

# **A produção e o consumo da habitação verticalizada em São Carlos – SP**

Juliana Geraldi<sup>1</sup>

Darlene Aparecida de Oliveira Ferreira<sup>2</sup>

## Resumo

O presente artigo teve por objetivo investigar as estratégias da habitação verticalizada na área central de São Carlos – SP a partir da ação e da representação simbólica dos atores sociais vinculados ao processo de verticalização. Para tal objetivo, realizamos a análise da evolução histórica do processo de verticalização da cidade, a partir da década de 1960, quando se iniciou a construção dos edifícios verticalizados em sua área central. Analisamos o significado das práticas espaciais diferenciadas dos incorporadores imobiliários que visam a produção da mercadoria - edifício. Estudamos empiricamente o significado das práticas sociais da área central da cidade, através da representação dos moradores/consumidores que, de formas diferenciadas, se apropriam e consomem a habitação verticalizada, associando-os a diferentes classes sociais. A hipótese central da pesquisa foi a presença de especificidades da produção e do consumo da habitação verticalizada na cidade média de São Carlos-SP.

Palavras-chave: produção, consumo, verticalização, cidade-média, habitação.

Production and consumption of the vertical building habitation in the city of São Carlos - SP - Brazil

## Abstract

This research aimed to investigate the vertical habitation strategies in the central area of São Carlos, SP, Brazil. The vertical building process is linked to the social agents' actions and their symbolic representation. The tool chosen for the study was the analysis of the vertical building process evolution along the time, specially from the 1960's, when this process has started in that particular area. We have studied the meaning of the particular area experience developed by the real state

broker's, that handle with the building units as goods whose value varies according to space and time. The study was run empirically through the central space zones in the city, by the particular ways local tenants/consumers adopt when acquiring and employing their vertical building habitation unit, typifying different social levels – particularly the middle and the upper classes. The Central Hypothesis of this research was ruled by the existence of specificities in the production and consumption of the vertical building habitation units in the medium-sized city of São Carlos.

Key words: production, consumption, vertical building process, medium-sized city, habitation.

## Introdução

O presente artigo objetiva investigar as estratégias da produção e do consumo da habitação verticalizada na área central da cidade-média de São Carlos – SP, nas duas últimas décadas do século XX, a partir da representação simbólica dos atores sociais vinculados ao processo de verticalização.

Apesar do avanço da moradia horizontal em forma de condôminos fechados, muitas cidades médias brasileiras foram marcadas pelo avanço da verticalização após os anos 80 do século XX. São Carlos, cidade do interior paulista, acompanhando o desenvolvimento urbano e econômico, passou por um processo significativo de verticalização que procuramos caracterizar, em alguns de seus aspectos neste texto.

Analisamos a evolução histórica do processo de verticalização da cidade de São Carlos, a partir da década de 1960, quando se iniciou a construção dos edifícios verticalizados em sua área central.

Buscamos a compreensão do significado das práticas espaciais diferenciadas dos incorporadores imobiliários visando a produção da mercadoria edifício diferenciada no espaço geográfico e social, como também no tempo.

Estudamos empiricamente os segmentos espaciais da área central da cidade, correspondentes aos moradores e consumidores que realizam de maneira

diferente a apropriação e o consumo da habitação verticalizada, associando-os a diferentes classes sociais, mais especificamente às classes média e alta.

A presença de especificidades da produção e do consumo da habitação verticalizada na cidade-média de São Carlos, tais como, a permanência da área central como *locus* de valorização para as classes média e alta, a existência de vazios urbanos, e a apresentação ainda que parcial, de práticas sócio-espaciais referentes aos espaços metropolitanos norteiam a hipótese central desse trabalho. Diante disso, apresentamos uma discussão teórica a respeito da produção e do consumo da habitação verticalizada, bem como as estratégias dos produtores e a representação simbólica dos consumidores nas grandes metrópoles, para então, diante de nossas hipóteses, demonstrarmos a consolidação da produção e do consumo da habitação verticalizada na cidade média de São Carlos – os seus signos e a sua identidade.

#### 1. Procedimentos Metodológicos

Para a obtenção do material que possibilitou a análise teórico-empírica aqui apresentada, duas etapas foram percorridas. A primeira refere-se às visitas na Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano e Fundação Pró-Memória do município estudado obtendo documentos históricos, cartográficos e iconográficos. A segunda etapa refere-se à pesquisa de campo efetuada com moradores dos edifícios, membros de construtoras e empreendedores imobiliários. Optou-se pela técnica de entrevista dirigida, com questionário pré-determinado, constituído por perguntas fechadas e sem o papel ativo do entrevistador.

