

Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens

Carlos Casemiro Casaril¹

Tania Maria Fresca²

Resumo

O objetivo do trabalho foi compreender o processo de verticalização urbana brasileira, destacando aspectos históricos e conceituais, apresentando seus pesquisadores e suas principais abordagens. Para tanto, analisamos diversos trabalhos científicos relevantes sobre o tema. Inúmeros pesquisadores brasileiros, em especial os geógrafos, conceituam a verticalização urbana como sendo resultante de múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que, por sua vez, criam e recriam o espaço urbano. As principais abordagens utilizadas pelos pesquisadores dão destaque para as questões sócio-econômicas, para os aspectos históricos, para o planejamento urbano, para o urbanismo, além de questões culturais e meio ambiente urbano.

Palavras-chave: Verticalização brasileira; reprodução de capital; planejamento urbano.

Brazilian urban verticalization: historical, researchers and broachings

Abstract

The objective of the work was to comprehend the process of Brazilian urban verticalization, detaching historical and conceptual aspects, presenting its researchers and its main broachings. For in such a way, we analyze several excellent scientific works on the subject. Innumerable Brazilian researchers in special the geographers, appraise the urban verticalização as being resultant of multiple forms of capital - agrarian, productive, real estate and financial, that in turn, creates and recreates the urban space. The main broachings used for the researchers give prominence for the socioeconomic questions, the historicism, the urban planning, for urbanism, beyond cultural questions and environment.

Key-words: Brazilian verticalization, reproduction of capital; urban planning.

¹ Geógrafo pela UNIOESTE – Campus de Francisco Beltrão-PR, Mestre em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento pela UEL - Universidade Estadual de Londrina-PR. E-mail: carloscasaril@yahoo.com.br

² Docente do curso de Geografia e do Programa de Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento da UEL.

Introdução

O objetivo deste trabalho foi compreender o processo de verticalização urbana brasileira, destacando aspectos históricos e conceituais, seus pesquisadores e suas principais abordagens. Para tanto, analisamos diversos trabalhos científicos sobre o tema, tendo na geografia a principal ciência em direção a esta compreensão. Contudo, dada a amplitude do tema, recorreremos a alguns autores da arquitetura, sociologia, economia, como um caminho de complementação do entendimento do amplo processo de verticalização. Inúmeros pesquisadores brasileiros, em especial os geógrafos, conceituam a verticalização urbana como sendo resultante de múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que, por sua vez, produz e reproduz o espaço urbano.

A justificativa do artigo respalda-se no interesse em apreender o que intelectuais produziram até o momento para melhor entendimento acerca da temática em pauta, visando conhecer os diversos caminhos teóricos e metodológicos para abordar o processo de verticalização.

Este levantamento bibliográfico foi resultado de uma etapa do trabalho para elaboração da dissertação de mestrado do autor sobre o tema³. O material produzido pode dar condição a que outros pesquisadores, que se interessem pelo tema, tenham um pequeno ponto de partida. O texto foi estruturado de modo que na primeira parte explicitamos aspectos históricos da verticalização no Brasil, enquanto na segunda parte, apresentamos diversas abordagens e seus pesquisadores.

Verticalização brasileira: aspectos históricos

A verticalização brasileira só despertou o interesse de estudiosos a partir da década de 1980. Devido a pouca importância dada ao termo até recentemente, os dicionários da língua portuguesa não têm definido, até o presente, o seu significado. No entanto, verifica-se a existência de alguns conceitos etimológicos relativos à verticalidade.

Arranha-céus: edifício muito alto, com muitos andares ou pavimentos; **Edifício:** obra arquitetônica, de certa importância, destinada a abrigar os diversos tipos de atividades humanas; edificação; casa; prédio; imóvel. Prédio de vários pavimentos, etc. **Prédio:** imóvel construído, para qualquer finalidade; casa, edifício, construção. Construção de vários andares, industrial, comercial ou residencial (HOUAISS. 2001).

Entretanto, observamos que nas duas últimas décadas do século XX, a verticalização tem sido tema de estudo de vários profissionais, como geógrafos e

³ CASARIL, Carlos Cassemiro. Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000. 2008. 264f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) Universidade Estadual de Londrina – UEL, Londrina.

arquitetos e os mesmos analisam este processo em várias cidades do país com diferentes abordagens. De um modo geral, tais estudos no Brasil iniciaram nas metrópoles e cidades grandes e, a partir dos anos 1990, foram direcionados para algumas cidades médias e pequenas, sendo nestas últimas, ainda pouco estudada, dada a menor presença de edifícios.

Nas metrópoles e nas cidades grandes, a urbanização acelerada implicou em diferentes alterações espaciais, dentre as quais, uma maior e mais rápida diversificação de investimentos de capitais e a difusão de idéias e valores. As primeiras cidades onde ocorreu o processo de verticalização no Brasil foram São Paulo e Rio de Janeiro, sendo a década de 1920 o marco temporal do processo.

As cidades médias após a segunda metade do século XX e pequenas (especialmente a partir da década de 1990) passaram a apresentar um acentuado processo de urbanização, acompanhados em alguns casos pela verticalização, sendo atribuída à difusão de valores e interesses econômicos voltados à diversificação dos investimentos, tendo inspiração até certo ponto na busca pela modernidade.

Destaca-se a década de 1920 como marco temporal da origem da construção de edifícios brasileiros. Conforme Souza (1994), o primeiro edifício construído no Brasil foi no ano de 1912, na cidade de São Paulo, sendo um edifício de escritórios e estabelecimentos comerciais. Já o Palacete Riachuelo foi o primeiro edifício voltado para habitação. Construído posteriormente, sua obra foi iniciada no ano de 1925 e teve seu término no ano de 1928, ambos de concreto armado e não possuíam elevadores de início. O primeiro elevador instalado em nosso país foi realizado pela empresa *Pirie, Villares & Cia. Ltda.*, no ano de 1918, no Hospital Santa Catarina em São Paulo.

Conforme Ficher (1994, p.62), o processo de verticalização urbana foi viabilizado pelo equacionamento de problemáticas técnicas construtivas, “[...] em especial aqueles referentes ao cálculo estrutural, à execução de fundações [...]”, bem como, inovações de “[...] materiais de construção de alta resistência e baixo preço, como o aço no caso dos EUA e o concreto armado no caso do Brasil”, além da importante introdução do elevador. Contudo, estas inovações para a construção dos arranha-céus têm na razão econômica seu principal interesse, sintetizada “[...] pela otimização do aproveitamento do solo urbano [...]”.

