

A Presença da Habitação Verticalizada na Paisagem Urbana Brasileira

*Julio Cesar de Lima Ramires**

RESUMO

Este artigo objetiva descrever o processo de verticalização para uso residencial nas cidades brasileiras. Ao longo do tempo esse processo atingiu ritmo e magnitude que colocam algumas cidades numa posição de destaque no que se refere ao crescimento vertical. São Paulo, por exemplo, é a cidade mais verticalizada da América Latina.

A difusão do consumo do apartamento pela sociedade brasileira processou-se através da sua aceitação pela classe média e as de

maior poder aquisitivo. Verificou-se nos anos 40/50 a construção de conjuntos habitacionais verticalizados para as camadas populares, mas tal processo não ganhou expressividade nas décadas posteriores.

Nas últimas décadas os condomínios verticalizados fechados passaram a integrar a paisagem urbana brasileira, especialmente nas grandes cidades nas quais a criminalidade e a violência atingem níveis críticos.

PALAVRAS-CHAVE:

Verticalização; Habitação; Paisagem Urbana.

INTRODUÇÃO

Os processos de crescimento horizontal, expressos através da periferização, vêm sendo estudados no Brasil há várias décadas, enquanto que a verticalização só tem merecido estudos mais sistemáticos a partir dos anos 80. Deve-se ainda destacar que o termo verticalização só recentemente aparece nos dicionários da língua portuguesa, evidenciando, até então, os poucos trabalhos sobre a temática em pauta. Apesar dessas colocações, a expansão vertical das edificações já ganhava destaque em nosso país nos anos 20, com prédios altos, como o edifício *A Noite*, inaugurado em 1927, no Rio

de Janeiro, com 22 andares, sendo considerado o prédio mais alto do mundo em concreto armado nos anos 30. Em 1929 foi inaugurado o edifício Martinelli em São Paulo superando o edifício *A Noite* por apenas alguns metros¹.

Ao longo do tempo, o processo de verticalização atingiu ritmo e magnitude que colocam o Brasil numa posição de destaque no cenário internacional. O Edifício Copan, por exemplo, construído na década de 1950, na cidade de São Paulo, figura no Guinness Book como o maior prédio residencial da América Latina, com 32 andares, 1160 apartamentos e mais de 5 mil moradores. A cidade de São Paulo tornou-se o centro urbano mais verticalizado da América Latina.

A DIFUSÃO DO CONSUMO DA HABITAÇÃO VERTICALIZADA NO BRASIL

Na visão de Lemos (1989), a difusão do apartamento na sociedade brasileira processou-se através da sua aceitação pela classe média, depois da classe alta, enquanto o operariado ficou pouco distante desse processo². Apesar de algumas experiências importantes, vinculando a verticalização para as camadas populares, através dos grandes conjuntos habitacionais, o que se verificou no País foi a consolidação dessa nova forma de morar para a classe média. Conforme lembra Homem (1982), os primeiros prédios de São Paulo chamavam-se palacetes, tendo em vista que a sua arquitetura procurava associar as figuras dos palácios e dos arranha-céus, ou seja, uma forma geográfica associada àqueles que estavam numa posição de destaque na escala social.

A difusão do consumo da habitação verticalizada destaca-se inicialmente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo e, no caso desta última, a produção e o consumo do apartamento inicia-se por volta da década de 1920, colocando em pauta duas opções de moradia para a classe média, em função do processo de expansão da cidade: continuar morando em casas nos bairros mais afastados do centro, ou morar nos edifícios que estavam sendo construídos na área central. Permanecer no centro foi a opção majoritária, significando também a adoção de um novo estilo de morar e a ruptura com os padrões preconceituosos que existiam em torno das habitações coletivas, existentes nas maiores cidades do País.

Somekh (1994) também chama a atenção para o fato de que os apartamentos não eram uma opção de moradia barata e, no caso da cidade de São Paulo, os residentes eram compostos por uma elite cultural mais inclinada aos padrões de modernidade, ou uma classe média formada de imigrantes. Assim, o aluguel ou a compra de um apartamento ainda hoje é sempre muito mais elevado que o de uma casa.

Deve-se ressaltar que a habitação é uma mercadoria especial, diferente dos outros produtos colocados na esfera do consumo privado, tendo em vista o seu elevado preço, sua vinculação com a terra urbana, sua forma de produção e distribuição. Por ser cara, a moradia geralmente exige financiamentos para a sua aquisição, além de possuir um longo período para sua construção, exigindo a imobilização de capital por um prazo bem maior quando comparado com outras atividades produtivas.

Na concepção de Vaz (1994), a demonstração prático-simbólica de uma nova forma de morar foi suficiente para difundir junto à população carioca o gosto pelos edifícios de apartamentos, já que eles surgiram em pontos privilegiados da cidade e foram ocupados por população de renda mais elevada. A autora chega a afirmar que a razão simbólica foi um dos importantes elementos explicativos do processo de verticalização da cidade do Rio de Janeiro:

[...] b) a produção inicial de edifícios de apartamentos não se deveu apenas à conjuntura do mercado imobiliário, mas também porque os primeiros prédios se transformam em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade era uma demanda por marcos de ascensão social;

c) nesse processo a habitação coletiva foi (re)semantizada, perdendo a conotação de promiscuidade e vulgaridade, em favor de um sentido novo, de distinção e modernidade. E isso se deu malgrado tornar-se mais coletiva, aprofundando o processo de socialização dos espaços. (Vaz, 1994, p. 179-80)

A referida autora aponta, também, razões objetivas para a opção pela produção de edifícios, tais como a peculiaridade do sítio urbano carioca, a carência de infra-estrutura e a dificuldade de estendê-la a toda cidade. Ainda destaca as muitas contradições que envolvem o discurso

em torno da verticalização. Ela lembra que o morro do Castelo foi arrasado tendo em vista a necessidade de areação da cidade, enquanto que nas décadas posteriores uma verdadeira muralha de prédios foi construída na fixa litorânea, interferindo seriamente nas condições ambientais da cidade.

