

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

Raiza Guimarães Monteiro

**Espaços livres de uso coletivo integrados a edifícios privados: instrumentos
legislativos e incorporação aos novos produtos imobiliários**

Juiz de Fora

2020

Raiza Guimarães Monteiro

Espaços livres de uso coletivo integrados a edifícios privados: instrumentos
legislativos e incorporação aos novos produtos imobiliários

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Geografia. Área de concentração: Dinâmicas Espaciais.

Orientadora: Prof. Dra. Clarice Cassab Torres

Juiz de Fora

2020

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Monteiro, Raiza Guimarães.

Espaços livres de uso coletivo integrados a edifícios privados : instrumentos legislativos e incorporação aos novos produtos imobiliários / Raiza Guimarães Monteiro. -- 2020.

154 f. : il.

Orientadora: Clarisse Cassab Torres

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2020.

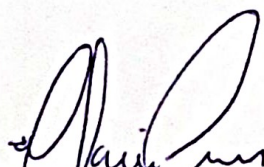
1. Estado. 2. Setor Imobiliário. 3. Espaços Livres de Uso Coletivo. I. Torres, Clarisse Cassab, orient. II. Título.

RAIZA GUIMARÃES MONTEIRO

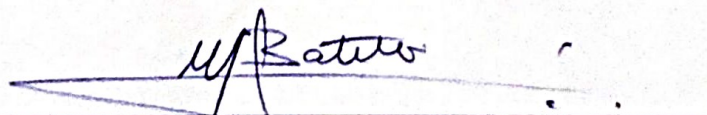
**ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO INTEGRADOS A EDIFÍCIOS
PRIVADOS: INSTRUMENTOS LEGISLATIVOS E INCORPORAÇÃO
AOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do grau de Mestra em Geografia.

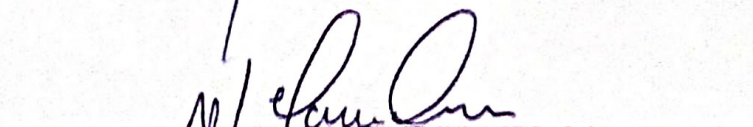
Dissertação defendida e aprovada em 28 de fevereiro de 2020.



Prof. Dr. Clarice Cassab Torres
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof. Dr. Wagner Barbosa Batella
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof.^a. Dr.^a. Daniela Abritta Cota
Universidade Federal de São João del-Rei

*Às pessoas que em seu cotidiano diário
esperam, anseiam e lutam por mais
espaços vividos.*

AGRADECIMENTOS

Este trabalho surgiu em meio às incertezas e é fruto de uma escolha e dedicação à pesquisa. Todo o percurso foi iluminado pela fé em Deus de que tudo acontece por um propósito e no tempo certo. E nesse caminho, ainda que seja por vezes inevitavelmente mais solitário, a contribuição de diversas pessoas foi fundamental para que se concretizasse.

Gostaria de agradecer ao curso de geografia pelo acolhimento a arquiteta e urbanista, ampliando as perspectivas e permitindo a coexistência de olhares distintos nas reflexões. À Universidade Federal de Juiz de Fora e ao curso de pós-graduação, meu agradecimento pelo suporte e por proporcionarem o diálogo com pessoas de diferentes áreas. À FAPEMIG (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais), pelo auxílio ao desenvolvimento da pesquisa.

Meus agradecimentos à minha orientadora Clarice Cassab, por se prontificar e assumir esse desafio comigo, de adentrar no tema que eu me propus a pesquisar, me guiando durante todo o percurso. Obrigada pelo auxílio, pela confiança e dedicação. Ao professor Wagner Batella, por todas as contribuições desde o projeto de pesquisa, acompanhando e participando em todas as fases do trabalho. À professora Maria Lúcia Pires, pelas colaborações no seminário de dissertação e o diálogo que estabeleceu entre a disciplina a produção capitalista do espaço e meu tema de pesquisa.

À toda a minha família agradeço o carinho e amor, por formarem a minha essência e por ser o meu alicerce, aquilo que me mantém forte. Ao meu amor, muito obrigada pela compreensão e por ser o respiro, a fuga por vezes necessária, e o afeto da minha caminhada.

Meu obrigada também aos antigos amigos, por serem a descontração e a alegria. Aos colegas de pós-graduação, agradeço por dividirem as angústias, os momentos de ansiedade e serem tão receptivos e se tornarem amigos que levarei sempre comigo. E à companhia de todos aqueles colegas que assim como eu acreditam na pesquisa como forma de força potencial para se transformar a realidade.

[...] espaço global (entre os monumentos e edifícios, aquele das ruas e praças) exerce ao lado dos efeitos de comunicação, efeitos contraditórios de violência e de persuasão, de legitimidade (política) e de descrédito. Portando os traços das inscrições e prescrições do poder, o espaço global alcança uma eficácia que reage sobre os níveis mencionados, o arquitetural (monumento-edifício) e o urbano. Ele se faz significar para e pelos habitantes, até no “privado”, na medida em que eles aceitam e suportam o “público”. (LEFEBVRE, 2006, p. 180-181).

RESUMO

A produção do espaço urbano envolve uma multiplicidade de sujeitos que, através de seus interesses, conflitos e sobreposições, provocam constantes reconfigurações espaciais. A partir da segunda metade do século XX, constata-se a reprodução de uma configuração espacial peculiar, sobre a qual este estudo se dedica: as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados. Essas áreas são inseridas no tecido urbano na forma de pequenas praças, abertas ao público, integradas a edificações verticalizadas. Para o estudo desse fenômeno, a pesquisa estruturou-se do geral para o particular, compreendendo que existem similaridades e especificidades que envolvem a criação desses espaços. No cenário internacional, sua materialidade está vinculada principalmente à ação do Estado e do setor imobiliário, através de parcerias público-privadas no contexto capitalista neoliberal, com o Estado realizando a implantação de instrumentos legislativos que estimulam a criação de espaços abertos ao público, através da oferta de contrapartidas oferecidas a empreendimentos que os incorporassem. Tal estratégia também foi adotada de modo semelhante no quadro brasileiro, através de revisões legislativas em metrópoles como São Paulo, Curitiba e Belo Horizonte. Entretanto, as áreas livres de uso coletivo, incorporadas a empreendimentos privados, também vêm se reproduzindo em cidades médias, não em decorrência de parcerias público-privadas, mas no bojo de novos empreendimentos imobiliários com influências externas e a associação a atividades comerciais. Com a finalidade de extrapolar o escopo teórico do assunto, a pesquisa contempla, igualmente, um estudo de caso realizado na área de livre acesso incorporada ao edifício Le Quartier Granbery, na cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais, para exemplificar essas áreas, analisando não só seus sujeitos produtores, mas os sujeitos sociais que se utilizam desses espaços. O estudo traz à discussão um fenômeno contemporâneo, apresentando reflexões a respeito de novas organizações espaciais do espaço construído que podem alcançar uma dimensão urbana, refletindo uma potencialidade do uso comum em solo privado e uma possibilidade para as pessoas de exercerem parte do direito à cidade.

Palavras-chave: Estado. Setor Imobiliário. Espaços Livres de Uso Coletivo.

ABSTRACT

The production of urban space involves a multiplicity of subjects that, through their interests and conflicts, cause constant spatial reconfigurations. Beginning in the second half of the twentieth century, the reproduction of a peculiar spatial configuration, on which this study is dedicated, is contacted: the areas free of collective use incorporated into private enterprises. These areas are inserted in the cities in the form of small squares, open to the public, integrated with vertical buildings. For the study of this phenomenon, the research was structured from general to particular, understanding that there are similarities and specificities that involve the creation of these spaces. In the international scenario, its materiality is mainly linked to the action of the State and real estate capital, through public-private partnerships in the neoliberal capitalist context, with the State implementing legislative instruments that stimulate the creation of spaces open to the public through offer of counterpart offered to ventures incorporating them. This strategy was also adopted in a similar way in Brazil, through legislative revisions in metropolises such as São Paulo, Curitiba and Belo Horizonte. However, areas free of collective use, incorporated into private projects, have also been reproducing in medium cities, not as a result of public-private partnerships, but in the midst of new real estate projects with external influences and the association with commercial activities. In order to extrapolate the theoretical scope of the subject, the research also contemplates a case study conducted in the open access area incorporated into the Le Quartier Granbery building, in the city of Juiz de Fora, Minas Gerais, to exemplify these areas, analyzing not only its producing subjects, but the social subjects that use these spaces. The study contemplates a contemporary phenomenon, presenting reflections on new space organizations that reflect the potentiality of common use on private soil and the way in which they materialize and allow people the possibility of exercising their right to the city.

Keywords: Real estate sector. State. Collective Free Spaces.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Planta 1	–	Configurações das áreas livres incorporadas a edifícios.....	56
Fotografia 1	–	Maquete comparativa de volume de um supertall.....	60
Fotografia 2	–	Mosaico de fotos do Edifício Seagram Building.....	62
Fotografia 3	–	Fotos do Lever House Landscape.....	63
Planta 2	–	Esquema áreas de fruição propostas pela prefeitura de São Paulo.....	67
Fotografia 4	–	Edifício Brascan Century Plaza.....	68
Fluxograma 1	–	Esquema de funcionamento operação urbana simplificada.....	71
Mapa 1	–	Juiz de Fora, MG.....	80
Mapa 2	–	Localização do Residencial Capitão Faustino.....	84
Figura 1	–	Propaganda do Residencial Capitão Faustino.....	85
Figura 2	–	Fachada do Residencial Capitão Faustino com térreo livre.....	86
Mapa 3	–	Localização do Independência Trade Hotel.....	87
Figura 3	–	Fachada do Independência Trade Hotel e Offices.....	88
Mapa 4	–	Localização do Bairro Granbery.....	91
Fotografia 5	–	Mosaico de fotos da tipologia do bairro Granbery, 1925.....	93
Fotografia 6	–	Bairro Granbery, 1970.....	94
Fotografia 7	–	Bairro Granbery na atualidade.....	95
Mapa 5	–	Localização do empreendimento Le Quartier Granbery.....	100
Fotografia 8	–	Instituto Metodista Granbery.....	102
Fotografia 9	–	Foto de dois ângulos.....	103
Planta 3	–	Planta de implantação das edificações no empreendimento Le Quartier Granbery.....	104
Figura 4	–	Edifício Le Quartier Granbery.....	105
Fotografia 10	–	Mosaico de fotos dos prédios vizinhos, de alto gabarito e espaços livres na parte frontal.....	107
Mapa 6	–	Localização de praças próximas ao Le Quartier Granbery.....	110
Fotografia 11	–	Praça Carlos Rutier (Praça do Cruzeiro).....	111
Esquema 1	–	Esquema de funcionamento da legislação de Juiz de Fora na determinação da altura do edifício.....	113

Fotografia 12	– Alinhamento do empreendimento à casa tombada localizada ao lado.....	114
Fotografia 13	– Mosaico de fotos com comércio do térreo do edifício	116
Planta 4	– Planta baixa com indicação de elementos mobiliários, de iluminação e vegetação	118
Fotografia 14	– Indicação de elementos mobiliários, de iluminação e vegetação e indicação de câmeras nas fachadas das lojas	119
Gráfico 1	– Perfil dos usuários quanto ao gênero.....	121
Gráfico 2	– Perfil dos usuários quanto à faixa etária	122
Gráfico 3	– Perfil dos usuários quanto à escolaridade	123
Gráfico 4	– Perfil dos usuários quanto à renda	123
Planta 5	– Planta baixa dos fluxos estabelecidos do Le Quartier Granbery.....	125
Planta 6	– Planta baixa dos usos no período diurno no Le Quartier Granbery.....	126
Planta 7	– Planta baixa dos usos no período noturno no Le Quartier Granbery.....	128

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CPM	Projeto Cidades de Porte Médio
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
IB	Informação Básica
IBGE	Instituto Brasileiro Geografia Estatística
IPPLAN	Instituto de Pesquisa e Planejamento
OUS	Operações Urbanas Consorciadas
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PIB	Produto Interno Bruto
PNCCPM	Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
POP	Privately Owned Public Space
PPP	Parcerias Público Privadas
PROECI	Programa Estadual de Centros Intermediários
REGIC	Regiões de Influência das Cidades

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CAPITALISTA SOB A PERSPECTIVA DO ESTADO E DO SETOR IMOBILIÁRIO	18
2.1	O ESPAÇO URBANO PRODUZIDO SOB A ÓTICA DO CAPITAL	19
2.2	SETOR IMOBILIÁRIO, ESTADO E OS SUJEITOS SOCIAIS NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO	23
2.2.1	Setor imobiliário	25
2.2.2	Estado	31
2.2.3	Sujeitos sociais	34
2.2.4	Algumas considerações.....	36
3	INTERFACES PÚBLICO-PRIVADAS E NOVAS ORGANIZAÇÕES ESPACIAIS	38
3.1	PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO E AS INTERFACES PÚBLICO-PRIVADAS	40
3.2	NOVAS CONFIGURAÇÕES ESPACIAIS: ADENSAMENTO E VERTICALIZAÇÃO.....	44
3.3	OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS: REALIDADE E IMAGEM.....	48
4	OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO.....	53
4.1	OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO.....	53
4.2	OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: O CONTEXTO INTERNACIONAL	58
4.3	OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: O CONTEXTO BRASILEIRO	65
5	ESTUDO DE CASO: LE QUARTIER GRANBERY	73
5.1	DA CIDADE DE JUIZ DE FORA.....	73
5.2	O BAIRRO GRANBERY	90
5.3	O EDIFÍCIO: LE QUARTIER GRANBERY	96
5.3.1	Metodologia	96
5.3.2	Características físicas do Le Quartier Granbery	99
5.3.3	O porquê da área livre de acesso coletivo.....	111
5.3.4	Características físicas.....	117

5.3.5	Usos	120
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
	REFERÊNCIAS	137
	APÊNDICE A – Entrevistas semiestruturadas aplicadas aos sujeitos envolvidos na produção do espaço e aos seus usuários	146
	APÊNDICE B – Páginas do Caderno de Campo	149

1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano, em um constante processo de mutação, é produzido de maneira distinta de acordo com cada recorte temporal, de modo que a cada período temporal são produzidos espaços dotados de características singulares. Nesse sentido, olhar para as cidades implica em uma busca por compreender quais as forças regem essas transformações espaciais, como destaca Milton Santos (1999), ao dizer que “[...] a cada novo modo de produção (ou a cada novo momento do mesmo modo de produção) mudam a estrutura e o funcionamento do espaço” (SANTOS, 1999, p. 6). Dessa forma, ao observar cidades distintas regidas por um mesmo modo de produção, além de se encontrarem organizações espaciais que lhes são próprias, pode-se identificar semelhanças que as unem por estarem ligadas a um mesmo sistema produtivo.

Na cidade capitalista, a produção do espaço é orientada pelas lógicas de acumulação e reprodução do capital, como afirma Harvey (1980), o que o torna um espaço homogeneizado, dotado de atributos específicos. Essas forças homogeneizantes do capital, materializadas através da atuação de diferentes sujeitos, que por meio de suas ações provocam constantes reconfigurações espaciais, faz com que se encontrem semelhanças de organizações espaciais entre cidades em diferentes locais. No período contemporâneo, esse espaço é marcado pelo domínio da propriedade privada com a diminuição de áreas públicas e a emergência de formas espaciais que se revestem de um ideal de uso comum e coletivo. Nesse contexto, verifica-se uma configuração espacial em particular a qual este estudo se dirige: as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados.

Difundidas de maneira mais ampla a partir da segunda metade do século XX, reproduzindo-se até o período contemporâneo, as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados constituem-se em pequenas praças abertas ao público integradas a edificações verticalizadas. Esses espaços, ainda que de iniciativa privada, não oferecem obstáculos a usuários que não usufruem diretamente do empreendimento, sendo livre o acesso dos moradores da cidade.

As áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados constituem-se em organizações espaciais encontradas em diferentes porções do território, identificadas no contexto internacional e nacional. O estudo estrutura-se do

geral para o particular, com o intuito de abarcar quais as similaridades e particularidades envolvem a criação dessas áreas.

Para compreender esses processos é necessário se considerar o espaço urbano como produto da ação de diferentes sujeitos e as dinâmicas envolvidas nessas transformações da morfologia urbana. Tendo em vista as cidades produto do modo de produção capitalista, tem-se o Estado como agente regulador do espaço, que teria por objetivo representar um interesse comum, mas que está sobre a influência das classes dominantes. Neste sentido, o espaço é moldado por sujeitos que detém capital, com destaque para o setor imobiliário. Através da mercantilização do solo urbano, atuam no ambiente construído visando auferir o maior lucro possível da parcela do solo urbano, por meio da exploração máxima de seu potencial construtivo. Ao mesmo tempo em que o espaço é um produto mercadoria é também o espaço da reprodução social, como afirma Lefebvre (2006). Nele os sujeitos sociais se reproduzem através de seu cotidiano.

A atuação dos diversos sujeitos no solo urbano faz com que aflorem constantemente novas organizações espaciais, marcadas na atualidade por interfaces público-privadas. Nota-se em áreas específicas da cidade, selecionadas segundo estratégias de valorização do capital, o aumento do adensamento, com a maior ocupação do espaço térreo e da verticalização, com o aproveitamento do espaço vertical e a criação de solos sobrepostos. Juntamente a esses processos criam-se, continuamente, novos produtos imobiliários visando atender novas necessidades e novos padrões de consumo, como as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados.

Elas evidenciam-se primeiramente no cenário internacional, com destaque para a cidade de Nova Iorque, com mudanças legislativas realizadas por parte do Estado no intuito de atender as demandas de escassez de áreas verdes e espaços públicos. As modificações consistiam na concessão de benefícios ao empreendimento que realizasse a liberação de parte da área térrea, oferecendo como contra partida a possibilidade de uma maior verticalização. Ações apontando nesta mesma direção também são encontradas em cidades brasileiras como São Paulo, Curitiba e Belo Horizonte em que instrumentos legislativos também foram implementados com o objetivo de criação de áreas de fruição pública.

Paralelamente, esses espaços também são encontrados em cidades médias brasileiras, apesar de não serem originárias de mudanças legislativas. Neste

contexto surgem através da atuação do setor imobiliário, que através de influências externas, se apropria da estratégia da presença dessas áreas para a criação de espaços de consumo, associando-as a atividades comerciais. Também são utilizadas para ações de *marketing*, agregando valor aos empreendimentos, sendo conferidos a elas atributos como embelezamento da edificação, a presença de áreas verdes e espaços livres de convívio. Na cidade de Juiz de Fora identificam-se alguns exemplos desses empreendimentos, dentre eles o Le Quartier Granbery, no bairro Granbery.

O objetivo geral desta pesquisa é a análise dos espaços de livre acesso por parte de iniciativas privadas no espaço urbano, evidenciando se tratar uma nova forma de organização espacial que se difunde no período contemporâneo. Para tanto, buscou-se abranger alguns pontos específicos: investigar a produção do espaço urbano enquanto realidade material mutável a partir da ação de diversos sujeitos, dentre os quais destacam-se o setor imobiliário, o Estado e os sujeitos sociais, para se compreender quais podem ser as similaridades entre diversas porções do território que estão sob um mesmo sistema; compreender interfaces público-privadas que tem como reflexo novas organizações espaciais e em novos produtos imobiliários; caracterizar e identificar as áreas livres de uso coletivo em seus diversos contextos; realizar um estudo de caso no empreendimento Le Quartier Granbery, na cidade de Juiz de Fora.

A via de análise adotada considera o ambiente construído e o edifício não como um objeto inerte, mas inserido no contexto de produção do espaço capitalista. Este ponto de vista foi adotado por acreditar-se que existe uma dinâmica geral de produção do espaço que pode ser lida a partir da lógica de reprodução do capital, fazendo com que produtos imobiliários similares sejam encontrados em diversas localidades, salva guarda suas particularidades. Balizando-se em autores como Lefebvre e Harvey, para quem o estudo da produção do espaço e dos diversos sujeitos envolvidos é necessário para a compreensão das formas que a cidade e seus elementos assumem.

A proposta metodológica deste trabalho se divide em duas partes. A primeira é de natureza teórica, consiste na pesquisa com base bibliográfica e documental abrangendo diferentes escalas. Em um primeiro momento o olhar é ampliado, buscando investigar o processo de produção do espaço urbano, bem como os sujeitos envolvidos. Dentre esses sujeitos debruça-se sobre as atividades do Estado e do setor imobiliário que implicam em transformações do espaço e dão origem

a novas configurações do ambiente construído. Após esse esforço, ainda com fundo teórico investiga-se novas organizações espaciais resultantes de articulações público-privadas e uma nova organização espacial em específico, as áreas livres de propriedade privada que permitem o acesso ao público.

A segunda parte consiste na pesquisa exploratória com o estudo de campo no empreendimento Le Quartier Granbery, com o objetivo de investigar o porquê da criação do espaço coletivo e como a população utiliza essa área. Com base na pesquisa qualitativa, foram aplicadas entrevistas semiestruturadas (Apêndice A) aos sujeitos envolvidos na produção do espaço e aos seus usuários. Também foi utilizado o caderno de campo como instrumento metodológico para o levantamento do espaço, a identificação dos usos e do perfil dos usuários do espaço (Apêndice B).

Para tanto, a segunda seção do trabalho busca introduzir e discutir a produção capitalista do espaço urbano, compreendendo os sujeitos envolvidos com destaque para o setor imobiliário, Estado e os sujeitos sociais. A terceira seção acrescenta ao discurso novas organizações espaciais contemporâneas como decorrência da ação desses sujeitos, marcadas por inflexões público-privadas que acarretam modificações no ambiente construído com o adensamento e a verticalização em áreas seletivas das cidades e a criação de novos produtos imobiliários.

A quarta seção se dedica à elucidação do que se tratam as áreas livres de uso coletivo. Para tanto, investiga-se o papel desempenhado pelo Estado e pelo setor imobiliário que culmina na criação dessas áreas, quais os benefícios e as contrapartidas estabelecidas. Para tanto, exemplifica-se o contexto internacional- com destaque para a cidade de Nova Iorque - o cenário nacional – que se destaca com a cidade de São Paulo, Curitiba e Belo Horizonte- e suas reverberações nas cidades médias.

A quinta seção se direciona ao estudo de campo da área livre de uso coletivo integrada ao empreendimento Le Quartier Granbery. Para isto, faz-se uma contextualização abarcando a cidade de Juiz de Fora, com destaque para seu processo de urbanização e sua importância como cidade média da Zona da Mata, abrindo frente à análise da escala do edifício com a investigação de como esse espaço se materializou e com a identificação dos aspectos físicos e dos principais usos estabelecidos no local.

A temática envolvida na dissertação já é em parte abordada por autores e pesquisadores, no intuito de apresentar espaços com inflexões público-privadas. Entretanto, o maior número de estudos refere-se a espaços livres criados por iniciativas do poder público ou à privatização dos espaços públicos, mas ainda são escassas as pesquisas sobre as intervenções privadas que destinam espaços coletivos em seu território privado. A discussão a respeito dos usos estabelecidos nos mesmos também é um campo pouco explorado, por se tratar de uma organização espacial relativamente recente em maior escala no cenário urbano.

O tema é um fenômeno de magnitude ampliada no período contemporâneo nas principais cidades capitalistas do mundo e no Brasil, caracterizando-se como um processo que se repete em grandes cidades e em alguns casos se reverberando em cidades médias. Seu estudo pode levar a vários debates que envolvem a parceria público-privada na produção do espaço e a um enriquecimento científico a respeito do tema. A identificação dos usos e das funções desses espaços também pode contribuir de modo a apontar demandas e necessidades da presença de áreas livres na cidade, revelando uma dimensão urbana do espaço construído. Analisar esse novo tipo de configuração espacial, bem como seus usos, pode indicar potencialidades de sua utilização no cotidiano das pessoas, podendo se revelar uma possibilidade de se usufruir do direito à cidade.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CAPITALISTA SOB A PERSPECTIVA DO ESTADO E DO SETOR IMOBILIÁRIO

O espaço urbano caracteriza-se por uma organização espacial complexa na qual se tem simultaneamente a sobreposição de diferentes usos e funções do solo. No esforço de se compreender qualquer parte do território, seja ele um recorte espacial ou a escala do ambiente construído, faz-se necessária a sobreposição de diversas escalas, para que se compreenda não apenas o ambiente construído ou o edifício, mas o mesmo como participante de um processo amplo de produção do espaço urbano.

Esta via de análise foi adotada pelo anseio de não se ater apenas ao estudo das formas, de modo que pensar o espaço sob essa ótica possibilita que se entenda o cerne das novas organizações espaciais, dentre elas os espaços privados de uso coletivo. Esse esforço é realizado para que posteriormente se volte à compreensão de como esses espaços se originam e se configuram.

Considerando a cidade como produzida¹ de maneira diferente em períodos temporais distintos, tem-se na atualidade o espaço produzido sob a ótica do capitalismo. Porém, segundo Lefebvre (2006), o espaço é o *lócus* da reprodução social, “não é uma coisa entre as coisas, um produto qualquer entre os produtos [...]. Ele resulta de uma sequência de um conjunto de operações, e não pode se reduzir a um simples objeto” (LEFEBVRE, 2006, p. 111). Esse espaço ao mesmo tempo em que é condição da reprodução da vida social, ao longo da história do modo de produção capitalista ele vem sendo modificado através do processo de mercantilização do solo e moldado e articulado pela ação de diferentes sujeitos que atuam segundo as lógicas de acumulação e reprodução do capital (HARVEY, 1980).

A identificação das dinâmicas envolvidas no processo da produção do espaço urbano capitalista se faz necessária uma vez que existem processos e forças atuantes inerentes ao funcionamento do espaço que fazem com que territórios diferentes possuam aspectos análogos de produção do espaço devido a serem regidos pela lógica do sistema. Compreender essas atividades se reflete na pesquisa

¹ Adota-se para este trabalho o conceito de produção do espaço inaugurado pelo sociólogo Henri Lefebvre (2006), dialogando com teorias marxistas. O autor analisa espaço não como um receptáculo, mas como socialmente produzido, integrado à ótica dialético-materialista, sob modo de reprodução capitalista, em uma concepção crítica da sociedade.

de modo a encontrar similaridades entre a produção dos espaços livres de uso coletivo em locais distintos, porém subordinados à ótica capitalista.

Essa lógica capitalista perpassa o uso do espaço como reprodução social, fazendo com os sujeitos da classe dominante modifiquem o espaço de maneira hegemônica. Essas transformações se materializam no solo urbano através de sujeitos concretos dotados de interesses e estratégias, alterando o espaço urbano e o ambiente construído. Compreender a ação desses sujeitos se torna fundamental para a investigação da constituição do ambiente construído urbano, bem como os espaços alvo desse estudo, as áreas livres de uso coletivo integradas a empreendimentos.

2.1 O ESPAÇO URBANO PRODUZIDO SOB A ÓTICA DO CAPITAL

O espaço², possuidor características próprias e singulares, mais que desempenhar funções de receptáculo das atividades humanas, ele deve ser considerado como produto. Para sua compreensão faz-se necessária a análise das relações e dos processos envolvidos historicamente nesse processo de produção.

Segundo Marx, o espaço é produzido à medida que o homem modifica a natureza através do trabalho, sendo descrito como “a condição universal da interação metabólica entre o homem e a natureza, a perpétua condição de existência humana imposta pela natureza.” (MARX apud FOSTER, 2005, p. 2011). Por meio do trabalho a sociedade é transformada abrangendo outras questões implícitas que envolvem a divisão e força de trabalho e os meios de produção, segundo Carlos (2011):

[...] o sentido do espaço está, portanto, associado à ação humana, à produção, ligando-se a noção de atividade e trabalho, o que situa no âmbito do processo de produção, do modo como trabalho se divide a partir da hierarquização do grupo, de sua orientação, das relações de propriedade que comandam a divisão de seus frutos, à técnica e seu conhecimento. (CARLOS, 2011, p. 24).

² Ao discorrer sobre o espaço não se intenciona adentrar nas concepções e conceituais que envolvem a categoria ao decorrer do tempo sob a luz da ciência geográfica. Pretende-se aqui trabalhar com conceito de produção do espaço, fundamentado no materialismo histórico dialético, por acreditar que essa via de análise é a mais adequada devido o diálogo das práticas sociais com a morfologia urbana e o ambiente construído.

De acordo com a perspectiva lefebviana o processo de produção extrapola o campo do trabalho, sendo ela mesma relações sociais, sendo o espaço o palco da vida humana e a condição da reprodução da vida social (LEFEBVRE, 2006). Ele abarca as relações que os indivíduos têm através do cotidiano e da multiplicidade de apropriações e significados, atribuindo-lhe valores de uso. O espaço segundo Carlos (2007) é a produção da vida, o cotidiano do indivíduo: “não é só a produção de bens para satisfação de suas necessidades materiais, é também a produção de sua humanidade, através da produção de relações (sociais, econômicas, políticas, ideológicas, jurídicas etc.)” (CARLOS, 2007, p. 55).

A produção do espaço abrange tanto o indivíduo como a sociedade, sendo a condição e o meio que permite com que sejam encontrados no espaço uma simultaneidade de processos, englobando a produção e a reprodução espacial. Ao mesmo tempo em que é produto (do trabalho e das dinâmicas do indivíduo), envolve os processos de produção dos seus meios de subsistência, com a reprodução do capital e da vida humana (CARLOS, 2007).

Se o espaço é produto das relações sociais em um determinado tempo, é produzido indissociável de seu modo de produção vigente. Dessa forma, o espaço se constitui de processos históricos em que a cada nova relação social de produção, são produzidas novas organizações espaciais específicas. Com o sistema capitalista, as dinâmicas que envolviam o valor de uso do solo, com base na propriedade privada, foram reduzidas pela lógica de mercantilização da terra. Em particular o espaço urbano, com o desenvolvimento do capitalismo, vivencia a generalização da mercadoria e do valor de troca em detrimento de sua função social³.

Mumford (1982), em sua obra, descreve o processo de formação das cidades passando pelos primeiros aglomerados urbanos (destacando o papel da revolução agrícola), pelas cidades da antiguidade (remontando suas origens a Mesopotâmia), pelas cidades feudais (destacando a presença do rei e da realeza), às cidades capitalistas. O autor chama atenção para o papel do capitalismo, já em suas origens, como impulsionador da expansão urbana, afirmando que o mercantilismo se revelou apenas um período de transição, para as “novas forças” ou a “instituição”

³ Marx (2008), ao discorrer sobre os valores do solo como mercadoria atribui o que denomina valor de uso como aquele que a partir das propriedades materiais da terra, tem a função de satisfazer a necessidade do homem, já o valor de troca é o solo como mercadoria com propriedade de ser trocada ou de comprar outra mercadorias.

responsável pelo favorecimento dessa expansão, à colonização de novos territórios e a industrialização. Segundo o autor, o capital encontra no solo urbano a possibilidade de expansão e reprodução: “A instituição que representou essas novas forças leva o nome clássico de capitalismo [...] A partir dessa época, o estímulo à expansão urbana veio principalmente dos mercadores, dos financistas e dos senhores de terras [...]” (MUMFORD, 1982, p. 445).

O espaço urbano é condicionado à estrutura do modo de produção capitalista, orientada segundo Castells (2000) pelas forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas. O solo urbano se torna atrativo ao capitalismo uma vez que ele é utilizado como meio de produção para a mais-valia (BOTELHO, 2007b), dando ao mesmo uma dimensão utilitária. O valor de troca sobrepõe os valores de uso com os processos de produção e reprodução do capital. Lógicas de valorização fazem com que o solo seja manipulado através de seu parcelamento. Segundo Lefebvre (1999), a conquista do espaço pelo capitalismo perpassa o circuito de venda e mais-valia, provocando uma reorganização completa da produção, sendo inserido em escala global, com o objetivo de compra e venda:

[...] o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. [...] A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão. (LEFEBVRE, 1999, p. 142).

Esse solo como um bem comercializável, abstrato, com finalidades de compra e venda é o espaço da mercadoria e uma lógica e estratégia a nível mundial, que foi potencializado com a urbanização. Segundo Carlos (1979), a cidade está subordinada às leis de acumulação capitalista, uma vez que requer uma base urbana para o seu desenvolvimento, o que evidencia a estreita relação com o processo de urbanização desencadeado pelo modo de produção capitalista.

Arrighi (2008) destaca a importância do solo ao capitalismo ao afirmar que, para a sobrevivência do sistema é necessário espacializar-se, destacando que uma de suas características mais essenciais é a produção do espaço, responsável para sua sobrevivência nos momentos de crises e para sua afirmação global.

Para entender as dinâmicas envolvidas na produção do espaço e das organizações espaciais impostas é necessário entender que sob a ótica capitalista essas transformações não se dão de modo igualitário. Se materializam no solo urbano, combinando aspectos econômicos políticos e ideológicos na disputa do solo urbano, com a sobreposição de uma dominação econômica, marcada pela hegemonia de classes sobre o espaço (HARVEY, 1980).

O espaço é inserido nos circuitos da mercadoria, do dinheiro, como parte da estratégia de conservação do poder da classe dominante. E a classe detentora desse excedente encontra na cidade uma possibilidade de ampliação de territórios, se afirmando como local de dominação de organizações espaciais, como afirma Singer (1977):

Deste modo, a cidade proporciona à classe dominante a possibilidade de ampliar territorialmente seu domínio, até encontrar pela frente um poder armado equivalente, isto é, a esfera de dominação de outra cidade. Assim, a cidade é o modo de organização espacial que permite à classe dominante maximizar a transformação do excedente alimentar, não diretamente consumido por ele, em poder militar e este em dominação política. (SINGER, 1977, p. 17).

O espaço urbano como mercadoria e possibilidade da classe dominante de expandir horizontes e gerar mais-valia, também é o mesmo necessário à produção da vida e do cotidiano das pessoas. Assim, a constante privatização restringe as possibilidades dos espaços de convívio e a vivência coletiva cotidiana.

O espaço então é alvo de uma inerente disputa, em que se encontram diversos sujeitos que atuam de modo concreto, com ações e interferências imbricados nas transformações urbanas, fazendo com que se materializem no espaço e no ambiente construído de maneira desigual. Nessa disputa em que vários sujeitos estão enredados, as novas organizações espaciais são consequência da sobreposição de seus diversos interesses.

A próxima seção dedica-se aos sujeitos produtores do espaço que interferem de modo direto e preponderante na criação de novas organizações espaciais no ambiente construído como a proliferação de ambientes privados e os sujeitos sociais que os vivenciam através do cotidiano. Tal caminho é proposto de modo que posteriormente se compreendam como processos similares que ocorrem

em locais diferentes, geram organizações espaciais semelhantes, como as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados.

2.2 SETOR IMOBILIÁRIO, ESTADO E OS SUJEITOS SOCIAIS NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Tendo em vista que o espaço é transformado pela ação de diferentes sujeitos, é necessário para que se entenda as novas organizações espaciais contemporâneas, compreender quais são eles e como se dão as suas interferências. Para este fim, destacam-se sujeitos atuantes na formação sócio espacial capitalista que têm seus interesses se materializando no ambiente construído, na rede urbana e no espaço intraurbano de forma preponderante.

O empenho de se compreender esses sujeitos na contemporaneidade é feito por vários pesquisadores no sentido de elencá-los e categorizá-los. Corrêa (1995) afirma que o espaço urbano capitalista é engendrado por diferentes agentes que produzem e ao mesmo tempo consomem o espaço, sendo agentes sociais concretos atuando de forma complexa sob a dinâmica de acumulação do capital. Carlos (2011) diz que esses sujeitos poderiam ser categorizados como sendo: o Capital, que visa sua reprodução ampliada, o Estado, responsável pela dominação política do espaço e os sujeitos sociais, aqueles que compreendem a reprodução da vida humana. Já outros autores ampliam a multiplicidade desses agentes categorizando diversos setores representados por uma variedade de grupos: grupos que representam proprietários fundiários; grupos relativos ao Estado, aos governos, às instituições públicas e aos políticos, englobando também para os técnicos e especialistas do setor de planejamento; grupos representados pelas diversas frações do capital, com destaque para o capital imobiliário, que envolve promotores imobiliários, os construtores, os incorporadores e as empresas ligadas ao setor imobiliário, com destaque para as financeiras; os grupos em que se destacam os habitantes, as associações, as cooperativas e os movimentos sociais.

O esforço de agrupar ou categorizar esses sujeitos não é o escopo desse estudo, mas sim apontar dentre o referencial teórico e a pluralidade deles, aqueles que se destacam no que diz respeito à produção dos espaços livres de uso coletivo. Privilegia-se neste estudo a atuação do setor imobiliário, do Estado e dos sujeitos sociais no solo urbano. Destaca-se em particular esses sujeitos pelo fato de serem

parte expressiva envolvida na criação de novas organizações espaciais no ambiente construído da atualidade, não desconsiderando a multiplicidade que envolve outros sujeitos produtores.

Evidencia-se o setor imobiliário por se tratar de uma importante frente para a reprodução de capital, reconfigurando ordenamentos espaciais. Ele é composto por diversos sujeitos desde a base fundiária à comercialização do bem construído, atuando nesse processo de forma a representar os interesses da classe dominante. Paralelamente, o Estado capitalista, também a serviço da classe dominante, tem a função de criar mecanismos para não colocar em risco a propriedade privada, driblando obstáculos a sua instalação. Ele se faz representar por diferentes sujeitos no campo político-administrativo, responsáveis por instrumentos de uso e ocupação do solo e alocação de recursos.

Villaça (2011) afirma que a classe dominante atua na produção material, interferindo em seu valor e seu preço, de modo que detém o controle sobre o setor imobiliário ao mesmo passo que também controla as ações do Estado, abrangendo legislações urbanísticas, localização dos aparelhos de Estado e produção do sistema de transportes. Sendo assim, o estudo não busca compreender o Estado, mas em específico a atuação do Estado capitalista. Da mesma forma, se dá o discurso a respeito do setor imobiliário, que também é assimilado às lógicas de reprodução capitalista e controlado por uma elite econômica.

Harvey (2011) corrobora a ideia de que Estado e capital configuram como agentes sistêmicos, sendo protagonistas da produção espacial da atualidade. Nesse sentido, também destaca que nesse processo as necessidades dos sujeitos sociais são colocadas em plano de fundo:

Por mais que muitos agentes atuem na produção e reprodução da geografia da segunda natureza que nos cerca, os dois principais agentes sistêmicos no nosso tempo são o Estado e o capital. A paisagem geográfica da acumulação do capital está em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas. (HARVEY, 2011, p. 152).

