

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE ARTES - PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM ARQUITETURA E URBANISMO**

CAROLINE BARRETO CALADO

**ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FACE À IMPLANTAÇÃO DE
PRODUTOS IMOBILIÁRIOS DE HABITAÇÃO VERTICAL EM CIDADES
MÉDIAS – O CASO DE CARUARU-PE.**

VITÓRIA, 2023

CAROLINE BARRETO CALADO

**ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FACE À IMPLANTAÇÃO DE
PRODUTOS IMOBILIÁRIOS DE HABITAÇÃO VERTICAL EM CIDADES
MÉDIAS – O CASO DE CARUARU-PE.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito para obtenção de título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Eneida Maria Souza Mendonça

VITÓRIA, 2023

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de
Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

C141a Calado, Caroline Barreto, 1996-
Análise da legislação urbanística face à implantação de produtos
imobiliários de habitação vertical em cidades médias. : O caso
de Caruaru-PE. / Caroline Barreto Calado. - 2023.
154 f. : il.

Orientadora: Eneida Maria Souza Mendonça.
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -
Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Artes.

1. Urbanismo. 2. Planejamento Urbano. 3. Mercado
Imobiliário. I. Mendonça, Eneida Maria Souza. II. Universidade
Federal do Espírito Santo. Centro de Artes. III. Título.

CDU: 72

CAROLINE BARRETO CALADO

“ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FACE A
IMPLANTAÇÃO DE PRODUTOS IMOBILIÁRIOS DE HABITAÇÃO
VERTICAL EM CIDADES MÉDIAS – O CASO DE CARUARU-PE”

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito
Santo, como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo.

Aprovada em 31 de março de 2023.

Comissão Examinadora

Profa. Dra. Eneida Maria Souza Mendonça
(orientadora – PPGAU/UFES)

Profa. Dra. Daniella do Amaral Mello Bonatto
(membro interno – PPGAU/UFES)

Documento assinado digitalmente

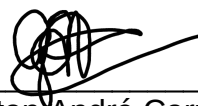


KAINARA LIRA DOS ANJOS

Data: 06/04/2023 10:56:37-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Kainara Lira dos Anjos
(membro externo – UFCG)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Carretta", written over a horizontal line.

Prof. Dr. Giovanilton André Carretta Ferreira
(membro externo – UVV)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
ENEIDA MARIA SOUZA MENDONCA - SIAPE 297736
Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/CAR
Em 31/03/2023 às 14:15

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/681865?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
DANIELLA DO AMARAL MELLO BONATTO - SIAPE 1292466
Departamento de Arquitetura e Urbanismo - DAU/CAR
Em 03/04/2023 às 15:43

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/683299?tipoArquivo=O>

“Mantente en el camino. Hay una Verdad. Hay un Destino, un Propósito y una Esencia en él. Sigue buscando. Lo encontrarás.”

John Piper.

AGRADECIMENTOS

Ao grande Arquiteto do Universo, minha gratidão sempre, por me conduzir pelos caminhos preparados por Ele. A Ele seja dada toda honra e toda glória.

Gostaria de agradecer também ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU, da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) pela grande acolhida e experiências proporcionadas. E ao Núcleo de Arquitetura e Urbanismo – NAU, do qual sou integrante.

À minha grande orientadora, a professora Dra. Eneida Mendonça por toda condução durante esta pesquisa, pelos ensinamentos durante todo o desenvolvimento e por seus preciosos conselhos. Eu não poderia ter tido melhor orientação que a dela.

Agradeço também aos professores do PPGAU, em especial as que tive maior contato nas disciplinas e que contribuíram para o andamento desta pesquisa: às Dras. Renata Hermann, Clara Miranda e Flávia Botechia.

Aos colegas durante essa jornada acadêmica, meu muito obrigado. E cito aqui uma grande amiga, Manoela Monjardim, que dividiu comigo os melhores e piores momentos do curso.

Por último e não menos importante, agradeço aos meus pais, pelo apoio incondicional e pelo incentivo de sempre para que eu me torne uma profissional cada vez melhor. Também não poderia deixar de agradecer a quatro professores especiais que me incentivaram a seguir na carreira acadêmica, a Dra. Kainara Anjos, o Me. Gustavo Miranda, a Me. Tamyres Pedroza e o Me. Erichsen Sabóia.

A todos que de alguma forma me incentivaram e contribuíram para que eu pudesse chegar até aqui, o meu muito obrigada.

LISTA DE FIGURAS

<i>Figura 01: Diagrama metodológico da pesquisa.</i>	25
<i>Figura 02: Edifício Martinelli, 1924.</i>	34
<i>Figura 03: À esquerda, Edifício São Carlos. À direita, Edifício Breda.</i>	40
<i>Figura 04: Primeiros edifícios residenciais de Boa Viagem em Recife. (Califórnia - 1, Acaiaca - 2 e Holiday - 3, respectivamente)</i>	44
<i>Figura 05: Localização de Caruaru.</i>	57
<i>Figura 06: Território de Caruaru e seus vetores de expansão.</i>	58
<i>Figura 07: Mapa de identificação da região do polo têxtil.</i>	59
<i>Figura 08: Catedral de Nossa Senhora da Conceição, localizada no centro urbano original de Caruaru. Foto: Paulo Santos, 1940.</i>	60
<i>Figura 09: Mapa Conjectural de aproximação da formação do núcleo urbano de Caruaru-PE (1800).</i>	61
<i>Figura 10: Antiga Rua do Comércio, atualmente Rua 15 de Novembro (1940).</i>	62
<i>Figura 11: Matriz de Nossa Senhora das Dores no início do século XX.</i>	62
<i>Figura 12: Mapa Conjectural de aproximação da formação do núcleo urbano de Caruaru-PE (1820).</i>	63
<i>Figura 13: Redesenho de localização do núcleo urbano original, com destaque para a formação de um novo traçado de expansão em direção ao eixo da linha férrea da Companhia Great Western. Destaque para as edificações importantes implantadas nesse contexto de expansão.</i>	65
<i>Figura 14: Vista aérea (1920 - década estimada), com destaque para as construções religiosas que conformaram o centro urbano do município. Em vermelho, indicação da Catedral de Nossa Senhora da Conceição, em amarelo indicação da Catedral de Nossa Senhora das Dores. Em laranja, indicação da Estação Ferroviária de Caruaru e em roxo, indicação do Caminho para a Lagoa, atual Av. Rio Branco.</i>	66
<i>Figura 15: Mapa comparativo com localização inicial da feira e localização após a transferência em 1992.</i>	67
<i>Figura 16: Vista aérea (1930 - data estimada) com destaque (em vermelho) para o Caminho das boiadas que vem a ser chamada Rua do Comércio e atualmente é nomeada Rua 15 de novembro e em laranja, a previsão do que hoje é a BR-104. Ao fundo, o Monte Bom Jesus, e em amarelo a indicação da Capela de Santa Luzia.</i>	68

<i>Figura 17: Mapa de localização dos bairros adjacentes ao centro original.</i>	69
<i>Figura 18: Praça Sérgio Loreto (1925)</i>	69
<i>Figura 18: Antiga Praça Sérgio Loreto e Igreja do Rosário, à esquerda, demolida;</i>	70
<i>Figura 19: Casa Paroquial, à esquerda. Templo Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário (2023), à direita</i>	70
<i>Figura 20: Mapa de crescimento de Caruaru-PE relacionando a períodos temporais.</i>	71
<i>Figura 21: Caminho que posteriormente se tornou BR-232 (Foto de 1941), à esquerda. À direita, bairro Petrópolis, ao fundo, BR 232 já construída (Foto de 1961).</i>	72
<i>Figura 22: Cidade de Caruaru, 1955. Destaque para o Morro Bom Jesus.</i>	72
<i>Figura 23: Cidade de Caruaru, 1956. Destaque para o Morro Bom Jesus.</i>	73
<i>Figura 24: Mapa de crescimento urbano territorial de Caruaru-PE de acordo com os períodos de políticas habitacionais brasileiras.</i>	74
<i>Figura 25: Vila Kennedy Caruaru (1960 – década estimada)</i>	75
<i>Figura 26: À esquerda Mapa de Caruaru para o ano de 2004, com destaque dos acréscimos por loteamentos abertos ou fechados, até 2015. E à direita Mapa de Caruaru para o ano de 2015, com destaque dos loteamentos fechados.</i>	76
<i>Figura 27: Mapa de localização dos bairros em Caruaru (2019).</i>	76
<i>Figura 28: À esquerda Rua Oswaldo Cruz e à direita, início da Avenida Agamenon Magalhães (1950).</i>	77
<i>Figura 29: Vista aérea do centro urbano do município de Caruaru na década de 1940. Destaque para a implantação da Avenida Agamenon Magalhães em vermelho. Em amarelo, destaca-se a Matriz de Nossa Senhora das Dores, em laranja, a Estação Ferroviária e em roxo o possível caminho que se tornaria posteriormente a BR-104.</i>	78
<i>Figura 30: Mapa de aproximação da ocupação da malha urbana de Caruaru até os anos 1950. Em rosa claro, limite do centro urbano original, em laranja, indicação dos limites do bairro Maurício de Nassau e em roxo marcação da Avenida Agamenon, principal eixo de ligação da BR-104 ao centro urbano do Município. Em marrom, marcação do limite da malha urbana municipal até os anos 1950.</i>	79
<i>Figura 31: Edificações Residenciais padrão dos bairros Indianópolis e Universitário.</i>	79

À esquerda, a Av. José Rodrigues de Jesus (Indianópolis) e à direita a Av. Amazonas (Universitário).	79
Figura 32: À esquerda Primeira construção FADICA (1959). À direita, prédio após reforma e expansão (1990).....	80
Figura 33: Avenida José Rodrigues de Jesus (Década estimada - 1940). Destaque para o Morro Bom Jesus ao Fundo e para a Matriz de Nossa Senhora do Rosário, indicação em amarelo	81
Figura 34: Mapa de localização de bairros com alta presença de verticalização atualmente.....	82
Figura 35: Zoneamento aproximado da descrição das zonas no PDM de 1977, com destaque para a localização do centro urbano original e a antiga Rua do Comércio, atual Rua 15 de Novembro.	86
Figura 36: Simulação de ocupação dos lotes do centro original e do centro expandido para o uso multifamiliar, com os parâmetros exigidos pelo PDM 1977.	88
Figura 37: Mapa de Zoneamento Município de Caruaru-PE (2004).	91
Figura 38: Mapa de localização das Zonas Residenciais em Caruaru.	92
Figura 39: Mapa de Zoneamento Município de Caruaru-PE (2019).	98
Figura 40: Simulação de ocupação dos lotes nas Zonas de Adensamento Construtivo 4 e 5 e na Zona de Centro Expandido.....	101
Figura 41: Adensamento construtivo no Maurício de Nassau.	102
Figura 42: Rua Projetada que liga a BR 104 a Rua Visconde de Inhaúma.	102
Figura 43: Edifícios localizados na Rua Ana Maria da Silva Brasileiro, bairro Agamenon Magalhães, Caruaru-PE	103
Figura 44: Primeiro sobrado com três pavimentos localizado na antiga Rua do Comercio, atual Rua 15 de novembro (Foto de 1906 – MARQUES, 2012).	105
Figura 45: Rua do Comércio, Foto 01 Vista para a Catedral de Nossa Senhora das Conceição. Foto 02 Vista para a praça da Feira. Destaque em vermelho para as edificações com maior altura que começaram a abrigar comércio e serviços de escritório. E em amarelo, o edifício da Casa Zé trigueiro (registros de 1920 – data aproximada).....	106
Figura 46: Vista aérea (1950 – data estimada) do centro urbano onde é possível perceber a Rua do Comércio com a feira em pleno funcionamento (indicação em amarelo) e os edifícios verticais com, de 04 a 06 pavimentos implantados.....	106

<i>Figura 47: Mapa de implantação dos primeiros edifícios verticais no centro urbano original e no centro expandido. Em vermelho, estão os edifícios verticais implantados no centro urbano original.</i>	<i>107</i>
<i>Figura 48: Palácio Municipal Jaime Nejaime– Sede da Prefeitura Municipal (1970).</i>	<i>108</i>
<i>Figura 49: A esquerda, sede do Banco do Brasil. A direita, Grande Hotel em 1970.</i>	<i>108</i>
<i>Figura 50: Mapa Número de domicílios do tipo Apto por setores censitários de Caruaru (IBGE, 2010).</i>	<i>110</i>
<i>Figura 51: Skyline com concentração de edifícios nos bairros Maurício de Nassau e Universitário.</i>	<i>112</i>
<i>Figura 52: Skyline dos bairros Nossa Senhora das Dores e Indianópolis ao fundo.</i>	<i>112</i>
<i>Figura 53: Mapa de localização dos edifícios verticais (de uso residencial, comercial/empresarial e misto) no centro urbano e centro expandido de Caruaru (2023).</i>	<i>114</i>
<i>Figura 54: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro urbano original com usos do solo.</i>	<i>116</i>
<i>Figura 55: Rua 15 de Novembro em trechos distintos onde há a presença de edifícios verticais de uso misto.</i>	<i>117</i>
<i>Figura 56: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais por período de implantação, no bairro Nossa Senhora das Dores.</i>	<i>118</i>
<i>Figura 57: Levantamento dos usos dos edifícios do Centro Histórico por períodos de construção.</i>	<i>119</i>
<i>Figura 57: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Centro Histórico.</i>	<i>119</i>
<i>Figura 58: Avenida Agamenon Magalhães, rumo ao Centro Urbano Original (2012).</i>	<i>121</i>
<i>Figura 59: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (M.N) com usos do solo.</i>	<i>122</i>
<i>Figura 60: Imagens do Maurício de Nassau.</i>	<i>123</i>
<i>Figura 61: Mapa com períodos de implantação de edifícios no bairro Maurício de Nassau.</i>	<i>124</i>

<i>Figura 62: Levantamento dos usos dos edifícios do Maurício de Nassau por períodos de construção.</i>	<i>125</i>
<i>Figura 63: Avenida Agamenon Magalhães (2022)</i>	<i>126</i>
<i>Figura 64: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Maurício de Nassau.</i>	<i>126</i>
<i>Figura 65: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (UNIVERSITÁRIO) com usos do solo.</i>	<i>128</i>
<i>Figura 66: Tipologias Edifícios Verticais do Universitário</i>	<i>129</i>
<i>Figura 67: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais no bairro Universitário.....</i>	<i>130</i>
<i>Figura 68: Levantamento dos usos dos edifícios do Universitário por períodos de construção.</i>	<i>131</i>
<i>Figura 64: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Universitário.....</i>	<i>132</i>
<i>Figura 65: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (INDIANÓPOLIS) com usos do solo.</i>	<i>133</i>
<i>Figura 66: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais no bairro Indianópolis.....</i>	<i>134</i>
<i>Figura 67: Levantamento dos usos dos edifícios por períodos de construção no Indianópolis.....</i>	<i>135</i>
<i>Figura 68: Imagens do Indianópolis</i>	<i>136</i>
<i>Figura 69: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do bairro Indianópolis.....</i>	<i>136</i>

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 01: Síntese dos parâmetros urbanísticos para Usos Residenciais – PDM 1977</i>	<i>87</i>
<i>Tabela 02: Síntese dos parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais e Eixo de Atividades Múltiplas ZAM I – PDM 2004</i>	<i>93</i>
<i>Tabela 03: Síntese dos parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais e Eixo de Atividades Múltiplas– comparação dos parâmetros de Outorga Onerosa.</i>	<i>94</i>
<i>Tabela 04: Síntese dos parâmetros urbanísticos (Zonas Residenciais, Eixo de Atividades Múltiplas e Zona de Centro Expandido) – comparação dos parâmetros da LC 33/2012 e LC 72/2019.</i>	<i>99</i>
<i>Tabela 05: Número de processos aprovados por ano em Caruaru-PE (SEURB).</i>	<i>111</i>
<i>Tabela 06: Valores do metro quadrado construído e a construir nas áreas de centro original e expandido em Caruaru-PE.</i>	<i>113</i>

LISTA DE SIGLAS

BNH – BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO
COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR
EAM – EIXO DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS
EC – ESTATUTO DA CIDADE
IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
OODC – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
PDM – PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PDMC – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CARUARU
PEUC – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA
PMCMV – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
SBPE - SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO
SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO
TDC – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
ZAC – ZONA DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO
ZAM – ZONA DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS
ZCE – ZONA DE CENTRO EXPANDIDO
ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
ZR – ZONA RESIDENCIAL
ZPA – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
ZPC – ZONA DE PROTEÇÃO CULTURAL
ZRA – ZONA DE RESTRIÇÃO DO AEROPORTO

RESUMO

Cidades médias e centros urbanos interioranos têm vivenciado significativas transformações estruturais, territoriais e dinâmicas constantemente, revelando a importância de estudos sobre o processo de desenvolvimento desses municípios e o impacto que exercem as legislações como instrumento condutor de ordenamento espaço-territorial. Nesse processo de crescimento do espaço urbano, destaca-se a dinâmica de incentivo aos produtos imobiliários verticais, fruto do trabalho de agentes que interferem e induzem os investimentos em determinadas porções territoriais das cidades. Frente a esse cenário, o objetivo deste trabalho é identificar os fatores impulsionadores do processo de verticalização e transformações nas dinâmicas espaciais da área central e de centro expandido do município de Caruaru-PE, identificando a contribuição da legislação municipal no processo de inserção da tipologia edilícia vertical, sob a ótica das obrigatoriedades impostas pelo Estatuto da Cidade (2001). A metodologia de caráter misto, consistiu na análise histórico-evolutiva e geográfica do objeto de estudo, com foco no processo de verticalização, utilizando como ferramenta *software* de dados abertos para produção de mapas georreferenciados. Observou-se que, como cidade média e de pretensão desenvolvimento no Agreste Pernambucano, Caruaru têm experimentado nos últimos 30 anos um processo de valorização imobiliária, com a implantação de edifícios verticais, que influi diretamente no funcionamento do espaço urbano municipal. Esse processo de verticalização relaciona-se à modificação de parâmetros urbanísticos nas revisões dos PDM's de Caruaru, que levaram em conta a presença da produção desta tipologia em específico, para descrever as zonas em que o instrumento de Outorga Onerosa deveria ser disponibilizado, para aumento de potencial construtivo. Concluiu-se, portanto, que a aplicação do instrumento de OODC em Caruaru, difere do que é orientado pelo Estatuto da Cidade, resultando na produção de áreas de valorização expressivamente marcadas pela faixa de renda, valor imobiliário e infraestrutura diferenciada.

Palavras-chave: Verticalização; Cidade Média; Área Central; Centro Expandido.

ABSTRACT

Medium-sized cities and interior urban centers have constantly experienced significant structural, territorial and dynamic transformations, revealing the importance of studies on the development process of these municipalities and the impact exerted by legislation as a conducting instrument for spatial-territorial ordering. In this process of growth of urban space stands out the dynamics of incentives to vertical real estate products, the result of the work of agents that interfere and induce investments in certain territorial portions of cities. In view of this scenario, the objective of this work is to identify the driving factors of the verticalization process and transformations in the spatial dynamics of the central area and the expanded center of the municipality of Caruaru-PE. Identifying the contribution of municipal legislation in the process of insertion of the vertical building typology, from the perspective of the mandatory imposed by the City Statute (2001). The mixed methodology consisted of the historical-evolutionary and geographic analysis of the object of study, focusing on the verticalization process, using as a tool open data software for the production of georeferenced maps. It was observed that as a medium and propitious to development city in the Agreste Pernambucano, Caruaru have experienced in the last 30 years a process of real estate valuation, with the implementation of vertical buildings, which directly influences the functioning of the municipal urban space. This process of verticalization was relate with the modification of urban parameters in the revisions of the PDM's of Caruaru, which took into account the presence of the production of this particular typology, to describe the areas in which the Onerous Grant instrument should be made available, to increase the constructive potential. It was concluded, therefore, that the application of the OODC instrument in Caruaru differs from what is guided by the City Statute, resulting in the production of valuation areas expressively marked by income range, real estate value and differentiated infrastructure.

Keywords: Verticalization; Middle City; Central Area; Expanded Center.

Sumário	
Introdução	18
1. Problema de pesquisa	22
1.1 Objetivos	23
1.2 Metodologia	24
2. Fundamentação Teórica: Reflexões conceituais acerca da transformação da cidade por intermédio do processo de verticalização.	27
2.1 Interesse imobiliário e verticalização	27
2.2 Inserção da verticalização no Brasil	32
2.3 Perspectiva sobre Cidades Médias	47
2.4 A legislação urbana como resultado e fator de influência no processo de verticalização.	51
3. Perspectiva Histórico Evolutiva de Caruaru	57
4. Análise da Legislação dos Planos Diretores do Município diante da verticalização na área de estudo	83
4.1 Lei Complementar 2454/1977- Código de Urbanismo, obras e posturas e os parâmetros urbanísticos voltados à verticalização	85
4.2 Lei Complementar 005/2004 – Plano Diretor Municipal e a instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir	89
4.3 Lei Complementar Nº 072/2019 – Plano Diretor Municipal e a alteração do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.	96
5. Os produtos imobiliários verticais de Caruaru	105
5.1 Análise da localização e implantação de edifícios verticais em Caruaru - Evolução.	105
5.2 Localização e implantação de edifícios verticais em Caruaru – Contexto atual.	109
5.3 Características morfotipológicas do Centro Urbano Original	115
5.4 Características morfotipológicas do Centro Expandido	120
CONSIDERAÇÕES FINAIS	138

Introdução

As grandes e médias cidades do mundo vêm passando por transformações estruturais que afetam a vida de seus cidadãos de forma significativa, e a paisagem desses centros urbanos não está longe dessa discussão cotidiana, pois a forma de ocupação do território vem sendo alterada abruptamente.

Dentre esses fenômenos, um dos que têm potencializado a transformação da paisagem é a verticalização, decorrente de um processo iniciado ainda no século XIX. Somekh (1997) define a verticalização como a multiplicação do solo urbano de forma superposta, possibilitada por diversos fatores, tais como o uso do elevador e a inserção e utilização de novos materiais como o concreto, o aço e o vidro, aumentando o adensamento. No entanto, além dos fatores físicos, é importante destacar a “supervalorização” das áreas onde essa tipologia é inserida.

O processo de crescimento vertical já não é mais exclusivo das grandes metrópoles nacionais, podendo ser observado também em médias e pequenas cidades. Essa verticalização se destaca por ser elemento catalisador de investimentos do mercado imobiliário em áreas centrais e de centro expandido, alvo de uma busca pela supervalorização de seus terrenos. Estas áreas, terminam por sofrer uma mudança expressiva em sua paisagem urbana, com a inserção desses edifícios verticais, tendo sua forma de ocupação e dinâmica territorial alterada significativamente, com a valorização imobiliária em centros expandidos e criação de novas centralidades.

No Brasil, os primeiros edifícios foram introduzidos no fim do século XIX, início do século XX, onde, segundo Ramires (1998) o consumo de apartamentos, efetivamente se deu a partir do início da década de 1920 e teve grande expressividade nas cidades de São Paulo e no Rio de Janeiro. Os primeiros edifícios implantados nas áreas centrais atendiam comércio e serviços e posteriormente foram destinados prioritariamente à habitação, relata Passos (2006). Quanto à tipologia residencial vertical, inicialmente estava associada a residências de famílias de baixa renda. No entanto, é possível observar que a nova forma de morar se difundiu para a classe média por volta dos anos 1950.

Na cidade de São Paulo, essa “nova forma de morar” veio a restringir-se posteriormente a uma pequena parcela da população. Somekh (1997) afirma que entre a década de 1950 e 1970, morar em apartamento não era uma opção barata; [...] quem os ocupava nesse período era uma elite cultural, que aceitava os novos padrões de modernidade, ou uma classe média imigrante. Já no Rio de Janeiro, entre 1927 e 1929 tem-se a construção e inauguração do primeiro edifício, chamado Edifício Joseph Gire, mais conhecido como Edifício A Noite, com 22 pavimentos, que abrigou a sede do Jornal A Noite e posteriormente da Rádio Nacional. Contudo, segundo Ueda e Castro (2013) é na tipologia residencial que os edifícios verticais se popularizaram, vindo a ser inserida com os cortiços como solução provisória para uma demanda de habitação barata.

Em Recife, capital do Estado de Pernambuco, existem bairros, como Boa Viagem, que possuem uma paisagem expressivamente verticalizada. O bairro de Boa Viagem teve seu processo histórico de ocupação urbana iniciado em 1926, com a inauguração da Avenida Beira-mar, atual Avenida Boa Viagem (Souza, 2009). Esse processo ganhou força em meados de 1940, quando as casas de veraneio passaram a ser moradia permanentes. Dessa forma, foram construídos novos loteamentos urbanos e novas obras de infraestrutura, como a ponte do Pina (atualmente Ponte Agamenon Magalhães) em 1953. Isso foi suficiente para que o bairro se consolidasse e obtivesse valorização fundiária e imobiliária, podendo receber definitivamente a população de alta renda. Foi também na década de 50 que surgiram os “primeiros edifícios residenciais do bairro de Boa Viagem, o Califórnia, o Acaiaca e o Holiday”. (SOUZA, 2009, p.03)

Em cidades de médio porte, como é o caso de Caruaru-PE, fica evidente em sua paisagem a inserção da tipologia edilícia vertical em áreas de centro expandido, que funcionam como extensões do centro urbano “original” do município. Com um crescimento populacional de 144.646 habitantes registrados pelo IBGE em 1970, para 347.088 habitantes estimados em 2015, correspondendo a uma taxa de 139,96%, há no município uma valorização imobiliária e notam-se os primeiros registros de edifícios verticais com altura expressiva, acima de 08 pavimentos, construídos na década de 90: o Mont Blanc, o Tarciana, o Carlos Avelar e o Rodrigo Arruda, aprovados nos órgãos Municipais (CALADO, 2017).

Com a demanda, criada pelo setor imobiliário, através de investimentos recebidos, principalmente no ramo habitacional, conseguimos identificar zonas de expansão e oferta em edifícios verticais com características específicas, o que abre caminhos para a investigação. Pode-se destacar como estratégia de implantação dessa “nova forma de morar”, o grande *marketing* imobiliário, com elevada valorização de atributos como mobilidade, segurança, fácil acesso a comércio e serviços, entre outros, que segundo Vargas (2014), “é uma das formas de criar diferencial competitivo, principalmente em uma situação de concorrência” (VARGAS, 2014, P.58).

Com isso, foi possível perceber que rapidamente, Caruaru teve rapidamente sua paisagem modificada mediante a implantação de edifícios verticais em grande altura, atendendo aos interesses particulares das construtoras e incorporadoras frente a dinâmica econômica da cidade e da região. Faz-se necessário pensar acerca das transformações tipológicas e estruturais que essa cidade sofreu, e refletir sobre as questões urbanas, específicas na dinâmica desse grande centro, que desencadearam essa inserção de edifícios verticais que deu conformação ao território, que detém tamanha importância para o interior do estado.

Sendo assim, o objeto de estudo desta pesquisa é o município de Caruaru (Pernambuco), situado no interior do Estado, na região do agreste pernambucano. A abordagem empírica possui foco na área central da cidade e na zona de centro expandido onde pode-se verificar intenso processo de verticalização.

Isto posto, para análise, esta pesquisa compreenderá o recorte temporal da segunda metade da década de 1970 até o ano de 2022, englobando o período em que a primeira legislação e zoneamento do solo urbano foram instituídos no município, através do Plano Diretor Municipal em 1977, bem como a última revisão desta Lei que aconteceu em 2019, a fim de investigar se a legislação teve influência no processo de verticalização verificado no município e de que forma ela se articula com esse processo.

1. Problema de pesquisa

O principal problema desta pesquisa compreende a pergunta: Quais os fatores motivadores do processo de verticalização em áreas de centro expandido em cidades

que conformam centros regionais do interior, não metropolitanos e de que forma a legislação contribui para o processo de verticalização dessas cidades?

Busca-se com isso entender questões como: a lógica da localização desses empreendimentos, associada ao preço da terra, áreas com expressiva valorização e infraestrutura, destacando que, mesmo a produção do espaço urbano ocorrendo por diversos fatores, esta pesquisa prioriza como ponto de análise a articulação das normativas e legislações atuantes no município.

A hipótese é de que a legislação municipal tenha se moldado ao processo de abertura e inserção da tipologia vertical na região central e de centro expandido no município. Observa-se que existem grandes saltos de tempo entre os Planos Diretores de 1977, a revisão em 2004, a Lei complementar Nº41 em 2013 e a última revisão em 2019, o que reflete na dinâmica territorial e reprodução da cidade. Também especula-se que o forte dinamismo urbano que o município detêm como pólo têxtil (junto às cidades de Toritama e Santa Cruz), sendo classificado pelo REGIC/IBGE (2008) como Capital Regional C, atuando como centro de comércio e serviços de uma rede, formada com mais 25 outros municípios próximos, bem como a forte influência no setor criativo permitida pelo projeto Porto Digital por meio da instalação do Armazém da Criatividade e os eventos anuais que acontecem na cidade como a festividade do São João de Caruaru e o espetáculo da Paixão de Cristo de Nova Jerusalém (Distrito de Brejo da Madre de Deus – Município próximo a Caruaru), o que produz alta valorização imobiliária em pontos estratégicos da cidade, desencadeando investimentos concentrados.

1.1 Objetivos

O objetivo geral deste trabalho é identificar os fatores impulsionadores do processo de verticalização e as transformações nas dinâmicas espaciais na área central e de centro expandido em Caruaru-PE, no recorte temporal da segunda metade dos anos 1970 até os dias atuais. Sendo considerados edifícios verticais os exemplares a partir de quatro pavimentos.

Elaborou-se o levantamento dos primeiros edifícios verticais como contextualização do processo de verticalização no município, apresentando uma periodização e distinção dos períodos de implantação de edifícios para melhor

compreensão desse processo até os dias atuais, identificando também, o processo de produção do espaço urbano do município, sob a ótica da legislação.

Sendo assim os Objetivos específicos são:

- . Identificar e caracterizar os diferentes recortes históricos referentes ao processo de verticalização, avaliando a dinâmica desse processo de inserção de edifícios verticais para habitação no crescimento e formação do espaço urbano de Caruaru;
- . Analisar o crescimento e formação do espaço urbano e suas dinâmicas nas áreas de estudo;
- . Identificar a contribuição das legislações urbanas municipais no processo de verticalização analisando-as sob a óptica das obrigatoriedades impostas pelo Estatuto da Cidade, bem como a inserção específica do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

1.2 Metodologia

Quanto à metodologia, este trabalho de classificação histórico-dedutivo quanto ao método de pesquisa, possui metodologia de caráter misto, quantitativo e qualitativo, propondo-se a analisar, descrever, interpretar e avaliar os dados de modo indutivo e qualitativo. Quanto aos objetivos, essa pesquisa classifica-se como exploratória/explicativa valendo-se dos procedimentos de pesquisa bibliográfica, documental e de campo (GIL, 2017). Seu método de procedimento compreende o método histórico (MARCONI E LAKATOS, 2015).

Todo processo metodológico foi realizado em quatro etapas principais que compreenderam:

- Etapa 1 – pesquisa bibliográfica para fundamentação teórica sobre os temas: verticalização, cidades médias, centro expandido, interesse imobiliário e sobre a evolução urbana de Caruaru.
- Etapa 2 – levantamento documental e de campo sobre o processo de evolução urbana do município, além da sistematização de dados sobre aprovação dos edifícios verticais, identificando suas tipologias in loco e produzindo os mapas por meio de

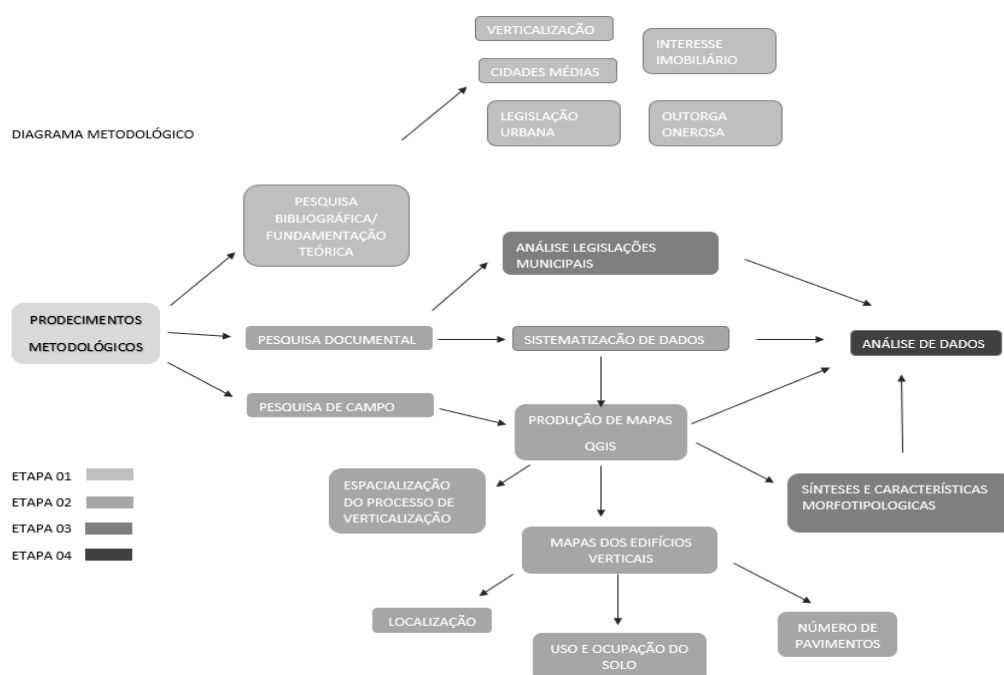
software aberto e geoprocessamento - QGIS. Nessa etapa também foi realizada a análise da legislação Municipal e sua influência no processo de verticalização.

. Etapa 3 – Elaboração dos mapas de identificação dos edifícios verticais nas áreas centrais e de centro expandido (levantamento in loco), identificando os usos, quantidade de pavimentos e períodos de ocupação separados entre os anos de 1980 e 2000, de 2001 a 2011 e de 2012 a 2022 (mapas produzidos também, por meio de software aberto e geoprocessamento – QGIS).

. Etapa 4 – Análise e cruzamento de dados levantados junto aos órgãos de planejamento da prefeitura, além da inclusão de dados censitários do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, para obtenção e cruzamento de informações de domicílios. Bem como a busca pelos preços de oferta nos *sites* das imobiliárias e ZAP imóveis, nos órgãos municipais e agentes imobiliários, a fim de avaliar a influência dos mercados atuantes nesses centros expandidos.

Para melhor visualização foi construído um diagrama metodológico que indica os procedimentos, as atividades e os relacionam a cada etapa apresentada.

Figura 01: Diagrama metodológico da pesquisa.



Fonte: A autora.

É importante ressaltar que em pesquisa à secretaria de urbanismo e obras, encontrou-se o primeiro obstáculo quanto à coleta de dados, para esta pesquisa, a inexistência de fontes cartográficas que datem do tempo de desenvolvimento desse núcleo central da cidade. Para tanto, utilizaram-se, registros iconográficos, fotografias e mapeamento por satélite – Google Earth, nos quais foi possível identificar os exemplares de edifícios verticais nas áreas centrais, e por meio destas estimar em quais décadas as imagens foram capturadas. Sabendo então a localização dos edifícios, foi possível os dispor em mapas georreferenciados utilizando o QGis, bem como identificar as primeiras edificações verticais e relacioná-las com sua formação, frente a sobreposição da malha urbana atual da cidade.

O próximo capítulo (capítulo 2), compreende a fundamentação teórica, versando sobre as reflexões acerca de transformações ocorridas nas cidades por meio do processo de verticalização. Sendo assim, aborda-se o interesse imobiliário e a verticalização, apresenta-se um panorama histórico da inserção da tipologia vertical no Brasil e posteriormente discute-se sobre a contribuição das legislações urbanas no processo de verticalização.

O capítulo seguinte (capítulo 3) trata de apresentar o panorama histórico evolutivo do município de Caruaru, compreendendo sua formação desde a gênese do município e abordando seus processos de expansão territorial até o presente momento.

No capítulo 4, apresenta-se a análise dos Planos Diretores de Caruaru, compreendendo desde a primeira legislação em 1977 até a última revisão em 2019. Analisando a forma com que essas leis municipais de Caruaru foram alteradas ao longo dos anos influenciando por vezes na (trans)formação da paisagem urbana, sendo essa análise crítica pautada por alguns parâmetros articulados às obrigаторiedades impostas pelo Estatuto da Cidade.

Posteriormente, o capítulo 5 versa e discute acerca dos produtos imobiliários verticais de Caruaru, apresentando a localização e implantação dos edifícios verticais na cidade e sua relação com os bairros onde essa tipologia está inserida.

Por fim, tem-se as considerações finais, seguidas das referências bibliográficas.

2. Fundamentação Teórica: Reflexões conceituais acerca da transformação da cidade por intermédio do processo de verticalização.

Com este capítulo de fundamentação teórica, buscou-se o entendimento acerca das temáticas de base e estado da arte sobre conceitos e (trans)formações das cidades, bem como a discussão sobre o interesse imobiliário responsável pela introdução da tipologia vertical. Apresentou-se também a compreensão do surgimento da verticalização nas cidades brasileiras, aproximando-se da realidade de cidades médias, assim como os instrumentos da legislação municipal, inseridos e utilizados para influenciar a inserção do processo de verticalização nas cidades médias (no caso dessa pesquisa especificamente a Outorga Onerosa do Direito de Construir).

2.1 Interesse imobiliário e verticalização

Segundo Corrêa (1989), a cidade é o lugar que recebe grandes investimentos de capital, seja em atividades localizadas ou no próprio espaço urbano, em sua produção, podendo esse espaço urbano ser avaliado por suas conexões com estrutura social, processos e funções. Esse mesmo espaço urbano é segundo o autor, simultaneamente fragmentado e articulado, onde cada uma de suas partes é dotada de inter-relações de intensidade variável, materializadas nas formas espaciais.

Corrêa (1989), afirma que especificamente no espaço urbano capitalista essa articulação se desenvolve por meio de relações espaciais que envolvem investimentos de “capital, mais-valia, salários, juros, rendas”, bem como “a prática do poder e da ideologia” (CORRÊA, 1989, P.8). Botelho (2007) assegura também que o espaço, durante o modo de produção capitalista, inseriu-se nos circuitos de valorização do capital, tanto pela mercantilização da terra, quanto por meio de parcelamento - seja por loteamento ou por empreendimentos verticais, ou, pela crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro. Portanto, segundo o autor, a produção do espaço começou a ser um “elemento estratégico para a acumulação do capital”.

Isto posto, para Botelho (2007) o espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade; sendo assim, tem-se no modo de produção capitalista, o espaço utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia, propiciando a obtenção de renda aos proprietários fundiários. Dessa forma, à medida em que a cidade vai se conformando como um grande negócio para o capital, as chamadas leis

de mercado começam a ditar as regras de ordenamento e configuração socioespacial urbana, trazendo danos a uma boa parte da população (BOTELHO, 2007).

Para Lefebvre (1979), a cidade é o espaço de produção, circulação e consumo, palco do conflito de classes, o que aponta perspectivas diferentes entre os diversos agentes que produzem este espaço. Corrêa (1989) descreve a ação desses agentes com determinada complexidade, incluindo práticas que desencadeiam um constante processo de reorganização espacial, tendo como via, a incorporação de “novas áreas ao espaço urbano, densificação no uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade” (CORRÊA, 1989, P.11).

Sendo assim, esses agentes são caracterizados por Corrêa (1989) como: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos; onde cada um desempenha papel significativo, dentro de marcos jurídicos de regulamentação e na diferenciação de estratégias para apropriação de renda da terra, no que tange à atuação dos três primeiros agentes aqui citados.

Em sua publicação mais recente, em um capítulo do livro *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*, de Ana Fani Carlos (2011), Corrêa aponta que esses agentes estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista, materializando os processos sociais na forma de ambiente construído, seja na rede urbana ou no espaço intraurbano.

É assim então, segundo Corrêa (1989), que a ação destes agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, reproduzindo as relações de produção, implicando na continuidade do processo de acumulação e tentando minimizar conflitos de classe, sendo essa uma atribuição particular do Estado. Desta forma, torna-se perceptível, que o espaço urbano adquire maior importância para o capital, ao passo que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista (BOTELHO, 2007)

O solo urbano passa então a obter todas as características de um produto de consumo, adquirindo valor de uso, valor de troca e valor de signo, tornando-se um bem escasso e disputado, o que passa a fortalecer o mercado imobiliário (VARGAS, 2014). Nesse contexto, o valor de uso passa a corresponder à utilidade do solo urbano, tanto para a produção de bens quanto para reprodução de força de trabalho,

ao qual demanda moradia, equipamentos e serviços como abastecimento, lazer, saúde, educação etc.

Já o valor de troca provém da relação quantitativa da mercadoria, que neste caso é o próprio solo urbano, com as necessidades criadas para o seu consumo (VARGAS, 2014). Botelho (2007) afirma que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, significando que para se usufruir de determinados atributos do lugar é necessário realizar o seu valor de troca, passando então os processos de valorização pela mercantilização do próprio espaço (SEABRA, 1998).

Do mesmo modo em que o espaço urbano adquire valor para comercialização, a arquitetura passa pelo processo de “comodificação”, se transformando em mercadoria (VARGAS, 2014). Ao passo que se tem os edifícios convertendo-se em *commodities* almejando o aspecto do que Vargas (2014) nomeia como “marketiabilidade”, começa-se a exigir uma “universalidade do produto imobiliário”, onde as edificações produzidas pelo mercado passam a ser pensadas como valores de troca, visando o lucro, e buscando um custo baixo de produção para que o lucro a ser adquirido com a venda do imóvel acabe por viabilizar o negócio, pensado na capacidade do mercado ao qual se destina.

Vargas (2014) afirma que, com essas estratégias, o mercado imobiliário passa a vender sonhos, sofisticação, *status* e a qualidade de vida agregados aos imóveis, imprimindo-os, o que a autora determina como valores de signo. Há, portanto, uma transformação do valor de uso do bem imobiliário para o valor de troca, tornando-o em mercadoria.

Neste sentido, Vargas (2014) aponta que o solo urbano passa a ser palco de disputa de diversos atores que acabam por interferir na definição do preço da terra, sendo o fator localização um conceito incorporado, contribuindo para a atribuição de um valor de signo maior ao bem imobiliário. Rosseto (2002) afirma que é justamente essa noção de mercadoria que faz com que o incorporador localize sua produção de acordo com as “preferências” do seu público-alvo.

Lacerda (1996) aponta que são os promotores imobiliários que dirigem as operações para localizações onde potencialmente obterão maiores margens de lucro. Sendo assim, o resultado passa a ser uma concentração de investimentos nestas determinadas localizações, o que estabelece um modelo próprio de ocupação. Uma vez que esse padrão passa a ser definido, os proprietários fundiários irão ocupar uma

melhor posição para se apropriarem dos ganhos fundiários, o que por consequência levam os promotores a reorientarem seus investimentos para outras zonas. A autora atribui a essa dinâmica, o motivo da estrutura interna da cidade apresentar zonas com diferentes etapas de ocupação (LACERDA, 1996).

Segundo Villaça (1998), o conceito de localização é definido como os atributos locais de um ponto do território, que definem suas possibilidades de relacionamento com os demais pontos desse território, onde é possível identificar as noções de deslocamento, acessibilidade e de sistemas de transporte como sendo os atributos envolvidos nesse conceito. Vargas (2014) afirma que, a dinâmica das cidades tem acontecido no sentido de adicionar novos atributos ao fator localização, incorporando fortemente a lógica do capital em criar localizações. No entanto, a autora ainda revela que, atualmente outros atributos passaram a compor o fator localização, como as características físicas, ambientais, paisagísticas, a tradição, a cultura e o *status*, criando uma diferenciação por valores imaginários que reforçam a segregação social, conforme a capacidade de pagamento pelo bem imobiliário. Sendo assim, os moradores pagam pelo que lhes é ofertado, pela renda e pelas necessidades criadas pelo mercado, ao passo que os investidores pagam pela oportunidade de lucro futuro e constante (SINGER, 1979).