Durante a década de 1930, os termos casa de apartamentos e arranha-céus eram usados sem distinção para hotéis, casas de pensão e prédios de apartamentos, não sendo exclusivamente de uso residencial, podendo abrigar escritórios. O termo edifício era restrito aos prédios de escritórios.

No final dos anos 30, o edifício de apartamentos tornou-se a forma dominante de habitação coletiva, significando não apenas um novo modelo de habitação, mas também um novo ingrediente na configuração do espaço, cristalizando uma grande transformação em muitas esferas do morar.

De forma sintética pode-se apresentar algumas constatações feitas por Vaz (1994), tais como a de que os apartamentos na cidade do Rio de Janeiro passam, progressivamente, a ser destinados à venda e não ao aluguel, como originalmente começaram. Tal fato acarretou o surgimento das atividades de incorporação e da figura do corretor; as classes médias altas foram as consumidoras dessa nova forma de habitar; com esse processo de verticalização acentuou-se o processo de segregação espacial com o progressivo esvaziamento do uso residencial da área central e a consolidação de bairros nobres e “periféricos” na cidade.

Conforme lembra a referida autora, somente na década de 1970 a legislação urbanística adotada estabeleceu definitivamente a diferenciação entre as velhas e novas formas de morar através da substituição da expressão habitação coletiva por multifamiliar. Assim, as características de pobreza/classes trabalhadoras, doença/insalubridade, aglutinação/promiscuidade, mistura/degradação social e atraso cultural ficaram associadas às antigas moradias coletivas, que foram sendo eliminadas da paisagem urbana em franco processo de modernização, dando margem ao

desenvolvimento das habitações multifamiliares às quais se associavam riqueza/burguesia, saúde/higiene, privacidade/distinção, aprimoramento/civilização, ascensão social/status e modernidade.

O discurso ideológico criado em torno dos edifícios é materializado na sua arquitetura visando a expressar contraposição com as velhas formas arquitetônicas. Toda uma prática simbólica é produzida requalificando os mesmos elementos presentes nas habitações coletivas, tais como entradas e portarias suntuosas e as entradas e pátios infectos das moradias coletivas; corredores escuros versus circulações amplas e iluminadas; latrinas comuns versus water closets, dentre algumas características em oposição.

Imbuída nesse simbolismo está a idéia de que a habitação coletiva era coisa de pobre e o edifício de apartamentos para ricos, para os que podiam por ele pagar. Dessa forma, a demanda por apartamentos também comporta uma demanda por ascensão social, já que se construiu a referida imagem, tornando-a um atestado público da condição socioeconômica de seus moradores.

Vaz (1994) ainda destaca que apesar das diferentes maneiras de ver/pensar/teorizar o processo de verticalização em diferentes áreas acadêmicas, tais como a História, Geografia Urbana, Arquitetura e Urbanismo com seus enfoques próprios, dois pontos de consenso podem ser destacados com relação ao momento inicial da verticalização na maioria das cidades brasileiras, a saber: esse processo é típico dos tempos modernos e a área central é o locus de concentração de novas formas arquitetônicas, ou seja, dos arranha-céus/torres/edifícios/apartamentos.

OS CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICALIZADOS: SOLUCIONANDO O PROBLEMA DA MORADIA

Com o crescimento urbano brasileiro nas primeiras décadas do século XX a questão da mora-

dia se coloca como um problema a ser enfrentado pelo Poder Público, num momento de profundas transformações sociais. O processo de verticalização chegou a ser apontado nos anos 20 como a solução para os problemas de moradia popular na cidade do Rio de Janeiro, conforme salienta Pimenta (1927), propondo-se a construção de blocos de edifícios de seis andares com quatro alas e 120 apartamentos por bloco os quais teriam dois quartos, banheiro, cozinha e duas varandas.

Conforme lembra Farah (1985), somente na década de 1930 o Estado assume a responsabilidade pela provisão de moradias através do Sistema de Previdência Social com os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) organizados por categorias.

Apesar de ter tido uma atuação quantitativa pouco expressiva frente à demanda por moradia, os Institutos de Aposentadorias e Pensões representaram uma mudança expressiva no padrão do tratamento governamental sobre a problemática habitacional.

A partir da década de 1940 a habitação popular ganha maior destaque, com a construção de grandes conjuntos habitacionais que tiveram grande impacto na estruturação urbana de muitas cidades brasileiras, especialmente aqueles construídos pelo IAPI³. Foram empreendimentos inovadores para a época, incorporando elementos da arquitetura moderna fortemente influenciados por Le Corbusier. Verificou-se uma grande variedade de tipologias dos conjuntos, que não significaram uma standardização da paisagem urbana brasileira. Procuravam associar moradia e equipamentos coletivos, através de grandes unidades multifamiliares, privilegiando-se as ações de economia e racionalidade do processo construtivo e valorização dos equipamentos coletivos estando prevista a construção de creches, escolas, serviços de assistência médica, lojas, quadras esportivas. O edifício de apartamentos era visto como parte integrante de um conjunto mais amplo, ou seja, os conjuntos ha-

bitacionais estavam articulados a planos urbanos da cidade como um todo.