O papel secundário dos usuários da cidade capitalista reforça a necessidade de se acrescentar ao discurso o papel e as necessidades dos sujeitos

sociais, daqueles que se encontram à margem dos processos hegemônicos, mas produzem e se reproduzem no espaço. Compreendendo que esses espaços fazem parte do cotidiano das pessoas, afetando diretamente em seu modo de vida. Entender os papéis desenvolvidos pelos sujeitos aqui elencados, no intuito de verificar quais os seus desdobramentos espaciais, é o escopo das próximas seções. Destrinchar as relações deles com o espaço se torna relevante à pesquisa de modo a investigar de que maneira suas atuações culminam em parcerias público-privadas na criação de espaços coletivos que permitem o uso dos sujeitos sociais.

2.2.1 Setor imobiliário

Com práticas de reprodução do capital no solo urbano se caracterizando como uma mercadoria atrativa ao capitalismo, a terra urbana se torna fonte de rentabilidade. Segundo Harvey (1980), isso ocorre devido a diversos fatores que envolvem localização, reprodução com valor de troca potencial, com usos distintos:

- i. apresenta uma localização absoluta, ou seja, não pode se deslocar livremente;
- ii. é uma mercadoria indispensável à reprodução da força de trabalho e à produção de bens, enfim de reprodução da própria sociedade;
- iii. apresenta menor rotatividade, quando comparado com outras mercadorias, consistindo, assim, em um bem mais duradouro;
- iv. se constitui em algo permanente e na economia capitalista, apresenta-se como valor de uso presente e valor de troca potencial, característica frequentemente relacionada à compra de imóveis como investimento seguro e “imune” a desvalorizações em épocas de crise;
- v. seu uso se estende por um longo período de tempo;
- vi. apresenta ainda usos diferenciados, numerosos e não necessariamente excludentes entre si. (HARVEY, 1980, p. 135–136).

Dessa forma, as terras urbanas são dotadas de um preço, que influencia na configuração espacial das cidades. Segundo Ribeiro (1997), “a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade” (RIBEIRO, 1997, p. 40). O valor da terra representa o reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobre lucros. E sobre essa base fundiária são edificadas construções para os mais diversos fins:

comerciais, residenciais, industriais. E, também, são envolvidas ferramentas de infraestrutura, sistemas de transporte e saneamento etc.

De acordo com Salgueiro (1994), ao compilar as ideias de Harvey e Lefebvre, do ponto de vista do capital, ocorre a transferência de capital do circuito primário de acumulação – correspondente à esfera produtiva- para o circuito secundário –englobando a produção do ambiente construído- ou para o setor terciário – responsável pelas atividades indispensáveis à inovação no circuito produtivo. Isso acontece em períodos de excesso de liquidez ou problemas de acumulação no setor produtivo.

O imobiliário como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não-duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel desse setor não deixa de crescer. Na medida em que o circuito principal, o da produção corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase que exclusivo de “formação do capital”, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial. (LEFEBVRE, 1999, p. 146–147).

Nesse processo de valorização do setor secundário, abrangendo o ambiente construído, o setor imobiliário se destaca, se tornando peça fundamental na constituição do espaço urbano atual, potencializando a transformação do espaço urbano em uma postura extensiva. Segundo Botelho (2007b), o setor imobiliário e de construção auferem lucros superiores à média da produção industrial, tratando-se de uma fonte de mais-valia considerável.

O setor imobiliário, regido pelo capital imobiliário, envolve vários sujeitos que atuam através de atividades diretas e indiretas no mercado imobiliário, promovendo reconfigurações espaciais. Ele engloba proprietários fundiários, empresários/incorporadores, produtores de materiais de construção, comerciantes de

materiais de construção, indústria da construção civil, promotores, entre outros sujeitos (BOTELHO, 2007b).

Sendo assim, para que um investimento imobiliário se materialize é necessário o envolvimento de várias partes. Primeiramente destaca-se proprietário fundiário, agente estratégico para o surgimento de novas configurações espaciais. Segundo Harvey (2011), os proprietários fundiários têm grande representatividade no espaço edificado da cidade, pois ele representa tanto um ativo capaz de gerar renda quanto uma possibilidade de absorver excedentes de capital:

pois é justamente por meio da realização de novas geografias que os proprietários (em aliança com desenvolvedores, interesses da construção e, claro, financiadores onipresentes) avançam a sua posição de classe, além de trazer soluções-chave para o problema da absorção do excedente de capital. (HARVEY, 2011, p. 149).

O proprietário fundiário pode ser caracterizado como uma pessoa física ou possuir natureza jurídica de diversas áreas de atuação. São os responsáveis por vender a terra transformando-a em capital. A ocasião da venda também dá proeminência ao papel do proprietário por ser ele o responsável por decidir qual o momento propício à extração de maior rentabilidade. Dessa forma, impactam na própria precificação fundiária da cidade. Segundo Ribeiro (1997), isso altera a estrutura da propriedade da terra, delineando seu ritmo de crescimento e a conjuntura econômica de maneira geral. A depender de cada situação, muitas vezes o proprietário fundiário limita-se a venda da base fundiária, delegando aos incorporadores a função de se extrair renda do ambiente edificado sobre a terra.

A incorporação de um empreendimento atua de forma a gerar valor no solo urbano. De acordo com Almeida (apud SILVA, 1995), para que se efetue são consideradas diversas variáveis, dentre elas estão o valor da terra vinculado a sua localização, a oferta e disponibilidade de terrenos, da eficiência dos meios de transporte e segurança, entre outras. No que tange à normatização, no Brasil a incorporação imobiliária passa a ser regulamentada em 1964, com a Lei n.º 4.591, 16 de dezembro de 1964. A lei considera incorporação imobiliária a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações” (BRASIL, 1964, p. 11683). Melazzo (2010) afirma que no processo de valorização do solo urbano o capital incorporador

transforma-o buscando internalizar na forma de lucros o excedente que seriam apropriados de outra maneira pelo proprietário fundiário.

O incorporador é, então, aquele que torna viável a execução do empreendimento e tem a função de garantir o retorno do aporte de capital investido. Para Ribeiro (1997), “o incorporador imobiliário é um agente suporte do capital comercial necessário à produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção” (RIBEIRO, 1997, p. 97). Para que esse processo ocorra, várias etapas são necessárias, desde a definição da natureza do empreendimento e da verificação da viabilidade econômica, à elaboração de um projeto, com a retirada das informações junto a prefeitura a respeito do terreno e com as definições de construção que serão executadas na obra. Nesta etapa, cabe-se destacar também a atuação de agentes da construção civil, como produtores dos materiais de construção, uma vez que viabiliza a consolidação dos empreendimentos através do fornecimento de insumos, sendo fundamentais a reprodução do capital.

Após a incorporação e início das construções o empreendimento é lançado no mercado imobiliário. A tarefa da venda imobiliária é delegada na maioria das vezes a uma corretora de imóveis, incumbida de comercializar e lançar o empreendimento no intuito de vender unidades desde a planta. Nesse sentido a atividade de marketing é fundamental, pois é responsável por atribuir significados aos produtos imobiliários. Nesse caso, cabe retomar as ideias de Lefebvre (2001), ao afirmar que: “cada objeto, cada bem, se desdobra numa realidade e em uma imagem, fazendo com parte essencial do consumo” (LEFEBVRE, 2001, p. 69). A ambiguidade entre a realidade e a dissimulação dela na publicidade dos empreendimentos, fazem com que não se vendam apenas imóveis, mas uma reunião de signos que entrelaça padrões e estilos de vida baseados em aspectos individuais de distinção social.

Segundo Santana (2013), o mercado se apoia na criação de novas necessidades, introduzindo aspectos novos no intuito de agregar valor e ser um diferencial. Segundo a autora, essas novas necessidades podem ser de várias ordens: “físicas, sociais, espaciais, de retorno à natureza, de segurança, de lazer, de serviços, de custos, de pagamento, entre outras.

Ao comercializar edificações ainda no estágio da planta, garante com que o investidor incorporador assimile parte do capital como retorno que permite o próprio custeio da obra. Para Azevedo (1982), o lucro obtido pelo incorporador deve ser no

mínimo igual à remuneração de um capital igual aplicado no mesmo período submetido às taxas médias do mercado.

Nesse processo de venda, os empreendimentos são lançados no mercado imobiliário de forma integrada e articulada de forma a incorporar o capital financeiro. No Brasil, em consonância com o desenvolvimento industrial do país, teve o mercado imobiliário formal consolidado na década de 1960 (SOUZA, 1994). A criação do BNH, Banco Nacional da Habitação, em 1964 nesse processo é marcante, construindo moradias populares nas periferias das cidades e financiando moradias para a classe média em áreas mais com maior disponibilidade de recursos e infraestruturas (MARICATO, 1997). Com o desmantelamento do BNH, o setor imobiliário sofreu grandes mudanças internas e potencializadas também pela queda de ofertas de crédito imobiliário dos anos de 1990, o mercado se redireciona para as classes detentoras de maior poder aquisitivo.

Outros fatores também modificaram o potencial do setor imobiliário, especialmente no Brasil, através de instrumentos regulatórios do mercado imobiliário. Destaca-se a Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (BRASIL, 1997) que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. A medida tornou possível a transformação de bens imóveis em títulos a serem negociados no mercado financeiro, convertendo crédito imobiliário proveniente de bancos e construtoras em títulos (CRIs). O mercado imobiliário então aliou-se ao capital financeiro, com a participação de diversas empresas na bolsa de valores, ampliando escalas de atuação através de todo o território nacional.

Dessa forma, o mercado financeiro, tem grande importância na expansão do setor imobiliário, uma vez que a aliança entre capital financeiro e imobiliário determina a lógica de expansão da cidade, revelando como a reprodução do capital conecta-se à realidade urbana material (MELAZZO, 2015; SHIMBO, 2010). Como também explicita Botelho (2007b):

Da mesma forma que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis passam a ser “bens móveis”, que circulam através dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser transformados em dinheiro. Para que possa haver um valor de troca do espaço, é necessário que haja também intercambiabilidade de frações desse espaço, que é conseguida através do fracionamento e da homogeneização de parcelas crescentes do espaço (a produção de “células” intercambiáveis). Nesse sentido, a propriedade fundiária (e suas metamorfoses em

direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de intercambiabilidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária. (BOTELHO, 2007b, p. 18)

Essa articulação entre mercado imobiliário e financeiro ganhou ainda mais amplitude, com a abertura de capital de empresas ligadas a construção civil a serem comercializadas na bolsa de valores. Botelho (2007b) caracteriza esse processo como “financeirização do imobiliário”. Assim a acepção do espaço como mercadoria toma outras proporções à medida que o potencializa como um produto imobiliário.

Com a regulamentação do mercado imobiliário criou-se o estímulo ao financiamento por bancos privados. De acordo com Shimbo (2010), isso possibilitou com que incorporadoras e construtoras captassem recursos a fim de aumentarem a sua capacidade de giro de capital. Isso faz com que parte do capital seja redirecionado para outros investimentos, aumentando a velocidade de reprodução do capital.

Como reflexo dessa integração com o setor financeiro e essa nova regulamentação do mercado se tem um impulsionamento de toda a construção civil, devido a possibilidade de transformar todos os produtos, até mesmo as dívidas em títulos que são disponibilizados para venda. Nesse contexto, a produção imobiliária se torna relevante tanto em relação aos contextos econômicos, quanto aos impactos urbanos, não sendo apenas um reflexo, mas um ativo importante de transformação do tecido urbano (FIX, 2011). Assim, o setor imobiliário tem destaque na produção da cidade à medida que pode alterar sua própria estrutura interurbana. Isso implica em outro fator que envolve o processo de especulação imobiliária, caracterizada por Salgueiro (1994) como a apropriação da promessa de ganhos futuros onde se exprimem, moldam e conduzem as vontades coletivas, tal fator se estabelece devido à volatilidade dos valores dos imóveis.

Para Rolnik (2015), atualmente configura-se uma nova geografia da produção imobiliária no Brasil, ancorada em um circuito de produção e consumo da moradia que se edifica desde a última década, articulando agentes produtores, Estado e capital financeiro. Corroborando com as ideias da autora, Carlos (2009) afirma que atualmente se vê uma transformação na maneira com que frações do capital financeiro vêm sendo aplicados nas cidades, com parcelas migrando do setor

produtivo industrial ao setor imobiliário, ligadas a um conjunto de indústrias voltadas à construção civil.

Posto que o setor imobiliário utiliza-se do capital imobiliário para extração de renda do solo urbano através da participação de diversos sujeitos: proprietário fundiário, incorporador e sujeitos necessários à construção e comercialização de bens imóveis, em articulação com o mercado financeiro, reconhece-se também o papel do Estado, que atua no sentido de garantir a base para que essas práticas aconteçam. Segundo Botelho (2007b) é praticamente impossível na contemporaneidade um capitalista sozinho reproduzir as melhores condições existentes na cidade para determinado empreendimento, isso devido ao fato de considerar que “uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples, equipamentos coletivos, meios de transportes, etc.” (BOTELHO, 2007b, p. 76). Para o entendimento de seu papel, a seção que se segue busca compreender de que modo o Estado atua no solo urbano de modo a orientar e determinar novas organizações espaciais.

2.2.2 Estado

A atuação do Estado no solo urbano é peculiar uma vez que além de um sujeito produtor do espaço, responsável diretamente pela realização de obras públicas e institucionais é também o agente regulador das diversas frações do capital. Cabendo-lhe a função de ordenar o processo de reprodução e produção do espaço.

Segundo Harvey (2005), ele se origina da contradição entre os interesses individuais e os interesses coletivos. Para o autor, o Estado é “o produto da sociedade num estágio específico do desenvolvimento, é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa autocontradição insolúvel, e está rachada em antagonismos irreconciliáveis, incapazes de ser exorcizados” (HARVEY, 2005, p. 79). O Estado tem, portanto, a função primária de agir em nome da vontade coletiva, assumindo uma posição de neutralidade frente às divisões de classes. Entretanto, segundo Harvey (2005) esse Estado originário da sociedade se coloca acima dela, alienando-se dela.

Como no sistema capitalista tudo está subordinado às lógicas de reprodução do capital, encontra-se o Estado não representando um todo uníssono, mas tendo grupos específicos da sociedade, representados pelas classes dominantes

com maior poder de voz. A atuação do Estado é contraditória, uma vez que sofre pressões da classe dominante, ao mesmo tempo em que tem o dever de garantir o bem comum da sociedade. No seio desses próprios grupos dominantes existem fissuras, conflitos de interesses de modo que se ocorra um jogo instável de interesses entre esses grupos.

Segundo Castells (2000), a intervenção do Estado no ambiente construído favorece os interesses capitalistas. Esses interesses claramente desiguais são disseminados de forma dissimulada, com a propagação de ideologias que parecem representar um interesse comum, alheia à dominação de classes. Harvey (2005) afirma que “os interesses de classe são capazes de ser transformados num interesse geral ilusório devido ao poder da classe dominante de universalizar ideias dominantes.” (HARVEY, 2005, p. 81). Sendo assim, são apresentadas ideias como se fossem homogêneas, como afirma Harvey: “As noções de justiça, direito, liberdade são apresentadas como se tivessem um significado independente de qualquer interesse de classe específico.” (HARVEY, 2005, p. 81). Essa difusão de ideais universais pode ser potencializada também através do controle da mídia e de frações da produção intelectual.

A permeabilidade do Estado aos interesses das classes dominantes é materializada na sua relação com o espaço de forma direta por meio de suas ações. Um dos papéis clássicos de atuação do Estado no solo urbano é a concessão de infraestruturas a determinada parcela do território. A partir de alocações de recursos no solo urbano, é responsável pela implantação de vias de acesso, sistemas hidrossanitários, equipamentos de atendimento à população, entre outros. Tal atuação é de extrema importância para a expansão do capital imobiliário no solo urbano, uma vez que ao oferecer infraestruturas, direciona investimentos e interfere ativamente no valor do solo urbano (BOTELHO, 2007b; CORRÊA, 1995).

Ao mesmo tempo em que o Estado produz o espaço, ele também o regula. Haal afirma que a cidade, além de produzida, é também regulada, pelo Estado “preparando o jogo para a ação de outros agentes sociais” (HAAL apud POGGIALI, 2019, p. 358). Segundo Carlos (2011), “a natureza da intervenção do Estado garante a exploração multiforme e a igualdade na exploração mútua e recíproca, enquanto a lei garante a igualdade e, nesta, a manutenção da desigualdade” (2011, p. 65). Essas ações ocorrem por meio de políticas públicas, através de instrumentos legislativos reguladores do uso, ocupação e parcelamento do solo.

De acordo com Botelho (2007b) o Estado tem a função de desobstruir a criação de novos empreendimentos em detrimento de outros referentes que possa beneficiar a democratização do espaço. Entretanto, essa regulação se mostra flexível, com políticas públicas que atendem determinada fração urbana, em detrimento de outras, possuindo formas de intervenção distintas a favor de uma classe.

Harvey (2005) afirma que o ser humano cria o Estado como um instrumento para sua própria dominação, entretanto, segundo o autor, “esses diversos instrumentos de dominação – em particular, a lei, o poder de tributação e o poder de coação – podem ser transformados, pela luta política, em instrumentos para dominação de classe” (HARVEY, 2005, p. 80).

A regulamentação do uso do solo urbano também direciona investimentos, tendo relação direta com a construção de infraestruturas necessárias, por exemplo. Essa relação entre o Estado capitalista e o mercado imobiliário resulta em políticas que criam e recriam a infraestrutura necessária para a realização destes novos espaços, através mecanismos legislativos como a redefinição das leis de zoneamento e da desapropriação de áreas necessárias à construção de novos empreendimentos. A atuação do mesmo é fundamental na ordenação do espaço, pois ele o negocia, criando possibilidades de rearranjo espacial, como verificado em flexibilizações legislativas a empreendimentos e em operações urbanas (BOTELHO, 2007a).

Sendo assim, o espaço urbano é o reflexo dos problemas e contradições decorrentes da ação ou da ineficiência do Estado. No sistema capitalista, o Estado está vinculado aos interesses da classe dominante, com a função de não colocar em risco a propriedade privada, cumprindo a função da reprodução ampliada do capital. Isso ocorre com a atuação do mesmo em articulação com o mercado imobiliário, de modo a criar mecanismos que facilitam a sua ação, sendo sua atuação e possibilidade de expansão condicionada a ele.

O Estado capitalista tem em seu cerne a contradição entre interesses privados e coletivos. Ainda que por sua gênese tenha a função de agir por um bem comum e garantir a função social da terra, a ação do Estado no solo urbano se dá de forma complexa direta ou indiretamente. Abrange concessões de infraestrutura e ações regulatórias capazes de gerar novas organizações espaciais. Nesse âmbito a ação do Estado influencia diretamente no ambiente construído e no ambiente urbano, influenciando a produção do espaço e conseqüentemente, o cotidiano das pessoas.

2.2.3 Sujeitos sociais

No processo de reprodução do capital parte da participação dos sujeitos é minguada, com a sobreposição do valor de troca. O espaço como condição da reprodução social, passa de modo tão natural e despercebido que por vezes é desconsiderado. Isso ocorre de tal modo que a população de baixa renda, os trabalhadores, denominados por Milton Santos (1994) como homens lentos, representam uma parcela da sociedade colocada em segundo plano, subordinada aos interesses das classes dominantes. As alianças entre setor imobiliário e Estado acarretarem uma produção espacial fundada no valor de troca, entretanto não se podem excluir os valores de uso do espaço que os sujeitos sociais estabelecem.

Os processos gerais que abarcam os campos econômicos e políticos estão intrinsicamente ligados com os campos culturais e sociais do espaço sendo inerente uma mútua influência entre os espaços produzidos pelos processos globais e os espaços produzidos e vividos pelos sujeitos sociais. Segundo Lefebvre “essas transformações da vida cotidiana modificaram a realidade urbana, não sem tirar dela suas motivações. A cidade foi ao mesmo tempo o local e o meio, teatro e arena dessas interações complexas” (LEFEBVRE, 2001, p. 57).

O espaço é o reflexo de cada sociedade e ao mesmo tempo é a condição para a reprodução da vida humana, como aponta Carlos (2011) ao colocar o espaço como “condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade”. Nele sujeitos desenvolvem desde suas atividades triviais rotineiras e necessárias a sua sobrevivência, como também o trabalhar, o morar, o lazer.

É no espaço onde são construídas memórias e identidades. Lefebvre (2006) aponta que a produção do espaço engloba a produção da própria vida e a importância dos valores de uso criados por uma sociedade.

No âmbito da dialética do sujeito com o espaço urbano Lefebvre (2001) aborda a questão do direito à cidade, como o direito do sujeito a usufruir de maneira plena todos os aspectos da vida nas cidades.

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade. (LEFEBVRE, 2001, p. 134).

Nesse sentido o direito à cidade se configura como um direito ao espaço de uma maneira mais ampla, alheia ao domínio econômico. De acordo com Harvey o direito a cidade “não surge fundamentalmente de diferentes caprichos e modismos intelectuais [...]. Surge basicamente das ruas, dos bairros, como um grito de socorro e amparo de pessoas oprimidas em tempos de desespero” (HARVEY, 2014, p. 15).

Para o autor o direito à cidade é um direito do sujeito e sobretudo da coletividade “É a liberdade de “fazer e refazer a nós mesmos e a nossas cidades, [...], é um dos nossos direitos humanos mais preciosos, ainda que um dos mais menosprezados” (HARVEY, 2014, p. 28).

Desse forma, ao se pensar o espaço, em especial o espaço urbano, é necessário se considerar a dimensão do sujeito, não só como usuário, mas como produtor. No que tange ao ambiente construído, segundo Gehl (2013) o mesmo deve ser projetado de modo a compreender a dimensão humana e estar integrado ao planejamento e desenvolvimento de uma cidade. No cenário urbano, Jacobs ao discorrer sobre a vida urbana, afirma que ela só surge quando existem as oportunidades concretas, tangíveis, de que necessita [...] se elas não existirem, os contatos públicos nas ruas também não existirão” (JACOBS, 2011, p. 75).

Tem-se, portanto, por um lado à produção do espaço condicionada pela ação do capital e do Estado e por outro o espaço como condição necessária ao cotidiano das pessoas. Não se trata de uma dicotomia, mas de uma sobreposição de usos do solo que se dá de maneira desigual. É essa coexistência de interesses que faz com que o solo destinado à função de mercadoria seja alvo de apropriações distintas, pois a sociedade não atua solidária a esses processos, atua também contraditoriamente, através de apropriações e resistências.

Esses conflitos se desenrolam no cotidiano vivido pelas pessoas, quando o valor de troca do espaço capitalista encontra os valores de uso. Segundo Carlos (2001): “O conflito é produto da contradição entre o espaço vivido como valor de uso e o espaço que se reproduz, tendencialmente, como valor de troca; um conflito que se desenvolve na vida cotidiana e se manifesta como problemática espacial” (CARLOS, 2011, p. 286).

Essa problemática espacial abordada pela autora também é estudada por outros autores. Rolnik (2015) afirma que apesar de controle do espaço pelo capital e pelo Estado, é inerente a tensão que nele existe, uma vez que ocorrem lutas e resistências às apropriações do espaço. Esses conflitos são evidenciados no cotidiano

das pessoas que como sua interação através da corporeidade, com suas intenções e subjetividades produzem também o espaço.

Os movimentos sociais são ininterruptos, necessários à reprodução da vida e são constantemente moldados através de controles e barreiras perceptíveis e imperceptíveis cotidianamente. Nesse sentido as configurações espaciais dialogam com o sujeito de modo a conduzir o seu ir e vir nas cidades. Não só o espaço construído em si, mas também as atividades e dinâmicas inerentes a determinado espaço, de modo que compreender os papéis e os reflexos das organizações espaciais na vida das pessoas e como elas também o produzem, é um fator importante ao estudo de um objeto e do espaço urbano.

2.2.4 Algumas considerações

A leitura da ótica capitalista é fundamental devido a sua indissociabilidade com o espaço. As dinâmicas capitalistas apontam para uma produção espacial geral que reflete as características do sistema, sendo o ambiente construído e o espaço urbano, reflexos desses processos. Isto reflete em organizações espaciais homogêneas no tecido urbano, não obstante de suas características particulares.

A complexidade de atuação dos agentes sociais acarreta uma contínua reorganização espacial, que se dá via parcerias estabelecidas entre o Estado e o capital, criando organizações espaciais que refletem de modo indireto ou direto, interfaces público-privadas.

Essa atuação conjunta provoca a valorização de áreas seletivas do espaço urbano, que sofrem um processo de exploração do solo através do ambiente construído com os processos de adensamento e verticalização. O que provoca deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças, coercitivas ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Fazendo com que o espaço se materialize de forma desigual, privilegiando o acesso à classe dominante e restringindo possibilidades de usos coletivos do espaço.

Nessas frações do território que permitem ao capital a retirada de lucros de maneira mais representativa são constantemente lançados novos produtos imobiliários que são vendidos com a disseminação de novas necessidades. Esses novos produtos apesar de serem produtos diretos do setor imobiliário, também estão

subordinados à ação do Estado, com a oferta de infraestrutura e sob regulações específicas. Sobre essas interações público-privadas e as organizações espaciais que delas são resultantes, se debruça a próxima seção.

3 INTERFACES PÚBLICO-PRIVADAS E NOVAS ORGANIZAÇÕES ESPACIAIS

As forças produtivas capitalistas representam uma reorganização do espaço urbano. Através do processo de dominação por determinadas frações da sociedade, são impostas modificações às cidades, subordinadas às funções de reprodução do capital. Dessa forma, o espaço é modificado como produto concreto, impactando na organização espacial das cidades, como corrobora Singer (1977) ao dizer que a constituição das cidades é ao mesmo tempo uma inovação na técnica de dominação e na organização da produção: “Ambos os aspectos do fato urbano são analiticamente separáveis mas, na realidade, soem ser intrinsecamente interligados.” (SINGER, 1977, p. 17).

Mumford (1982), já sinalizava essas novas reorganizações espaciais ao dizer que o advento do capitalismo fez com que fosse sendo delineado e manipulado o solo e o ambiente construído da cidade: “os interesses do dinheiro progressivamente dominaram os interesses da terra, no traçar e construir os novos bairros da cidade” (MUMFORD, 1982, p. 51). Segundo o autor, com o solo sendo reduzido a unidades monetárias de compra e venda, a sua utilidade geral era a troca, e não havia adaptações específicas a cada paisagem, o valor de mercado era a expressão de seu único valor. A cidade então passa a ser produzida como uma aglomeração de edifícios alugáveis, com eixos de expansão diversos, apenas limitados por grandes obstáculos físicos. Sendo o ambiente construído padronizado, com base no lote retangular, uma “unidade padrão de ampliação da cidade” (MUMFORD, 1982, p. 456). Essa modificação espacial afeta toda a sociedade, segundo Mumford (1982), a cidade antes tida como ponto de encontro, reunião das famílias e de pessoas, é desmantelada pelo sistema, atuando nas cidades e com ênfase na especulação, modificou a estrutura da vida urbana com uma nova ordem de base impessoal, do dinheiro e do lucro.

Esse espaço é homogeneizado, fragmentado e hierarquizado, como afirma Lefebvre (1980), com a repetição monótona de elementos que conformam o espaço, a fragmentação de áreas funcionais da cidade e a presença de áreas valorizadas e áreas desvalorizadas. A mercantilização da cidade faz com que a classe detentora de poder possua o domínio das áreas mais nobres das cidades, dotadas de maior infraestrutura e serviços. É o que Lefebvre (1999) destaca como “positividades do urbano”, em muitos casos os habitantes são expulsos da cidade e de áreas mais valorizadas, para ceder lugar às classes de maior poder aquisitivo com a privatização do espaço.

Com a atuação de diferentes sujeitos no solo urbano ele é transformado. Segundo Harvey (2005), o capitalismo faz com que se ocorram metamorfoses de formas e funções, buscando o equilíbrio entre o valor de investimentos passados no ambiente construído, ou abrir frente para novos empreendimentos. Essas realocações reorientam os fluxos de mercadorias e pessoas fazendo com que se encontrem no solo urbano localizações diferenciadas a partir do valor agregado a esses locais, o que provoca divisões sociais e simbólicas no espaço.

Como o processo de materialização do capitalismo em solo urbano, encontramos as cidades modificadas pela ação do capital, o que pode ser verificado com os crescentes avanços do mercado imobiliário em determinadas porções do território no âmbito do ambiente construído e junto a isso a deficiência de áreas livres de acesso à população. Isso se reflete nas grandes metrópoles brasileiras como Rio de Janeiro e São Paulo e, também, em algumas cidades médias.

Nesse contexto, deparamo-nos atualmente com uma realidade em que a esfera privada tem penetrado no cenário urbano, de modo a interferir de modo contundente no urbanismo e no ambiente construído. Esse processo faz com que os espaços sejam ressignificados através domínio da propriedade privada, alguns com ideais de espaços de uso comum, e por meio de parcerias público-privadas em que o Estado se alia ao capital, tendo como resultado algumas organizações espaciais também se revestindo do ideal de uso coletivo.

Essas novas formas de ordenamento do espaço baseadas no sistema de valorização fundiária, criam morfologias urbanas bem como outras formas de se organizar no espaço, marcadas pelo adensamento e verticalização em áreas específicas da cidade. Juntamente com a ação do setor mobiliário e do Estado emergem novas formas dos ambientes construídos que vislumbram a reprodução do capital tendo como uma de suas estratégias a inovação de produtos imobiliários. Esse processo ocorre com a introdução de novas organizações espaciais, com a materialização de condomínios fechados, shoppings centers, entre outras organizações espaciais destinadas principalmente às classes com faixa de renda média a alta.

Nesta seção, pretende-se exemplificar como se dão esses processos de forma a originar espaços que possuem interfaces complexas entre público e privado, com o adensamento e a verticalização em determinadas frações do espaço, e a criação de novos produtos imobiliários.

3.1 PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO E AS INTERFACES PÚBLICO-PRIVADAS

O espaço construído urbano, produzido no período contemporâneo de acordo com as lógicas de reprodução do capital, é determinado pela ação de diversos sujeitos em que se deu ênfase para a ação do setor imobiliário e do Estado, devido à importância deles na produção desse espaço. Segundo a lógica capitalista, de extração de maior lucro do solo urbano, com a atuação do setor imobiliário em consonância com o Estado, a morfologia da cidade é alterada, fazendo com que o espaço seja impregnado de disparidades, ocorrendo a transformação do ambiente construído no intuito de criar espaços alugáveis. Segundo Carlos (2001):

[...] a generalização do valor de troca no espaço, englobando-o ao mundo da mercadoria aparece como possibilidade de realização do consumo produtivo. O espaço, nesta condição, se reproduz enquanto mercadoria sob a forma de áreas incorporáveis para a construção de prédios [...] a partir das necessidades de crescimento do mercado imobiliário. (CARLOS, 2001, p. 4).

A natureza capitalista do espaço faz com que ele esteja sobre dois regimes de propriedade, o público e o privado sendo, portanto, delineado sob os interesses do setor imobiliário e do Estado. Entretanto, a partir da interação do sujeito com o ambiente, a caracterização jurídica do espaço é extrapolada. As questões que envolvem a caracterização e definição de público e privado é esforço de alguns autores justamente devido ao fato de as interfaces público-privadas contemporâneas irem além do estatuto jurídico do espaço. Deste modo, a definição de organizações espaciais vai além da oposição binária direta *público versus privado*, com a presença de fronteiras frágeis e mutáveis entre eles.

Para Queiroga (2012), espaço público é aquele de propriedade pública, podendo ou não ser de acesso coletivo. Nesse sentido, constituem espaços que são de acesso irrestrito como as ruas, vias, praças, parques e também espaços de restrição de acesso como prefeituras, instituições de ensino e hospitais. Já o espaço privado é o espaço de propriedade de pessoa física ou jurídica. Da mesma forma que os espaços públicos, no que diz respeito à utilização podem permitir ou não o uso coletivo. Englobam edifícios e suas extensões, parques temáticos, estádios, entre outros exemplos.

No que diz respeito à utilização, o espaço urbano se revela ainda mais complexo uma vez que espaços de natureza jurídica pública podem ser de uso coletivo ou de uso restrito, o que se pode verificar de modo semelhante em espaços privados. Desta forma não devem ser feitos reducionismos, baseando-se em regimes de propriedades, como conceitos absolutos e excludentes. Isto devido ao fato de que podem existir espaços juridicamente públicos, que não satisfazem plenamente o uso público e espaços privados em que o uso coletivo pode permitir a realização da vida pública. Nesse sentido, também aponta Cortês ao afirmar que “o espaço, tanto público quanto privado, é antes de tudo um lugar praticado que aparece – se constitui na ação” (CORTÊS, 2008, p.72).

Carlos (2013), ao discorrer sobre os espaços públicos defende que sua definição não é dada por sua oposição ao privado, mas sim pela multiplicidade de apropriações e diversos sentidos para a sociedade em função de culturas, hábitos, costumes:

O espaço público, por sua vez, tem uma multiplicidade de sentidos para a sociedade em função da cultura, hábitos, costumes, que não pode ser negligenciado.[...] Portanto, os espaços privados e públicos são marcados por formas de apropriação diferenciadas, enquanto momentos privilegiados que constituem a identidade cidadão/cidade em sua indissociabilidade, apesar de constituírem-se, historicamente, como contraditórios: o dentro e o fora, o individual e o coletivo, o protegido e o violento. (CARLOS, 2013, par. 19).

A autora também destaca que na atualidade o espaço dado como público vem se restringindo à contemplação passiva, assumindo papéis importantes de dissimulação da participação do indivíduo no projeto coletivo da cidade (CARLOS, 2013). Esses espaços mascaram uma importante função dos espaços públicos em sua essência, a posição dos espaços públicos enquanto palco de ação política, como destaca Hannah Arendt (2000) e Jürgen Habermas (2003). Na obra de Arendt, o espaço público aparece enquanto lugar da ação política. Na concepção de Arendt, a ação política é uma atividade que comprova imediatamente a pluralidade da condição humana. Para Gomes (2002), espaço público não é aquilo que não é privado, nem apenas se define pelo acesso livre, é o local da prática da cidadania, de onde se origina um fato político que poderá dar origem a uma nova ordem social.

Essas modificações são resultado de ações do setor imobiliário que com a anuência do Estado cria arranjos espaciais novos, marcados pela crescente privatização do espaço e a diminuição da representatividade dos espaços públicos. Isso permite que sejam evidenciados alguns processos que vem ocorrendo em maior amplitude no ambiente construído contemporâneo: a privatização de espaços públicos tradicionais, delegando à esfera privada a responsabilidade de seu gerenciamento e a manutenção e a proliferação de espaços que se camuflam como espaços públicos através do ideal de uso comum e coletivo, mas que são de iniciativas privadas.

Segundo Serpa (2007), o processo de privatização dos espaços públicos é evidente e provoca a acentuação da segregação socioespacial nas cidades na atualidade. Para o autor, em diversas cidades brasileiras, o lazer e o consumo são os motivos principais dos projetos de produção e transformação dos espaços públicos, que tem como públicos alvos fundamentais as classes médias e as elites. Modelo esse que, segundo o autor, foi inspirado nos projetos de reurbanização norte-americanos, que hoje se espalharam por todo o mundo capitalista (SERPA, 2004). Muitas vezes, a presença desses empreendimentos, a depender de seu porte, aponta até para a criação de novas centralidades, alterando a morfologia da cidade em múltiplos graus de complexidade.

Segundo Gomes (2002), hoje há uma multiplicação de espaços que são comuns, mas que não se configuram como espaço público. Esses fenômenos são evidenciados no ambiente construído através de ações pontuais do Estado com terceirizações, contratos, concessões, gestões compartilhadas. Outra forma de atuação do Estado é através de parcerias público-privadas (PPPs), que acarretam mudanças de maior magnitude abrangendo instrumentos legislativas que envolvem a escala urbana.

As PPPs integram-se ao ideário do Estado neoliberal com a minimização do papel do Estado e o triunfo dos interesses da cidade-mercadoria. Segundo Silva (2004), elas surgiram com inspiração na iniciativa inglesa denominada *Public-Private Partnership* que tinha por objetivo não sobrecarregar o orçamento do governo através da captação de capital advindo da iniciativa privada. Essa relação entre poder público e privado ocorre em diversos países e se reflete também no Brasil como forma de captar provisões privadas que visariam atender interesses coletivos.

Com o Estado atuando servindo aos interesses do capital, em especial o capital imobiliário, assume uma posição dúbia de não colocar em risco a propriedade

privada ao passo que também tem por objetivo, garantir a função social e coletiva do espaço. Nesse sentido, Maricato e Ferreira (2002), ao refletirem sobre as alianças público-privadas no Brasil, elencam o Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, como marco, em que a função social da propriedade é abordada e são adotados instrumentos legislativos que visam abranger essa finalidade, como a adoção, por exemplo, das operações urbanas consorciadas. Destacam que não se tratou de um instrumento novo, pois já havia sido utilizado em outros locais. No entanto, põe em xeque qual seria a real validade dessas parcerias:

As operações urbanas podem ir além de um conjunto de lucrativas operações imobiliárias? Elas poderão ser utilizadas de fato para engendrar “melhorias sociais” e “valorização ambiental” como reza o Estatuto da Cidade? Elas constituem essa excepcional fonte de recursos para um poder público falido como apregoam alguns? (MARICATO; FERREIRA, 2002, p. 216).

Compans (2005), Ferreira (2003) e Fix (2011) enxergam a parceria público-privada como instrumento para se viabilizar a cidade-mercadoria no contexto de produção do espaço urbano contemporâneo. Essas parcerias se estabelecem de diversas maneiras e se refletem nas políticas urbanas municipais.

Está presente em processos de renovação urbana- viabilizando a construção e a operação de infraestruturas e equipamentos coletivos; na construção de equipamentos públicos e na destinação de espaços privados ao uso coletivo. Elas são estabelecidas como uma via de mão dupla entre Estado e capital imobiliário. De acordo com Cardoso (1997), “A participação da iniciativa privada, sob a forma de recursos para a realização de obras, tem como contrapartida a transformação dos parâmetros urbanísticos através da permissão para usos antes vedados ou do aumento de potencial construtivo” (CARDOSO, 1997, p. 107).