Harvey (2005) aponta que a questão da localização confere monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar seu uso. Sendo assim, é desta maneira que os grandes proprietários de terra, com lotes mais bem localizados, próximos às facilidades urbanas ou áreas de novas centralidades, beneficiam-se, conseguindo destinar suas propriedades à demanda do mercado, promovendo loteamentos e empreendimentos de alto padrão. É justo nesse atendimento à demanda, que muitos proprietários se tornam também promotores imobiliários, sendo esta posição, dentro do mercado, a que possui maiores possibilidades de lucro (LIMA, 2018).

Vargas (1992) aponta que é estratégia de mercado desses promotores imobiliários, utilizarem-se dos meios de comunicação para informar, direcionar e induzir a preferência por determinadas localizações e tipos de imóveis. Esta estratégia de imposição de valores subjetivos que culminam em valores monetários para a edificação, se aplica também ao empreendimento edifício vertical, ao qual Lacerda (1996) afirma ser um modelo que considera a densidade-verticalidade como uma

variável determinante, admitindo que os promotores agrupem seus investimentos até o ponto de limite de atratividade do setor imobiliário, tendendo a concentrar essas operações em locais específicos na malha urbana.

Desta forma então, Lacerda (1996) assegura que a localização, não somente simboliza a distribuição de prestígio social, de poder, sucesso econômico, mas abrange outros critérios como tipo e qualidade da arquitetura, das habitações, remodelando a estrutura qualitativa da demanda final (LACERDA, 1996). É nesta perspectiva que Lacerda (2018) afirma que o carro-chefe dessa dinâmica passa a ser a destruição criativa, passando pela substituição de estruturas horizontais de altíssima qualidade ambiental para estruturas verticalizadas, sobrecarregando a infraestrutura existente, o sistema viário, de esgotamento sanitário e de drenagem, quando existentes (LACERDA, 2018).

Por todo esse cenário de estruturação do bem imobiliário, pode-se concluir que as transformações urbanas não se resumem ao desenvolvimento econômico, mas tem fortes ligações de disseminação de modelos ideológicos com relação a progresso, modernidade e *status*, sendo o Estado, o agente regulador de contradições entre a fração do capital e a produção do espaço, servindo à acumulação urbana, tendo em sua responsabilidade a regulação dos conflitos e interesses pela luta por qualidade de vida (SOMEKH, 2014). Lacerda (2018) afirma que, para esse mercado imobiliário de novas unidades habitacionais, as políticas públicas impulsionam os empresários a adotar o comportamento schumpeteriano¹, realizando novas combinações, traduzidas em inovações na forma de morar, significando uma destruição criativa, que aponta ser imprescindível às inovações espaciais à custa do aniquilamento das configurações espaciais preexistentes, tratando-se de disponibilizar novos padrões de arquitetura que se viabilizam em detrimento da destruição dos padrões herdados do passado (LACERDA, 2018).

Somekh (2014) afirma que no que tange a esse princípio de regulação, é comum, como aconteceu em São Paulo, por exemplo, o Estado incentivar o processo

¹ Segundo Shumpeter, em seu livro Ciclos Econômicos (1939), as inovações alteram o estado de uma economia. Sendo assim a introdução de uma inovação no sistema econômico funciona como um “ato empreendedor”, geralmente visando a obtenção de lucros extraordinários, o que o autor descreve como o rendimento acima da média do mercado.

de verticalização não apenas por meio de investimentos modernizadores e modeladores para adequação das formas espaciais constituídas pela tipologia edilícia vertical, mas também por forte atuação por meio da legislação e regulamentação urbanística, o que veio a ser reproduzido em muitas outras cidades de outros Estados brasileiros posteriormente.

No entanto, se faz necessário destacar, que a verticalização em si não é o problema, mas sim a forma em que foi e vem sendo implantada (GAGLIOTTI, 2012), bem como as consequências de sua implantação em áreas específicas e pré-selecionadas nas cidades. Se faz necessário entender que a legislação nesse processo, tem atuado para atender aos interesses de localização dos agentes imobiliários, agindo e intervindo em determinadas áreas e eixos da cidade que atendam a demanda em transporte, infraestrutura urbana e serviços.

O capítulo seguinte apresenta um panorama histórico para compreender o desenvolvimento do processo de verticalização nas cidades brasileiras, apresentando as duas grandes metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro, bem como aproximando das realidades de cidades nordestinas, como Maceió e Recife, capitais de Alagoas e Pernambuco, respectivamente.

2.2 Inserção da verticalização no Brasil

O processo de industrialização influenciou diretamente no processo de verticalização, oferecendo a possibilidade de novas técnicas e uso de novos materiais como o aço, o vidro e o concreto armado (especificamente no Brasil), conferindo um pretenso padrão de desenvolvimento e modernidade replicado e aplicado em diversas cidades do mundo.

Segundo Somekh (1997), a verticalização é o processo de multiplicação do solo urbano possibilitado pelo uso do elevador. Pode-se entender a verticalização como o adensamento em áreas urbanas, com a construção de edifícios verticais, geralmente em regiões centrais da cidade ou em bairros privilegiados. A autora aponta ainda que a noção de cidade vertical tem compreensão no que entendemos por edifício alto e arranha-céus. Portanto a essa ideia, acaba-se associando a característica de verticalidade, com o aproveitamento da terra urbana, classificado

como densidade e “o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, o que demonstra a relação verticalização/adensamento” (SOMEKH, 1997, P.28)

Mendes (1992) aponta que o solo urbano escolhido de forma seletiva possui a capacidade de receber edifícios de forma acelerada a partir dos ditames do grande capital. Assim, a verticalização é viabilizada pela técnica, mas, ocorre em função da necessidade do capital de multiplicar o solo e dele extrair uma renda fundiária. O preço da terra é determinado pelos diversos capitais que concorrem para sua apropriação, e sua consequente elevação resulta posteriormente na implantação do edifício vertical para habitação com uso das classes mais altas da sociedade. (UEDA, 2012)

A ideia de verticalização insere-se então, no contexto urbano das cidades contemporâneas a partir da inserção de uma nova tipologia conhecida como arranha-céus. Tendo em vista que este processo é desencadeado pela descoberta de materiais e técnicas construtivas inovadoras, a tipologia vertical abriga moradia e/ou local de trabalho distribuídos em pavimentos superpostos, possibilitando um maior número populacional exercendo as mais diferentes funções.

Segundo Villa (2002), os edifícios verticais fizeram surgir, no mundo ocidentalizado, um novo estilo com predomínio das massas e linhas verticais, fazendo as metrópoles conhecidas não pelas suas linhas naturais, mas pela *skyline* de edifícios cada vez mais altos, formada em seus horizontes. Na realidade das cidades brasileiras, podemos observar barreiras visuais formadas pelo enfileiramento de edifícios em sua paisagem urbana. Além disso, essas barreiras também funcionam como objeto de sombreamento de edifícios menores e impedem a devida circulação do ar onde esses edifícios são instalados.

Nas metrópoles, como é o caso de São Paulo, a verticalização passou a ser estimulada por volta dos anos 1920, como já informado. Atendendo à tipologia residencial e a partir dos anos 1940, passou a localizar-se principalmente fora da área central da cidade (SOMEKH, 1997). Cabe ressaltar, que a ação do Estado como agente produtor do espaço é caracterizada como uma das principais explicações para o desenvolvimento do fenômeno tal qual ocorreu, com significativo impacto na produção da legislação urbanística antes e depois do Código de Obras.

A autora destaca ainda que o crescimento vertical em São Paulo se caracterizou por dois processos diferentes, sendo o primeiro de ordem terciária ou de

escritórios, como uso original; e o segundo de ordem residencial, que é predominante até hoje. Estes processos possuem traços distintos tanto de produção, “constatando que o espaço urbano não era entendido como “lugar”, base de reprodução do capital, mas como parte integrante do processo de acumulação, sendo sujeito às leis de valor”; tanto de localização, sendo que esta categoria, “caracterizou-se pela reprodução de espaços verticalizados (concentração) e pela busca de novas fronteiras (expansão)” (SOMEKH, 1997, P.29).

Na cidade de São Paulo, é exatamente em 1920 que a Lei nº 2.332 é promulgada e regulamenta a altura de edifícios e do uso do elevador, elemento central no processo de verticalização, segundo Somekh (1997). Mas, somente em 1925 a prefeitura municipal solicita exigência de licenças, que só se tornam efetivas a partir de 1940, quando se é implementado o registro de elevadores (SOMEKH, 1997).

Também é por volta da década de 1920, que São Paulo recebe a construção de edifício do grupo do Italiano Giuseppe Martinelli, um arranha-céu com mais de 20 pavimentos, descrito como colossal bloco de concreto armado, o maior da América do Sul (GARREFA; GUERRA, 2011).

Figura 02: Edifício Martinelli, 1924.



Fonte: Arquivo O Estadão de São Paulo. Disponível em:
<<http://acervo.estadao.com.br/noticias/lugares,edifício-martinelli,7667,0.htm>>. Acesso em 12 de março de 2022

Somekh (1997) conta ainda, que em relação à legislação paulista vigente neste período, seu papel era limitar o potencial construtivo dos terrenos. Em contrapartida,

a mesma se restringia a controlar a verticalização até os anos 1957, estabelecendo alturas máximas, sempre mais altas que as praticadas e nem sempre resultando em um controle efetivo. Sendo assim, a legislação passava a ter o papel de veneração no planejamento das cidades, mas na realidade, passava a manter regras que eram substituídas sempre que interessava ao mercado imobiliário.

É exatamente neste momento que se formula a Lei nº5.621 de 1957 que propõe a limitação do coeficiente de aproveitamento a 4x a área do terreno para qualquer edificação na área urbana, ocasionando uma imposição e pressão dos construtores que conseguem ampliar esse potencial para 6x a área do terreno, apenas para edifícios comerciais. Segundo Somekh (1997), este mesmo coeficiente na prática passou a valer para edifícios residenciais, pois para meios formais, os construtores alegavam inicialmente o uso comercial, como para consultórios.

É somente a partir de 1967 com o Banco Nacional de Habitação (BNH), integrado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criados no regime militar em 1964, com o objetivo de financiar e produzir empreendimentos imobiliários (MELO, 2013), e aliado à criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que a destinação de edifícios verticais para unidades habitacionais se popularizou. O BNH com o passar do tempo, começou a financiar principalmente a compra e a construção de apartamentos para a classe média, o que marca esse período até 1971, como um período de grande ascensão econômica, segundo Somekh (1997).

Melo (2013) afirma que com a implementação do SFH, o mercado da promoção imobiliária privada baseada nos edifícios habitacionais veio a se consolidar por meio de uma explosão imobiliária, ao passo que o BNH foi responsável por produzir mudanças no sistema financeiro público e privado, promovendo a concentração de empresas de construção civil que visavam a acumulação capitalista mais do que a solução do problema habitacional (BOTELHO, 2007)

É a partir dos anos 1972 que a verticalização encontrou na lei do zoneamento, nova forma de expansão, sendo implementada na construção de empreendimentos imobiliários em áreas de preço mais baixos, ao mesmo tempo possibilitando alta valorização fundiária para essas novas extensões. A partir deste período, “surtem unidades residenciais mais equipadas em uma crescente mercantilização da unidade apartamento” (SOMEKH, 1997, P.37).

Por fim, resume-se que, é característico na cidade de São Paulo, um processo de verticalização negociado, com aumento significativo no número de edifícios verticais por intermédio da aplicação de operações urbanas consorciadas, que acrescentaram potencial construtivo ao zoneamento, por meio do instrumento de outorga onerosa do direito de construir (ou anteriormente conhecido como Solo Criado), para reverter a baixa no processo de verticalização, ampliando os coeficientes de aproveitamento mediante contrapartida financeira e negociação. E que as modificações no zoneamento da cidade de São Paulo, durante as revisões de legislação, ampliam-se para outras centralidades, consolidando a atração de crescimento vertical em áreas mais afastadas (SOMEKH, 2014). Destaca-se também nesse processo, a baixa nos aluguéis de unidades residenciais, o que resulta na articulação entre Estado e capital imobiliário para investimento na produção de edifícios para classes de alta e média renda.

Portanto, mesmo com todo o pesado investimento pelo mercado imobiliário nas áreas centrais, em São Paulo, acabou se produzindo um espraiamento com criação de novas centralidades (SOMEKH, 2014, P.40).

Com relação ao Rio de Janeiro, sabe-se que com o processo de urbanização e industrialização, principalmente nas primeiras décadas do século XX, surgiu uma tipologia muito específica e característica intitulada de cortiços. Esses cortiços surgiram por volta de 1850 e eram habitações populares coletivas e insalubres, que dividiam espaço com as estalagens e casas-de-cômodos. Segundo Vaz (1994):

A necessidade de moradias baratas, a limitada disponibilidade de construções para atender a esta demanda, os altos aluguéis, a possibilidade de obtenção de bons rendimentos por parte dos privilegiados proprietários e arrendatários de prédios e terrenos são fatores que fizeram com que se multiplicassem estas moradias. (VAZ, 1994, P.582-583)

Essa estratégia de criação de cortiços tornou-se uma prática comum para proprietários e arrendatários de imóveis, que investiam em casas, terrenos e quintais para venda e aluguel. Sendo assim, a densidade populacional resultava no grande número de habitações coletivas no centro urbano da cidade. Por consequência, à medida em que aumentava a aglomeração, prejudicavam-se as questões de higiene

no interior dessas habitações que agravavam a situação de salubridade, resultando em epidemias como a cólera, varíola e a febre amarela (VAZ, 1994).

Portanto, essa tipologia de habitações coletivas foi considerada insalubre e as práticas higienistas começaram a combatê-la, sendo o Estado, o responsável por restringir a construção de novas moradias sociais, impondo normas higiênicas e de intervenção direta em relação ao fechamento dos cortiços. Segundo Vaz (1994), é exatamente por volta dos anos 1902 a 1906, que os grandes empresários do ramo imobiliário começam a introduzir um novo padrão de moradia no Rio de Janeiro. A autora conta ainda que:

Para garantir as condições de higiene, a nova moradia deveria incorporar inovações técnicas e sanitárias de alto custo. Para garantir as condições de ordem, moralidade e disciplina a moradia deveria ser ampla, iluminada, arejada e com número moderado de ocupantes, com mais elementos de uso privativo e menos elementos de uso coletivo, além de permitir facilidade de controle sobre seus moradores. Para que este modelo se tornasse real, o custo seria altíssimo e incompatível para o consumo das classes trabalhadoras. Para torná-las também baratas e acessíveis aos destinatários eram imprescindíveis facilidades e isenções. (VAZ, 1994, P.584)

Para Vaz (1994) as posturas municipais adotadas após esse período incentivaram a proliferação de tipos intermediários entre as habitações coletivas e as chamadas vilas higiênicas, propostas pelos empresários do ramo imobiliário, o que foram chamadas de *avenidas* também consideradas como estalagens higienizadas. Grande parte das *avenidas* surgiram da modernização de antigos cortiços que foram reformados e/ou ampliados. Essas habitações acabaram se difundindo nas novas áreas de expansão; no entanto, moradores de cortiços não podiam mais arcar com os novos preços dos aluguéis, incluindo também o de casas subsidiadas. Com isso, essas habitações passaram pelo processo de valorização imobiliária.

Essa valorização dos imóveis, aliado à ocupação de novas áreas e a preocupação do Estado com novas obras de saneamento e construção dos chamados *Planos de Embelezamento*, acabaram provocando a expulsão da população que residia no centro antigo, tendo as classes populares se dispersado para o subúrbio e para as favelas. Vaz (1994, p.586) afirma que “devido ao aumento

vertiginoso dos preços fundiários e à desvalorização dos antigos térreos e sobrados, casas velhas passaram a ser demolidas e não mais transformadas em cortiços.” Sendo assim, a oferta de terrenos dispostos a novas construções aumentou, o que desencadeou na expansão do setor imobiliário, que desta vez, deu prioridade para a tipologia comercial.

É a partir dos anos 1910 que o setor imobiliário se expandiu para a construção de prédios comerciais no centro do Rio de Janeiro, e residenciais nos bairros e subúrbios. Vaz (1994) conta que após os anos 1920 a legislação referente às construções, passou por revisão e a categoria de *avenida* desapareceu, sendo substituída pelas *vilas*. Com isso, a busca pelo melhor aproveitamento dos terrenos fez aumentar a altura das construções, bem como a quantidade de unidades habitacionais, surgindo então os sobrados de três ou quatro pavimentos e formas intermediárias entre as vilas e os edifícios de apartamentos, o que passou a ser chamado de casas coletivas de apartamentos. Desta forma, em detrimento de um melhor aproveitamento do solo, tornava-se efetivo verticalizar.

Surgiram assim os edifícios de apartamentos como moradia ascendente para a classe média, sendo “símbolo de bom gosto, luxo e distinção entre a modernidade” (VAZ, 1994, P.593). Vaz (1994) afirma que os primeiros arranha-céus foram localizados em zonas valorizadas, construídos com materiais nobres e destinados a uma classe de renda que pudesse pagar pela promessa de um modo de vida moderno. Em relação à legislação, o Código de Obras aprovado na segunda metade do século XX incorporou a nova forma de morar e rebatizou a habitação coletiva como habitação multifamiliar. Segundo Vaz (1994, p.594) o edifício de apartamentos, antes visto como “transformação radical do morar”, marcava neste tempo o *emburguesamento* da tipologia significando uma “exclusão radical”, sendo “expressada claramente pelo espaço e a grande dicotomia entre verticalização e favelização”.

A mesma autora, em uma publicação de 1998, conta que os primeiros edifícios com altura expressiva passaram a ser inseridos na avenida Central, posteriormente chamada Cinelândia. O primeiro edifício com 10 pavimentos, de uso residencial, começou a ser construído em 1925 e abrigou o cinema Capitólio em sua parte inferior. Vaz (1998) aponta que ainda em 1920, a cidade já contava com 33 edificações de seis andares e em 1933, já existiam 249 edifícios de até seis pavimentos, 85 entre

sete e nove pavimentos e 37 com mais de 10 pavimentos (VAZ, 1998). Maricato (2001) aponta que, com os investimentos financeiros focados no mercado habitacional, houve, portanto, uma mudança no perfil das cidades com a verticalização promovida pelos edifícios de apartamentos, tornando-se a principal forma de moradia da classe média na década de 1940, em Copacabana-RJ.

Na busca pela compreensão desse processo de verticalização nas duas grandes capitais brasileiras, até aqui, constatou-se que essa tipologia vem a ser inserida inicialmente em áreas centrais, com função habitacional, tendo a legislação importante papel no estabelecimento de parâmetros, que atendiam aos interesses do setor imobiliário, principalmente no que diz respeito ao zoneamento, e regulamentação dos edifícios verticais, com o estabelecimento de potenciais construtivos, que legalizaram a inserção dessa tipologia posteriormente em centros expandidos, atuando diretamente na dinâmica de novas centralidades.

Aproximando a temática às cidades nordestinas, duas capitais em especial chamam bastante atenção na inserção desse processo de verticalização em seu espaço urbano. De forma geral, a verticalização começa a ser inserida mais tardiamente nesses grandes centros urbanos nordestinos se comparado ao exposto em relação a São Paulo e Rio de Janeiro, datando da segunda metade do século XX. De igual modo, tem-se nessas cidades uma verticalização iniciada em áreas centrais e inserida posteriormente nos centros expandidos; mas é possível observar também que o fato de serem cidades litorâneas, desencadeiam grande preferência posterior, de instalação de edifícios verticais próximos às orlas, com acesso próximo à praia.

No caso de Maceió, capital de Alagoas, seu crescimento foi intensificado pela instalação de empresas significativas em setores distintos. Com grande influência no setor comercial e de serviços, houve um grande crescimento populacional a partir de 1950, o que atraiu, segundo Silva (2020) a modernização para a área do porto. Maceió, assim como outras cidades brasileiras, principalmente as capitais, receberam contrapartidas financeiras por meio dos sistemas de incentivo à habitação como o SFH (Sistema Financeiro da Habitação), o BNH (Banco Nacional de Habitação) e da COHAB (Companhia de Habitação Popular), que contribuiu para o surgimento de novas centralidades urbanas e valorização de determinadas porções da cidade. Aliado a esses programas de incentivo às políticas habitacionais, criou-se também o

SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), sendo este, uma modalidade que disponibilizava, nos bancos Estatais, linhas de crédito para compra de imóveis.

Silva (2020) conta que o litoral Norte da cidade começou a ser ocupado por intervenção do Estado através de novas legislações e negociações com o setor imobiliário, que se interessavam pelas áreas de Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca. Houve um investimento na construção de vias e um oferecimento de infraestrutura visando o recebimento das unidades multifamiliares, despertando os interesses da elite da cidade, por intermédio de *marketing* imobiliário que vendia uma nova forma de se viver, perto do mar, de atividades de lazer e facilidades que outras regiões de Maceió não ofereciam (SILVA, 2020).

Para Silva (2020) o processo de verticalização em Maceió, assim como nas grandes metrópoles, se originou a partir de edifícios que atendiam comércio e escritórios. O primeiro edifício, com elevador da cidade, data de 1957, conhecido como Edifício Breda, com 10 pavimentos, que abrigava consultórios médicos, escritórios de advocacia e empresas de entretenimento como bingos. Já a primeira unidade residencial multifamiliar foi construída em 1960, conhecida como Edifício São Carlos, com 12 pavimentos, e localizado na praia da Avenida (SILVA, 2020). A autora conta ainda que foi a partir dos anos 1970 que essa tipologia vertical multifamiliar se popularizou e a cidade passou a receber vários investimentos em unidades habitacionais verticais nos bairros de Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca, como sinônimo de modernização e prestígio para seus habitantes por poderem desfrutar de investimentos em infraestrutura e urbanização da orla.

Figura 03: À esquerda, Edifício São Carlos. À direita, Edifício Breda.



Fonte: VivaMapio e Vitruvius (2013).Disponível em: <<http://vivamapio.com/detalhe/5523307/>> E <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/07.073/4703>>. Acesso em 22 de março de 2020

É em Ponta Verde, Pajuçara e Jatiúca, que segundo Silva (2020), compreende-se o maior índice de verticalização da cidade e onde há certa discrepância entre a realidade de infraestrutura, segurança, serviços e espaços públicos se comparado a outros bairros de Maceió, considerando que esses três são ocupados pela população de alta renda da cidade. Mas, a verticalização também foi inserida no contexto de outros bairros, como o Mangabeiras, Cruz das Almas e o Farol, sendo que nestes atendia a população de classe média (SILVA, 2020).

No que tange à legislação, estabeleceu-se com a Lei nº3537 de 1986, que instituiu o Código de Edificações do Município, a previsão de zonas específicas com seus quadros de uso e porcentagem, bem como, a limitação restritiva no número de 6 pavimentos, que os edifícios localizados lindeiros à orla poderiam conter. Conforme fossem adentrando à cidade, poderia acrescentar-se progressivamente um pavimento por quadra. Silva (2020) conta que com o PDM (Plano Diretor Municipal) de Maceió de 2005 e o novo Código de Obras de 2007, as restrições passaram a ser exclusivas para o cone do farol, enquanto nas demais áreas começaram a ser permitidos em Zonas de Interesse social edifícios com até 40 pavimentos e nas Zonas Residenciais do Litoral Norte, edifícios com até 20 pavimentos.

Ao passo que a possibilidade de ter o número de pavimentos até os 40 andares em bairros mais centrais, na orla continuou-se a limitação de gabarito em virtude do cone de farol que auxiliava na navegação marítima da região (SILVA, 2020). Segundo Silva (2020):

A venda pelo setor imobiliário de se “morar na praia” gerou grandes adensamentos nos bairros. Hoje a região não disponibiliza terrenos aptos a novas construções de empreendimentos verticais, fato que também leva ao crescimento de outras localidades como o Litoral Norte e a contínua venda de “viver bem” é como “morar” na praia. (SILVA, 2020, P.83)

Já a capital Pernambucana, Recife, com seu núcleo original de ocupação composto pelo bairro do Recife, pela Ilha de Antônio Vaz (atuais bairros Santo Antônio e São José) e o bairro da Boa Vista, sofreu intensas transformações no seu papel funcional. Com alta oferta de comércio e serviços, bem como a concentração de instituições públicas e privadas e alto fluxo de pessoas, esse centro tradicional

caracteriza-se pela função de centralidade urbana (BERNARDINO; LACERDA, 2015).

Com toda essa dinâmica de transformação e evasão de moradores no centro, Bernardino (2015) afirma que o bairro do Recife se tornou um local privilegiado para empresas de tecnologia, turismo e lazer. Já os bairros de São José e Boa Vista, onde historicamente coexistiam o uso residencial e os usos de comércio e serviços passou por uma perda do uso habitacional, que com a falta de intervenções públicas acabou resultando na descaracterização da dinâmica e dos bens imobiliários, que passaram por reformas para instalação de novas atividades. Segundo a autora, os imóveis do centro, principalmente os de uso habitacional sujeitaram-se aos processos de depreciação na medida em que inovações imobiliárias produzidas no mercado suprem demandas por morar, criando e remodelando as expectativas habitacionais de parte da população (BERNARDINO; LACERDA, 2015).

O processo de verticalização no Recife se desenvolveu principalmente em dois núcleos de moradia da classe mais alta, com terrenos valorizados e bairros compostos de equipamentos e infraestrutura urbana (SILVA, 2008). Sua localização entre rios moldou sua conformação urbana, e as áreas com terras planas consequentemente foram mais valorizadas. Segundo Silva (2008), para as classes baixas sobravam ocupar os manguezais, que ao longo do tempo foram sendo convertidos em grandes aterros quando essa população original foi expulsa e passou a ocupar os morros, onde hoje se localizam os bairros de Casa Amarela, Alto de Santa Isabel etc., que eram consideradas áreas indevidas para construção. Espaços de alagado também foram esvaziados e convertidos em bairros residenciais como o Derby, Espinheiro e Campo Grande (SILVA, 2008, P.29).

Recife se desenvolveu pelas atividades comerciais com foco na circulação hidroviária e era no centro do bairro do Recife que se localizavam os principais estabelecimentos comerciais de venda, importação e exportação, serviços públicos, instituições financeiras e de saúde. Silva (2008) conta que o bairro de Santo Antônio recebeu a função administrativa e cultural da cidade, onde localizavam-se edifícios como o Palácio do Governo, à Intendência Municipal, o Tesouro do Estado, o Quartel da Cavalaria, o Teatro Santa Isabel, o Gabinete Português de Leitura, o Fórum, A Biblioteca Estadual e os principais jornais de circulação da cidade. Lá ainda se

localizava o comércio de exportação de algodão, os negócios de charque, couro, carvão, materiais de construção, além de produtos importados.

No sistema de urbanização do Recife, a ocupação das terras urbanas se deu pela autoconstrução pela população de baixa renda, que buscava as terras menos valorizadas. O mesmo bairro da Boa Vista, anteriormente citado, era segundo Silva (2008), o mais procurado pelas famílias de classe média, por ter ruas mais largas e casas mais luxuosas. Segundo a autora, a intensa urbanização aconteceu após 1885, pós surgimento das usinas; sendo assim, a população mais pobre ocupava as encostas e os alagados das periferias. Com isso, muitos bairros se desvalorizaram e perderam seus moradores de classe mais abastada (SILVA, 2008).

É mais especificamente a partir dos anos 1920, com a implantação de medidas higienistas pelo Estado, que a população pobre do centro do Recife foi sendo transferida para a periferia e assim, como a maioria dos exemplos descritos neste capítulo, a existência de programas e políticas de habitação contribuíram para a formação de um mercado imobiliário ativo e construtor, com financiamentos do poder público e privado.

Sendo assim, pós processo de valorização imobiliária, áreas como a zona sul e zona oeste do Recife foram “escolhidas” para receber a tipologia edilícia vertical, principalmente no que tange a edifícios para camadas mais altas da sociedade. Geralmente são bairros lindeiros à orla e ao leito do Rio Capibaribe, que acabam se destacando não só pela localização, mas pela infraestrutura urbana e intensificação de oferta em comércio e serviços.

No bairro de Boa Viagem, por exemplo, é expressamente na década de 1950, que surgem os primeiros edifícios residenciais, o Califórnia, o Acaiaca e o Holiday (Souza, 2009). A abertura da Avenida Boa Viagem em 1924, integrou o bairro de mesmo nome à vida urbana. As casas de veraneio na orla a partir de 1970 começaram a se tornar moradias permanentes, impulsionando investimentos e fazendo com que essas edificações unifamiliares se transformassem em edifícios residenciais, mas também para comércios e serviços.

Figura 04: Primeiros edifícios residenciais de Boa Viagem em Recife. (Califórnia - 1, Acaiaca - 2 e Holiday - 3, respectivamente)



Fonte: Diário de Pernambuco, 2013 e JC Online, 2013. Disponível em <http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vidaurbana/2013/10/15/interna_vidaurbana,468116/boa-viagem-o-bairro-da-praia-e-dos-arranha-ceus.shtml> e em <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/noticia/2013/02/28/livro-resgata-arquitetura-modernado-recife-74880.php>> Acesso em 12 de abril de 2018.

Com isso, segundo Silva (2008), a nova realidade do Recife passou a ser uma maior ocupação e inserção da verticalização na margem direita do Rio Capibaribe, o que deu visibilidade a esses bairros e os transformou em áreas de grande valorização imobiliária. Cabe ressaltar que posteriormente a Lei dos Doze Bairros, uma legislação que estabeleceu limites de altura de edifícios em áreas de classe média já saturadas com grandes edificações (LACERDA, 2018), outros bairros como da Madalena que antes eram predominantemente categorizados por residências unifamiliares começaram a ser alvo de investimentos imobiliários em edifícios verticais destinados à classe média e média alta.

Lacerda (2018) conta que a Lei dos Doze bairros, foi responsável por redefinir padrões construtivos em uma porção do território do Recife que mais atraía investidores do mercado imobiliário, onde o adensamento comandado pela verticalização permitido pela legislação vigente na época (PDM/2008), passou a incomodar os habitantes desses bairros, gerando indignação pela mudança brusca no padrão de ocupação tanto humano quanto econômico, não dialogando com a localidade, com os atributos históricos, culturais e ambientais, bem como a tensão gerada pela infraestrutura urbana do local que se mostrava insuficiente para dar conta da nova demanda que havia sido intensificada bruscamente (LACERDA, 2018).

Sendo assim, a autora explicita que na cidade do Recife repete-se o padrão em que as operações imobiliárias permaneciam sendo concentradas em áreas da cidade onde seus promotores apresentassem a capacidade de obter maiores

rendimentos. Essa concentração, passou por alterar o modelo de ocupação do solo, de horizontal para vertical, sendo que essa mudança ocasionou e impulsionou a transformação e aumento de preço da terra urbana (LACERDA, 2018), o que reforça a atuação dos agentes do mercado imobiliário na pressão pela criação de normativas na legislação, que favoreçam esse processo de crescimento vertical e consequentemente o lucro imobiliário por meio da terra urbana.

Quanto às cidades de médio porte, segundo Lima (2018), no contexto Nacional, estas começaram a receber por meio do Governo Federal, investimentos em infraestrutura e incentivos para a implantação de indústrias, o que criou um ambiente propício para a entrada de capital externo, desenvolvendo ambientes suscetíveis à reprodução da verticalização. Deve-se destacar que as cidades médias se revelam como “espaços para a multiplicação do capital, além de importantes nós de articulação na rede urbana brasileira” (OLIVEIRA, 2009, p. 07) se tornando espaços favoráveis ao mercado, atuando como vetores em crescimento, ofertando comércio e serviços, dentre outras atividades básicas, o que as destacou como pólos atrativos de investimento de capital de grandes incorporadoras.

A verticalização das cidades intermediárias da rede urbana brasileira constituiu-se em uma revolução da forma de habitar, de construir, afetando a dinâmica da acumulação de capital no setor da construção civil (SOUZA, 2003; MENDES, 2004). Esse processo de crescimento vertical tem influenciado diretamente na maneira de se produzir as cidades brasileiras, onde segundo Gehl (2013), percebe-se com frequência em nossas cidades uma alta densidade mal planejada que obstrui a implantação de um bom espaço urbano, extinguindo sua vitalidade.

Sabendo que a cidade é um organismo vivo, complexo, mutável, fragmentado e articulado (CORREA, 1989, p.11), "compreendê-la não só como forma urbana, mas como instituição social", permitirá compreender os tecidos dispersos como parte integrante da cidade e do seu crescimento, proporcionando um olhar menos tendencioso sobre as formas de habitar do homem do século XXI (PESCATORI, 2015, p.45). Entender os agentes atuantes nesse mercado de compra e venda de edifícios verticais e a forma como eles “produzem” o espaço urbano atual que conhecemos e vivenciamos nos núcleos centrais e em suas expansões permite que identifiquemos as necessidades específicas de planejamento para as nossas cidades.

Sendo assim, mostrou-se de extrema relevância, a compreensão da inserção da tipologia vertical em âmbito nacional, a começar pelas duas grandes metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro, onde os primeiros edifícios tiveram uso comercial e posteriormente foram pensados para o uso habitacional, assim como nas capitais nordestinas, como Maceió e Recife.

Percebeu-se que nas cidades apresentadas, durante o processo, criou-se uma demanda específica da verticalização para atender às camadas de renda mais alta da sociedade, sendo esses edifícios de uso exclusivo habitacional multifamiliar.

Percebe-se coerências nos processos de inserção da tipologia edilícia vertical em ambas as capitais, iniciando a implantação nos centros históricos timidamente e partindo para os centros expandidos mais especificamente nas áreas de orla, principalmente para estimular à uma demanda habitacional das classes mais altas.

Quanto à legislação, percebe-se que assim como nas grandes capitais, os Planos Diretores em suas revisões foram moldados conforme os interesses do mercado, estipulando muitas vezes padrões construtivos e normas específicas para o desenvolvimento de áreas verticalizadas, principalmente com foco no interesse pela localização litorânea desses empreendimentos e a inserção do incorporador como agente produtor do espaço.

Conforme essa realidade mais próxima, a interiorização desse processo de verticalização passa a refletir essa influência direta das metrópoles nordestinas, reproduzindo o uso habitacional multifamiliar vertical para classe média e classe alta, cenário comum em cidades médias como Caruaru.

O próximo subcapítulo apresenta apontamentos sobre o processo de verticalização em cidades médias, começando pela caracterização desses espaços e explicitando a dinâmica imobiliária inserida nesses grandes centros, que detém tamanha importância a nível regional e local.

2.3 Perspectiva sobre Cidades Médias

Este subcapítulo apresenta a conceituação de Cidades Médias e a forma em que elas são produzidas como espaço urbano, além da perspectiva regional, procurando estabelecer relação com o processo de verticalização de construções.

Buscando por definições teóricas a respeito do que seriam cidades médias, percebeu-se que não há um consenso sobre a definição desta terminologia. No entanto, para esta pesquisa tomaremos por referência os estudos de Sposito (2004), que define cidades de médio porte por suas características intrínsecas como seu tamanho demográfico, seu papel de intermediação na rede urbana, sua estruturação interna, bem como sua relação com outras cidades circunvizinhas.

Tomando como base o tamanho demográfico, é determinado pelo IBGE que cidades médias podem ser assim definidas com população entre 50 mil e 500 mil habitantes (Andrade e Serra, 2001). Amorim Filho e Serra (2001) apontam que o tamanho populacional deve ser apenas um dos critérios para investigação, bem como, destacam o papel de intermediação entre cidades médias com grandes e pequenas cidades, no que diz respeito aos eixos de comunicação, transportes e tecnologia, aliado às características qualitativas como identidade, noção de patrimônio, qualidade de vida e outras preferências se comparadas com os espaços metropolitanos.

Para Sposito (2001), as cidades médias se destacam por se considerarem como centros importantes nas redes de circulação de bens e serviços, localizando-se em posições estratégicas e intermediárias da rede urbana fortalecendo as relações entre cidades de maior e menor porte. Para Corrêa (2006) essas cidades médias podem ser classificadas em 3 tipos, sendo o primeiro um Lugar Central com grande concentração e oferta de bens e serviços para sua região, situando-se entre as metrópoles regionais e centros menores; O segundo um Centro de Consumo de renda fundiária, apresentando significativa concentração de serviços para clientela de elite fundiária, sendo esse tipo de cidade, a que controla política e economicamente o seu espaço regional; E o terceiro, o Centro de Atividades Especializadas, caracterizando-se como pólo de atividades que geram interações espaciais e sociais em longas

distâncias com atividades voltadas ao mercado nacional e internacional, apresentando elite comercial, fundiária e empreendedora.

Motta e Mata (2009) destacam que a importância das cidades médias está em sua dinâmica econômica e demográfica própria, sendo possível que esses centros atendam às expectativas de investimentos e forneçam qualidade de equipamentos urbanos, bem como prestação de serviços, revelando-se como locais privilegiados pela oferta de serviços qualificados que oferecem. Costa (2002) afirma que com a crise dos anos setenta, as cidades médias aproveitaram seus recursos e potencialidades para se mostrarem como alternativa às grandes cidades e reforçaram sua posição nos sistemas urbanos regionais, sendo então, segundo Amorim Filho e Serra (2002), responsáveis por absorver parte dos fluxos migratórios com destino às metrópoles, promovendo uma descentralização de atividades, produzindo dinâmicas de consumo específicas nos espaços intraurbanos e minimizando os problemas dos grandes centros nacionais.

De acordo com Melo (2013), às cidades médias podem ser caracterizadas como nós de intermediação interurbano e intraurbana, consideradas como territórios atrativos e em constante crescimento econômico e populacional, oferecendo os mais diversos produtos e serviços, assim como às grandes metrópoles. Esse crescimento econômico, social, urbano e populacional, principalmente nos anos 1980 e 1990, pode segundo Melo, ser explicado pela dinâmica dos diversos segmentos da economia, onde Barbosa (2012) afirma que a velocidade do setor imobiliário foi parte fundamental de um mercado de produção de moradias que tendia os interesses dos agentes, vinculando a habitação ao capital e consequentemente aos interesses das instituições e organizações micro e macroeconômicas.

Alves, Dos Santos e Gondim (2017) afirmam que, depois que a qualidade de vida dos moradores das metrópoles começou a ser questionada e debatida, quanto a necessidade de espaços que deveriam primar por esse princípio a seus habitantes, surgiu então a relevância da discussão sobre as cidades médias, como alternativa de um espaço urbano com menor grau de problemas se comparado às grandes cidades. Amorim Filho e Serra (2002) apontaram que estudos passaram a divulgar melhor qualidade de vida nas cidades médias, com índices como: menor criminalidade,

reduzido tempo de deslocamento, menor poluição do ar, maior oferta de áreas verdes e espaços livres públicos e principalmente, menores preços de aluguéis.

Conte (2013) indica que essas cidades médias oferecem serviços, comércios e possuem modernidade na produção agrícola/industrial, passando a ser valorizadas como fator de equilíbrio para as redes urbanas, exercendo a função de intermediação quanto às cidades menores, revelando também sua centralidade. Isto posto, verifica-se que a partir dessa representação de relevância, houve investimentos em marketing para indução do próprio mercado imobiliário em valores de uso nos espaços dessas cidades, aos quais Sposito (2007) destaca, o surgimento desses espaços como alternativa de moradia, por oferecerem melhores condições e qualidade de vida em relação às áreas metropolitanas.

Desta feita, compreende-se o investimento na tipologia edilícia vertical nas cidades médias, sendo a verticalização um dos símbolos de modernização da cidade (Melo, 2013). Essas mudanças acabam por ser relacionadas a aspectos sociais e culturais de moradia e ao estilo de vida de algumas classes sociais, principalmente das classes média e alta, como aponta Melo (2013). Oliveira (2012) afirma que com esse cenário, novos produtos imobiliários verticais foram criados pelos agentes imobiliários, e o Estado passou a fornecer as condições necessárias de infraestrutura. Assim, os edifícios de grande porte passaram a fazer parte da paisagem das cidades médias brasileiras, o que Lima (2018) considera como uma das estratégias possíveis de reprodução do capital.

Com um pretenso padrão de “desenvolvimento” nessas cidades, estudos relacionados ao impacto dessas cidades médias no contexto regional e principalmente no que diz respeito à formação urbana, começaram a ser produzidos e constataram fortes investimentos em novos produtos imobiliários para habitação, em especial nas suas áreas centrais, já consolidadas, onde o preço do solo passou a aumentar. Sendo assim, segundo Somekh (2014), a verticalização, como expoente de multiplicação do solo urbano, respondeu não só apenas à valorização imobiliária, atingindo o máximo de potencial construtivo, mas inseriu-se na lógica do capital dessa terra já valorizada.

Aliado a essa inclinação de multiplicação do solo por meio da verticalização, há sem dúvidas parceria do Estado a esse novo produto imobiliário, no sentido de institucionalização de leis nos instrumentos de regulação municipal, que fossem favoráveis a tal uso do solo e conseqüentemente trouxessem maior lucro imobiliário. Hoyler (2016) afirma que a efetivação desses empreendimentos verticais por meio dos promotores imobiliários era responsável por enrijecer às disputas por mercados, regulações e influência sobre o planejamento público exercendo ainda sua capacidade de modificação quanto ao déficit habitacional, promovendo ou reduzindo a segregação socioespacial que, segundo Lacerda (2018), reforça as variáveis de produção e a articulação entre oferta e demanda.

Quanto ao processo de verticalização em si, Abreu (2014) conta que em grande parte onde a tipologia foi aplicada, isso se deu pela consolidação do padrão de ocupação tanto residencial quanto comercial nas principais centralidades, incorporando modificações e reforçando a lógica produtiva em áreas já consolidadas.

É possível perceber então, que esse processo de verticalização que acontece em cidades médias, segue o padrão das grandes metrópoles, onde se têm os centros urbanos e áreas centrais como ponto de partida para a implantação da tipologia vertical e dos investimentos nesse tipo de habitação, ocorrendo uma nova dinâmica nas áreas centrais e de centro expandido. Autores como Mendes (1992), Ramires (1998), Passos (2007), Tows (2010), entre outros, apresentaram estudos significativos sobre a verticalização em cidades médias, em sua grande parte, analisando os espaços verticalizados e a relação dos aspectos de consumo e suas dimensões históricas, espaciais, econômicas e legislativas, buscando compreender o papel dos agentes imobiliários e a participação do Estado na urbanização dessas cidades médias.

Quanto a Caruaru, Almeida (2015) conta que sua função comercial acompanhou sua evolução urbana em desempenhar um papel de intermediária na rede urbana regional, reforçando sua classificação de cidade média. O autor aponta que as feiras desempenharam um papel importante na origem e crescimento de grande parte das cidades médias nordestinas, assim como o caso de Caruaru, transformando-a em um grande centro regional com influência relevante na sua rede urbana, cumprindo sua função e categorização de cidade média.

Sendo assim, com investimentos recorrentes nessas áreas centrais do município, estratégias legislativas adicionaram-se aos planos municipais para promover a regularização desses empreendimentos e proporcionar infraestrutura necessária nas áreas centrais do município, o que nos leva a abordar e avaliar, no capítulo 2.4 deste documento, o estudo sobre o impacto da legislação no ordenamento do espaço urbano, por meio de instrumentos do Estatuto da Cidade (2001), que puderam influenciar nesse processo de verticalização.

2.4 A legislação urbana como resultado e fator de influência no processo de verticalização.

Este capítulo procura apresentar uma abordagem sobre como a legislação urbana pode potencializar o processo de verticalização (historicamente) e mais recentemente por meio dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Com a urbanização e o crescimento vertiginoso das cidades brasileiras, acentuou-se a necessidade de um texto complementar à Constituição de 1988, no que tange ao desenvolvimento, o direito à cidade e a instauração da função social da propriedade.

Carlos Nelson dos Santos (1990), em *O Uso do Solo e o Município*, mostra como compreender, as competências, os deveres e os limites de atuação das três esferas (União, Estado e Município) sobre a ordenação do território brasileiro. O autor destaca a plena autonomia dos municípios para resolução de questões de interesse local, regulando o desenvolvimento urbano e o direito de construir nas cidades.