Foi necessária uma série de adequações dos códigos de obras das diversas cidades brasileiras, já que novas situações de loteamento e parcelamento da terra urbana são apresentadas. Além disso, fizeram-se necessárias mudanças nos limites de gabaritos, do pé direito mínimo e disposição das vias de circulação.

Não se deve perder de vista o contexto social, político e econômico no qual são produzidos esses conjuntos habitacionais, ou seja, o Governo Vargas, suas políticas sociais direcionadas para as camadas populares e a consolidação de uma economia urbano-industrial.

A partir dos anos 50 começam a aparecer os sinais de esgotamento das atividades dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, devido, em grande parte, à política de locação dos empreendimentos adotada ainda na década de 1930. Segundo Farah (1985) o aluguel das habitações dos conjuntos foi adotado visando a captar recursos da Previdência. Diante da inflação crescente nas décadas posteriores os aluguéis tornaram-se extremamente defasados, produzindo um grande ônus nos recursos financeiros dos Institutos. Assim, entre 1945-50 foram construídos 72 conjuntos e 19.670 unidades habitacionais, e entre 1950-64 apenas 121 conjuntos e 11.429 moradias.

HABITAÇÃO VERTICALIZADA E CLASSE MÉDIA

Apesar de não ser objeto central deste trabalho uma análise teórica sobre classes sociais, especialmente o significado da classe média, acredita-se que essa fração de classe é a que mais se vincula à habitação verticalizada, sendo a mais facilmente seduzível pelas estratégias de consumo.

Deve-se destacar a dificuldade em se trabalhar com o conceito de classe média, especialmente neste contexto de transformação da soci-

idade brasileira e do plano de estabilidade econômica em curso.

A política de créditos implementada na década de 1960 permitiu a difusão do consumo de bens e produtos duráveis (carros, eletrodomésticos, móveis, etc.), ou seja, produtos que se vinculam à base moderna que se forjava no país, criando um mercado de consumo adequado às exigências da acumulação monopolista. Saes (1984) utiliza a expressão *corrupção pelo consumo* como uma das estratégias adotadas pelo regime visando à adesão da classe média. Afirma que

A hipótese da corrupção supõe, portanto, que a melhoria do nível do consumo foi a compensação, comodamente aceita pelos setores modernos do terciário, por sua exclusão política; isto é, através da anulação pelos Estado militar de suas possibilidades de influenciar o processo de tomada de decisões. A aceitação implícita ou explícita da corrupção pelo pensamento sociológico brasileiro não deve, no entanto, espantar-nos; ela constitui apenas uma nova manifestação das hipóteses habituais concernentes à troca direta de serviços entre o Estado e as camadas médias urbanas: um serviço econômico por um serviço político. (Saes, 1984, p. 180-181)

Assim, as camadas populares passaram a ser duplamente espoliadas, não somente pela brutal extração de mais-valia no processo produtivo, bem como através do crédito que viabilizou o seu acesso ao circuito do consumo.

É interessante destacar que na maioria dos países desenvolvidos a classe média corresponde à maioria da população evidenciando uma distribuição mais equitativa da riqueza, enquanto que, no Brasil, essa camada social abriga percentuais que em média variam em torno de 10%, demonstrando a perversa distribuição de renda. Segundo dados da Fundação IBGE da pesquisa

nacional por amostra de domicílios referentes a 1995, as pessoas com até cinco salários mínimos abrangem um percentual de 46,6%; entre seis e dez salários mínimos, tem-se 6,9% das pessoas; de dez a vinte, 3,2% e mais de vinte, apenas 1,7% das pessoas. Aquelas sem rendimento atingem a elevada cifra de 40,7%.

Um aspecto importante destacado por Lemos (1978) é o fato de o Brasil ser o primeiro e único país a ter a preocupação em separar internamente nos prédios, áreas social e de serviço, esta última para circulação exclusiva dos empregados, ou seja, uma evidente segregação do espaço.

As classes médias e altas desde o início foram atraídas por essa forma de morar, fazendo com que as empresas incorporadoras criassem plantas que, de forma quase que padronizada para as diferentes cidades brasileiras, reproduzissem no seu interior a casa e a sua respectiva organização social do espaço. Assim, no apartamento típico a área social era composta pela sala de visitas, sala de jantar, copa e sacada. A sacada era uma versão estilizada da varanda, enquanto que a copa também era uma tentativa de reproduzir algo que existia anteriormente na casa, ou seja, o espaço de socialização dos membros da família e dos empregados. Estes tinham um espaço reservado no apartamento – a dependência de empregada.

Analisando alguns aspectos do marketing imobiliário dentro de uma lógica das ações decisórias dos consumidores, Psillakis (1975) apresenta três situações dos moradores da cidade e o seu vínculo com o imóvel (próprio, alugado, cedido) que influenciará o comportamento face ao ato de comprar um imóvel.

Assim sendo, aqueles que já são proprietários almejavam ter um novo imóvel a partir das seguintes situações: inadequação do espaço a partir do aumento ou diminuição dos membros da família; casamento ou separação; insatisfação com o imóvel ou com o bairro em que se localiza; desapropriações produzidas pelo Poder Público.