As parcerias público-privadas fazem com que sejam delineadas formas espaciais distintas inseridas no contexto da cidade como mercadoria. Elas refletem o triunfo do espaço mercadoria através de iniciativas privadas de dominação e a desvalorização do valor de uso do solo ao diminuírem possibilidades de espaços públicos nos cotidianos das pessoas, criando espaços coletivos que apesar de permitirem o uso da população estão sob um controle privado. A intervenção proposta a esses novos empreendimentos fazem com que se torne dúbia a classificação público ou privado, não no que diz respeito a sua conceituação, mas no que tange ao

seu uso, ou seja, na interação das pessoas com o espaço. De maneira que a forma edificada interfere no espaço tradicional público ao introduzir o uso coletivo com a articulação de usos. Segundo Mahfuz (2011):

[...] o espaço público já não se restringe aos tipos básicos de espaço aberto da cidade tradicional, a rua, a praça e o pátio [...] Muitas atividades públicas anteriormente associadas com o espaço aberto, estão se transferindo para o interior dos edifícios que se tem como características principais o uso misto, a tridimensionalidade, a estratificação [...]. (MAHFUZ, 2011, p. 72).

Verifica-se então que a dualidade, público versus privado, não contempla a multiplicidade das novas organizações espaciais. O que se percebe são espaços que apesar de não se isentarem da natureza jurídica privada, permitem o uso coletivo da população.

3.2 NOVAS CONFIGURAÇÕES ESPACIAIS: ADENSAMENTO E VERTICALIZAÇÃO

Com a cidade como a matéria-prima para a instalação da vida privada, são produzidos empreendimentos imobiliários, que com anuência do Estado, se reproduzem em formas espaciais que atendem a classe dominante.

Nas áreas consideradas pelo capital como portadoras de maior potencial, a cidade se adensa e se verticaliza, sendo o adensamento e a verticalização uma das várias estratégias do capital de se extrair maior valor de determinada parcela do solo. Essas áreas tradicionalmente localizavam-se nos centros das cidades, onde se detinha a maior parte da oferta de serviços e comércio, entretanto a partir dos anos de 1970 e 1980 as cidades passam a se tornar multipolarizadas, com investimentos distribuído em porções fragmentadas do território (SPOSITO, 2007). As áreas alvo de maior investimento por parte do capital imobiliário e do Estado são aquelas em que o valor a ser extraído da terra é maior, fazendo com que adensem em grande medida, e posteriormente com a baixa disponibilidade de terrenos, também se verticalizem.

Os processos de adensamento e verticalização podem se estabelecer simultaneamente ou de forma isolada, variando de acordo com cada recorte espacial. Quando se fala de adensamento do espaço construído urbano, refere-se à intensa ocupação do solo. E se observado o processo de urbanização das cidades brasileiras,

é notória a distribuição desigual de usos e densidades. Nota-se algumas regiões privilegiadas com grande concentração de usos e atividades, acompanhadas por intenso adensamento em contraposição a áreas menos adensadas. Segundo Acioly e Davidson (1998), a densidade urbana obriga aos governos locais a reverem suas formas de regulamentação e zoneamento, com o intuito de permitir com que ocorra a densificação de uso e população e a inserção de novas áreas intraurbanas e fomento a ocupação urbana, provocando uma reorganização do espaço construído.

O Estado tem a função de agir diretamente no solo urbano com parâmetros urbanísticos distintos: coeficiente de utilização, taxa de ocupação, afastamento das edificações, percentual de áreas permeáveis, entre outros. Isso ocorre com base nas próprias diretrizes estabelecidas pelos municípios com a determinação de áreas que receberão maior ou menor distribuição de recursos, infraestruturas e transportes.

Se por um lado o adensamento refere-se à intensa ocupação do solo, a verticalização pode ser entendida também como processo de uso intensivo do solo urbano, mas que é dado através do aproveitamento do espaço vertical, o que Somekh (1987) denomina como a “multiplicação efetiva do solo urbano”. Portanto, é mais provável que ela ocorra em áreas já adensadas, onde no espaço térreo já se encontra pouca disponibilidade de terrenos vazios, fazendo com que a extração de um lucro do solo urbano seja ainda maior. Em metrópoles e em áreas valorizadas de cidades médias nota-se um esgotamento do espaço horizontal, onde o capital começa a ser aplicado verticalmente. Sobre isso, Santos e Videira (2010) pontuam:

O crescimento vertical para muitos, pode ser visto como uma solução para a falta de território urbano que, não mais tendo por onde se expandir horizontalmente acaba indo para o alto. Isso não acontece em todas as cidades, pois muitas vezes os limites planos não chegam a ser utilizados totalmente, não sendo, portanto, necessário o processo de verticalização. (SANTOS, E. M.; VIDEIRA, 2010, p. 4–5).

A verticalização se dá com a utilização de “solos sobrepostos” que permitem seu maior aproveitamento, o que altera não só a tipologia da cidade, mas toda sua dinâmica, atraindo um maior contingente populacional, implicando também em infraestruturas adequadas, equipamentos públicos e transporte. Ela é o estado avançado da apropriação do solo urbano, com mudanças sociais, econômicas e um marco na paisagem urbana (FRANÇA; ALMEIDA, 2015). Souza (1994) destaca a associação da técnica aliada aos agentes interessados na produção desses edifícios.

A verticalização, mais que sobrepor a matéria construída, é concentrar investimentos em um mesmo espaço: “[...] constitui-se uma possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas de capital num objeto - o edifício, num mesmo lugar- o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos” (SOUZA, 1994, p. 38).

A criação de edifícios de grande gabarito só é possível com o avanço das técnicas. Segundo Ficher (1994), a verticalização é a materialização das transformações técnicas que atingem a cidade de modo contingente, exemplificando a inovação de materiais e técnicas. Dentre esses avanços técnicos, um dos mais relevantes foi à invenção dos elevadores, que torna possível o deslocamento vertical, tendo a tecnologia afetando na forma da cidade, propiciando a criação de edifícios de alto gabarito. Somekh (1987) também destaca essa importância da criação do elevador nessa obtenção de uma área construída maior:

Num dado desenvolvimento tecnológico, que possibilitou o uso de elevador de passageiros e grandes estruturas de aço (no Brasil, especificamente de concreto), era de se esperar que a preços fundiários elevados correspondessem a uma utilização mais intensiva. Com uma mesma quantidade de terra era possível obter mais área construída. (SOMEKH, 1987, p. 16).

No Brasil, com o uso de elevadores, a verticalização tomou magnitude e desde o início de sua implantação os edifícios verticais eram a forma de morar da classe média. O edifício Copan, em São Paulo, por exemplo, era considerado o mais alto da América Latina, com 32 andares (RAMIRES, 1998). Segundo Somekh (1987), na cidade paulistana era a elite que ocupava esses edifícios mais altos.

Segundo Machado e Méndes (2003), a verticalização é um exemplo da materialização de novas técnicas que afetam as cidades contemporâneas de forma contundente, no entanto destaca que isso não é uma consequência natural da urbanização, mas sim: “uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades” (2003, p. 54). A verticalização, portanto, não deve ser considerada como consequência direta somente dos avanços técnicos da urbanização das cidades, mas sim pela ação de diferentes agentes atuantes no solo urbano, seguindo interesses econômicos e sociais.

A verticalização ocorreu primariamente nas metrópoles e ainda hoje é o local no qual o processo ocorre de maneira mais ampla, porém o processo tem se

adentrado em outras cidades. De acordo com França e Almeida (2015), com o crescimento em ritmo acelerado das metrópoles e buscando a reorganização do território, a partir da década de 1970, foi criado o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) que organizou Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte médio PNCCPM.

Com as reestruturações interurbanas e intraurbanas ocorridas neste período, a escala de abrangência da verticalização foi redefinida, atingindo também as cidades médias. A expansão vertical é reflexo da crescente importância das cidades médias na constituição da malha urbana. Santos e Videira (2010) afirmam que “com o crescimento econômico e populacional das cidades médias, a verticalização tem ocorrido intensamente, pois a busca por ocupação do espaço urbano tem se reproduzido dessa forma” (SANTOS, E. M.; VIDEIRA, 2010, p. 4).

Para Macedo (1988) a verticalização é responsável por uma grande mudança na paisagem urbana, com alterações morfológicas e funcionais. Apesar de os estudos de verticalização em sua maioria serem mais voltados para a forma do edifício e não para seus reflexos no tecido urbano, eles não devem ser desconsiderados. Portanto, é necessário analisar os diferentes períodos de produção vertical, de acordo com diferentes agentes, de modo a se verificar não apenas os aspectos materiais envolvidos, mas os simbólicos, culturais e sociais.

Assim como o adensamento, a verticalização é controlada através de leis de uso e ocupação do solo e pelos planos diretores, que apresentam normas gerais para o desenvolvimento das cidades, com orientações e diretrizes para utilização do solo. Essas normas deveriam ter o objetivo de garantir o desenvolvimento equilibrado dos espaços urbanos. O Estado é o agente regulador e que coloca ou retira obstáculos ao investimento do capital imobiliário com a concessão de infraestruturas e serviços (BOTELHO, 2007a). É através da ação do mesmo que os processos de verticalização e adensamento ocorrem de forma ampla através de contrapartidas oferecidas, como acessibilidade (transporte), proximidade com equipamentos urbanos (escolas, hospitais), entre outros.

Verifica-se que a verticalização - a ocupação do solo urbano através do espaço vertical e o adensamento - a intensa ocupação do solo urbano seja através do espaço horizontal ou vertical, atuam transformando o tecido urbano. Essas dinâmicas ocorrem pela ação de diferentes agentes e principalmente pela articulação deles, das quais pode se destacar como principal aquela estabelecida entre capital –

principalmente a do capital imobiliário – e do Estado, com o estabelecimento de leis e diretrizes para a ocupação do solo urbano. Essas transformações ocorrem com dinamismo, com o lançamento de novos produtos imobiliários, fruto da criação de novas necessidades, constituindo uma realidade mutável, ao mesmo tempo que apresenta também uma imagem associada a esses empreendimentos.

3.3 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS: REALIDADE E IMAGEM

Se por um lado vem ocorrendo o processo de adensamento e verticalização em áreas mais valorizadas da cidade, são também nesses locais que as transformações e a multiplicidade de estratégias do capital imobiliário no sentido de obter maior lucro é mais representativa. Nesse sentido, ocorre a constante privatização do território e a proliferação de novos produtos imobiliários, em um processo de construção impondo novos conceitos e novas necessidades. Esses produtos envolvem espaços de consumo ligados ao comércio e, também, a novas formas morar.

O mercado imobiliário na busca de sobrelucros aposta da inovação como a percepção de modificações nos padrões de consumo, incorporando novas tendências do ambiente construído.

Mas esse setor enfrenta uma grande dificuldade: a lenta obsolescência de seus produtos, dificultando a rotação do capital e o aumento da demanda do seu mercado. Essa obsolescência, dados os avanços tecnológicos externos ao setor da construção e ao marketing que cria continuamente novas necessidades aos consumidores, pode ser acelerada, criando um movimento constante de realocização, destruição e reconstrução no e do espaço. (BOTELHO, 2007a, p. 19).

Com isso, o incorporador após adquirir uma parcela de solo, orienta a construção destinada a uma fração específica da sociedade com o poder aquisitivo almejado e agrega esse processo de “inovação” de forma a obter sobre lucros. Para a geração do valor a determinado investimento, os empreendimentos são tratados como produtos a serem vendidos aos quais são associados valores agregados como a localização, muitas vezes veiculando inclusive a ideia de distinção social. Isso é potencializado com a ação do marketing, que utiliza as campanhas publicitárias para a difusão de ideais de novos estilos de vida pautados na distinção social e na fuga

dos considerados problemas urbanos. De acordo com Caldeira (2000): “o objetivo da propaganda é seduzir. Os anúncios usam o repertório de imagens e valores que fala a sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos.” (CALDEIRA, 2000, p. 264).

Para a criação de um *status*, as estratégias promocionais podem se utilizar de características como, a localização do imóvel, a presença de infraestrutura e o seu projeto arquitetônico, muitas vezes com a exposição de ambientes decorados. São instituídas imagens em que são inventadas e atendidas novas necessidades. A essa imagem são assimilados outros ideais na atualidade: a noção de proximidade com a natureza- que pode se aproveitar de um cenário natural ou é criada através de projetos paisagísticos e também- a ideia de segurança – associada a um distanciamento da sociedade, utilizando-se da tecnologia como aliada.

Em anúncios de venda de novos empreendimentos também são apontadas referências que remetem aos ideais de distinção social com inspirações internacionais. Até a escolha do nome dos empreendimentos, é incorporada a criação de uma imagem, muitas vezes são denominados em outras línguas, também como um meio de diferenciação social. Fato que ocorre no empreendimento alvo do estudo de campo, ao invés de residências, *residences*, ou invés de lojas, *magazins*, ao invés de escritórios, *bureau*. O próprio fato de ser inédito é utilizado também como marketing comumente anunciados como novos modos de morar e novos modos de investir.

Essa atuação do mercado imobiliário “assegura a concentração de agentes hegemônicos, segmenta ainda mais a cidade e contribui para entronizar valorizações e lógicas especulativas” (SILVEIRA, 2002, p. 15). Também permite que espaços de contextos socioeconômicos próximos, ou até mesmo contíguos, se encontrem rentes, porém com barreiras que impedem o convívio de classes sociais diferentes. Isso se torna evidente com a criação de shoppings centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para determinado grupo social etc. (BOTELHO, 2007a).

Cabe destacar que essas novas organizações espaciais se apresentam no território de maneira mais ampla, em áreas metropolitanas devido à liderança e centralidade que ocupam nos sistemas urbanos nacionais e internacionais, do ponto de vista político, econômico ou cultural, mas também se reverberam em cidades médias. Sposito (2001) afirma que nas cidades médias as dinâmicas de produção do

espaço urbano apresentam, por um lado, tendências universais de transformação, e, por outro, particularidades nas suas formas de uso e apropriação.

Em consonância com a realidade contemporânea de constante privatização, outras formas construídas se materializaram no cenário da cidade que aliam novos ideais de moradia e espaços comerciais. Dentre essas organizações verifica-se a difusão de espaços comerciais. Segundo Sposito (2001) essas novas formas contemporâneas, principalmente atividades econômicas ligadas ao comércio de bens e serviços tem se difundido até nas cidades médias, na forma de shoppings centers, franquias e centros comerciais. Segundo Salgueiro e Cachinho, “o triunfo econômico e social dos centros comerciais decorre de sua capacidade de síntese funcional” (SALGUEIRO; CACHINHO apud RODRIGUES, 2013, p. 6). Esse tipo de organização espacial permite a reunião de funções heterogêneas em um mesmo espaço, o que os autores consideram serem advinda da “versatilidade de funções que desempenham na sociedade e dos interesses que conciliam, comporta, simultaneamente, uma dimensão material, funcional e simbólica” (SALGUEIRO; CACHINHO apud RODRIGUES, 2013, p. 6). Os autores ainda atribuem a difusão desses espaços à ação dos profissionais ligados à arquitetura, design e decoração dos projetos, devido sua capacidade de transformar “meros espaços de compras e de abastecimento e se transformam em lugares de consumo e ócio” (SALGUEIRO; CACHINHO apud RODRIGUES, 2013, p. 6).

Não apenas os espaços comerciais são alterados pela lógica do mercado imobiliário, a moradia também é impactada. Caldeira (2000) salienta que nas últimas décadas ocorre uma enorme proliferação dos chamados condomínios e loteamentos fechados. Atualmente a moradia passou a ser também incorporada ao discurso do novo. Se reinventa através de elementos que conformam essa novidade. Segundo Ribeiro (1997), a moradia:

[...] não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço em termos objetivos - desigualdades quantitativas,

qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários - e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano. (RIBEIRO, 1997, p. 81).

Nesse sentido, destacam-se os condomínios horizontais e verticais, oferecendo um novo modo de vida balizado no isolamento e na segurança, fragilizando as relações sociais e ampliando o processo de segregação. Caldeira (2000) aponta que o novo conceito de moradia articula cinco elementos básicos:

[...] segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. (2000, p. 265)

Segundo Carlos (2004), condomínios horizontais fechados que são viabilizados em locais menos adensados:

[...] de um lado temos uma forma de segregação “espontânea” - ligada à ideologia da classe – e de outro, a segregação orientada pelas estratégias imobiliárias, como condição da necessidade de reprodução do mercado imobiliário [...], já os condomínios verticais é uma alternativa a áreas mais adensadas da cidade vendidos com os mesmos apelos de segurança, contando em muitos casos com sistemas de monitoramento por câmeras 24h. (CARLOS, 2004, p. 125).

Outra tendência atual é a concentração de usos distintos em um mesmo espaço. São combinados no mesmo empreendimento, residências, escritórios, lojas e áreas de lazer. De acordo com Azeredo (2016):

Os edifícios híbridos vêm atraindo crescente atenção tanto no debate como na prática da arquitetura e do urbanismo contemporâneos por conter a promessa de devolver às áreas em que se inserem a vitalidade típica das antigas cidades, com seus espaços públicos animados tanto durante o dia como a noite em função dos diferentes fluxos que essas estruturas atraem e também por oferecer maior liquidez aos seus promotores, protegendo-os de oscilações na demanda de um “produto”. (AZEREDO, 2016, p. 10).

Os efeitos dessas novas organizações espaciais vão além dos aspectos formais da cidade e afetam a sociedade como um todo, abrangendo as diversas

esferas como a social e cultural, os espaços de convívio são reduzidos e o coletivo dá cada vez mais lugar ao privado. Os efeitos das novas organizações espaciais perpassam a escala do ambiente construído afetando o espaço urbano como um todo. Segundo Sposito (2006), elas “são de tamanha dimensão que se pode afirmar que têm grande peso na reestruturação das cidades contemporâneas em que aparecem e nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros” (SPOSITO, 2006, p. 176).

No bojo das novas organizações espaciais e da privatização do espaço estão os espaços privados de uso coletivo. Apesar de serem caracterizados como espaços de jurisdição privada, constituem espaços contíguos a empreendimentos multifamiliares e corporativos, normalmente na parte térrea, que configuram pequenas praças de acesso ao público. Esse tipo de espaço se distingue dos processos da segregação clássica dos condomínios fechados e dos *shoppings centers* fechados em tono de si através de muros. Na contramão dos ideais de isolamento, propõe a integração do edifício com a cidade, permitindo que a população lhe tenha acesso sem obstáculos físicos.

Demonstrar suas conceituações e caracterizações e os diversos contextos em que estão situados, partindo do contexto internacional até as reverberações nacionais em metrópoles e em cidade médias como Juiz de Fora é um empenho que também exemplifica um tipo de interface estabelecida na contemporaneidade entre as esferas público e privadas.

4 OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO

Com o olhar voltado para a produção do espaço urbano no primeiro capítulo, e para as interfaces público-privadas e as novas organizações espaciais no segundo, o terceiro direciona-se a uma nova organização espacial particular, as áreas livres de propriedade privada de uso coletivo. Com o acirramento pela procura do solo urbano em áreas mais valorizadas das cidades, com os processos de verticalização e adensamento, se tem como um dos reflexos a redução de áreas livres no espaço urbano. Nesse contexto, há alguns anos e com maior magnitude no período contemporâneo, têm surgido iniciativas no intuito de oferecer compensações à deficiência de espaços livres com o estabelecimento de alianças público-privadas. Em algumas cidades o Estado tem oferecido contrapartidas ao mercado imobiliário para a criação de espaços de uso coletivo, ou seja, espaços que têm acesso irrestrito.

Esses espaços, dotados de natureza privada, se materializam no solo urbano na forma de espaços de livres de uso coletivo associados a edificações, formando pequenas praças entre o edifício e a rua. São encontrados em contextos enquanto resultado de alianças entre o capital imobiliário, mas também são identificados em cidades onde não existe estímulo direto à sua criação. Para investigar esses processos este capítulo visa, em um primeiro momento, demonstrar as distintas conceituações e acepções que esses espaços admitem e como são caracterizados. Posteriormente procura-se investigar como se difundiram e como se tem se reproduzido nos mais diversos contextos, internacional, nacional e em cidades médias, como Juiz de Fora.

4.1 OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Como verificado, atualmente no cenário urbano constata-se um desequilíbrio no que diz respeito à supremacia das áreas construídas frente aos espaços livres de construção em áreas valorizadas das cidades. Paralelamente, a vida privada penetra o tecido urbano diminuindo os espaços públicos tradicionais, fazendo com que se emergam novas formas organizacionais de propriedade privada, porém que se revestem de uma roupagem “pública”, por admitirem o uso coletivo.

Os espaços denominados *livres*, por essa pesquisa, são locais onde não existem edificações, ou seja, são a contraposição do o espaço construído. Segundo Magnoli (2006), “o espaço livre é todo espaço não ocupado por um volume edificado.” (MAGNOLI, 2006, p. 179). Nesse sentido, eles podem ser constituídos por ruas, praças, parques, pátios, quintais, jardins, lotes vagos, áreas verdes, orlas, rios e represas, todos aqueles livres de construção. Os espaços sob análise configuram-se como espaços livres de construção dispostos de maneira integrada aos edifícios. Podem ou não estar aliados com a presença de arborização, mobiliário, iluminação e outros elementos que poderiam configurar um uso maior do espaço para além de circulação e acesso aos edifícios.

As áreas livres na cidade capitalista, assim como o ambiente construído encontram-se no solo urbano, de maneira que também estão subordinadas a dois regimes de propriedade, o público e o privado. Os espaços, objeto desse estudo, são, pois, áreas livres de propriedade pública ou privada, porém são de livre acesso à população, ou seja, admitem o uso coletivo. Esses espaços estão situados entre o público - o passeio e a rua- e o privado - o edifício de natureza privada. Esse fator faz com que esses espaços se confundam com a natureza pública, devido a conectividade com a rua e a possibilidade de acesso irrestrito à população.

Existem situações em que são de natureza jurídica pública – nos casos em que eles são originários de instrumentos legislativos e que exigem a averbação em cartório das referidas áreas como espaços públicos – e são de natureza privada, quando produtos de sua incorporação a novos produtos imobiliários. Apesar das características jurídicas, no que tange a utilização, o que os une é o fato de em ambos os casos serem integradas a edificações privadas e permitir o uso coletivo, não oferecendo barreiras a sua utilização, fato que leva a classificação como espaço livre de uso coletivo.

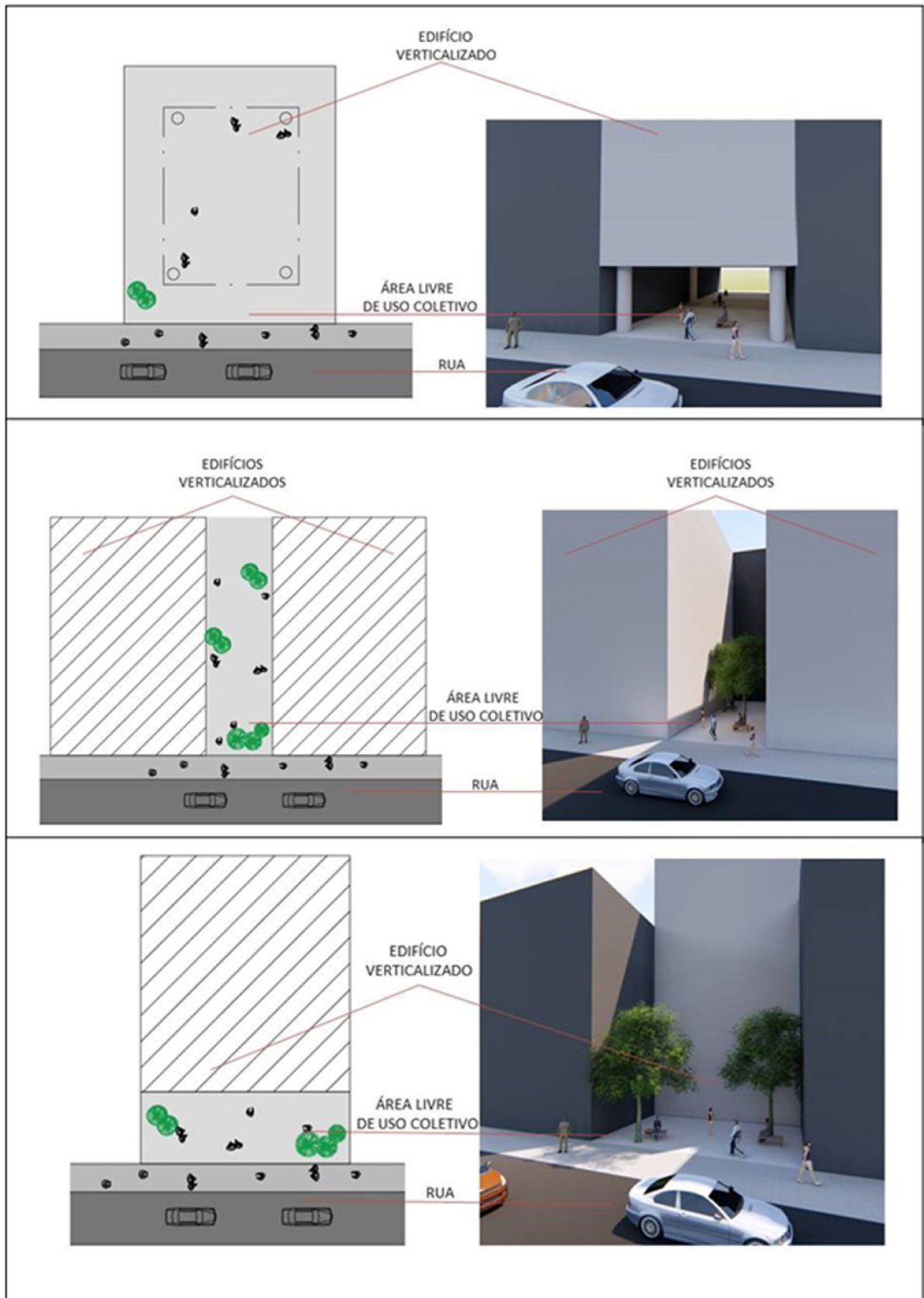
A nomenclatura utilizada, a de uso coletivo, foi considerada a mais adequada em predileção em relação ao termo uso público, devido ao fato de se considerar que o livre acesso não é o único fator condicionante para a utilização pública, que pode ou não se fazer efetiva caso outras características também fossem alcançadas por esses espaços. Sposito (1998) compartilha também o termo espaço de uso coletivo ao refletir a respeito de espaços como shoppings centers, caracterizando-o como espaço privado que permite o uso coletivo. No caso deste estudo, acrescenta-se a essa conceituação a noção de espaço livre, devido ao fato

de se tratar de locais onde não existem edificações, ou seja, são a contraposição do espaço construído.

O que se denominou nesse trabalho como áreas livres de uso coletivo integradas a edifícios privados, também são denominadas de outras formas, sendo encontradas várias nomenclaturas dependendo do país ou município em que estão inseridos. Internacionalmente são conhecidas, como *Privately Owned Public Space*, na cidade de Nova Iorque. Nacionalmente, são tratados por diversos autores com nomes distintos, descrevendo o mesmo fenômeno. Queiroga, Meyer e Macedo, (2015) tratam como “Espaços Livres de Fruição Pública”; Oldenburg (1999) denomina como “terceiros lugares” e Vargas (2002) se refere a “espaços públicos interiores” ou ainda como “espaços semipúblicos”. A legislação do Brasil adota o termo “fruição pública”.

Essas áreas de livre acesso se materializam no solo urbano com configurações distintas entre o edifício formando uma espécie de praça de acesso coletivo. São dispostas de várias formas: na parte frontal de edifícios, com a criação de uma praça que também funciona com a função de acesso as edificações; podem se configurar como pátios internos de edifícios que possuem mais de um bloco, mas que possuem ligação com a rua; ou ainda ter o térreo todo livre abaixo de uma edificação verticalizada, entre outras possíveis disposições. A forma mais comum evidenciada é a praça disposta na parte frontal do edifício uma vez que o recuo frontal é utilizado para o próprio acesso à edificação e em alguns casos esse afastamento resulta também em uma permissão legislativa de maior verticalização. A Planta 1 demonstra esquematicamente exemplos de como poderiam se conformar essas áreas.

Planta 1 – Configurações das áreas livres incorporadas a edifícios



Fonte: Elaborada pela autora (2020).

No que diz respeito à forma edificada, a criação desse tipo de arquitetura é analisada por pesquisadores no sentido que atribuir a esse tipo de configuração um aspecto positivo, de possibilidade de contribuição com o próprio espaço urbano. Gehl (2006) menciona esses tipos de espaço como *intervalos*, zonas de transição no âmbito do urbano, sendo caracterizadas por transições suaves e fluídas de limites físicos, possibilitando a interconectividade entre espaço privado e espaço público. Segundo Hertzberger (2006):

[...] a questão está em criar espaços intermediários que, embora do ponto de vista administrativo possam pertencer quer ao domínio público quer ao privado, sejam igualmente acessíveis a ambos os lados, isto é, quando inteiramente aceitável, para ambos os lados, que o “outro” também possa usá-lo. (HERTZBERGER, 2006, p. 40).

Ao frisar a importância dos edifícios serem projetados de maneira a não serem pensados apenas em torno de si mesmos, Gehl (2013) e Hertzberger (2006) elevam as edificações como um instrumento para se potencializar a vida social. Para Hertzberger, a arquitetura deve ser pensada de “forma convidativa: a forma que possui mais afinidade com as pessoas” (HERTZBERGER, 2006, p. 174). Em consonância com essas ideias, Gehl (2013) denomina à arquitetura uma dimensão socializante com o urbanismo, atribuindo responsabilidade ao profissional arquiteto e urbanista de priorizar a vida social na elaboração dos projetos.

Se, por um lado, há o reconhecimento das contribuições benéficas que espaços livres associados a edifícios podem trazer para a cidade e para as pessoas no que diz respeito a sua forma, sabe-se que qualquer organização espacial contemporânea da cidade capitalista está subordinada à ação de sujeitos a serviço das lógicas de reprodução do capital. Isso faz com que a própria atuação do profissional em arquitetura e urbanismo também seja subordinada àqueles sujeitos com poder de ação, o que não tira sua responsabilidade de atuação no sentido de projetar espaços que tragam benefícios à coletividade, dentro das possibilidades da realidade imposta.

Esses espaços são criados na atualidade pela iniciativa de sujeitos do capital imobiliário, podendo ou não apresentar alianças com o Estado. O estímulo por parte do Estado à criação dessas áreas pode se estabelecer de forma direta e indireta. Em alguns casos oferece incentivos diretos à sua criação por meio de leis, com a

justificativa da ausência de áreas permeáveis e como contrapartida oferece às incorporadoras a possibilidade de aumentar seu potencial construtivo através da verticalização. Em outros casos se reproduzem devido a influências externas e associação a novos produtos imobiliários que se utilizam dessas áreas para valorização do próprio empreendimento.

Compreender a criação dessas áreas é relevante, pois além de constituintes das formas urbanas, os espaços livres exercem funções e influências no seu entorno e no próprio funcionamento das cidades: no sistema de drenagem urbana, na circulação urbana e na oferta de espaços de lazer e convívio social. Nos próximos itens serão expostos exemplos desses tipos de espaço, bem como o que tem ocasionado a produção dos mesmos no contexto internacional, no contexto brasileiro e na cidade de Juiz de Fora. Realizar o trabalho de contextualização é necessário para que se comprove a premissa de que se tratam de espaços que vêm se reproduzindo no período contemporâneo a partir de um cenário internacional, adentrando no contexto brasileiro por meio de metrópoles e chegando a cidades médias como Juiz de Fora.

4.2 OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: O CONTEXTO INTERNACIONAL

Os espaços de livre acesso de propriedade privada se disseminaram primeiramente, de forma mais ampla, no contexto internacional. De acordo com Bortoli (2017), a origem pode estar ligada ao desenvolvimento de espaços privados com espaço aberto ao público, a partir do século XIX, quando se desenvolvem galerias comerciais, e uma grande variedade tipológica de espaços coletivos como alternativas aos espaços públicos, bares, cafés, shopping centers, parques temáticos, museus ou praças corporativas. Porém, esse tipo específico de áreas livres de espaços coletivos incorporados a edifícios se disseminou com maior representatividade a partir de Nova Iorque. Na cidade, o incentivo de criar áreas livres está presente desde os primeiros instrumentos regulatórios, visto o processo de adensamento e verticalização de certas áreas da cidade, mas tem como marco a revisão legislativa em 1961, com o instrumento de bonificação a edifícios residenciais e de escritórios que destinassem partes de seus espaços ao uso coletivo (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000).

O caso norte-americano tem raízes na crise dos espaços livres desde a metade do século XX, fruto da demanda de alívio do tráfego intenso de pedestres nas calçadas de áreas centrais de cidades norte americanas. Tal cenário estimulou uma revisão legislativa que consistia em oferecer incentivos à produção de espaços de acesso ao público em áreas já densamente ocupadas, tendo como contrapartida oferecida ao mercado imobiliário a bonificação em aumento da área construída com uma maior verticalização. Aos espaços originários dessa iniciativa foi atribuída à nomenclatura POPS, *Privately Owned Public Space*.

Tem-se, nesse tipo de articulação, o Estado se aliando ao mercado imobiliário, oferecendo contrapartidas à criação de empreendimentos que teriam por objetivo oferecer benefícios à coletividade, se materializando primeiramente na cidade de Nova Iorque, dada a oferta de bonificações e incentivos por parte do Estado para sua criação e implementação. Esse tipo de negociação, além de resultar em novas organizações espaciais, demonstra de forma clara as possibilidades das interfaces público-privadas de interferência no solo urbano e como essa parceria modifica o espaço de forma concreta.

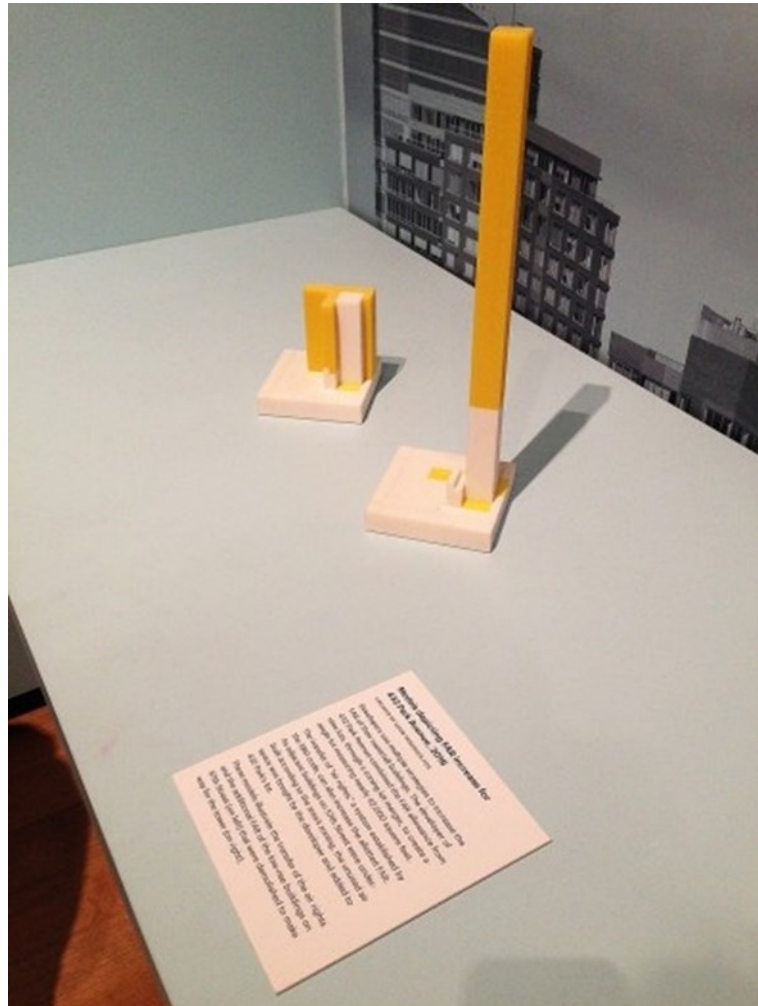
Foi a Voorhees Walker Smith & Smith, a empresa de arquitetura, contratada em 1956 como consultora para a revisão das regras de zoneamento propostas na revisão legislativa: “a fim de trazer mais luz e ventilação em ruas ladeadas por edifícios altos, assim como para criar espaço aberto mais utilizável, um dispositivo de bônus foi criado para incentivar o recuo dos edifícios a partir do alinhamento” (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000, p. 11).

A proposta apresentada a representantes do Estado por profissionais da área de arquitetura e urbanismo consistia em transformações do ambiente construído no sentido de oferecer benefícios às pessoas, entretanto, só pode de fato se concretizar com benefícios oferecidos ao setor imobiliário. A ideia era de que edifícios privados destinassem espaços internos ou externos, podendo ser átrios, praças, galerias, desde que fossem de utilização pública. Para a adesão do empreendedor a esse novo modelo foram necessárias bonificações que compensassem os maiores custos de implantações de edifícios de maior gabarito com áreas livres ao invés de edifícios menores que ocupassem todo o térreo, com a mesma área construída, porém com um menor custo de implantação. Tal fato demonstra que sob o ideal de um bem comum, de oferecer benefícios a uma coletividade, o Estado capitalista age de forma

também a garantir com que os interesses da classe dominante, representadas pelo setor imobiliário, sejam priorizados.

A Fotografia 1 apresenta de maneira explicativa a comparação dos dois modelos de edificação: o primeiro antes da mudança legislativa - edifícios de menor gabarito com maior parte do térreo ocupada e o segundo depois da mudança legislativa – com uma maior liberação da área térrea e o edifício mais verticalizado.