Conforme Vasconcelos (1992, p.13), pouco se conhece do início do uso do concreto armado em nosso país. O concreto armado, ou cimento armado, como era denominado até 1920, é fruto da Revolução Industrial e, a notícia mais antiga que foi possível encontrar sobre alguma aplicação do concreto no Brasil “[...] data de 1904, documentada no curso do Prof. Antonio de Paula Freitas na ‘Escola Polytechnica do Rio de Janeiro’ [...]”. Em publicação de artigo intitulado “Construções de Cimento Armado” voltado para alunos do curso, aborda as primeiras aplicações do concreto no Brasil, mencionando “[...] a construção de casas para habitação em Copacabana realizada pela ‘Empresa de Construções Cívicas’ [...]” tendo como executor o “[...] engenheiro Carlos Poma que obtivera em 1892 o ‘privilegio da patente’, que não passava de uma variante do sistema Monier.

Poma chegou a executar seis prédios, alguns com sobrados onde fundações, paredes, vigamentos, soalhos, tetos, escadas e muros eram todos de concreto armado” (VASCONCELOS, 1992, p.13).

O que assegurou a utilização do concreto armado no Brasil foram os laboratórios de tecnologia das escolas de engenharias, “[...] responsáveis pelo desenvolvimento de soluções técnicas inéditas e pela formação de especialistas” (FICHER, 1994, p.62).

Sendo assim, o início da constituição dos laboratórios de tecnologia civil, no Brasil, data de 1899, sendo que o primeiro foi nomeado de Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica de São Paulo. Representou o embrião que deu origem ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, o qual festejou, em 1999, os 100 anos de existência.

[...] Conclui-se então que o próprio IPT considerava a fundação desse ‘Gabinete de Resistência dos Materiais’ como sua própria instituição, apenas com o nome diferente. Se assim se admitir, a história do IPT pode ser dividida em três períodos: o primeiro de 1899 até 1926 sob denominação de Gabinete de Resistência dos Materiais; o segundo, de 1926 até 1934 sob a denominação de Laboratório de Ensaio de Materiais; o terceiro, a partir de 1934, ocasião em que surgiu o Instituto de Pesquisas Tecnológicas propriamente dito (VASCONCELOS, 1992, p.47).

Só para ter uma idéia do desenvolvimento infra-estrutural, “[...] em 1907, São Paulo já contava com um laboratório de resistência dos materiais nos moldes de Viena e um laboratório de metalografia nos moldes da Sorbone” (FICHER, 1994, p.62).

Na década de 1920 ocorreu no Brasil certa expansão de indústrias de bens de produção, que produziam aço e, por sua vez, contribuíram para a verticalização, formando monopólios ou oligopólios e assim o processo de verticalização garantiu lucros acima da média do mercado para estas indústrias. A produção do edifício realizou a reprodução de múltiplas formas do capital, emergindo daí o interesse na expansão da verticalização (SOUZA, 1994).

Entre 1920-1930 a produção do edifício é voltada para aluguel, ficando caracterizado como um período rentista. “Em 1926 tem início a produção de cimento no País. O mesmo impulso seria dado à produção de materiais de construção em geral com a fase de substituição de importações gerada no período da Segunda Guerra Mundial” (SOUZA, 1994, p.82).

Já, em 1930-1940, o período consolidou-se como fase rentista, principiada na década anterior. Os edifícios ainda são produzidos para aluguel, pois continua a ser a melhor opção de investimento (SOUZA, 1994).

Os primeiros edifícios tentavam reproduzir internamente as soluções da planta das residências isoladas, com corredores, salas, copas, amplas cozinhas, varandas, amplas áreas de serviços, além de quarto(s) para empregados etc. buscando oferecer aos moradores uma reprodução de seus ambientes de origem.

Com o passar dos anos esta lógica vai mudando para apartamentos cada vez menores, em relação a suas áreas totais.

“[...] a Lei do Inquilinato, de 1942, sobreviria uma profunda alteração na forma de produzir edifícios. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia-se um processo de produção para venda. Surge a incorporação – os condomínios” (SOUZA, 1994, p.98).

O Brasil, após a Segunda Guerra Mundial, viu a aplicação do aço se restringir, em geral, à construção vertical industrial; em relação aos arranha-céus, o aço nunca se difundiu de maneira expressiva, como o concreto armado (FICHER, 1994).

No final da década de 1940 e início da década de 1950, ocorreu uma revolução na questão da habitação para a classe média baixa brasileira, com a criação do apartamento mínimo, ou seja, o programa mínimo da sala, banheiro e cozinha (SOUZA, 1994).

[...] Por mais incrível que isto possa parecer, apesar da grande demanda, era um fato que passava despercebido. Tanto isso é verdade que tudo o que se colocasse no mercado em matéria de pequenas unidades habitacionais verticalizadas (kitchenettes, por exemplo), era totalmente vendido. Tratava-se, portanto, de um fantástico e desconhecido mercado. [...] Esse processo foi desenvolvido até esgotar o mercado, quando então se começam a construir apartamentos de dois e três dormitórios (sobretudo a partir da década de 70). Recentemente, volta-se à fase inicial do pequeno apartamento, porém com um outro nome, o *flat*, que vai também caracterizar a fase atual da verticalização (SOUZA, 1994, p.112).

A partir da década de 1930, a industrialização brasileira se concentrava nas indústrias de bens de consumo, indústrias leves, enquanto indústrias pesadas de bens de produção e capital tinham um ‘caráter pré-industrial ou artesanal’ (RANGEL, 1986, p.54).

Essa industrialização que era realizada “[...] por substituição de importações, foi sendo continuamente ampliada [...] e se constituindo desde então no centro do sistema produtivo nacional [...] duas décadas depois, foi iniciada outra etapa da expansão da industrialização e do capitalismo no Brasil” (FRESCA, 2004, p.178).

Assim, a segunda metade dos anos de 1950 se configurou como o momento no qual adentrou-se a etapa da industrialização pesada, com a implantação de ramos industriais de bens intermediários e de capital sob a ação, não exclusivamente, do Estado. Dentro do contexto do Plano de Metas de Juscelino Kubitschek, foram implantados e expandidos os segmentos da indústria automobilística, material de transporte, material elétrico, cimento, papel, celulose, siderurgia, metalurgia, química, dentre outras (FRESCA, 2004, p.179).

Momento esse, em que o setor industrial converteu-se em peça chave do modo de produção e reprodução do capital. “[...] Para tanto, um maciço bloco de

investimento da esfera estatal criou condições para que o Estado, [...] interviesse na esfera produtiva, implantando parte dos setores de base da indústria nacional” (FRESCA, 2004, p.179).

Todavia, quando se refere à parcela da ação estatal, significa que nessa etapa houve igualmente a ação do “[...] capital internacional, implantado no Brasil, através das multinacionais nos ramos automobilísticos, construção naval, material elétrico pesado, dentre outros” (FRESCA, 2004, p.179).

Outro ponto importante é o fato de que o ingresso do Brasil nos ramos industriais mais dinâmicos se fez no contexto de uma conjuntura internacional expansiva, mas com relativa dificuldade quanto às alterações na divisão internacional do trabalho, na qual o Brasil passaria da condição de exportador de produtos primários para industrializados (FRESCA, 2004, p.179).