Esses fatores podem aparecer isolados ou associados nos momentos decisórios do consumidor.

O morador de aluguel também é afetado pelos mesmos fatores apresentados anteriormente, sendo que neste caso, o fato de não ser proprietário o coloca numa situação de comprador potencial, pelo seu desejo de ter a casa própria.

O trabalho de Psillakis (1975) apresenta um visão bastante simplificada de um processo decisório que, na realidade, é muito mais complexo, mas deve-se relativizar, tendo em vista o momento em que foi escrito, ou seja, meados da década de 1970, quando o capitalismo apresentava os sinais de crise e estruturava as tendências que hoje se apresentam marcadas pela revolução tecnológica, globalização e uma nova dinâmica socioespacial.

Dentre os motivos apresentados para justificar a compra de um apartamento, Sposito (1991) identificou, no seu estudo sobre as cidades dos interior paulista, que a questão da segurança foi a que apareceu com maior frequência e que, no caso específico das cidades de Ribeirão Preto, Presidente Prudente e São José do Rio Preto, é um fator altamente instrumentalizado pelo marketing imobiliário, já que o nível de violência nessas cidades não é tão significativo a ponto de as pessoas procurarem uma forma de morar tida como mais segura. Na realidade, os grupos de alta renda deixam-se manipular pelo discurso da segurança: o que aparece implícito é o desejo de separar-se e distinguir-se dos demais grupos sociais.

Deve-se lembrar que, a partir da na década de 1970, um expressivo processo de segregação, engendrado pelas práticas espaciais dos incorporadores imobiliários, passa desenvolver-se nas grandes metrópoles brasileiras com a criação de condomínios exclusivos que geralmente são formados por vários prédios, comumente altos, ou por residenciais unifamiliares, totalmente cercados, possuindo policiamento próprio, equipamento de lazer e alguns chegando a ter pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços.

Geralmente estão localizados em áreas nobres e a sua produção envolve um discurso ideológico em que se procura ressaltar as vantagens da vida comunitária e da segurança, perdidas no cotidiano das grandes metrópoles.

OS CONDOMÍNIOS FECHADOS: ESTRATÉGIAS DE MORADIA PARA OS GRUPOS DE MÉDIA E ALTA RENDA _____

Na visão de O'Neill (1986), o condomínio exclusivo representa uma nova forma de morar e de auto-segregar-se na cidade grande, sendo espaços residenciais programados, com uma concepção baseada nas experiências dos "suburbs" americanos e "garden cities" inglesas. Para a sua concretização é necessária a existência de grandes extensões de terras, geralmente disponíveis nas áreas mais afastadas do centro.

Entendidos como nova forma de morar, a finalidade em todos parece ser a mesma: a de produzir um espaço residencial segregado e abrigar nele indivíduos e grupos com a mesma posição social, padrão cultural e hábitos de vida semelhante. Esses hábitos de vida são um quadro referencial de valores, expectativas, padrões de consumo, conscientização que os indivíduos formam em contato uns com os outros, e que são elementos fundamentais para garantir a reprodução de determinados grupos sociais. (O'Neill, 1986, p. 65)

O'Neill (1986) também lembra que o condomínio exclusivo representa um rompimento no tempo e no espaço com a cidade, ou seja, são espaços que procuram produzir uma dinâmica territorial interna que não é a da cidade, além de tentar criar uma situação artificial de solidariedade, de comunidade harmônica, de um padrão de segurança fora da realidade urbana.

O rompimento com o espaço é, em realidade, uma intenção, verificada na medida em que, com eles, se pretende estabelecer um 'fechamento' em relação ao mundo exterior, que tem sua expressão acabada na construção de muros, mas que ao mesmo tempo, contraditoriamente, mantém articulações com a cidade, que se evidenciam no cotidiano de seus moradores, em suas relações sociais. (O'Neill, 1986, p. 76)

Desde a década de 1970 os condomínios fechados continuam ser objetos urbanos bastante consumidos pela classe média e alta nas grandes metrópoles tendo em vista o aumento da criminalidade e o constante estado de insegurança da população. Criam-se, dessa forma, verdadeiras mini-cidades, dotadas de vários equipamentos que isolam os indivíduos das cidades. Com a banalização dos playgrounds, piscinas e salões de festas, novas estratégias são criadas com introdução de serviços - cabeleireiros, restaurantes, creches, berçários, academias.

É claro que tais empreendimentos ainda atingem uma parcela muito pequena dos consumidores que, em sua grande maioria, não podem pagar até 25% mais caro por esses empreendimentos, nem arcar com taxas mensais de condomínio de mais de seiscentos reais.

A questão da segurança é uma das principais razões da proliferação desse estilo de morar e a sua manipulação tornou-se um importante fator de valorização imobiliária. Verifica-se a proliferação das empresas de segurança e da "indústria do terror", ou seja, um complexo sistema de equipamentos de vigilância e de alarme nas grandes cidades brasileiras, como forma de suplantar a ineficiência do Poder Público no trato dessa problemática, que foi interiorizada no psiquismo do indivíduo, fazendo do medo o sentimento predominante dos habitantes das grandes cidades.