Para tal regulação do uso do solo, mesmo antes da Constituição de 1988, alguns instrumentos já estavam estabelecidos, entre os quais, o zoneamento, ao qual Mancuso (1980) já relatava haver sido implantado desde o final do séc. XIX, início do séc. XX, e que segundo Nascimento (1982) tem por função, em princípio, compatibilizar usos, misturar atividades e estimular sua complementariedade em determinada fração do território. Sendo assim, esse instrumento tinha a atribuição de orientar o crescimento urbano, por meio de normativas e investimentos municipais em equipamentos urbanos e comunitários (NASCIMENTO, 1982).

Em resposta ao desenvolvimento das cidades, resgataram-se propostas iniciadas na década de 1970, desenvolvendo-se o Projeto de Lei Nº 10.257/2001,

mais conhecido como Estatuto das Cidades, influenciado pelos movimentos de Reforma Urbana, buscando princípios do Direito à Cidade. O Estatuto regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição, de forma a institucionalizar diretrizes e instrumentos urbanísticos de ordenamento territorial nos níveis federal, estadual e municipal, oferecendo aporte técnico aos municípios.

Dentre os instrumentos regulamentados neste Estatuto, estão os Planos Diretores Municipais (PDM's), instituídos com obrigatoriedade em municípios com mais de 20 mil habitantes e em casos especiais, tais como em regiões metropolitanas, áreas de especial interesse turístico e áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental em âmbito regional ou nacional. Os PDM's tinham como ponto de partida, segundo o próprio Estatuto das Cidades, a definição de padrões de organização do espaço físico, que norteariam os investimentos públicos e legislações de uso e ocupação do solo por meio do zoneamento, a fim de produzir um modelo adequado de cidade.

Ainda segundo o Estatuto das Cidades (2001), o Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. Seu objetivo formal é ser um instrumento definidor de estratégias para intervenção imediata que estabeleça princípios de ação para os agentes envolvidos no processo de criação de cidades. Por outro lado, Villaça (2005) aponta que os planos são a manifestação da força ideológica da tecnocracia, onde há uma falsa valorização destes, pela supremacia do conhecimento técnico/científico aplicado como guia política. O fato é que os Planos seguem ditando diretrizes urbanísticas de orientação para o crescimento das cidades e mesmo que sejam manifestações ideológicas (como aponta Villaça), ou não são a base para todo o planejamento dos espaços urbanos e rurais.

É ainda institucionalizado no Estatuto das Cidades a devida participação democrática da população e de entidades representativas dos mais variados segmentos econômicos e sociais durante o processo de elaboração dos Planos Diretores, de forma a promover o debate e priorizar os interesses de ambas as classes.

Sendo assim, conforme o Estatuto, o Plano Diretor é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento urbano - parágrafo 1º do artigo 182 da

Constituição Federal (Brasil, 1988) e deve assegurar o direito à cidade a todos os cidadãos, devendo ser elaborado em municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em zonas de interesse turístico, ou em áreas de influência de empreendimentos, além de locais com atividades significativas de impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Com a criação do Estatuto das Cidades (EC), institucionalizou-se alguns instrumentos de política urbana, dentre os quais está a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), que atua diretamente no desenvolvimento de zonas previamente constituídas nos Planos Diretores. Este designa ao município a competência de fixar as áreas as quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperado em cada área (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Segundo o Estatuto (2001), o instrumento é instituído sobre a ideia de que a propriedade de um terreno não significa um poder ilimitado sobre ele; sendo assim, o proprietário detentor do direito de superfície precisa separar o direito de propriedade do direito de construir, já que o próprio Estatuto prevê a função social da propriedade. Dos artigos 21 ao 24, o Estatuto da Cidade (2001), torna o Direito de Superfície independente do direito de propriedade, possibilitando ao proprietário, conceder o direito de superfície do seu terreno por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa.

Rezende (2011) aponta que apesar da OODC só ter aparecido na normativa brasileira como instrumento de política urbana em 2001, por intermédio do EC, seus fundamentos são da década de 70 e o instrumento já tinha previsão de aplicação nos municípios desde o início da década de 90. Segundo Carlos Nelson dos Santos (1990), a OODC funcionava antes do Estatuto com o nome de Lei do Solo Criado, que constituiu uma inovação proposta em São Paulo, inspirada em modelos europeus e norte-americanos. Nos países europeus, sua ideia inicial previa que para cada lote seria garantido o direito de construção² equivalente a apenas uma vez a sua área, sendo o excedente convertido em pagamento à autoridade pública com destino a

² Esse direito de construção foi denominado nos Planos de Desenvolvimento Urbano de Coeficiente de Aproveitamento (CA).

investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos necessários à comunidade. Já no Brasil, a justificativa para o Solo Criado era a correção de injustiças causadas pelas leis de zoneamento, sendo segundo Rezende (2011), uma forma do poder público intervir sobre a terra e atender melhor às necessidades da comunidade.

Furtado (2014) afirma que a lógica do dispositivo era a de disponibilizar direitos adicionais ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico, não ao proprietário, mas à coletividade. E que no caso da versão brasileira do instrumento o pagamento do excedente é vinculado a utilização concreta do benefício, pagando uma contrapartida pelo aproveitamento superior ao CA básico, que pode ser único para todos os terrenos urbanos ou diferenciado em determinadas regiões da cidade, que permite dessa última forma o tratamento diferenciado com razões específicas em cada área, ficando claro que o conteúdo e a delimitação do CA básico está relacionado com o direito de uso e aproveitamento do solo urbano inerente à propriedade fundiária.

É então neste sentido de implantação do instrumento, que o Art. 28 do Estatuto das Cidades (2001), declara que o solo criado pode ser estabelecido acima de um coeficiente básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, ficando a cargo do município estipular os limites máximos em seu Plano Diretor. O próprio Estatuto (2001) indica a intenção de aplicação do solo criado como forma de adensamento, o que significa aumento de densidade de ocupação de uma determinada área, trazendo, segundo ele, uma otimização do uso de infraestrutura urbana. No entanto, a densidade exagerada ou acima da capacidade suportada, sobrecarrega e subutiliza o espaço urbano, gerando externalidades negativas.

Segundo Ramires (1998), a legislação urbana assume papel de destaque na dinâmica do processo de verticalização. E é nesse sentido que o Estado passa a ser um dos responsáveis pelo “estabelecimento” de áreas onde há valorização do solo por fatores como atributos de localização (VILLAÇA, 1997) e venda de edifícios verticais, enquanto símbolos de status e modernidade (LEFEBVRE, 2001; GOMES, 2009) aliado a outros agentes do espaço urbano, tais como os promotores imobiliários e os incorporadores.

Como visto antes, a verticalização passa a ser vista como uma opção das classes altas, que afirmam o seu “poder” sobre o espaço através da construção

dessas formas. Esse processo de verticalização, acaba por carregar um conteúdo político e social, lidando com interesses diversos durante a estruturação e reestruturação do espaço, atuando em questões de valorização do solo e propriedade privada (LIMA, 2018). Consequência dessa estruturação e preferência por localização específica, está o fato de que a verticalização acaba por exercer um papel segregador no quesito socioespacial sendo:

[...] evidenciada de forma mais contundente pela construção dos condomínios verticais fechados, revela uma face contraditória desse processo, pois reflete, através da moradia, as diferenças de classe sociais, deixando claro que a moradia vertical é privilégio das classes de poder aquisitivo mais elevado, contribuindo assim para que a grande maioria da população não tenha acesso a esse tipo de moradia. (GOMES, 2009, p.44)

O que se apresenta na abordagem desses autores, é o impacto significativo que os investimentos do mercado imobiliário têm sobre a paisagem urbana das cidades. Esse empenho em renovar a imagem da cidade com símbolos de modernidade por meio dos edifícios verticais, nada mais é do que investimento em lucros por superposição de terra, ao qual se pode chamar de verticalização. Mesmo que não tenha sido objeto de investigação nessa pesquisa, é importante ainda, reconhecer a importância do capital financeiro na atuação imobiliária recente e a abrangência internacional contemporânea desse agente, como apontado por Rolnik (2017).

Direcionando o enfoque para o objetivo dessa dissertação, como vimos neste capítulo, a legislação é um dos pontos cruciais para a legalização das normativas urbanísticas e padrões construtivos na cidade. Esta conta com estabelecimento de parâmetros ordenados para o crescimento territorial das cidades. Em contrapartida, pesquisas demonstram que na aplicação das leis, na maior parte dos casos, há forte pressão de agentes específicos que ditam as tendências de crescimento e localização dos empreendimentos na cidade.

Outro ponto importante a se levantar, é que embora disponibilizem-se instrumentos pelo Estatuto das Cidades, como a Outorga Onerosa, a Transferência do Direito de Construir, entre outros, se mal aplicados no espaço urbano das cidades,

estes podem ter efeitos contrários aos que se indicam no próprio Estatuto. Compreendido toda a importância e influência da legislação e dos instrumentos urbanísticos, é possível analisar o contexto em que as legislações foram inseridas e aplicadas na área de estudo desta pesquisa.

Nos capítulos seguintes, apresentam-se o conteúdo empírico desta pesquisa, aproximando-se do objeto de estudo e das análises correspondentes ao processo de verticalização e valorização imobiliária na área central e de centro expandido de Caruaru. Bem como, a descrição e análise das legislações urbanísticas nesse processo de ordenamento territorial do município.

3. Perspectiva Histórico Evolutiva de Caruaru

O município de Caruaru localiza-se no interior do Estado de Pernambuco, distante a 137 km da capital pernambucana. Com uma população de 314.912 habitantes (IBGE, 2010) distribuídos por uma área de 920.611km², a cidade se torna em posição, a quarta mais populosa do estado. Conhecida como a “Capital do Agreste”, Caruaru detém enorme importância regional em comércio e serviços, enquadrando-se como capital regional C, conforme estabelecido pelo REGIC/IBGE (2008), sendo o centro de uma rede formada com mais 25 outros municípios próximos, conforme já informado.

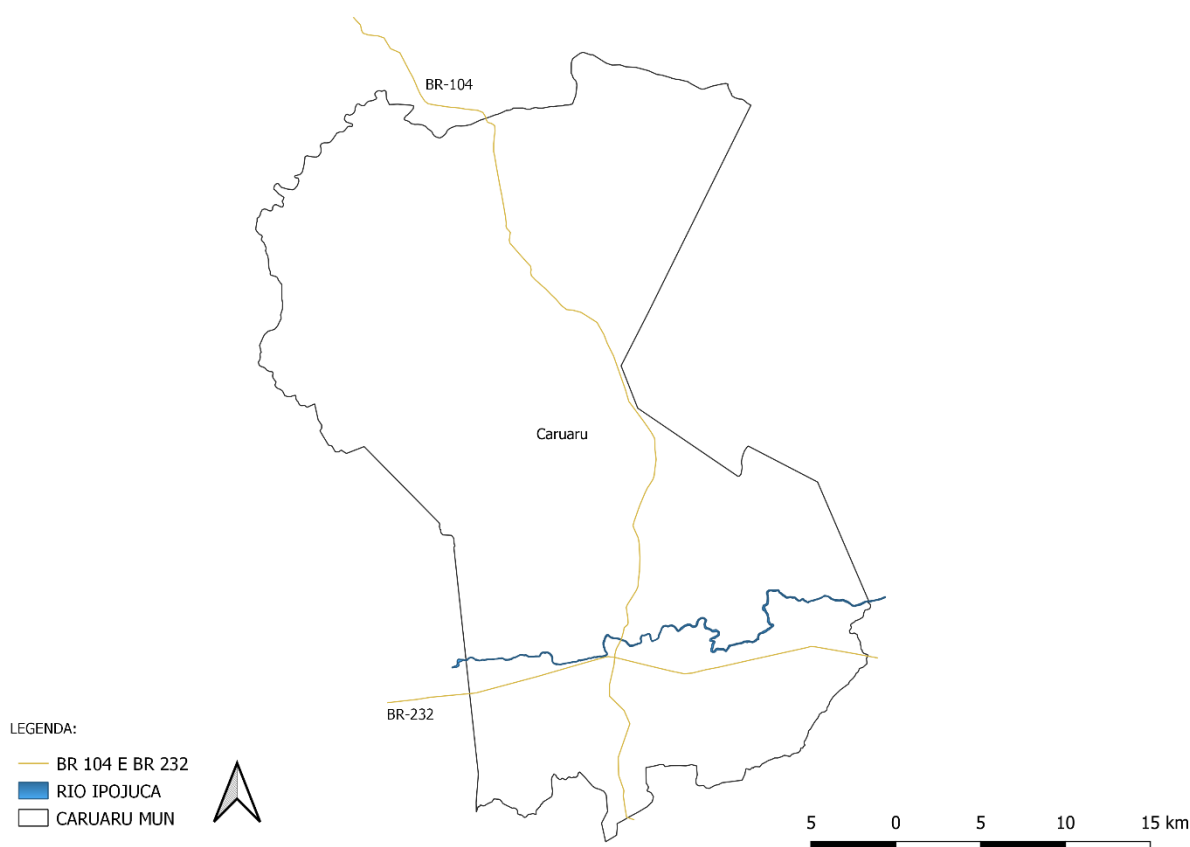
Figura 05: Localização de Caruaru.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

O município é cortado por duas principais rodovias, as BR 232 e 104 (ver figura 06), que atuam como principais eixos de ligação urbana e intermunicipal e contribuem para caracterizar Caruaru como um forte centro atrativo em comércio e serviços, especialmente com relação ao polo de confecções do Agreste pernambucano.

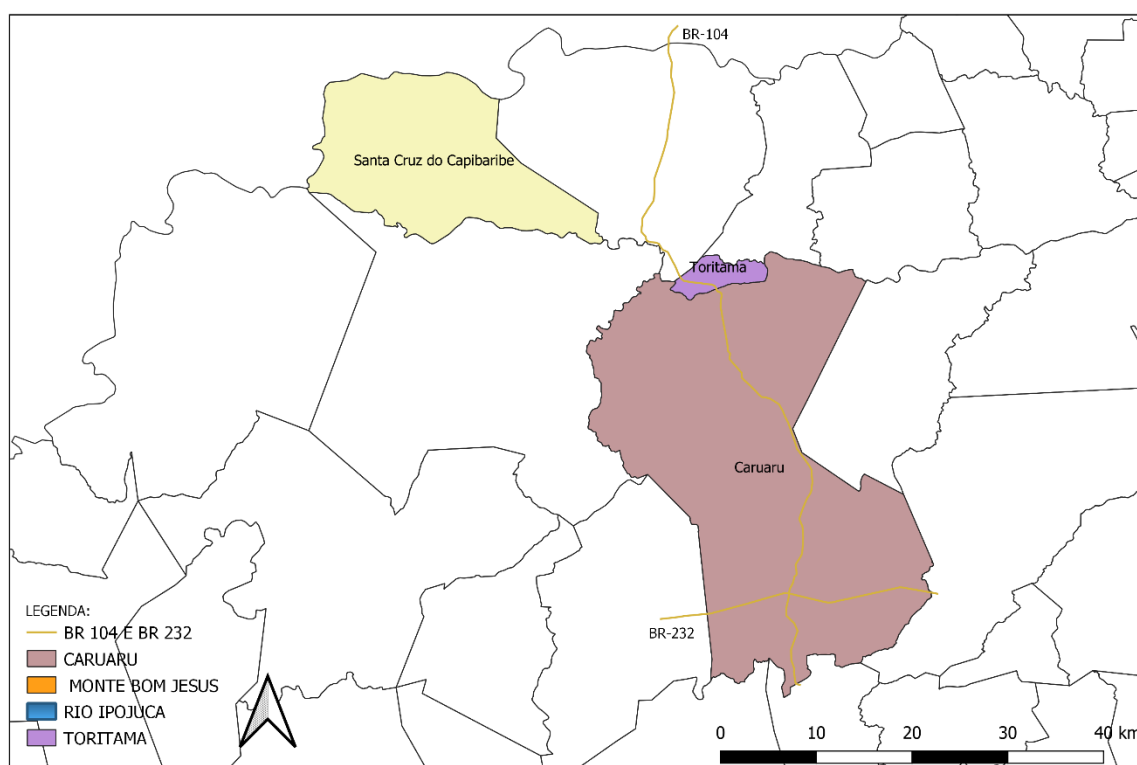
Figura 06: Território de Caruaru e seus vetores de expansão.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

A cidade é conhecida por seu conjunto de feiras livres identificadas como Patrimônio Cultural Imaterial Brasileiro. Além disso, Caruaru integra a região do polo têxtil pernambucano, juntamente com as cidades de Toritama e Santa Cruz do Capibaribe (Ver figura 07). Estas três juntas detêm extrema relevância para o Agreste pernambucano, devido à geração de renda por meio da produção de peças de vestuário, que influencia na pujança da economia local.

Figura 07: Mapa de identificação da região do polo têxtil.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Seu centro urbano original data de 1781, onde a denominada Fazenda Caruru era transpassada por uma das rotas que cortavam o estado: o caminho das boiadas do Ipojuca. (FERNANDES, 2017). Fernandes (2017) conta que, os boiadeiros que seguiam do sertão em direção ao litoral faziam da fazenda de José Rodrigues um ponto de parada, onde os viajantes poderiam comer e pernoitar, e o gado poderia beber água.

Sabe-se que o Agreste pernambucano desenvolveu-se a partir da segunda metade do século XVII e sua urbanização foi resultado do desenvolvimento econômico da região, por meio da criação de gado bovino para corte e produção de couro, que se denominou como Ciclo do Couro entre 1654-1816, e mesmo os povoados mais afastados da então fazenda de José Rodrigues de Jesus, passam a ter sua função ligada ao ciclo do couro, estando à margem de alguma rota de boiadas e inseridas em sesmarias que possuíam fazendas de gado (NEVES, 2012).

Com as primeiras construções sendo implantadas pelo então dono da fazenda, o Sr. José Rodrigues de Jesus, é também em 1781 que se inicia a construção da

primeira capela dedicada à Nossa Senhora da Conceição, inaugurada somente um ano depois (FERNANDES, 2017). Segundo Ferreira (2001), a capela teve suma importância na expansão do núcleo urbano de povoamento de Caruaru, onde a população dos arredores podia acompanhar um culto religioso celebrado por uma autoridade oficial da Igreja Católica. A capela também marcava a hierarquia urbana. No período colonial, a capela era um meio para elevar o povoado à categoria de freguesia, vila e posteriormente cidade. Era necessário, segundo Derntl (2010):

A capela deveria ter um patrimônio fundiário próprio e um dote ou patrimônio capaz de assegurar uma renda anual mínima para a sua manutenção. Antes de começar a funcionar, deveria ser inspecionada e consagrada para o culto. A promoção de uma capela à condição de freguesia costumava levar em consideração critérios de ordem econômica e demográfica, embora fatores de ordem política pudessem mesmo ter preeminência. Era necessário que a capela já tivesse sido então transformada em um edifício maior, a igreja matriz. (DERNTL, 2010, p.66).

Figura 08: Catedral de Nossa Senhora da Conceição, localizada no centro urbano original de Caruaru. Foto: Paulo Santos, 1940.



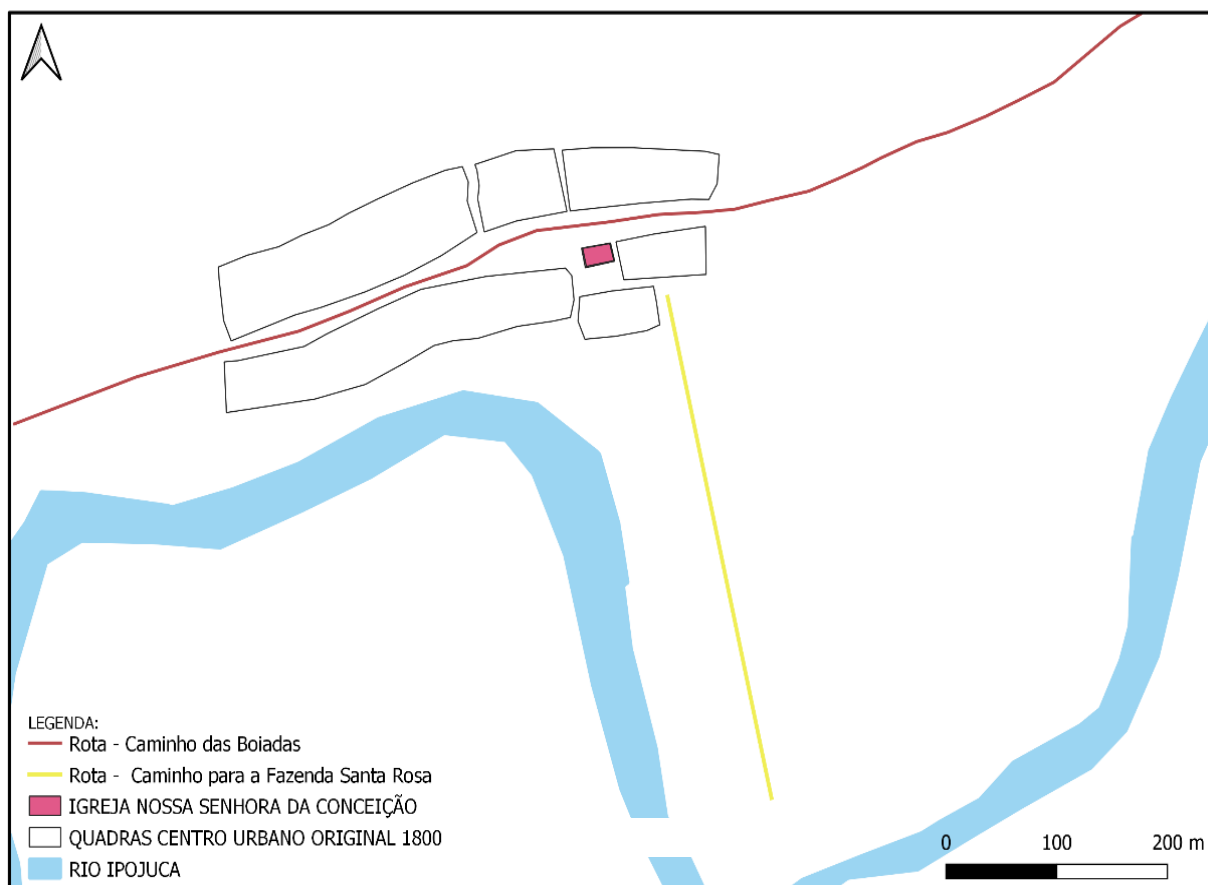
Fonte: NE10INTERIOR, 2021. Disponível em: <https://interior.ne10.uol.com.br/noticias/2021/05/18/especial-164-anos-confira-a-historia-de-caruaru-contada-atraves-de-imagens-209547/index.html>. Acesso em: 20 de dezembro de 2021.

Observa-se uma característica específica da formação desse povoado categorizada por Neves (2003) pela existência de um núcleo central de formato linear,

encabeçado por um templo católico e uma praça, onde aconteciam atividades sociais, religiosas e comerciais — as feiras.

Por meio do redesenho do mapa conjectural, é possível exemplificar a forma urbana original do município. Foram destacados nos mapas, os desenhos e localização das quadras para demonstrar a formação espacial inicial do centro urbano original.

Figura 09: Mapa Conjectural de aproximação da formação do núcleo urbano de Caruaru-PE (1800).



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Fernandes (2017) afirma que ao longo do eixo principal, situavam-se edifícios de destaque. Fora deste núcleo de povoamento, as ruas seguiam um traçado mais irregular e a Feira de Caruaru veio surgir no logradouro em frente à igreja, na então denominada Rua da Frente, que posteriormente passou a se chamar Rua do Comércio (FERREIRA, 2001).

Figura 10: Antiga Rua do Comércio, atualmente Rua 15 de Novembro (1940).



Fonte: IBGE, 2021.

Em 1843 foi construída a segunda igreja, a qual viria a se tornar posteriormente, a Igreja Matriz de Nossa Senhora das Dores, demolida e reconstruída em estilo modernista, com concreto armado, em 1960.

Figura 11: Matriz de Nossa Senhora das Dores no início do século XX.



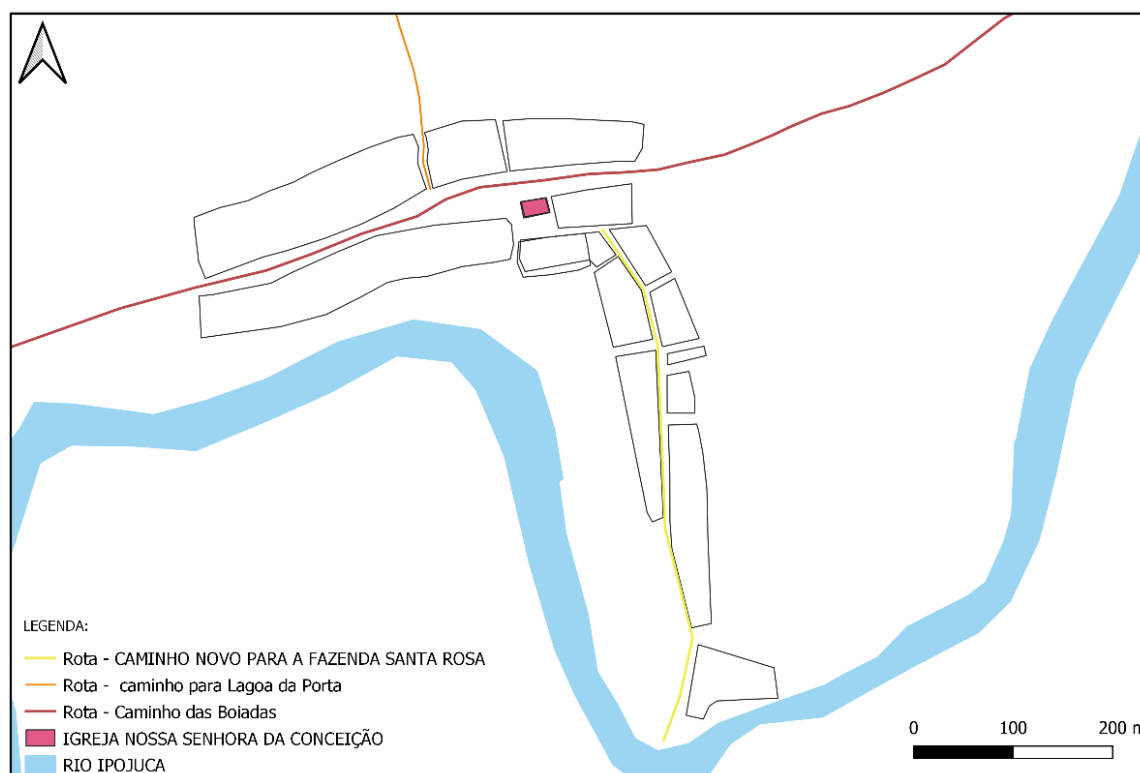
Fonte: NEVES, 2003.

Segundo Marques (2012), em 16 de agosto de 1848, a Lei Provincial Nº 212 determinou a criação da Vila de Caruaru. Mas, foi somente na década seguinte que Caruaru foi elevada à categoria de cidade, através da Lei Provincial Nº 416, de 18 de

maio de 1857. No entanto, Marques (2012) afirma que a cidade só conquistou de fato a sua emancipação política em 1891.

Neves (2003) conta que em 1852, Caruaru apresentava noventa e oito edifícios, sendo noventa e três residências e cinco casas comerciais. O autor afirma ainda, que em um levantamento feito pela Câmara de Vereadores em 1858, apontou a existência de doze ruas oficiais e alguns becos, que se desenvolveram a partir dos percursos originais, caracterizando, portanto, uma formação mais radioconcêntrica.

Figura 12: Mapa Conjectural de aproximação da formação do núcleo urbano de Caruaru-PE (1820).



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Segundo Santos (2008), com o passar dos anos, Caruaru foi se consolidando como um espaço urbano dinâmico, tendo na atividade comercial, industrial e de serviços, de pequeno e médio porte uma base econômica que a fez referência entre as cidades do interior da região. O autor conta que:

Em poucas décadas, a pequena cidade, antes espremida nos “sertões” entre o rio Ipojuca e o Morro Bom Jesus, já se estendia em várias direções, numa mancha urbana que avançava contra a paisagem árida

do “agreste” e fazia de Caruaru a mais importante cidade do interior do Estado de Pernambuco. (SANTOS, 2008, p.24)

Com a gama de serviços que o município começara a oferecer, bem como o desenvolvimento do comércio central e recebimento e escoamento de produtos por meio da ferrovia da Companhia Inglesa *Great Western*, Caruaru tornou-se um marco importante no que diz respeito a evolução econômica e social do Estado, justificando então o grande crescimento populacional. A ferrovia que percorria todo o Estado Pernambucano, foi construída em 1895, estando ativa até os anos 2000 quando foram interrompidas as viagens de trem na cidade.

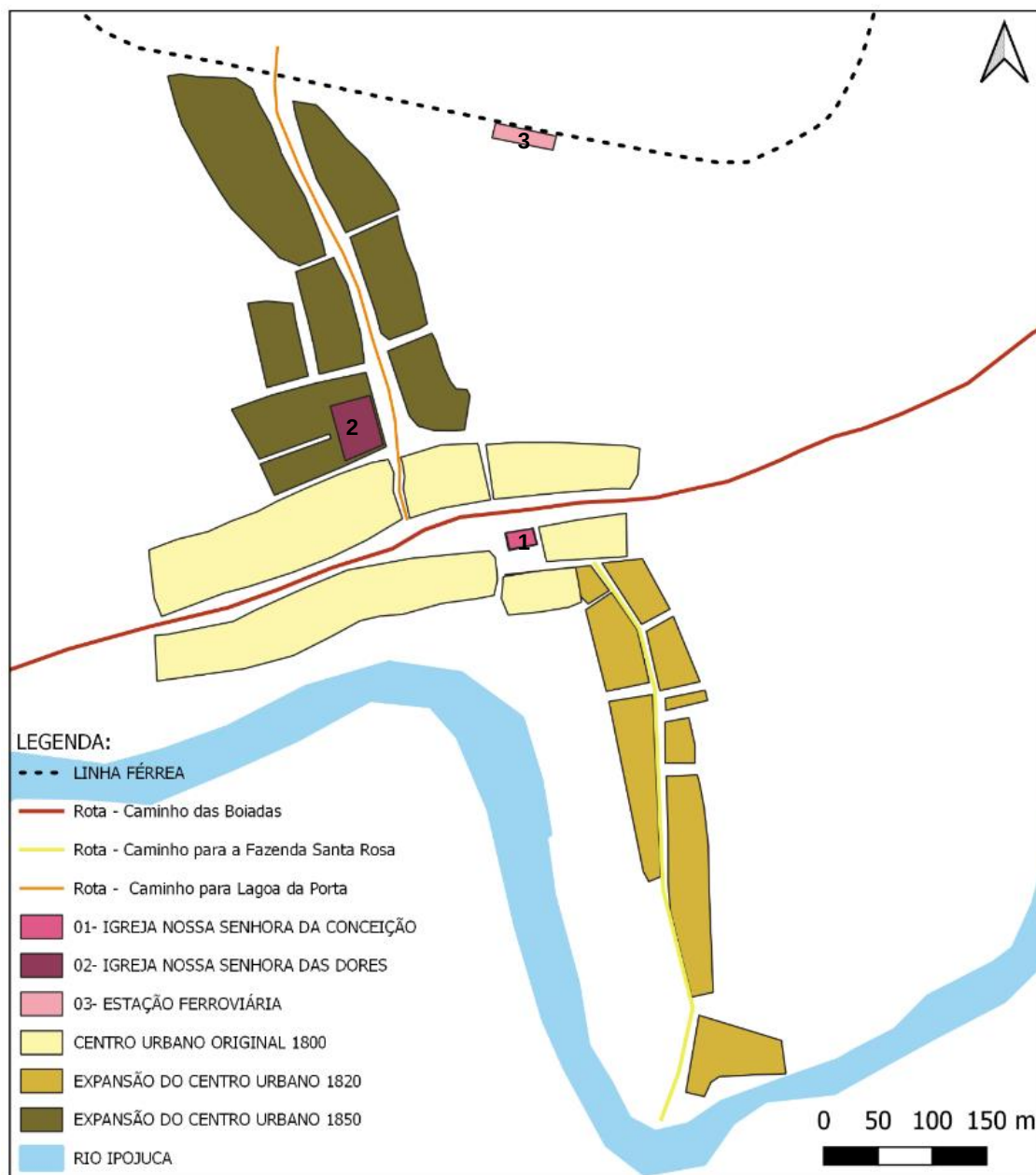
Santos (2008), afirma que mudanças significativas, com a inserção da ferrovia, intensificaram o êxodo rural sendo a população registrada de 60.000 habitantes na década de 1930, passando a 100.000 em 1950, das quais quase cinquenta mil viviam em faixa urbana (SANTOS, 2008, P.32), registrando-se em 1970, 144.646 habitantes.

Oliveira (2016) descreve que o ciclo do algodão (1820 -1980) foi o responsável por promover uma nova dinâmica de transformações e ocupação territorial, com construções urbanas suntuosas, edificações residenciais, além de galpões para armazenagem da produção do campo e escritórios, sendo construídos e incorporados à malha urbana da cidade.

Com isso, Santos (2008) aponta que:

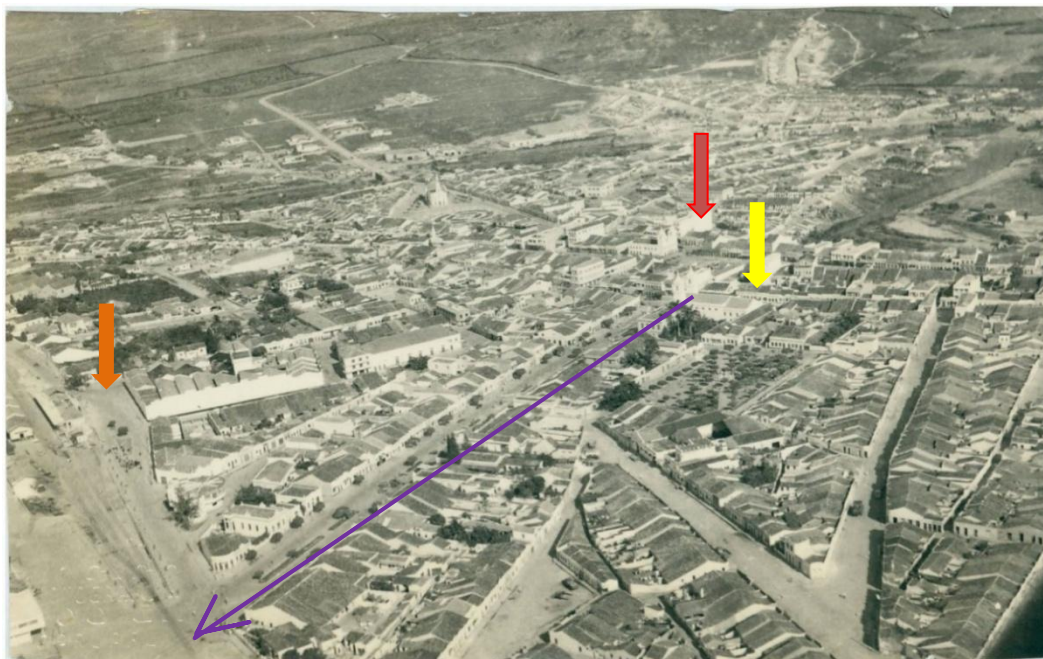
Novas ruas, redesenhando a cidade, sobrados, casas comerciais, praças, cassinos, cabarés, além de arborização, saneamento, serviços de higiene, código de postura, associados a um conjunto de práticas sociais diversas, vão compondo a materialidade e os valores do tecido urbano na primeira metade do século XX, de tal maneira que nos anos cinquenta Caruaru passa a figurar como a maior cidade do Interior do Estado. (SANTOS, 2008, P.26)

Figura 13: Redesenho de localização do núcleo urbano original, com destaque para a formação de um novo traçado de expansão em direção ao eixo da linha férrea da Companhia Great Western. Destaque para as edificações importantes implantadas nesse contexto de expansão.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Figura 14: Vista aérea (1920 - década estimada), com destaque para as construções religiosas que conformaram o centro urbano do município. Em vermelho, indicação da Catedral de Nossa Senhora da Conceição, em amarelo indicação da Catedral de Nossa Senhora das Dores. Em laranja, indicação da Estação Ferroviária de Caruaru e em roxo, indicação do Caminho para a Lagoa, atual Av. Rio Branco.



Fonte: IBGE (2021) modificado pela autora.

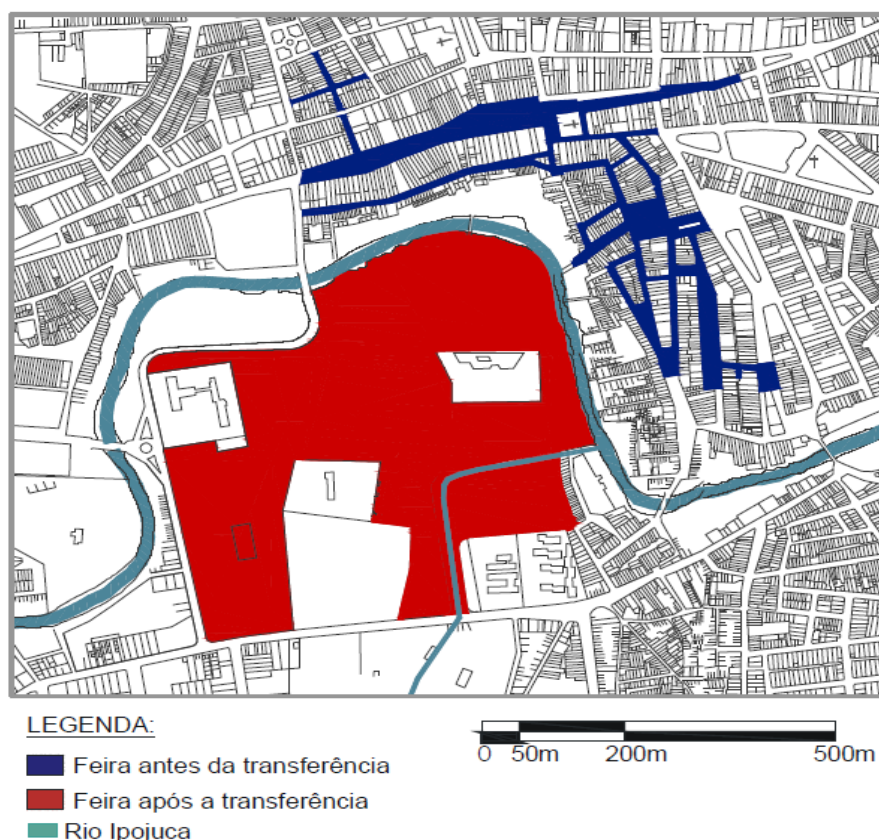
Com esse núcleo urbano central já definido, o município começou a se expandir em direção ao norte, por volta dos anos 1900, rumo à cidade de Toritama e ao Leste, rumo a cidade de Bezerros, com um crescimento exponencial em porção territorial, influenciado também pelas políticas habitacionais. É importante salientar que por ter importância regional, o município, classificado como Capital Regional C, tem em seu papel de cidade média (principalmente no que tange à oferta de comércio e serviços, inicialmente categorizada pela feira e sua participação no pólo têxtil), influência em uma rede que compõe mais 25 municípios vizinhos do agreste e zona da mata pernambucana. Por causa disso, Caruaru, acabou também por receber uma forte demanda habitacional, para atender principalmente ao público de estudantes universitários, que vêm das cidades vizinhas e procuram residências mais próximas aos 05 principais centros educacionais³ (Universidade Federal de Pernambuco –

³ É importante destacar que apesar dessas instituições educacionais serem mais antigas, a expansão do setor educacional voltada para o ensino superior é mais recente, sendo o Campus do Agreste – UFPE construído em 2006 e a UNIFAVIP em 2001.

Campus do Agreste - UFPE, Universidade de Pernambuco – UPE, Centro Universitário Tabosa de Almeida – ASCES, Centro Universitário do Vale do Ipojuca – UNIFAVIP e Centro Universitário Maurício de Nassau – UNINASSAU), disponíveis no município.

Esse desenvolvimento acelerado também influenciou no crescimento da feira necessitando de uma nova infraestrutura e organização. Para tal, a proposta de mudança contou com um diagnóstico realizado na década de 1980, visando uma nova localização em um terreno maior, que veio a ser nomeado como Parque 18 de Maio. Sendo assim, em maio de 1992, foi autorizada a transferência da feira, que segundo Miranda (2009), foi disposta espacialmente em forma convexa e previamente planejada. O autor destaca ainda que a intenção da prefeitura com essa mudança foi retomar o centro original como ponto de comércio formal, o que solucionaria os conflitos com a feira. Foi assim que a feira passou a ocupar uma área seis vezes maior, com 154.440 m², permitindo, assim, a possibilidade do aumento no número de comerciantes (Miranda, 2009).

Figura 15: Mapa comparativo com localização inicial da feira e localização após a transferência em 1992.

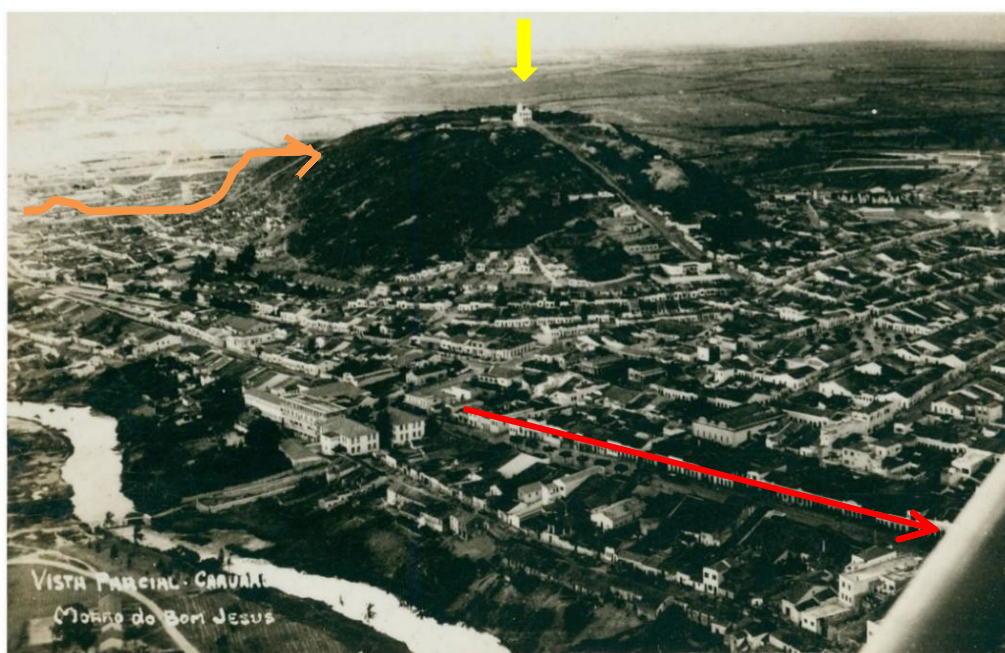


Fonte: Miranda (2009)

Outro elemento importante na conformação do tecido urbano de Caruaru é o Morro Bom Jesus, com 630 metros de altitude, que vem a abrigar mais uma igreja, a Capela de Santa Luzia, no seu ponto mais alto, construída em 1902.

Em fotos aéreas disponíveis no acervo do IBGE, é possível observar que com a consolidação do centro urbano original, bem como a expansão do município, a malha urbana da cidade acabou ultrapassando os limites do Rio Ipojuca, partindo em direção à atual BR-104. Isso acarretou não só na reconfiguração e implantação de sobrados próximos à conhecida Rua do Comércio, como também na ocupação irregular do Morro Bom Jesus, que veio a ser tratado como Zona de Interesse Social posteriormente na implantação do primeiro Plano Diretor do município em 1977.