Fotografia 1 – Maquete comparativa de volume de um *supertall*



Fonte: Santana (2017)⁴

O texto da lei previa as chamadas POPS do tipo “praça” e “arcada” com incentivos que poderiam alcançar 20% do total da área construída permitida. Tal fato os tornou “praticamente irresistíveis”, devido ao exponencial ganho de área construída

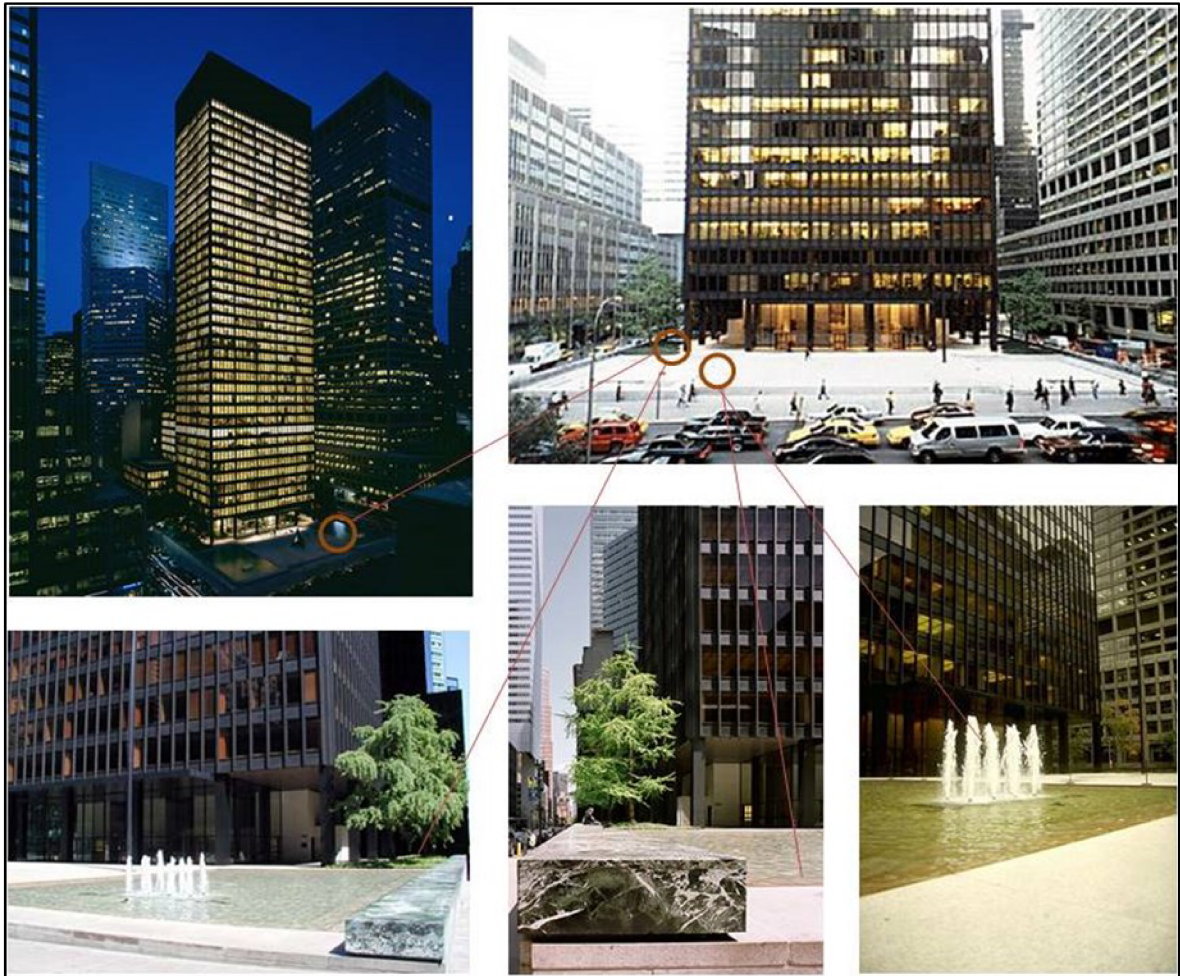
⁴ Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitetismo/11.120/6441>

se aderissem à mudança legislativa (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000). Juntamente com o Departamento de Planejamento Urbano de Nova Iorque e com a Sociedade Municipal de Arte de Nova Iorque, em “The New York City Experience”, relata a respeito do histórico da criação dessas áreas, inventariando esses tipos de empreendimento (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000). Dos 95 edifícios comerciais construídos entre os anos de 1966 e 1975 que poderiam utilizar o sistema, 67 edificações o aplicaram, ou seja, o correspondente a 79% do total (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000). De acordo com Marcus a expressividade do instrumento criador das POPs foi de grande magnitude de modo que gradativamente, a maioria dos casos aptos a adquirir esse benefício assim o fizeram.

Com as novas leis de zoneamento entrando em validade, muitos novos edifícios em Manhattan tiraram vantagem do sistema de bônus. Diversas corporações com edifícios de escritórios a serem implantados em Manhattan destinaram área de seus lotes para criar algumas das primeiras praças de pedestres modernas, a exemplo da Lever House (Gordon Bunshaft, 1951) e Seagram Building (Mies van der Rohe, 1957) (MARCUS; FRANCIS, 1990).

Os edifícios Seagram Building e Lever House, ambos localizados em esquinas da Park Avenue, são anteriores à revisão legislativa e serviram de exemplo para que outras edificações implantassem áreas livres incorporadas aos edifícios. O edifício Seagram Building (Fotografia 2), é projeto dos arquitetos Ludwig Mies Van Der Roh e Philip Johnson. Possui uma área livre em sua parte frontal, com um recuo de 31 metros em relação à calçada. A área é de uso coletivo, configurando uma praça para circulação e permanência de pessoas, em contraposição ao edifício de grande gabarito.

Fotografia 2 – Mosaico de fotos do Edifício Seagram Building



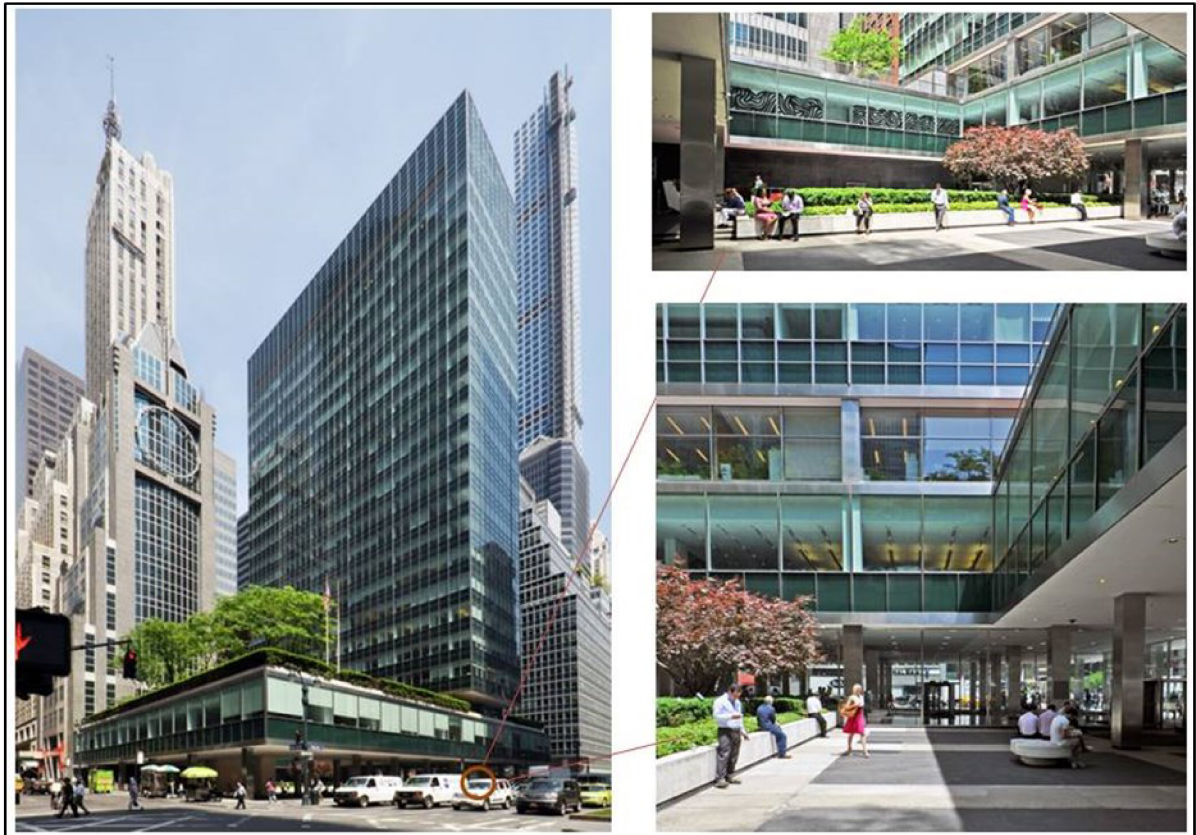
Fonte: Holanda (2012)⁵; Wikiarquitectura ([201-])⁶

O edifício Lever House trata-se de outra configuração de espaços livres, diferente daquela da ideia de praça aberta acoplada a frente dos edifícios. O edifício ocupa a maior parte do espaço terreno, porém na parte térrea o espaço não é aberto, não contando com construção além dos pilotis de sustentação do edifício (Fotografia 3).

⁵ Fotos disponíveis em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-80364/classicos-da-arquitetura-edificio-seagram-mies-van-der-rohe>

⁶ Disponível em: <https://pt.wikiarquitectura.com/constru%C3%A7%C3%A3o/edificio-seagram/>

Fotografia 3 – Fotos do Lever House Landscape



Fonte: Arquitetura Falada (2019)⁷

Cabe destacar que esse instrumento foi aplicado em sua maioria em áreas específicas, principalmente em Manhattan, a região mais antiga e mais densamente povoada da cidade de Nova Iorque e que abriga os principais pontos turísticos da cidade, incluindo a Times Square, o Central Park. Demonstrando que o capital imobiliário age de forma extensiva em áreas mais valorizadas da cidade, onde se tem a possibilidade de maior extração de renda do solo urbano através do ambiente construído.

A materialização desses espaços se refletiu em formas construídas distintas, algumas não oferecendo características satisfatórias necessárias à utilização coletiva:

Espaços que não contam com níveis satisfatórios de projeto, amenidades ou apelo estético, e dissuadem o público a qualquer uso.

⁷ Disponível em: <https://arquiteturafalada.wordpress.com/2019/01/24/moderno-internacional-lever-house/>

Tais espaços usualmente contam com uma ou mais destas características: paisagem estéril, nível de piso acima ou abaixo do passeio público, microclima inóspito (vento ou sombra), ausência de equipamento, grades pontiagudas, paisagismo em abandono, ausência de manutenção, locais de carga e descarga, e nenhum uso público mensurável. (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000, p. 51).

Devido a esse cenário e ao descaso com essas áreas no que diz respeito à manutenção e condições de uso, os instrumentos legislativos tiveram de ser aperfeiçoados e readequados. Foram estabelecidas definições quantitativas e qualitativas para calçadas, mobiliário, acessos, vegetação, segurança e identificação. As novas regulamentações consistiam em princípios de projetos como possuir acesso aberto e convidativo a partir da calçada, ser acessível, possibilitar lugares para assento e permanência de pessoas e dar às pessoas sensação de proteção e segurança.

Os autores também realizaram o esforço de investigar os usos estabelecidos nesses espaços. Foi verificado que 16% são ativamente utilizados como destino regional ou espaço de convívio, 21% são utilizados com permanência breve, 18% são utilizados como circulação, 4% estão em reformas, e 41% são, como o autor denomina, de “utilidade marginal”. Os dados revelam que ocorre uma utilização dessas áreas, possuindo uma amostra que se desloca para a utilização específica desse espaço, porém a parcela mais expressiva refere-se à utilização breve ou a circulação de pessoas (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000).

Outras cidades americanas também oferecem contrapartidas a empreendimentos que apresentem na área central da cidade espaços abertos de qualidade, como é o caso da cidade de São Francisco. De acordo com Williams *et al.* (2009), são reportados 68 empreendimentos, distribuídos em parques, praças, terraços e fragmentos de quadra.

Referências e estudos sobre os espaços privados de uso coletivo são mais representativos no contexto americano, porém outras experiências internacionais também são encontradas, algumas estudadas por pesquisadores. No Japão, de acordo com Dimmer (2013a), no final da década de 1960 foram criados instrumentos legislativos para áreas de grande adensamento e com carência de áreas públicas. Na cidade de Osaka, antes mesmo dos instrumentos legislativos nacionais já havia

incentivo à criação dessas áreas: o alargamento de 2 metros de ruas densamente ocupadas era bonificado com uma maior verticalização. E em Tóquio, conforme o mesmo autor (DIMMER, 2013b), até 2011, essas áreas foram identificadas em mais edifícios, somando cerca de 1,9 milhões de metros quadrados.

Na América do Sul, de acordo com Fuhrmann (2013), a cidade de Santiago do Chile é pioneira nesse tipo iniciativa, contando com legislação específica para a criação desses espaços livres. Sua pesquisa revela a existência de 62 casos na região do bairro Providência, local onde a legislação oferece bonificação.

Outros exemplos internacionais também são alvo de estudos, porém, para fins desse trabalho foram identificados os casos mais expressivos em que já existem produções bibliográficas em estágio mais avançado, devido a própria dificuldade de sistematização. Tal percurso foi o escolhido a fim de traçar um panorama geral da presença desses espaços a nível mundial. O próximo passo dedica-se a aproximação ao contexto brasileiro onde é notada a presença desses espaços em alguns casos fruto da parceria público-privada, em que a legislação aponta bonificações à presença dessas áreas nos espaços urbanos, e em outros casos integrada à ótica de produção de novos produtos imobiliários.

4.3 OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO: O CONTEXTO BRASILEIRO

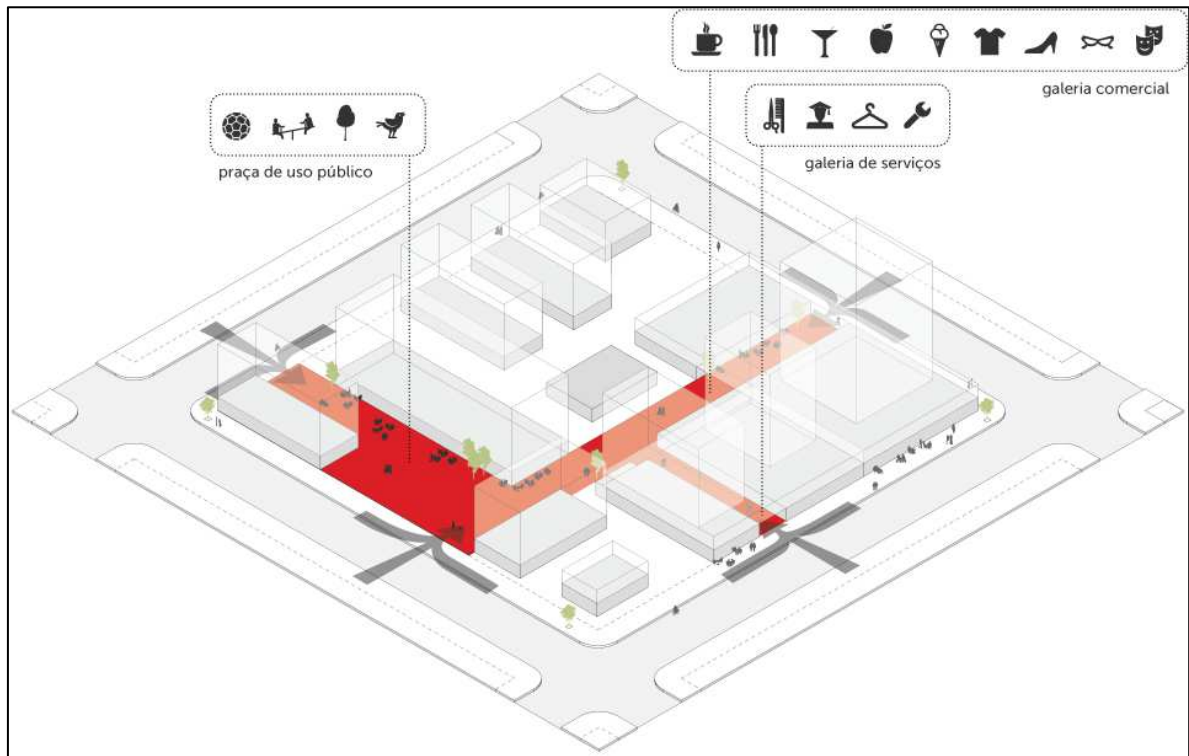
No contexto brasileiro também são encontrados os espaços privados de uso coletivo. Ainda que tardiamente, se comparado ao contexto americano, adentram de forma expressiva no espaço urbano contemporâneo. Esses espaços no contexto local se dão através de parcerias público-privadas principalmente em capitais e metrópoles, mas também são encontradas em cidades menores no contexto de novos produtos imobiliários. No Brasil, esses espaços adquirem outra nomenclatura, são denominados espaços de fruição pública.

A difusão desses espaços em maior número teve como expoente instrumentos legislativos implantados na cidade de São Paulo. A cidade, uma das pioneiras nesse tipo de iniciativas no Brasil, apresenta a presença desses espaços, com a legislação estimulando a sua criação. A regulamentação ao estímulo a esses espaços se deu com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (SÃO PAULO, 2014), que aprova a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico do município de São Paulo, afirmando se apoiar em fundamentos expressos na

Constituição Federal, no Estatuto da Cidade. Segundo o texto da lei, as proposições são regidas por princípios como: a função social do espaço, a equidade e inclusão social e territorial, o direito à cidade e a um meio ambiente ecologicamente equilibrado e a gestão democrática. Uma das diretrizes estabelecidas é a promoção e a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações. A revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo prevê incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao poder público áreas que proporcionem usos mistos no mesmo lote, com a criação de fachas ativas e aos empreendimentos que destinarem a faixa resultante do recuo frontal para fruição pública.

As fachadas ativas correspondem a planos com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados no encontro entre as construções e a rua. Já os espaços de fruição na parte térrea dos edifícios são caracterizados como o “uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos” (SÃO PAULO, 2014, n.p.). A proposta segue o esquema a seguir representado na Planta 2:

Planta 2 – Esquema áreas de fruição propostas pela prefeitura de São Paulo



Fonte: São Paulo (2014)⁸

Esses espaços, segundo a prefeitura, têm que atender alguns pré-requisitos, entre eles: estar fisicamente integrado ao passeio público, ter acesso irrestrito ao público, não ser vedado com muros ou grades e nem ocupado por vagas de garagem, área de manobra, carga e descarga e embarque e desembarque (SÃO PAULO, 2014). Para sua implantação é exigido ter no mínimo 250 m², e deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com o plano, o objetivo seria alterar os padrões da produção imobiliária:

VIII - Orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar: a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes; b) maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos; c) fachadas ativas no térreo dos edifícios; d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes; e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais; (SÃO PAULO, 2014, n.p.).

⁸ Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>

Não foram encontradas produções bibliográficas no sentido de apresentarem e catalogarem edifícios que se beneficiaram diretamente da lei. Entretanto, alguns exemplos de edifícios que são encontrados na cidade apresentando esses tipos de espaços, até anteriormente a criação da lei. Como é o caso do complexo Brascan Century Plaza, edifício de uso misto, projeto do escritório Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados LTDA (Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi), localizado no bairro do Itaim Bibi, na zona sul de São Paulo. As edificações são interligadas no térreo com espaços livres de uso coletivo, apresentando espaços de lazer e consumo (Fotografia 4).

Fotografia 4 – Edifício Brascan Century Plaza



Fonte: Lacombe, 2007⁹⁹

Curitiba também é outra cidade que apresenta estímulos à criação de fachadas e a criação de espaços de fruição pública, oferecendo benefícios a empreendimentos que as implantarem. O edifício que destina o térreo ao uso não

⁹⁹ Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/239%207>

residencial, com variedade de funções e qualificados como espaços públicos, recebe bonificações, com o acréscimo do potencial construtivo:

A fachada ativa é o uso não-residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a estimular o uso misto nas edificações e reduzindo o deslocamento do uso de serviços.

§ 1º O Poder Público Municipal promoverá estudos para aplicação da fachada ativa observando os seguintes critérios:

I - definição das áreas prioritárias de intervenção;

II - variedade de uso, funções e diversificação arquitetônica das fachadas;

III - qualificação do espaço de uso público.

§ 2º Caso o empreendimento apresente 50% (cinquenta por cento) da área no pavimento em nível do logradouro destinado ao uso não-residencial, será concedido benefício de acréscimo gratuito de 01 (um) pavimento que não será considerado como área computável, inclusive em relação ao cálculo de coeficiente de aproveitamento bem como no número de pavimentos máximo especificado no zoneamento local.

§ 3º O acréscimo de pavimento disposto no § 1º deste artigo poderá ser cumulado à compra de potencial construtivo, além de outros benefícios previstos pelo zoneamento local. (CURITIBA, 2015, n.p.).

Além das bonificações oferecidas às fachadas ativas, no plano diretor de 2015, a cidade apresenta benefícios diretos à criação das chamadas áreas de fruição pública. A lei propõe que lotes privados convertam parte de suas áreas particulares ao uso público com o objetivo de “promover a qualificação urbana e ambiental por meio da criação de áreas de sociabilidade, redução de deslocamentos, diversificação de usos e formas de implantação de edificações” (CURITIBA, 2015, n.p.). Para tanto a lei prevê alguns critérios:

Art. 76 A área destinada à fruição pública será convertida, até o seu dobro, como área não computável a ser utilizada no próprio lote, até o limite estabelecido na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, desde que observados os seguintes critérios:

I - a área destinada à fruição pública deverá ter, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados) e estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem qualquer obstrução de acesso e não ocupada por construções e/ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer aberta, mobiliada e equipada com infraestrutura compatível para uso de pedestres tais como bancos, mesas, paraciclos, paisagismo, etc.;

III - a conservação e manutenção da parte cedida será de responsabilidade do proprietário;

IV - o limite disposto no "caput" deste artigo será limitado à 20% (vinte por cento) do lote. (CURITIBA, 2015, n.p.).

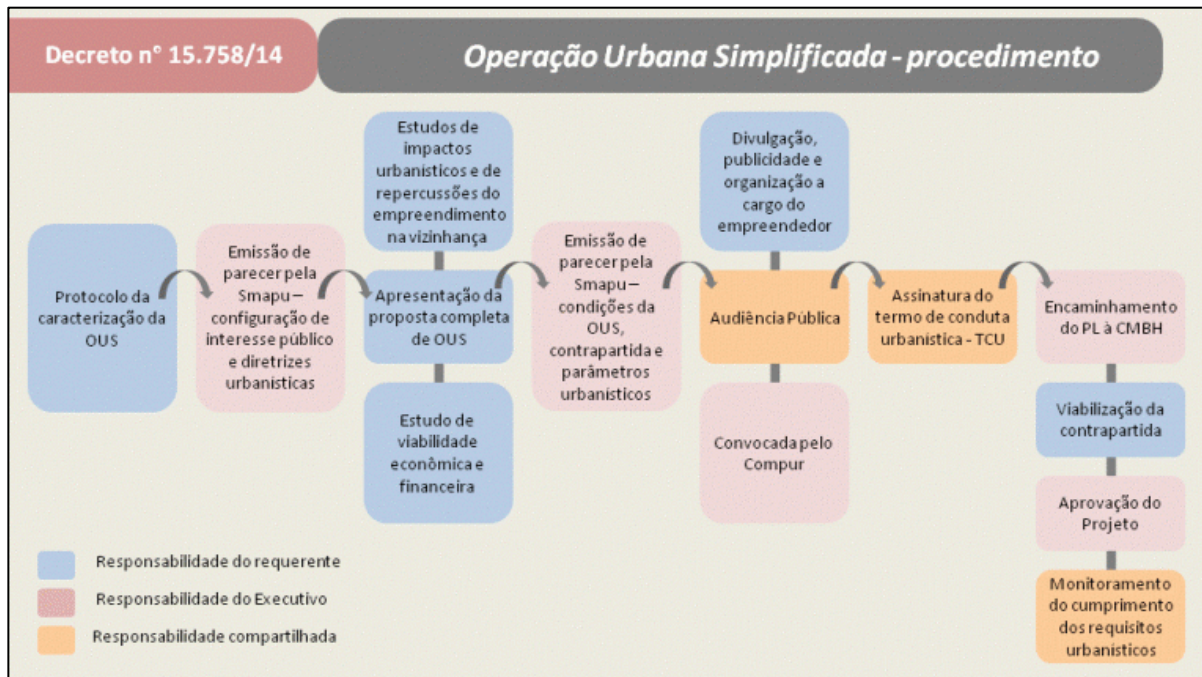
O artigo 76 determina o limite de conversão do lote para essas áreas e especifica os critérios de metragem quadrada, integração com a via e infraestruturas necessárias para o seu funcionamento, sendo a manutenção dos espaços e equipamentos por conta do proprietário do empreendimento.

As cidades com casos mais expressivos no cenário brasileiro possuem o estímulo à criação desses espaços previstos em planos e leis como planos diretores. Também são encontradas e viabilizadas em cidades em que são introduzidas um instrumento de planejamento urbano denominado Operações Urbanas (OU), como é o caso da cidade de Belo Horizonte. Segundo a prefeitura, se caracteriza por “um instrumento de planejamento urbano que, através da cooperação entre o setor público e a iniciativa privada, objetiva alcançar benefícios para a coletividade por meio de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental” (BELO HORIZONTE, 2018, n.p.).

A OU visaria orientar o crescimento por meio de ocupação sustentável, otimizar a infraestrutura instalada, qualificar espaços públicos, requalificar centralidades existentes, aumentar coeficiente de aproveitamento nos lotes dos centros urbanos - estimular a verticalização, incentivar o uso misto e a criação de fachada ativa com áreas de fruição pública e afastamento frontal integrado à calçada, com largura mínima do passeio, inclusive com avanço sobre o afastamento frontal e calçadas funcionais, convidativas e arborizadas.

O processo ocorre quando a prefeitura autoriza a aplicação de parâmetros diferentes em determinado empreendimento em troca de alguma benfeitoria à coletividade. Na cidade de Belo Horizonte foi implantada posteriormente as Operações Urbanas Simplificadas (OUS). O Fluxograma 1 indica de forma esquemática o procedimento referente às OUS.

Fluxograma 1 – Esquema de funcionamento operação urbana simplificada



Fonte: Belo Horizonte (2019)¹⁰

Para a aprovação do projeto e enquadramento nas OUS, um dos itens para a obtenção desses benefícios são aspectos do desenho urbano, dentre eles a disponibilização de áreas de fruição pública, com a adoção da fachada ativa, como prevê o decreto que estabelece o procedimento para a instituição de Operações Urbanas Simplificadas no Município:

III-Aspectos de desenho urbano, a partir de:

- implantação de ações de qualificação do espaço público, tais como disponibilização de área de fruição pública ou via livre de uso público, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;
- implantação de arborização e mobiliário urbano no espaço público, em área de fruição pública ou via livre de uso público, em atendimento às definições do parecer referenciado no inciso IV do art. 2º deste Decreto;
- pavimento térreo não residencial com adoção de fachada ativa para os empreendimentos de uso misto ou não residencial. (BELO HORIZONTE, 2018, n.p.).

¹⁰ Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/operacoes-urbanas/simplificadas>

Os cenários demonstrados exemplificam como o Estado atua no solo urbano, com o ideal de oferecer benefícios a coletividades, ao mesmo passo que também beneficia o setor imobiliário. Como exposto, assim como no contexto internacional, no contexto nacional existem também benefícios que o Estado oferece à criação de áreas de fruição pública em território privado, através de instrumentos legislativos, mas estão principalmente concentrados em metrópoles e capitais. Entretanto, em cidades médias também se encontram exemplos desse tipo de empreendimento, apesar de não identificados estímulos por parte do poder público de modo direto. Porém são incorporadas aos novos produtos imobiliários devido a influências externas e associadas a uma função comercial.

Para compreender como estes espaços adentram as cidades médias estuda-se a cidade de Juiz de Fora como exemplo empírico. O estudo de caso na cidade pode apontar os motivos para a implantação desses espaços em cidades de menor porte, não significando que as dinâmicas estabelecidas em cidades de mesma posição na rede urbana irão se materializar da mesma forma.

5 ESTUDO DE CASO: LE QUARTIER GRANBERY

Neste momento, propõe-se apresentar um estudo de caso, o edifício Le Quartier Granbery e sua porção frontal, que possui uma área de livre acesso à população. O estudo se ramifica de forma a extrapolar o escopo teórico do assunto, com a finalidade de se compreender como se dão na prática as inflexões entre esses tipos de espaço e a sociedade. Apesar de não se tratar do foco principal desse trabalho, que é explicitar esses espaços livres incorporados a edifícios privados como uma nova organização contemporânea que tem se reproduzido, vivenciar um exemplo concreto através do conhecimento de campo só tem por enriquecer o conhecimento científico e acadêmico desenvolvido.

A análise realizada direciona-se a investigar e responder perguntas expostas ao decorrer do desenvolvimento do trabalho, após a exposição de teorias e conceitos que abarcam a produção do espaço urbano bem como os sujeitos enredados, envolvidos nos mais distintos contextos, internacionais e nacionais. O edifício em questão e sua extensão localiza-se na cidade de Juiz de Fora, no bairro Granbery, de forma que em um primeiro estágio pretende-se compreender sua inserção na cidade e no bairro, para a posterior análise específica do espaço.

5.1 DA CIDADE DE JUIZ DE FORA

No esforço de se compreender as dinâmicas e a complexidade de uma forma urbana delimitada, existe uma necessidade de se ampliar a escala de olhar antes de ater-se ao objeto em si. Assim como foi desenvolvida a leitura desse estudo, para compreender o objeto alvo dessa pesquisa de campo também deve-se iniciar o processo de leitura através de uma perspectiva mais ampla. Por este motivo, o estudo se delinea primeiramente ocupando-se com a cidade de Juiz de Fora, de sua formação ao papel desenvolvido na atualidade, para depois se chegar à forma edificada do edifício e da praça.

Para tanto, realiza-se um apanhado do desenvolvimento da cidade ao longo do tempo, considerando o espaço urbano não como um dado presente, mas como socialmente e historicamente produzido. Segundo Corrêa: “o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente, como também daquelas que

se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais presentes” (CORRÊA, 2001, p. 148).

Para o estudo da cidade de Juiz de Fora um fator se torna importantíssimo, desde a sua criação até os dias atuais, a sua posição geografia. Juiz de Fora é uma cidade da zona da mata mineira, que tem suas origens ligadas à mineração e ao caminho que ligava a província de Minas Gerais à do Rio de Janeiro (chamado Caminho Velho) para o escoamento da produção. Sua expansão se deu através de um novo caminho em 1707, (realizado em substituição ao Caminho Velho), estrada criada para o escoamento da produção do interior para os portos conhecida como Caminho Novo (OLIVEIRA, 1953). Através dessa estrada e do intercâmbio comercial entre Minas Gerais e Rio de Janeiro, as regiões localizadas ao longo desse eixo tiveram comércio e setor imobiliário já prematuramente desenvolvidos (MENEZES, 2010).

A expansão e maior notoriedade ao município também se deu através da criação de outro “caminho”, a estrada união indústria, que ligava Juiz de Fora a Petrópolis e permitiu um dinamismo ainda maior à região, consolidando Juiz de Fora como entreposto comercial da Zona da Mata Mineira. Além da mineração, outra importante atividade foi responsável pela impulsão da cidade, a cultura cafeeira. A cafeeira e a posição geográfica da cidade como armazenadora e transportadora da produção da zona da Mata estimularam o desenvolvimento de vários setores da economia de Juiz de Fora:

Ainda no século XIX, Juiz de Fora, dado o desenvolvimento da Zona da Mata, intensificou suas atividades comerciais e de armazenamento e escoamento de café. Uma concentração de capital capaz de suscitar o crescimento industrial da cidade, principalmente nos ramos têxtil, de alimentação e bebidas, acompanhando o que se observa nos grandes centros do país. O crescimento urbano da Zona da Mata foi surpreendente entre os anos de 1820 e 1900, chegando à razão de 1274%. Com um crescimento populacional urbano de 2500% entre os anos de 1855 e 1890, a cidade foi gradativamente definindo seu espaço urbano. (GENOVEZ, 1998, p. 15).

O desenvolvimento proporcionado pelo setor primário, pela cultura do café, fez emergir paralelamente um crescimento no setor secundário, industrial. O capital excedente oriundo da produção cafeeira suscitou o desenvolvimento industrial principalmente nos ramos têxtil, de alimentação e bebidas (CHRISTO, 1994).

Esse surto industrial ocorreu primeiramente devido ao acúmulo capital e uma capacidade de abastecimento não só da região mais de todo o entorno, proporcionado pela facilidade do transporte. Posteriormente houve uma expansão, com a implantação de um maior número de fábricas, com a utilização de energia elétrica, principalmente às ligadas ao ramo têxtil, fator que levou a cidade à alcunha de “Manchester Mineira”, em alusão à cidade inglesa industrial. Em conjunto com o industrial, também ocorreu o desenvolvimento do setor de serviços, segundo Genovez (1998) entre os anos de 1870 e 1925 o crescimento do número de estabelecimentos comerciais aumentou em 276,84%, tornando-se o mais intenso da Zona da Mata.

As atividades que marcaram a economia, desde a formação da cidade até o período industrial, acabaram por modificar também o espaço urbano da cidade. O setor imobiliário foi impulsionado com o aumento populacional urbano ocorrido devido à migração rural-urbana, impulsionado pelo desenvolvimento econômico. As primeiras ocupações na cidade se deram no centro da cidade, nele concentravam-se, além de edificações que abrigavam as sedes do poder, a residência de parte da elite da época. A construção de edificações térreas chegou a ser proibida, com a isenção de impostos para as casas com mais de dois pavimentos (OLIVEIRA, 1953).

A partir das primeiras décadas do século XX, o dinamismo econômico da cidade diminuiu, se intensificando novamente só a partir de 1930. Isso se deu devido a alguns fatores dentre eles: “o colapso internacional do padrão de acumulação vinculado à dinâmica do setor agroexportador cafeeiro [...] [e] [...] em função da reorientação das políticas governamentais de estímulo ao setor secundário, com incentivos às indústrias de bens de capital” (CARNEIRO, 2008, p. 43). A cultura cafeeicultora perdeu espaço para a agricultura extensiva de agro exportação e as indústrias locais que eram essencialmente de bens de consumo entraram em decadência, tornando o período marcado por baixa inovação e competitividade. Outros fatores também contribuíram para que a cidade assumisse um papel de segundo plano: a transferência da Capital para Belo Horizonte, o que significou uma reorientação de investimentos e perda de importância de Juiz de Fora como articuladora viária, com a criação de outras vias de circulação através da criação de grandes rodovias que faziam a ligação nacional. O período que se seguiu foi de estagnação econômica, que teve os primeiros indícios de novo impulso a partir de 1970, período esse marcante em que a população urbana supera a população rural, representando 55,94% da população.

No período de crise, uma série de medidas e planos em níveis nacionais e estaduais almejavam o reordenamento de investimentos buscando conter a concentração populacional, criando novas frentes de absorção de capitais e mão de obra. Nesse contexto destaca-se o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) que tinha por objetivo recapacitar a matriz da indústria brasileira com investimentos que buscavam gerar um novo ciclo econômico com base industrial (BASTOS; OLIVEIRA JÚNIOR; MATTOS, 1994). Paralelamente, o denominado Projeto Cidades de Porte Médio (CPM/BIRD), financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento destinava-se a atuação em cidades de porte médio, tendo como critérios a sua posição geográfica, população, importância socioeconômica, função regional significativa (MENEZES, 2010), apresentando como frentes de ação o investimento em infraestruturas e serviços urbanos, geração de emprego e renda e melhoria na administração pública.

A atenção às cidades médias também culminou na elaboração do II Plano Mineiro de Desenvolvimento Econômico e Social de Minas Gerais, na década de 1970, que originou o PROECI, Programa Estadual de Centros Intermediários. O plano traçava diretrizes para a região de Belo Horizonte e para as cidades médias. Juiz de fora foi incluída no CPM, sendo inclusive uma das primeiras cidades a fazer parte, não sendo então incorporada ao PROECI (RODRIGUES, 2013).

Os reflexos da inserção da cidade no plano se reverberaram na criação do IPLAN, Instituto de Pesquisa e Planejamento. O objetivo do órgão era institucionalizar o planejamento urbano e gerou como produto leis que visavam o ordenamento urbano: a Lei nº 6.908/86, que dispõe sobre o parcelamento do solo; a lei 6.909/86 que dispõe sobre as edificações e a Lei nº 6.910/86 que versa sobre o uso e ocupação do solo. A organização territorial da cidade passou a ser feita através da divisão de unidades territoriais, subdivisões da área urbana (TASCA, 2010).

Também resultado da CPM, tem-se a criação de novas vias e melhorias nos transportes. Para além da área central, foi criado um distrito industrial na zona norte da cidade e foram atraídas empresas como a Siderúrgica Mendes Júnior e a Cia Paraibuna de Metais, através de incentivos fiscais. Tal redirecionamento de investimentos gera novas reorganizações espaciais, com a vinda de um contingente de trabalhadores para a região, e a criação de novos vetores de expansão e crescimento da cidade que até então era mais restrita à região central da cidade.

Nesse período a cidade foi novamente modificada pela criação de uma estrada, a BR 040, em 1982. A criação da via reafirmou a posição estratégica da cidade, próxima às capitais do Rio de Janeiro e Belo Horizonte e também gerou novos vetores de crescimento ao redor da estrada. Entretanto os impactos do CPM foram modestos, tendo fim na década de 1980. A situação de Juiz de fora e das cidades médias não se desvencilhou do período de recessão econômica enfrentada pelo país e a crise estrutural do capitalismo internacional, tendo as mesmas dificuldades de afirmação meio à crise. Tal cenário de competitividade provocou uma concentração produtiva nas metrópoles, sendo os centros econômicos e produtivos, onde eram tomadas as decisões políticas e financeiras, tornando difícil a afirmação das cidades médias e pequenas.

Nesse contexto, a administração pública local da cidade de Juiz de Fora implantou infraestruturas e arrendou a ferrovia central do Brasil com o objetivo de se afirmar na conjuntura da época como local propício à atração de investimentos e a consequente geração de novos empregos. Paralelamente, a nível nacional vivenciava-se os processos de reestruturação produtiva, internacionalização da economia, e da chamada “desconcentração concentrada”, tanto das atividades econômicas quanto populacional. As metrópoles apresentavam indícios de saturação urbano-industrial ocorrendo um processo de espraiamento das atividades. Com o desenvolvimento de tecnologias e transportes sob o processo de globalização, com a ampliação das fronteiras empresas restritas até então às metrópoles, devido as deseconomias de aglomeração, enxergaram as cidades médias como frentes de expansão.

Com a importância das cidades médias como articuladoras de redes urbanas, seus espaços são fronteiras de valorização de capitais, atraindo e dando centralidade ao papel do mercado imobiliário. As escalas até então restritas às metrópoles e às regiões metropolitanas se expandem (ROLNIK, 2015), isso acarreta alterações profundas, até mesmo na própria organização interna das cidades. Segundo Sposito (2007), as transformações econômicas nas cidades médias geraram uma ampliação da capacidade e qualidade de consumo de seus moradores e com isso novos empreendimentos fundiários e imobiliários estimulam e refletem esse movimento de crescimento.

As cidades médias, então, como pontos de articulação, passam a receber investimentos locais e de fora. Os investidores, na busca de novos mercados

consumidores, procuram domínio de novos mercados, situados em cidades médias (MELAZZO, 2010, 2015). Esses investimentos são de “atores locais que entram em conflito ou aliança com atores nacionais ou internacionais” (SPOSITO, 2007, p. 47) na busca pela ampliação de lucros imobiliários.