Dados apresentados por alguns autores ilustram a escalada da mercantilização e manipula-

ção da segurança que tornou-se um dos signos da cidade moderna. Seabra (1992), por exemplo, afirma que os serviços de guarda e vigilância em São Paulo empregam entre 8 mil e 100 mil pessoas com registro em carteira e cerca de 50 mil sem nenhuma garantia trabalhista, existindo cerca de 105 empresas atuando nesse setor no início dos anos 90.

Romero (1997), por sua vez, cita o aumento do número de blindagens dos carros em São Paulo, cujo valores oscilam entre R\$ 38 mil a R\$ 42 mil por veículo. E Souza (1996) afirma que, entre 1982 e 1992, o número de empresas privadas de vigilância no Estado do Rio de Janeiro cresceu de 30 para 84 e o número de vigilantes passou de 30 mil para 70 mil, destacando ainda que em 1992 havia quase duas vezes mais seguranças privados que policiais civis e militares.

Romero (1997) apresenta um discussão interessante sobre a questão da segurança como elemento de valorização imobiliária, a partir de um estudo do condomínio Alphaville, em São Paulo. Após apontar alguns fatores que envolvem a produção dos discursos em torno da segurança, constata que a violência também está presente no interior do condomínio, através do uso de drogas e pequenos furtos envolvendo seus moradores, evidenciando que a violência não é um produto exclusivo das classes sociais de menor poder aquisitivo, nem de lugares específicos, como usualmente se divulga. A criação de uma forma arquitetônica apartada do conjunto da sociedade não eliminou a violência e nem assegurou a tão almejada segurança, tendo em vista que as relações sociais são muito mais complexas e a violência permeia todas as instâncias da sociedade.

A qualidade do meio ambiente tem sido utilizada como uma estratégia para atrair consumidores para os "condomínios ecológicos" que preservam áreas verdes próximas aos prédios como, por exemplo, o "Condomínio Mundo Novo", da Construtora Gafisa, que inclui sessenta e três metros quadrados de preservação da vida silves-

tre, às margens da Lagoa de Marapendi, na Barra da Tijuca.

O processo de verticalização altera não apenas as formas geográficas do local onde se desenvolve, como muda também as suas funções e o seu conteúdo social. Esses fatos geralmente não são considerados pelos agentes do mercado imobiliário, nem pelo poder público, responsável em grande parte pela infra-estrutura urbana básica.

NOVOS SIGNIFICADOS DA HABITAÇÃO VERTICALIZADA

Segundo observações de Macedo (1987), é nas grandes metrópoles – Rio de Janeiro e São Paulo – que são criadas e testadas estratégias de produção e de consumo da mercadoria apartamento, sejam elas torres personalizadas, conjuntos habitacionais ou condomínios fechados. Além disso, as exigências e necessidades do consumidor modificam-se ao longo do tempo como, por exemplo, a necessidade de play-ground, tendo em vista a impossibilidade de se brincar atualmente nas ruas. Posteriormente, as estratégias bem sucedidas são repetidas para outras cidades, sem considerarem-se as reais necessidades locais.

Nesse contexto, a importância da propaganda e da mídia é fundamental no processo de consumo do sistema capitalista. Sobre este fato Harvey (1992, p. 250) assevera que

... a publicidade e as imagens [...] passaram a ter um papel muito mais integrador nas práticas culturais, tendo assumido agora uma importância muito maior na dinâmica de crescimento do capitalismo. Além disso, a publicidade já não parte da idéia de formar ou promover no sentido comum, voltando-se cada vez mais para a manipulação dos desejos e gostos mediante imagens que podem ou não ter relação com o produto a ser vendido. (Harvey, 1992, p. 250)

O referido autor considera que, em certo sentido, as imagens tornaram-se mercadorias, já que hoje a preocupação dominante do capitalismo é com a produção de signos, imagens e sistemas de signos, e não com a mercadoria em si, ressaltando que a imagem é uma mercadoria que guarda certas especificidades.

Macedo (1987) chama atenção para o fato de que a cópia de um modelo único de verticalização para todas as cidades brasileiras, difundindo modos de organização espacial muitas vezes não desejados, poderá gerar sérios inconvenientes na estruturação interna das cidades.

A verticalização reforça a produção de uma paisagem urbana estandardizada, marcada pela repetição das formas construídas, podendo-se falar, nas palavras de Macedo (1987), de um modo “heterogeneamente homogêneo” de produção do espaço, tomando a cidade de São Paulo como exemplo. Assim,

O resultado final é uma paisagem dita homogênea no seu conjunto apesar de heterogênea devido a configuração particular de seus elementos (devido a nuances de implantação, formas, volumes e alturas das torres, etc.), cujos espaços livres de edificação são apenas quantificados, pouco qualificados e tratados basicamente como vazios entre os prédios, mas que por onde, na realidade, flui grande parte da vida urbana. É uma cidade de configuração morfológica previsível (até certo ponto), mas que tem seus focos de renovação e mutação surgindo de um modo relativamente imprevisível em relação a normas e códigos. (Macedo, 1987, p.26)

Entre a cidade e os indivíduos existe um complexo sistema de relações mediadas por representações que, comprometidas pelas máscaras ideológicas, podem encobrir, atenuar ou substituir aspectos da realidade. A manipulação da representação envolve aspectos ideológicos, in-

teresses de diferentes grupos sociais e de diferentes escalas de valores dos poderes público e privado. Esses aspectos dificultam os processos de intervenção com vistas a um maior aprofundamento do processo de democratização da sociedade brasileira, em seus múltiplos aspectos, inclusive o acesso à moradia.