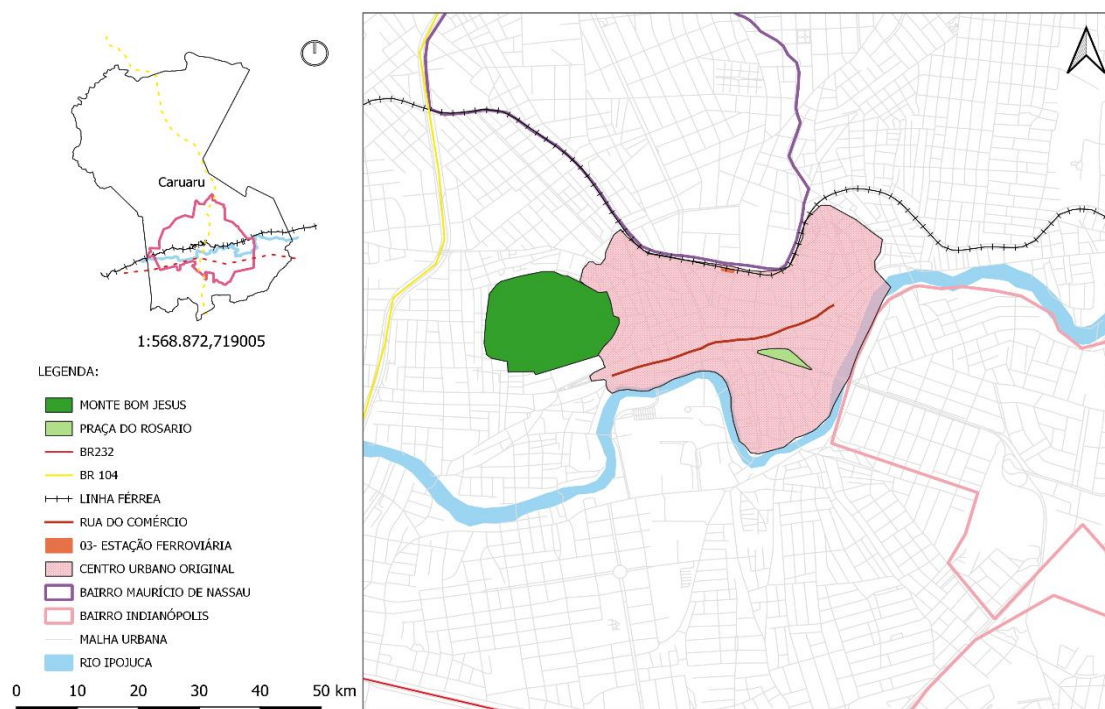
Figura 16: Vista aérea (1930 - data estimada) com destaque (em vermelho) para o Caminho das boiadas que vem a ser chamada Rua do Comércio e atualmente é nomeada Rua 15 de novembro e em laranja, a previsão do que hoje é a BR-104. Ao fundo, o Monte Bom Jesus, e em amarelo a indicação da Capela de Santa Luzia.



Fonte: IBGE (2021) modificado pela autora.

O acelerado crescimento populacional do município influenciou diretamente nas novas configurações espaciais implantadas em direção às rodovias e às margens do Rio Ipojuca. Bem como, nas adjacências do centro histórico, tanto ao norte, em direção a Estação ferroviária, que marca o início do território do bairro Maurício de Nassau, quanto à sudeste, seguindo o curso do Rio Ipojuca, ainda no bairro Centro, em direção ao território do bairro Indianópolis, sempre com acesso direto a principal via, nessa época já denominada Rua do Comércio.

Figura 17: Mapa de localização dos bairros adjacentes ao centro original.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Com essa configuração, novos espaços livres centrais e edificações foram sendo inseridas na malha urbana municipal, onde podemos destacar, a sudeste da Rua do Comércio, a implantação de uma nova praça, denominada Praça Sérgio Loreto, (atual Praça do Rosário), inaugurada em 16.11.1924 (SILVA, 2016).

Figura 18: Praça Sérgio Loreto (1925)



Fonte: BLOG DO IBA MENDES (2016).

Em frente à praça, outro templo católico havia sido construído anteriormente, denominado Paróquia do Rosário (1921) que veio a se tornar a Igreja Matriz de Nossa

Senhora do Rosário e mudar de localização (na década de 1940) para o centro da Praça do Rosário, permanecendo no antigo local a Casa Paroquial.

Figura 18: Antiga Praça Sérgio Loreto e Igreja do Rosário, à esquerda, demolida;



Fonte: SILVA (2016).

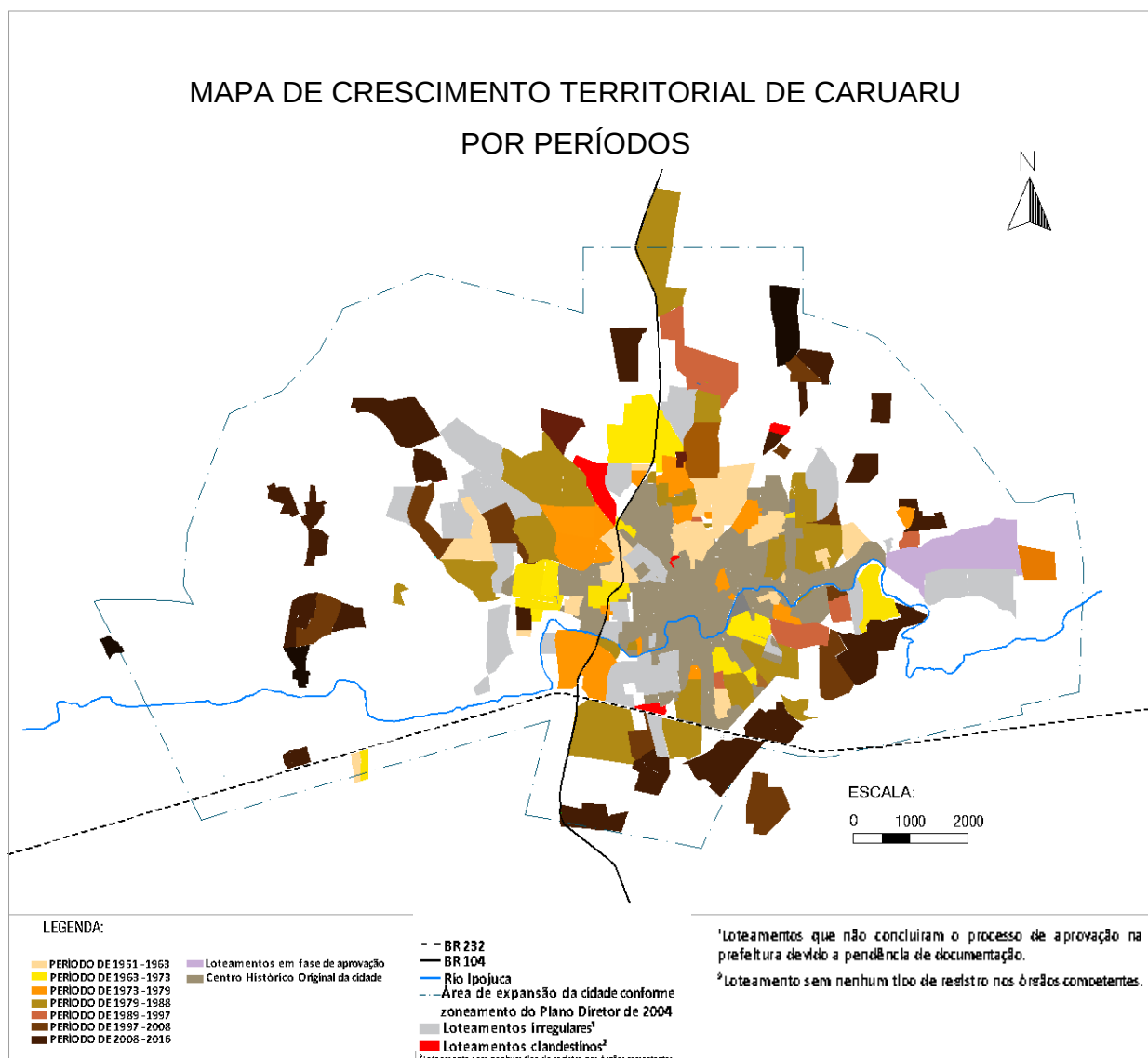
Figura 19: Casa Paroquial, à esquerda. Templo Igreja Matriz de Nossa Senhora do Rosário (2023), à direita.



Fonte: A autora (2023).

A fim de compreender a expansão territorial do município elaborou-se o mapa a seguir, onde é possível observar o crescimento da cidade relacionado aos períodos de gestão municipal, percebendo um expressivo crescimento na implantação de loteamentos desde os anos 1950, sendo toda área demarcada como centro histórico anterior a esse período temporal.

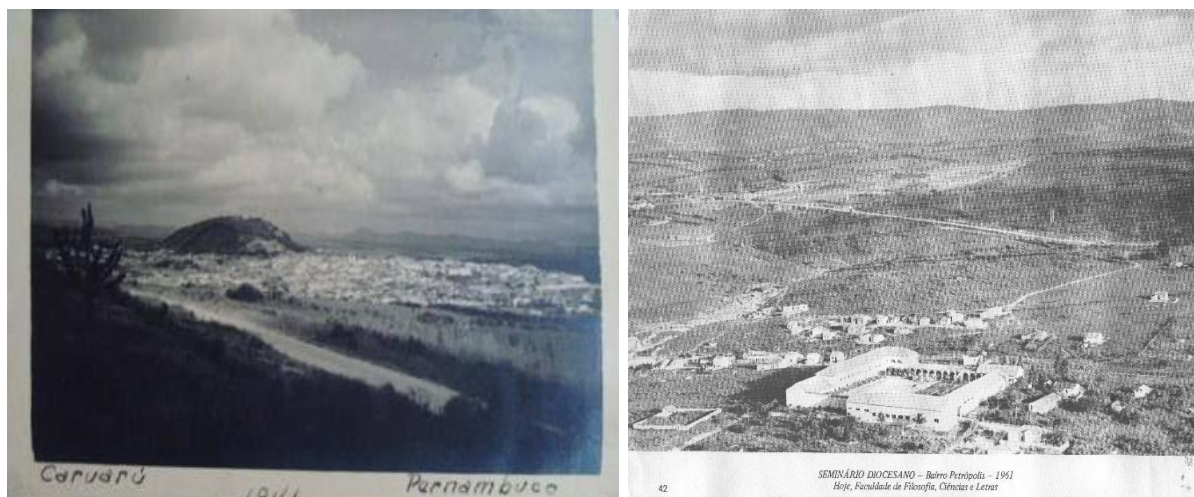
Figura 20: Mapa de crescimento de Caruaru-PE relacionando a períodos temporais.



Fonte: CALADO, 2017, modificado pela autora.

Percebe-se também que a partir dos anos 1950, década também da construção das BR's, que antes eram caminhos que ligavam Caruaru a outros municípios, até quase os anos 1980, se consolidam as áreas no entorno do Centro Histórico Original, bem como, começam a muito timidamente, se ocupar o lado oeste da BR 232 com a inserção de loteamentos de forma pontual, o que vai aumentando gradualmente nos períodos posteriores.

Figura 21: Caminho que posteriormente se tornou BR-232 (Foto de 1941), à esquerda. À direita, bairro Petrópolis, ao fundo, BR 232 já construída (Foto de 1961).



Fonte: Welkovic, Stefan. **Seminário Diocesano, Hoje Fafica**. Caruaru, 08 novembro de 2013.

Facebook: @Caruaru Antiga - Stefan Welkovic. Disponível em:

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=571823466223319&set=pb.100063600936020.-2207520000>.

Acesso em: 28 de fevereiro de 2023.

Sendo assim, até 1955, grande parte do território urbano do município inseriu-se até os limites das BR 's, margeando o Rio Ipojuca, a norte e a sul, conforme a gênese do Centro Original.

Nas imagens a seguir, que datam de 1955 e 1956, é possível observar esses limites urbanos de forma expressiva.

Figura 22: Cidade de Caruaru, 1955. Destaque para o Morro Bom Jesus.



Fonte: IGBE (2021), modificado pela autora.

Figura 23: Cidade de Caruaru, 1956. Destaque para o Morro Bom Jesus.

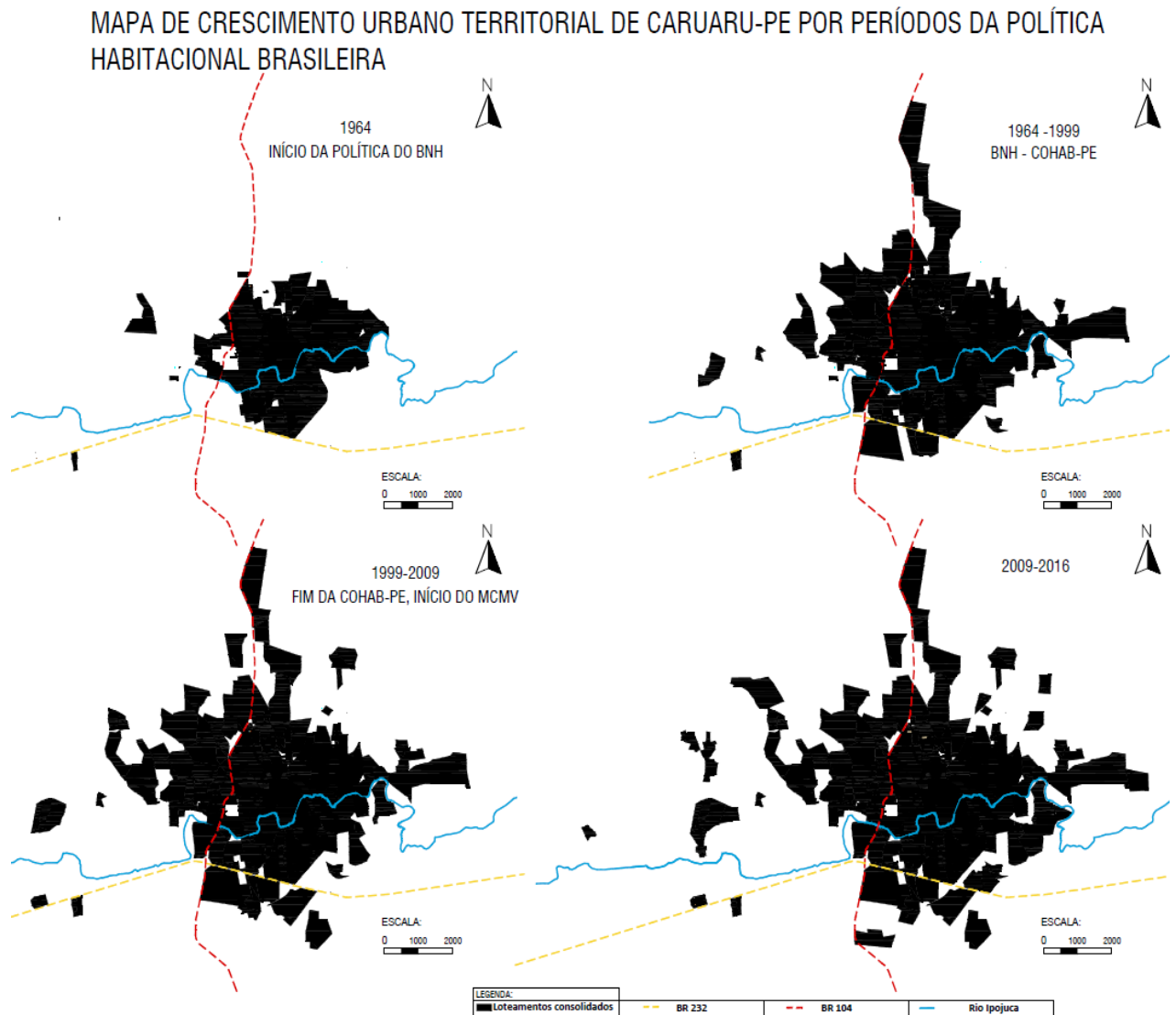


Fonte: IGBE (2021), modificado pela autora.

Em pesquisa, percebeu-se também o impacto das políticas públicas nacionais de habitação na conformação das franjas urbanas, consolidando novas áreas de habitação, comércio e serviços. Essas áreas adicionais, que tratavam de grandes loteamentos residenciais, foram incorporadas nas franjas urbanas, agregando espaços rurais ao perímetro urbano do município. Entre o início do BNH (Banco Nacional de Habitação) e a produção da COHAB-PE (Companhia de Habitação Popular do Estado de Pernambuco) há uma variação de crescimento urbano exponencial ao longo das rodovias, categorizando-as como dois vetores de expansão importantes nesse processo de expansão.

É perceptível também, a transferência dos eixos de expansão que anteriormente funcionavam na Rua do Comércio, onde se localizava a Feira Livre e na Avenida Rio Branco, onde está situada a Catedral de Nossa Senhora da Conceição (Matriz), que passaram, na década de 1950, para as BR's 104 e 232. Dentre as duas, a BR 104 tem destaque quanto à sua consolidação (Ver figura 23).

Figura 24: Mapa de crescimento urbano territorial de Caruaru-PE de acordo com os períodos de políticas habitacionais brasileiras.



Fonte: CALADO, 2017.

Pode-se perceber que até os anos 1999, com o fim do BNH e que inclui o período do Ciclo Econômico do Algodão, o município expandiu em torno do centro urbano já consolidado, com algumas exceções de loteamentos desconectados e implantados nas franjas urbanas. Com o início do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e a total dependência do comércio e da feira livre, o território mais consolidado não foi alterado, tendo apenas as pequenas áreas que antes eram loteamentos mais isolados se integrado ao centro urbano, bem como a inserção de novos loteamentos, principalmente para a faixa de renda mais baixa, nas imediações dos já existentes no período até 2009. Há, portanto, uma característica expansão da malha urbana municipal até os limites da linha férrea e seguindo o curso das BRs (a

BR-104 e a BR-232) no primeiro período de crescimento e expansão urbana até 1964, com apenas 3 loteamentos residenciais localizados mais a oeste, sendo estes inseridos pelo BNH, no bairro onde hoje se denomina Vila Kennedy.

Figura 25: Vila Kennedy Caruaru (1960 – década estimada)



Fonte: IBGE (2021).

Com o acelerado crescimento territorial e populacional apontado nos anos 2000, relacionado também ao início do PMCMV do governo Federal, Caruaru deu um salto no número de domicílios passando de 68.225 em 2000 para 96.304 unidades registradas no Censo de 2010 do IBGE (BDE, 2021)⁴. Essa exponencial expansão deu lugar à formação de novos bairros que se consolidaram dotados de uma dinâmica própria.

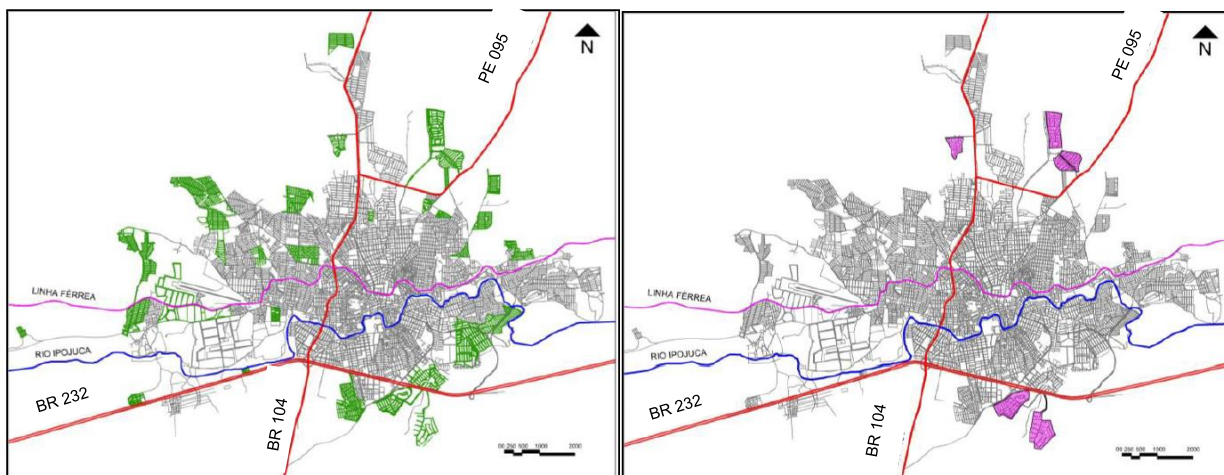
Os novos loteamentos contornam toda a área urbana, ultrapassando os limites das BR 's (104 e 232), assim como às margens da PE-95, que liga Caruaru ao município de Riacho das Almas. Outro importante eixo que corta Caruaru é a linha férrea, inaugurada em 1895, sendo, segundo Barbalho (1980), um marco importante na evolução econômica e social de Caruaru, que funcionou até os anos 2000.

4

Disponível

em: http://www.bde.pe.gov.br/visualizacao/Visualizacao_formato2.aspx?CodInformacao=1111&Cod=3
. Acesso em: 20 de dezembro de 2021.

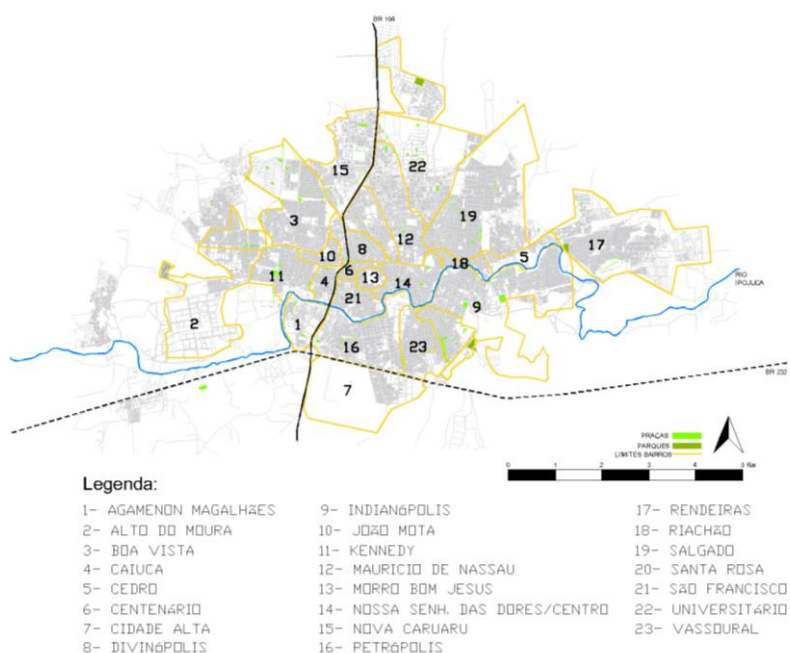
Figura 26: À esquerda Mapa de Caruaru para o ano de 2004, com destaque dos acréscimos por loteamentos abertos ou fechados, até 2015. E à direita Mapa de Caruaru para o ano de 2015, com destaque dos loteamentos fechados.



Fonte: OLIVEIRA, 2015.

É também em 1980, após instituição do Plano Diretor Municipal de 1977 (Lei Nº 2.592), que há o reconhecimento dos seguintes bairros: Santa Rosa, Vassoural, Cedro, Riachão, João Mota, Centenário, Divinópolis, Indianópolis, Nossa Senhora das Dores (centro), Maurício de Nassau, Caiucá, Morro Bom Jesus, Salgado, Universitário, Petrópolis, São Francisco, Boa Vista, Alto do Moura, Nova Caruaru e Agamenon Magalhães.

Figura 27: Mapa de localização dos bairros em Caruaru (2019).



Fonte: Base de Dados Prefeitura Municipal de Caruaru 2021. Modificada pela autora.

Como vimos, o surgimento dos bairros adjacentes ao Centro Urbano Original, deu início a formação de novas centralidades, que inicialmente tinham sua gênese prioritariamente residencial. Esses bairros, geralmente disponibilizavam lotes maiores que os do Centro Histórico e tinham uma configuração de residências soltas no lote, com alpendres e telhado em duas águas, de telha cerâmica e elementos compositivos de fachada que se classificavam nos estilos Eclético e Art. Decó.

Figura 28: À esquerda Rua Oswaldo Cruz e à direita, início da Avenida Agamenon Magalhães (1950).



Fonte: IBGE (2021).

A exemplo das características dos bairros que citamos anteriormente, temos o bairro Maurício de Nassau, que tem seu registro em 1930/1933, instituído pela Lei Municipal Nº2.592, com sua gênese prioritariamente residencial.

Por sua configuração predominantemente residencial, o bairro Maurício de Nassau começou a ser visto como área vocacionada a receber a elite; portanto se tornaria "locus privilegiado" (EXTRA, 2010, nº326), recebendo edificações de grande importância econômica para a cidade como o Hospital São Sebastião, o colégio Diocesano de Caruaru, o estádio do Central, a Rádio Difusora e outros equipamentos de Saúde como a Casa de Saúde Bom Jesus e o Hospital Santa Efigênia. Na figura a seguir, é possível identificar essa ocupação inicial do bairro Maurício de Nassau, na década de 1940, ainda sem edifícios verticais.

Figura 29: Vista aérea do centro urbano do município de Caruaru na década de 1940. Destaque para a implantação da Avenida Agamenon Magalhães em vermelho. Em amarelo, destaca-se a Matriz de Nossa Senhora das Dores, em laranja, a Estação Ferroviária e em roxo o possível caminho que se tornaria posteriormente a BR-104.

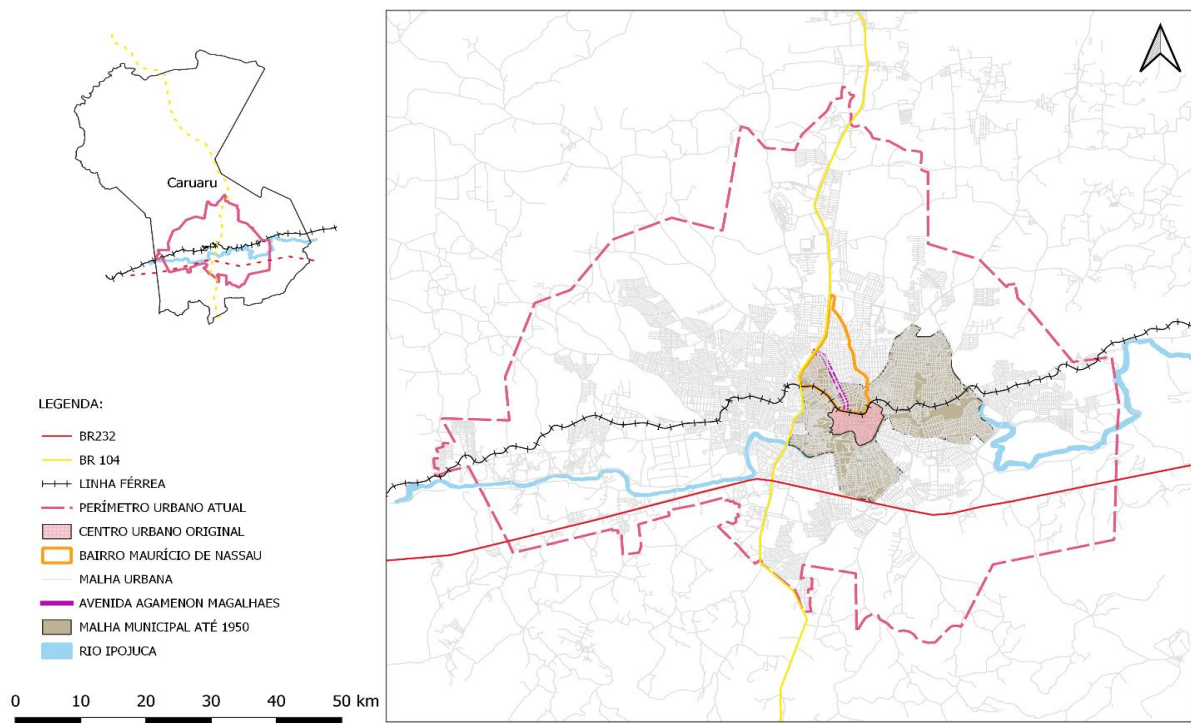


Fonte: Arquivo Pessoal de Carlos Fernando Vidal.

A criação da Avenida Agamenon Magalhães (por volta de 1935) torna o acesso direto do centro original à BR-104. A implantação do plano diretor de 1977 dividiu o bairro em questão em duas zonas residenciais opostas (Zona Residencial 2 - na parte oeste da Avenida Agamenon e Zona Residencial 3 – na parte leste da Avenida Agamenon) com parâmetros construtivos diferentes, enquanto a Avenida Agamenon Magalhães foi classificada como eixo de atividades múltiplas.

Nota-se com isso, o interesse imobiliário de “modernização” nessa área. Desta forma, os edifícios lindeiros à avenida, sofreram uma transformação para o uso comercial e de serviço, ao passo que na Zona Residencial 3, houve um crescimento no número de edifícios verticais residenciais multifamiliares, expressando determinado interesse dos promotores imobiliários nessa tipologia específica.

Figura 30: Mapa de aproximação da ocupação da malha urbana de Caruaru até os anos 1950. Em rosa claro, limite do centro urbano original, em laranja, indicação dos limites do bairro Maurício de Nassau e em roxo marcação da Avenida Agamenon, principal eixo de ligação da BR-104 ao centro urbano do Município. Em marrom, marcação do limite da malha urbana municipal até os anos 1950.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Assim como aconteceu com o bairro Maurício de Nassau, outros bairros adjacentes ao Centro, tiveram sua formação, como área vocacionada à elite e com padrões residenciais com as mesmas características do bairro Maurício de Nassau (Ver figura 31). Dentre os quais podemos destacar o Indianópolis e o Universitário.

Figura 31: Edificações Residenciais padrão dos bairros Indianópolis e Universitário.

À esquerda, a Av. José Rodrigues de Jesus (Indianópolis) e à direita a Av. Amazonas (Universitário).



Fonte: A autora.

O bairro Universitário data aproximadamente dos anos 1959, com a implantação da Faculdade de Direito e Odontologia de Caruaru, antiga FADICA, atual ASCES-UNITA, sendo esse edifício o primeiro a ser construído no bairro, catalisando investimentos posteriores em habitação nas áreas adjacentes e integradas ao seu contexto urbano. Localizado territorialmente a nordeste do bairro Maurício de Nassau, o Universitário foi conformado para ser um pólo universitário, o que justificou o grande número de unidades residenciais construídas próximo ao Campus da antiga FADICA.

Figura 32: À esquerda Primeira construção FADICA (1959). À direita, prédio após reforma e expansão (1990).

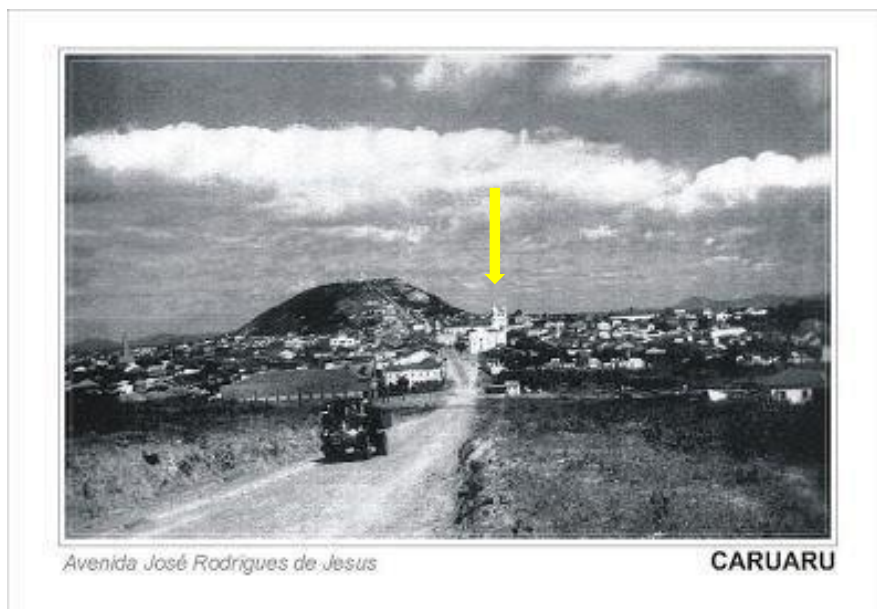


Fonte: ASCES – UNITA (2022).

Por meio do acesso direto ao Maurício de Nassau, o bairro Universitário desenvolveu-se como uma extensão deste, com configurações morfológicas semelhantes, assim como a relação dos valores de mercado, o que pode ser atualmente observado na equivalência dos preços dos imóveis. Os dois bairros no cenário atual desta pesquisa, possuem ligação direta com a BR-232, que fornece acesso aos bairros localizados a oeste no município e dá acesso a Toritama.

Já o bairro Indianópolis, estima-se que tenha sido ocupado por volta da década de 1940, e tinha acesso direto ao bairro Centro por meio da Avenida José Rodrigues de Jesus, que inicialmente era apenas um caminho de terra batida (Ver figura 33). A implantação de dois edifícios importantes, da Casa da Criança, por volta dos anos 1950 e a Construção da Sede do Comercio Futebol Clube (1955), cujo clube possuía características modernistas (MARQUES, 2012) e revelava a localização privilegiada, às margens do Rio Ipojuca. Essas duas construções principalmente caracterizaram esse período de expansão territorial a sudeste do Centro Original.

Figura 33: Avenida José Rodrigues de Jesus (Década estimada - 1940). Destaque para o Morro Bom Jesus ao Fundo e para a Matriz de Nossa Senhora do Rosário, indicação em amarelo.



Fonte: Welkovic, Stefan. **Avenida José Rodrigues de Jesus**. Caruaru, 16 julho de 2014. Facebook: @Caruaru Antiga - Stefan Welkovic. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=571823466223319&set=pb.100063600936020.-2207520000>. Acesso em: 28 de fevereiro de 2023. Modificado pela autora.

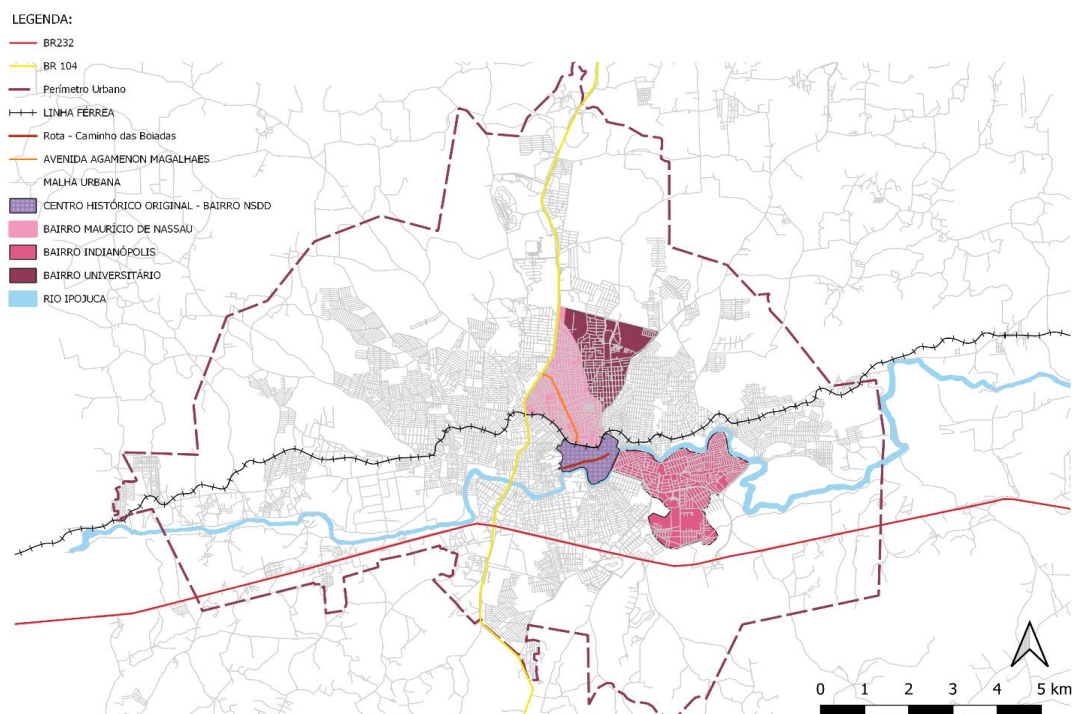
Com todas as informações levantadas, foi possível observar que, os três bairros aqui citados, desde sua gênese, apesar de obterem datas de ocupação distintas, possuem forte ligação com o centro urbano original, a começar pelos acessos e posteriormente, como área vocacionada a receber a elite, tanto no contexto do uso residencial, quanto aos serviços. Não obstante, com o crescimento territorial do município, esses bairros passaram a atuar como uma extensão da área central, com forte presença de comércio e serviços, mas sem deixar o uso residencial para trás como aconteceu em grande parte do centro original, a se destacar a antiga Rua do Comércio, atual Rua 15 de novembro.

É também nesses bairros, que a partir dos anos 1980, podemos identificar um início dos processos de inserção da tipologia de edifícios verticais, sempre com a destinação prioritariamente para habitação, visto que passaram a ser regidos pelos mesmos parâmetros construtivos e faziam parte da mesma classificação de Zona Residencial.

Esses bairros, (Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis) atualmente possuem forte ligação a eixos de expansão importantes dos quais hoje se configuram como vias arteriais (Av. Agamenon Magalhães – Acessando os bairros Maurício de

Nassau e Universitário, Av. José Rodrigues de Jesus – acessando o bairro Indianópolis) conectando o centro urbano original às BR 104 e a BR 232.

Figura 34: Mapa de localização de bairros com alta presença de verticalização atualmente.



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Nesses bairros apontados em mapa como locais de expressivo processo de verticalização, encontra-se uma clara “valorização objetiva” que segundo Coelho (2007), ocorre a partir da concentração de elementos relacionados ao mercado imobiliário como: equipamentos públicos, infraestrutura e acessibilidade a bens e serviços.

Todo esse crescimento vertiginoso foi regido por legislações municipais específicas, as quais apresentaremos e discutiremos no próximo capítulo, identificando e analisando sua aplicação desde seu primeiro Plano Diretor (1977) até o Plano vigente (2019).

Este subcapítulo detém extrema importância para entendimento do surgimento do núcleo urbano do município. Isto posto, apresentaremos no próximo capítulo a análise das legislações dos Planos Diretores do município de Caruaru e posteriormente abordaremos a inserção do processo de verticalização na cidade, analisando a localização e implantação dessa tipologia na malha urbana com foco na área central e de centro expandido.

4. Análise da Legislação dos Planos Diretores do Município diante da verticalização na área de estudo

A verticalização nas cidades brasileiras constitui-se como marco expressivo na paisagem urbana, especialmente pela mudança na *skyline* dos centros urbanos. A legislação urbanística incide diretamente sobre o ordenamento de zonas e alturas específicas para que esse processo se desenvolva. Sendo assim, identificar a contribuição das legislações urbanas no processo de verticalização e a forma como essas leis são alteradas ao longo dos anos, e por vezes favorecendo a (trans)formação da paisagem urbana, passa a ser de extrema relevância (LIMA, 2018).

O município de Caruaru foi contemplado efetivamente com o primeiro Plano Diretor Municipal em 28 de janeiro de 1977 (OLIVEIRA, 2016), sendo este mesmo o *código de urbanismo, obras e posturas*. Antes desse Plano Diretor Municipal de 1977, havia a instituição do Código de Obras pela Lei Nº 1.322, que versava sobre as normas a serem obedecidas nas áreas urbanizadas, quanto à criação de loteamentos, aberturas ou retificações de logradouros e construções de edificações públicas ou particulares. Esse Código de Obras não estabelecia parâmetros construtivos específicos, mas previa essa estipulação, por um possível Plano Diretor Municipal posterior. Não foi encontrado no arquivo da prefeitura, nenhum Plano Diretor que antecederesse ao de 1977, no entanto, existe um documento com uma Lei Nº 918 de maio de 1960, onde o prefeito João Lyra Filho autoriza a contratação dos serviços do arquiteto Waldomiro Alves de Souza para realização de uma pesquisa urbanística para coleta, análise e apresentação de dados para a orientação da execução do Plano Diretor.

Sendo assim, para a análise desta pesquisa compreende-se como a primeira versão do Plano Diretor, a de janeiro de 1977, segundo Oliveira (2016), o Plano Diretor de 1977. Este primeiro Plano se insere no contexto dos Planos tecnocráticos inseridos na época dos regimes militares, sendo essa gestão tecnocrática, responsável por fomentar a apropriação privada dos investimentos públicos, o que resultou na segregação de grandes massas populacionais e exclusão dessa população a bens, serviços e equipamentos urbanos essenciais (CUNHA, 2020)

O Plano Diretor de Caruaru, de 1997, era composto por três volumes, sendo o primeiro o Diagnóstico e Prognóstico, o segundo as Diretrizes e proposições e o terceiro, Código de Obras, Urbanismo e Posturas. Esse Plano Diretor só foi revisado 27 anos depois, em 27 de julho de 2004, por meio da Lei Complementar 005. Com a revisão, foram implantadas no Plano Diretor Municipal, as funções sociais da propriedade e o direito à cidade previstos no Estatuto da Cidade (2001). Este por sua vez, só recebeu revisão em 2019, a despeito da exigência no Estatuto da Cidade com relação ao prazo máximo de 10 anos.

Dentre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e presentes nos Planos diretores municipais de Caruaru, a Outorga Onerosa do direito de construir, despertou interesse desse estudo, em função de possibilitar ao proprietário do imóvel exceder o potencial construtivo em determinadas zonas da cidade, mediante contrapartida financeira ao município para que essa fosse utilizada para suprir a demanda de infraestrutura gerada pela utilização do instrumento. Portanto, esse instrumento é utilizado nos Planos Diretores, que detém o poder de estipular um coeficiente básico ou altura mínima de edificação para cada zona, ao passo que também disponibiliza os coeficientes e alturas limites que podem ser alcançados nas zonas onde a Outorga Onerosa estará disponível.

É importante também ressaltar que para a devida aplicação desse instrumento é imprescindível que o município estipule um coeficiente básico único nas áreas em que a Outorga será aplicada. Caso contrário, abre-se margem para a desvirtuação do caráter redistributivo do instrumento, valorizando ainda mais, áreas já valorizadas. Faz-se então necessário um estudo detalhado sobre em que áreas os recursos recolhidos pela OODC devem ser aplicados e sobre que áreas esse instrumento deve incidir.

Sendo assim, este capítulo vai apresentar, descrever e analisar as três versões do Plano Diretor Municipal de Caruaru (1977, 2004 e 2019). No que tange a suas garantias constitucionais institucionalizadas pelo Estatuto das Cidades, o foco está na aplicação de um instrumento em particular, a Outorga Onerosa do Direito de Construir em Zonas Residenciais, considerando apenas para os Planos de 2004 e 2019, visto que na Lei de 1977, ainda não havia sido criado o texto do Estatuto da Cidade que institui o Solo Criado como instrumento urbanístico.