A pesquisa de campo foi realizada na área central da cidade, definida pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano. O perímetro delimitado por tal instituição compreende a área inicial de ocupação da cidade formada pela capela e residências construídas pela elite cafeeira, abrangendo uma área expandida constituída por cento e cinquenta e três quadras. Após a delimitação da área de pesquisa foi realizado, em 2005, o levantamento da verticalização cujas informações obtidas foram: código de regularização do

edifício; nome do edifício; endereço; uso; número de pavimentos; blocos; unidade e ocupação.

Com parte desses dados, mapeamos todos os edifícios existentes na cidade de São Carlos, cujos números seguem - total dos edifícios verticalizados a partir de três pavimentos na cidade de São Carlos: 281 edifícios, sendo 163 edifícios fora da área central e 118 edifícios na área central. Destes últimos, 59 possuem de 3 a 4 pavimentos; 15 possuem de 5 a 8 pavimentos; 12 possuem de 9 a 12 pavimentos; 21 possuem de 13 a 15 pavimentos e 11 possuem mais de 15 pavimentos.

Os 118 edifícios foram contatados através de cartas direcionadas aos síndicos e aos moradores solicitando autorização para distribuição dos questionários aos moradores. Do total de edifícios, em função da resistência e negativa em responder ao questionário, obtivemos a autorização de apenas dezoito (18) edifícios.

Os resultados e a análise dos mesmos encontram-se expostos ao longo deste texto.

## 2. O Processo de Verticalização: concepções teóricas

O processo de verticalização, de acordo com Löwen (2000), é um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, que coincide com profundas mudanças relacionadas aos aspectos social e cultural das moradias e, também ao estilo de vida tradicional das diversas classes sociais, sobretudo das classes média e alta.

Trata-se, em parte, segundo Speller e Kohlhepp (1994 apud LÖWEN, 2000) da tentativa de imitar a vida urbana das metrópoles, contribuindo para uma homogeneização sócio-cultural no país, pelo menos para as classes média e alta. Características da cidade grande como, por exemplo, trânsito intenso, comércio dinâmico, aglomeração de pessoas e, também a verticalização crescente, são tidas como modelos a serem copiados pelas cidades médias e pequenas que almejam a “prosperidade”.

A chegada do primeiro edifício é comumente muito comemorada, ainda que, em cidades interioranas, a verticalização seja totalmente dispensável.

Um exemplo desse processo foi a construção na década de 60, do edifício Grande Hotel Municipal de São Carlos, edificado no “coração” da cidade, transformou-se em um símbolo de “progresso”.

Assim, constatamos que o estilo de vida das grandes cidades, muitas vezes, é tido como um modelo a ser copiado pelas cidades médias e pequenas. Na cidade média de São Carlos este processo não foi diferente. Tal processo encontrou na verticalização a sua realização. Viver em edificações verticais significa várias modificações no cotidiano de seus moradores<sup>3</sup>.

Para Löwen (2000), assiste-se a uma modernização e a conseqüente descaracterização das identidades locais. Transforma-se a maioria das relações sociais empáticas em relações funcionais e intermediadas, o que leva a uma maior individualização da sociedade. Nas edificações verticais da classe média permanece mantido segundo Löwen (2000), o símbolo de status e segurança.

Dessa maneira, verificamos que em São Carlos os edifícios verticalizados, voltados à habitação na área central, expressam o símbolo de poder e de status das classes média e alta. Tais características simbolizam a satisfação de morar no melhor, mais moderno e qualificado edifício verticalizado da cidade.

Se de um lado as edificações elevadas possibilitam uma vista mais agradável, a busca do ar mais puro (mais distante dos escapamentos dos automóveis que transitam nas ruas) e da insolação mais completa (em virtude da ausência de sombra das edificações vizinhas), ela por outro lado, segundo Löwen (2000), representa para seus vizinhos uma perda significativa da qualidade de vida. Assim, se produz uma diferenciação da qualidade de vida dentro da cidade. Para os moradores das vizinhanças dos edifícios, a construção destes representa passar a viver em ambiente sombrio, úmido e sem a menor privacidade, o que muitas vezes leva ao abandono de tais habitações. Com o adensamento dos edifícios, os benefícios da verticalização deixam praticamente de existir.

Para Löwen (2000), os aspectos negativos da verticalização vêm sendo gradativamente incorporados à dimensão simbólica das cidades.

Rolnik (1997) lembra que a “São Paulo dos arranha-céus é a imagem da prosperidade e pujança da cidade e, simultaneamente, seu inferno”.

Na concepção de Löwen (2000), se os edifícios altos sempre foram bem-vindos por se tornarem a marca da modernidade nas cidades, hoje eles passam a ser vistos também como aqueles que roubam o ar, a luz, o sol e até mesmo a liberdade dos cidadãos, mostrando a outra face da mesma modernidade. A dimensão simbólica debate-se assim, em suas próprias contradições.