Entre 1958 e 1963, as taxas, da produção industrial brasileira e da inflação vinham deflagrando uma grande crise. Enquanto a economia entrava em período recessivo, fato observado através do declínio da produção industrial, a taxa de inflação se elevava firmemente, conforme demonstra Rangel (1986, p.41).

Nesse período de crise e com um grande crescimento populacional urbano,

[...] como vender, por exemplo, um apartamento residencial a prazos de dez anos e mais, usando os artifícios dos consórcios ou dos descontos das letras de câmbio? [...] Com uma inflação de 42,2 % (1962), o valor do débito, expresso em moeda do valor do ano-base, teria caído a 17.2%, ao cabo de apenas cinco anos, ao passo que o valor de mercado do mesmo imóvel deixado em garantia, abstraída a pequena depreciação, permaneceria constante. Quebrava-se irremediavelmente a equação econômico-financeira do mútuo. Em tais condições, as vendas de imóveis pouco menos eram do que doações (RANGEL, 1986, p.44).

Nossa economia estava em crise e com uma grande inflação, o que por sua vez, prejudicava toda a população brasileira, principalmente em relação à urbanização, pois no Brasil neste período ampliava-se rapidamente a taxa de urbanização. Dadas as circunstâncias do período despontava uma série de medidas administrativas, bem como políticas urbanas que visassem especificamente dinamizar a construção de moradias para essa população urbana onde o déficit habitacional era enorme. Entretanto, não havia nenhum incentivo às empreiteiras, pois como vimos, a inflação era exorbitante e, na venda de um apartamento a prazo, não existia lucro nenhum, o que existia era prejuízo, pois a cada mês a inflação era maior e o valor moeda tinha seu valor real rapidamente tendendo a zero.

O remédio necessário para o financiamento de edificações foi a instituição da correção monetária que significava que a equação econômico-financeira do mútuo ficaria preservada durante toda a vida deste, sendo que ambos os membros eram multiplicados pelo mesmo fator, o que trouxe como consequência a queda da taxa real de juros. Todavia, em um pequeno prazo, o Brasil viu surgir um sistema nacional de

poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os fundos privados elevaram-se grandiosamente na construção de edificações. Nesse momento estava criada a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro (RANGEL, 1986).

A construção residencial, tão importante, num país que expandia sua população urbana a ritmos galopantes, foi criada através da supervisão do Estado.

Sensibilizado pelos problemas urbanos brasileiros, particularmente no tocante a habitação, o Congresso Nacional, através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, criou o Banco Nacional da Habitação – BNH, instituindo um Sistema Financeiro que veio com o objetivo expresso de promover a construção e a aquisição de casa própria, especialmente para as famílias brasileiras de baixa renda. Ao mesmo tempo, introduziu nos planos habitacionais o mecanismo da correção monetária, sustentáculo do Sistema (ELIAS, 1980, p.07).

Então, a partir do governo militar instaurado em 1964, criou-se o Banco Nacional da Habitação (BNH) integrado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ocasionando mudanças no padrão da produção, o que aconteceu em escala nunca vista em nosso país com forte direcionamento de recursos financeiros, para o mercado habitacional, gerando mudança no perfil das grandes cidades, a exemplo da verticalização.

Conforme Maricato (2001, p.20) “[...] a introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média teve início na década de 1940, em Copacabana, no Rio de Janeiro. Mas foi com a implementação do SFH em 1964, que o mercado de produção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, se consolidou por meio de uma explosão imobiliária”.

Todavia, cabem algumas considerações sobre a correção monetária. O BNH não objetiva lucro com a sua aplicação. A mesma correção que incidia sobre os financiamentos destinados à aquisição da casa própria incidia sobre as letras imobiliárias, sobre os depósitos em caderneta de poupança e, o que é mais importante, sobre as contas dos trabalhadores optantes do FGTS. Desse modo, podemos dizer que as pessoas que pagavam financiamento com correção monetária estavam por outro se beneficiando da correção, seja em aplicações próprias, seja em suas contas individuais do FGTS.

Conforme Veloso; Villela; Giambiagi (2007, p.09)

Durante o período 1968-1973, o PIB brasileiro cresceu a uma taxa de cerca de 11,1% a.a., enquanto no período 1964-1967 o crescimento havia sido de 4,2% a.a. [...] uma característica notável do ‘milagre’ é que, simultaneamente à taxas muito elevadas de crescimento econômico, o período 1968-1973 caracterizou-se por taxas de inflação declinantes e relativamente baixas para os padrões brasileiros e por superávits no balanço de pagamentos.

Na Tabela 01 demonstram-se vários indicadores econômicos em relação aos períodos 1964-1967 e 1968-1973, confirmando que os anos de 1968 a 1973 foram

formidáveis não exclusivamente no que diz respeito às taxas de crescimento econômico, mas igualmente ao comportamento da inflação e das contas externas.

[...] enquanto a taxa média de crescimento do PIB elevou-se de 4,2% a.a no período 1964-1967 para 11,1% a.a em 1968-1973, a taxa de inflação declinou de 45,4% para 19,1%. Também se verificou uma forte aceleração na taxa de crescimento das exportações e importações em 1968-1973, saltando de 4,1% e 2,7% a.a. para 24,6% e 27,5% a.a., respectivamente, entre os dois períodos (VELOSO; VILLELA; GIAMBIAGI, 2007, p.10).

Segundo os autores supracitados, há três grandes linhas de interpretação para o milagre brasileiro.

A primeira linha de interpretação enfatiza a importância da política econômica do período, com destaque para as políticas monetária e creditícia expansionistas e os incentivos às exportações. Uma segunda vertente de interpretação atribui grande parte do 'milagre' ao ambiente externo favorável, devido à forte expansão da economia internacional, à melhoria dos termos de troca e ao crédito externo farto e barato. Já uma terceira tendência de explicação credita grande parte do 'milagre' às reformas institucionais do Plano de Ação Econômica do Governo (Paeg), entre 1964 e 1966, em particular às reformas fiscais/tributárias e financeira, que teriam criado as condições para a aceleração subsequente do crescimento (VELOSO; VILLELA; GIAMBIAGI, 2007, p.07).

Contudo, estas interpretações não levaram em conta a complexa análise da economia brasileira realizada por Rangel (1986), que deixa claro o conjunto dos processos econômicos, sociais, políticos, jurídicos etc. que permitiram a realização do denominado milagre brasileiro. Nesse contexto, como explica Rangel (1986), a implantação da correção monetária permitiu à construção civil entre os anos de 1975 a 1979 contribuir significativamente para o crescimento do PIB. Assim, a aceleração crescente da economia criou uma nova classe média urbana que teve economicamente acesso à moradia, especialmente aos apartamentos.

Tabela 01 – Brasil: comparação de indicadores macroeconômicos, 1964-1967 e 1968-1973.