Silveira (2002), destaca que a alta competitividade e especialização funcional das cidades médias acompanha uma ordem urbana baseada na segurança e na preservação do meio ambiente e da imagem, o que reflete no mercado imobiliário com o lançamento de novos produtos com apelos à segurança e preservação da natureza. Dessa forma, como expõe Melazzo (2010, 2015), a expansão dos negócios de grandes empresas introduz nas cidades médias novas formas de morar e novos espaços de consumo, tornando-a mais adensada e verticalizada em áreas mais valorizadas.

Entretanto esse espraiamento urbano-industrial não se deu de maneira completa em todo o territorial, se restringindo a cidades que possuíam infraestruturas adequadas à absorção desse contingente industrial. A reestruturação provocada por esses processos deu destaque ao papel das cidades pequenas e médias (SPOSITO, 2001), se direcionando a cidades com posições geográficas privilegiadas e infraestruturas básicas necessárias. Essas cidades, além de atenderem às demandas requeridas pelas empresas, não possuíam as desvantagens das metrópoles como alto valor de terrenos e mão de obra, congestionamento de serviços e transportes, entre outros. Nesse sentido, a posição da cidade, situada no entroncamento da BR-040 e BR-267, próxima a principais centros urbanos do país como o Rio de Janeiro a 184 km, Belo Horizonte a 272 km e São Paulo, a 506 km é um fator importante para a atração de investimentos.

Nessa reorientação de investimentos, Juiz de Fora atrai grandes corporações, a Votorantim, o Grupo Arcelor Mittal, a Brasil Center e a Mercedes Benz. Com a vinda dessas empresas empregos foram criados e o aumento de contingente populacional. Nas décadas que se seguiram também foram impulsionados o setor da construção civil no imobiliário e de serviços, tornando a cidade importante, com funções relevantes na região onde está inserida, polarizando uma gama de municípios de menor porte, especialmente no que tange à busca por serviços vinculados à saúde e educação.

Ao se analisar a importância da cidade ao longo do tempo cabe destacar os dados do REGIC, estudo que analisa e categoriza as Regiões de Influência das

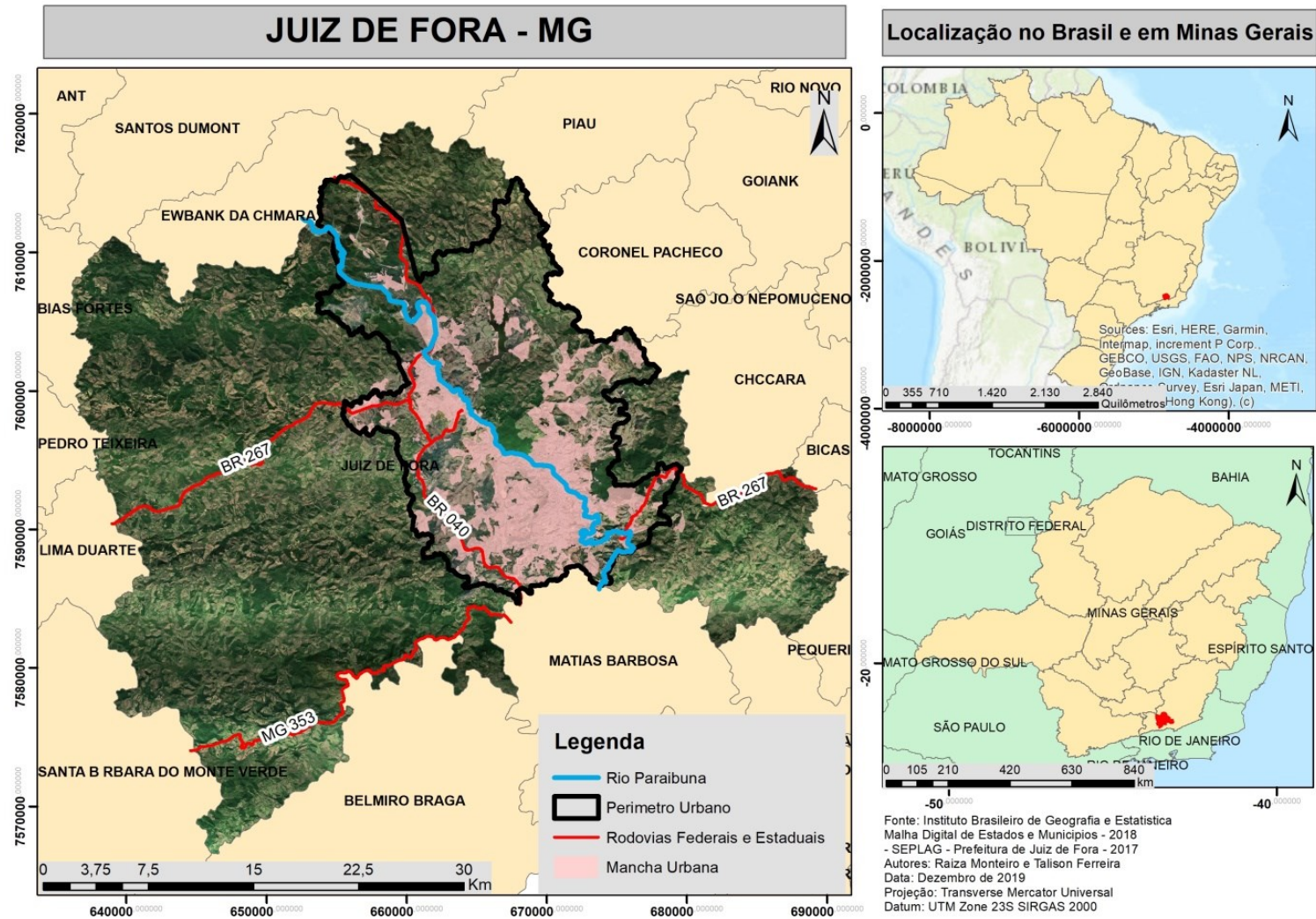
Cidades Brasileira. Em estudo realizado no ano de 2007 as cidades foram subdivididas de acordo as regiões de influência, o número populacional e os relacionamentos estabelecidos. Nele, Juiz de Fora é classificada como Capital Regional B (cidades com capacidade de gestão no nível e inferior ao das metrópoles, porém desempenham influências de âmbito regional, polarizando um grande número de municípios). A cidade é integrante à rede urbana de Belo Horizonte e Rio de Janeiro concomitantemente.

A nível estadual, a cidade se enquadra em nível hierárquico importante, segundo (AMORIM FILHO; RIGOTTI; CAMPOS, 2007). Juiz de Fora é caracterizada como grande centro regional polarizando uma gama de municípios. Entretanto, a posição geográfica da cidade, próxima a metrópoles, pode limitar a importância de sua participação na rede urbana brasileira, devido à concorrência encarada com elas.

No cenário nacional, Juiz de Fora integra o 40º Lugar na hierarquia especial do sistema financeiro, demonstrando a importância da cidade (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019) com relação à oferta de serviços financeiros. Ainda que em uma posição acanhada com relação a outros grandes centros, a cidade se destaca por sua articulação com circuitos de valorização do capital, incorporando serviços e tecnologias sendo frente para investimentos e desenvolvimento do setor imobiliário. Entretanto, com relação à participação de Juiz de Fora no PIB de Minas Gerais, se comparada a cidades de mesmo porte, vem perdendo posição para as cidades como Uberlândia (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019).

Dados atuais do IBGE (2019) apontam que o município possui uma área total de 1.435,749 Km², somadas as áreas da cidade de Juiz de Fora, Torreões, Rosário de Minas e Sarandira. A população estimada é de 568.873 habitantes (Mapa 1).

Mapa 1 – Juiz de Fora, MG



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

A cidade concentra suas principais atividades econômicas no setor industrial e o terciário: comércio, serviços profissionais, saúde e educação (JUIZ DE FORA, 2004). Também se destaca no setor da saúde, com instituições e equipamentos de prevenção e diagnóstico de doenças, tendo centralidade com a relação aos municípios no entorno que se deslocam para usufruírem de tais serviços. Além das outras instituições de saúde recentemente foi inaugurado um grande hospital do grupo Unimed, segundo Costa (2019), em matéria no jornal Tribuna de Minas o empreendimento é “resultado de R\$ 130 milhões de investimento, e projetado para ser referência para 300 mil clientes da operadora não apenas de Juiz de Fora, mas em toda a Zona da Mata” (COSTA, 2019, n.p.).

No setor educacional, a presença da Universidade Federal de Juiz de Fora é marcante não só para a cidade, mas para toda a região, de acordo Amorim (2010), a criação da UFJF, nos anos de 1960, se traduziu em um marco na atratividade demográfica motivada por educação superior. Além da Universidade Federal de Juiz de Fora a cidade conta com outras instituições de ensino superior, além de colégios de ensino regular e cursos pré-vestibular.

A função de Juiz de Fora no contexto urbano-regional contemporâneo é marcada pela concentração de atividades industriais, comerciais e de serviços, com um destaque para o setor terciário. Compreender tal posição e a função da cidade se faz necessário devido ao impacto de tais fatores no tecido interurbano da cidade e conseqüentemente no ambiente construído. A concentração de atividades estimula e aquece o mercado imobiliário, transformando o valor do solo urbano. Sendo o espaço urbano da cidade modificado, intrinsecamente ligado aos processos gerais de reprodução do capital e da nova complexidade da rede urbana nacional, resultando em novas morfologias e formas de organização do ambiente construído.

Articulado a esses serviços, o setor imobiliário também é desenvolvido. Segundo Menezes (2010) um dos grandes motores da economia de Juiz de Fora é o mercado imobiliário, cuja tradição tem se mantido, continuamente, através da inovação e reinvenção. São estabelecidas parcerias por diferentes agentes locais e externos que atuam no mercado com a criação de granjeamentos e novos empreendimentos.

Nos últimos anos verifica-se uma expansão de produções imobiliárias de atividades empresariais e de serviços, além de empreendimentos como condomínios residenciais fechados, horizontais e verticais e mais recentemente a implantação de

complexos de uso misto, combinando habitação e negócios, com grande influência das cidades de maior porte próximas à cidade.

Como já foi mencionado, as primeiras leis destinadas ao planejamento territorial e ao ordenamento territorial são datadas de 1986, com a Lei 6.908/86, sobre o parcelamento do solo; a Lei nº 6.909/86 que dispõe sobre as edificações e a Lei nº 6.910/86 que versa sobre o uso e ocupação do solo. Antes das mesmas a cidade era respaldada apenas pelo código municipal de obras da década de 1930. Com as legislações de 1986 a cidade passou a ser dividida em unidades territoriais, chamadas Uts. Em 1996 foi proposta a elaboração do plano diretor do município que previa a revisão das Uts, entretanto o plano só se concretizará em 2000, com a criação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Com o PDDU (JUIZ DE FORA, 2000a), a cidade passou a ser dividida em regiões de planejamento.

A lei, ao dividir o território em zonas, estabelece parâmetros urbanísticos e arquitetônicos às mesmas, determinando taxas máximas de aproveitamento do solo e limitações de gabarito e afastamento as edificações que orientam a produção do mercado imobiliário. A lei apresenta instrumentos, porém nenhum que explicita de maneira direta benéficos aos empreendimentos que destinarem parte de suas áreas ao acesso coletivo.

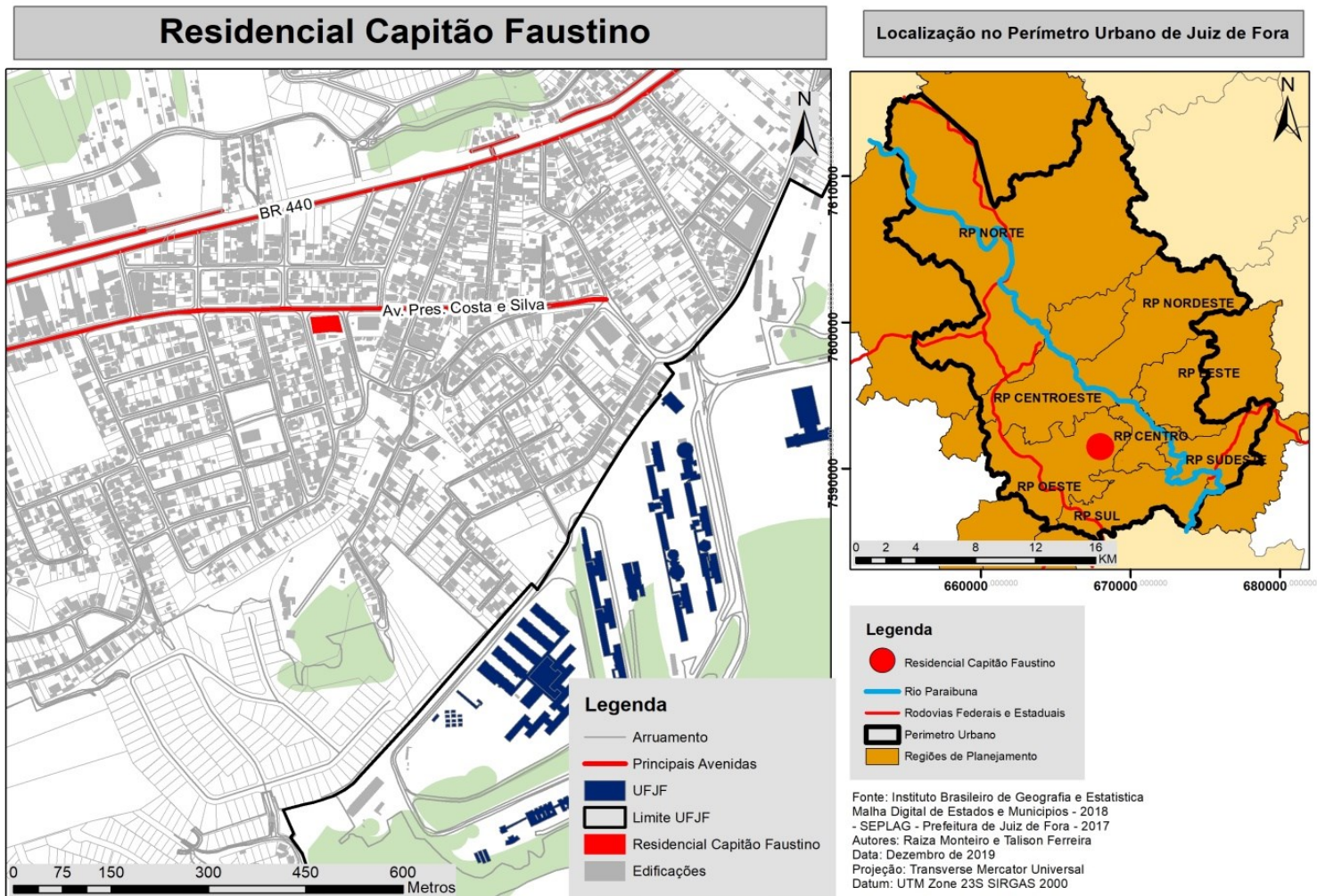
Também no ano de 2000, o poder público aprovou o Plano Estratégico de Juiz de Fora/MG (JUIZ DE FORA, 2000b), com o objetivo de criar uma imagem coesa, competitiva e moderna. O destaque foi dado à localização da cidade e à malha de transportes e infraestrutura urbano-industrial:

Juiz de Fora apresenta, contudo, características específicas que lhe conferem vantagens competitivas relevantes. Com uma tradição de pioneirismo e forte cultura urbana, integrada por malha rodo-aéreo-ferroviária aos principais centros urbanos da região sudeste, com uma infraestrutura de serviços de alto nível, servida por gás natural, acessibilidade por fibra óptica e centro polarizador da região em setores diversificados, Juiz de Fora vivencia na atualidade, de forma direta, os efeitos das transformações da dinâmica do processo econômico. Recebendo investimentos diretos de forma contínua nos últimos anos, a cidade se vê inserida no complexo automotivo, com a implantação da fábrica de automóveis Mercedes Benz. Ao mesmo tempo, reforça pesadamente sua estrutura na área de comércio varejista, constitui-se em importante polo logístico com o funcionamento da Estação Aduaneira do Interior, amplia sua rede de serviços e abriga empreendimentos com maior densidade tecnológica, mostrando, de forma clara, que sofrerá alterações profundas em curto prazo. (JUIZ DE FORA, 2000b, p. 17).

Com essa postura da cidade de ser um espaço atrativo aos investimentos, novos produtos imobiliários chegam à cidade. Esses novos empreendimentos reverberam características de atuação do mercado imobiliário que são similares quanto às estratégias de marketing. Alguns exemplos de edificações que chegam à cidade são trazidos ao debate devido aos pontos em comum no que diz respeito a estratégias de mercado. Os empreendimentos são vendidos com o conceito de *novo*, possuem apelo à segurança e apresentam forte influência externa de cidades internacionais. Foram escolhidos por serem casos representativos que utilizam a imagem proposta pelo mercado imobiliário na atualidade e devido ao fato de ambos possuírem espaços de uso coletivo a ele associados. Verificam-se exemplos da criação desses espaços livres coletivos não como resultado de parcerias público-privadas diretas, mas sua inserção no tecido urbano contemporâneo é associada aos novos produtos imobiliários como parte de estratégias de venda.

O primeiro exemplo de empreendimento é o residencial Capitão Faustino, que ainda se encontra em fase de construção. Localizado no bairro São Pedro, em uma de suas principais vias, a Avenida Presidente Costa e Silva, com implantação privilegiada devido à proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora (Mapa 2).

Mapa 2 – Localização do Residencial Capitão Faustino



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

O empreendimento é anunciado como uma oportunidade não só de morar, mas, de “investir”, evidenciando o valor de troca do solo urbano. São atrativos de venda, além da localização privilegiada, o apelo a segurança, a rentabilidade, a sustentabilidade, a tecnologia e ambientes compartilhados. A ideia do “novo” também é difundida na venda do empreendimento, baseada na criação de uma imagem de distinção social, conforme Figura 1.

Figura 1 – Propaganda do Residencial Capitão Faustino



Fonte: Soip Planejamento e Vendas (2018)¹¹.

A edificação é de uso residencial e na parte térrea se tem lojas alugáveis para fins comerciais. Contíguo ao edifício se propõe-se um recuo de 20 metros criando uma pequena praça na parte frontal do edifício que não possui barreiras a seu acesso coletivo, devido ao próprio fato de restringir o próprio acesso as lojas do térreo (Figura 2). Segundo o anúncio de venda “transforma o espaço em uma verdadeira praça para os moradores” (CIDADE ALTA EMPREENDIMENTO, 2018). Verifica-se então que a presença desse tipo de espaço é usada no *marketing* do empreendimento, utilizando do mesmo como produto gerador de valor agregado ao empreendimento, como apronta o anúncio de venda.

¹¹ Disponível em: <https://www.soip.com.br/empreendimentos/capitao-faustino#residencial>

Figura 2 – Fachada do Residencial Capitão Faustino com térreo livre



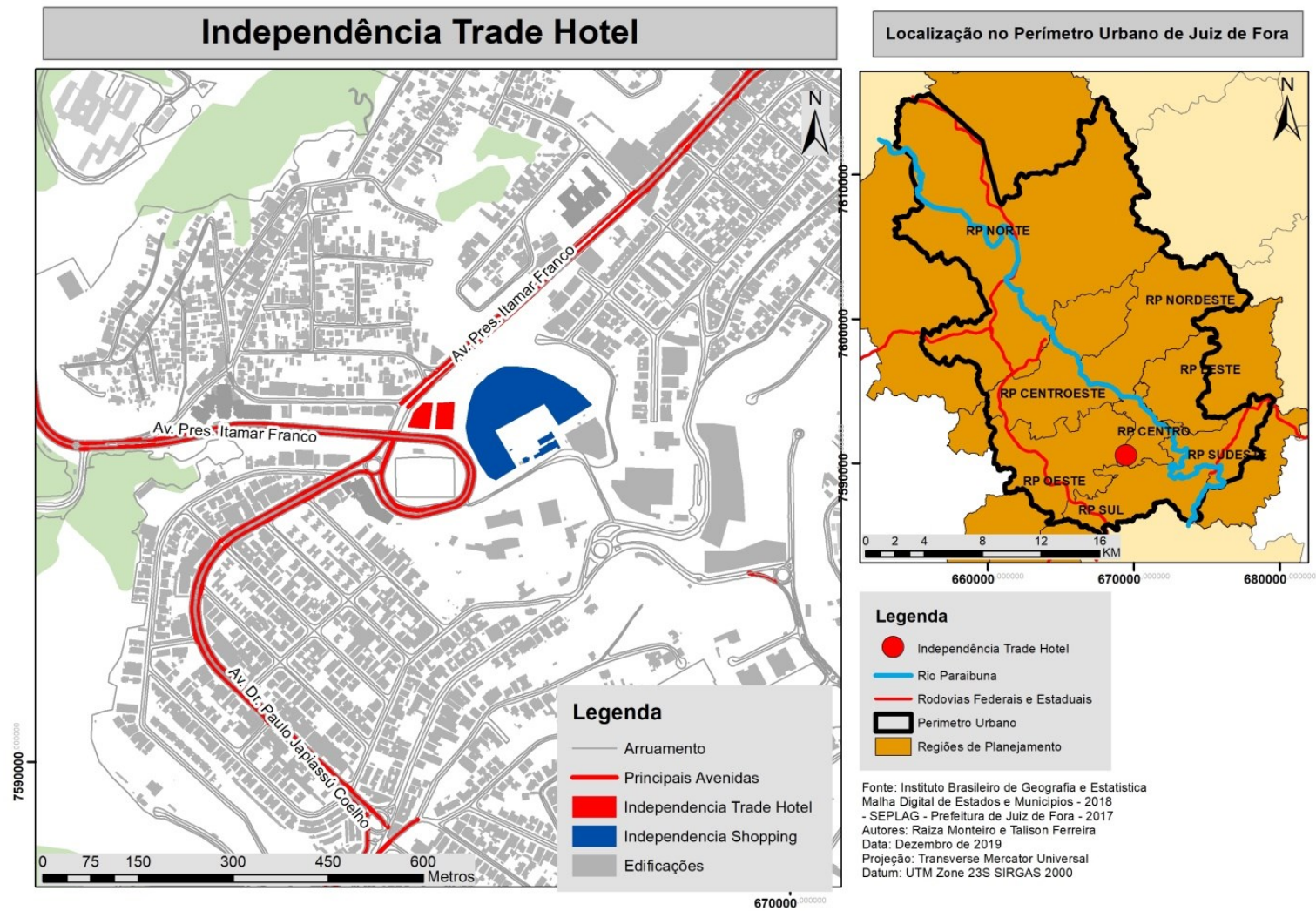
Fonte: Cidade Alta Empreendimento (2018).¹²

A área livre situa-se na parte frontal do edifício com integração com a rua. O prédio é de uso residencial e apenas no térreo é comercial. O edifício em processo de construção, é um investimento da GPS construtora e incorporação da cidade alta.

Outro edifício que possui espaços livres em seu térreo é o Independência Trade Center que apresenta dois prédios, o Independência Trade Offices e o Independência Trade Hotel. É localizado na Avenida Presidente Itamar Franco, uma das principais da cidade e está ao lado do Independência Shopping (Mapa 3).

¹² Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/cidade-alta-empresendimento/noticia/2018/08/30/tecnologicos-sustentaveis-e-funcionais-conheca-os-apartamentos-do-futuro.ghtml>

Mapa 3 – Localização do Independência Trade Hotel



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Trata-se de outra configuração de espaço livre também no térreo, sendo que a diferença está no acesso. A área não é totalmente voltada para a rua, o que acaba por inibir o uso de pessoas que não são usuárias do edifício, muitas vezes até por desconhecimento de sua existência, fazendo com que seu espaço seja predominantemente de uso do próprio edifício (Figura 3).

Figura 3 – Fachada do Independência Trade Hotel e Offices



Fonte: José Rocha Empreendimentos Imobiliários (2013)¹³.

O empreendimento é composto de dois edifícios, tendo apenas uma passagem para esse espaço livre no meio dos prédios, funcionando mais com a função de *hall* de chegada.

Apesar de a área livre de uso coletivo não apresentar grande representatividade devido a sua forma de acesso e porte, exemplifica a ideia de térreo aberto com interconectividade entre o edifício e um térreo não construído em sua totalidade e as edificações com grande gabarito. Os edifícios, um composto por salas comerciais e outro por hotel, demonstra como a cidade se configura como um polo da zona da mata, como indica o plano diretor. O empreendimento também reflete influências externas. A configuração de hotel e salas comerciais já é consolidada em outras localidades, e adentra a cidade.

¹³ Disponível em: <http://joserocha.com.br/lancamentos/001/?andamento=2>

Os edifícios aqui exemplificados, além de retratarem os chamados novos produtos imobiliários que vêm chegando à cidade, também apresentam as áreas livres de acesso a população. Apesar de estarem em zoneamentos diferentes dentro da cidade, de forma mais ou menos representativa, ambos apresentam parte livre no terreno que permite o acesso aos moradores da cidade que não usufruem diretamente dos edifícios.

De incorporação da José Rocha, assim como o edifício Independência Trade Center, outro exemplo desse novo tipo de empreendimento é o Le Quartier Granbery. É o caso de maior exponencial da presença desse tipo de espaço na cidade, motivo que eleva o edifício à análise mais detalhada através do estudo de campo.

O edifício está implantado no bairro Granbery, contíguo ao centro da cidade, enquadrando a região centro no que diz respeito à legislação. Apesar das mudanças ocorridas no tecido urbano da cidade, e dos novos vetores de crescimento, principalmente em relação à região norte e em torno da BR-040, a região centro (classificação de acordo com a nova divisão do PDDU (JUIZ DE FORA, 2000a), se firma mantendo significativa importância no cenário da cidade. Como já mencionado é o local onde historicamente se deram as primeiras ocupações, ao longo do vale do Rio Paraibuna, sendo o principal eixo formado pelo triângulo central composto Avenidas Rio Branco, Independência e Getúlio Vargas.

A região possui bairros de homogeneidade relativa, com padrão socioeconômico de médio a alto, com alto poder do setor imobiliário fazendo com que atualmente as casas antigas unifamiliares deem lugar a complexos multifamiliares. O perfil comercial do setor tem se mantido, porém também abre espaço a edificações multifamiliares com padrão de habitação voltado para quartos e salas e apartamentos de menor porte. Também se caracteriza pela baixa oferta por terrenos e alto valor do metro quadrado, sendo o ambiente construído alvo de processos de renovação com a demolição de casas não contempladas pelo processo de tombamento, sendo substituídas por edifícios de alto gabarito.

A região se expande além do triângulo central englobando outros bairros de importância econômica e histórica, abrangendo núcleos residenciais e comerciais de seu entorno, dentre eles o bairro Granbery, onde está localizado o empreendimento Le Quartier Granbery.

5.2 O BAIRRO GRANBERY

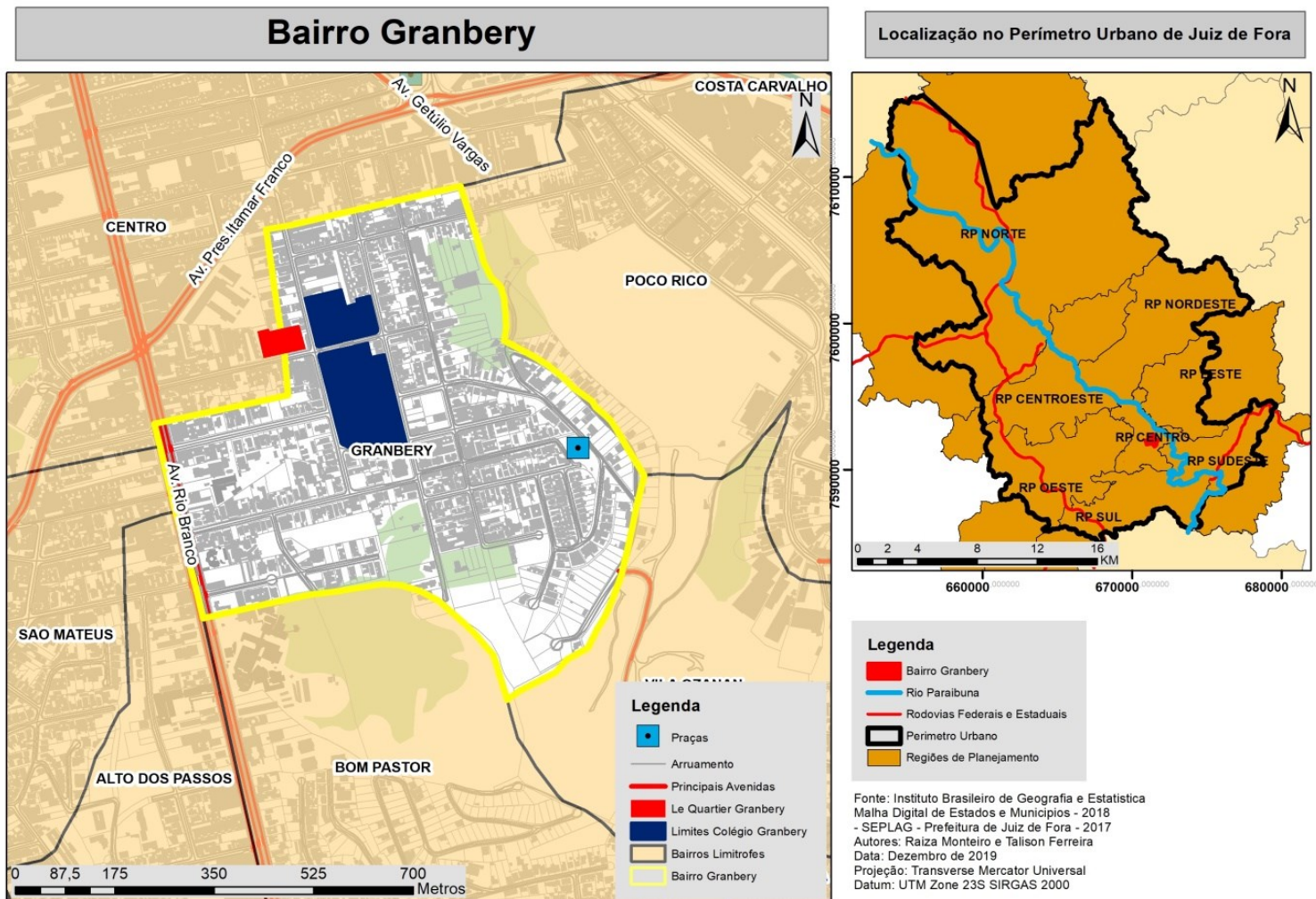
O bairro recebeu este nome com a criação do Instituto Metodista Granbery, uma das instituições mais antigas da cidade. A instituição de ensino teve uma significância grande para a ocupação inicial do bairro, sendo criada para educação da elite burguesa da época (YAZBECK, 2001). Devido sua proximidade com o centro, a região foi uma das pioneiras da ocupação da cidade.

As primeiras construções do bairro são datadas do século XIX e XX. Algumas estão em processo de tombamento como nas ruas Batista de Oliveira, Barão de Santa Helena, Sampaio e Antônio Dias. Desde o início de sua formação, o bairro já contava com edificações residenciais de padrão mais elevado destinado à moradia. Entretanto, tratava-se apenas de uma região periférica ao centro, que ainda não era conectada a região central: “Com o passar do tempo, novas linhas de evolução da cidade vão se estabelecendo e aos poucos começam a aumentar a ligação entre áreas até então espacialmente separadas” (MIRANDA, 1990, p. 94).

A ligação desses bairros ocorreu através da Rua Batista de Oliveira, onde encontram-se algumas edificações também alvo de tombamento. A rua tem ocupação inicial com o perfil voltado para o comércio, devido à proximidade com as ruas centrais da cidade. Na mesma rua também está localizado o Instituto Metodista Granbery, que dá nome ao bairro, e as moradias de seus funcionários. Sua tipologia, marcada por edificações de baixo pavimento, tem se modificado nos últimos anos em função do investimento do capital imobiliário e pelo avanço das técnicas construtivas.

O Mapa 4 demonstra a delimitação do bairro e sua posição estratégica não só em relação ao centro, mas a outros bairros importantes da cidade, como São Mateus e Bom pastor:

Mapa 4 – Localização do Bairro Granbery



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Segundo Somekh (2014), a verticalização abrange dois processos: o crescimento vertical terciário e a verticalização residencial. O bairro Granbery tem exemplos desses dois tipos de padrão: um residencial de classe média e outro com ofertas de espaços comerciais. Cabe destacar também que esse processo de verticalização é seletivo e concentrado na mão de poucos e grandes empreendedores imobiliários, com empreendimentos de grande porte que visam à lucratividade. A respeito da verticalização residencial, apresenta vários empreendimentos recentes com apartamentos para moradia. Principalmente devido à localização privilegiada, o acesso a essas moradias é alvo principalmente da classe média. Isso se dá não só pelo edificado, mas pela oferta de infraestrutura e por sua própria localização, como afirma Maricato (1997):

O acesso à moradia está ligado ao seu preço, que, por sua vez, depende da sua localização na cidade. Quando alguém compra uma casa, está comprando também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito. (MARICATO, 1997, p. 43).

O bairro, que em suas origens já se caracterizava como uma alternativa confortável de moradia e se consolida na atualidade como de classe média da cidade. A região é, na atualidade, alvo de investimentos, e sofre um processo de verticalização. Tipologicamente era marcado por edificações de baixo gabarito e contava com grandes áreas livres. Já em sua formação, são encontradas edificações de grande riqueza arquitetônica. A Fotografia 5 exemplifica de maneira geral a tipologia do bairro em suas origens e algumas das principais edificações construídas pioneiramente.

Fotografia 5 – Mosaico de fotos da tipologia do bairro Granbery, 1925



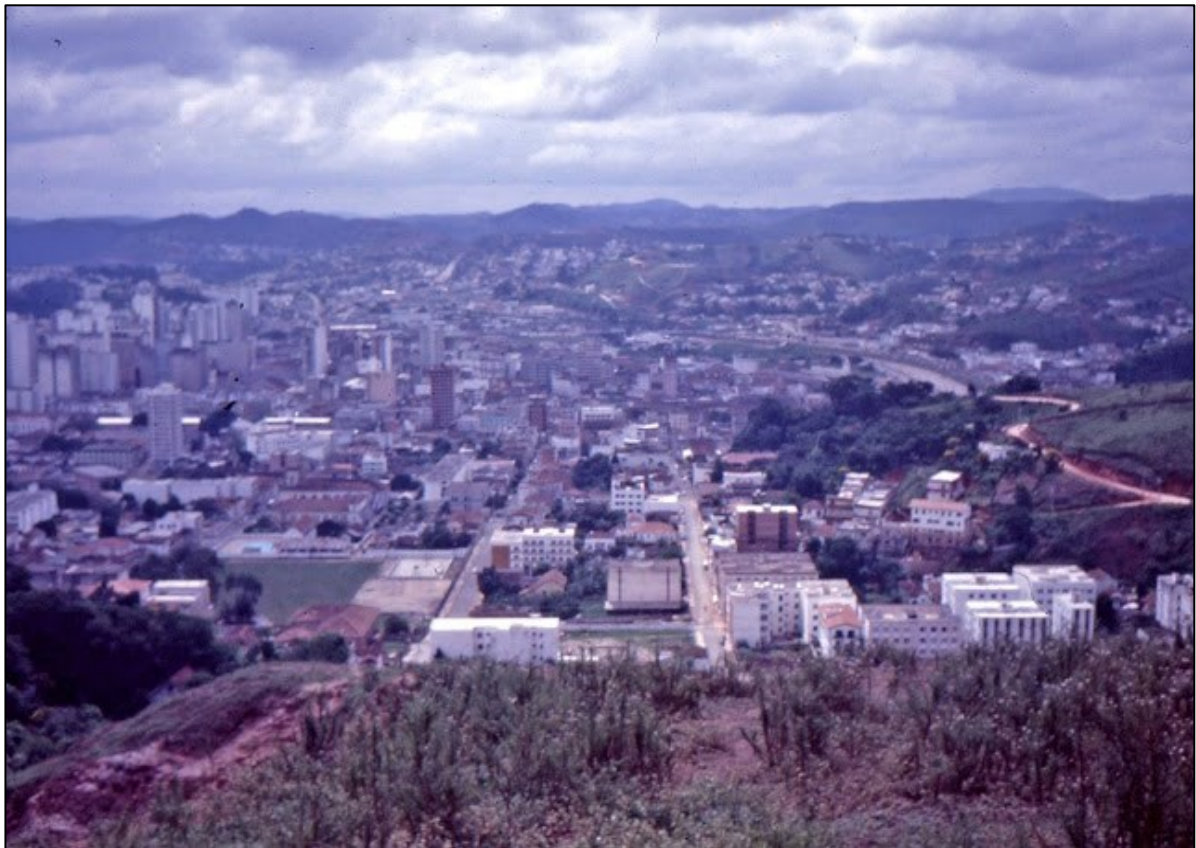
Notas: À esquerda estão as edificações pioneiras: a Igreja do Rosário, o Instituto Metodista Granbery e a rua Antônio Dias (rua da Igreja do Rosário);
À direita, uma foto do bairro em 1925

Fonte: Elaborada pela autora (2019)¹⁴

Nas décadas de 1970 e 1980, com o desenvolvimento das técnicas construtivas e com investimentos por parte do capital imobiliário, o bairro experimenta o processo de verticalização, como explicitado na Fotografia 6.

¹⁴ Fotos de Maurício Resgatando o Passado: a História de Juiz de Fora. Disponível em: http://mauricioresgatandoopassado.blogspot.com/p/blog-page_2.html

Fotografia 6 – Bairro Granbery, 1970



Fonte: Maurício Resgatando o Passado: a História de Juiz de Fora¹⁵

Entretanto, nesse momento, ainda são encontrados espaços vazios e as edificações são predominantemente de médio porte. Hoje, o Granbery apresenta edificações de gabarito alto, com vários empreendimentos recentes, em sua maioria de natureza residencial, com apartamentos para venda e locação. Segundo o jornal Tribuna de Minas as razões para essa oferta é a procura por parte dos moradores pela proximidade com a área central, a presença de serviços, a tranquilidade e a segurança. Ainda conforme o impresso, o perfil dos moradores é diverso, abrangendo famílias que moram há décadas no mesmo endereço e estudantes que vieram de outras cidades atraídos pelo setor educacional.

A Fotografia 7 apresenta essas modificações, com o bairro bem mais adensado e verticalizado atualmente. Observando-se a vista superior do bairro, pode-

¹⁵ Disponível em: <http://mauricioresgatandopassado.blogspot.com/2016/02/bairros-area-central-0-fotos.html>

se verificar edificações recentes de alto gabarito convivendo com edificações antigas de baixo pavimento.