4.1 Lei Complementar 2454/1977- Código de Urbanismo, obras e posturas e os parâmetros urbanísticos voltados à verticalização

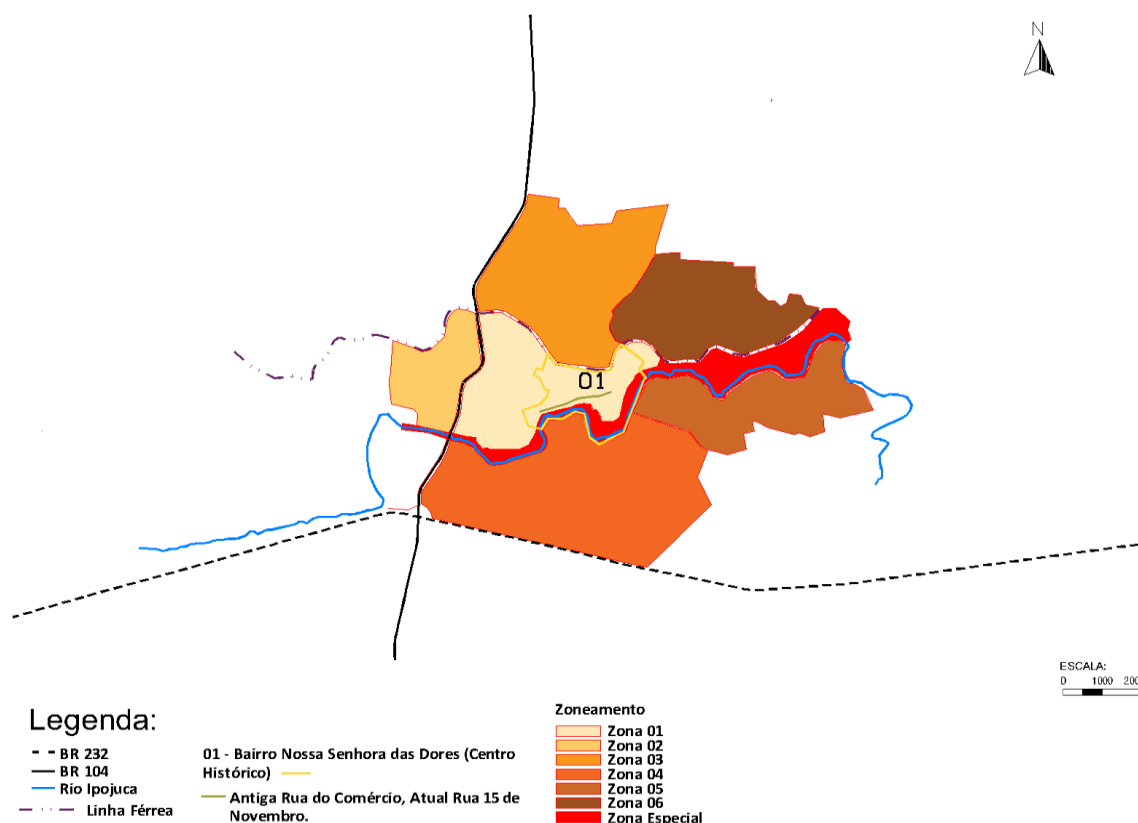
Como já mencionado, o Plano Diretor Municipal de Caruaru tem sua primeira versão datada em 1977, numa Lei previamente aprovada em 07 de fevereiro de 1963 pelo então prefeito da época, João Lyra Filho. É importante apontar que antecede à construção deste plano, a criação e atuação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, o SERFHAU, que operou entre 1964 e 1975, incentivando a abordagem de aspectos econômicos, sociais e institucionais do planejamento urbano, integrando-os a nível municipal, regional e federal. Segundo Verri (2014), o principal papel do Órgão Federal era conferir assistência técnica com completa integração interdisciplinar na construção dos planos municipais. Sendo assim, era neste contexto de planejamento nacional que se inseria a primeira normativa de planejamento urbano de Caruaru.

Segundo o Art. 7º da Lei Complementar 2454/1977, o código de Urbanismo, Obras e Posturas do Município de Caruaru, tinha o objetivo de alcançar o desenvolvimento físico da estrutura urbana, capacitando à realização das seguintes funções urbanas: habitar, trabalhar, circular e recrear, com claras influências modernistas. O capítulo I, que versa sobre a divisão territorial, o Art. 9º, estabelece a divisão do município em área urbana, área de interesse urbano e área rural.

Para efeito de zoneamento, o Plano previa duas principais divisões: I- Zona de uso múltiplo (habitação, comércio e serviços) que compreende seis zonas e II- Zonas de Uso especial – espaço verde às margens do rio Ipojuca.

Neste instrumento a BR 232 e a BR 104 são postas como limites do perímetro urbano do município assim como a linha férrea e o Rio Ipojuca, conforme é possível observar no mapa a seguir. A Zona 02 era uma possível expansão de perímetro urbano que viria a se consolidar com a construção das casas pela Companhia de Habitação de Pernambuco (COHAB-PE), que funcionou até o ano de 1999. Nas seis zonas, excluindo a Zona Especial, eram classificadas como Zonas de Uso Múltiplo dentre as quais eram previstas atividades residenciais divididas por uso.

Figura 35: Zoneamento aproximado da descrição das zonas no PDM de 1977, com destaque para a localização do centro urbano original e a antiga Rua do Comércio, atual Rua 15 de Novembro.



Fonte: Unibase Caruaru, 2021. Modificado pela autora.

Quanto aos usos residenciais, estes eram divididos em 05, sendo o R1 – unifamiliar de alto padrão, com apenas uma unidade por lote; R2 – multifamiliar de alto e médio padrão, com edificações de até 04 pavimentos, sendo o térreo vazado sobre pilotis; R3 – unifamiliar de médio padrão, com uma unidade domiciliar por lote. R4 – unifamiliar de padrão popular com até 2 unidades domiciliares por lote (conjugados); e por fim, R5 – Habitação popular unifamiliar sendo conjuntos populares e atendimento à relocação de população de habitações subnormais (CARUARU, 1977). Outro fator importante é que o padrão construtivo nesse Plano era diferenciado pela classificação do uso e não pela especificação da zona.

Buscando compreender como se relacionam as Zonas de Usos Múltiplos, com os usos residenciais especificamente (por ser o uso habitacional, o interesse maior dessa pesquisa) e os parâmetros estabelecidos pelo Plano, elaborou-se uma síntese em forma de tabela, apresentada a seguir:

Tabela 01: Síntese dos parâmetros urbanísticos para Usos Residenciais – PDM 1977

Lei Complementar 2454/1977		
Zoneamento (Divisão)	Caracterização - Usos Residenciais Permitidos	Potencial Construtivo (μ) ou Altura Máxima (Hmax)
. Zonas de Usos Múltiplos: Zona 01 Zona 02 Zona 03 Zona 04 Zona 05 Zona 06 . Zona Especial	R1 - Unifamiliar de alto padrão - 1 Un. por lote	$\mu = 1,0$
	R2 - Multifamiliar alto e médio padrão – edificações até 4 pav.	Hmax: 4pav.
	R3 - Unifamiliar médio padrão - 1 Un. Por lote	$\mu = 1,0$
	R4 - Padrão popular - 2 Un. Por lote (conjugadas)	Hmax: 2pav.
	R5 - Habitação Popular	$\mu = 1,0$

Fonte: Caruaru, 1977. Sistematizado pela autora.

Foi possível observar que esta Lei não aborda nenhum instrumento que preveja aumento de coeficiente de utilização nos lotes por meio de contrapartida financeira. Há a possibilidade de que neste plano e consequentemente neste período entre 1977 e 2004 (data da revisão de PDM), não tenham sido regulamentados os casos de excedência de potencial construtivo. Não obstante, dentro deste período há uma acentuação do processo de verticalização, sendo introduzidos edifícios residenciais multifamiliares e de uso misto na área central, que já ultrapassavam os 8 pavimentos. No Plano não havia parâmetros específicos de regulação de altura para edifícios de uso misto, nem de uso comercial/empresarial, o que pode justificar esse excedente em altura, de alguns edifícios no centro original.

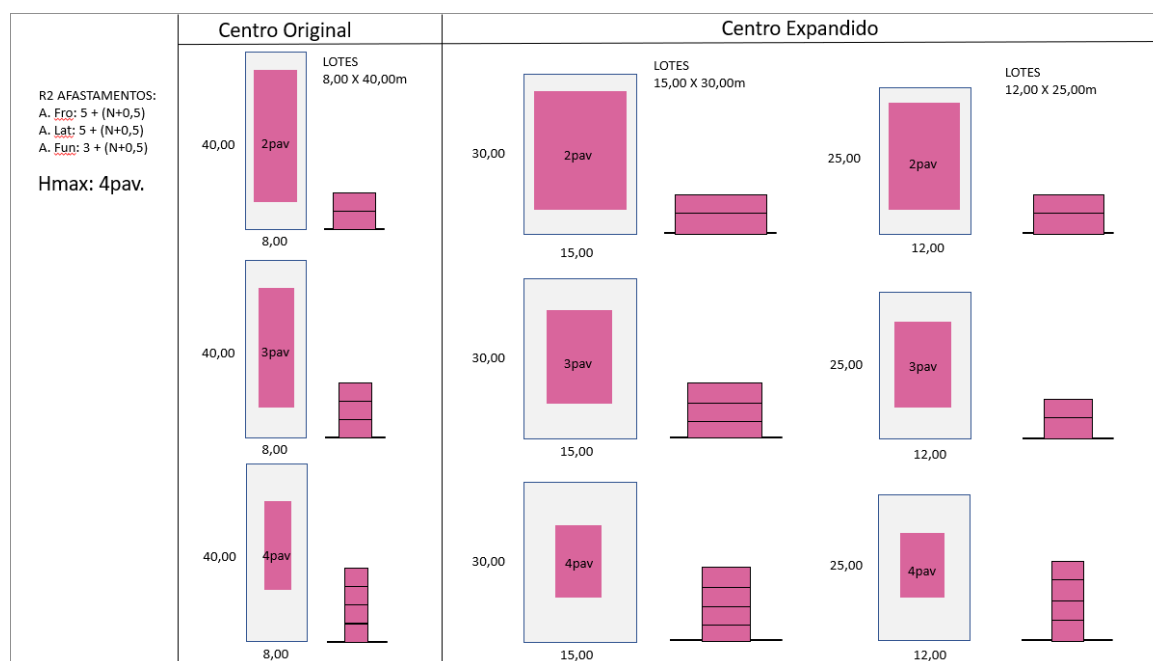
Não foram encontradas leis complementares ao código de 1977, que possam ter permitido a aprovação desses projetos. No entanto, principalmente no bairro Nossa Senhora das Dores (centro urbano original), esse é o período em que mais encontram-se edificações verticais e com a preferência pelo uso misto, com comércio e serviços no térreo e habitações nos pavimentos superiores.

Um detalhe importante é que no Art. 54 do capítulo VIII que versa sobre a instalação das edificações, tem-se que as normas da lei não atenderiam de forma especial a casos dos edifícios de múltiplos pavimentos e dos de utilização coletiva, o que pode prever a intenção de previsão de legislação específica para empreendimentos verticais. Contudo, não há nenhuma legislação complementar que regulamentasse esses tipos específicos de uso e construção foi encontrada.

Nesta versão da legislação não foi previsto o uso de instrumentos como Outorga Onerosa nem transferência do direito de construir, mas já era previsto um padrão de afastamentos para o tipo de edifícios multifamiliares (R2), que se diferenciava dos padrões unifamiliares (R1, R3, R4 e R5).

Esses afastamentos, se relacionados aos potenciais construtivos, permitem uma simulação de como seria a forma de ocupação no lote, dessas edificações residenciais uni e multifamiliares, mantendo-se a princípio, a altura máxima prevista, que pela lei, não excedia a 4 pavimentos. Para o tipo de uso residencial 2, multifamiliar, os afastamentos obrigatórios eram: Afastamento frontal de 5 metros, acrescentando 50 cm a cada pavimento acrescentado a contar do térreo – $R = 5 + (N \times 0,5)$, afastamentos laterais $R = 1 + (N \times 0,5)$, e afastamento de fundos $R = 1 + (N \times 0,5)$. Na prática o que acontecia nesses casos é que conforme acrescentavam-se mais pavimentos perdiam-se no mínimo um metro de área construída.

Figura 36: Simulação de ocupação dos lotes do centro original e do centro expandido para o uso multifamiliar, com os parâmetros exigidos pelo PDM 1977.



Fonte: Caruaru, 1977. Produzido pela autora.

A simulação acima nos mostra que nessa versão do PDM eram previstas áreas livres maiores no lote, à medida que aumentasse a altura da edificação, embora, principalmente no centro urbano original, na prática, se construísse na totalidade do

lote, o que tornou o bairro Nossa Senhora das Dores mais adensado que o centro expandido.

Como demonstrado, apesar dos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de 1977, o cenário, principalmente do centro urbano original, divergia do recomendado, no que diz respeito a existência de edifícios com alturas e afastamentos superiores ao previsto em lei, apontando para o início dos investimentos do mercado na tipologia vertical a partir da área central, ao passo que nos outros bairros, incluindo o centro expandido, construía-se dentro dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei e optava-se preferencialmente por edificações térreas e soltas no lote, com seus devidos afastamentos.

4.2 Lei Complementar 005/2004 – Plano Diretor Municipal e a instituição da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Em 2004, após 27 anos do primeiro plano em que se tem registros, tem-se uma primeira revisão, pela Lei Complementar 005 de 27 de julho, que instituía a política de desenvolvimento urbano do município buscando fixar diretrizes de ordenamento e desenvolvimento do território, bem como, o ordenamento das funções sociais da propriedade, o funcionamento da gestão local nas suas múltiplas relações com a distribuição espacial da população e do território, visando evitar e corrigir as possíveis distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos no meio ambiente (CARUARU, 2004).

Cabe destacar que no período em que esta Lei Complementar foi instituída, um importante instrumento que orienta o planejamento e a gestão do território brasileiro, o Estatuto da Cidade, já estava em vigência e propunha uma gestão participativa e democrática das cidades, o que é visto como base de proposta dessa Lei Complementar 005/2004.

Até o presente momento não foram encontradas legislações intermediárias e complementares no período entre o primeiro Código de Urbanismo, obras e posturas (1997) até sua primeira revisão com a Lei Complementar 005 (2004). Vieira (2011) aponta que esse processo de revisão da legislação municipal de Caruaru englobou duas oficinas, duas audiências públicas e quatro reuniões do Conselho, dentre as quais, foram seguidas três etapas para a elaboração deste PDM. A primeira,

correspondeu à elaboração do diagnóstico, posteriormente sucedeu-se a elaboração que gerou o segundo documento do Plano Diretor e por fim, apresentou-se o Projeto de Lei que veio a ser aprovado em 27 de julho de 2004 pela Câmara de Vereadores.

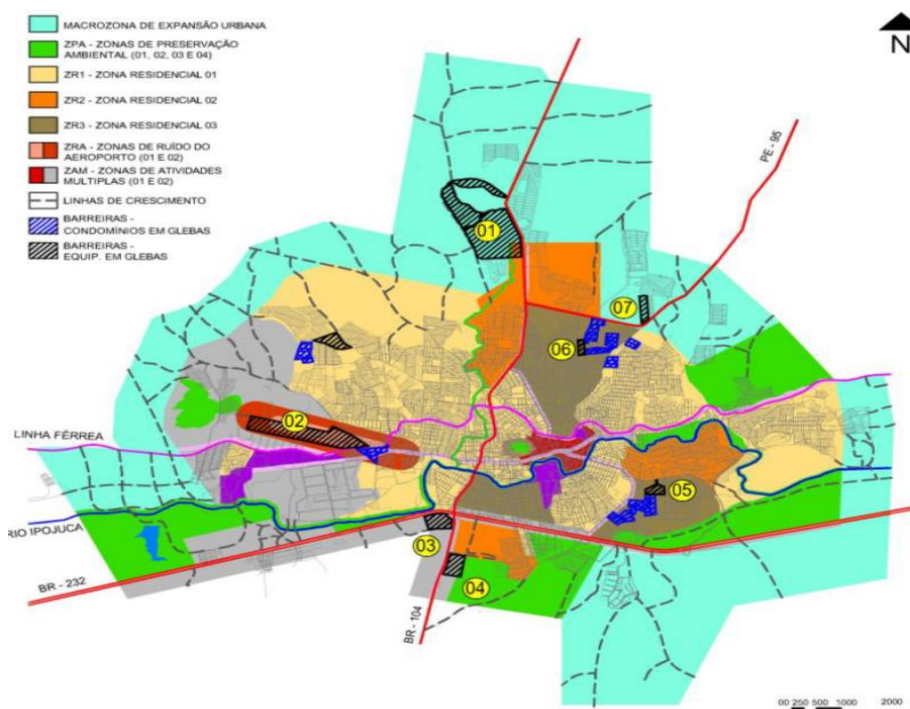
Todo processo foi feito por Arquitetos e Técnicos da Prefeitura Municipal de Caruaru, sem consultoria externa e coordenado pela própria equipe responsável, com acompanhamento do legislativo.

Em tese, a Lei de 2004 tinha os seguintes objetivos: “I- oferecer condições dignas de vida urbana e rural, II- pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e III- cumprimento da função social da propriedade” (CARUARU, 2004).

O Art. 3º do plano cita que sua base conceitual se apoiava nos fundamentos de “consolidação do desenvolvimento do município, visando sua posição e localização estratégica no Agreste Pernambucano”, o que assegurava “sua vocação para uma liderança regional”, assim como, uma integração entre atividades urbanas e rurais no processo de desenvolvimento; um planejamento pensado na adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas, na prerrogativa de combate à distorções provenientes do processo de crescimento urbano desordenado e seus impactos negativos; políticas estratégicas voltadas para inclusão social e diversificação da economia, garantia de uso da propriedade urbana e rural em benefício da coletividade, segurança e bem estar da população; e pleno exercício da gestão democrática com participação popular no processo de planejamento urbano do município durante as discussões e execução do Plano Diretor, com a “distribuição equânime dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com ênfase na recuperação dos investimentos públicos” (CARUARU, 2004).

Com relação ao Zoneamento, a Lei na Subseção III, Art. 56, estipulava agora as macrozonas de consolidação e estruturação urbana em: I- ZR - Zonas Residenciais (ZR1, ZR2 e ZR3); II- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social; III- ZAM -Zonas de Atividades Múltiplas (ZAM 1 e 2); IV- ZPC - Zonas de Proteção Cultural (ZPC 1, 2, 3 e 4); V- ZRA - Zonas de Restrição do Aeroporto (ZRA 1 e 2); VI- ZPA - Zonas de Preservação Ambiental (ZPA 1, 2, 3 e 4). (Ver figura 37)

Figura 37: Mapa de Zoneamento Município de Caruaru-PE (2004).



Fonte: Prefeitura de Caruaru (2004).

Nota-se que um maior número de Zonas foi reconhecido no espaço urbano do município. Sendo assim, principalmente o centro urbano original, passou a ser considerado Zona de Atividades Múltiplas, com ênfase à devida importância comercial para esta área que anteriormente a revisão, já possuía uma preferência pela diversidade de usos. Percebe-se que o PDM de 2004 passou a caracterizar suas zonas muito mais pelo seu uso e ocupação do solo urbano do que a legislação anterior, o que pode apontar para o fato de que o uso do solo no período anterior pode ter sido menos diverso.

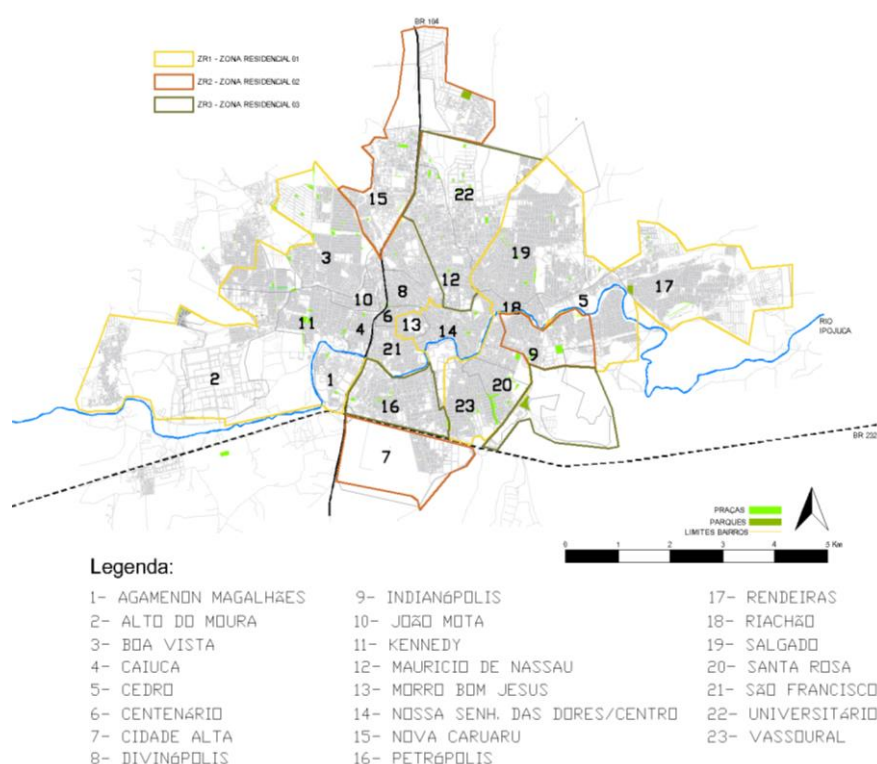
Para as Zonas de Atividades Múltiplas, especificamente a ZAM I, que compreende o centro urbano original, mais conhecido como bairro Nossa Senhora das Dores, os parâmetros urbanísticos propostos agora, dispunham de nulidade nos afastamentos frontais e laterais, mantendo somente o afastamento de fundos, que passou nesta Lei a ser de 1,50m. O coeficiente de utilização foi estabelecido em três e retirada a limitação de altura das edificações que existia na Lei anterior. No entanto, nesta Zona em específico que antes ainda previa parâmetros para construções residenciais, passou a incentivar a ocupação de comércio varejista e serviços combinados a usos já existentes, assim como a instalação de usos mistos.

A subseção I que trata das Zonas Residenciais (áreas que caracterizam-se o centro expandido) estabeleceu por meio do Art. 57, a garantia de espaços predominantemente residenciais com apoio de comércio e serviços locais, sendo dividida em três categorias, a Zona Residencial I - ZR1, com uso predominantemente habitacional unifamiliar, compreendendo os bairros do Salgado, Boa vista, Vassoural, Santa Rosa, Rendeiras, João Mota, Caiucá, Divinópolis, Centenário, São Francisco e parte dos bairros Universitário, Kennedy, Cedro, Riachão, Cidade Alta e Maurício de Nassau.

O Art. 59 versa sobre a Zona Residencial 2 – ZR2, com uso também predominantemente habitacional unifamiliar, com áreas de comércio e serviços, compreendendo parte dos bairros Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis.

Por fim, nas Zonas Residenciais, o Art. 60, descreve a Zona Residencial 3 – ZR3, com uso predominantemente habitacional unifamiliar e multifamiliar, compreendendo parte dos bairros, Petrópolis, Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis. Sendo os três últimos, bairros com forte presença e implantação de edifícios verticais nesse período em que a Lei de 2004 ficou em vigência.

Figura 38: Mapa de localização das Zonas Residenciais em Caruaru.



Fonte: Base de Dados Prefeitura Municipal de Caruaru 2021. Modificada pela autora.

Os coeficientes urbanísticos estabelecidos foram:

I- os coeficientes (básicos) de utilização definidos para a área urbana serão de 3,0 ($\mu = 3,0$) para a Zona Residencial 3 - ZR 3, e 2,0 ($\mu = 2,0$) para as demais Zonas (ZR1 e ZR2) ; I- na Zona Residencial 3 – ZR3 - o coeficiente (básico) de utilização poderá ser acrescido de mais 1,0 (resultando no coeficiente máximo de $\mu = 4,0$) através dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa e/ ou da Transferência do Direito de Construir, instituídos nesta Lei Complementar. (CARUARU, 2004, P.22)

Logo, é possível perceber com essa Lei Complementar 005/2004, que obrigatoriedades e instrumentos do Estatuto da Cidade (2001) começam a ser implementados, como parte importante no planejamento do município. Entre esses instrumentos, cita-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é descrita na Subseção V da Lei, onde por meio do Art. 28, prevê-se que o Município pode autorizar o proprietário do imóvel a exceder o potencial construtivo definido pelo coeficiente de utilização, mediante contrapartida financeira. O §4º estabelece que as receitas adquiridas pelas operações de venda de coeficiente de utilização, através do instrumento de Outorga Onerosa, possuíam o Fundo de Desenvolvimento Urbano (criado na Lei Complementar 005/2004), exclusivamente como destino final (CARUARU, 2004).

Tabela 02: Síntese dos parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais e Eixo de Atividades Múltiplas ZAM I – PDM 2004

Lei Complementar 005/2004			
Zonas Residenciais	Uso previsto em Lei	Potencial Construtivo (μ)	Outorga Onerosa
ZR1 – Zona Residencial 01	Habitacional Unifamiliar	$\mu = 2,0$	–
ZR2 – Zona Residencial 02	habitacional unifamiliar	$\mu = 2,0$	–
ZR3 – Zona Residencial 03	habitacional unifamiliar e multifamiliar	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 1,0$
ZAM I - Zona de Atividades Múltiplas I	Comércio, Serviços e usos mistos	$\mu = 3,0$	–

Fonte: Caruaru, 2004. Sistematizado pela autora.

Posterior ao PDM de 2004, houve duas Leis Complementares em vigência. Uma delas foi a Nº 33, de 27 de dezembro de 2012, que dispunha sobre a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, onde por meio do Art. 1º é atribuído ao município autorizar o proprietário de imóvel a exceder a área de construção definida pelo coeficiente de utilização, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nas seguintes áreas: Eixos de Atividades Múltiplas - EAM, na Zona Residencial 1 - ZR1, na Zona Residencial 2 - ZR2 (que antes não eram beneficiadas pelo instrumento) e na Zona Residencial 3 - ZR3 (já beneficiada na versão de 2004) (CARUARU, 2012), onde estão compreendidos os bairros Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis, que apresentam significativo número de edifícios verticais.

Então para cada zona que a Lei dispunha o instrumento de Outorga Onerosa, tinham-se os seguintes parâmetros:

Tabela 03: Síntese dos parâmetros urbanísticos das Zonas Residenciais e Eixo de Atividades Múltiplas– comparação dos parâmetros de Outorga Onerosa.

Zonas Residenciais	Tipologia Uso previsto em Lei	Potencial Construtivo (μ)	Outorga Onerosa LC 005/2004	Outorga Onerosa LC 33/2012
ZR1 – Zona Residencial 01	Habitacional Unifamiliar	$\mu = 2,0$	–	+ $\mu = 1,5$
ZR2 – Zona Residencial 02	habitacional unifamiliar	$\mu = 2,0$	–	+ $\mu = 1,5$
ZR3 – Zona Residencial 03	habitacional unifamiliar e multifamiliar	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 1,0$	+ $\mu = 2,0$
EAM – Eixo de Atividades Múltiplas	Comércio, serviços e usos mistos	$\mu = 2,0$	–	+ $\mu = 1,5$

Fonte: Caruaru, 2012. Sistematizado pela autora.

No § 8º comunica-se que as receitas oriundas das vendas desses coeficientes de Outorga Onerosa possuíam destinação exclusiva ao Fundo de Desenvolvimento Urbano criado pela Lei Complementar nº 005, de 27 de julho de 2004, conforme já havia sido indicado na lei anterior. No entanto, segundo texto da Lei Nº 33, de 2012, enquanto não instituído esse Fundo, os valores arrecadados seriam aplicados na implantação de estruturação e melhoria dos serviços urbanos do próprio bairro onde estaria sendo inserido o edifício (CARUARU, 2012, p.02). O que parece ser dúbio, se

o Fundo já havia sido previsto desde 2004 e denota uma possível inadequação à proposição do instrumento pelo Estatuto da Cidade.

Posteriormente, em 20 de dezembro de 2013, foi aprovada Lei Complementar N° 041, que alterou os incisos 1 e 11 do artigo 84 e os quadros 02, 03, 07 e II do Anexo 11 da Lei Complementar n° 0051 de 2004, estipulando novos coeficientes de utilização para as áreas urbanas. Desta feita, seriam modificados os coeficientes da Zona Residencial 2 – ZR2 passando para 3,0 ($\mu=3,0$) e nos Eixos de Atividades Múltiplas – EAM e demais Zonas para 2,0 ($\mu=2,0$). Vale ressaltar que o instrumento de Outorga Onerosa acrescia na ZR2 Zona Residencial 2 – mais 1,5 (resultando $\mu = 4,5$), e nos Eixos e Atividades Múltiplas - EAM, mais 2 (resultando $\mu = 5$) (CARUARU, 2013).

Sendo assim, há um aumento expressivo nos potenciais construtivos nas zonas residenciais que passavam pela inserção da tipologia edilícia vertical.

No período de 2013 a 2019, não houve outras Leis complementares que tenham modificado os parâmetros do Plano Diretor Municipal, o que pode denotar a satisfação do mercado imobiliário, que passava por um grande aquecimento na construção civil, principalmente no que tange à tipologia de grandes edifícios multifamiliares.

Como vimos, com a Lei de 2004, ampliou-se o número de zonas em relação a lei anterior, dentre as quais estabeleceram-se mudanças nos potenciais construtivos e inserção do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, que na versão de 2004 aplicou-se somente na Zona Residencial 3 e posteriormente na Lei Complementar de 2012, passou a ser disponibilizado nas Zonas Residenciais 1 e 2, bem como no Eixo de Atividades Múltiplas, que compreendia o centro original e aumentado (para $\mu = 2$) na Zona Residencial 3.

Para tanto, a aplicação do instrumento de Outorga Onerosa nessas zonas específicas, proporcionou a regulamentação de edifícios verticais nessas zonas, com consequente aumento de número de pavimentos nessas áreas. Essas mudanças foram mais evidentes nas zonas de centro expandido, onde antes era identificado a predominância por edificações térreas.

Provavelmente, a aplicação da Outorga Onerosa também no Eixo de Atividades Múltiplas, na atualização da Lei em 2012, tenha sido pensada para

legalizar uma demanda pela implantação de edifícios verticais também no centro original, que como vimos na apresentação da Lei de 1977, inseriam-se edifícios com altura maiores que o permitido na lei.

4.3 Lei Complementar Nº 072/2019 – Plano Diretor Municipal e a alteração do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Em 2019, com mais de 05 anos de atraso⁵ da revisão, foi aprovada em 30 de dezembro a Lei Complementar Nº072 que instituiu o novo Plano Diretor e deu novas providências. Novamente todo o processo de revisão foi feito e encabeçado pela equipe técnica da própria Prefeitura Municipal de Caruaru e se estendeu por durante 2 meses apenas.

A Lei Complementar 005/2004, que teoricamente, segundo orientação do EC, passaria pelo processo de revisão em 2014, veio a ser discutida ainda em 2017, onde segundo o Ministério Público, havia sido contratada uma empresa para essa revisão⁶. No entanto, essa nova proposta de Plano não foi apresentada à população e somente em 2019, foi retomado o processo de revisão, que durou apenas dois meses, com duas reuniões no prazo de 15 dias, antecedentes às festas de fim de ano, abertas ao público.

A nova versão do PDM propôs estabelecer uma política territorial de desenvolvimento “sustentável” para o município, compreendendo as áreas urbanas e rurais, ainda com a premissa constitucional de garantir a função social da cidade e da propriedade.

Como objetivos gerais, o novo PDM (2019), tem por pauta os seguintes princípios: “I- função social da cidade, II- função social da propriedade, III- Sustentabilidade Urbana, IV- Gestão democrática e participativa e VI- Preservação do meio ambiente” (CARUARU, 2019). Foi instituído, conforme orienta o Estatuto das

⁵ O Estatuto das Cidades prevê no §3º do artigo 40, *que a lei que instituir o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. Sendo assim o PDM de Caruaru deveria ter sido atualizado em 2014.*

⁶ Informação proferida pela promotora Gilka Miranda, da 3ª Promotoria de Justiça e Cidadania de Caruaru, que protocolou denúncia sobre irregularidades no processo de revisão do PDMC em 2019. Fonte: CENÁRIO, 2019. Disponível em: <<https://blogcenario.com.br/2021/05/09/36288/>>

Cidades (2002) o direito à cidade para todos, bem como o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

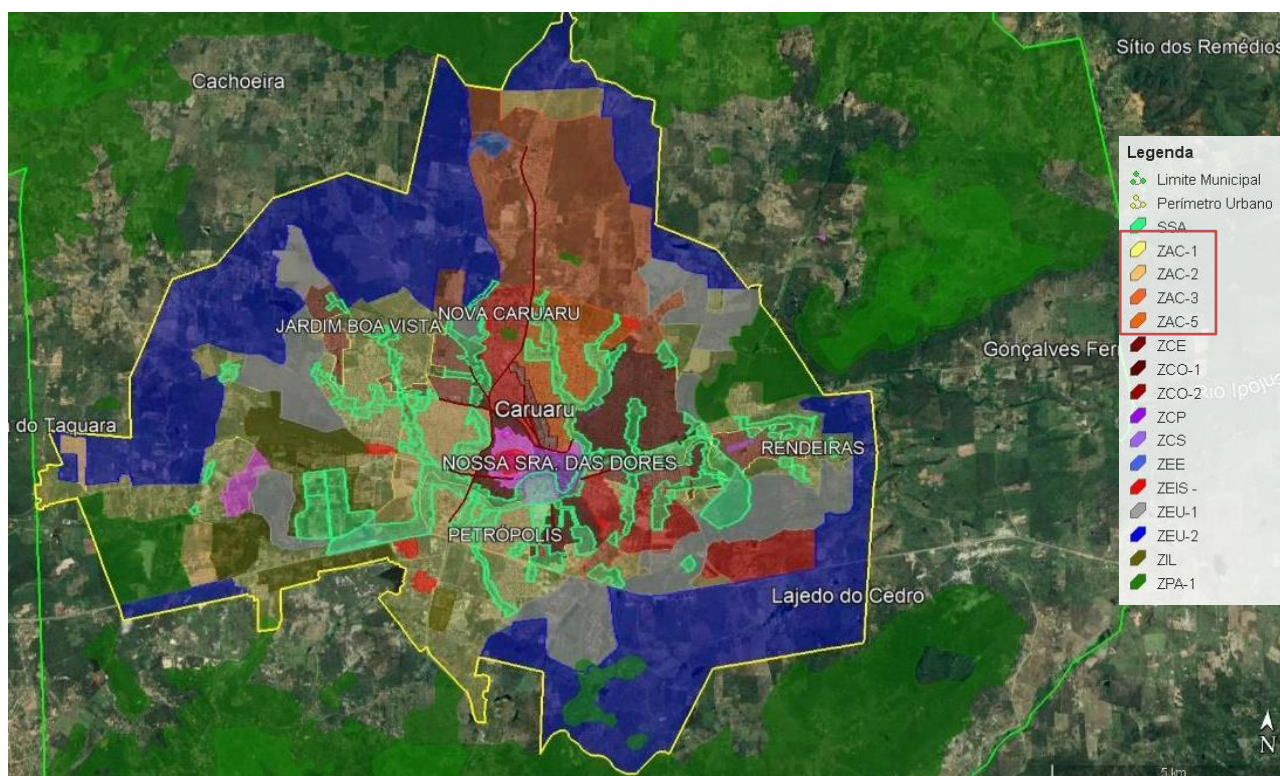
O PDM de 2019 cita por meio do Art.9º, que seu desenvolvimento se baseia principalmente na localização estratégica do município na região Agreste do Estado de Pernambuco e frisa a persecução do instrumento pela integração e complementariedade entre atividades urbanas e rurais, buscando a sustentabilidade no processo de desenvolvimento do território.

Além disso, o instrumento afirma garantir a adequada distribuição espacial de sua população e atividades econômicas de modo a corrigir as distorções no processo de crescimento urbano, o uso da propriedade urbana e rural em benefício da coletividade, da segurança e do bem estar dos cidadãos, assim como o equilíbrio ambiental, o exercício pleno da gestão democrática através da participação da população na formulação, na execução e no acompanhamento do PDM e a distribuição equânime dos benefícios e ônus decorrente do processo de urbanização (CARUARU, 2019).

Um importante instrumento modificado na revisão do PDM de Caruaru foi o zoneamento da área urbana do município. No novo Plano, revela-se maior preocupação em estabelecer índices urbanísticos equivalente às realidades de áreas já consolidadas como o Centro Urbano Original e ao que parece, o estabelecimento de novas zonas passa a ser implementado tanto por funções, uso e ocupação do solo e tendências de crescimento e ordenamento territorial.

Sendo assim, das 6 zonas categorizadas na lei de 2004, onde 3 eram residenciais, após a atualização, em 2019, passam a 18 Zonas, sendo 07 delas residenciais. Dentre essas novas zonas podem ser destacadas, as Zonas de Adensamento Construtivo, caracterizadas pela ocupação ordenada do território, com lotes pequenos e médios regulares, com recuos determinados onde há existência de conjuntos habitacionais e áreas com extenso padrão de verticalização, que não tem de fato contribuído para evitar a ociosidade urbana, no que tange, além de incidência de vazios urbanos, a localização estratégica em áreas de centro expandido. (Ver figura 30)

Figura 39: Mapa de Zoneamento Município de Caruaru-PE (2019).



Fonte: Prefeitura de Caruaru (2020), modificado pela autora. Acesso em: <https://caruaru.pe.gov.br/plano-diretor-lei-72-19-zoneamento/>

É exatamente nessa Zona de Adensamento Construtivo, mais especificamente nas 4 e 5, que no PDM anterior, localizavam-se as Zonas Residenciais 2 e 3 (ZR2 e ZR3) no Plano Diretor de 2004 e onde localizam-se os bairros com expressivo processo de verticalização (Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis), para as quais se disponibilizou o instrumento de Outorga Onerosa, mantendo-se essa oferta, com a possibilidade de aumento do potencial construtivo sob o lote, cinco vezes o tamanho dele mesmo.

Pode-se observar também que no Eixo de Atividades Múltiplas, que antes (na Lei Complementar de 2012) se disponibilizava o instrumento de Outorga Onerosa, na revisão de 2019, o instrumento foi retirado e posto no EAM um limite de gabarito de 4 pavimentos para usos padrões e 6 para uso hoteleiro, retomando a restrição de altura no centro urbano original a fim de evitar a implantação de novos edifícios verticais mais altos dos que os anteriormente construídos, que chegavam até no máximo 8 pavimentos .

Tabela 04: Síntese dos parâmetros urbanísticos (Zonas Residenciais, Eixo de Atividades Múltiplas e Zona de Centro Expandido) – comparação dos parâmetros da LC 33/2012 e LC 72/2019.

LC 33/2012			LC 72/2019		
Zonas Residenciais	Potencial Construtivo (μ)	Outorga Onerosa	Zonas de Adensamento Construtivo	Potencial Construtivo (μ)	Outorga Onerosa
ZR1 – Zona Residencial 01	$\mu = 2,0$	+ $\mu = 1,5$	ZAC 4 SUL	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 2,0$
ZR2 – Zona Residencial 02	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 1,5$	ZAC 5	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 2,0$
ZR3 – Zona Residencial 03	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 2,0$	ZCE – Zona de Centro Expandido	$\mu = 3,0$	+ $\mu = 2,0$
EAM – Eixo de Atividades Múltiplas	$\mu = 2,0$	+ $\mu = 1,5$	EAM – Eixo de Atividades Múltiplas	– Limite de gabarito 4 pav – padrão 6 pav – hotelaria	–

Fonte: Caruaru, 2012. Sistematizado pela autora.

O documento do PDM justifica que esse instrumento foi disponibilizado, especialmente nessas áreas, pelo grande número de vazios urbanos disponíveis em seu território, no intuito de preenchê-los, incentivando a ocupação dessas regiões e priorizando áreas já consolidadas ao invés de serem investidas em zonas de expansão nos limites do perímetro urbano do município. No entanto, nesse caso, o instrumento mais adequado e recomendado pelo EC para incentivar o uso e a ocupação de lotes urbanos sem a devida função social é o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória – PEUC, onde seria garantido pelo princípio da função social da propriedade, sendo o proprietário obrigado a parcelar, edificar ou dar uso ao imóvel sub ou inutilizado.

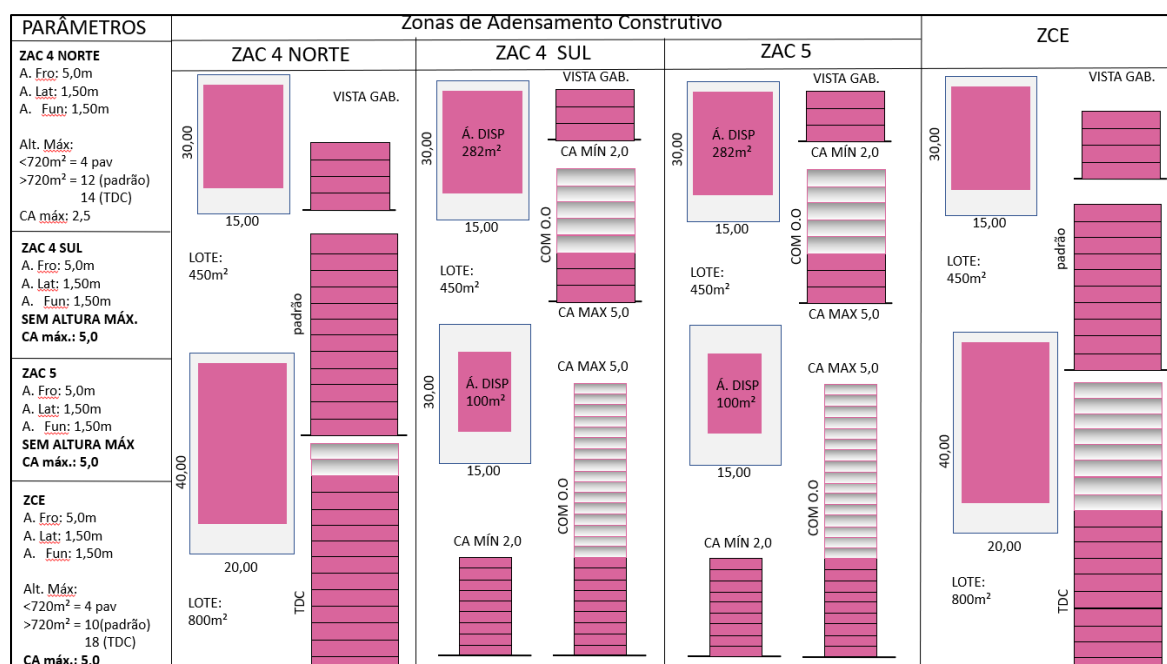
O próprio Plano Diretor reconhece as zonas de Adensamento Construtivo 4 e 5 como áreas de elevado valor imobiliário, onde “pode ser incentivado o adensamento com verticalização sob padrões de maior conforto ambiental” por meio da ampliação da oferta de solo natural com cobertura arbórea (ZAC-4) e forte ocupação residencial de elevado padrão com uma maior concentração de prédios, de igual forma a incentivar a verticalização pelas condições de traçado urbano originais (ZAC-5) (CARUARU, 2019).

É importante frisar que, o PDM de 2019 por meio do artigo 118 restringe, que o Gabarito das edificações só pode ser acrescido até o limite (definido no Anexo IV do Plano), nas Zonas onde é permitida a aplicação dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Já o capítulo V que trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir, autoriza a construção excedendo o limite de aproveitamento estabelecido no PDM somente para as ZAC 4 SUL, ZCE (Zona de Centro Expandido) e ZAC 5, mediante contrapartida financeira pelo beneficiário. No entanto, é exatamente nas Zonas de Adensamento Construtivo 4 e 5, que não é instituído pelo PDM um limite de gabarito para as edificações, o que potencializa a possibilidade da implantação de edifícios verticais ainda mais altos que os já construídos.

Vê-se então que, sob a ótica da aplicação do instrumento de Outorga Onerosa proposto pelo EC, que nas zonas em que ele foi disponibilizado, pode haver um coeficiente de aproveitamento básico único ou distinto e esse coeficiente, deve ser estabelecido de acordo com o que já se foi produzido naquela determinada zona da cidade. Alternado a esse coeficiente, pode-se estabelecer uma densidade básica expressa em habitantes por hectare ou por metro quadrado, visando assim controlar e evitar sobrecarga de infraestrutura urbana.

O que acontece nas Zonas de Adensamento Construtivo 4 e 5 (ao qual estão inseridos os bairros Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis) e na Zona de Centro Expandido (que compreende toda extensão da Avenida Agamenon Magalhães), correspondentes aos bairros que mantêm um expressivo processo de verticalização, indica que com um coeficiente de aproveitamento máximo de 5,0, sendo que há uma limitação de gabarito na ZAC 4 Norte (lotes $<720m^2$ - 4 pavimentos e $>720m^2$ 12 pavimentos, 14 com TDC) e na ZCE (lotes $<720m^2$ - 4 pavimentos e $>720m^2$ 10 pavimentos, 18 com TDC); nas demais (ZAC 4 SUL e ZAC 5) não há estabelecimento de altura máxima permitida e é possível encontrar e construir edifícios de até 25 pavimentos acima (conforme se apresenta no esquema a seguir).

Figura 40: Simulação de ocupação dos lotes nas Zonas de Adensamento Construtivo 4 e 5 e na Zona de Centro Expandido.



Fonte: Caruaru, 2019. Produzido pela autora.

Essa possibilidade de verticalização, incentiva a multiplicação do capital por meio do que Santos (1990) atribui como super uso, para quem é dado o direito de ganhar muito dinheiro com a multiplicação da área do seu lote por quantas vezes for possível no espaço. Sendo assim, o processo de verticalização que já era significativo no período da lei anterior, torna-se ainda mais expressivo com a disponibilidade de acréscimo de mais pavimentos nessas zonas de Adensamento Construtivo.