Indicadores selecionados	Média	Média
	1964-1967	1968-1973
Taxa de crescimento do PIB (% a.a.)	4,2	11,1
Inflação (IGP, dez./dez., %a.a.)	45,5	19,1
Investimento (% do PIB a preços correntes)	15,5	19,5
Taxa de crescimento das exportações em US\$ (% a.a.)	4,1	24,6
Taxa de crescimento importações em US\$ (% a.a.)	2,7	27,5
Balança comercial (em US\$ milhões)	412	0
Saldo em conta corrente (em US\$ milhões)	15	-1.198
Dívida externa líquida/exportação de bens	2,0	1,8
Saldo do balanço de pagamentos (em US\$ milhões)	-13,8	1.102,8

Fonte: VELOSO; VILLELA; GIAMBIAGI (2007, p.10).

A década de 1980, adjectivada de década perdida, mediante o esgotamento de recursos para investimentos, incluso os públicos, contribuiu para a recessão, diminuição do crescimento do PIB, aumento da inflação e de inúmeros planos econômicos para o controle dessa, dentre outros.

Contudo, a década de 1980 representou uma etapa de forte expansão da verticalização nas principais cidades brasileiras. Inicialmente em São Paulo e Rio de Janeiro. Como mencionamos em passagem anterior, agora tal processo foi estendido para cidades como Belém (PA), Santa Maria (RS), Porto Alegre (RS), Florianópolis (SC), Uberlândia (MG), Natal (RN), Maringá (PR), Londrina (PR), dentre outras. Um dos fatores responsáveis por essa fase foi o contexto econômico, social e político do Brasil. A década de 1980 foi marcada pela instauração de vários Planos de Estabilização Econômica, sendo o Plano Cruzado o mais importante em relação à questão habitacional. O Plano Cruzado foi decretado em março de 1986, sendo responsável pela “[...] suspensão temporária do imposto inflacionário e um consequente aumento da massa salarial, proporcionando ampliação imediata da poupança interna de estratos sociais baixos e médios” (SILVA, 2002, p.107). A queda da inflação verificada nos índices, por intermédio do congelamento dos preços, reajustes salariais e criação de nova moeda, além da manutenção de baixo rendimento da poupança, provocou intenso aumento de consumo de bens duráveis como geladeiras, televisores, apartamentos, automóveis, dentre outros.

A partir de então ocorreu uma aceleradíssima construção de edifícios nas mais distintas cidades brasileiras e de tamanhos diferentes como caminho eficaz da população proteger seus rendimentos, e garantindo às construtoras e incorporadoras gigantescos lucros.

Na literatura brasileira sobre as cidades, o processo de verticalização recebe um papel relevante, principalmente na geografia. Damiani (1999) apresenta momentos dessa literatura, enfocando aspectos mais representativos dessa discussão sobre a verticalização:

- a consideração da renda fundiária urbana, as formas de negócios que ela sugere o espectro das classes sociais que dela deriva, as formas de segregação urbana que produz;
- a partir da consideração anterior, o estudo do processo de verticalização na definição das grandes cidades, os agentes e indústrias envolvidos, as leis e normas que desencadeia;
- a produção dos equipamentos urbanos e dos meios de consumo coletivos, o significado desta produção para a acumulação do capital e a consideração dos investimentos e estratégias do Estado para sua realização;
- o planejamento urbano e as políticas urbanas, com todo arsenal de códigos, leis e normas que reúnem movidos, principalmente, a partir das grandes cidades. Entre as políticas se destacam a política habitacional e as referentes à descentralização urbana;
- a crítica ao urbanismo moderno e às formas de reurbanização das cidades (DAMIANI, 1999, p.124).

A implantação e a disseminação da verticalização urbana, como forma de habitação na sociedade brasileira, seriam aceitas inicialmente com relutância, pois ameaçavam costumes que remontavam aos tempos coloniais; primeiramente realizou-se pela aceitação da classe média e depois da classe alta.

Souza (1994, p. 129) destaca que a verticalização constitui-se “[...] numa especificidade da urbanização brasileira [...]”, pois “[...] em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação”.

A autora enfatiza a importância que esse processo tem recebido na academia e reforça que a verticalização apresenta-se em nosso país com tendência eminentemente residencial, ao contrário do que ocorre em outros países. Destaca ainda que os estudos sobre verticalização no mundo são raros, sendo uma produção mais voltada para a construção do edifício e de sua forma na paisagem urbana, realizados por arquitetos e engenheiros.

A autora supracitada entende que o estudo da verticalização é extremamente complexo, apresentando várias tendências e enfoques de análise. Afirma ainda, que o entendimento do assunto que é pouco estudado, mas poderá fornecer elementos para um melhor conhecimento da urbanização brasileira.

Verticalização das cidades: conceitos, pesquisadores e abordagens

As análises sobre a verticalização foram iniciadas em nosso país a partir dos anos 1980, com as primeiras teses e dissertações defendidas, como a de Homem (1982). Este estudo sobre o processo de verticalização de São Paulo apresentou o significado do *Prédio Martinelli*, tendo como principal abordagem os aspectos históricos e as questões culturais. O autor trabalha com termos simbólicos, mostrando que o prédio Martinelli cristalizou o sentido de progresso e renovação da cidade que, até 1930, era marcada pela horizontalidade de suas construções. O prédio projetou a figura do imigrante italiano, que na pessoa do empresário *Giuseppe Martinelli* marcou a importância dos imigrantes italianos na estrutura sócio-espacial paulista (HOMEM, 1982).

Outro trabalho refere-se à dissertação de Nádia Somekh Martins Ferreira (1987), e de outra publicação da autora em 1997, agora como Somekh. Estes estudos tiveram como principal abordagem o planejamento urbano. A autora realizou uma periodização da verticalização urbana de São Paulo, apresentando as leis que em cada período definia o Coeficiente de Aproveitamento e as Leis de Zoneamento.

O objetivo dos trabalhos consistiu em conhecer o crescimento vertical da cidade de São Paulo, tendo duas questões preliminares: quando surgiu a verticalização e onde se localizou ao longo do tempo. As questões foram respondidas através da análise do registro de elevadores da Prefeitura Municipal

de São Paulo. Lembrando que a autora definiu verticalização como uma possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador (FERREIRA, 1987; SOMEKH, 1997).

Outro trabalho da década de 1980 é o de Souza (1989), mas que só foi publicado como livro em 1994 (SOUZA, 1994). Este estudo teve como principal abordagem a questão sócio-econômica e o planejamento urbano, sendo a verticalização para Souza (1994, p.129), “[...] uma especificidade urbana”, bem como “[...] a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p.135). O objetivo do trabalho foi “[...] estudar a verticalização como uma identidade do processo de urbanização brasileiro procurando, através desse estudo, identificar algumas categorias explicativas e agentes responsáveis pela produção e apropriação desses espaços” (SOUZA, 1994, p.25).