Picarelli et al (1992) afirmam que ao longo da história da habitação, como necessidade elementar de abrigo e proteção, foram sendo incorporados novos significados:

... o objeto da representação habitacional se adensou e se complicou ao longo da história e permite a leitura do espaço urbano mantendo-se como matriz de uma interpretação que naquele espaço não vê, apenas a ocupação física do solo urbano ou da dominação da cidade pelo capital, mas a sua apropriação através de uma ideologia, de uma escala de valores reveladora de mentalidade, que se estende do emissor da representação habitacional, o arquiteto, o técnico, o poder público ou as forças econômicas até o receptor, que, através do uso diário, se apropria da história moldando-a conforme seus valores, necessidades ou expectativas. (Picarelli et al, 1992, p. 42)

Conforme ponto de vista de Santos (1987), o direito de morar confundiu-se com o direito de ser proprietário de uma casa, envolvendo aspectos ideológicos da sociedade capitalista, concebendo a cidade por um prisma eminentemente imobiliário, impedindo de enxergá-la como uma totalidade. A habitação deixou de ter seu significado vinculado exclusivamente à necessidade de abrigo e tornou-se uma mercadoria, marcada pelos valores da sociedade contemporânea que tem no consumo uma das formas de expressar o seu real/ilusório conteúdo de classe. Os conjuntos habitacionais populares, as favelas, os condomínios fechados, as grandes mansões, revelam a apropriação desigual do espaço

urbano e o lugar de cada grupo social nesse contexto socioespacial.

Picarelli et al (1992) ainda destaca que:

a habitação passa a ser o local por excelência da representação da inserção na sociedade de consumo, e ao mesmo tempo, o local de sobrevivência, do núcleo familiar. Isto não significa meramente a identificação da habitação como abrigo, mas sobretudo como mercadoria, local de reunião e exposição de outras mercadorias, mais ou menos eficazmente colecionadas, de acordo com a inserção deste agrupamento de consumidores, na escala econômica. (Picarelli et al, 1992, p. 46)

A esse conteúdo de classe evidenciado nas formas urbanas visíveis, pode-se adicionar outro: o consumo que se espelha no espaço interno da habitação, com seus produtos descartáveis ou de utilidade questionável.

Nesse sentido, a habitação representa a ideologia do mundo do consumo através dos revestimentos e acabamentos que passam a ser mais vitais do que o próprio espaço que a define, fragmenta-se para criar o lugar adequado aos eletrodomésticos que se multiplicam e evidenciam a ideologia do desperdício e da sobra, cria as condições para o discurso adequado a certas peças do mobiliário, cuja função é exhibir os sonhos possíveis e impossíveis ou apoia-se para agasalhar a necessidade de outros arranjos criados pelo próprio sistema de objetos de que faz parte. (Picarelli et al, 1992, p. 46)

As transformações por que vem passando a classe média no Brasil podem ser confirmadas, entre outros aspectos, na estrutura interna dos apartamentos, com a progressiva eliminação da dependência de empregadas, das varandas e da copa. A mudança mais radical talvez seja a redu-

ção das áreas de serviços até então espaçosas, permitindo a execução de várias tarefas domésticas, como, por exemplo, passar roupas, e que hoje foram reduzidas a um pequeno prolongamento da cozinha, separadas apenas por um meia parede, sendo um espaço exíguo, que mal cabe uma máquina de lavar. Na realidade, a redução da área média dos apartamentos é um tendência que se vem estabelecendo desde a década de 1970. Tal fato também é confirmado por Barros (1995) que, a partir da cidade de São Paulo, detecta uma tendência geral do mercado imobiliário de produzir apartamentos com uma área útil menor. Em 1993 o padrão de um imóvel de dois dormitórios em alguns bairros de classe média na cidade tinha em média 68 metros quadrados e, em 1994, os imóveis nessas mesmas áreas tenderam a ficar 10 metros quadrados mais enxutos.

As áreas médias dos apartamentos em algumas cidades do país – especialmente as do interior –, ilustram essa afirmativa, especialmente quando se detecta que os valores mais altos estão em cidades localizadas no interior, especialmente nas áreas de economia agrícola rica e dinâmica, tais como Marília, Uberaba, Presidente Prudente, Araçatuba e Uberlândia. Esse crescimento econômico refletiu-se na dinâmica do mercado imobiliário da referidas cidades, com a oferta de imóveis maiores, podendo ser associado a uma maior participação das classes médias. Entre os dois períodos evidenciados não se constatou uma variação muito substancial da área média dos apartamentos.

Um trabalho que estuda empiricamente a questão do consumo da habitação verticalizada foi realizado por Lemos (1992). A partir da análise de lançamentos de empreendimentos imobiliários, na cidade de São Paulo, publicados em jornais, constatou que:

1 - A ideologia do consumo se persegue a partir do nome do prédio, o qual procura

atrair os compradores a partir do prestígio social [...].

2 - Procura-se transmitir a imagem psicológica de tranqüilidade e bucolismo das áreas rurais [...].

3 - A imagem da mercadoria se oferece trazendo à memória os bons momentos do milagre econômico, atuando psicologicamente [...].

4 - Alguns bairros são considerados a partir de valores como Tradicional e Familiar.

5 - O consumo da moradia enquanto símbolo de status leva a toda uma exposição de luxo e conforto não só do apartamento como do prédio, enunciando uma série de atrativos [...].