Com o PDM de 2019, os lotes nessas zonas passaram a valer muito mais pelo incentivo à tipologia edilícia. A valorização imobiliária que antes já incidia muito fortemente nessas áreas é agravada com as novas possibilidades de construção nessas zonas privilegiadas pelo mercado imobiliário. Sobre essa especulação, Santos (1990) também aponta que, esse monopólio estabelecido pelo mercado imobiliário, tornando-se proprietário de grandes extensões de terras urbanas, estabelece a eles o controle de ditar, controlar seus preços e especular.

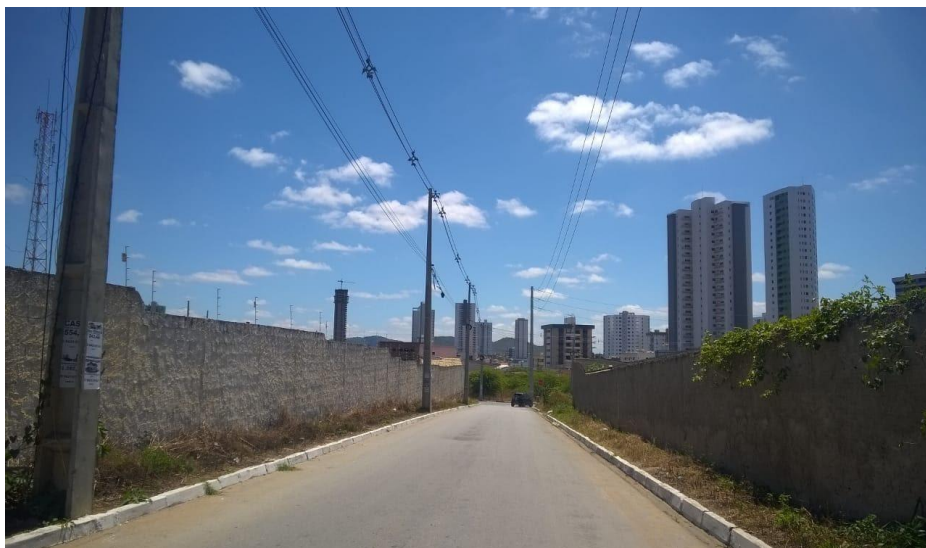
Figura 41: Adensamento construtivo no Maurício de Nassau.



Fonte: Blog do Diário de Pernambuco , 2010. Disponível em: <
<http://blogs.diariodepernambuco.com.br/esportes/2010/03/03/um-paralelo-em-caruaru/>>. Acesso em:
10 de junho de 2017.

É possível observar que a cidade legal difere da cidade real, onde inúmeras zonas residenciais instituídas no PDM se desenvolvem de forma espontânea fora dos moldes e parâmetros legais. O que se percebe no cenário do município de Caruaru, são lotes vazios, que antes da revisão aguardavam a melhor hora de venda pelos proprietários.

Figura 42: Rua Projetada que liga a BR 104 a Rua Visconde de Inhaúma.



Fonte: A autora (2017)

Desse modo, a realidade do município é que em relação ao Instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, é prevista sua implantação em zonas que abrangem bairros com intensa valorização imobiliária e presença expressiva de

edifícios verticais, como é o caso dos bairros Maurício de Nassau e Universitário, o que pode indicar que tenha havido pressão de agentes imobiliários que compõem o espaço urbano, para uma adequação do PDM em 2019, visando receber instrumentos específicos nessas zonas. É importante frisar que a legislação tem influenciado diretamente sobre o modelo de cidade que se tem produzido até então, o que corresponde à hipótese levantada no início desta pesquisa. Há nesse processo de revisão da legislação a inserção de parâmetros que privilegiam áreas específicas, introduzindo a elas um fator de valorização imobiliário, o que influi nos preços de venda e consequentemente no lucro imobiliário.

Nas edificações já construídas anteriormente, integrantes das zonas de adensamento construtivo e da zona de centro expandido, é comum encontrar a tipologia de edifícios por meio de condomínios fechados, revelando a predileção do mercado pela faixa de renda mais alta.

Figura 43: Edifícios localizados na Rua Ana Maria da Silva Brasileiro, bairro Agamenon Magalhães, Caruaru-PE



Fonte: A autora (2017).

É inegável que este padrão de ocupação revela muitos questionamentos acerca de sua produção e da consequente valorização desse mercado de habitação nessas zonas em específico, o que para essa pesquisa é de grande relevância. Faz-se necessário reiterar que a verticalização em si não é o problema maior do desenvolvimento e ordenamento do território das cidades médias, como é o caso de

Caruaru. Mas, o processo pelo qual essa tipologia vem se inserindo na malha urbana e a supervalorização dos preços de terra e de mercado, além das discrepâncias de investimentos e serviços de infraestrutura revelam predileção do mercado por essas zonas em específico, o que leva conseqüentemente à necessidade de adaptação da legislação para regulamentar esse processo.

Nota-se também, que nessas zonas há pouco engajamento da população no processo de participação de revisão do Plano Diretor, visto que são importantes agentes construtores do espaço e do processo democrático de planejamento. Possivelmente temos um agente social que não conhece seu papel na cidade ou que acredita que o processo de valorização por meio da verticalização resulta em valorização do ambiente urbano municipal. Portanto, não há no município resistência a esse processo de valorização imobiliário e pouco ou quase nada se é discutido a respeito tanto pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado, quanto pela Câmara Setorial de Arquitetos. A mesma apatia é observada nos ambientes acadêmicos, o que faz com que essa pesquisa seja um potencial pontapé para estudos correlacionados no ambiente urbano municipal.

As zonas aqui apontadas nesta avaliação do PDMC seguem recebendo investimentos do mercado de habitação, visto que ainda dispõem de oferta em lotes disponíveis para construção de edificações edilícias. Com extenso estímulo a esse processo de verticalização, vê-se que mesmo em um período pós pandêmico, o mercado da construção civil não desaqueceu e que os agentes imobiliários continuam presentes nesse processo de valorização.

Com a análise das versões dos Planos Diretores Municipais até então, sobre a ótica da implantação de instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, pôde-se observar que sua aplicação na legislação municipal de Caruaru, revelou desvirtuação do instrumento, evidenciando efeitos contrários aos seus preceitos originais. Sendo assim, ao invés de serem contempladas áreas da cidade onde a infraestrutura é mais escassa, pelos recursos recolhidos com a venda dos potenciais excedentes, conforme deve ser previsto para que atenda ao seu caráter redistributivo da OODC, esses recursos, no caso estudado, retornaram aos bairros mais valorizados, em detrimento de uma distribuição equitativa da infraestrutura urbana no município.

5. Os produtos imobiliários verticais de Caruaru

Os capítulos anteriores apresentaram a gênese do município e as legislações (Planos Diretores) vigentes que estipulavam parâmetros urbanísticos de ordenamento territorial em Caruaru. Este capítulo em específico, versa sobre os investimentos do mercado em produtos imobiliários verticais na cidade, fazendo-se necessário a compreensão do contexto de localização e implantação dos primeiros edifícios verticais até o cenário atual desse processo de verticalização que ainda é percebido no município.

5.1 Análise da localização e implantação de edifícios verticais em Caruaru - Evolução.

Como vimos anteriormente, Caruaru nasceu com um núcleo urbano de formato linear, onde há expressa relação entre a feira, a praça e edificações relevantes como a igreja. Ao longo desse eixo principal, situavam-se edifícios de destaque, sendo essa primeira formação de casas comerciais do povoado para atender a demanda das feiras e serviços. É exatamente neste contexto, por volta dos anos 1900, que podemos observar a primeira construção mais expressiva em altura, um sobrado da “Casa Zé Trigueiro”, com 3 pavimentos que abrigava comércio no térreo e residências nos pavimentos superiores, e que resiste ao tempo até os dias atuais.

Figura 44: Primeiro sobrado com três pavimentos localizado na antiga Rua do Comercio, atual Rua 15 de novembro (Foto de 1906 – MARQUES, 2012).



Fonte: NE 10 Interior, 2021. Disponível em:
<<https://interior.ne10.uol.com.br/noticias/2021/05/18/especial-164-anos-confira-a-historia-de-caruaru-contada-atraves-de-imagens-209547/>>. Acesso em: 23 de março de 2022.

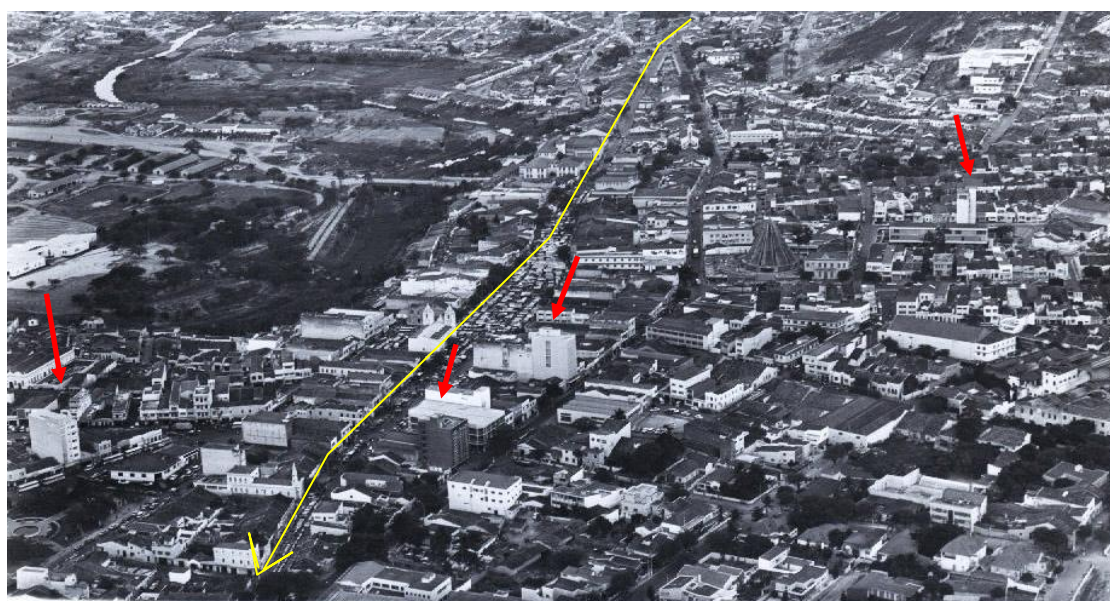
Posteriormente, surgem de forma linear novas inserções de edifícios verticais com maior número de pavimentos (entre 04 e 06) que também possuíam conexão e acesso direto à Rua do Comércio, como observa-se muito discretamente nas imagens que retratam o funcionamento da Feira na praça em frente à Catedral de Nossa Senhora da Conceição.

Figura 45: Rua do Comércio, Foto 01 Vista para a Catedral de Nossa Senhora das Conceição. Foto 02 Vista para a praça da Feira. Destaque em vermelho para as edificações com maior altura que começaram a abrigar comércio e serviços de escritório. E em amarelo, o edifício da Casa Zé trigueiro (registros de 1920 – data aproximada).



Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/historico>>. Acesso em: 23 de março de 2022.

Figura 46: Vista aérea (1950 – data estimada) do centro urbano onde é possível perceber a Rua do Comércio com a feira em pleno funcionamento (indicação em amarelo) e os edifícios verticais com, de 04 a 06 pavimentos implantados.

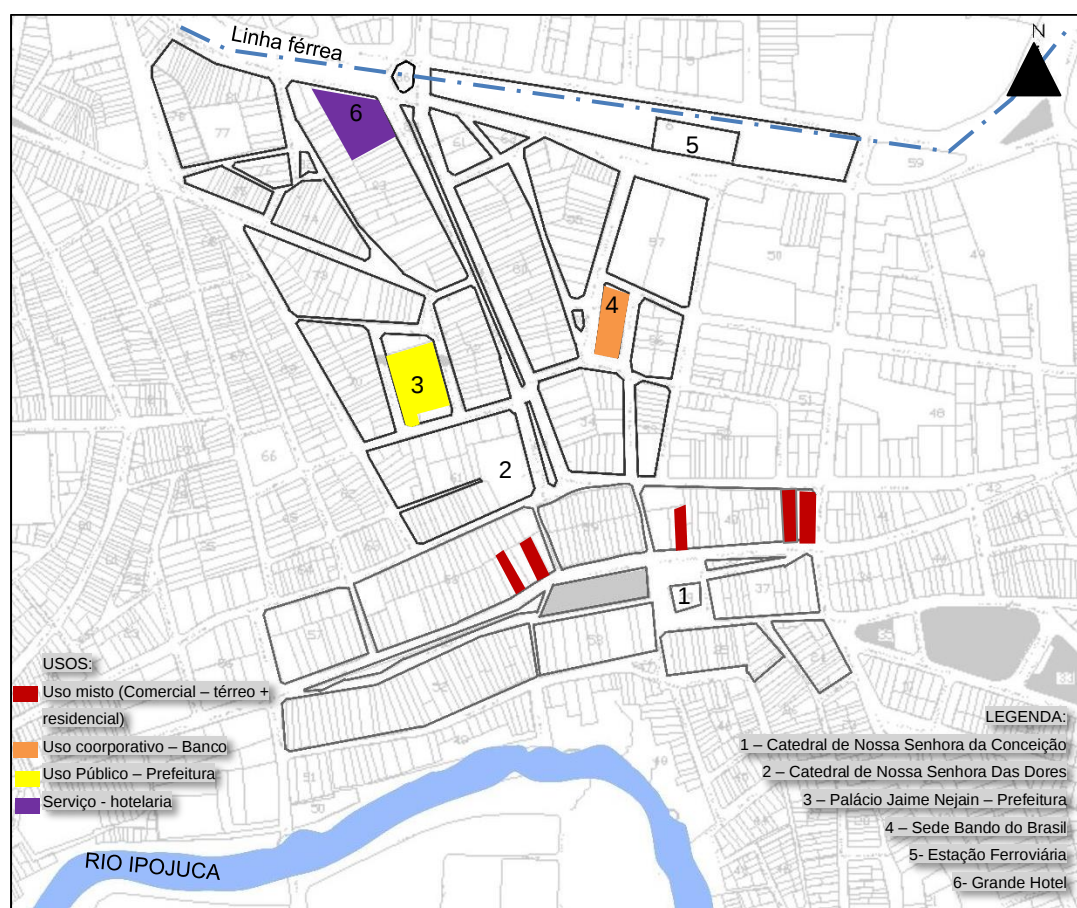


Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/historico>>. Acesso em: 23 de março de 2022.

Por meio dessas fotografias aéreas é possível identificar edifícios verticais que se destacavam na paisagem do centro urbano, aproximadamente na década de 1950.

Conforme observa-se na figura 47, a ocupação mais concentrada de edifícios verticais (apresentados em vermelho) ocorre na então Rua do Comércio, referente ao centro urbano original, ao passo que uma ocupação mais rarefeita de edifícios verticais se situa mais ao norte (pontos em amarelo, roxo e laranja), conformando-se com a dinâmica da instalação da Catedral de Nossa Senhora das Dores, que posteriormente passou a ser a Matriz da cidade.

Figura 47: Mapa de implantação dos primeiros edifícios verticais no centro urbano original e no centro expandido. Em vermelho, estão os edifícios verticais implantados no centro urbano original.



Fonte: Base de dados da Prefeitura Municipal de Caruaru, 2021. Modificada pela autora.

Nessa ocupação do centro expandido, pode-se identificar também, construções de edifícios verticais como a atual sede da prefeitura de Caruaru – O “Palácio Municipal Jaime Nejaim” (em amarelo na figura 32), que foi construído na década de 60 e inaugurado em 1966, pelo então prefeito Drayton Nejaim, localizando-se na antiga Praça Juvêncio Mariz, atual praça Teotônio Vilela. O edifício projetado

em concreto armado, possui 07 pavimentos, sendo o térreo em pilotis, com a aplicação dos 05 pilares do modernismo na composição da edificação.

Figura 48: Palácio Municipal Jaime Nejam– Sede da Prefeitura Municipal (1970).



Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/historico>>. Acesso em: 23 de março de 2022.

Outras duas construções foram extremamente relevantes nessa área de expansão urbana, a sede do Banco do Brasil e o Grande Hotel, inaugurado em 1975. Ambos os edifícios construídos em concreto armado, tendo a sede do Banco do Brasil 05 pavimentos e o Grande Hotel 07 pavimentos. Nessa área é possível perceber que os edifícios verticais são em sua totalidade de comércio, serviços e institucionais. Sendo assim, nota-se que nessa ocupação mais ao norte, os edifícios verticais, a partir de 04 pavimentos, em Caruaru, não atendiam a uma demanda habitacional, diferente dos edifícios mais antigos, que apresentavam uso misto.

Figura 49: A esquerda, sede do Banco do Brasil. A direita, Grande Hotel em 1970.



Fonte: IBGE, 2021 e NE10 Interior, 2020 . Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/historico> e

Pode-se presumir também que há grande possibilidade de a estação ferroviária ter sido um elemento importante para a localização do Grande Hotel, dada a sua proximidade e localização.

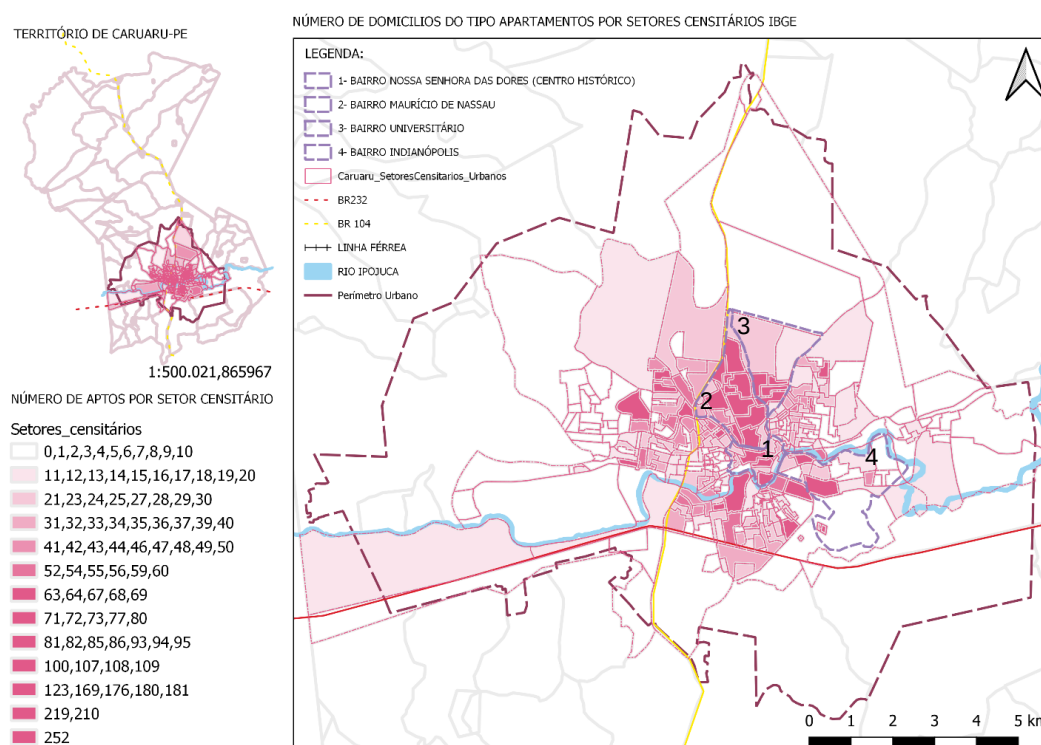
Como vimos, o processo evolutivo de inserção da tipologia edilícia vertical no centro histórico de Caruaru, foi prioritariamente destinado ao uso comercial e misto, tendo o principal eixo viário como elemento atrativo para a localização desses edifícios. Isto posto, demonstrado o processo de evolução dos edifícios verticais, com foco na área central, apresentaremos no subcapítulo seguinte, a análise do processo de verticalização no contexto atual, com base nas informações de setores censitários, disponibilizadas pelo IBGE, bem como a análise dos resultados da pesquisa empírica aplicada ao objeto de estudo e mapeamento dos edifícios existentes no contexto atual do centro original e do centro expandido, evidenciando em cada área, suas características, semelhanças e particularidades.

5.2 Localização e implantação de edifícios verticais em Caruaru – Contexto atual.

O território de Caruaru, para fins estatísticos, é dividido pelo IBGE em setores censitários, dentre os quais é possível obter dados socioeconômicos como características de domicílios e do entorno, número de apartamentos, renda média dos moradores de cada setor e outras informações como raça e até em infraestrutura dessas áreas. O município tem 411 setores censitários, dentre os quais 320 estão inseridos em zona urbana, sendo 61 integrantes dos bairros acima citados com alta presença de edifícios verticais (14 no bairro Nossa Senhora das Dores, 18 no Maurício de Nassau, 08 no Universitário e 21 no Indianópolis).

Por intermédio dessa subdivisão em setores censitários foi possível apreender o número de edifícios do tipo apartamento e confirmar a forte preferência do mercado imobiliário pelo bairro centro e adjacências, reafirmando a “valorização objetiva”, que diz respeito à disponibilidade de infraestrutura, equipamento públicos, acessibilidade a bens e serviços, de cada uma dessas áreas.

Figura 50: Mapa Número de domicílios do tipo Apto por setores censitários de Caruaru (IBGE, 2010).



Fonte: Base de dados do IBGE, produzido no QGIS pela autora (2022).

Desta forma, percebe-se que o fator localização foi uma variável importante para a implantação da tipologia edilícia vertical, aliada a infraestrutura em bairros específicos (Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis), que foram sendo inseridos no contexto urbano a fim de alcançar as camadas de mais alta renda da população (se configurando como novas centralidades), o que não ocorreu com os outros bairros adjacentes ao centro que tiveram uma formação e ocupação mais espontânea. No que tange aos bairros de centro expandido, os dados indicam uma preferência do mercado imobiliário pelo uso habitacional, já que anteriormente essas áreas eram majoritariamente residenciais. Sendo assim, os agentes imobiliários aproveitam o contexto original ao qual essas áreas foram construídas, inserindo apenas uma nova tipologia.

Outro fator que corrobora esta análise quanto a preferência por essas áreas específicas está na quantidade de licenças aprovadas nesses bairros no Órgão de Planejamento Urbano da PMC. Foram levantados os processos de 2005 a 2022, visto que antes de 2005 a documentação era apenas impressa e acabou sendo danificada quando o município passou por uma enchente. Nestes dados de aprovações foram encontrados períodos de crescente investimentos entre os anos de 2009 e 2014, com

um aumento de 74,7% nos processos aprovados de 2013 para 2014, bem como um aumento expressivo a partir de 2018 até 2022, com crescimento de 355% nesse período. E outros de baixa, com o número de processos bem inferior à média dos períodos mais altos. No entanto em todos os anos, os bairros mais próximos ao centro original e com acesso direto a ele (caracterizados pelo forte processo de verticalização) acabaram tendo expressivas quantidades de processos, sendo o Maurício de Nassau, dentre os outros aqui apontados, o bairro com o maior número de processos aprovados (Ver tabela 05). Destaca-se que o número total de processos aprovados nos 4 bairros de centro original e centro expandido, corresponde a 17,7% do número total de processos da cidade. O que aponta para investimentos expressivos nos bairros analisados.

Tabela 05: Número de processos aprovados por ano em Caruaru-PE (SEURB).

PROCESSOS APROVADOS - CARUARU-PE						
Ano	Total de processos Caruaru	Bairro Nossa Senhora Das Dores	Bairro Mauricio de Nassau	Bairro Univers.	Bairro Indian.	Total Dos 4 bairros
2005	13	0	1	0	0	1
2006	6	1	1	1	0	3
2007	12	1	6	0	0	7
2008	153	25	15	4	4	48
2009	710	90	81	21	31	223
2010	863	107	179	42	41	369
2011	807	32	100	20	26	178
2012	818	50	42	49	25	166
2013	771	25	96	37	31	189
2014	1317	23	47	9	50	129
2015	185	12	22	15	19	68
2016	182	3	20	17	15	55
2017	516	5	33	38	22	98
2018	1782	35	86	23	52	196
2019	1769	60	48	75	66	249
2020	1614	43	68	36	42	189
2021	2352	60	74	117	72	323
2022	2096	56	120	138	37	351
TOTAL	15.996	628	1.039	642	533	2.842

Fonte: SEURB Caruaru (2022), sistematizado pela autora (2022).

Outra variável, referente à “valorização objetiva” nesses bairros levantados, corresponde ao fator de renda média dos moradores, onde é possível observar que neste caso em específico, o perfil socioeconômico da população é mais elevado, se comparado a categoria de renda da cidade que é de R\$2.083,00 (segundo dados do

IBGE, 2020), com categorias de renda entre R\$4.427,00 no bairro Indianópolis, até 20.440,00 no Maurício de Nassau.

Em termos de características dos empreendimentos verticais no que diz respeito a predominância de usos, quantidade de pavimentos e alturas das edificações, também há diferenças entre os bairros, que poderão ser observadas nos próximos subcapítulos.

Figura 51: Skyline com concentração de edifícios nos bairros Maurício de Nassau e Universitário.



Fonte: A autora (2023).

Figura 52: Skyline dos bairros Nossa Senhora das Dores e Indianópolis ao fundo.



Fonte: A autora (2023).

Denota-se a “valorização objetiva” também por meio do preço determinado do metro quadrado nessas áreas, sendo estes bairros do município, onde o centro original – bairro Nossa Senhora das Dores têm o metro quadrado já construído em torno de 14 a 20.000 reais e o metro quadrado do lote, custando a partir dos 1.000 reais, com muita escassez já que há nessa área forte adensamento.

Já nos bairros de centro expandido, o Indianópolis tem o preço do metro quadrado do lote entre 500 e 600 reais, para novas construções entre 6.000 e 8.000 reais e para lotes com unidades construídas entre 3.500 e 4.000 reais.

Os bairros Universitário e Maurício de Nassau, que estão integrados em termos de conexão territorial e funcionamento, possuem os mesmos valores de terra, mesmo o Maurício de Nassau sendo um pouco mais antigo e mais consolidado. Ambos custam entre 3.000 e 3.500 reais o valor do metro quadrado do lote, para lotes já edificadas esse valor fica entre 5.000 e 6.000 reais e construir do zero entre 8.000 e 10.000 reais (Ver tabela 06). Isso significa, que na realidade do município quanto mais próximo de centro original e com maior valor comercial, mais oneroso se torna adquirir ou construir um imóvel, seja ele vertical ou não, atribuindo maior valor de uso, valor de troca e valor de signo.

Tabela 06: Valores do metro quadrado construído e a construir nas áreas de centro original e expandido em Caruaru-PE⁷.

Valores do metro quadrado nas áreas de centro original e centro expandido – Caruaru-PE		
Bairro	Situação	Valor M ²
Nossa Senhora das Dores (Centro Original)	Lote com construção	R\$ 14.000 a R\$20.000
	Lote vazio	A partir de R\$1.000
Maurício de Nassau (Centro expandido)	Lote com construção	R\$ 5.000 a R\$6.000
	Lote vazio	R\$ 3.000 a R\$3.500
	Construção do Zero	R\$ 8.000 a R\$10.000
Universitário (Centro expandido)	Lote com construção	R\$ 5.000 a R\$6.000
	Lote vazio	R\$ 3.000 a R\$3.500
	Construção do Zero	R\$ 8.000 a R\$10.000
Indianópolis (Centro expandido)	Lote com construção	R\$ 3.500 a R\$4.000
	Lote vazio	R\$ 500 a R\$600
	Construção do Zero	R\$ 6.000 a R\$8.000

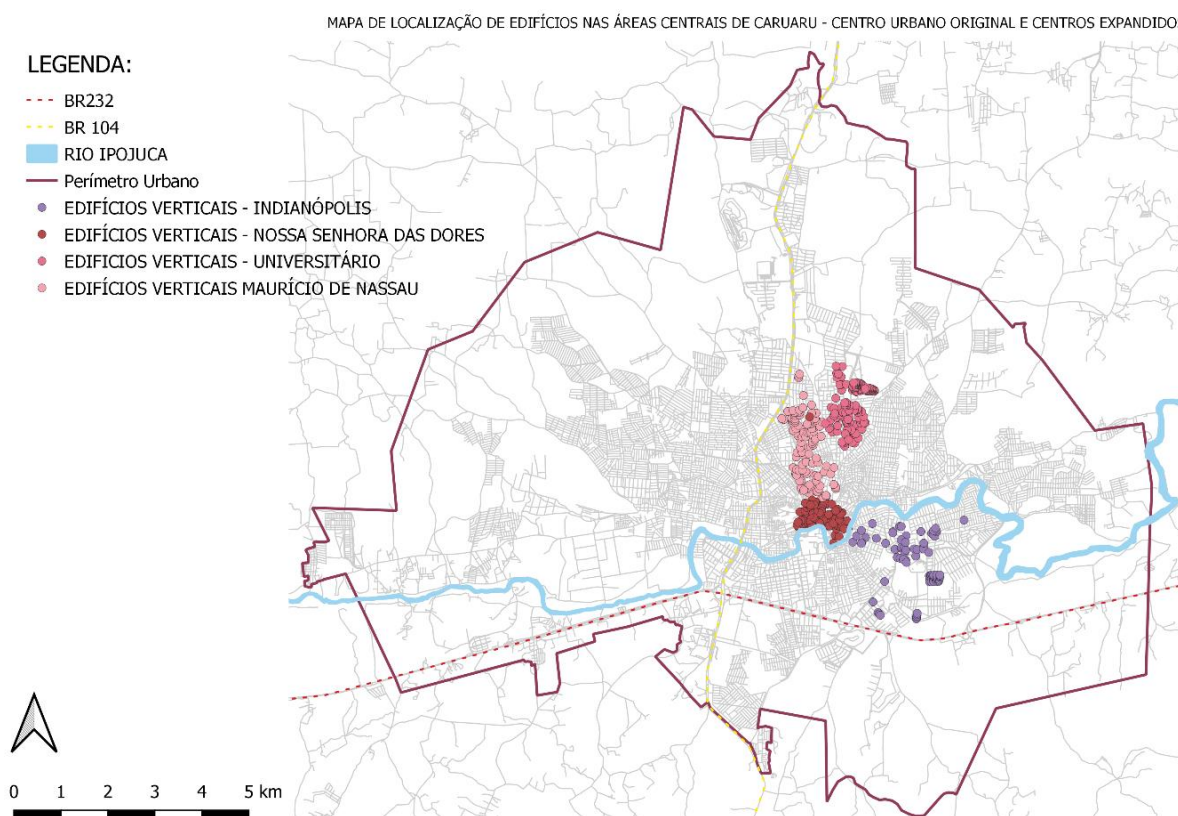
Fonte: CP Construção, sistematizado pela autora.

⁷ Valores obtidos com o arquiteto da CP Engenharia, com base na tabela CUB da construção civil.

Em termos de características de uso e número de pavimentos dos edifícios verticais, também há uma diferença entre os bairros. Enquanto nos bairros com renda maior (Maurício de Nassau e Universitário) é comum edifícios com em média 10 a 30 pavimentos, nos bairros com uma renda menor como o Indianópolis, são mais comuns os edifícios em formato de condomínio com várias pequenas torres entre 4 e 6 pavimentos. Faz-se necessário esclarecer que os bairros do lado Oeste da BR104, bem como os bairros adjacentes ao centro original que não possuíam significativa verticalização não foram levantados nessa pesquisa.

Em levantamento de campo foi possível identificar o quantitativo de edifícios em cada bairro acima citado, onde apresentam-se alta presença da tipologia vertical, sendo esses bairros integrantes das Zonas de Adensamento Construtivo previstas no PDM de Caruaru (2019). Levantaram-se uma quantidade geral de edifícios (acima de 4 pavimentos) correspondente a 479 unidades, sendo que 104 localizam-se no bairro Nossa Senhora das Dores (centro), 115 no bairro Maurício de Nassau, 178 no bairro Universitário e 82 no Indianópolis.

Figura 53: Mapa de localização dos edifícios verticais (de uso residencial, comercial/empresarial e misto) no centro urbano e centro expandido de Caruaru (2023).



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Percebe-se que em relação ao mapa de indicação de número de apartamentos por setor censitário apresentado anteriormente, além de não contemplar o lado oeste da BR 104, que não foi adicionado a essa pesquisa, o bairro Indianópolis evidencia um maior número de edifícios verticais. Isso se deu por dois motivos. O primeiro deles é que os dados mais recentes dos setores censitários disponíveis pelo IBGE são de 2019, portanto não contemplavam atualizações mais recentes. E o segundo motivo é que os dados dos setores censitários são de residências do tipo apartamento, não contemplando assim outros usos a não ser o residencial.

Tem-se então uma forte presença de edifícios verticais nos contextos desses bairros, com “valorização objetiva” definida por Coelho (2007) pelo acesso a equipamentos públicos, infraestrutura e acessibilidade a bens e serviços), que caminha também para a “valorização subjetiva”, que segundo o mesmo autor é definida por elementos subjetivos, como paisagem, áreas verdes, vizinhança, segurança e privacidade, visto que a cada nova revisão de legislação, novos parâmetros acabam por serem incorporados nesses bairros.

Para melhor compreensão das áreas em que o processo de verticalização é identificado, optou-se por melhor explorá-las em subcapítulos seguintes, dividindo o centro urbano original (o Centro Histórico - bairro nossa Senhora das Dores) dos bairros caracterizados como centro expandido⁸ (Maurício de Nassau, Universitário e Indianópolis) e apresentando suas características morfotipológicas.

5.3 Características morfotipológicas do Centro Urbano Original

Como vimos, o centro urbano original compõe-se do bairro ‘centro’ chamado de Nossa Senhora das Dores. Essa área central tem características muito peculiares no que diz respeito à tipologia edilícia vertical.

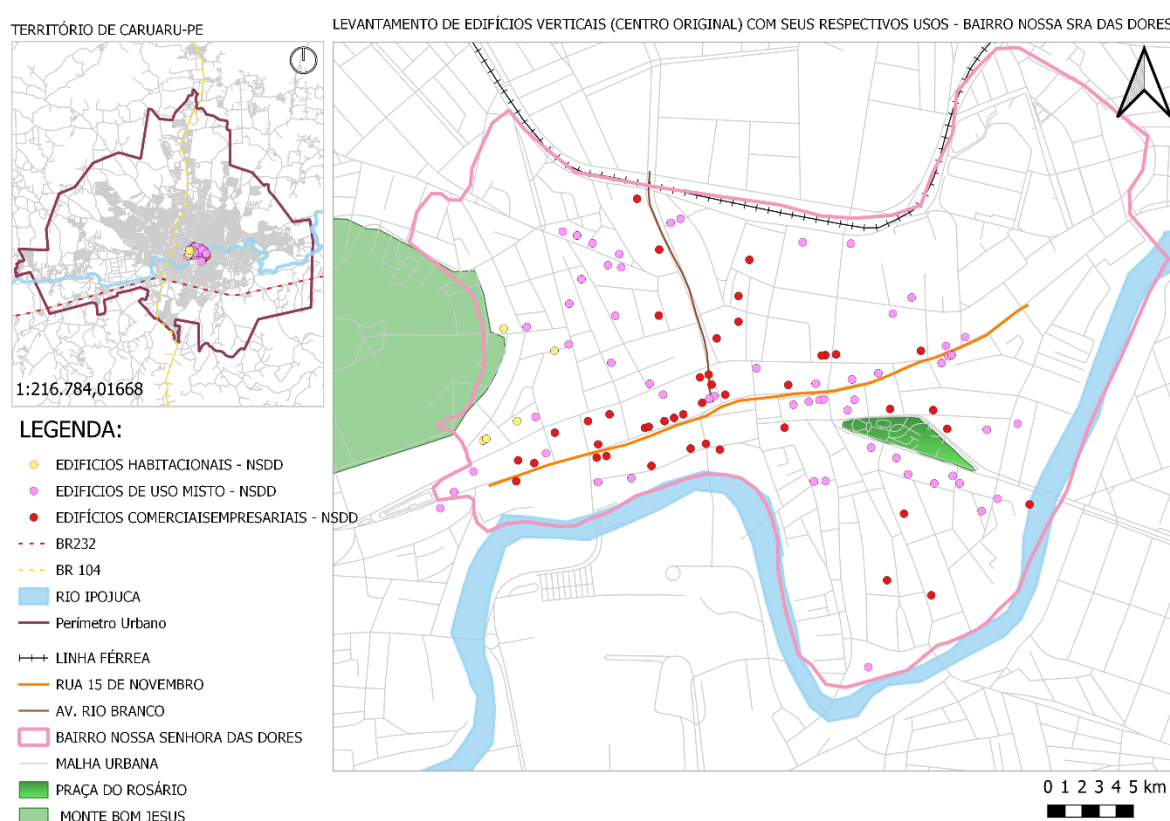
Caracteriza-se por uma área com renda média de 15.584,00 reais (IBGE, 2010), de expressivo valor comercial, sendo assim, seu uso relaciona-se com comércio, serviços e uso misto (comércio no térreo e habitação nos andares superiores). De forma geral, o centro não possui edifícios verticais tão expressivos

⁸ Centros Expandidos são assim chamados e caracterizados por Tourinho (2016) como expansões do centro, sendo essas áreas mais dispersas e estabilizadas no período entre 1960 e 1980.

em altura, tendo uma média de 6 a 8 pavimentos. São imóveis de alto valor comercial por sua localização que custam de 500.000 a 1.000.000 reais (ZAP IMÓVEIS, 2023).

Conforme nos mostra o Mapa de localização dos edifícios verticais do centro histórico, os edifícios comerciais/empresariais e de uso misto, localizam-se em maior parte nas vias mais consolidadas e de maior fluxo de veículos e pessoas. Observa-se uma concentração do uso misto, próximo à Praça do Rosário e no lado oeste da Avenida Rio Branco, onde está justamente localizada a antiga Sede da Prefeitura Municipal.

Figura 54: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro urbano original com usos do solo.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Dos 104 edifícios verticais levantados nesse bairro, tem-se apenas 4 unidades com uso habitacional, 57 com uso misto, abrigando comércios e/ou serviços no térreo e habitação nos andares superiores e 47 edifícios verticais com uso estritamente comercial/empresarial. Nota-se que os edifícios de uso comercial/empresarial, localizam-se com acesso direto à antiga Rua do Comércio, atual Rua 15 de novembro, e próximos a Avenida Rio Branco, que leva para o bairro Maurício de Nassau mais ao norte. Já os de uso misto, concentram-se mais a sudeste e a noroeste, próximos a

equipamentos públicos como a antiga Sede da Prefeitura Municipal e à praça do Rosário. Já os de uso exclusivamente habitacional, localizam-se mais a oeste no pé do Monte Bom Jesus.

Grande parte desses edifícios preenchem todo o lote, sem disponibilidade de área verde ou solo natural, sendo essa uma das regiões mais adensadas do município. Toda essa área conta com serviço de esgotamento sanitário e abastecimento de água de forma regular, além de ruas e acessos pavimentados, que são atendidos por no mínimo 3 a 4 linhas de transporte público. Morfologicamente, as ruas são estreitas e sinuosas e o traçado mais irregular seguindo o relevo natural e a formação do centro histórico original a partir da via identificada como Caminho das Boiadas do Ipojuca, hoje Rua 15 de novembro. Os lotes costumam ser pequenos e estreitos (no padrão de 5x30m e 8x40m), o que justifica o adensamento das edificações. Os edifícios eram construídos tanto em um lote, em toda totalidade, quanto em remembramentos de 2 lotes, também ocupando toda área disponível.

Figura 55: Rua 15 de Novembro em trechos distintos onde há a presença de edifícios verticais de uso misto.



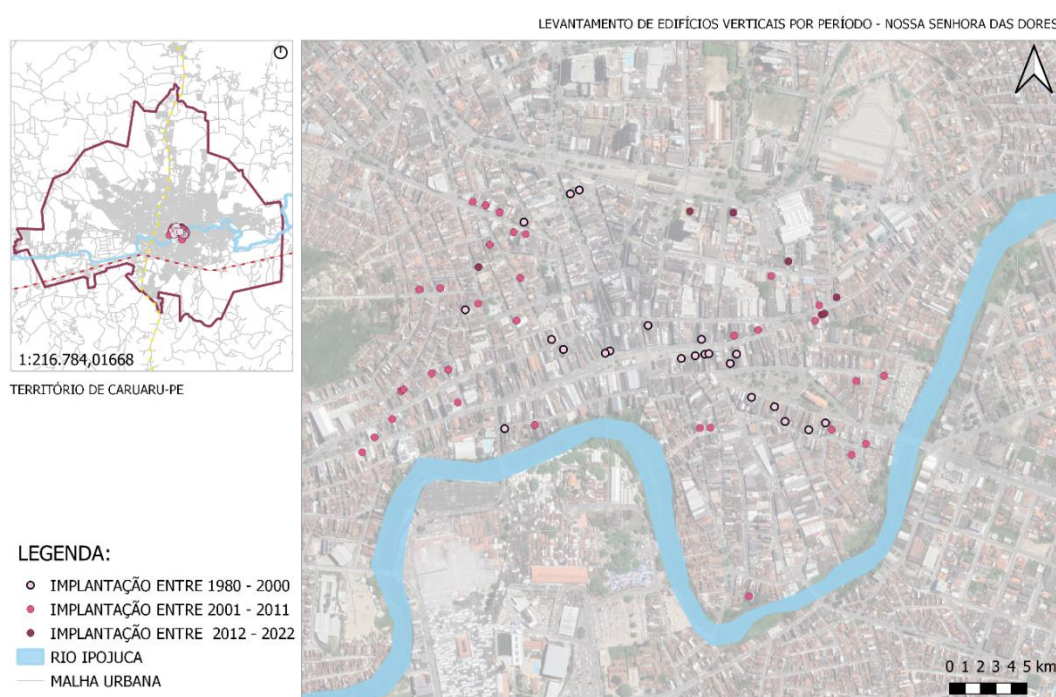
Fonte: A autora (2023).

Quanto ao período de implantação dos edifícios, mapeou-se a construção dos edifícios por épocas, visando o investimento do mercado imobiliário. Separou-se os edifícios então em três principais períodos (de 1980 a 2000 – período em que a Lei 2454/1997 estava em vigor, de 2001 a 2011 – período em que a Lei 005/2004 vigorava, de 2012 a 2022- período em que se discutia a revisão da Lei de 2004 e posteriormente tem-se a aplicação da Lei 072/2019). Os três períodos abarcam as

três principais legislações municipais que expressaram os anseios da sociedade, ou de parte dela mais influente, quanto à implantação desses empreendimentos, possibilitando observar a relação entre a localização e os parâmetros construtivos e urbanísticos que deveriam ser seguidos e implantados em cada uma dessas áreas.

Observou-se no centro urbano original, como já visto anteriormente na evolução urbana do município, que a feira influenciou na implantação dos principais e primeiros edifícios que possuíam uso misto, com comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores, principalmente no período entre 1980 e 2000. Já os habitacionais que se localizam mais ao oeste, são acréscimos e reformas mais recentes, pós PDMC de 2004. Com edifícios consolidados já nesse segundo período, de 2011 a 2011, o bairro não passou por investimentos habitacionais no terceiro e mais recente período histórico apresentado (2012 - 2022), o que o categorizou como uma forte zona comercial no PDM mais recente de 2019.

Figura 56: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais por período de implantação, no bairro Nossa Senhora das Dores.