Souza (1994, p.87) entende o edifício como:

[...] a concreção material da arquitetura e da engenharia. [...] Desse modo o edifício é entendido como produto de um processo produtivo, e a arquitetura, em consequência, como a construção da “natureza histórica”. [...] Os edifícios, no caso específico da verticalização, distribuem-se no solo através de formas quase sempre concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades [...].

Interessante que Souza (1989) denomina verticalização como sendo a Geografia da produção de edifícios ou até mesmo, a Geografia dos espaços metropolitanos.

A autora inicia seu trabalho buscando o entendimento da história da produção do espaço metropolitano de São Paulo “[...] onde a construção/destruição, público/privado, trabalho/capital configuram e especificam espaços e formas muito bem caracterizadas nos períodos históricos [...]” (SOUZA, 1989, p.21). Num segundo momento, analisa o surgimento do arranha-céu, que é possibilitado pela introdução do concreto armado e do elevador, tornando possível a construção vertical no centro da cidade; realiza também uma análise evidenciando a especificidade histórica sobre o desenvolvimento da construção civil. Mais adiante, analisa os edifícios de São Paulo, através dos tempos, sendo que a “[...] complexidade é dada, na evolução da produção do espaço, pela prática do cotidiano na vida da metrópole e pelos edifícios que vão surgindo, caracterizando estilos, funções e lugares. Neles, o confronto destruição/modernidade é revelado na configuração de uma geografia dos espaços metropolitanos” (SOUZA, 1989, p.21).

Souza (1989, p.114) propõe “[...] uma conceituação do objeto de estudo, agora numa perspectiva geográfica, ou seja, relacionando a verticalização com a produção da paisagem. Trata-se de uma aproximação tempo/espaço. [...]”. Assim, ao definir a verticalização, a autora busca explicar o processo (verticalização), por

meio de uma abordagem que possibilite entender os valores fundiários e imobiliários espacialmente. “[...] Questão complexa, que introduzimos através das múltiplas e diversas compreensões sobre o preço, renda e valor da terra. Tentamos, dessa forma, examinar a relação existente entre a valorização da terra e o processo de verticalização através de documentação empírica (SOUZA, 1989, p.115)”. A autora ainda busca em seu trabalho entender os agentes que produzem o espaço urbano, além de analisar relações Estado-Urbano-Poder.

Em se tratando dos estudos sobre verticalização realizados na década de 1990, temos o trabalho de Sposito (1991). A autora estudou a verticalização de três cidades paulistas – Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto – dando ênfase à primeira. Tal estudo teve como principal abordagem a questão sócio-econômica e o planejamento urbano. O processo de verticalização para a autora exprime a dialética da reprodução da cidade, expressa pelo seu caráter contraditório/complementar entre os interesses dos agentes que produzem e os que consomem o espaço urbano. Em seu estudo, Sposito (1991) buscou primeiramente identificar os agentes produtores do espaço, verificando o nível de subordinação da propriedade fundiária ao capital imobiliário. Em segundo lugar, identificou as relações de produção e consumo da verticalização. Por último, a autora indicou que o tipo de reprodução do solo urbano através da verticalização gera um processo crescente de segregação residencial e aumenta os contrastes e desigualdades de acesso aos bens e serviços urbanos pelos diversos segmentos sociais, uma vez que a terra-mercadoria é objeto de interesse da promoção imobiliária.

Mendes (1992), ao estudar Maringá-PR, teve como principal abordagem a questão econômica e o planejamento urbano. O autor estudou a verticalização de Maringá, cidade situada no norte paranaense. Em seu trabalho definiu verticalização como “[...] Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana” (MENDES, 1992, p.32).

O referido autor enfatizou em seu estudo os anos entre 1960 e 1989, estabelecendo três períodos para o entendimento do processo de verticalização:

O primeiro período (1960/1969) foi representado pela acumulação cafeeira e comercial, sendo que todos os investimentos realizados no setor imobiliário vertical foram oriundos do acúmulo de capital, por fazendeiros e comerciantes. O segundo período (1970/1979) representou a modernização da agricultura. O capital aplicado na verticalização era proveniente de uma classe burguesa emergente na cidade e o terceiro período (1980/1989) representou a agroindústria, considerada a mais importante da verticalização maringaense, sendo responsável pela descentralização do processo, entre outros fatores responsáveis pelo *boom* vertical em que Mendes (1992) denominou de maturidade do setor imobiliário, necessidades do mercado/especulação, etc.

Mendes (1992) também realizou uma análise da dinâmica vertical a partir da periodização apresentada, em duas categorias: o Capital e o Estado, além de sintetizar as estratégias utilizadas pelos agentes incorporadores.

Oliveira (1992) também discute a verticalização tendo como principal abordagem o planejamento urbano. A autora discute a verticalização e seu processo histórico, realizando também uma breve análise sobre a história da construção civil brasileira, bem como apresenta as imagens da verticalização, o sítio urbano, os agentes produtores do espaço vertical e a ação do Estado. Define a verticalização como a “[...] amplitude da escala de surgimento dos edifícios e por suas implicações na propriedade e uso do solo” (OLIVEIRA, 1992, p.69) e o edifício como “[...] um produto da concretude material da Arquitetura e da Engenharia, portanto, condicionado historicamente” (OLIVEIRA, 1992, p.69).

A autora supracitada destaca que a verticalização de Belém teve origem na década de 1940 e que a mesma estava diretamente ligada ao grande capital proveniente da borracha. Um dos enfoques desta tese diz respeito às análises relacionadas ao Plano Diretor ou Plano de Desenvolvimento da Grande Belém – PDGB, referentes aos gabaritos de aproveitamento de uso do solo urbano, como síntese sobre o zoneamento da cidade no que se refere ao número mínimo e máximo de pavimentos e seus respectivos usos (comerciais mistos e residenciais).

Vaz (1994) analisou aspectos da habitação coletiva no Rio de Janeiro tendo como principal abordagem aspectos históricos e o urbanismo. Apesar de não ser um estudo específico sobre a verticalização urbana, analisou detalhadamente o significado da habitação e destacou os aspectos simbólicos do arranha-céu no contexto de modernidade da cidade do Rio de Janeiro.

Para Vaz (1994), o edifício alto traz em si a fascinação de observar a cidade do alto e de encarnar a idéia de dominação sobre a cidade em relação a sua altura, tais aspectos estão presentes em várias formas geográficas construídas em séculos passados, a exemplo, da Torre de Babel.

O arranha-céu permite concretizar estes anseios ancestrais e ainda exibir, através da arquitetura e da propaganda, a identidade de cada um, associada à dos responsáveis por sua materialização. A importância atribuída a esse aspecto pode explicar por que muitos dos primeiros arranha-céus não atendiam a programas funcionais definidos, apresentando espaços para as mais diferentes atividades, como se a única função fosse a de ser alto (VAZ, 1994, p.179).