Fotografia 7 – Bairro Granbery na atualidade



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Atualmente a área sofre o processo de especulação imobiliária. Segundo o jornal Tribuna de Minas o bairro é o mais valorizado da cidade, com o valor do metro quadrado superior a média da cidade.

O Bairro Granbery é o mais valorizado em Juiz de Fora, conforme dados do portal Agente Imóvel, responsável pelo monitoramento de preços imobiliários em todo o país. O valor médio do metro quadrado dos imóveis para a venda está fixado em R\$ 5.165, 28,5% mais alto do que a média praticada na cidade, de R\$ 4.019. (NOCELLI, 2018).

O bairro é um exemplo concreto do adensamento e verticalização que ocorre em áreas onde a possibilidade de extração de renda é maior. Com aspectos

de valorização como localização e infraestrutura, o bairro é campo potencial para a atuação do mercado imobiliário.

E é na porção mais valorizada do bairro que se encontra o empreendimento de estudo, o Le Quartier Granbery.

5.3 O EDIFÍCIO: LE QUARTIER GRANBERY

O estudo direciona-se, neste momento, à escala do edifício, como um esforço de se compreender como a forma edificada e o espaço de uso coletivo a ela integrado é inserido no tecido urbano. Para tanto, investigam-se algumas premissas, originárias de questionamentos realizados durante o esforço teórico, que foram levadas a campo de modo exploratório. Primeiramente, o porquê dessas áreas serem criadas. Esse ponto envolve quais são os sujeitos enredados na produção desse espaço e como suas ações fazem com que se materializem essas áreas. Em um segundo momento busca-se verificar como se configura esse espaço, investigando quais são suas características físicas, qual é o design e quais os elementos que o conformam e servem de suporte ao uso da população.

Posteriormente pretende-se exemplificar quais são os usos do local. Os usos envolvem quem são os sujeitos que usufruem do espaço, qual o perfil do usuário e como e quando se dá esse uso e de que maneira enxerga e se apropria do mesmo. Esse enfoque voltado às questões dos usos também foi pretendido pelo fato de assumir que o espaço é produto da atuação das classes dominantes e das regulações do Estado, mas também é o espaço da prática social. Para tanto, no estudo de campo foram utilizados recursos metodológicos que permitiram compreender de forma mais efetivas essas relações.

5.3.1 Metodologia

Até o presente momento a metodologia de estudo se ateve a pesquisa bibliográfica, documental e com base nas legislações. Entretanto, para a aproximação à escala de análise do edifício procurou-se uma aproximação do objeto de modo a realizar uma pesquisa explicativa, buscando compreender as questões levantadas até então nesse estudo. Segundo Gil (2010), esse tipo de pesquisa “têm como preocupação central identificar os fatores que determinam ou contribuem para a

ocorrência de fenômenos” (GIL, 2010, p. 44), permitindo o aprofundamento de questões procurando explicar o porquê ou a razão das coisas.

Dessa forma, a pesquisa realizada tem características predominantemente qualitativas visto que a finalidade principal não é traduzir dados numéricos a respeito do espaço, e sim investigar a interatividade das relações ali estabelecidas, processos dinâmicos e particularidades do espaço, sendo os dados numéricos um dado secundário de análise. De acordo com Richardson (1999), “os estudos que empregam a metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de um determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais” (RICHARDSON, 1999, p. 80).

A primeira questão levantada é porque esses espaços se materializam, devido ao fato de que em cada local ele é determinado por aspectos específicos. Para tanto, foi utilizado como instrumento metodológico, além das pesquisas nas legislações da cidade, a aplicação de entrevistas. Foi escolhida a entrevista como ferramenta metodológica, nesse caso devido à possibilidade de aproximação com o entrevistado a fim de investigação a respeito do objeto. Para Goode e Hatt (1969), a entrevista “consiste no desenvolvimento de precisão, focalização, fidedignidade e validade de certo ato social como a conversação” (GOODE; HALT, 1969, p. 237). O tipo de entrevista escolhida foi a semiestruturada, em que se tem algumas questões pré-estabelecidas, porém permite ao entrevistador a elaboração e perguntas complementares caso necessário (GIL, 2010). A escolha desse tipo de estrutura se deu de modo a abarcar as questões levantadas até então com o escopo teórico do trabalho e com os exemplos aqui trazidos de forma a contemplar as perguntas levantadas, porém permitindo a elaboração de perguntas complementares que surgiram durante o percurso.

Para se investigar o porquê da criação do Le Quartier Granbery, foi necessário chegar até os sujeitos envolvidos. Nesse ponto se encontrou a maior dificuldade de realização do trabalho: chegar aos empreendedores e incorporadores do empreendimento, aqueles responsáveis por sua construção. Entretanto, driblando essa dificuldade se abriram novos leques para que se obtivessem respostas para essas perguntas. Conseguiu-se contato com profissionais que participaram da materialização do edifício e que tiveram relação direta com seus idealizadores.

A segunda e terceira questões envolvem a configuração do espaço e quais os usos ali estabelecidos, o que tornou necessária a ida a campo. A pesquisa campo

foi vista como indispensável pela necessidade de coleta de dados junto ao espaço e as pessoas que o frequentam, para o levantamento mais fidedigno do espaço e o compartilhamento de experiências com as pessoas. Entendendo, assim os elementos que o conformam e como contribuem para as relações dos sujeitos com o espaço, como corrobora Lakatos (2003):

Pesquisa de campo é aquela utilizada com o objetivo de conseguir informações e/ou conhecimentos acerca de um problema, para o qual se procura uma resposta, ou de uma hipótese, que se queira comprovar, ou, ainda, descobrir novos fenômenos ou as relações entre eles. [...] Consiste na observação de fatos e fenômenos tal como ocorrem espontaneamente, na coleta de dados a eles referentes e no registro de variáveis que se presume relevantes, para analisá-los. (LAKATOS, 2003, p. 186).

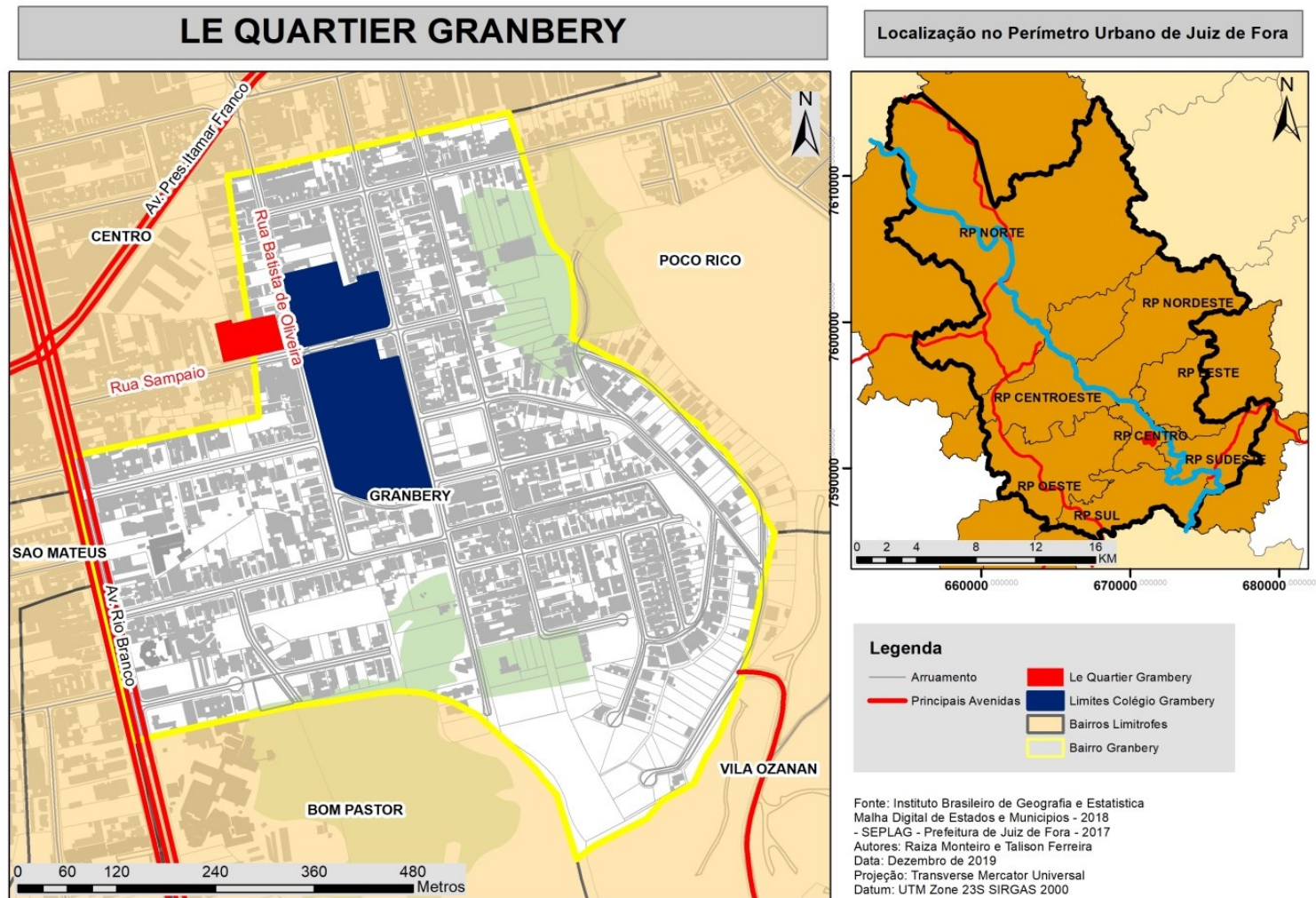
Fez-se uso do caderno de campo como ferramenta metodológica, em que foram feitas anotações referentes ao levantamento físico do espaço e seus componentes. O caderno de campo também foi utilizado para a identificação dos usos do espaço com a observação de como os usuários interagem com ele. Após a realização de tais procedimentos ainda se avistou a necessidade de complementariedade dos dados a fim de fornecer um perfil geral aos usuários além daquele obtido com a observação, para tanto também foi utilizada a ferramenta metodológica da entrevista como meio de se chegar mais próximo aos usuários do espaço. Foram utilizadas entrevistas semiestruturadas abrangendo uma amostra aleatória, devido a impossibilidade de abarcar uma totalidade de usuários do espaço. A amostra foi de 32 entrevistas, buscando abarcar um grupo distinto de pessoas, em diferentes horários e dias e foram aplicadas no segundo semestre de 2019. As questões propostas nas entrevistas, procuram investigar o perfil do usuário no que diz respeito a gênero, faixa etária, endereço, renda e escolaridade. Além do perfil procurou-se investigar qual a relação do mesmo com aquele espaço, qual a frequência de utilização e quais os usos ali estabelecidos. Além de questões fechadas procurou-se estabelecer um diálogo a respeito da presença desse tipo de espaço de uma maneira geral e dar voz aos usuários.

Além dos recursos metodológicos citados também foi utilizada de forma complementar a pesquisa bibliográfica e documental, disponibilizados pelos sites do empreendimento e da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

5.3.2 Características físicas do Le Quartier Granbery

O empreendimento Le Quartier Granbery, está localizado no bairro Granbery, na cidade de Juiz de Fora e foi inaugurado em 2017, configurando um exemplo de novo empreendimento imobiliário. É situado na esquina da rua Sampaio com a Batista de Oliveira, de fácil conectividade com o centro da cidade (Mapa 5).

Mapa 5 – Localização do empreendimento Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

A localização do espaço no bairro Granbery também é determinante na configuração do empreendimento e suas características. A região, como já mencionado, possui um alto valor do metro quadrado e possui localização estratégica devido à proximidade com o centro e da principal avenida da cidade, a Barão do Rio Branco. O fato da implantação do empreendimento no local confirma as constatações das localizações de iniciativas similares em outros locais, em sua maioria e em seus casos mais exponenciais encontram-se em áreas valorizadas da cidade. O terreno localiza-se em uma esquina, no entroncamento das ruas Sampaio e Batista de Oliveira, e o próprio anúncio de venda revela essa vocação do bairro à recepção desse tipo de empreendimento: “foi selecionado um quarteirão especial do bairro, cercado das infraestruturas de comércio e serviços, supermercados, escolas, universidades, shoppings, clínicas e lazer e entretenimento, em uma esquina movimentada com total visibilidade.”

A inserção da edificação no bairro também indica outros pontos estratégicos para a análise posterior, a presença da principal e mais antiga sede do Instituto Metodista Granbery¹⁶, que se encontra bem em frente ao local e a casa tombada situada ao lado do edifício (Fotografia 8).

¹⁶ O Instituto Metodista Granbery é uma instituição particular que contempla da educação infantil até a pós-graduação.

Fotografia 8 – Instituto Metodista Granbery



Legenda: A – Fachada do Instituto Metodista Granbery em frente ao Le Quartier Granbery
B – Casa tombada ao lado do Le Quartier Granbery

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

O edifício ao mesmo tempo em que contrasta com as edificações antigas de um ou dois pavimentos do bairro, também dialoga com outros edifícios de alto gabarito presentes na rua Batista de Oliveira, na parte mais próxima do centro da

cidade (Fotografia 9). A região, já bem adensada, também exemplifica o processo de verticalização que ocorre nas cidades, atualmente, em áreas onde a oferta de terrenos vazios é baixa e o valor do solo urbano é alto.

Fotografia 9 – Foto de dois ângulos

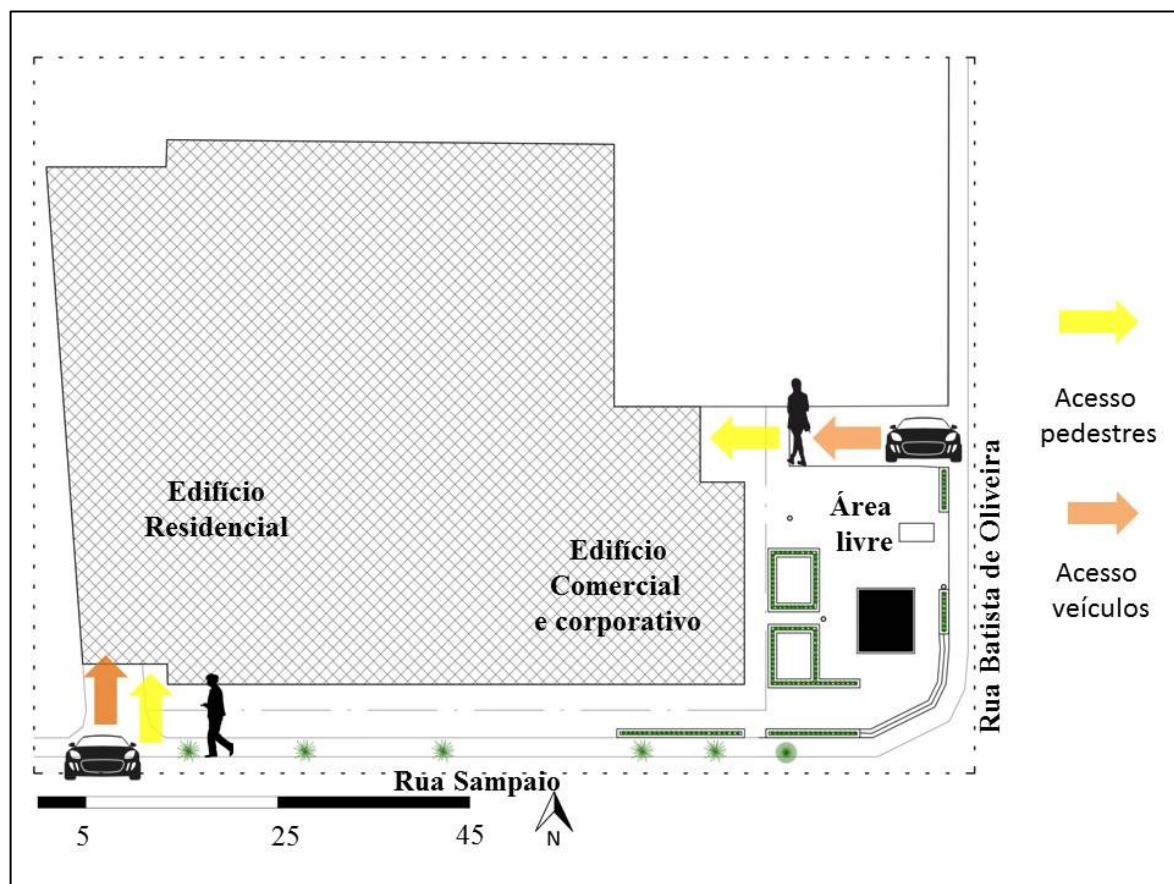


Legenda: A – edifícios mais altos próximos ao centro
 B – edifícios de menor gabarito no interior do bairro

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

A implantação do empreendimento é composta por dois edifícios acoplados e a área frontal livre, configurando uma pequena praça (Planta 3).

Planta 3 – Planta de implantação das edificações no empreendimento Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

As edificações possuem destinações diferentes quanto ao uso: uma parte destina-se a atividades corporativas e comerciais – Le Quartier Bureau – e outra à moradia – denominada Le Quartier Residences. Na parte térrea do edifício a destinação é para lojas alugáveis, denominada Le Quartier Magasins e, é nesta parte térrea, onde se encontram as áreas livre de acesso à população (Figura 3). A própria nomenclatura dada aos componentes do empreendimento indica influências externas e a imagem de distinção social pregada por novos empreendimentos que utilizam a associação dos edifícios a nomes estrangeirizados.

Figura 4 – Edifício Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019), adaptada de João Fortes Engenharia (2017)¹⁷.

A composição do edifício indica uma tendência evidenciada do mercado imobiliário da mescla de usos em um mesmo local, conciliando diversas atividades em um mesmo espaço. Esse fator foi utilizado para a venda do edifício, ao afirmar que o espaço se configura como um “mix perfeito para quem quer morar ou investir” (PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017, p. 9)¹⁸. Com a articulação de moradia e serviços em um mesmo local, corrobora com a recente tendência do mercado imobiliário de uma maneira generalizada, de maximização dos lucros com o estabelecimento de uso mistos. Segundo o plano de lançamento, o empreendimento é “a integração moderna e inteligente de vida, moradia e negócios e compras. [...] concebido para conciliar apartamentos, salas comerciais e lojas, [...]” (PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017, p. 9) o que evidencia não só o valor de uso, mas seu valor de troca.

¹⁷ Disponível em:

http://www.joaofortes.com.br/institucional/ficha/LeQuartierGranbery/conteudo.aspx#mn_emp_reendimento

¹⁸ Disponível em:

http://www.performanceinc.com.br/wp-content/uploads/2017/10/flt_luxo_granberry.pdf

Segundo o site de venda, o empreendimento teve como referências o espírito cosmopolita de Paris, que inspira o novo, inspira-se na tecnologia, sem jamais perder seu lado romântico (PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017). O anúncio evidencia a influência externa e também adere à questão do novo como estratégia de venda. A integração de redes e informações também é exemplificada com a influência externa que o edifício se propõe a remeter.

A parte do Le Quartier Bureau é composta por 186 salas corporativas e comerciais divididas em 16 andares. O Le Quartier Residence possui apartamento com terraço de 65m² a 119m², apartamento tipo de 43m² a 71m² e apartamento duplex de 76m² a 109m² e possui 26 pavimentos. A parte térrea, Magasins é composta por 9 lojas no térreo de 43m² a 1.439m². No térreo do edifício, encontram-se os acessos exclusivos às áreas da torre residencial – dado pela rua lateral, a Sampaio – e da entrada da torre corporativa e comercial – feito pela rua Batista de Oliveira. Com o térreo todo composto por lojas, a fachada lateral possui calçadas largas e a fachada frontal é onde se encontra a área livre, de uso coletivo (JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017)¹⁹.

A forma de implantação do edifício demonstra a ligação do espaço livre com as atividades comerciais e corporativas, dado que é a parte do edifício que possui acesso por ela. A área livre não possui obstáculos ao acesso da população, ao contrário de outras edificações próximas na rua Batista de Oliveira, que são edificações muito verticalizadas e possuem áreas livres em sua parte frontal, porém gradeadas, com acesso restrito aos usuários dos edifícios (Fotografia 10).

¹⁹ Disponível em:

http://www.joaofortes.com.br/institucional/ficha/LeQuartierGranbery/conteudo.aspx#mn_emp_reendimento

Fotografia 10 – Mosaico de fotos dos prédios vizinhos, de alto gabarito e espaços livres na parte frontal



Nota: Note-se que as áreas livres na parte frontal das construções são de acesso restrito aos usuários dos edifícios, protegidas por gradeamento.

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Tal fato pode estar ligado, dentre outros fatores, pela natureza dos edifícios. Os espaços gradeados são de natureza residencial, não tendo comércio associado a eles. Já no empreendimento Le Quartier Granbery, a praça possui ligação com a parte do edifício destinada à atividade comercial e corporativa, de modo que sua delimitação impediria o acesso às lojas do térreo.

O empreendimento como um todo é vendido com apelo à segurança, com sistema de monitoramento e controle e evidência, portanto, uma preocupação atual da população com relação à sensação de insegurança.

Outro elemento apresentado como diferencial do edifício pela campanha de *marketing* é o apelo à sustentabilidade. Segundo a incorporadora o edifício possui medidas visando à consciência ecológica, o que também constata ideais difundidos por novos empreendimentos na atualidade.

O empreendimento é de realização conjunta da Performance Empreendimentos²⁰ e da João Fortes Engenharia²¹. As empresas justificam a escolha da cidade de Juiz de Fora para esse tipo de negócio devido à localização estratégica da cidade frente a grandes centros urbanos como o Rio de Janeiro, Belo Horizonte e São Paulo. As incorporadoras também atribuem a chegada do empreendimento ao fato de a cidade se tratar de um importante polo industrial da Zona da Mata Mineira e ser uma cidade: “cosmopolita, tem mais de 98% da sua população de quase 520 mil habitantes instalada na área urbana, sendo uma das cidades brasileiras com os melhores índices de qualidade e expectativa de vida” (PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017, p. 9)²².

A cidade é vista por parte das incorporadoras como uma oportunidade de investimento com possibilidades de retorno financeiro. Tal fator, de imediato, confirma as intencionalidades do mercado imobiliário aqui já elencados, a busca pela extração de uma maior renda do solo urbano na forma de grandes empreendimentos. Outro destaque é a questão de as incorporadoras serem cariocas, caracterizando investimentos externos que chegam à cidade. O fato desse tipo de empreendimento adentrar na cidade de Juiz de Fora também revela a capacidade de as cidades médias atraírem investimentos, se concretizando como novas frentes de absorção do capital imobiliário e visando alcançar novos mercados consumidores. Tal fator também corrobora a visão da cidade de Juiz de Fora com potencial para atração de investimentos, como vislumbrava o plano estratégico da cidade ao colocá-la no patamar de características competitivas relevantes, com capacidade de abrigar novos empreendimentos.

No que diz respeito à proximidade de outras áreas livres de uso coletivo ao empreendimento, evidencia-se sua pouca disponibilidade, não sendo encontrados espaços de uso coletivo de propriedade privada. São encontradas praças públicas, no centro da cidade (Mapa 6) e uma no bairro Granberry, a praça Carlos Rutier (Fotografia

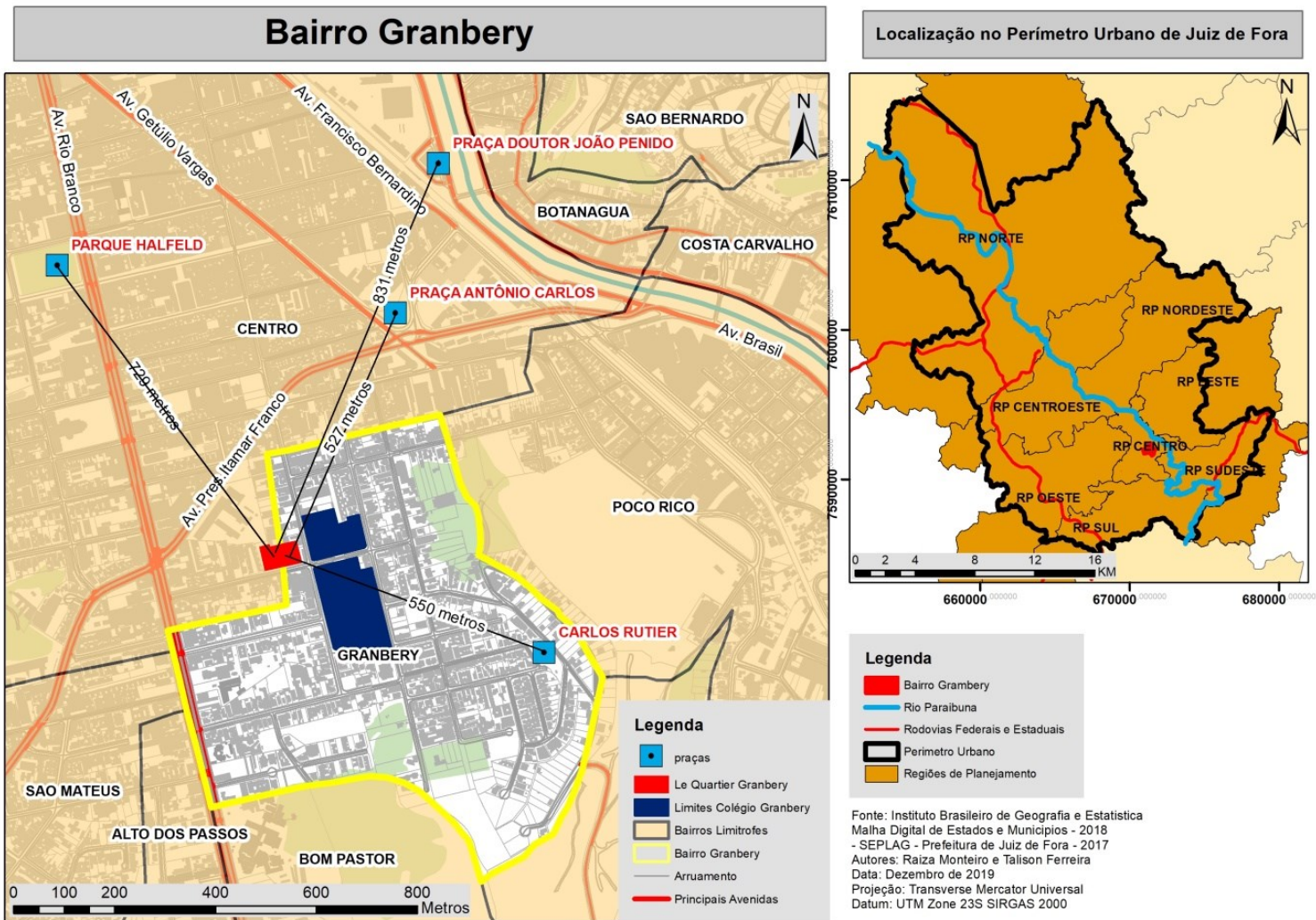
²⁰ Performance Empreendimentos Imobiliários é uma empresa da cidade do Rio de Janeiro, fundada em 2002, e atua principalmente com a incorporação de projetos residenciais, comerciais e hoteleiros. Disponível em: <http://www.performanceinc.com.br/sobre-a-empresa/>

²¹ João Fortes é uma empresa da cidade do Rio de Janeiro, fundada na década de 1950, que atua no mercado de incorporação e construção de empreendimentos comerciais, residenciais e *shoppings centers*. Disponível em: <http://www.joaofortes.com.br/institucional/historia.aspx>

²² Disponível em: http://www.performanceinc.com.br/wp-content/uploads/2017/10/flt_luxo_granberry.pdf

11), conhecida como praça do Cruzeiro. A praça, no entanto, não possui espaço convidativo de permanência, sendo seu uso restrito à área da quadra esportiva.

Mapa 6 – Localização de praças próximas ao Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Fotografia 11 – Praça Carlos Rutier (Praça do Cruzeiro)



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Assim, a área livre do Le Quartier Granbery se configura, de imediato, como uma potencialidade, devido a carência de áreas livres públicas no bairro, podendo se tratar de um local com potencial uso da população.

Com as análises imediatas a respeito da localização e de implantação do empreendimento já são extraídas contribuições que ratificam o conhecimento prévio a respeito desses espaços em outras localidades, entretanto para a sobreposição de outras questões levantadas ao decorrer do estudo, procura-se extrapolar esta análise preliminar com a ampliação do olhar para a área de livre acesso à população incorporada ao edifício.

5.3.3 O porquê da área livre de acesso coletivo

Os espaços privados de livre acesso, como já visto, são criados com motivações e fruto de iniciativas distintas a depender de cada caso, podendo ser fruto de ações de representantes do capital imobiliário, resultante de instrumentos legislativos por parte do Estado, ou pela articulação dos mesmos ou resultado de influências do mercado imobiliário. Como também já foi mencionado, no município de Juiz de Fora não existem instrumentos legislativos que estimulam de forma direta a criação deles.

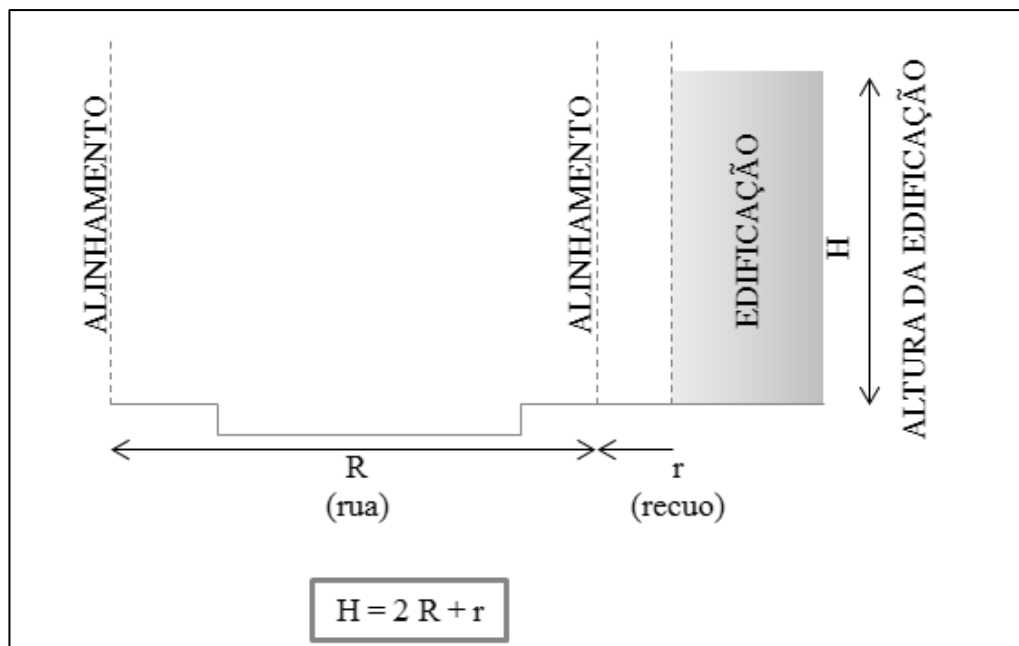
Dessa forma, para se compreender como esse espaço foi criado neste local buscou-se chegar aos sujeitos envolvidos em sua criação. Não foi possível o contato direto com os investidores e incorporadores do edifício, entretanto, se teve acesso aos arquitetos responsáveis pelo projeto arquitetônico do espaço. Apesar de se caracterizarem como fornecedores de serviço, e não investidores e incorporadores responsáveis pela criação do empreendimento, os arquitetos tiveram contato direto como os mesmos, o que permitiu a investigação do porquê da sua criação e como ele se materializou na cidade de Juiz de Fora e no bairro Granbery.

A regulação do ambiente construído é feita pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Ao se elaborar um projeto para a construção é necessário, em sua etapa inicial, requerer junto à prefeitura a informação básica do terreno (IB)²³. Nela constam as taxas de ocupação máxima e os coeficientes de aproveitamento máximo de cada terreno em específico. A taxa de ocupação segundo a lei, é “o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre área da projeção horizontal da edificação ou área ocupada e a área do lote” (JUIZ DE FORA, 2018, p. 133), ou seja, a taxa de ocupação regula qual o volume máximo edificado no térreo, de forma a fixar espaços livres permeáveis. Entretanto, essa taxa tem como resultado pequenos recuos da edificação (que também são previstos na lei), não sendo por si só um fator que condiciona a presença de espaços livres no térreo nas dimensões de uma praça. Já o coeficiente de aproveitamento “é o instrumento de controle urbanístico que estabelece a relação entre a área total edificada e a área do lote” (JUIZ DE FORA, 2018, p. 133). Ou seja, estabelece o máximo que se pode construir em um terreno, somando as áreas verticais e horizontais.

Respeitados esses dois índices a edificação também deve-se seguir outro parâmetro no que diz respeito a verticalização. A altura máxima da edificação segue uma fórmula que considera a largura da via e o recuo da edificação da mesma para se estabelecer uma altura máxima: “A altura máxima permitida para a edificação será obtida calculando-se o dobro da soma da largura da via pública, considerada perpendicularmente, a partir do alinhamento, com a dimensão de afastamento frontal” (JUIZ DE FORA, 2018, p. 118), conforme o Esquema 1:

²³ A Informação Básica (IB) corresponde às informações de um terreno com as determinações e permissões para futura construção. É adquirida mediante requisição de um profissional junto à prefeitura.

Esquema 1 – Esquema de funcionamento da legislação de Juiz de Fora na determinação da altura do edifício



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

De acordo com a legislação, existe uma relação de causa e consequência entre o recuo da edificação e a altura que o mesmo possui. O que quer dizer que o edifício obtêm uma maior verticalização com o maior recuo. Entretanto, esse tipo de decisão entre ocupar mais o espaço térreo ou o espaço vertical, depende de cada caso e de qual maneira se pode obter maior potencial do terreno por parte do empreendedor.

No caso do edifício em estudo buscou-se investigar o porquê da configuração desse espaço. A partir de entrevista realizada com o arquiteto Bruno Sarmiento²⁴, responsável pelo projeto, conseguiu-se subtrair os motivos implícitos à presença da praça naquele local. Segundo o arquiteto, ela foi viabilizada por uma situação atípica. O espaço se concretizou devido à presença da casa ao lado que, juntamente com o entorno, é protegida por tombamento. Por conta do tombamento das edificações, no momento que foi liberada a IB, verificou-se a exigência legal de que existisse um recuo da edificação até o alinhamento com a casa localizada do lado

²⁴ Sócio e fundador do escritório Lourenço Sarmiento arquitetos, responsáveis pelo projeto arquitetônico do Le Quartier Granbery.

direito do empreendimento, de forma a minimizar as interferências do edifício nos bens alvo de tombamento (Fotografia 12).

Fotografia 12 – Alinhamento do empreendimento à casa tombada localizada ao lado



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Segundo o arquiteto, os incorporadores do empreendimento, em um primeiro momento, não visualizaram a medida de forma benéfica devido à perda de área para o edifício. Porém, com o desenvolvimento do projeto os arquitetos demonstraram que a presença dessa área poderia trazer benefícios. A exigência legal é de que a edificação fosse recuada, mas não de acesso ao público, o que significa que a área poderia ser de uso do próprio edifício e portar obstáculos a esse acesso, como por exemplo a presença de grades ou muros. Segundo o arquiteto a decisão de tornar o espaço uma área de uso coletivo foi decorrente do amadurecimento do projeto e o convencimento dos incorporadores de que a presença dessas áreas significava um ganho para o próprio empreendimento, como explicita o arquiteto ao dizer que os empreendedores “toparam a ideia de praça aberta”.

Tais informações demonstram a visão típica do incorporador imobiliário, que busca extrair o maior lucro do solo urbano, encarando a perda de área construída como perda consequente de dinheiro. Entretanto, a área poderia ser fechada através de elementos fixos como grades ou muros. Mas por decisão projetual de que o térreo seria ocupado por salas alugáveis o térreo havia uma necessidade de manter o acesso livre a essas lojas. A ideia foi então de utilizar aquele espaço de forma a valorizar o próprio empreendimento, agregando valor ao mesmo. O modelo de negócio foi pensado para ocupar todo o potencial, de forma que outras formas de extração de valor teriam que ser criadas, aproveitando o espaço disponível da melhor forma possível, isso foi viabilizado com a criação de comércios no térreo integrados à área aberta.

Devido ao recuo a forma edificada, o edifício ganhou maior verticalização pelo fato de a legislação considerar o valor do recuo no cálculo de seu gabarito. Portanto, não houve benefícios ou contrapartidas por parte do Estado para que se criasse um espaço de uso coletivo, a verticalização se deu a partir da exigência legal de um afastamento. Ao criar áreas livres de construção no térreo, os edifícios podem ser mais altos, através da fórmula $H = r + 2R$, aumentando a área construída através do espaço vertical. Apesar de a lei de uso e ocupação da cidade não oferecer benefícios diretos à criação dessas áreas, novos empreendimentos na cidade de Juiz de Fora têm apresentado edifícios que contêm essas áreas de uso coletivo, como os casos aqui exemplificados.

O Le Quartier Granbery, apesar de ser um caso atípico, representa a área de maior dimensão na cidade. Buscou-se investigar também o porquê da instalação desse tipo de empreendimento no bairro Granbery. Ao perguntar a respeito da presença daquele empreendimento especificamente no bairro Granbery, disse que nesse caso foi enxergado o valor agregado junto ao público alvo pretendido, que segundo o profissional seria um público que envolve os estudantes do colégio Granbery e moradores do bairro. Segundo o arquiteto, houve essa conversa de quem utilizaria os espaços, as opiniões foram de que seria o público que já frequentava o bairro. De acordo com o profissional:

Havia uma clareza do público que frequentaria esse local, era um público que já estava ali. O próprio colégio traz uma identidade de público. (Bruno Sarmento)

Para o entrevistado, esse tipo de empreendimento poderia não funcionar em lugares menos “pulsantes” e que a proximidade com o centro da cidade foi um fator benéfico à instalação do empreendimento ali.

Tal constatação reforça que o fato desse tipo de área aberta de uso coletivo se localizar em um bairro de classe média de certa forma levou ao empreendedor um reflexo de qual seria o público alvo possível usuário daquele espaço. Ao imaginar um público alvo e constatar que seriam pessoas do bairro, seriam então pessoas de classe média usuários daquele espaço. Dessa forma, seria constituído em potenciais usuários das instalações e consumidores das lojas localizadas no térreo.

De acordo com Bruno Sarmiento, o comércio pretendido para o local seria lanchonetes e cafés, “caso que não se concretizou por conta da situação econômica do país. “Dada a diferença temporal da entrevista com a última ida a campo, foi verificado que no local já foram estabelecidos comércios, inclusive um café.