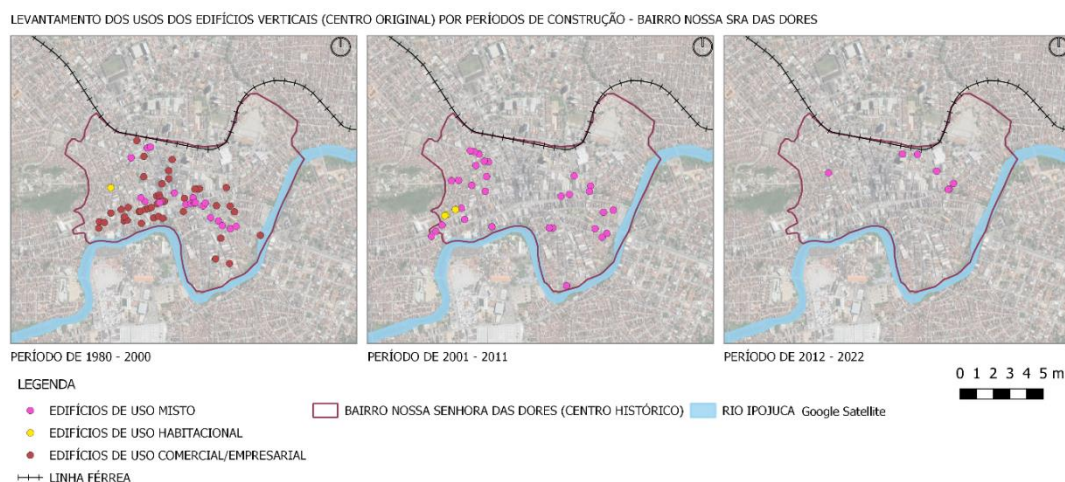


Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Com o levantamento dos usos e o mapeamento dos edifícios por períodos de implantação (construção), foi possível elaborar um levantamento comparativo de usos por períodos de construção, que aponta para a implantação de muitas unidades de uso comercial/empresarial no período de 1980 a 2000, sendo estes edifícios lindeiros

a Rua 15 de Novembro e em torno da praça do Rosário. Já no segundo período (entre 2001 e 2011) nota-se que há uma predominância pelo uso misto, localizando-se na porção mais ao leste, margeando o Morro Bom Jesus.

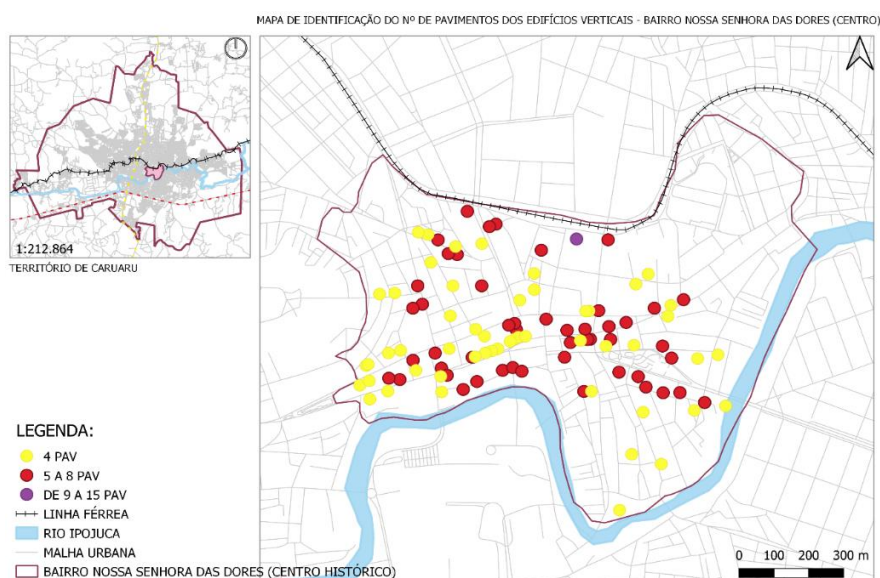
Figura 57: Levantamento dos usos dos edifícios do Centro Histórico por períodos de construção.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Isto posto, levantaram-se a quantidade de pavimentos e identificou-se em termos quantitativos, o cenário que já se percebia pelas fotos fotografias, e que passou a ser definido a partir dos parâmetros urbanísticos pelas legislações (1977, 2004 e 2019), que o centro histórico possui em maior parte edifícios de 4 pavimentos, contabilizando 52 unidades, seguido de 49 unidades entre 5 e 8 pavimentos e uma unidade entre 9 e 15 pavimentos.

Figura 57: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Centro Histórico.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Compreendidas as características físico-territoriais do centro histórico e levantados os edifícios verticais, foi possível apontar que no cenário atual a maior parte dos edifícios inseridos nesse contexto, se encaixa na norma urbanística vigente (PDMC/2019), com exceção de um edifício, que ultrapassa os 8 pavimentos permitidos na legislação que provavelmente foi aprovado no período de vigência da legislação anterior (de 2004-2019) que não estabelecia limite de alturas para os edifícios do bairro Centro e dispôs a partir da LC 33/2012, de outorga Onerosa de $\mu = 1,5$ disponibilizado para o Eixo de Atividades Múltiplas, zona em que o bairro está inserido.

5.4 Características morfotipológicas do Centro Expandido

Entendida a formação da área central original de Caruaru, este subcapítulo apresenta a análise dos edifícios verticais nos três principais bairros que atuam como áreas de centro expandido. Estes, possuem dinâmicas similares e alta presença de exemplares verticalização em relação a outros bairros também centrais e adjacentes ao centro urbano original. Reforça-se neste subitem, que esses bairros têm acesso direto ao centro original por meio de uma via coletora e esta mesma via dá acesso às BRs. No caso dos bairros Maurício de Nassau e do Universitário, esse acesso é feito pela Avenida Agamenon Magalhães. Já para o Indianópolis, pela Avenida José Rodrigues de Jesus.

Conforme apresentado anteriormente, há uma relação territorial e dinâmica entre os bairros Maurício de Nassau e Universitário. Estes estão lado a lado na malha urbana do município, divididos pelo limite físico de um canal de esgoto. Ambos possuem características muito semelhantes, tanto no que diz respeito à tipologia edilícia vertical, quanto em sua morfologia. São bairros pouco acidentados e com a maioria dos lotes e quadras em formatos maiores e mais regulares se comparados ao centro urbano original. A renda média do Maurício de Nassau fica em torno dos 20.440 reais, enquanto no Universitário a renda média é de 15.520 reais (IBGE, 2010).

O bairro Maurício de Nassau especificamente, possui como diferencial um eixo de atividades múltiplas: A Avenida Agamenon Magalhães, que conecta territorialmente a BR 104 ao centro urbano Original. Esse eixo de atividades múltiplas, assim categorizado pelo PDMC/2019, tem captado grande valor comercial, o que faz

com que usos como comércio, serviços e institucionais sejam instalados ao longo de toda a Avenida.

Figura 58: Avenida Agamenon Magalhães, rumo ao Centro Urbano Original (2012).

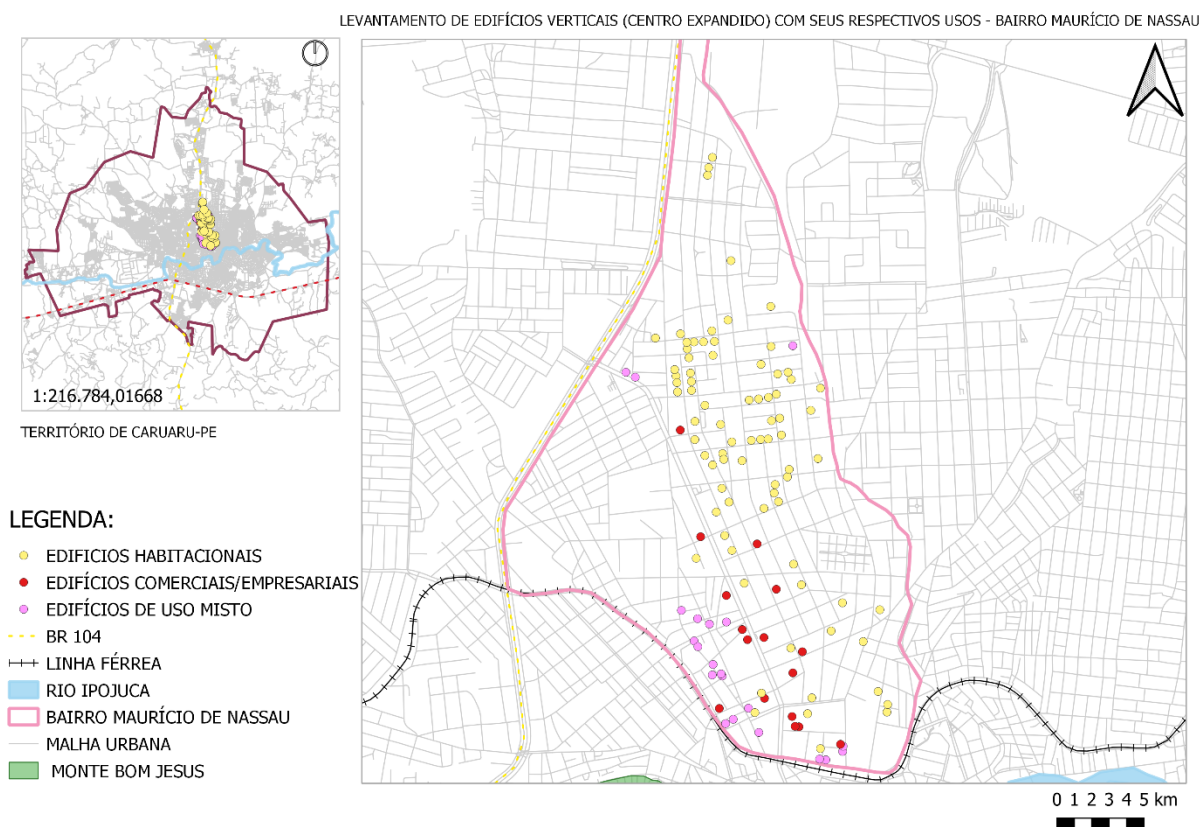


Fonte: Penteado, Gustavo (2012).

Quanto aos edifícios verticais, percebe-se a preferência de implantação pelo lado leste da Avenida, o que pode se atribuir ou à iniciativa privada de algum proprietário ou à preferência de localização em virtude da formação morfológica das quadras e lotes em formatos retangulares e ortogonais e acesso à infraestrutura urbana. O que comprova que apesar de haver algum tipo de regulação a partir das diretrizes urbanísticas provenientes principalmente do PDMC de 2004, a legislação pode não ser exitosa no controle e orientação de todos os aspectos urbanos da cidade.

De forma geral, no Maurício de Nassau, os edifícios lindeiros à Avenida possuem usos comerciais/empresariais e quanto mais afastam-se da via, percebe-se a alta presença de condomínios verticais habitacionais. Já os edifícios de Uso Misto concentram-se principalmente na parte sul, ao oeste da Avenida Agamenon, onde é possível perceber quadras e lotes menores e com um traçado urbano mais espontâneo fato que é regulado com a diferenciação de parâmetros e zonas residenciais estabelecidas no PDMC de 2004. Nessa área em específico há a presença de um setor de comércio e serviços no ramo automotivo.

Figura 59: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (M.N) com usos do solo.



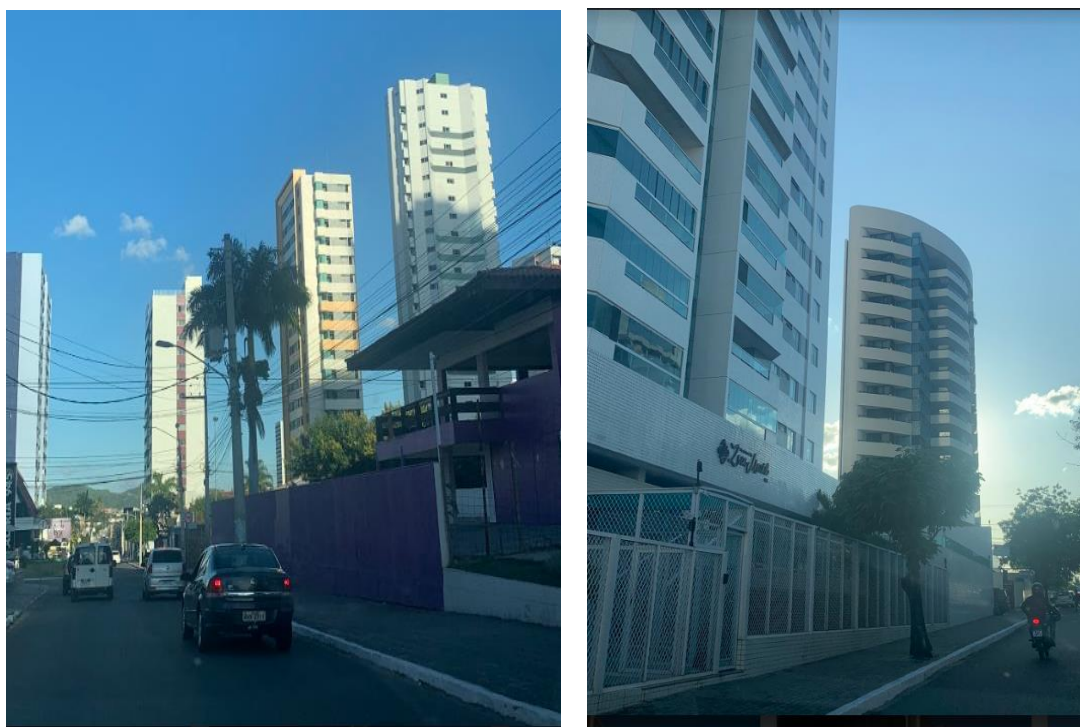
Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Dos 115 edifícios verticais identificados no bairro Maurício de Nassau, 79 são habitacionais, 21 de uso misto e 15 abrigam comércio ou atividades empresariais. Por ser uma área mais regular, planialtimetricamente, os loteamentos implantados nesse bairro mostram configurações morfológicas mais favoráveis à implantação da tipologia edilícia vertical do que em áreas com topografia acidentada. Não obstante nas áreas em que há a concentração de edifícios de uso residencial as quadras têm formatos e dimensões mais regulares, com um padrão de lotes de 15x30m, em sua grande maioria, sendo muito comum terem remembramentos para aumentar a área útil disponível para os empreendimentos. As ruas e traçados são mais ortogonais possuindo em média de 15 a 20 metros de largura.

Quanto aos edifícios, costumam ser dotados de guarita de acesso, configurando-se assim como condomínios fechados. São imóveis de alto padrão e alto valor comercial que custam de 180.000 a 2.500.000 reais (ZAP IMOVEIS, 2023). Os condomínios de alto padrão, possuem áreas verdes e comuns aos usuários,

dispondo de serviço de esgotamento sanitário e abastecimento de água de forma regular.

Figura 60: Imagens do Maurício de Nassau



Fonte: A autora (2023).

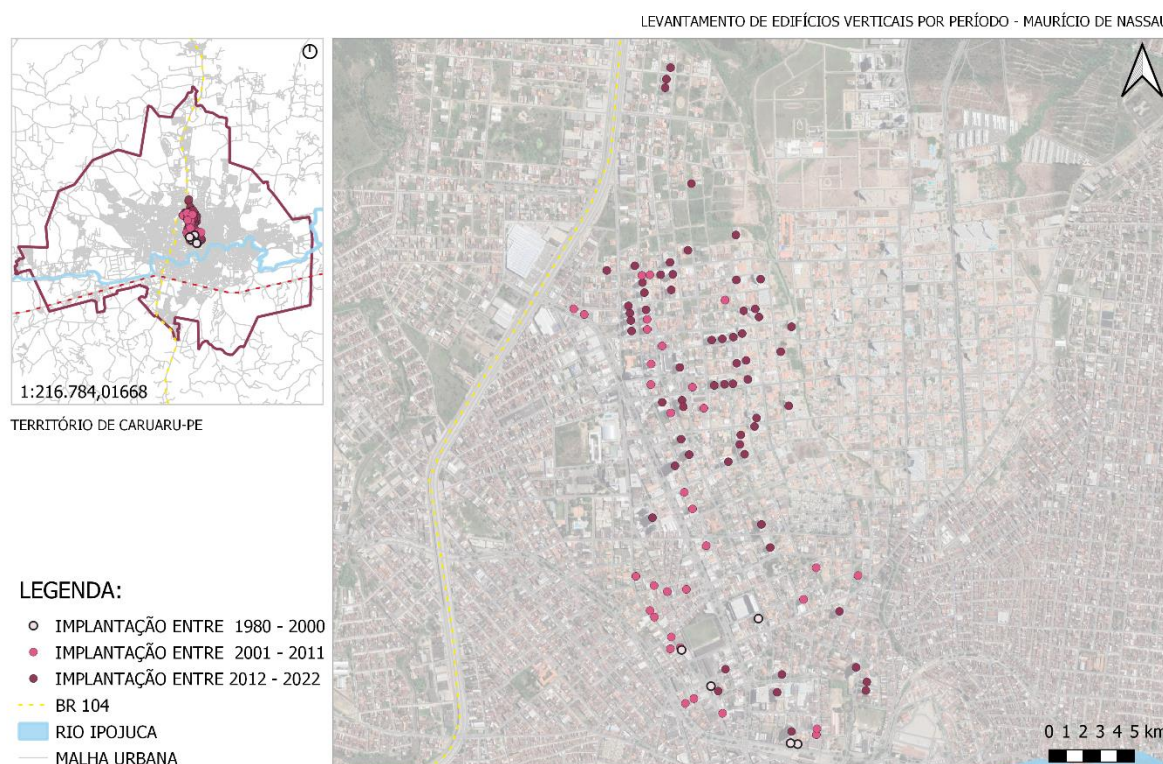
Quanto ao período de implantação dos edifícios, percebe-se que houve um crescimento exponencial nas duas últimas categorias temporais (de 2001 a 2011 e de 2012 a 2022), o que aponta para a aplicação dos parâmetros construtivos e urbanísticos estabelecidos nos PDMC de 2004 e de 2019.

No primeiro período entre 1980 e 2000, os edifícios estão inseridos nas proximidades da linha férrea e geralmente encontram-se inseridos em lotes menores em áreas mais adensadas. Já os edifícios construídos entre 2001 e 2010 concentram-se mais à sudoeste e ao Norte, da Avenida Agamenon Magalhães, geralmente em lotes de maior área útil disponível, muitos até caracterizados pelo remembramento de vários lotes, compondo quadras inteiras.

Por fim, os edifícios construídos no período entre 2012 e 2022, concentram-se em sua maioria mais ao norte, muito próximos dos edifícios implantados no período anterior, de igual forma, em lotes mais retangulares e de maior área, compreendendo também remembramentos. Especialmente nesses dois últimos períodos temporais, há na legislação, como vimos no capítulo anterior, a disponibilidade do instrumento

de Outorga Onerosa, o que reflete também no número de pavimentos desses edifícios nesta área de concentração.

Figura 61: Mapa com períodos de implantação de edifícios no bairro Maurício de Nassau.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Observou-se um boom imobiliário induzido pelos agentes imobiliários que pressionaram, principalmente no período de revisão do PDMC em 2019, a regulamentação de parâmetros com altos potenciais construtivos e a permanência da disponibilidade do instrumento de Outorga Onerosa para o uso de potenciais ainda mais altos.

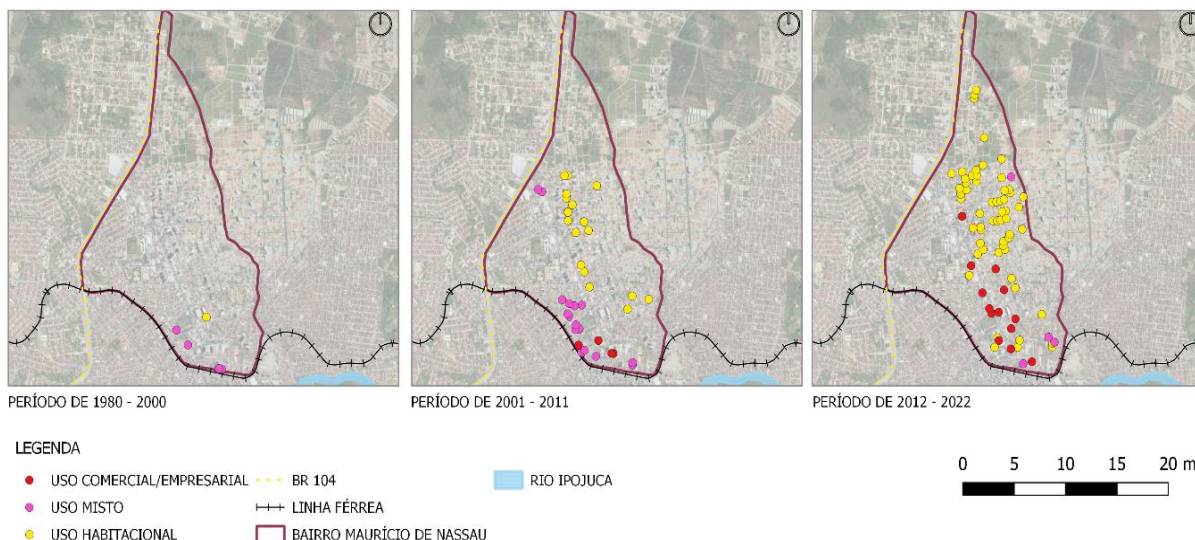
Conclui-se então que o bairro Maurício de Nassau tem forte “valorização objetiva” devido aos seus recursos de infraestrutura, equipamentos públicos, acessibilidade a serviços e comércio, mas percebe-se também uma forte “valorização subjetiva” com conceitos implantados no marketing e publicidade dos condomínios que apresentavam vantagens como: a “melhor” vista da paisagem, áreas verdes e comuns, boa vizinhança, segurança 24 horas e privacidade.

Com os dados de períodos de construção e usos dos edifícios, foram produzidos mapas que relacionam os dois elementos, onde foi possível observar que

no primeiro período de implantação (1980 – 2000), há a construção de apenas um edifício de uso habitacional e alguns edifícios de uso misto mais próximos do limite da linha férrea.

Figura 62: Levantamento dos usos dos edifícios do Maurício de Nassau por períodos de construção.

LEVANTAMENTO DOS USOS DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS (CENTRO EXPANDIDO) POR PERÍODOS DE CONSTRUÇÃO - BAIRRO MAURÍCIO DE NASSAU



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Já no segundo período, de 2001 a 2011, há elevada e expressiva concentração de edifícios residenciais mais ao norte do bairro, sempre localizados na parte leste da Avenida Agamenon Magalhães, bem como expressiva concentração de edifícios de uso misto mais ao sul do bairro, junto com uma pontual presença de edificações comerciais/empresariais próximas ao limites da linha férrea. No terceiro e último período, é possível perceber que a preferência pela localização mais ao norte para construção de novos edifícios habitacionais permanece, enquanto ao longo de toda a extensão da Avenida Agamenon vão sendo construídos e inseridos os edifícios de uso comercial/empresarial.

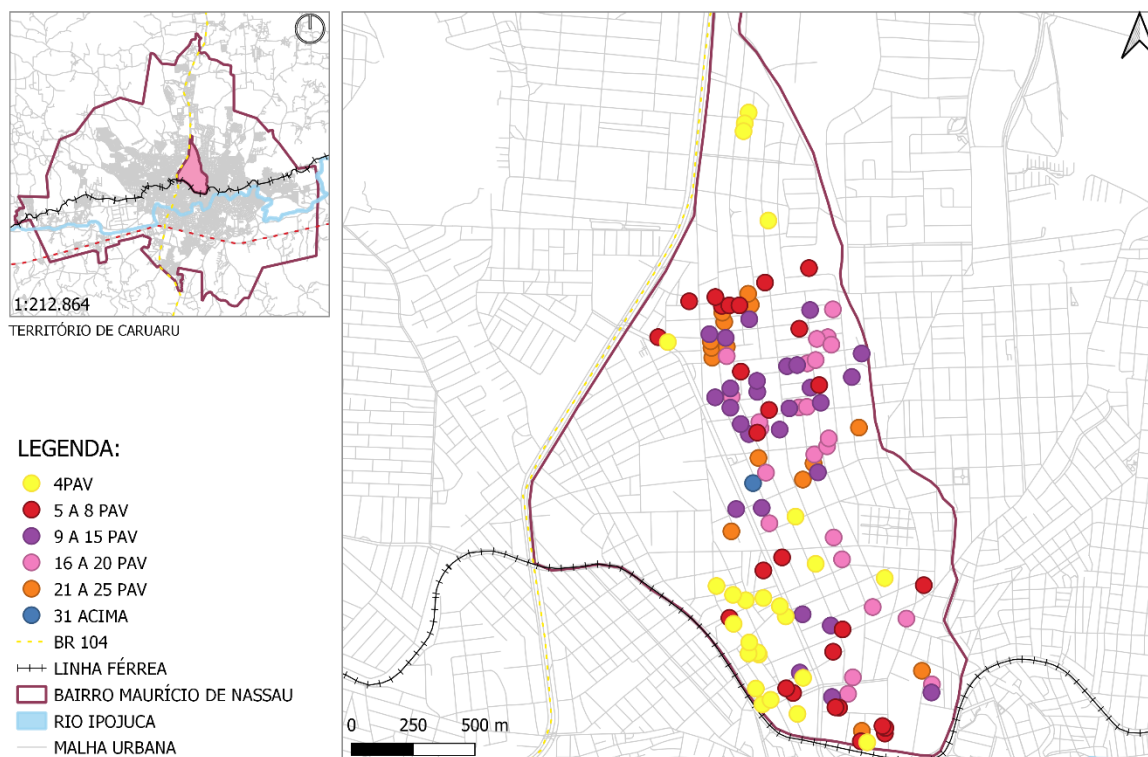
Figura 63: Avenida Agamenon Magalhães (2022)



Fonte: A autora (2022).

Quanto a classificação do número de pavimentos em cada edifício vertical, foram encontradas 25 unidades de edifícios de 04 pavimentos, 27 edifícios de 05 a 08 pavimentos, 27 unidades de 9 a 15 pavimentos, 24 unidades de 16 a 20 pavimentos, 15 edifícios de 21 a 25 pavimentos e 01 unidade de 31 pavimentos acima. Percebe-se no mapa a seguir, de identificação do número de pavimentos dos edifícios verticais, que a parte norte de maior concentração do processo de verticalização, possui a maior diversidade de alturas dos edifícios, sendo a área à sudoeste a de maior homogeneidade quanto a implantação de edifícios de 04 pavimentos.

Figura 64: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Maurício de Nassau.

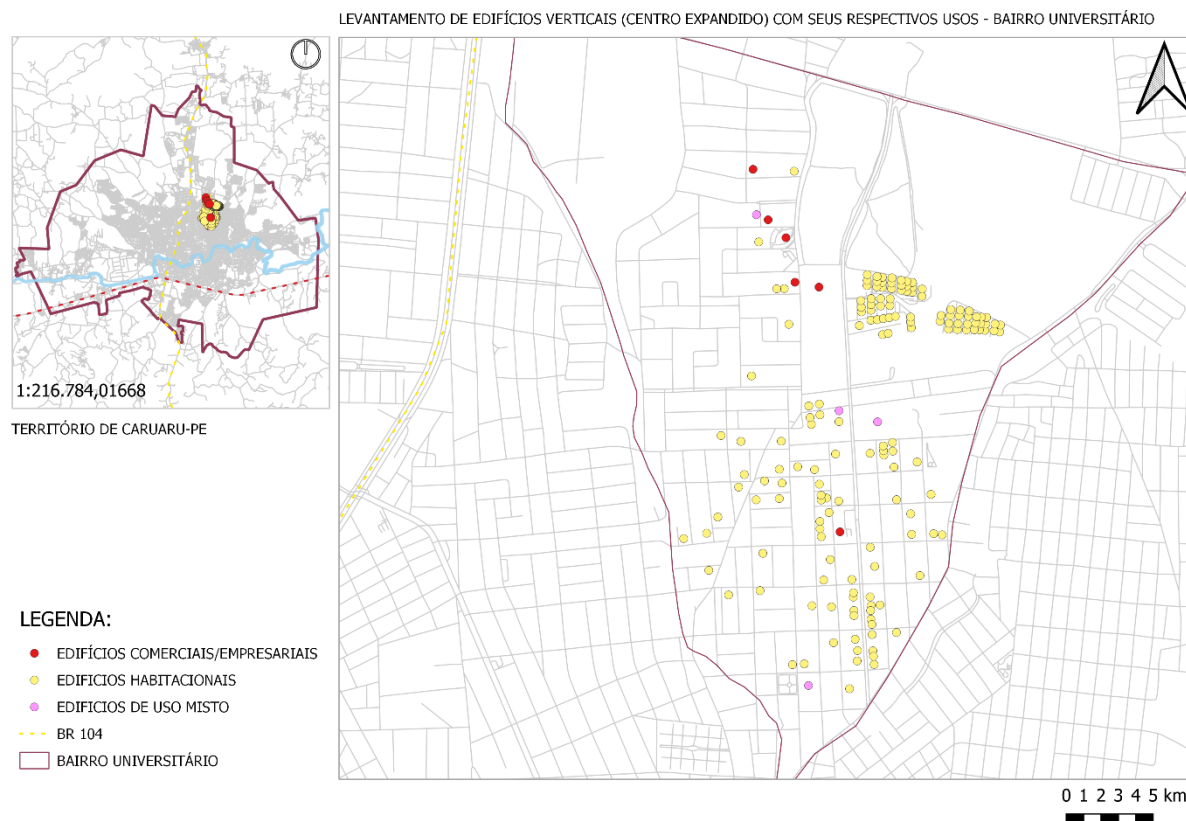


Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Apresentadas as características físico territoriais dessa área de centro expandido que compreende o bairro Maurício de Nassau, foi possível observar que o interesse dos agentes do mercado imobiliário pela localização mais ao norte, desenvolveu uma área de alta concentração de edifícios em variadas e grandes alturas. Bem como, a indução de edifícios de menor quantidade de pavimentos à sudoeste ocasionando uma concentração maior de edifícios de mesma altura nessa área.

A realidade do bairro Universitário embora muito semelhante ao Maurício de Nassau, revela forte predominância residencial, o que pode ser justificado, como apontamos anteriormente, pela presença da do Centro Universitário Tabosa de Almeida (ASCES – UNITA). Sendo assim, a demanda por apartamentos em virtude dos estudantes universitários justifica a oferta de muitos residenciais de 4 a 5 pavimentos.

Figura 65: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (UNIVERSITÁRIO) com usos do solo.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Levantaram-se 178 edifícios verticais, dentre os quais, 168 são habitacionais, 4 de uso misto e 6 de uso comercial e/ou empresarial, evidenciando a oferta e a demanda por apartamentos residenciais e revelando de forma muito isolada a tendência ao norte, de implantação de uso comercial/empresarial e serviços médicos, tendo também, a mudança de algumas secretarias municipais abertos a um surgimento de um possível novo polo empresarial no bairro.

O padrão de lotes se revela o mesmo do bairro Maurício de Nassau, sendo o mais comum de 15x30m e nos casos em que existem edifícios verticais mais altos, também há remembramentos de dois ou mais lotes aumentando a área útil para os novos empreendimentos. Os imóveis variam de padrão médio a alto padrão custando de 170.000 a 1.900.000 reais (ZAP IMOVEIS, 2023). Os condomínios residenciais de alto padrão, possuem áreas verdes e comuns aos moradores, já os residenciais de menores pavimentos possuem somente garagem como área comum, e os condomínios fechados que contam com várias torres, possuem áreas comuns e de

lazer coletivos restrita somente a moradores. Todas as tipologias dispõem de serviço de esgotamento sanitário e abastecimento de água de forma regular.

Figura 66: Tipologias Edilícias Verticais do Universitário



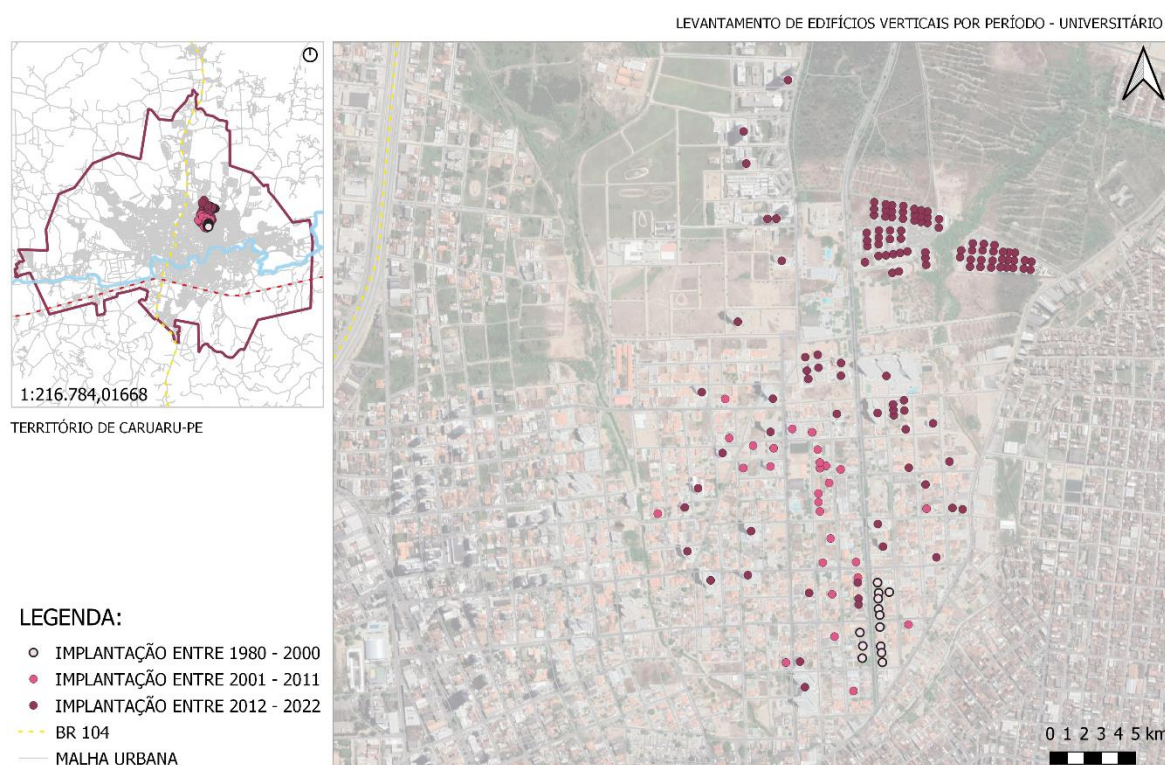
Fonte: A autora (2023).

Encontra-se expressiva quantidade de exemplares residenciais entre 4 e 6 pavimentos a sul e sudeste do bairro e percebe-se uma concentração elevada de edifícios a nordeste, integrantes de condomínios residenciais fechados de acesso restrito. Os demais edifícios residenciais podem chegar até 40 pavimentos, dotados de guarita de acesso, com o mesmo padrão de segurança de condomínios residenciais fechados. Quanto às ruas e traçados são, assim como no Maurício de Nassau, mais regulares e possuem também em média de 15 a 20 metros de largura.

Em se tratando do período de implantação dos edifícios, percebe-se que os edifícios mais antigos, de menor porte e quantidade de pavimentos foram construídos entre 2001 e 2011, enquanto os mais altos e de padrão mais elevado se encaixam no período de 2012 a 2022, corroborando também com a disponibilidade do instrumento de Outorga Onerosa, que acrescentou potencial construtivo nessas áreas nos períodos em que se compreende a construção de mais unidades de edifícios verticais com alturas maiores.

Percebe-se no bairro Universitário, que embora ele já seja o maior em número de edifícios verticais, continua a receber novos investimentos dessa tipologia, tanto que há empreendimentos em construção e outros novos anunciados.

Figura 67: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais no bairro Universitário.



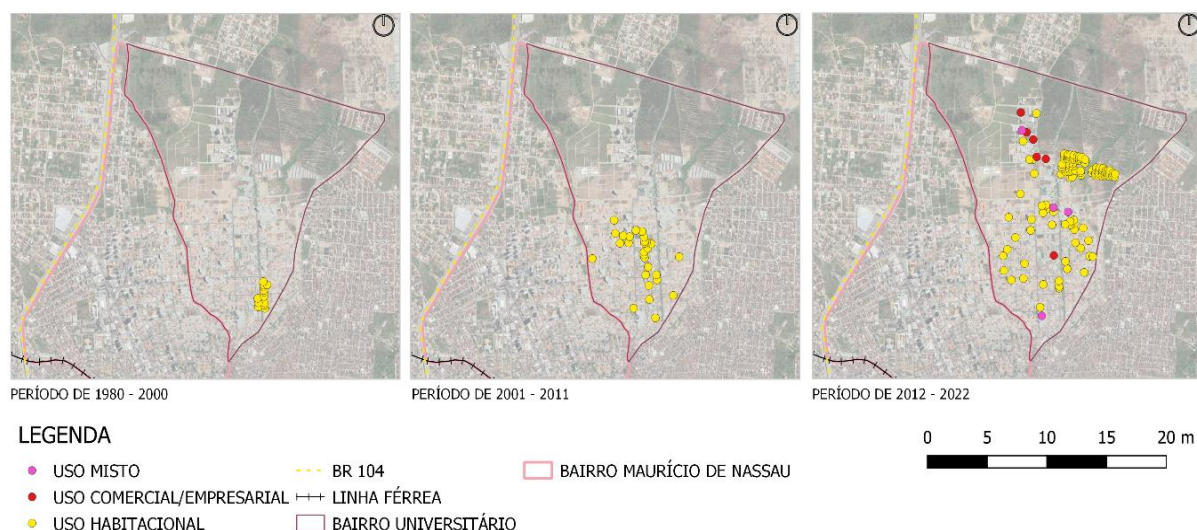
Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

A partir disso é possível concluir que os investimentos em edifícios verticais no Universitário, se deram depois que a tipologia foi implantada no Maurício de Nassau e pareceu ser bem aceita, visto que os edifícios de maior quantidade de pavimentos são geralmente do período de implantação entre 2012 e 2022. Certamente o bairro em sua gênese previa a função de como o nome dele mesmo diz, atender ao público universitário que o frequentaria por conta do Centro Universitário, no entanto, a oferta de lotes maiores, com preços menores inicialmente, possibilitou a oportunidade de impulsionar a verticalização também nessa área da cidade.

Unindo os dados de períodos de construção e o mapeamento dos usos dos edifícios, se permitiu observar que há uma clara oferta majoritariamente habitacional nos três períodos de construção de edifícios (de 1980 – 2000; de 2001- 2011 e de 2012-2022). Mas é só no período entre 2012 e 2022 que são implantados edifícios verticais de uso comercial/empresarial e uso misto no bairro.

Figura 68: Levantamento dos usos dos edifícios do Universitário por períodos de construção.

LEVANTAMENTO DOS USOS DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS (CENTRO EXPANDIDO) POR PERÍODOS DE CONSTRUÇÃO - BAIRRO UNIVERSITÁRIO



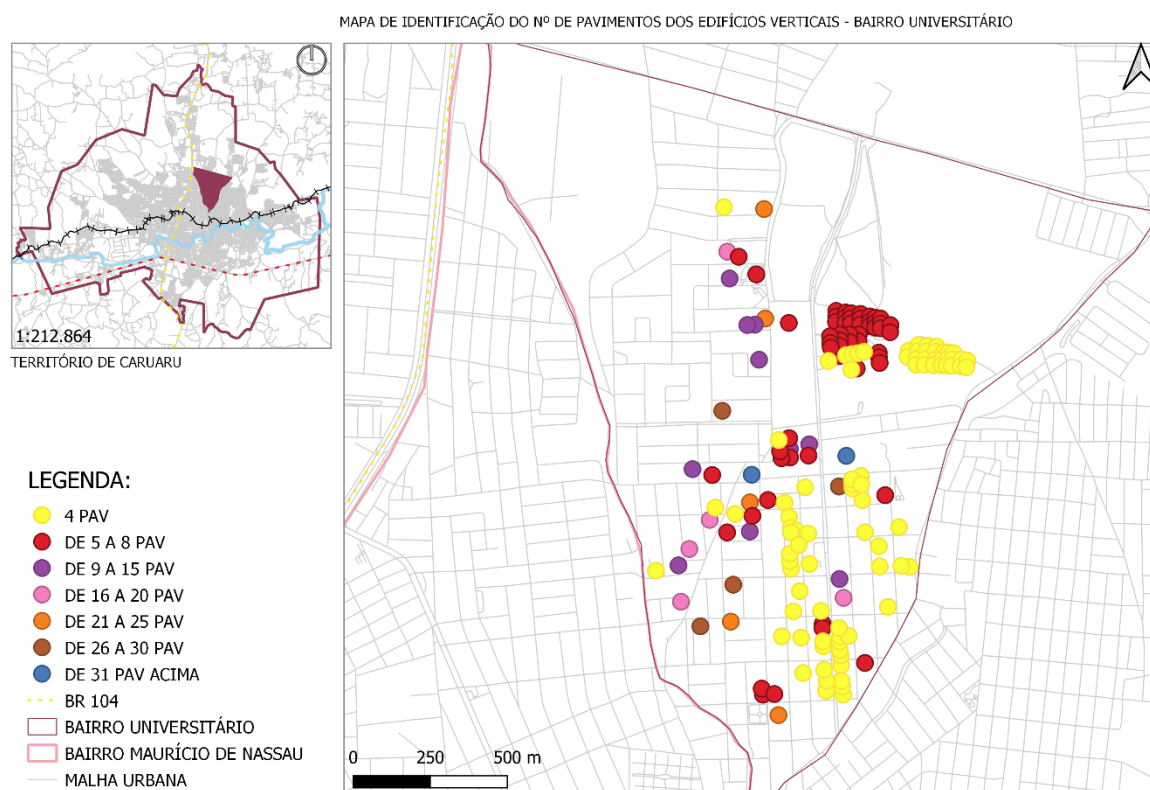
Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Em levantamento para a apreensão do número de pavimentos de cada edifício vertical, encontraram-se 84 unidades de edifícios de 04 pavimentos, 57 edifícios de 05 a 08 pavimentos, 10 unidades de 9 a 15 pavimentos, 05 unidades de 16 a 20 pavimentos, 05 edifícios de 21 a 25 pavimentos, 04 edifícios de 26 a 30 pavimentos e 02 unidades de 31 pavimentos acima.

Percebe-se no mapa que há maior homogeneidade na localização dos edifícios de 04 pavimentos, localizados mais ao sul, estando estes próximos ao campus da ASCES-UNITA. Já a nordeste no bairro, tem-se a implantação de residenciais do tipo apartamento entre 4 e 8 pavimentos caracteristicamente implantados lado a lado. Mais ao Norte e a sudoeste, há uma maior variedade de número de pavimentos próximos à divisa com os limites do bairro Maurício de Nassau.

Dada as características físico territoriais do centro expandido que compreende o bairro Universitário, nota-se que embora haja um grande número de edifícios verticais, a maior parte deles são de menor altura. No entanto, por essa proximidade do Universitário com o Maurício de Nassau, em termos de paisagem os edifícios acabam visualmente se integrando.