Conforme a autora, o arranha-céu é um novo elemento da morfologia urbana que produz a ruptura com o passado trazendo a idéia de modernidade, difundindo os preceitos de higiene, ordem, conforto e moralidade, contrapondo-se às formas coletivas de habitação anterior a década de 1940. Interessante destacar que, segundo Vaz (1994), os termos casa de apartamentos e arranha-céus eram na década de 1930, utilizados sem distinção para hotéis, casas de pensões e prédios de

apartamentos, sendo edifício a denominação utilizada e restrita aos prédios de escritórios.

Outro trabalho referente à verticalização brasileira foi o de Ficher (1994), que teve como principal abordagem os aspectos históricos e o planejamento urbano. A autora trabalha com a história dos edifícios altos no Brasil, analisando-os a partir das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Lembrando que tal análise é realizada a partir de fins do século XIX até início da década de 1990. A autora faz uma análise da história do concreto armado no Brasil, que é uma técnica para construção de edificações com preço bem mais em conta do que o aço. Ficher (1994) lembra que o processo de verticalização foi viabilizado através do equacionamento de problemas técnicos da atividade construtiva, bem como da descoberta de novos materiais e da importante invenção do elevador.

Em relação à cidade do Rio de Janeiro, no que tange a verticalização, a autora relata que para tal processo os planos/programas de renovação/remodelação/extensão e embelezamento urbano foram imprescindíveis. Cita como exemplo o Programa de Renovação Urbana, executado pelo Prefeito Pereira Passos em 1903, que realizou o alargamento de várias ruas e abertura de novas avenidas, mas, principalmente, modificou o parcelamento dos lotes estreitos e profundos por aqueles lotes de maior largura e menor profundidade, que é um requisito essencial para a verticalização. Além desse programa merece destaque o Plano de remodelação, extensão e embelezamento de autoria do urbanista Alfred Agache, editado em 1928, que reforçou a tendência à verticalização das construções comerciais do centro da cidade.

Na cidade de São Paulo, a expansão urbana foi bem menos controlada que a do Rio de Janeiro, sendo que a primeira legislação de zoneamento de São Paulo data de 1957, tendo como principal precursor o Senhor Anhaia Mello. Com esta lei ficaram limitadas as taxas de ocupação do solo a índices mais baixos em relação à altura dos edifícios, além de reforçar a verticalização para fins residenciais (FICHER, 1994).

Ramires (1998) analisou a verticalização de Uberlândia-MG, tendo como principal abordagem aspectos históricos e a economia.

Neste trabalho, Ramires (1998) analisou a verticalização, objetivando verificar as estratégias e tendências de consumo da mercadoria “habitação vertical”. Em seu estudo, realizou uma análise histórico-temporal da produção de edifícios em Uberlândia, buscando identificar a diferença das práticas espaciais desenvolvidas pelos agentes sociais responsáveis pela produção do espaço vertical, além de destacar os aspectos culturais e simbólicos desse processo (verticalização) e os autores mais expressivos que realizaram discussões a respeito do significado do consumo na sociedade contemporânea.

Ramires (1998) analisou também os diversos trabalhos acadêmicos, principalmente dissertações e teses que tiveram como temática principal o estudo da verticalização urbana nas mais variadas cidades brasileiras e, constatou algumas

características comuns nesses estudos. O autor destacou que as principais abordagens teóricas utilizadas em tais estudos foram: verticalização e construção civil, bem como técnicas construtivas do espaço urbano; verticalização e periodização; verticalização e incorporação imobiliária; e, o papel da legislação urbanística, ampliando ou limitando o coeficiente de aproveitamento.

Verticalizar significa criar solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em um local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento (RAMIRES, 1997, p.05).

Costa (2000) analisou a verticalização de Natal-RN, tendo como principal abordagem o planejamento urbano e o meio ambiente. O autor propõe um conceito de verticalização tendo como referência teórica Somekh (1987) e Ramires (1998), considerando a verticalização como “[...] um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço” (COSTA, 2000, p.33).

Apresenta também em seu trabalho algumas abordagens teóricas para procurar entender o processo de verticalização, a saber: agentes sociais produtores da verticalização, papel da verticalização na transformação do solo urbano, verticalização e planejamento urbano, verticalização e segregação socioespacial e verticalização e meio ambiente urbano. Essa última abordagem é muito escassa na produção bibliográfica referente aos estudos do processo de verticalização e os impactos ambientais no meio ambiente urbano (COSTA, 2000).

Costa (2000) relata que a formação de ilhas de calor nas grandes cidades é decorrente do intenso crescimento e adensamento do ambiente construído, principalmente dos elevados edifícios arranha-céus.

Löwen Sahr (2000) discutiu as dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR, em que apresenta seis dimensões de análise para se entender o processo de verticalização: histórica, espacial, social, simbólica, econômica e planejamento.

Para a autora, a verticalização “[...] exprime um processo que se distingue fisionalmente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano [...]” (LÖWEN SAHR, 2000, p.09).

Cescon e Calixto (2001) abordaram a verticalização em Dourados-MS, discutindo o papel da Encol com enfoque ao planejamento urbano e a questão econômica. Os autores discutem o processo de produção do espaço urbano na cidade de Dourados – MS, destacando, “[...] o papel da Encol S/A Engenharia

Comércio e Indústria, que não apenas introduziu novas tecnologias e estratégias de produção, mas também procurou inovar o próprio conceito de morar, interferindo na (re)estruturação do espaço urbano” (CESCON; CALIXTO, 2001, p.23). Enfocaram ainda a legislação urbana, principalmente a lei de zoneamento, adensamento urbano e a lei de uso do solo.

Cescon e Calixto (2001) entenderam a verticalização da cidade de Dourados como sendo um processo que visava garantir as necessidades das construtoras de reprodução do capital mal remunerado no mercado financeiro, principalmente em virtude das repercussões da política econômica então adotada pelo Governo Federal – o Plano Cruzado – 1986. Tal entendimento é produzido pelos autores tendo como principal referência o conceito de verticalização de Souza (1989) “[...] a verticalização é resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro, criando o espaço urbano [...]” (SOUZA, 1989, p.125).

Neste artigo, os autores realizaram uma análise da história da Encol no Brasil e especificamente sua atuação na cidade de Dourados. O trabalho, também apresenta as formas de negociação da Encol, detalha a crise da empresa citando o total da dívida da mesma com o Banco do Brasil, a Receita Federal, o INSS, o FGTS, os Créditos Trabalhistas, os fornecedores etc., além de detalhar as operações consideradas fraudulentas concedidas pelo Banco do Brasil. “Além das dívidas, a construtora deixou de entregar imóveis a 42.000 clientes em 680 obras inacabadas em todo o Brasil” (CESCON; CALIXTO, 2001, p.27).