Reiterando o potencial do térreo como possibilidade de atração de maior lucratividade ao empreendimento, atualmente encontram-se no local a maioria das lojas alugadas. Um fato curioso é que as lojas voltadas para a praça estão todas alugadas e nas lojas localizadas na outra fachada ainda existem unidades disponíveis (Fotografia 13).

Fotografia 13 – Mosaico de fotos com comércio do térreo do edifício



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Na fachada voltada para a praça encontram-se uma imobiliária, uma loja de roupas e um salão de beleza. Já a fachada lateral, possui uma parte com lojas

ainda por serem ocupadas, uma loja de produtos infantis, um *petshop*, um café e uma lavanderia.

Foram entrevistados também funcionários das lojas localizadas no térreo do empreendimento, a fim de verificar a influência da praça nas dinâmicas de venda. Segundo eles, o fato de ter uma praça em frente às lojas aumenta o movimento e esteticamente torna o espaço mais atrativo e convidativo, atraindo mais pessoas para o interior da loja. Comércio e serviços localizados próximos aos espaços de uso coletivo apresentam a possibilidade de terem seus lucros potencializados com a maior presença de pessoas circulando e permanecendo ali.

Ao ser questionado a respeito da valorização do imóvel com a presença da praça, o arquiteto responsável disse que, na época, havia uma clareza disso, mas seguiu-se um período em que se teve dificuldade para alugar as lojas do térreo, mas acha que isso se deu pela situação econômica do país e não pela presença da praça, pois obteve retornos de que a presença da praça seria benéfica e “um diferencial”.

Verifica-se então que a praça foi criada por motivações legais, não no sentido de estímulo a áreas de uso coletivo, mas pelo fato da presença de casas tombadas no entorno, não sendo um desejo do empreendedor que ela se estabelecesse ali. No entanto, com os potenciais demonstrados pela presença do comércio no térreo ela foi assim configurada como um espaço livre de acesso coletivo. Busca-se então verificar como se configura, seu design e elementos que o conformam.

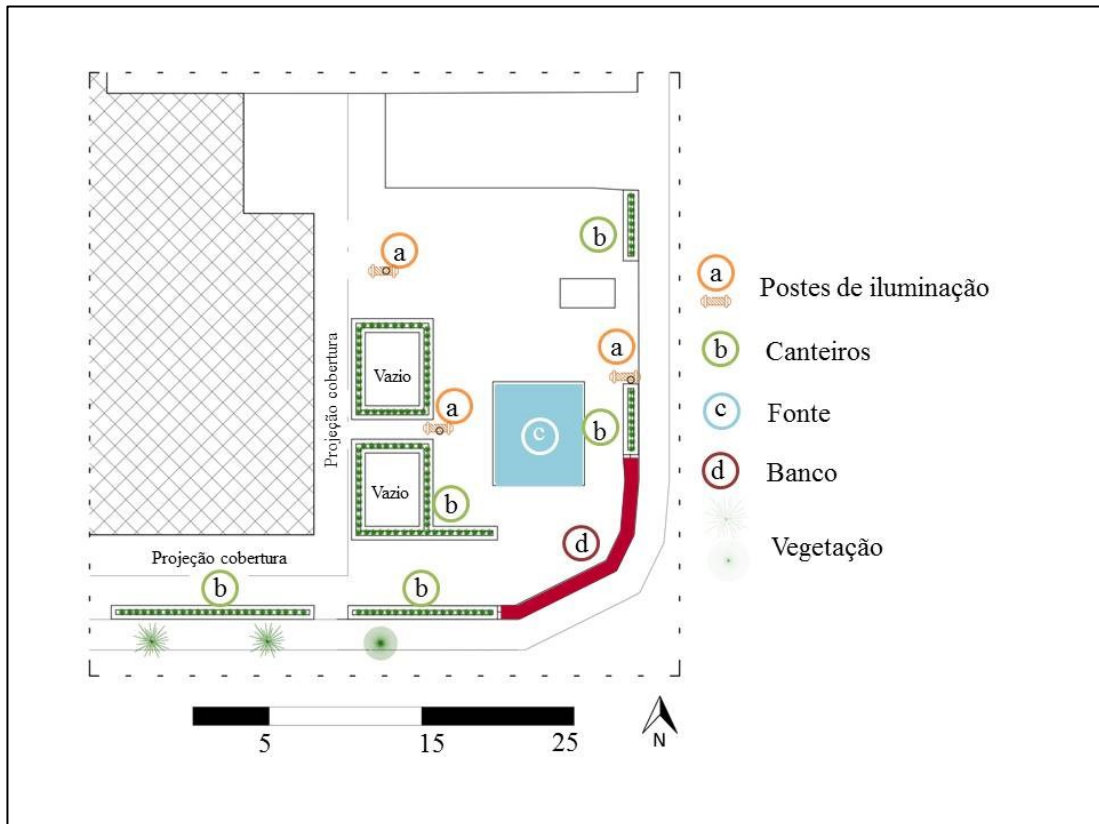
5.3.4 Características físicas

Verificar as características físicas do espaço também é necessário, uma vez que a sua configuração condiciona os usos estabelecidos no local. Elementos como mobiliário e arborização podem influenciar nos usos do espaço. A área após delimitação por parte dos arquitetos também foi pensada paisagisticamente por outros profissionais que não foram identificados. Mas segundo o profissional Bruno Sarmiento, o design da praça atual que não se concretizou fielmente ao escopo do projeto, houve cortes no orçamento, ficando “acanhado” ao que era esperado.

Através de um levantamento do espaço verificou-se que a área é estimada em 400 m². Foram identificados os elementos que configuram a praça, sendo

classificados como elementos fixos, equipamentos de iluminação e equipamentos de monitoramento (Planta 4).

Planta 4 – Planta baixa com indicação de elementos mobiliários, de iluminação e vegetação



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

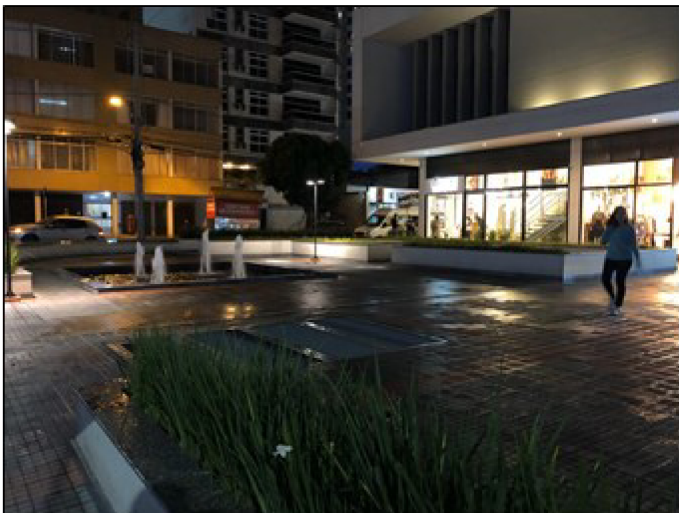
No local são encontradas duas áreas vazias que servem de ventilação para as garagens contornadas por canteiros de plantas como forma de delimitação do espaço. Esses canteiros, devido a sua altura, também permitem que pessoas se sentem no local, utilizando-os como bancos, pois é percebida a ausência de bancos móveis. Além dos canteiros, encontram-se situados próximo à esquina da edificação, bancos fixos em alvenaria, revestidos com granito, que são utilizados como locais de permanência. A presença de pouco mobiliário aponta para um espaço que não é destinado a permanência de um grande número de pessoas no local, servindo apenas como suporte básico.

Outro elemento encontrado na praça é uma fonte aquática que funciona como um espelho d'água, com jatos de água ligados esporadicamente. A presença

desse tipo de elemento é identificada em outros locais configurando-se como um atrativo ao público, de forma a valorizar o próprio espaço, fator que indica, igualmente, influências externas na concepção do espaço.

A pouca presença de vegetação de igual forma, foi observada. Em sua maioria estão localizadas em canteiros, classificadas como plantas de pequeno porte que não oferecem sombreamento ao local. As árvores presentes estão voltadas para a outra fachada da edificação. A área é pouco arborizada e apresenta incidência solar direta em quase sua totalidade. A única área coberta é a situada na projeção da cobertura da edificação. A presença de pouca vegetação no espaço aponta, do mesmo modo, para a não permanência contínua das pessoas no local devido à incidência solar direta em certos períodos do dia. A área possui iluminação externa fornecida por três postes, portanto iluminada também no período noturno. Outro elemento que se verifica no espaço é a presença de câmeras no local, principalmente na fachada voltada para a praça, cada loja possui em sua parte frontal uma câmera de monitoramento voltada para a praça (Fotografia 14). Esse fator corrobora com os novos padrões de construção que tem como um dos pilares a segurança.

Fotografia 14 – Indicação de elementos mobiliários, de iluminação e vegetação e indicação de câmeras nas fachadas das lojas



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

As características físicas do local revelam uma área livre privada que se assemelha a uma praça, entretanto, nota-se a deficiência de elementos mobiliários. A praça se configura mais com a função de circulação, com a presença de espaços vazios. No local encontra-se um espaço ocioso com função utilitária de ventilação das garagens. Também se apresenta com uma vocação comercial, sendo atrativa ao comércio ali estabelecido. As características do local demonstram então que foi feito um investimento de modo a tornar a praça atrativa, porém não há grandes estímulos ao pedestre a permanecer no local, como a presença de árvores para sombreamento ou a presença de mobiliário mais atrativa e cobertura para proteção da chuva. Tais fatores foram corroborados também com o contato com usuários, ao apontarem que a área poderia oferecer mais atrativos como mobiliário mais confortáveis e a presença de maior arborização.

O espaço é monitorado indiretamente por funcionários das edificações e através de equipamentos de segurança, fator que indica que o espaço não é controlado por meio de barreiras físicas, porém ele é monitorado, o que pode inibir determinados comportamentos no local. Não foram verificados comportamentos no espaço que foram considerados indesejados e alvo de repressão. A questão da segurança foi apontada por entrevistados como um fator benéfico. Segundo uma entrevistada, ela se sente mais segura no espaço do que em espaços públicos tradicionais, citando o caso do Parque Halfeld, como exemplo. De acordo com ela a presença de comércio, a maior circulação de pessoas e a ideia de um espaço aberto, dá mais visibilidade ao espaço, fazendo com que a sensação de segurança seja maior.

Essas características somadas àquelas evidenciadas em outros exemplos trazidos, revelam que certos padrões são mantidos, a presença de pouco mobiliário, a presença de elementos atrativos como a fonte e o controle através de monitoramento. Evidencia também uma certa padronização no que diz respeito ao tipo de configuração desses espaços, com forte influência internacional.

5.3.5 Usos

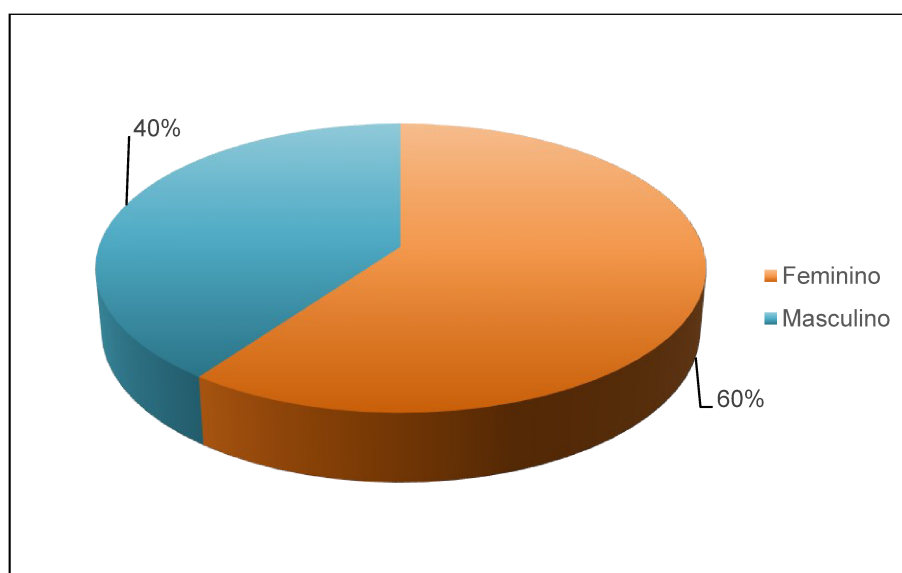
Para ir além de apenas elencar as características do espaço buscou-se investigar quais as relações dos sujeitos com o espaço, como ele está presente no cotidiano das pessoas que dele usufruem. Para tanto, a ida ao campo foi necessária, com a aplicação de entrevistas aos usuários do espaço.

O período de aplicação das entrevistas foi o segundo semestre de 2019. Durante uma semana de cada mês, foram escolhidos dias da semana distintos, tentando abarcar dias de semana e finais de semana. Os horários escolhidos também procuraram perfazer o ambiente durante os períodos da manhã, tarde e noite de modo a contemplar um maior número de variáveis.

No total foram aplicadas 32 entrevistas semiestruturadas, como o intuito de se investigar qual o perfil dos sujeitos que usufruem do local e como e porque utilizam esses espaços e como o enxergam na cidade.

Com a identificação do entrevistado, procurou-se verificar qual é o gênero e a idade do usuário, começando a delinear um perfil de usuário do espaço. A distribuição equilibrada entre pessoas do gênero feminino e masculino, não tendo presença majoritária de determinado grupo (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Perfil dos usuários quanto ao gênero

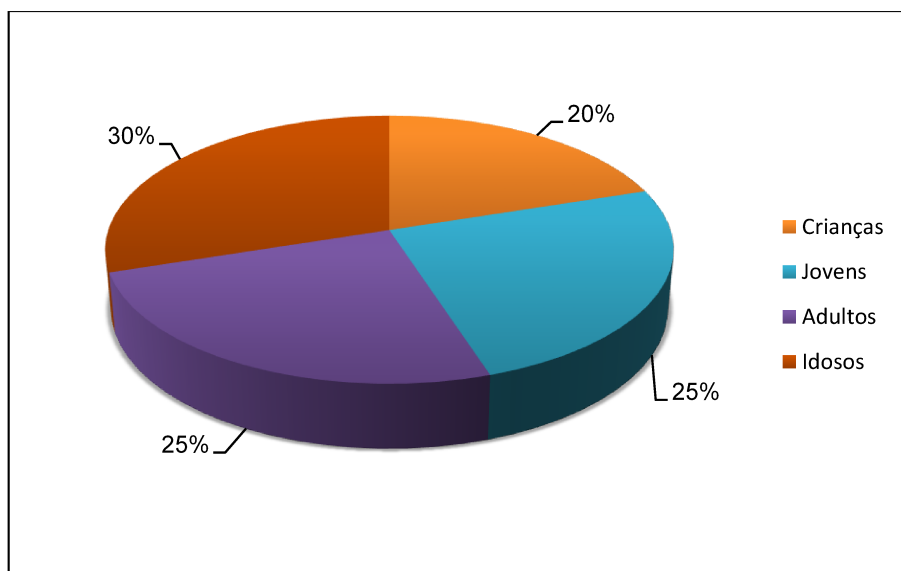


Fonte: Elaborado pela autora (2019).

O público que frequenta o espaço é distinto, e foi registrado em caderno de campo. É composto principalmente por idosos e crianças na parte da manhã e jovens no início da tarde (Gráfico 2). Na parte da manhã foram verificados muitos idosos que vão até o local. Na parte do final da tarde, início da noite verificou-se a presença de muitos jovens estudantes e pessoas de meia idade. As crianças são atraídas ao espaço pela presença de espaços livres para se andar de bicicleta e a presença da fonte também se mostra interessante para elas. Já os idosos costumam

ir ao local para passear com seus netos ou ainda com seus animais domésticos. Os jovens são atraídos ao local principalmente no final da tarde, no período de término das aulas.

Gráfico 2 – Perfil dos usuários quanto à faixa etária



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

O nível de escolaridade dos entrevistados variou entre ensino médio completo e participação em curso de nível superior, que contabilizou o maior número de entrevistados (Gráfico 3). Poucas ocorrências abrangeram ensino fundamental completo ou incompleto. Tal dado também evidencia que o uso do espaço é feito por pessoas que tiveram acesso ao sistema educacional.

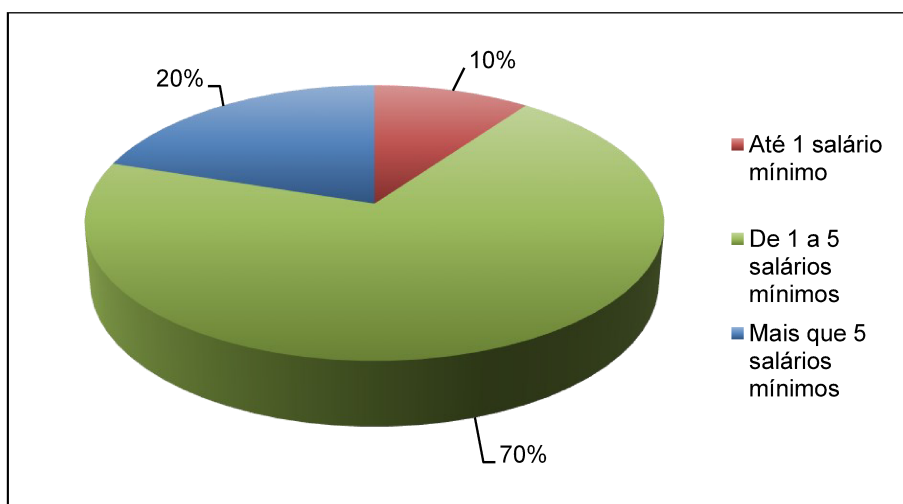
Gráfico 3 – Perfil dos usuários quanto à escolaridade



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Quanto à renda, a maior parte abarcou o intervalo de 1 a 5 salários mínimos, seguidos pelos usuários com mais de 5 salários mínimos, foi observada apenas uma ocorrência de usuário com renda inferior a 1 salário mínimo. Com os dados referentes a renda, constata-se que o público frequentante do espaço trata-se de um extrato de classe média. Este fato reitera o desejo do empreendedor de um público alvo e confirma as expectativas de qual seria o público usuário do espaço (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Perfil dos usuários quanto à renda



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Uma das perguntas consistia em verificar qual o domicílio da pessoa entrevistada, se era moradora do bairro ou não a fim de investigar se as pessoas se deslocavam para o acesso ao espaço ou se caracterizavam pessoas da própria região. Os resultados obtidos foram que a maioria das pessoas que utiliza o local é do próprio bairro, alcançando 70% dos entrevistados. Já o restante, ou seja, 30% dos entrevistados, não era do bairro, mas realizam alguma atividade no bairro ou nas regiões próximas. Não foram constatadas ocorrências de moradores de outro bairro que se deslocam para o espaço com objetivo exclusivo de utilizar do mesmo. Quando ocorre esse uso há uma outra motivação para esses deslocamentos. Na maioria dos casos a oferta de comércio, serviços e educação. A presença do colégio, Instituto Metodista Granbery nas proximidades, é responsável por um grande número de usuários do local. Foi evidenciado também o uso do espaço por parte dos próprios moradores e usuários dos edifícios.

O fato de os usuários do espaço serem do próprio bairro demonstra que a área não é referência de espaço livre de modo que as pessoas se desloquem para dele usufruírem, revela, no entanto, uma possibilidade a aqueles que transitam pela região ou a moradores do bairro. Verifica-se então que o espaço não é visto como um espaço coletivo de referência para a população da cidade de maneira geral ou um espaço com ampla utilização pública, mas configura-se como uma área livre destinada a uma parcela da população.

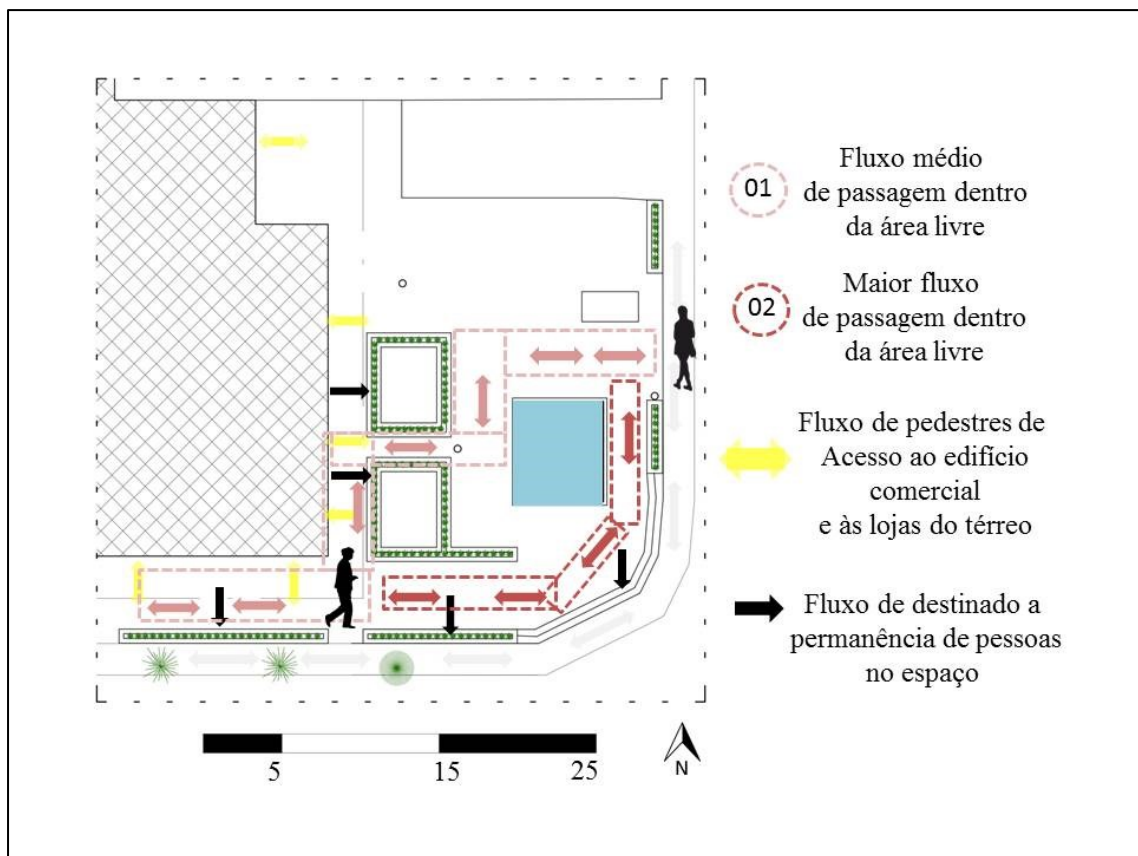
O fato de uma possibilidade dessas áreas estarem presentes em maior escala na cidade também foi abordado na entrevista com o arquiteto responsável pelo projeto, segundo ele trata-se de uma tendência a presença dessas áreas, não apenas como foi nesse caso, decorrente de uma exigência legal, disse esses espaços se tratam “de uma busca por sair de uma solução considerada tradicional, trazendo benefícios para a cidade e para o urbano.” Segundo o arquiteto, é um sonho que ele persegue, e acredita que é sim uma tendência das cidades, enxergando como uma contrapartida natural da verticalização, implicando em como a cidade cresce, adensando ou verticalizando. Acredita também que o adensamento em determinadas áreas vem junto com a verticalização. De acordo com o arquiteto, mesmo que não existam benefícios diretos, quando se consegue demonstrar ao incorporador os benefícios indiretos e que não há perda no potencial, conseguindo se viabilizar de outra maneira, isso é benéfico, devido à carência de espaços públicos em áreas densas da cidade. O arquiteto citou experiências internacionais, algumas já estudadas

nesse trabalho, e a cidade de Nova Iorque. Usuários do empreendimento também citaram que a presença dessas áreas em maior escala seria benéfica à cidade. Segundo outro entrevistado se tem atualmente a necessidade de implantação de espaços similares, com “maior integração com a cidade”.

Quanto à frequência no local, se é esporádica ou contínua, a maioria dos entrevistados (60%) disse que a utilização do espaço é contínua e com frequência de ao menos uma vez por semana. Já o restante (40%) afirmou que a utilização se dava de maneira esporádica.

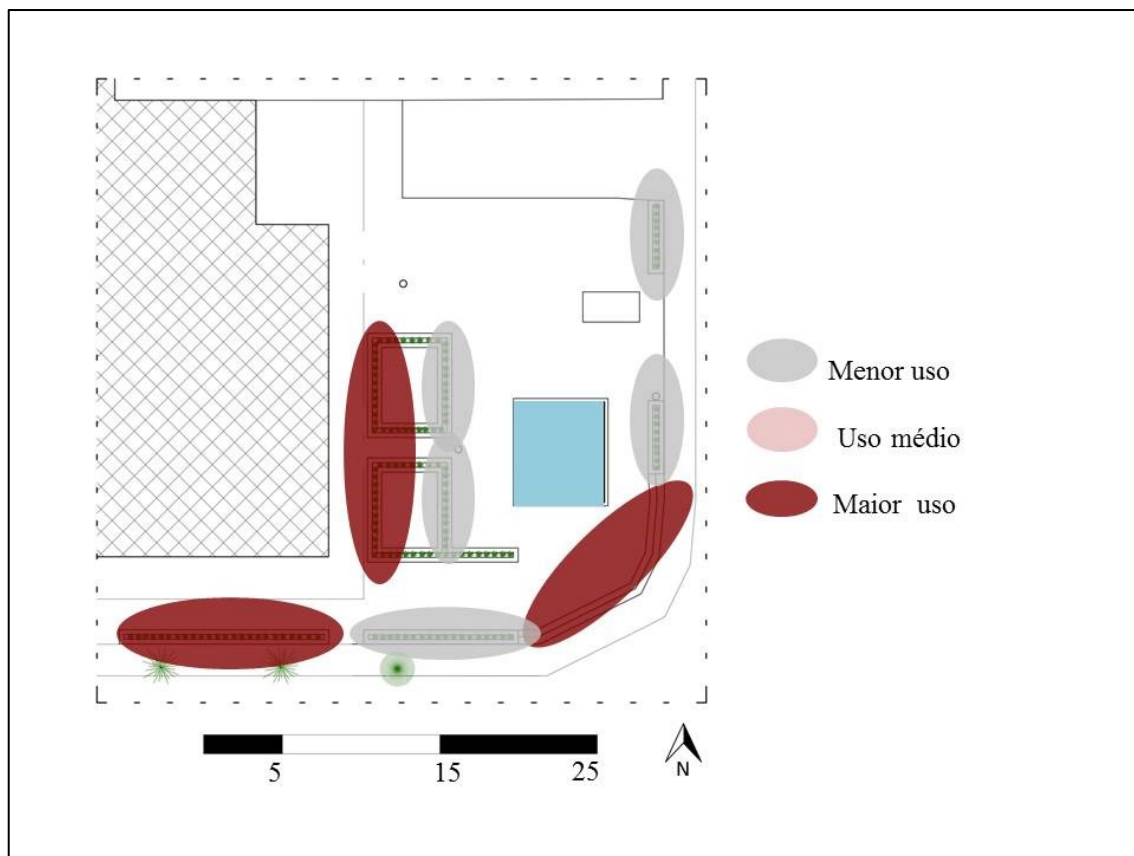
A observação também constituiu na análise dos fluxos estabelecidos, catalogando os diferentes usos do espaço. Os deslocamentos estabelecidos são distintos, além dos fluxos das calçadas, há fluxos diretos para a entrada dos edifícios e fluxos realizados dentro da área livre do empreendimento de pedestres que desejam diminuir a distância a se percorrer. Os fluxos são apresentados no esquema representado pela Planta 5.

Planta 5 – Planta baixa dos fluxos estabelecidos do Le Quartier Granbery



Sobre a análise dos usos estabelecidos do local, no período diurno notou-se os seguintes usos, indicados na Planta 6.

Planta 6 – Planta baixa dos usos no período diurno no Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

A principal utilização do espaço é feita na área onde existe arborização e a projeção da cobertura. Existe um uso médio na parte frontal, próximo também a área de projeção da cobertura da edificação. Onde se situam alguns bancos também se tem um maior uso por possuir espaço para se permanecer, apesar de a área receber insolação direta, não tendo nenhum mecanismo de proteção. E ainda existe um uso pequeno dos canteiros voltados para a calçada. A Fotografia 15 ilustra esses usos.

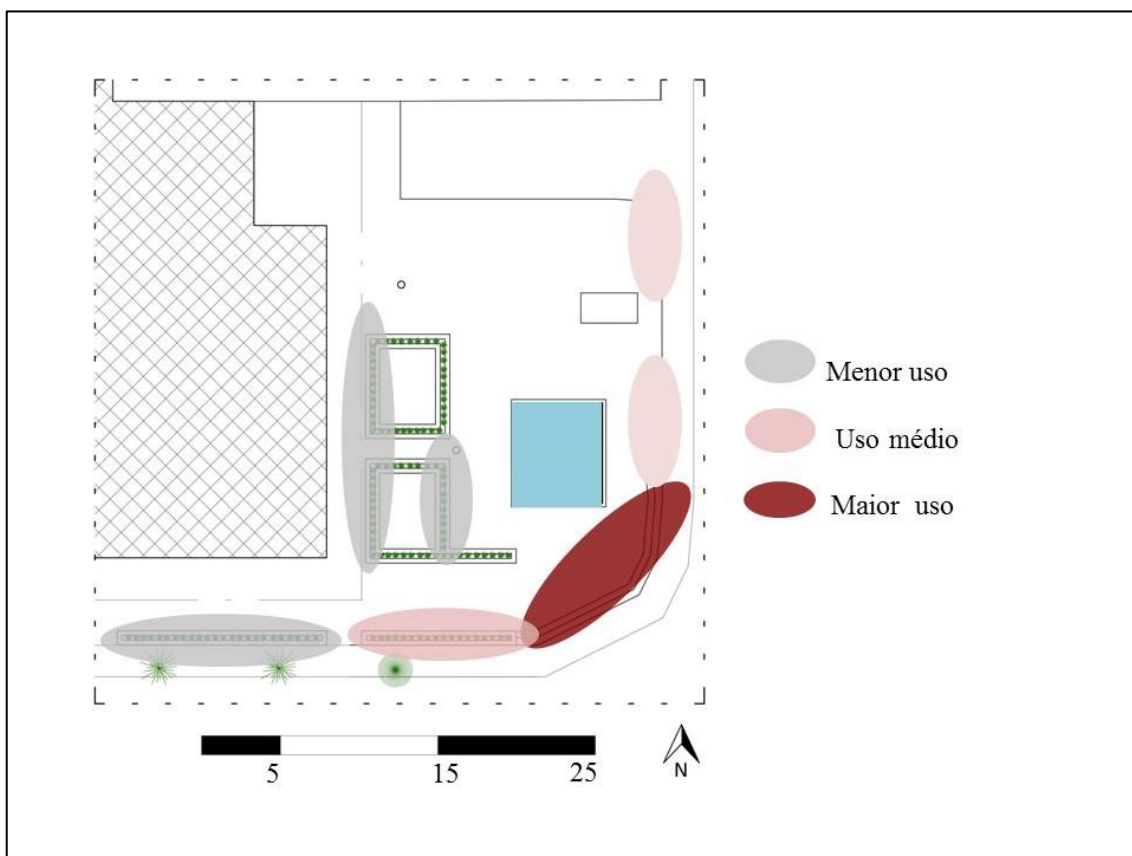
Fotografia 15 – Fotos demonstrativas dos usos diurnos no Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Já no período noturno, os usos se estabelecem de maneira distinta. A maior concentração de pessoas se dá na área onde estão os bancos, havendo outras utilizações menores ou muito pequenas nos demais locais (Planta 7).

Planta 7 – Planta baixa dos usos no período noturno no Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

No período noturno encontra-se um comércio ambulante no local, na área onde verifica-se uma maior utilização, configurando um fator que influencia a utilização do local (Fotografia 16).

Fotografia 16 – Fotos demonstrativas dos usos noturnos no Le Quartier Granbery



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Verifica-se que o espaço possui utilização. Para além da circulação, existe uma permanência de pessoas no local. Com os dados obtidos, comprova-se que existe uma utilização do espaço para além da circulação de pessoas. Algumas pessoas relataram até benefícios no conforto térmico do entorno, porém, reconhece-se que com a maior presença de arborização esses efeitos poderiam ser potencializados.

Os usos que configuram certa permanência na área são concentrados majoritariamente nos locais em que se pode sentar e que possuem sombreamento, no período diurno, o que faz com que os horários mais utilizados são as primeiras horas da manhã e no horário da noite, os mesmos horários em que a incidência solar é menor. Em dias que o sol estava encoberto, a utilização do espaço era bem maior. Ou seja, esse uso poderia talvez ser potencializado com a maior presença de arborização.

Dessa forma, a análise do espaço corrobora com o estudado, o espaço só é criado a partir da ação do setor imobiliário, sendo o benefício ou não da sociedade, uma consequência dessas ações. Entretanto, verifica-se um benefício nesse caso a população, mas a uma parcela específica, os usos apontam para determinados grupos específicos integrados por pessoas de classe média, aqueles em que há um potencial de consumo para aquele espaço e dos estabelecimentos ali presentes. No entanto, não deixa de fornecer benefícios às pessoas e, de acordo com depoimento

de uma entrevistada a área em questão é uma área de respiro, em que se tem calçadas largas, área livre de construção em que se pode ouvir o som da água.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que se denomina considerações finais corresponde às conclusões retiradas a partir do estudo realizado em um período de tempo específico, compreendendo os anos de 2018 e 2019. Frisar esse recorte temporal é necessário devido ao caráter mutável do espaço, em constante transformação, como novas organizações espaciais, novas ideologias e novos relacionamentos entre as pessoas e o espaço sendo delineado de formas distintas em curtos períodos de tempo. Esgotar o tema de dissertação proposto não consistiu no objetivo desse estudo, pretende-se expor as constatações retiradas após as análises dos espaços privados de uso coletivo, desde seu processo de impulsionamento até o período contemporâneo.

O caminho foi cheio de reentrâncias e diálogos entre a arquitetura e a ciência geográfica. Ampliar o olhar para além da forma construída traz contribuições profundas que posteriormente permitem a compreensão da gênese das formas e suas organizações. Olhar para o espaço de forma a entender a materialidade através de um processo histórico em que se tem dialeticamente a sobreposição de usos e funções nos permite concluir que cada espaço lhe é particular em cada recorte temporal.

Compreender a produção capitalista do espaço, enquanto impulsionadora das formas urbanas, implicou em verificar que essas relações se dão de maneira contraditória, marcada pela hegemonia da classe dominante. Imbricados nesse processo estão vários sujeitos, articulados ou em conflito, são responsáveis pelas conformações do ambiente construído. Sujeitos esses concretos e de complexa categorização, onde nesse emaranhado esmiuçou-se a ação do mercado imobiliário e do Estado, com a atuação no solo urbano através de diversos instrumentos. Cabe destacar nesse contexto, que essas atividades se dão de modo complexo, com articulações e resistências. Entretanto, uma coisa se faz clara, a dominação do capital acaba por subordinar ou condicionar a ação de todos os demais sujeitos que faz com que o espaço seja um dos reflexos dessas relações.

Essas ações provocam transformações na paisagem, impulsionadas pelas parcerias público-privadas. São criadas novas organizações espaciais que refletem a necessidade de reprodução do capital. Essa conformação do ambiente construído, pautada na propriedade privada, faz com que áreas sejam valorizadas em detrimento de outras. Nas áreas dotadas de infraestrutura se tem um processo de adensamento

e verticalização, com a exploração do potencial máximo do solo. Paralelamente, o capital na busca de obter sobrelucro através do imobiliário encara o espaço como um produto, em que o processo de inovação se configura como uma possibilidade de se agregar mais valor. Nessas inovações instauram-se ideias de se usufruir de novos espaços pautados em imagens difundidas pelo marketing. Ideais esses abrangentes, que englobam a segurança, a adoção de referências internacionais e a própria ideia de novidade. Essas ferramentas são utilizadas como forma de distinção social, a que se tem acesso apenas determinadas frações da sociedade. No bojo desses novos empreendimentos estão as áreas de livre acesso à população, configurando-se como espaços privados que permitem o uso coletivo. Expõe-se que esses tipos de empreendimento são resultantes da inter-relação entre setor imobiliário e Estado. Está presente no contexto internacional, se enraíza em território brasileiro e já podem ser encontrados em cidades médias como Juiz de Fora. Em alguns casos o Estado oferece incentivos diretos à criação dos mesmos e em outros o mercado imobiliário se apropria da presença dessas áreas para agregar valor aos empreendimentos, difundindo a ideia de praça aberta e benefícios a coletividade.

Adentrar nessas novas organizações espaciais foi uma tarefa complexa devido à relativa contemporaneidade do fenômeno. Reunir e elencar uma amostra considerável desses espaços no território implicou em uma revisão bibliográfica extensa de forma a encontrar estudos que se ocupavam desses espaços e suas implantações em locais distintos. Destaca-se que os exemplos elencados não correspondem à totalidade de implantação. Considera-se como apenas um referencial de casos considerados como os mais representativos, em que foram encontradas bibliografias em estágio mais avançado e um estudo de campo realizado na cidade de Juiz de Fora. Outro desafio imposto surgiu na própria conceituação do objeto, visto que são denominados de maneiras distintas por diversos autores, além de possuírem acepções distintas nos contextos internacionais e nacionais. Em Nova Iorque são denominadas POPS, no Brasil, em São Paulo e em algumas outras cidades, como espaços de fruição pública.

A partir do contexto de produção capitalista do espaço constata-se o ambiente construído e também as áreas livres sendo submetido a dois regimes de propriedade: o público e o privado. Nos casos em que o Estado interfere de forma direta incentivando a criação desses espaços, verifica-se que na maioria dos casos são privados, ou seja, a propriedade continua a ser do empreendedor, mas exige

averbação da área destinada ao uso coletivo como propriedade pública, de forma que o acesso não pode ser impedido futuramente. No contexto brasileiro, a prefeitura de São Paulo exige averbação desses espaços em cartório, de modo que seja garantida a utilização do espaço de forma pública. Nos casos em que o Estado não oferece contrapartidas à criação desses espaços, eles são resultado da ação do capital imobiliário que de alguma forma se beneficia da presença deles. Os espaços continuam sendo privados, o que significa que o Estado não tem sobre eles poder de propriedade, é decisão do empreendedor de que a área seja de acesso ao público, cabendo-lhe a decisão, por exemplo, de uma restrição de acesso futuramente, caso for do seu interesse.

Tais constatações implicam que em ambos os casos em que se materializam as áreas de uso coletivo – os que o Estado oferece incentivos, e o caso em que o mercado imobiliário se apropria isoladamente dessa estratégia– um ponto se faz comum: sempre há o benefício para o setor imobiliário na criação desses espaços.