6 - Do ponto de vista da mercadoria-produto há uma detalhada exposição do preço total, valor de entrada, prestação mensal [...].

7 - Um argumento ideológico de grande alcance é a idéia que esses lugares possuem um grande e completo esquema de segurança [...] (Lemos, 1992, p. 117)

Através dessa descrição pode-se constatar que a construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo.

A produção e o consumo da habitação verticalizada comporta uma dimensão simbólica que isoladamente não pode ser apontada como uma variável determinante no processo de expansão das cidades. Mas, associada ao conjunto de aspectos que envolvem a criação de novas áreas residenciais, é, sem sombra de dúvida, um aspecto extremamente relevante, especialmente para as classes sociais de maior poder aquisitivo, que coisificam as relações sociais a partir da aquisição de bens e produtos que expressem o seu status social.

Richers (1996) destaca que os mercados de luxo são discretos, não se utilizando dos meios usuais da mídia. No caso dos apartamentos de luxo, as incorporadoras deixam que os próprios consumidores divulguem entre si, ou seja, entre amigos e parentes, as vantagens do negócio imobiliário⁴. Geralmente os consumidores podem participar do processo construtivo, através de adaptações da planta básica, uso diferenciado de acabamentos, evidenciando que o processo de segmentação já atingiu o setor da construção civil.

Deve-se levar em conta que o significado da família vem transformando-se ao longo do tempo, com implicações diretas no consumo da moradia e, conforme nos lembra Taschner (1997), além da família nuclear clássica, outros arranjos domiciliares são identificados, tais como as unidades monoparentais, as pessoas que residem sozinhas, os casais sem filhos e os casais sem vínculo formal. A opção por morar sozinho já atinge 25% do total dos grupos domésticos ingleses, 30% dos suíços, mais de 30% dos alemães e suecos, e no caso brasileiro, apesar do percentual menor, 5,9% da totalidade dos domicílios eram habitados por apenas um pessoa em 1981, enquanto que, em 1989, os valores atingiam 6,7%.

No caso das pessoas solteiras residindo sozinhas, Tramontano (1996) nos lembra que esses indivíduos precisam uma série de serviços e atividades sociais e culturais aumentando a procura por equipamentos coletivos de uso público, tais como quadras esportivas, além de bares, museus e cinemas.

Os novos formatos da família brasileira comentados no primeiro capítulo já começam a ser absorvidos pelos incorporadores que colocam novos produtos imobiliários em diversas cidades brasileiras visando a captar esses novos consumidores. Barbosa (1998) cita o caso do edifício *Villaggio Imola*, lançado em Ribeirão Preto pela Maístro Construções e Empreendimentos, direcionado para solteiros e descasados. São apartamentos de um quarto, com 38 metros quadra-

dos, contando com uma lavanderia, uma secadora de roupas e uma máquina de fazer gelo em cada andar para serem utilizadas de forma comunitária. Conta ainda com quadra de esportes, piscina, bar, churrasqueira, visando a promover uma real integração entre os moradores.

Na visão de Taschner (1997), os planejadores urbanos têm que levar em conta essas transformações da estrutura familiar, engendrando novos modos de vida e formas de consumo da moradia, não apenas no formato da habitação, como também nas relações sociais de vizinhança, que se adequem a várias tipologias familiares.

As recentes tecnologias da informação abrem novas oportunidades de veicular a habitação verticalizada no mercado. Hoje, por exemplo, é possível comprar um apartamento em Miami, utilizando-se da Internet. Os aspectos internos do empreendimento, possibilidades de decoração, bem como a sua localização podem ser visualizados na tela do computador.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de algumas experiências de conjuntos habitacionais verticalizados para camadas populares, como alguns conjuntos residenciais construídos em várias cidades brasileiras na décadas de 1940 e 1950, o que se configurou desde o início desse processo foi a difusão de uma nova forma de morar para as classes mais abastadas.

A estabilização econômica no Brasil, a partir da consolidação do Plano Real, ampliou a margem de participação de parcela da população até então excluída do mercado de consumo. Observa-se, em várias partes do País, o ressurgimento das cooperativas habitacionais que, fundamentalmente, produzem imóveis para camadas populares. Inclusive essa faixa de mercado tem sido, para construtoras de renome, um segmento que está permitindo manter um certo equilíbrio das receitas, tendo em vista as limitações do setor de construção civil nos últimos anos.

Ao longo do tempo a habitação verticalizada consolidou-se como um traço marcante da paisagem urbana brasileira. Esse processo, pelo seu ritmo e magnitude, coloca as cidades do país como uma das mais verticalizadas do mundo, acentuando o leque de problemas urbanos através da especulação imobiliária que engendra, sem amenizar a escassez de moradia, especialmente para as camadas populares, excluídas nas grandes metrópoles.