Silva (2002), ao analisar Guarapuava-PR, teve sua abordagem baseada na geografia cultural, na perspectiva da realidade sócio-espacial, na qual procurou construir uma análise a partir da complexidade das relações que envolvem o objetivo e o subjetivo, o material e o simbólico, o indivíduo e a sociedade do espaço urbano da cidade de Guarapuava.

Para Silva (2002, p.01), “A verticalização é uma expressão material e simbólica de um modelo urbano excludente, segregado, que se naturalizou no pensamento e nas ações da vida cotidiana dos sujeitos sociais que pensam a justiça social nas cidades apenas como um elemento componente do discurso vazio da política urbana brasileira [...]”.

A autora, visando analisar seu objeto de pesquisa, procurou refletir sobre os seguintes questionamentos: “Como se articulam na cidade de Guarapuava os elementos constitutivos de sua verticalização? De que maneira os agentes sociais viabilizaram seus interesses naquela estrutura social e produziram a forma urbana vertical? Como se constitui o consenso simbólico que constrói e ratifica a forma urbana verticalizada?” (SILVA, 2002, p.01).

Todavia, para responder tais questões, Silva (2002) apresentou os caminhos percorridos para elaborar a pesquisa; construiu um quadro de referência teórica visando compreender a “[...] articulação de elementos objetivos e subjetivos que viabilizaram a verticalização de Guarapuava [...]”; analisou a “[...] criação e transformação da forma urbana vertical como produto e condição das redes de

interdependência [...]” (SILVA, 2002, p.01). Realizou ainda uma análise de elementos objetivos e subjetivos do espaço vertical, com base em conceito de representações sociais. “[...] e da noção da forma urbana entendida como um sistema de significados [...] a constituição desse universo simbólico compartilhado evidencia uma série de disputas cotidianas que envolvem toda a complexidade das relações de poder, caracterizada por inúmeros aspectos que produzem e legitimam o espaço verticalizado” (SILVA, 2002, p.01-02).

Finalmente, realizou algumas reflexões a respeito das evidências empíricas e fez um balanço das contribuições que a pesquisa trouxe à análise do processo de verticalização, que permitiram à autora elaborar cinco proposições com o objetivo de contribuir com o corpo teórico que se sustentam as análises da produção do espaço urbano vertical.

Costa (2002) discutiu os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama, tendo como principal abordagem a questão econômica e o planejamento urbano.

Costa (2002, p.108) afirma que o início do processo de verticalização em Umuarama e Cianorte,

[...] não foi uma necessidade premente, e sim uma questão de modernidade e status, pois seguiu as tendências das cidades maiores do Norte do Paraná, como Maringá e Londrina, que já estavam engajadas nesse processo. Mesmo porque, na época, a zona urbana da cidade apresentava terrenos disponíveis, espaços vazios nas áreas centrais e próximas a elas, não se justificando a ocupação através da construção de edifícios.

Outra questão mencionada pelo autor diz respeito ao Plano Cruzado que reduziu a inflação e contribuiu para que as pessoas recolocassem seus recursos financeiros na aquisição de bens de consumo duráveis, como apartamentos. Menciona também, que as construtoras são todas de capitais locais e tiveram responsabilidades fundamentais no processo de verticalização nas cidades analisadas.

Bolfe (2003) ao analisar as transformações do espaço urbano de Santa Maria-RS – e sua região: tendências e condicionantes acabou discutindo aspectos da verticalização visando “[...] compreender as transformações do espaço urbano de Santa Maria [...] suas tendências e seus condicionantes à ocupação, como produto de relações históricas, socioeconômicas e ambientais” (BOLFE, 2003, p.92).

Este trabalho teve como principal abordagem o planejamento urbano e questões econômicas. Para Bolfe (2003, p.92) “[...] o processo de verticalização é o resultado do solo criado e multiplicado. [...] os edifícios são a expressão material desse processo na paisagem urbana e implicam a propriedade e uso do solo”.

Em seu trabalho, Bolfe (2003) destaca que os edifícios totalizaram 172, isso para o período de 1920 até o mês de março de 2000. A autora cita o primeiro edifício da cidade que possuía três andares e que, devido ao uso do elevador, foi considerado como o marco de tal processo. A partir de então analisa, década por década (1920-

2000), os edifícios da cidade, sendo os de maior importância registrados por fotografias, bem como detalha seus equipamentos, suas técnicas, seus estilos, além de realizar o mapeamento da localização dos edifícios de Santa Maria.

O trabalho de Sousa e Oliveira (2004) teve como principal abordagem o planejamento urbano. No início, mencionam algumas considerações sobre a área central de Manaus, observando a malha viária, o zoneamento, o gabarito de altura das edificações e outras especificações do atual Plano Diretor da cidade que foi editado no ano de 2002, já prescrevendo os termos do Estatuto da Cidade, apresentando também, teoricamente os agentes responsáveis pela verticalização – os incorporadores – os construtores – os vendedores e compradores.

A verticalização de Manaus iniciou-se na área central (como nas demais cidades brasileiras) até a década de 1980, quando se espalhou em direção aos bairros de classe média. Além disso, Sousa e Oliveira (2004) relatam com base em Medeiros (1996) que a verticalização tem sido produzida próxima aos igarapés e que na realidade os edifícios nem sempre obedeceram à legislação vigente. Através dos dados obtidos na pesquisa, concluíram que a área central é de baixa verticalização em consequência das restrições impostas pela legislação, e que a deterioração dos prédios do centro de Manaus é resultado do processo de descentralização e da desvalorização imobiliária desencadeada a partir da década de 1970, mencionando ainda que esse resultado também foi obtido na pesquisa de Medeiros (1996).

Campos Jr. (2005) estudou a verticalização periférica em Vitória-ES. Este trabalho teve como principal abordagem o planejamento urbano e a questão econômica. Campos Jr. (2005) realizou sua análise através da produção imobiliária por autofinanciamento criada pelo INOCOOP-ES, que de 1968 a 1986 atuou orientando cooperativas na realização de projetos habitacionais financiados com recursos do BNH/SFH.

Os locais escolhidos para a verticalização pelas cooperativas autofinanciadas foram as periferias (afastadas das áreas de preferência atual da construção civil) procurando evitar que o preço do solo impacte no custo final dos prédios. Além disso, os projetos foram padronizados eliminando uma etapa do empreendimento, que é a elaboração de um novo projeto a cada novo prédio (CAMPOS JR., 2005).

Campos Jr. (2005) conclui que “O sistema de produção de moradias por cooperativas autofinanciadas cumpre o papel de atender a uma parcela do mercado imobiliário que normalmente não é contemplada pelos programas habitacionais populares, por possuir renda superior à da classe para a qual tais programas são destinados [...]” (CAMPOS JR., 2005, p.2793).

A verticalização foi a alternativa possível, pois faz o uso intensivo do terreno, permitindo reduzir o custo da construção e junto ao local escolhido (a periferia), criar uma outra forma espacial na cidade.