Figura 64: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do Universitário.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

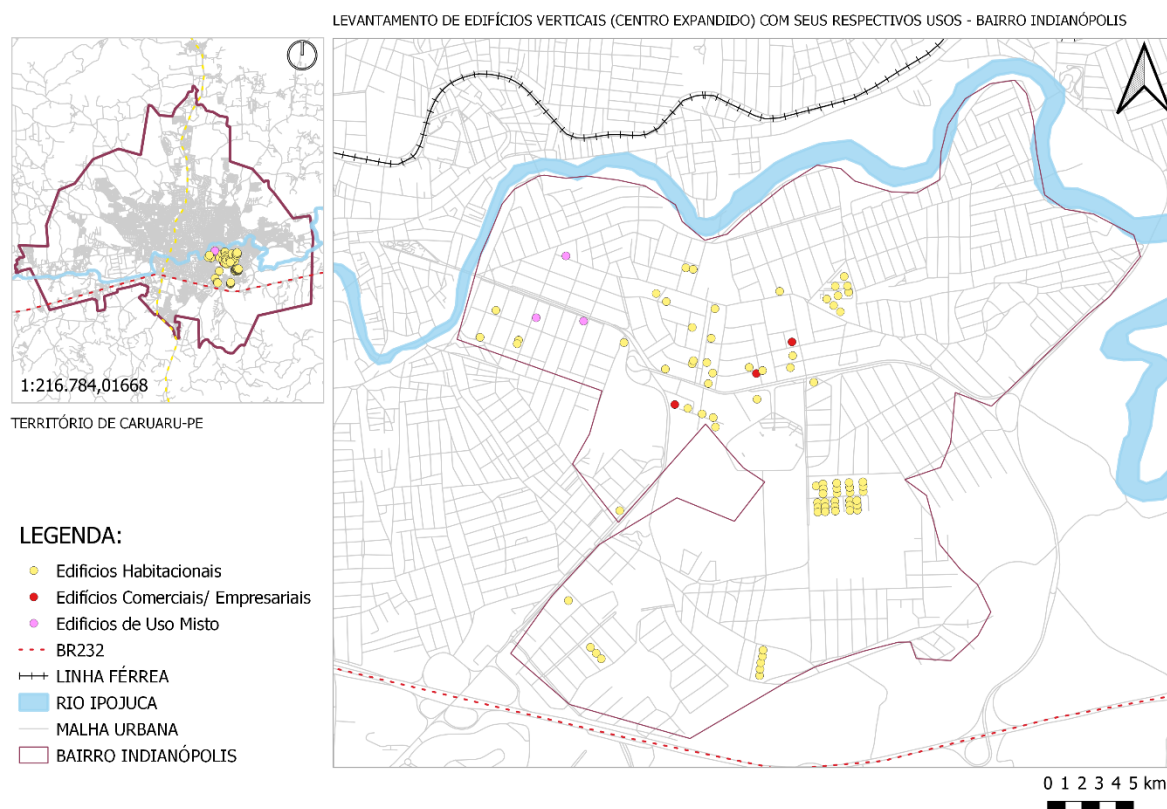
Com os dados de uso e ocupação e número de pavimentos, nota-se que no Universitário há um interesse mais recente do mercado imobiliário na porção do bairro mais ao norte, onde se prevê uma nova centralidade em relação a mudança de edifícios públicos como o Fórum, Secretaria da Fazenda e outras Secretarias Municipais, dentre outras atividades públicas municipais e de saúde. A parte mais ao leste possui características mais próximas ao bairro adjacente e na perspectiva da legislação urbanística, o instrumento de Outorga Onerosa tem disponibilizado, com a vigência do PDMC (2019), potenciais construtivos mais altos que as legislações anteriores, no bairro que já se caracteriza pela forte presença de edifícios verticais.

Por fim, temos o bairro Indianópolis, que como vimos anteriormente, tem um padrão de ocupação peculiar, bem como, uma renda média menor, de 4.427 reais, mas com características semelhantes aos bairros Maurício de Nassau e Universitário.

Em levantamento foram identificados 82 edifícios verticais dentre os quais 76 são habitacionais, 3 possuem uso misto e 3 abrigam comércio ou atividades empresariais. Essa é uma área bem regular e plana e os loteamentos implantados nesse bairro geralmente possuem configurações morfológicas favoráveis à

implantação da tipologia edilícia vertical. É possível perceber que as áreas de maior concentração de empreendimentos residenciais habitacionais, são justamente as de maior proximidade com o shopping e o centro universitário.

Figura 65: Mapa de localização dos edifícios verticais no centro expandido (INDIANÓPOLIS) com usos do solo.



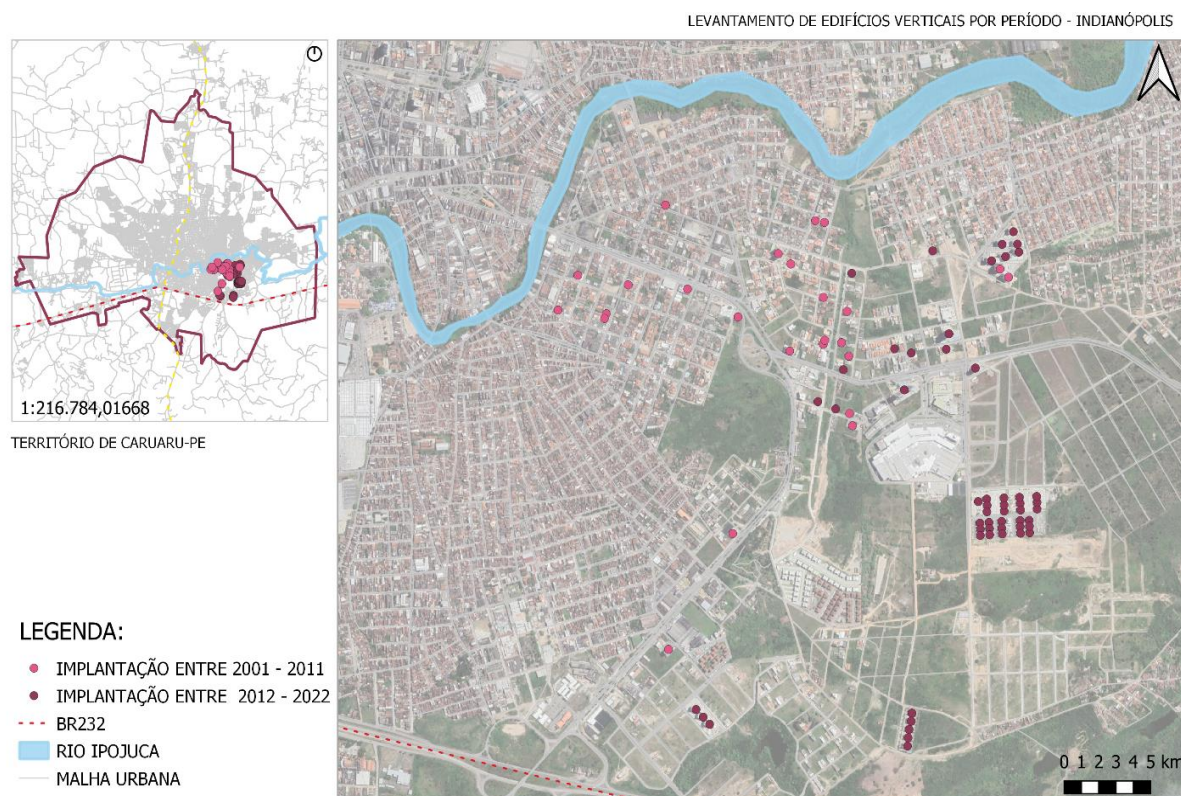
Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Em geral, as quadras costumam ser mais ortogonais, assim como nos outros bairros de centro expandido, mas aqui no Indianópolis tem um padrão de lote um pouco menor medido em média de 12x25m, mas que passam igualmente por remembramentos para aumentar a área útil disponível nos empreendimentos. As ruas e traçados permanecem mais regulares, mas a largura em média passa de 10 a 15 metros.

Quanto ao período de implantação dos edifícios, neste bairro nota-se que os investimentos são mais recentes do que nos demais bairros estudados (de 2012 a 2022), o que aponta para um processo de valorização imobiliária igualmente recente. Observou-se que o crescimento em número de edifícios verticais teve um processo mais tardio em relação aos demais bairros estudados, no entanto, é ainda com os

residenciais de acesso restrito que têm sido ocupadas as áreas mais ao norte do bairro.

Figura 66: Mapa com períodos de implantação de edifícios verticais no bairro Indianópolis.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

O Indianópolis apresenta características semelhantes aos outros dois bairros do centro expandido. De igual forma, o bairro conta com uma via importante de conexão, nesse caso, entre a BR 232 e o centro urbano original, sendo essa via um eixo de usos múltiplos que encaminhou os investimentos rumo ao maior shopping da cidade e a outro Centro Universitário – UNIFAVIP/ Wyden. O que desenvolve a segunda característica semelhante, que é a implantação de edifícios verticais para uma demanda habitacional estudantil.

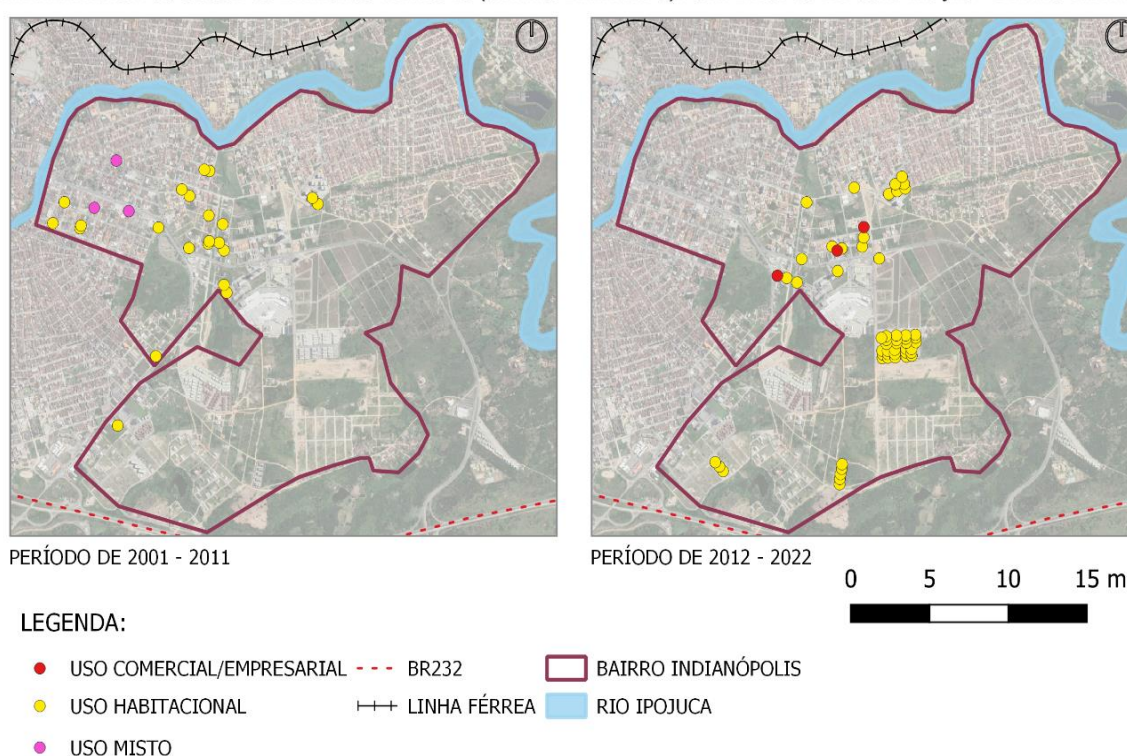
Relacionando os dados de períodos de construção e o mapeamento dos usos dos edifícios, foi possível observar que no período de construção de edifícios de 2001 – 2011, há predominância pelo uso habitacional, nas imediações do Shopping Caruaru, enquanto mais ao leste, próximo ao leito do Rio Ipojuca, insere-se também 3 unidades verticais de uso misto.

No período posterior entre 2012 e 2022, permanece a predominância pelo uso habitacional nas áreas próximas ao Shopping e a UNIFAVIP, no entanto, começam a ser construídos os edifícios de uso comercial/empresarial nessas mesmas áreas

Quanto aos edifícios verticais, percebe-se a preferência de implantação com grande integração e acesso direto ao Shopping Caruaru, sendo este mesmo, o que dá acesso também ao Centro Universitário.

Figura 67: Levantamento dos usos dos edifícios por períodos de construção no Indianópolis.

LEVANTAMENTO DOS USOS DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS (CENTRO EXPANDIDO) POR PERÍODOS DE CONSTRUÇÃO - BAIRRO INDIANÓPOLIS



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Os edifícios residenciais do bairro costumam ser do tipo condomínios residenciais fechados entre 04 e 05 pavimentos. Com algumas exceções entre 16 e 30 pavimentos. Os imóveis menores possuem um padrão de médio a médio alto e geralmente são locados para estudantes, ao passo que os imóveis maiores se caracterizam de médio alto a alto com valores que vão de 100.000 a 450.000 reais (ZAP IMÓVEIS, 2023). Os condomínios residenciais dispõem de áreas verdes e comuns aos moradores, bem como de serviço de esgotamento sanitário e abastecimento de água de forma regular.

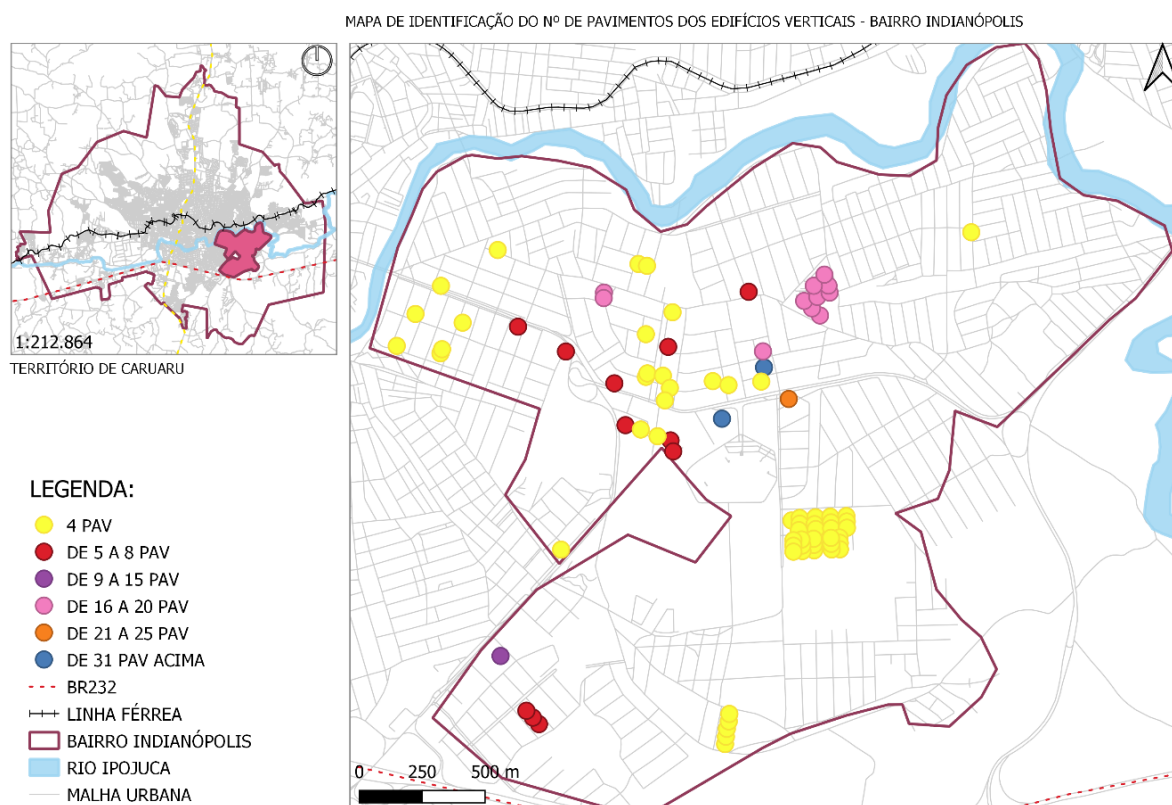
Figura 68: Imagens do Indianópolis



Fonte: A autora (2023).

Em levantamento do número de pavimentos de cada edifício vertical, encontram-se 56 unidades de edifícios de 04 pavimentos, 11 edifícios de 05 a 08 pavimentos, 01 unidade de 9 a 15 pavimentos, 11 unidades de 16 a 20 pavimentos, 01 edifício de 21 a 25 pavimentos, e 02 unidades de 31 pavimentos acima.

Figura 69: Levantamento do número de pavimentos dos edifícios verticais do bairro Indianópolis.



Fonte: Levantamento in loco, mapa produzido no QGIS pela autora (2022).

Percebe-se no mapa que há maior heterogeneidade na localização dos edifícios. É possível identificar áreas onde há uma concentração de edifícios na mesma configuração, que são geralmente os condomínios de apartamento de acesso restrito de 04 pavimentos, localizados mais ao sudeste, e os condomínios com torres entre 16 e 20 pavimentos mais ao norte. No centro-leste do bairro há maior variedade de pavimentos que vão desde 04 a 20. Destaca-se também no centro do bairro, a existência de 02 unidades de 31 pavimentos acima e 01 unidade de 21 a 25 pavimentos.

Dadas as características físico territoriais do centro expandido nota-se que dos três bairros caracterizados como centro expandido, o bairro Indianópolis é o que possui uma linguagem mais homogênea, tanto em relação a usos dos edifícios verticais quanto a quantidade de pavimentos. Vimos também que, o bairro Indianópolis tem passado ainda pelo processo de “valorização objetiva” com investimentos em recursos de infraestrutura, equipamentos públicos, e serviços, ao passo que se percebe também um esforço do mercado imobiliário em criar também a “valorização subjetiva” apresentando esses condomínios fechados como ótimas formas de morar com segurança 24 horas, áreas verdes e condições mais acessíveis já que o bairro ainda está se desenvolvendo.

As diretrizes urbanísticas para este bairro sempre foram ancoradas e pautadas em investimentos residenciais, com foco em comércio apenas nas vias coletoras onde o movimento de veículos e transeuntes é maior. Nessa área previam-se potenciais construtivos maiores do que os outros bairros residenciais da cidade, visando criar a demanda por grandes investimentos imobiliários habitacionais para Indianópolis.

Percebemos que enquanto o centro urbano original já está consolidado, o centro expandido, nesses três bairros aqui citados, continua em crescimento e evolução, sendo a tipologia edilícia vertical, principalmente habitacional, objeto de investimentos do mercado imobiliário, sendo criadas demandas em função da valorização dessas áreas, bem como para atender especificidades de cada setor, sem deixar de oferecer infraestrutura e acesso a esses empreendimentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades médias têm desempenhado um papel importante na articulação da rede urbana, principalmente no que diz respeito à sua localização estratégica e influência nas redes de circulação de bens e serviços (SPOSITO, 2001). Essa dinâmica fortalece as relações entre cidades de maior e menor porte através dos nós de intermediação interurbano e intraurbano (MELO, 2013), fazendo dessas cidades território atrativo, de constante crescimento e desenvolvimento econômico e populacional, principalmente a partir dos anos 1980.

Reforça-se o papel do Estado como agente produtor do espaço urbano, como mediador de diferentes conflitos e interesses, bem como regulador e responsável pelo estabelecimento de infraestruturas necessárias para o pleno desenvolvimento urbano para todos os cidadãos. Nesse sentido, é importante refletir a respeito de quais seriam os múltiplos papéis do Estado nesse processo de crescimento urbano e se de fato esse agente tão importante, tem cumprido seu papel regulador ou apenas reforçado tendências e favorecido interesses de determinados setores do sistema de produção do Capital, em detrimento de outros.

A presente pesquisa compreendeu as reflexões conceituais acerca das transformações em cidades médias por intermédio do processo de verticalização. Expôs-se sobre a relação do interesse imobiliário com o processo de verticalização, no que diz respeito à produção da arquitetura como mercadoria e *marketing* imobiliário.

A partir disto, foi possível entender que o processo de verticalização como expoente de multiplicação do solo urbano, respondeu não só apenas à valorização imobiliária, atingindo o máximo de potencial construtivo, mas inseriu-se na lógica do capital dessa terra já valorizada (SOMEKH, 2014) Há portanto, uma aceleração do setor imobiliário no estabelecimento de um mercado de produção de moradias que atendesse aos interesses dos agentes, principalmente em áreas centrais, já consolidadas, onde o preço do solo passou a aumentar, vinculando a habitação ao capital e aos interesses das instituições e organizações privadas (BARBOSA, 2012).

Observou-se que, com essas estratégias o mercado imobiliário passa a vender sonhos, sofisticação, *status* e a qualidade de vida agregados aos imóveis, imprimindo uma transformação do valor de uso do bem imobiliário para o valor de troca, tornando-o mercadoria. Sendo assim, o solo urbano passa a ser palco de disputa de diversos

atores que interferem na definição do preço da terra, sendo o fator localização um conceito incorporado, contribuindo para a atribuição de um valor de signo maior ao bem imobiliário (VARGAS, 2014)

Frente a isso, a noção do solo como mercadoria faz com que o incorporador localize sua produção de acordo com as “preferências” do seu público-alvo (ROSSETO, 2002), sendo os promotores imobiliários os responsáveis por dirigem as operações para localizações onde potencialmente obterão maiores margens de lucro, como defende Lacerda (1996).

Com isso, percebe-se determinada concentração de investimentos aliada ao fator localização, que acaba por estabelecer modelos específicos de ocupação, onde uma vez definido esse padrão, os proprietários fundiários elegerão uma melhor maneira de se apropriarem dos ganhos fundiários, o que vai demandar aos promotores a reorientação dos seus investimentos para outras zonas

Quanto ao objeto de estudo, campo das apreensões empíricas dessa pesquisa, o município de Caruaru, que desde sua gênese possui forte função comercial (ALMEIDA, 2015), com sua evolução urbana, passou a desempenhar um papel de cidade intermediária na rede urbana regional, o que reforça sua classificação de cidade média. O município experimentou investimentos recorrentes em sua área central e de centro expandido, com estratégias legislativas adicionadas aos planos municipais para promover a regularização de empreendimentos dotados de infraestrutura necessária para sua consequente valorização.

Foi possível compreender durante esta pesquisa, que a legislação é um dos pontos cruciais para a legalização de normativas urbanísticas e padrões construtivos urbanos, sendo a responsável por estabelecer parâmetros de crescimento e ordenamento territorial das cidades. Com a compreensão da importância e influência da legislação e dos instrumentos urbanísticos, foi possível analisar o contexto em que as legislações municipais foram inseridas e aplicadas na área de estudo desta pesquisa.

Percebe-se que apesar dos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de 1977, o cenário, principalmente do centro urbano original, divergia do recomendado, no que diz respeito a existência de edifícios com alturas e afastamentos maiores ao previsto em lei, o que apontou para o início dos investimentos do mercado na tipologia

vertical a partir da área central, ao passo que nos outros bairros, incluindo o centro expandido, construía-se dentro dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei.

Com a Legislação de 2004, houve uma ampliação do número de zonas em relação a lei anterior, com mudanças nos potenciais construtivos e inserção do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, aplicado somente na Zona Residencial 3 (no PDM de 2004) e posteriormente, passou a ser disponibilizado nas Zonas Residenciais 1 e 2, bem como no Eixo de Atividades Múltiplas, que compreendia o centro original, sendo aumentado (para $\mu = 2$) na Zona Residencial 3 (na Lei Complementar de 2012).

Compreendeu-se que com aplicação do instrumento de Outorga Onerosa nessas zonas específicas, proporcionou-se a regulamentação de edifícios verticais nessas zonas, com consequente aumento do número de pavimentos nessas áreas. Essas mudanças se mostraram mais evidentes nas zonas de centro expandido, onde antes era identificada a predominância por edificações térreas. E acredita-se que aplicação da Outorga Onerosa também no Eixo de Atividades Múltiplas, na atualização da Lei em 2012, tenha sido pensada para legalizar uma demanda pela implantação de edifícios verticais também no centro original.

Com a revisão do PDM em 2019, apresentou-se uma valorização sobre os bairros de centro expandido com o incentivo à tipologia edilícia verticalizada. Essa valorização imobiliária já era vista muito fortemente nessas áreas e acabou sendo agravada com as novas possibilidades de construção nas zonas privilegiadas pelo mercado imobiliário.

Quanto ao instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, vimos que a realidade do município consiste na aplicação do mesmo em zonas que abrangem bairros com intensa valorização imobiliária e presença expressiva de edifícios verticais, o que aponta para a pressão de agentes imobiliários que compõem o espaço urbano, para uma adequação do PDM em 2019, visando receber instrumentos específicos nessas zonas. Há, portanto, em todo o processo de revisão da legislação, a inserção de parâmetros que privilegiam áreas específicas, introduzindo nestas, um fator de valorização imobiliário, o que influi nos preços de venda e consequentemente no lucro imobiliário.

Reforça-se então, o mau uso do instrumento da OODC na legislação municipal de Caruaru, a começar pela identificação de vários coeficientes básicos, que vai de encontro ao que o EC institui ao instrumento. Outro ponto de extrema relevância revelado na pesquisa, diz respeito à desvirtuação do instrumento, na distribuição dos recursos recolhidos em contrapartida ao potencial excedente, já que não há informações sobre o Fundo responsável pelas arrecadações.

Com tantas inadequações aos princípios do instrumento, há de se apontar também, o pouco engajamento da população no processo de participação de revisão dos Planos Diretores, mesmo sendo importantes agentes construtores do espaço e do processo democrático de planejamento. Acredita-se que no caso de Caruaru, tem-se, na população, um agente social que não conhece seu papel no planejamento da cidade ou que acredita que o processo de valorização por meio da verticalização, resulte em valorização do ambiente urbano municipal.

Sendo assim, observou-se que não há no município resistência a esse processo de valorização imobiliário e pouco ou quase nada se é discutido a respeito tanto pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado, quanto pela Câmara Setorial de Arquitetos. O mesmo silêncio foi observado nos ambientes acadêmicos, o que faz com que essa pesquisa seja um potencial impulso para estudos relacionados ao ambiente urbano municipal.

Percebeu-se então que as áreas apontadas nas avaliações dos PDM's de Caruaru seguem recebendo investimentos do mercado de habitação em edificações edilícias, com extenso estímulo ao esse processo de verticalização e que mesmo em um período pós pandêmico, o mercado da construção civil continua gerando empreendimentos desta tipologia estando estes agentes imobiliários presentes nesse processo de valorização.

Foi possível, por meio de análise dos Planos Diretores existentes e vigentes no município em cada período, avaliar a implantação de instrumentos indicados pelo Estatuto da Cidade para incentivo da produção de espaços urbanos mais democráticos e de função social, no que tange à produção da habitação vertical. Observou-se que embora esses instrumentos sejam disponibilizados e incentivados nos planos, sua aplicação difere da orientada pelo EC, o que resulta na produção de uma cidade, como no caso de Caruaru, com áreas de valorização expressivamente

marcadas pela faixa de renda, valor imobiliário e infraestrutura diferenciada, com total conexão com o centro urbano original e com os vetores de expansão com as cidades vizinhas do interior do Estado.

Portanto, em uma próxima revisão do PDMC, prevista para acontecer até 2029, as Zonas de Adensamento Construtivo e de Centro Expandido devem ser analisadas com relação aos seus coeficientes de aproveitamento e à disposição dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, visando sua melhor aplicação. De modo análogo, o Fundo que deve receber esses valores cobrados pelos potenciais construtivos excedentes devem ser devidamente empregados na função ao qual são designados, principalmente com transparência e prestação de contas à população. Espera-se também da PMC, um processo mais participativo e democrático de fato, na construção das novas revisões, onde a população e os profissionais da área possam contribuir com a construção dos parâmetros para o desenvolvimento do município de Caruaru.

Com todo o exposto até então, reitera-se a importância deste estudo quanto ao padrão de habitação que tem se produzido no município de Caruaru, dada a sua importância e influência no interior do Estado de Pernambuco. Como uma cidade média e de pretensão desenvolvimento no Agreste, Caruaru têm experimentado nos últimos 30 anos um processo de valorização o que influi diretamente no funcionamento do espaço urbano municipal.

Esta pesquisa apresentou o processo de formação do município bem como a gênese de sua área central e de centro expandido, com foco nos bairros onde se tem expressiva implantação de edifícios verticais. Foram levantadas as unidades edilícias de 4 pavimentos acima, consideradas verticais nos estudos sobre verticalização de Somekh (1997). Constatando uma concentração desse processo de verticalização mais ao norte na malha urbana do município. Em relação aos períodos de implantação da verticalização, vimos que a tipologia começou a ser inserida por volta dos anos 1900/1920 a começar pelo centro original e depois expandiu-se para o norte e para o sudeste da cidade e que no centro histórico inseriu-se com uma demanda de comércio e serviços, enquanto nos bairros de centro expandido, o uso habitacional foi a prioridade de produção.

Com todo o exposto dessas análise, concluiu-se, portanto, que a verticalização em si, não é danosa. Contudo, se sua produção for mal planejada, acarreta diversos

problemas no ambiente urbano das cidades. No caso de Caruaru, a partir de perspectiva histórico-evolutiva e análise da localização e implantação da tipologia edilícia vertical, identificou-se áreas de valorização imobiliária. Esse processo de verticalização ainda continua em desenvolvimento e principalmente, foi responsável pela modificação de parâmetros urbanísticos nas revisões dos Planos Diretores Municipais, que levaram em conta a presença da produção dessa tipologia em específico, para descrever as zonas em que o instrumento de Outorga Onerosa deveria ser disponibilizado, para aumento de potencial construtivo.

Por fim, reforça-se a devida importância da pesquisa como suporte e referência para posteriores análises municipais, acreditando que outras áreas do conhecimento e de estudo do espaço urbano possam se valer dos resultados para compreender outros aspectos do município.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Marlon Altavini de. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR.** 2014.

ACCIOLY, Vera Mamede. **Planejamento, planos diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992.** 2008.

AGUIAR, Douglas et al. **Urbanidades.** Letra e Imagem Editora e Produções LTDA, 2012

ALMEIDA, Anthony de Padua Azevedo. **O papel da cidade média de Caruaru na estruturação da rede urbana pernambucana.** ANAIS III CIMDEPE, p. 103, 2015.

ALVES, Rita de Cássia Lima; DOS SANTOS, José Antônio Gonçalves; GONDIM, Patrícia Santos Cardoso. Eixo Temático: Reestruturação produtiva, comércio, serviço, indústria e cidades médias. CMER. 2017

AMORIM FILHO, O. B; SERRA, R.V. **Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento Urbano e Regional.** In: ANDRADE, T.A.; SERRA, R.V. (Org.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 01-34.

AMORIM, Wagner Vinicius. **Cidades em negociação. “Máquinas de crescimento urbano” e o preço da terra nas cidades médias de Londrina e Maringá.** Revista da ANPEGE, v. 14, n. 24, p. 5-45, 2018.

ANDRADE, Thompson. SERRA, Rodrigo Valente. **Análise do desempenho produtivo dos centros urbanos brasileiros no período 1975/2000** In: ANDRADE, T. SERRA, R. V. Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 79-127.

BARBALHO, Nelson. **Caruaru, de vila a cidade (subsídio para a história do agreste de Pernambuco): subsídio para a história do Agreste de Pernambuco.** Centro de estudos de história municipal, 1980.

BARBOSA, Luciana Antunes. **A produção e o consumo do espaço da habitação no setor imobiliário em Limeira-SP: de 1980-2000.** Rio Claro-SP: UNESP: 2012. (Tese de Doutorado).

BERNARDINO, Iana Ludermir; LACERDA, Norma. **Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 1, p. 61-61, 2015.

BERNARDINO, Iana Ludermir. **Mercado imobiliário residencial em áreas centrais tradicionais: produção de novas espacialidades e obsolescência imobiliária na definição de submercados residenciais**. 2018.

BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrópole., n. 18, 2007.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. 496 p. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 24 janeiro 2022

BRASIL. **Lei Federal n. 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 de julho de 2001.

CALADO, Caroline Barreto. **Cidade compacta: o processo de verticalização no bairro Maurício de Nassau**, Caruaru-PE. Unifavip, Wyden , 2017.

CALADO, C. B. ; LOIOLA, D. B. ; ASSIS, B. R. ; TEIXEIRA, N. M. M. . **OS CAMINHOS DO CRESCIMENTO URBANO E TERRITORIAL DE CARUARU-PE**. In: Mostra de Pesquisa em Ciência e Tecnologia 2017, 2017, Caruaru. Anais da Mostra de Pesquisa em Ciência e Tecnologia 2017, 2017

CALADO, Caroline Barreto; MIRANDA, Gustavo Magalhães Silva. **Rumo à cidade vertical: (Re)conhecendo transformações urbanas em Caruaru-PE de 2000 a 2017**. 2019.

CALDEIRA, Teresa. (2000), **Cidade de muros**. São Paulo, Editora 34.

CARLOS, Ana Fani A. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. In: **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. 1994. p. 390-390.

CARLOS, Ana Fani A. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** . São Paulo: Contexto. . Acesso em: 29 dez. 2022. , 2011

CARUARU. Prefeitura Municipal de Caruaru. **Plano diretor de Caruaru.** Caruaru: Prefeitura de Caruaru, 1977.

CARUARU. Prefeitura Municipal de Caruaru. **Plano diretor de Caruaru.** Caruaru: Prefeitura de Caruaru, 2004.

CARUARU. Prefeitura Municipal de Caruaru. **Lei complementar nº033 de 27 de dezembro de 2012.** Caruaru: Prefeitura de Caruaru, 2012.

CARUARU. Prefeitura Municipal de Caruaru. **Plano diretor de Caruaru.** Caruaru: Prefeitura de Caruaru, 2019.

COELHO, Suely dos Santos. **Elementos de valorização imobiliária em conjuntos habitacionais verticalizados: o caso de Cajazeiras V e XI em Salvador-BA.** In: SERPA, Angelo (org.). Cidade popular: trama de relações sócio-espaciais. Salvador: EDUFBA, 2007, p.181-206.

CONTE, Cláudia Heloiza. **Cidades médias: discutindo o tema. Sociedade e Território,** p. 45-61, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano.** Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. **Construindo o conceito de cidade média.** In SPOSITO, M.E.B (Org.). Cidades Médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

COSTA, Eduarda Marques da. **Cidades médias: contributos para sua definição.** Finisterra, XXXVII, 74, 2002. p. 101-128.

CULLEN, Gordon; DE MACEDO, Carlos Lemonde; CORREIA, Isabel. **Paisagem urbana.** 1983.

CUNHA, Egláisa Micheline Pontes; JULIÃO, Rui Pedro; OLIVEIRA, Francisco Henrique. **A política urbana no Brasil e em Portugal. Contexto e evolução histórica.** Cidades. Comunidades e Territórios, n. 40, 2020.

DAS GRAÇAS VIEIRA, Maria; DA SILVA, Cédrick Cunha Gomes. **Plano diretor como instrumento de planejamento participativo: um estudo na cidade de Caruaru/PE**. Gestão e Sociedade, v. 5, n. 11, p. 176-191, 2011.

DERNTL, Maria Fernanda. **Método e arte: criação urbana e organização territorial na capitania de São Paulo, 1765-1811**. 2010. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

ESTATUTO DA CIDADE. **Guia para implementação pelos municípios e cidades**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

FERREIRA, Josué Euzébio. **Ocupação humana do agreste pernambucano – Uma abordagem antropológica para a história de Caruaru**. João Pessoa-PB: Ideia, 2001.

FERNANDES, Líncolins Vasconcelos. **Uma identidade visual para a cidade de Caruaru: a valorização das particularidades locais**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso.

FURTADO, F.; MALERONKA, C. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): A Experiência de São Paulo na Gestão Pública de Aproveitamentos Urbanísticos**. Documento de trabajo. Boston, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2014.

GAGLIOTTI, Guilherme et al. **A verticalização em São Paulo, de 1980 a 2011: concentração e dispersão**. 2013.

GARREFA, F.; GUERRA; M. E. A. **Adoção de Parâmetros para a Verticalização em Araxá – MG**. Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia, v.2, n.6, p.135-147, abr. 2011. Disponível em: <
<http://www.observatorium.ig.ufu.br/pdfs/2edicao/n6/9.pdf>>.

GEHL, Jan. **Cidade para Pessoas**. 2.ed. Tradução: Anita Di Marco. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social** / Antonio Carlos Gil. - 6. ed. - São Paulo : Atlas, 2008.

GOMES, Joana. **A mobilidade e a teoria da cidade compacta. Caso estudo: a cidade de Lisboa**, 2009.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Produção Capitalista Do Espaço**, a. Annablume, 2005.

_____. **O direito à cidade**. Lutas Sociais , n. 29, pág. 73-89, 2012.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL-IPHAN. **Dossiê Feira de Caruaru: Inventário Nacional de Referência Cultural**. 2006.

HOYLER, Telma. **Produção Habitacional Via Mercado: quem produz, como e onde? Uma leitura da dinâmica imobiliária recente a partir da política habitacional**. Novos estudos CEBRAP, v. 35, p. 139-157, 2016.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Martins Fontes, 2000.

LACERDA, Norma. **A produção social dos interesses fundiários e imobiliários- o caso de Recife**. Caderno CRH, v. 9, n. 24, 1996.

LACERDA, Norma et al. **Lei dos 12 bairros: contribuição para o debate sobre a produção do espaço urbano do Recife**. Companhia Editora de Pernambuco (CEPE), 2018.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. (tradução de Rubens Eduardo Frias).

LEFÈVRE, Rodrigo. **Notas sobre o papel dos Preços de Terrenos em Negócios Imobiliários de Apartamentos e Escritórios na Cidade de São Paulo. A produção capitalista da casa (e da cidade), Alfa-ômega, São Paulo, Brasil**, In: MARICATO, E. (org.), A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa Omega, 1979

LIMA, Carolina Freitas Vieira. **A legislação urbana e as alturas construídas: a verticalização no município de Torres/RS de 1962-2017**. 2018.

MANCUSO, Franco. **Las Experiencias del Zoning**” Editorial Gustavo Gili. Barcelona (edic. orig. 1978), 1980.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed.-São Paulo: Atlas, 2003.

MARICATO, Erminia. **A bomba relógio das cidades brasileiras**. Revista Democracia Viva, v. 11, p. 3-7, 2001.

_____. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos avançados, v. 17, p. 151-166, 2003.

MARQUES, Josabel Barreto. **Caruaru, ontem e hoje: de fazenda a capital**. Recife, 2012

MELO, Josenilton Balbino de et al. **A verticalização em cidades médias: uma análise da cidade de Rondonópolis-MT**. 2013.

MENDES, C. M. **Edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Universidade de São Paulo, São Paulo. 364p.

MENDES, Cesar Miranda. SCHMIDT, Lisandro P. (org.). **Regiões e Cidades: a Intensidade de um Processo**. Maringá. EDUEM, 2004.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória (ES)**. 2001. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

MIRANDA, Gustavo Magalhães Silva. **A feira na cidade: limites e potencialidades de uma interface urbana nas feiras de Caruaru (PE) e de Campina Grande (PB)**. 2009. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.

MORETTI, Renan Gomes. **A pesquisa acadêmica sobre cidades médias e cidades de porte médio no período contemporâneo (1960–2019)**. 2020.

MOTTA, D.; MATA, D. **A importância da cidade média**. Brasília: Desafios do Desenvolvimento. IPEA. 2009 . Ano 6 . Edição 47. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1002:catid=28&Itemid=23>

NASCIMENTO, Lúcia Helena do. **Diretrizes para o Zoneamento**. IBAM-Instituto Brasileiro de Administração Municipal, Rio de Janeiro, 1982.

NEVES, André Lemoine. **Análise morfológica de cidades do Agreste pernambucano surgidas no século XVIII**. In: Encontro Nacional da ANPUR, 10., 2003, Belo Horizonte. Anais eletrônicos... Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

OLIVEIRA, André Gustavo. **Crescimento urbano versus urbanidade: Estudos sintáticos da espacialidade de Caruaru-PE**. 2016. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.

OLIVEIRA, André Gustavo. **ST 5 A LÓGICA ESPACIAL DA EXPANSÃO URBANA ATRAVÉS DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS POPULARES: Estudos de Condomínios Verticais na Cidade de Caruaru-PE**. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

OLIVEIRA, Gabriel Aníbal Santos de. **Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul-RS**. 2012.

OLIVEIRA, H. C. M. de. **Cidades Médias: contribuição para o debate**; 2009; XI Simpósio Nacional de Geografia Urbana; Universidade de Brasília; Brasília; Brasil.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A Verticalização de Londrina 1970/2000: a ação dos promotores imobiliários**. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

PESCATORI, Carolina. **Cidade compacta e cidade dispersa: ponderações sobre o projeto do Alphaville Brasília**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 2, p. 40-40, 2015.

RAMIRES, Julio Cesar. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. Boletim de Geografia, v. 16, n. 1, p. 97-106, 1998.

REZENDE, Vera F. et al. Revisão bibliográfica comentada dos fundamentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir–OODC. Revista de Direito da Cidade, v. 3, n. 2, p. 156-205, 2011.

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. Editorial Gustavo Gili, 1997. 180p.

ROLNIK, Raquel. **10 anos do Estatuto da Cidade: das lutas pela Reforma Urbana às cidades da Copa do Mundo. Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias**, 2012.

_____. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo Editorial, 2017.

ROMANCINI, Sônia Regina. RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Formação (Online), v. 1, n. 3, 1996.

ROSSETO, Rossela. **A Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas, 1945-1964**. 2002. Tese de Doutorado. Tese de Doutoramento. São Paulo. FAUUSP.

SANTOS, Milton. **A metrópole: modernização, involução e segmentação**. Reestruturação urbana: tendências e desafios. Nobel/IUPERJ, São Paulo, p. 183-191, 1990.

SANTOS, Carlos Nelson F. **O uso do solo e o município**. Rio de Janeiro: IBAM, 1990.

SANTOS, J. V. dos. **Falas da cidade: Um estudo sobre as estratégias discursivas que construíram historicamente a cidade de Caruaru-PE (1950-1970)**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CFCH. Programa de Pós-graduação em História, Recife, 2008.

SEABRA, O. C. de L. (1987). **Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros – Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado, Departamento de Geografia. São Paulo, USP.

_____. (1988). **Pensando o processo de valorização e a geografia**. Boletim Paulista de Geografia, n. 66, pp. 97-103.

SILVA, Aline De Figueirôa. **Comunicação, diversão e oração: Os espaços do art déco e o patrimônio moderno de Caruaru-PE**. 2016.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE**. 2008. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.

SILVA, Sara Santos da et al. **A verticalização no Litoral Norte de Maceió: patrimônio e meio ambiente em destruição?** 2020.

SILVEIRA JÚNIOR, Roberto Sarmiento da. **A regulação urbanística no ordenamento do espaço urbano: os impactos da Lei 16.176/96 no bairro de Boa Viagem–Recife–PE**. 2016. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, Ermínia(org.). *A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: AlfaÔmega,1979, p. 21-36.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. In: *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. 1997.

_____. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. Editora Mackenzie, 2014.

SOUZA, Maria Adélia A. de (org.). **Território Brasileiro: Usos e Abusos. Campinas; Territorial**, 2003.

SOUZA, R. B. E. **A arte de envelhecer a cidade: processo de ocupação do bairro de boa viagem e as ações de demolição para novas construções**. XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis-Santa Catarina, 2009.

SOUZA, Everton Madeira de. **Arquitetura em transformação: configuração urbana e verticalização residencial**. 2018.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O Chão Arranha o Céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

_____. **As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos.**
In:_____. (coord.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas.**
Presidente Prudente: UNESP/GAsPERR, 2001. p. 609-643.

_____. **Capitalismo e urbanização.** 14^a ed. São Paulo: Contexto, 2004.
(Coleção Pensando a Geografia).

_____. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista.** Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, n. 11, p. 10, 2007.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. **Centro e centralidade: uma questão recente. Geografias das metrópoles.** São Paulo: Contexto, p. 277-299, 2006.

TÖWS, Ricardo Luiz. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e a capital imobiliária na produção do espaço.** 2010. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Maringá.

UEDA, G. S. ; CASTRO, C. M. P. . **As Dimensões Simbólica e Social na primeira etapa da verticalização em cidades brasileiras.** In: XV ENANPUR, 2013, Recife - PE. Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, 2013, 2013.

VANGUARDA, Jornal. **O Hospital São Sebastião foi entregue ao Estado.** Caruaru: n.326, 16de outubro de 1938.

VARGAS, Heliana C. Comércio: **Localização estratégica ou estratégia na localização. Tese de Doutorado.** FAUUSP, São Paulo, 1992.

VARGAS, Heliana Comin; DE ARAUJO, Cristina Pereira. **Arquitetura e mercado imobiliário.** Editora Manole, 2014.

VAZ, Lilian Fessler. **Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos—a modernização da moradia no Rio de Janeiro.** *Análise social*, p. 581-597, 1994.

VAZ, Lilian Fessler. **Novas questões sobre a habitação no Rio de Janeiro. O esvaziamento da cidade formal e o adensamento da cidade informal.** In: XXI International Congress Latin American Studies Association, Social Justice: last experiences and future prospects. Chicago, États-Unis. 1998. p. 24-26.

VERRI, Fernanda Jahn. **O planejamento urbano integrado e a atuação do Serfhou no Rio Grande do Sul (1964-1975)**. Dissertação de Mestrado. PROURB-UFRGS 2014.

VILLA, Simone Barbosa. **Apartamento Metropolitano: Habitações e modos de vida na cidade de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC-USP, 2002.

VILLAÇA, Flávio et al. **Dilemas do plano diretor. CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima–CEPAM, p. 237-247, 1999.

VILLAÇA, Flavio. **Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira**. Anais, 1997.

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

_____. **As ilusões do plano diretor**. 2005