NOTAS

- * Prof. do Departamento de Geografia/Universidade Federal de Uberlândia
- 1 Os primeiros arranha-céus construídos nas cidades norte-americanas foram feitos em estrutura metálica, e por volta do anos 30 já existiam prédios com mais de 100 andares, como o Empire State Building.
 - 2 Verifica-se nas grandes metrópoles um processo de verticalização das favelas, em função do adensamento populacional e a exigüidade de espaço. O trabalho de Santana (1995) levanta algumas questões sobre a verticalização de favelas em Salvador
 - 3 Na cidade do Rio de Janeiro, Bonduki (1998) cita os exemplos dos Conjuntos residenciais de Del Castilho (1.520 unidades), Bangu (5.000 unidades), Penha (1.248 unidades), Realengo (2.344 unidades), Pedregulho (328 unidades), Passo da Areia, em Porto Alegre (2.496 unidades); Várzea do Carmo (4.038 unidades); Areis, em Recife (1.450 unidades); Vila Guiomar, em Santo André (1.411 unidades).
 - 4 Richers (1996, p.122) cita o exemplo de um empreendimento imobiliário em São Paulo – “Vol D’Oiseau” com área de 864 metros quadrados e preço em torno de 3 a 3,5 milhões de dólares; somente o condomínio custa o equivalente ao aluguel de um apartamento de três dormitórios padrão médio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARBOSA, Cibele. Descasados e solteiros tem novo endereço. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 10/05/98, p. 19

BARROS, Fernando V. As oportunidades do novo boom. *Revista VIP-Exame*, São Paulo, ano 14, n. 1, p. 56-58, jan. 1995.

BONDUNKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão*

da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998, 342 p.

FARAH, Marta F. Estado e habitação no Brasil: o caso dos Institutos de Previdência. *Espaço & Debates*, São Paulo, ano 5, n 16, p. 73-82, 1985.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*, São Paulo: Edições Loyola, 1992, 349 p.

HOMEM, Maria C. N. *A ascensão do imigrante e a verticalização se São Paulo: o prédio Martinelli e sua história*. 198 f. Dissertação (Mestrado em História). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1982.

LEMOS, Amália I. G. de. As transformações da metrópole paulista nos anos 80. *Revista do Departamento de Geografia*, São Paulo, n. 6, p. 113-118, 1992.

LEMOS, Carlos. *História da casa brasileira*. São Paulo: Contexto, 1989, 83 p.

_____. *Cozinhas, etc.* : um estudo sobre as zonas de serviços da casa paulista. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1978, 223 p.

MACEDO, Sylvio S. *São Paulo, paisagem e habitação verticalizada* – os espaços livres como elementos do desenho urbano. 351 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1987.

MENDES, Cesar M. *O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá*. 379 f. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1992.

O’NEILL, Maria M. V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, ano 48, n. 1, p. 63-81, jan./mar. 1986.

OLIVEIRA, Janete M. G. C. de. *Produção e apropriação do espaço: a verticalização de Belém*. 229 f. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1992.

PICARELLI Marlene et al. *Habitação: representação. Sinopses*, São Paulo, n. 17, p. 42-48, 1992.

PIMENTA, José A de M. *Casas populares: uma solução rápida, segura e econômica*. Rio de Janeiro: Irmãos Pongett & Cia, 1927, 320 p.

PSILLAKIS, Homero M. Marketing imobiliário: variáveis de decisão. *Revista de Administração de Empresas*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 6, p. 21-36. nov./dez. 1975.

RAMIRES, Julio C. de L. *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo do espaço*. 320 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1998.

- RELPH, Edward. *A paisagem urbana moderna*. Lisboa: Edições 70, 1987, 243 p.
- RICHERS, Raimar. *Surfando nas ondas do mercado*. São Paulo: RR&CA, 1996, 310 p.
- ROMERO, Aureo M. *Alphaville: ilusão do paraíso*. 180 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1994.
- SAES, Décio. *Classe média e sistema político no Brasil*. São Paulo: T. A Quiroz, 1984, 235 p.
- SANTANA, Mario R. C. Cotidiano da verticalização de favelas: a alternativa habitacional em Salvador. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 4, 1995, Fortaleza, Anais... Fortaleza: AGB, 1995, p. 88-91.
- SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Nobel, 1987, 142p.
- SEABRA, Odette C. L. São Paulo e os signos da modernidade: a questão da segurança privada. *Revista do Departamento de Geografia*, São Paulo, n. 6, p. 123-125, 1992.
- SEGAWA, Hugo. Viver coletivamente: das vilas operárias à Carta de Atenas. Projeto, São Paulo, n. 66, p. 64-70, agosto 1984.
- SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. 230 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1994.
- SOUZA, Marcelo J. L. de. *Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual*. São Paulo: Ática, 1996, 87 p.
- SOUZA, Maria A. A. de. *A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo*. 416 f. Tese (Livres-Docência em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1989.
- SPOSITO, Maria E. B. *O Chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade*. 392 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1991.
- TASCHNER, Suzana P. Habitação contemporânea e dinâmica populacional no Brasil: notas muito preliminares. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 7., Recife, Anais ... Recife: 1997, v 1, p. 321-327.
- TRAMONTANO, Marcelo. Novos modos de vida, novos espaço de morar: São Paulo, Paris, Tokyo. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 7., Recife, Anais ... Recife: 1997, v 2, p 974-980.
- VAZ, Lilian F. *Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro: Estudo da modernidade através da moradia*. 390f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1994.

ABSTRACT

This paper aims to describes the vertical expansion of brazilian cities detaching the residential use. The rhythm of this process is very significant. The city of São Paulo, for example, has the bigger vertical expansion of Latin America. The groups of bigger incomewere the first consumer of vertical dwelling in the brazilian society.

In the decade of 40-50 were built vertical dwelling for groups os low income. But this process doesn't continued in the next decades. In the big cities werw violence is na important problem, news modalities of habitation has been appeared.

KEYWORDS:

Vertical Expansion; Urban Landscape; City.