A apresentação dos estudos sobre a verticalização das distintas cidades foi de extrema importância para o entendimento do processo, pois com eles

apreenderam-se, principalmente conceitos, abordagens, metodologias e teorias, as quais foram utilizadas para denominar de verticalização urbana.

Neste trabalho, optamos em dar um destaque maior para as teses, dissertações, livros e alguns artigos, inicialmente, da área da geografia, e complementados, pela importância da bibliografia, por estudos da sociologia, arquitetura e economia, visto que tais trabalhos permitiram um melhor entendimento da verticalização brasileira.

Considerações finais

O processo de verticalização é extremamente complexo e sugere diferentes caminhos de abordagens. Assim, algumas reflexões no sentido de entender tais abordagens podem ser desenvolvidas a partir dos estudos sobre verticalização apresentados, principalmente em teses, dissertações e artigos onde há grande preocupação com aspectos teóricos e metodológicos, permitindo outras análises crítica.

A interpretação e análise econômica do processo de verticalização, bastante intensa, visam analisar quem são os agentes construtores e incorporadores que produzem a verticalização. Pesquisas que analisam o processo de acumulação/reprodução do capital – fundiário, imobiliário e financeiro permitem a prática da Quarta Renda Fundiária discutida por Ignácio Rangel (2004); outros trabalhos analisam o processo tendo como base a multiplicação do solo urbano que leva a focar a produção e reprodução do capital e a renda fundiária.

Outra abordagem muito utilizada é a do planejamento urbano, pois com a ampliação da verticalização brasileira, nas metrópoles, cidades grandes e médias, surge uma nova questão a ser enfrentada pelo Poder Público (principalmente o municipal), no sentido de criar uma legislação para tal processo como: Leis de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotes, gabaritos de altura dos edifícios, bem como, realizar a introdução de uma infraestrutura toda especial para áreas de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Alguns trabalhos sobre a verticalização visam analisar a ação do Estado na legislação urbana (a qual normalmente está a favor das construtoras); outras pesquisas buscam analisar se os agentes sociais produtores do espaço urbano vertical (incorporadores/construtoras) estão cumprindo a legislação vigente, principalmente em se tratando de gabaritos de altura das edificações dos mais diferentes zoneamentos estabelecidos na cidade. Ainda nessa abordagem, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos causadores de impactos nas cidades provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário, sanitário, segregação sócio-espacial, visual, entre tantos outros.

A questão ambiental é outra abordagem, mas ainda pouco estudada. Contudo, já começa a ser utilizada com destaque para os impactos ambientais provocados pela verticalização fortemente concentrada territorialmente, que provocam ilhas de calor.

No urbanismo, as pesquisas dão destaque aos estilos arquitetônicos dos edifícios. Lembrando ainda, que existem, as abordagens que destacam principalmente a geografia cultural, os aspectos históricos da cidade, o subjetivo e o objetivo das relações intra-urbanas produzidas pela verticalização. Além de estudar os aspectos que tratam da modernidade, da pós-modernidade e das inovações tecnológicas, a verticalização representou uma inovação na forma de construir, na forma de morar, onde as tecnologias construtivas foram de total importância para a *viabilização do processo*.

A partir das abordagens apresentadas no decorrer deste trabalho, verifica-se que o pesquisador, para aprofundar-se na compreensão da verticalização urbana, terá diversas possibilidades de análise, pois os cinco pontos aqui apresentados não esgotam a temática.

Referências Bibliográficas

BOLFE, Sandra Ana. **Transformações do espaço urbano de Santa Maria – RS – e sua região: tendências e condicionantes**. 2003. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH – USP, São Paulo.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. A verticalização periférica em Vitória (ES). In. X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo, *Anais...* São Paulo: AGB, p. 2784-2797. CD ROM.

CESCON, Odilar Antônio; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. Verticalização e (re)estruturação do espaço urbano em Dourados-MS: o papel da Encol. *Revista de Geografia*, Campo Grande-MS, n.13, p.23-30, jan./jun. 2001.

COSTA, Ademir Araújo. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia). UFRJ, Rio de Janeiro.

COSTA, Luiz Fernando S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umarama**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia). UEM, Maringá.

DAMIANI, Amélia Luisa. A crise da cidade: os termos da urbanização. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima. (Org.). **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999. p.118-131.

ELIAS, M. **Habitação: fundamentos e estratégias**. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, 1980.

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. **A (dês) verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). FAU – USP, São Paulo.

FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço e debates**, São Paulo, 1994, n.37, p.61-76.

FRESCA, Tania Maria. **A rede urbana do norte do Paraná**. Londrina: Edel, 2004. 403p.

HOMEM, Maria Cecília N. **A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo: o prédio Martinelli e sua história**. 1982. Dissertação (Mestrado em História). FFLCH – USP, São Paulo.

HOUAISS, Instituto Antônio. **Dicionário eletrônico da língua portuguesa**. Versão 1.0 – São Paulo: Editora Objetiva Ltda, 2001. CD-ROM.

LÖWEN SAHR, Cicilian L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, 2000, v.5, n.1, p.9-36.

MARICATO, Erminia. **Brasil cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MEDEIROS, Iolanda Ainda de. **Globalização dos lugares: a verticalização em Manaus**. 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, César Miranda. **Edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH – USP, São Paulo.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém – PA**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH – USP, São Paulo.

RAMIRES, Julio César de Lima. A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão no estudo das cidades. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 9, n.17, p.5-22, 1997.

_____. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH, USP, São Paulo.

RANGEL, Ignácio. **Economia: milagre e anti-milagre**. 2. cd. Rio de Janeiro: Zahar, 1986.

RANGEL, Ignácio. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. 2. ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel/Edusp/FAPESP, 1997.

SOUSA, Isaque dos Santos; OLIVEIRA, José Aldemir de. A produção de edificações verticais na área central de Manaus. In: VI Congresso Brasileiro de Geógrafos – “Setenta anos da AGB: As transformações do espaço e a Geografia no século XXI”, 2004, Goiânia. **Anais...** Goiânia: AGB, 2004. CD ROM.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. 1989. Tese (Livre Docência em Geografia). FFLCH – USP, São Paulo.

_____. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC; Edusp, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH – USP, São Paulo.

SILVA, Joseli Maria. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. Tese (Doutorado em Geografia) UFRJ, Rio de Janeiro.

VASCONCELOS, Augusto Carlos de. **O concreto no Brasil: recordes, realizações, história**. 2. ed. São Paulo: Pini, 1992.

VAZ, Lillian F. **Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro: estudo da modernidade através da moradia**. 1994. Tese (Doutorado em Arquitetura). FAU – USP, São Paulo.

VELOSO, Fernando A.; VILLELA, André; GIAMBIAGI, Fabio. Determinantes do “milagre” econômico brasileiro (1968-1973): uma análise empírica. **Texto para discussão n. 1273**, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 2007. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br>> Acesso em: 01 de abr. de 2007.