflituoso, a dialética territorial essencial se encontraria entre os enclaves e recintos altamente protegidos e os crescentes subúrbios demonizados." (DAVIS, 2007)

Apesar dos desafios apresentados, a segregação não é um processo definitivo. Essas fronteiras de domínio são frágeis e podem cair de maneira imprevista quando os grupos sociais oprimidos se veem forçados, por crises econômicas, pela escassez de recursos naturais e oportunidades, como observamos nos levantes populares em Los Angeles de 1992 ou nos saques consequentes da crise Argentina de 2001 até a revolta da Taskim Square na Turquia em 2013.

Em uma sociedade onde erguemos barreiras espaciais entre semelhantes, demonstramos a segregação contida na nossa própria "humanidade". A segregação que está no cerne de questões a serem problematizadas.

Um possível enfrentamento as desigualdades, poderia vir a partir de uma matriz urbanística que aproxime o planejamento e a gestão urbana, a partir de uma nova simbologia engajada em uma prática verdadeiramente democrática.