Quando existe interferência do Estado, apesar do ideal de fornecer benefícios a coletividade, não há um prejuízo ou uma perda por parte dos sujeitos envolvidos no setor imobiliário, retirando do incorporador espaços de potencial construtivo para que esses espaços se concretizem. São oferecidas compensações, contrapartidas para que seja garantida a extração de renda máxima da parcela do solo urbano, o que acontece em alguns casos internacionais e no contexto nacional em cidades como São Paulo e Curitiba.

Nos casos em que sujeitos do setor imobiliário se incorporam desses espaços de maneira isolada, como é o caso das cidades em que não existem instrumentos legislativos específicos, como é o caso da cidade de Juiz de Fora, o incorporador também obtém benefícios, caso contrário não haveria implantação dos mesmos. Esses benefícios foram verificados com a utilização da presença desses espaços associados a atividades comerciais. Nos exemplos trazidos na cidade de Juiz de Fora, não existem casos em que edifícios residenciais acoplassem áreas livres de uso coletivo aos empreendimentos, em ambos os casos são associados a ofertas de serviços ou à presença de comércio. A presença de lojas no térreo dos edifícios condiciona com que se ocorra o acesso a elas de algum modo, de forma que o acesso não poderia ser restrito apenas às pessoas que utilizam das estruturas dos edifícios. A presença de espaços livres de utilização coletiva nesse ponto é benéfica ao setor

imobiliário, pois garante a visibilidade ao comércio e potencializa o consumo, na medida em que atrai pessoas a ela, seja com o objetivo apenas de circulação ou permanência. Esses espaços também são utilizados para o próprio marketing do empreendimento com associação dos mesmos à ideia de praça aberta, agregando aspectos estéticos e de bem-estar.

Verificou-se que em ambos os casos a implantação desses espaços é feita em áreas valorizadas da cidade, onde os processos de adensamento se encontram em estágio mais avançado. Nas situações em que há a intervenção do Estado, a escassez de terrenos faz com que sejam encontrados um número menor de espaços livres públicos. Daí surge a intervenção do Estado a fim de garantir mais áreas livres no espaço urbano. Entretanto, como demonstrado, o Estado capitalista subordinado às lógicas de valorização do capital, faz com que isso ocorra de forma a oferecer benefícios também aos sujeitos do mercado imobiliário. Nas ocorrências em que o setor imobiliário produz esses espaços, eles também encontram-se principalmente em áreas valorizadas da cidade, pelo benefício da destinação de atividades comerciais no térreo e pela predefinição de um público que utilizará esses espaços será composto por uma parcela da população que constituirá um perfil determinado de pessoas com poder aquisitivo para usufruir das próprias instalações do empreendimento.

Ao se realizar o levantamento desses espaços nos mais diferentes contextos, ainda foram verificadas lacunas. Realizar o estudo de caso no Le Quartier Granbery permitiu o esclarecimento de algumas delas. Com a exemplificação, constata-se o espaço construído como um produto, submetido à ação do Estado e do mercado imobiliário. Entretanto, o espaço também é o espaço social, onde os sujeitos se relacionam em seu cotidiano. Dessa forma, além de se investigar por que esses espaços se materializam, procurou-se investigar quais são as relações de uso estabelecidas entre os mesmos e os sujeitos sociais. Para tanto, realizou-se o estudo de campo no Le Quartier Granbery.

O empreendimento, localizado na cidade de Juiz de Fora, reflete a importância das cidades médias na absorção de novos empreendimentos com iniciativas e influências externas. A inserção do empreendimento no bairro Granbery, um dos mais valorizados da cidade, confirmou que esses espaços tendem a localizar-se em áreas mais privilegiadas da cidade, com intenso fluxo de pessoas e serviços. Ao investigar o porquê da criação desses espaços constata-se que o empreendimento

apresenta algumas limitações, não se configura como um produto direto da aliança entre Estado e capital imobiliário, sendo um produto da atuação do incorporador frente a uma exigência legal. A criação do espaço foi materializada devido à exigência legal de um maior afastamento, devido à proteção por meio de tombamento da casa ao lado. A presença desse espaço de maneira aberta, sem restrição de acessos através de muros, por exemplo, se materializou por decisão dos incorporadores, que verificaram benefícios dessa área com a associação à questão comercial, mais do que com o objetivo de promoção de espaços socialmente mais justos e como forma de garantir o direito à cidade aos sujeitos sociais. Entretanto, este fato não lhe esgota o mérito de se enquadrar na categoria de espaços livres incorporados a empreendimentos privados, sendo o exemplo mais significativo desses espaços na cidade de Juiz de Fora.

O estudo empírico contribuiu para demonstrar as relações dos sujeitos com o espaço. Admite-se que esses usos correspondem a esse recorte espacial em específico, não sendo passíveis generalizações quanto ao uso desses espaços em outros locais. A análise do empreendimento fez com que se confirmasse a teoria abordada, tratando-se de uma nova organização espacial contemporânea. Com valores agregados difundidos na atualidade como segurança, bem-estar e sobreposição de usos e funções em um mesmo espaço.

O espaço se consolida com a utilização de uma parcela restrita da população, ligada a pessoas do próprio bairro ou que se deslocam a ele para usufruir de serviços e comércios ali estabelecidos. O perfil traçado de utilização do espaço constatou que se trata de uma classe média, restrita principalmente ao próprio bairro ou compreendida em um raio reduzido. A praça não se caracteriza, então, como espaço de uso coletivo de referência na cidade, mas faz parte do cotidiano de uma amostra específica composta majoritariamente por pessoas de classe média e de alto nível de escolaridade. Ela é utilizada principalmente com o objetivo de circulação e permanência breve devido à sua configuração física. O mobiliário e arborização escassa inibem uma utilização mais ampla do espaço. O público que a utiliza varia de acordo com os horários do dia, apresentando utilização de idosos principalmente no período da manhã, e jovens no período do final da tarde.

Apesar de o público ser composto predominantemente por uma parcela específica da sociedade, isso não lhes tira o mérito de se constituir espaços livres frente à predominância de espaços construídos em determinadas áreas da cidade e

de demonstrar uma certa dimensão urbana da arquitetura através dos benefícios das áreas livres acopladas às edificações para as cidades.

Apesar de um certo controle do espaço através da utilização de equipamentos de vigilância, existe um uso e muitos usuários se satisfazem com a sensação de segurança. Devido à recente implantação da área, sua presença pode ser ainda pouco difundida. Sua utilização dependerá a longo prazo de coalizões de interesses, do espaço como valor de troca, a serviço da acumulação do capital, e do valor de uso, com sujeitos sociais que também o produzem a partir de suas relações no cotidiano.

Com base nesse enfoque, extrai-se que essas áreas são benéficas às pessoas e à cidade. É a partir do uso dos sujeitos sociais que a presença dessas áreas podem ser potenciais espaços de exercício do direito à cidade. É a coexistência de interesses que permite com que o do solo como mercadoria tenha um uso e seja alvo de apropriações distintas. Não se desconsidera, no entanto, o fato de que as contrapartidas à criação das mesmas são igualmente benéficas, muitas vezes a associação à verticalização faz com que seja criados edifícios de alto gabarito que contrastam com o entorno. Do mesmo modo, não se pode afirmar que esses espaços possam ser palco potencial de resistências e atuações políticas, devido à vigilância e o controle intangível de comportamentos em virtude da natureza privada do espaço.

Parece-nos difícil vislumbrar que em uma sociedade capitalista marcada pela produção desigual do espaço que essas áreas privadas de uso coletivo se deem de maneira igualitária e inclusiva. Entretanto, entre as grades e os muros e o acesso livre a melhor opção me parece evidente: o espaço como possibilidade, não só de acesso, mas de convívio e interações entre as pessoas.

REFERÊNCIAS

- ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.
- AMORIM, C. C. **O uso do território brasileiro e as instituições de Ensino Superior**. 2010. 334 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I. R.; CAMPOS, J. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Raega - O Espaço Geográfico em Análise**, Curitiba, n. 13, p. 7–18, 2007.
- ARENDT, H. **A condição humana**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2000.
- ARRIGHI, G. **Adam Smith em Pequim**: origens e fundamentos do século XXI. São Paulo: Boitempo, 2008.
- AZEREDO, G. J. **Estratégias formais dos edifícios híbridos**. 2016. 150 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016.
- AZEVEDO, S. Política de habitação popular e subdesenvolvimento: dilemas, desafios e perspectivas. In: DINIZ, E. (Org.). **Políticas públicas para áreas urbanas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 67–114.
- BASTOS, S. Q. A.; OLIVEIRA JÚNIOR, L. B.; MATTOS, R. S. **A experiência recente de industrialização na região polarizada por Juiz de Fora**: o caso da Cia. Paraibuna de Metais e da Siderúrgica Mendes Júnior. Juiz de Fora: UFJF/NUPE/FEA, 1994. (Relatório de Pesquisa).
- BELO HORIZONTE, Prefeitura de Belo Horizonte. **OU Simplificadas**. 2018. Disponível em: <http://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/operacoes-urbanas/simplificadas>. Acesso em: 15 dez. 2019.
- BORTOLI, F. O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea. **Thésis**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4, p. 45–62, 2017.
- BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 18, p. 15–38, 2007a.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007b.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial**: seção 1, Brasília, DF, ano 102, n. 245, p. 11682–11686, 21 dez. 1964.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial**: seção 1, Brasília, DF, ano 135, n. 226, p. 27182–27185, 21 nov. 1997.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/EdUSP, 2000.

CARDOSO, A. L. Reforma urbana e Planos Diretores: avaliação da experiência recente. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 79–111, 1997.

CARLOS, A. F. A. **Reflexões sobre o espaço geográfico**. 1979. 118 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1979.

CARLOS, A. F. A. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. **Scripta Nova**, Barcelona, n. 88, p. 11–29, 2001. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-88.htm>. Acesso em: 26 jul. 2018.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARLOS, A. F. A. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 303–314, 2009.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. Espaço público e “nova urbanidade” no contexto do direito à cidade. **Confins – Revista franco-brasileira de geografia**, São Paulo, n. 18, p. 1–16, 2013. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/8391?lang=pt>.

CARNEIRO, P. A. S. **Conquista e povoamento de uma fronteira**: a formação regional da Zona da Mata no Leste da Capitania de Minas Gerais, 1694-1835. 2008. 278 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CHRISTO, M. C. V. **A “Europa dos Pobres”**: a Belle-Epoque Mineira. Juiz de Fora: EdUFJF, 1994.

CIDADE ALTA EMPREENDIMENTO. **Tecnológicos, sustentáveis e funcionais**: conheça os apartamentos do futuro. 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/cidade-alta-empresendimento/noticia/2018/08/30/tecnologicos-sustentaveis-e-funcionais-conheca-os-apartamentos-do-futuro.ghtml>. Acesso em: 15 fev. 2019.

COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano**: entre o discurso e a prática. São Paulo: Unesp, 2005.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, R. L. **Trajelórias geográficas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 2001.

COSTA, F. Hospital da Unimed tem 90% das obras concluídas. **Tribuna de Minas**, Juiz de Fora, 20 jan. 2019. Cidade. Disponível em: <https://homologacao.tribunademinas.com.br/noticias/cidade/20-01-2019/hospital-da-unimed-tem-90-das-obras-concluidas.html>. Acesso em: 15 jun. 2019.

CURITIBA, Prefeitura de Curitiba. Lei nº 14.771, de 17 de dezembro de 2015. Dispõe sobre a revisão do plano diretor de Curitiba de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do estatuto da cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município. 17 dez. 2015. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/curitiba/lei-ordinaria/2015/1477/14771/lei-ordinaria-n-14771-2015-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-curitiba-de-acordo-com-o-disposto-no-art-40-3-do-estatuto-da-cidade-para-orientacao-e-controle-do-desenvolvimento-integrado-do-municipio>. Acesso em: 15 jan. 2019.

DIMMER, C. '**Standardised diversity**: privately produced public space in Japan'. 2013a.

DIMMER, C. Tokyo's uncontested corporate commons. **SUR: Sustainable Urban Regeneration**, Tokyo, v. 25, p. 44–49, 2013b.

EDIFÍCIO Seagram: dados, fotos e planos. [201-]. Disponível em: <https://pt.wikiarquitectura.com/construção/edificio-seagram/>. Acesso em: 5 jun. 2018.

FERREIRA, J. S. W. **São Paulo**: o mito da cidade-global. 2003. 336 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**, São Paulo, v. 24, n. 37, p. 61–76, 1994.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FOSTER, J. B. **A ecologia de Marx**: materialismo e natureza. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.

FRANÇA, I. S.; ALMEIDA, M. I. S. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, Porto Alegre, v. 42, n. 2, p. 584–610, 2015.

FUHRMANN, E. S. **Possibilities of planning publicly usable space through incentive zoning**: the example of Saniago de Chile. **Sustainable Urban Regeneration**, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 12–15. 2013.

GEHL, J. **La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios**. Barcelona: Reverte, 2006.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GENOVEZ, P. F. **Núcleo histórico do bairro Granbery**. Nota prévia de pesquisa. Juiz de Fora: Clio Edições Eletrônicas, 1998. (História e Arquitetura de Juiz de Fora, 6).

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GOMES, P. C. C. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GOODE, W. J.; HATT, P. K. **Métodos em pesquisa social**. 2. ed. São Paulo: Nacional, 1969.

HABERMAS, J. **Direito e democracia**: entre facticidade e validade. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2003.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Global, 1980.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HERTZBERGER, H. **Lições de arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

HOLANDA, M. **Clássicos da arquitetura**: Edifício Seagram / Mies van der Rohe. 2012. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-80364/classicos-da-arquitetura-edificio-seagram-mies-van-der-rohe>. Acesso em: 5 jun. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades@**. Minas Gerais. Juiz de Fora. Panorama. Economia. 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/juiz-de-fora/panorama>. Acesso em: 22 abril, 2019.

JOÃO FORTES ENGENHARIA. **Le Quartier Granbery**. 2017. Disponível em: http://www.joaofortes.com.br/institucional/ficha/LeQuartierGranbery/conteudo.aspx#mn_empresendimento. Acesso em: 15 ago. 2019.

JOSÉ ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Independência Trade Center**. 2013. Disponível em: <http://joserocha.com.br/lancamentos/001/?andamento=2>. Acesso em: 15 fev. 2019.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora**. Juiz de Fora: Ipplan, 2000a.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Relatório Final do Plano Estratégico da Cidade de Juiz de Fora**. Juiz de Fora: PJF, 2000b.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Juiz de Fora sempre**: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora. Juiz de Fora: Funalfa, 2004.

JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. **Compilação da Legislação Urbana**. 2. ed. Juiz de Fora: SAU/PJF, 2018.

KAYDEN, J. S.; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK. **Privately owned public space**: The New York City experience. New York: Wiley, 2000.

LACOMBE, O. **O projeto como descoberta**. 2007. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/239%207>. Acesso em: 6 ago. 2018.

LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEFEBVRE, H. **Une pensée devenue monde. Fault-il abandonner Marx?** Paris: Fayard, 1980.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: EdUFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Tradução Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). 2006. Disponível em: http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/02_arq_interface/1a_aula/A_producao_do_espaco.pdf. Acesso em: 25 abr. 2018.

MACEDO, S. S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada?** Os espaços livres como elementos do espaço urbano. 1988. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 1988.

MACHADO, J. R.; MÉNDES, C. M. O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil. **Investigaciones geográficas**, México, n. 52, p. 53–71, 2003.

MAGNOLI, M. M. Espaço livre - objeto de trabalho. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, n. 21, p. 175–197, 2006.

MAHFUZ, E. C. **Tipo, projeto e método, construção disciplinar**: quatro partidos em debate 1960/2000. Porto Alegre: Marca Visual, 2011.

MARCUS, C. C.; FRANCIS, C. **People places**: design guidelines for urban open space. New York: Van Nostrand Reinhold, 1990.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. 3. ed. São Paulo: Atual, 1997. (Espaço & Debate).

MARICATO, E.; FERREIRA, J. S. W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, L. M. (Org.). **Estatuto da cidade e reforma Urbana**: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002. p. 215–250.

MARX, K. **Contribuição à crítica da economia política**. Tradução Florestan Fernandes. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010, Porto Alegre. **Anais** [...] Porto Alegre: AGB, 2010.

MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. et al. (Org.). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015. p. 373–396.

MENEZES, M. L. P. **O espaço urbano de Juiz de Fora e a dinâmica regional contemporânea**. 2010. Disponível em: <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper170.pdf>. Acesso em: 27 out. 2018.

MIRANDA, S. R. **Cidade, capital e poder**: políticas públicas e questão urbana na Velha Manchester Mineira. 1990. 322 f. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 1990.

MODERNO internacional – Lever House. 2019. Disponível em: <https://arquiteturafalada.wordpress.com/2019/01/24/moderno-internacional-lever-house/>. Acesso em: 5 ago. 2019.

MUMFORD, L. **A cidade na história**: suas origens, transformações e perspectivas. Tradução Neil R. da Silva. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

NOCELLI, G. Granbery é o bairro mais valorizado em Juiz de Fora. **Tribuna de Minas**, Juiz de Fora, 11 maio 2018. Especiais: meu imóvel. Disponível em: <https://tribunademinas.com.br/especiais/meuimovel/11-05-2018/granbery-e-o-bairro-mais-valorizado-em-juiz-de-fora.html>. Acesso em: 15 jul. 2019.

OLDENBURG, R. **The great good place**: cafes, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community. 2. ed. Cambridge: Da Capo Press, 1999.

OLIVEIRA, P. **História de Juiz de Fora**. Juiz de Fora: Companhia Dias Cardoso, 1953.

PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA. **Le Quartier Granbery**: Residences, Bureau & Magasins. Juiz de Fora, 2017. Disponível em: http://www.performanceinc.com.br/wp-content/uploads/2017/10/ft_luxo_granberry.pdf. Acesso em: 15 ago. 2019.

POGGIALI, R. M. Da cidade ao edifício: a incorporação de espaços livres de acesso ao público à edifícios privados. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16., 2019, Vitória. **Anais** [...]. Vitória: UFES, 2019. p. 355–374.

QUEIROGA, E. F.; MEYER, J. F. P.; MACEDO, S. S. Espaços livres de fruição pública: novos instrumentos municipais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 16., 2015, Belo Horizonte. **Anais [...]** Belo Horizonte: Anpur, 2015.

RAMIRES, J. C. L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97–106, 1998.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção de moradia no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social**: métodos e técnicas. São Paulo: Atlas, 1999.

RODRIGUES, A. S. R. **A produção do espaço urbano de Juiz de Fora/MG**: dinâmicas imobiliárias e novas centralidades. 2013. 291 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

ROLNIK, R. **A guerra dos lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SALGUEIRO, T. B. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. **Finisterra**, Lisboa, v. 29, n. 57, p. 79–101, 1994.

SANTANA, G. **Marketing da “sustentabilidade” habitacional**: lançamentos imobiliários e ecologia urbana: em busca do equilíbrio. Rio de Janeiro: Mauad, 2013.

SANTANA, G. **Nova York**: a cidade e o humano. 2017. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/11.120/6441>. Acesso em: 15 ago. 2018.

SANTOS, E. M.; VIDEIRA, S. L. A reprodução do solo urbano: um estudo sobre a verticalização de Cascavel/PR. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre: AGB, 2010. p. 1–10.

SANTOS, M. Modo de produção técnico-científico e diferenciação espacial. **Revista Território**, Rio de Janeiro, v. ano 4, n. 6, p. 5–20, 1999.

SANTOS, M. **Técnica, espaço e tempo**: globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1994.

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário Oficial da Cidade de São Paulo**, 2014. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 16 nov. 2018.

SERPA, A. Espaço público e acessibilidade: notas para uma abordagem geográfica. **GEOUSP Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 15, p. 21–37, 2004.

SERPA, A. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, C. A. F. A segregação residencial carioca sob a égide do capital incorporador. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 57, n. 2, p. 41–65, 1995.

SILVA, M. C. **Parcerias público-privadas**: as realidades de um sonho. 2004. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Gestão Pública e Gerência de Cidades) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Araraquara, 2004.

SILVEIRA, M. L. Globalização, trabalho, cidades médias. **Revista do Departamento de Geografia**, Rio de Janeiro, n. 11, p. 11–17, 2002.

SINGER, P. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense/Cebrap, 1977.

SOIP PLANEJAMENTO E VENDAS. **Residencial Capitão Faustino**. 2018. Disponível em: <https://www.soip.com.br/empreendimentos/capitao-faustino#contato>. Acesso em: 15 fev. 2019.

SOMEKH, N. **A (des) verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ed. São Paulo: Mackenzie e Romano Guerra, 2014.

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**. São Paulo: EdUSP, 1994.

SPOSITO, M. E. B. **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente: Gasper, 2001.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, E.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175–196.

SPOSITO, M. E. B. **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

TASCA, L. **As contradições e complementaridades nas leis urbanas de Juiz de Fora**. 2010. 249 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, p. 37–58, 2011.

WILLIAMS, G. et al. Secrets of San Francisco. **SPUR**, n. 478, 2009. Disponível em: <https://www.spur.org/publications/spur-report/2009-01-01/secrets-san-francisco>. Acesso em: 6 ago. 2019.

YAZBECK, D. C. M. O desenvolvimento econômico de Juiz de Fora e a educação superior. **Varia História**, Belo Horizonte, n. 24, p. 245–265, 2001.

APÊNDICE A – Entrevistas semiestruturadas aplicadas aos sujeitos envolvidos na produção do espaço e aos seus usuários

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
INSTITUTO DE CIENCIAS HUMANAS



ROTEIRO ENTREVISTA USUÁRIO

NOME:

GÊNERO:

IDADE:

ESCOLARIDADE:

ENDEREÇO (cidade, bairro):

RENDA:

() até 1 salário mín. () de 1 a 5 salários mín. () mais de 5 salários mín.

FREQUÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO:

() baixa- menos de 1 vez/mês () média- 1 vez/mês () média- 1 vez/semana

QUAIS OS USO DO ESPAÇO (Lazer, acesso a serviços, circulação etc.)?

QUAL SUA PERCEPÇÃO DESSE ESPAÇO? SE HOUVESSE MAIS ESPAÇOS DESSE TIPO ACREDITA QUE SERIAM BENÉFICOS?

A PRAÇA É BENÉFICA A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL? O QUE ACHA DA POSSIBILIDADE DE ATRAIR PESSOAS QUE NÃO SÃO MORADORES DO PRÉDIO?



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
INSTITUTO DE CIENCIAS HUMANAS

ROTEIRO ENTREVISTA LOJISTA

NOME:

PROFISSÃO:

A PRESENÇA DA PRAÇA É BENÉFICA EM RELAÇÃO COMÉRCIO?

O FATO DE EXISTIR APRAÇA ACREDITA QUE É UM ASPECTO DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL?



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
INSTITUTO DE CIENCIAS HUMANAS

ROTEIRO ENTREVISTA ARQUITETOS

QUAL A FUNÇÃO PRETENDIDA PARA A PRAÇA?

FOI UM ITEM DE PROJETO OU PEDIDO PELO INCORPORADOR?

QUAL A INSPIRAÇÃO PARA A CRIAÇÃO DA PRAÇA?

OCORREU ALGUMA CONTRAPARTIDA PARA A CRIAÇÃO DA PRAÇA?

**O FATO DE ELA EXISTIR PERMITIU O AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO OU
MAIOR VERTICALIZAÇÃO?**

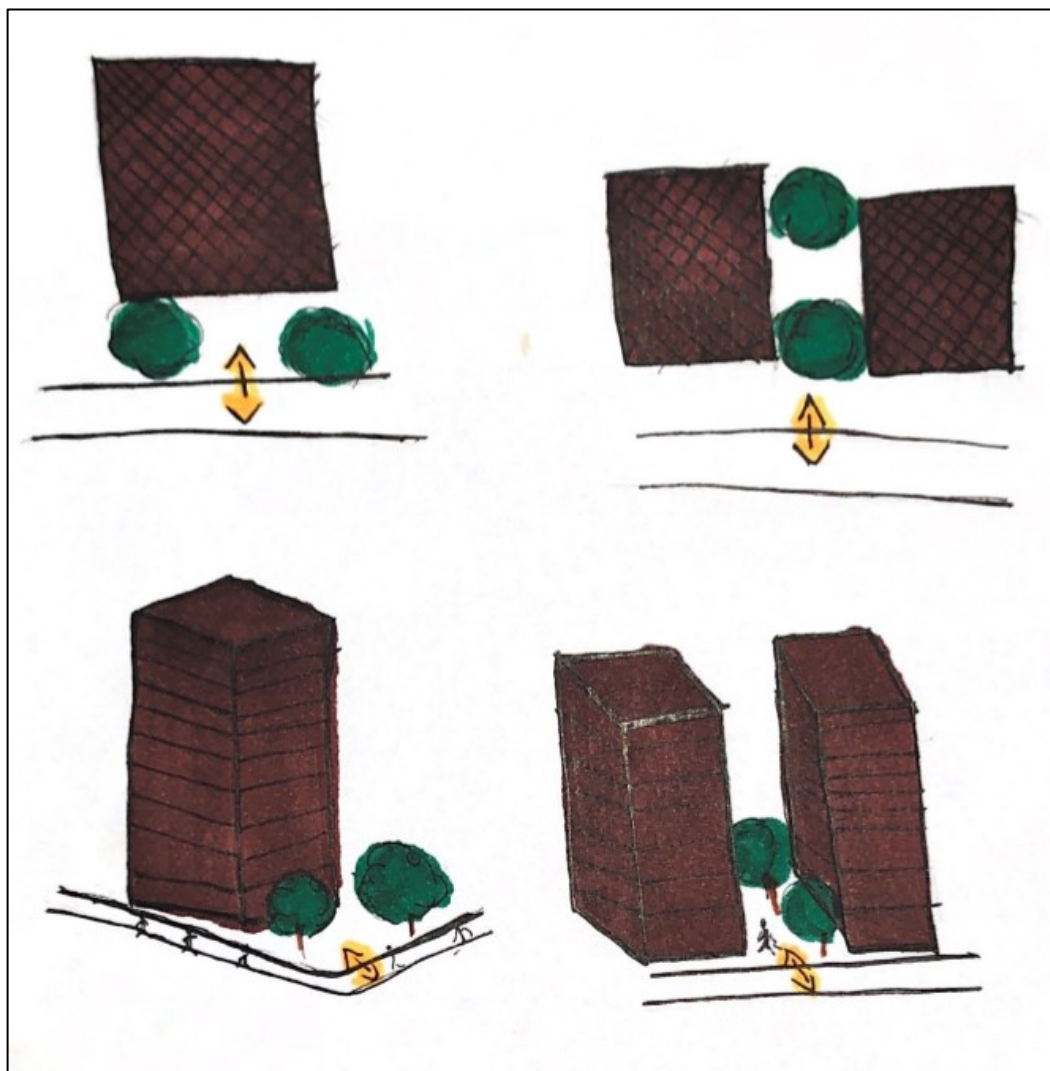
POR QUE ESSE TIPO DE EMPREENDIMENTO NESSE BAIRRO?

CONSIDERA ESSE TIPO DE ESPAÇO COMO UMA TENDÊNCIA?

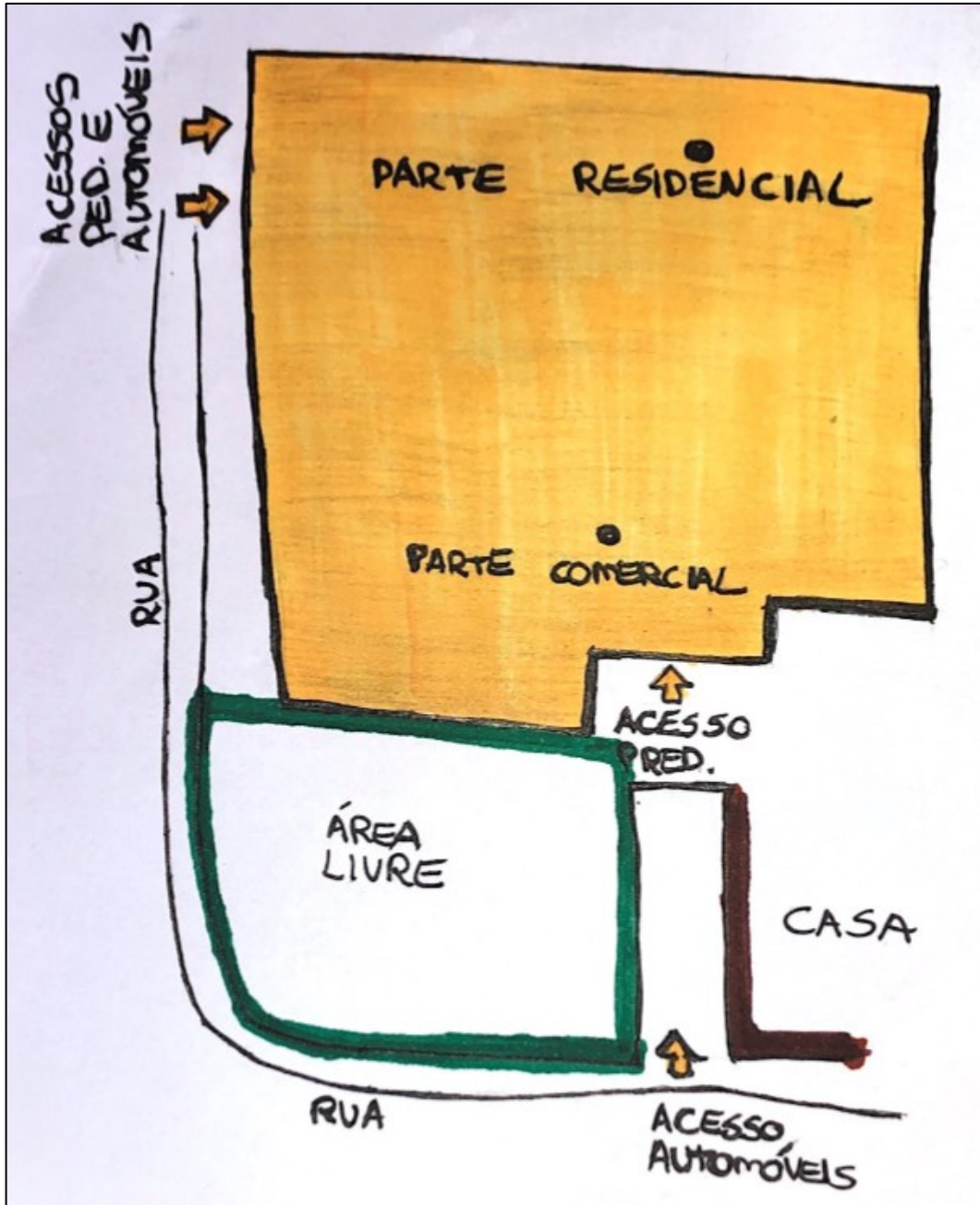
ACREDITA QUE É UM ASPECTO DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL?

APÊNDICE B – Páginas do Caderno de Campo

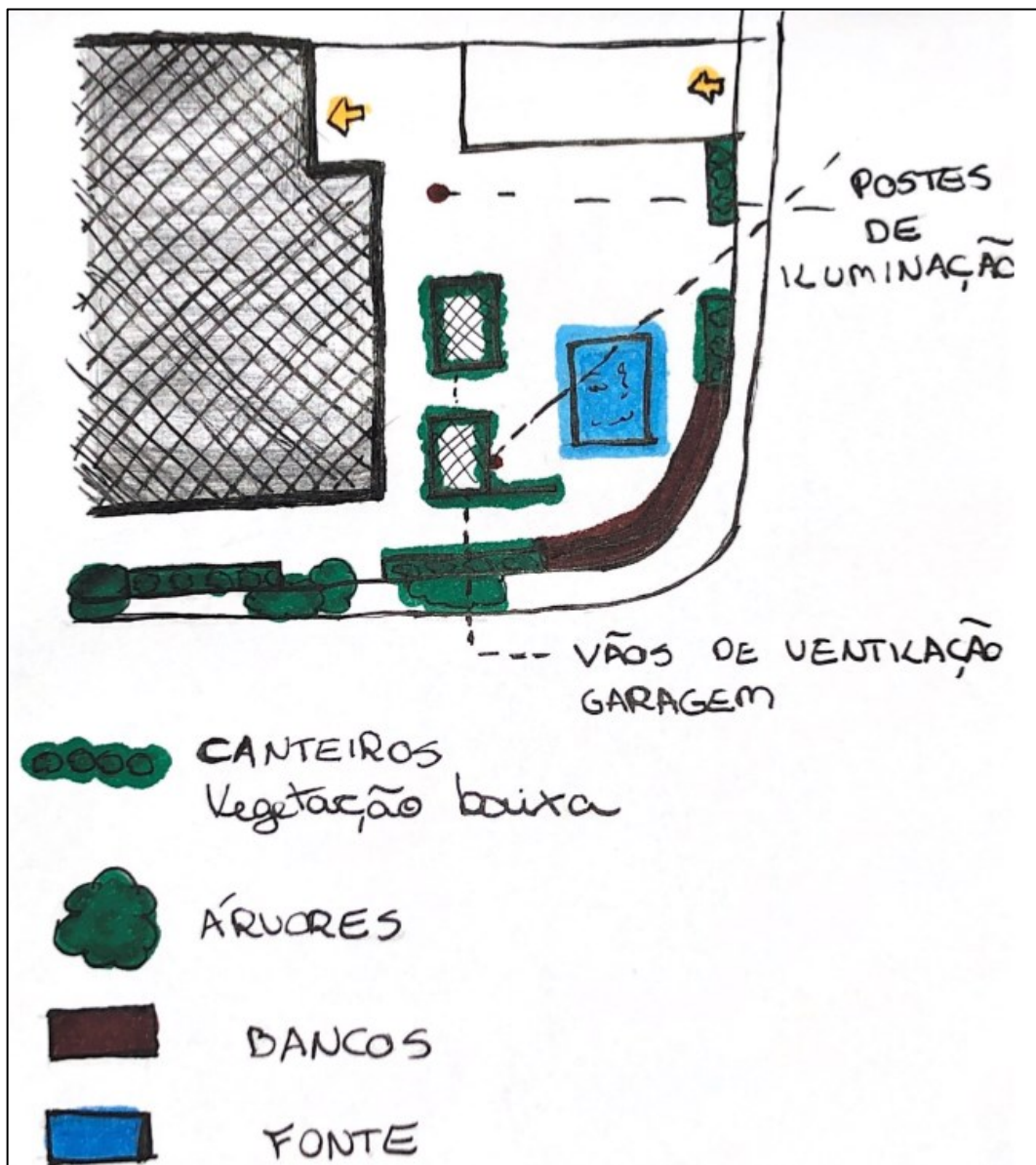
Página do Caderno de Campo – 01



Página do Caderno de Campo – 02



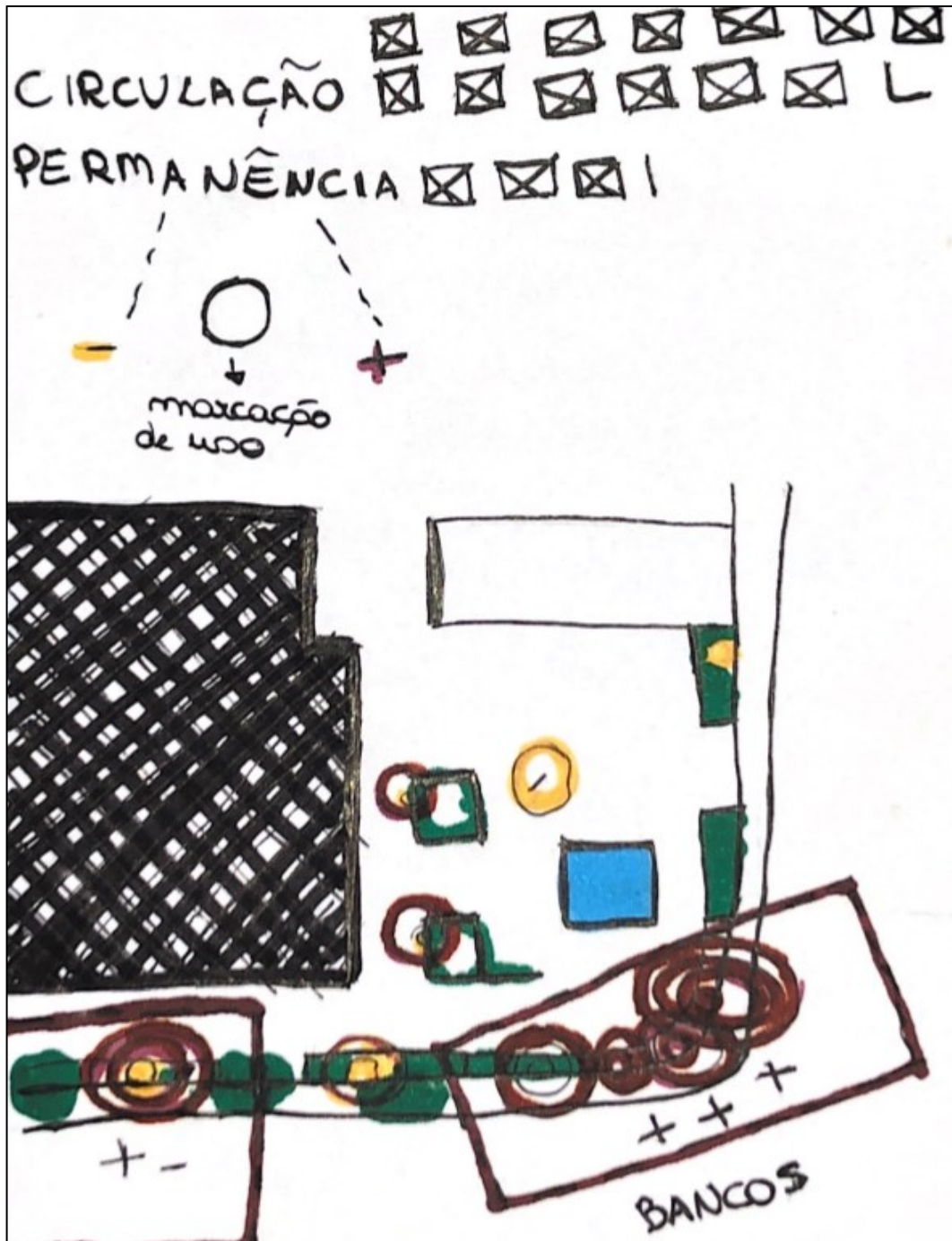
Página do Caderno de Campo – 03



Página do Caderno de Campo – 04



Página do Caderno de Campo – 05



Página do Caderno de Campo – 06