Ainda assim, percebemos que mesmo na presença de certo maniqueísmo, os moradores dos edifícios verticalizados preferem habitar esse tipo de moradia na área central a ter que residir em casas térreas nos bairros mais afastados.

Dessa forma, confirmamos que a cidade média de São Carlos, comporta-se em vários aspectos com a forma do processo de verticalização das cidades metropolitanas no Brasil, porém com algumas especificidades do processo de verticalização característicos das cidades médias, tais como: a permanência na área central como *locus* de valorização para as classes de alta renda, os vazios urbanos e a introdução, ainda que parcial, de práticas sócio-espaciais referentes ao espaço metropolitano.

### 3. O consumo da habitação verticalizada em São Carlos-SP: signos e identidades

Em São Carlos, a produção e o consumo da habitação verticalizada na área central foram intensificados nos anos 80 do século XX, tendo efetivamente o seu *boom* em meados dos anos 90.

Analisando as campanhas publicitárias, identificamos a questão da centralidade: Venha desfrutar do que há de mais moderno no conceito de apartamento. Venha morar no Edifício Eleganza! Aqui, você e sua família vão sentir a diferença em morar com segurança, conforto e com a comodidade de estarem próximos dos principais pontos comerciais. Edifício Eleganza: os melhores momentos de sua vida estão aqui. (Construtora Solução - São Carlos/SP)

Dessa forma, com a venda da mercadoria apartamento, vende-se a própria centralidade, traduzida nessas cidades, como a acessibilidade à área de maior concentração de comércio e serviços.

Na visão de Ramires (1998) as transformações por que passaram as cidades contemporâneas tornaram complexas a organização interna das áreas centrais, uma vez que não se pode ter uma visão unilateral dos processos espaciais, isto é, essa fração do espaço urbano passa a abrigar um pouco de tudo que há na totalidade do urbano, uma mistura de classes, usos, funções e formas.

Assim, os espaços centrais das cidades são densos segundo Frúgoli Júnior (1995), não só por concentrarem as atividades e grupos, mas porque abrangem várias significados, que ao mesmo tempo se entrecruzam, complementam-se, contradizem-se. Lefebvre (1969 apud FRÚGOLI, 1995) chamou de 'simultaneidade simbólica', isto é, cada época histórica constrói uma centralidade específica e, na cidade capitalista moderna, [...] muitas vezes se entrelaça à dimensão do consumo, que é o tipo peculiar e específico da centralidade criada pela cidade capitalista. Mas o capitalismo, especialmente o moderno, não somente atrelou a centralidade urbana ao consumo, como aos poucos desfigurou as centralidades tradicionais.

O retorno pequeno do trabalho de campo referente à aplicação dos questionários e as dificuldades encontradas, contribuíram para refletirmos a respeito dos signos e identidade da verticalização, já que nos foi confirmado o interesse dos moradores de apartamentos em se isolar.

Assim, abordaremos os signos e as identidades da habitação verticalizada, com o objetivo de captar as determinantes objetivas e subjetivas, reais e imaginárias de sua produção e de seu consumo.

A citação a seguir, trecho de matéria de jornal local, nos revela que durante muito tempo a verticalização foi símbolo e identidade de cidade grande, nova, moderna, arrojada, progressiva, rica, etc.

[...] notas referentes à obra grandiosa que se esta realizando em nossa terra, graças ao espírito de iniciativa, esforços inauditos e colaboração geral dos são-carlenses de todas as camadas sociais e possuidores de tão idealismo. Referimo-nos [...] à construção do Grande Hotel Municipal de São Carlos, que há tantos anos se desejava. (INOCENTINI, 1956)

O desvendar desses signos e desta identidade pressupõe mais que uma análise objetiva dos dados levantados. Segundo Spósito (1991), deve haver ousadia ao se pensar toda a extensão desta problemática, todos os seus sentidos.

Sempre nos indagamos sobre “quais são os signos e a identidade da produção e do consumo da habitação verticalizada em cidades médias, como é o caso de São Carlos? Bem como, por que cada vez um maior número de pessoas se interessa por viver em apartamentos? Que satisfação almejam? Quais símbolos são consumidos?

Para Ramires (1998) a concentração dos edifícios verticalizados na área central evidencia que esse lugar acaba qualificando os indivíduos que nele residem, provendo e reforçando a sua valorização. Dessa forma, as classes média e alta criaram ao longo do tempo, uma maneira de evidenciar e projetar o seu poderio econômico através de um processo que sempre encarnou o símbolo do progresso e do poderio econômico, ou seja, a verticalização.

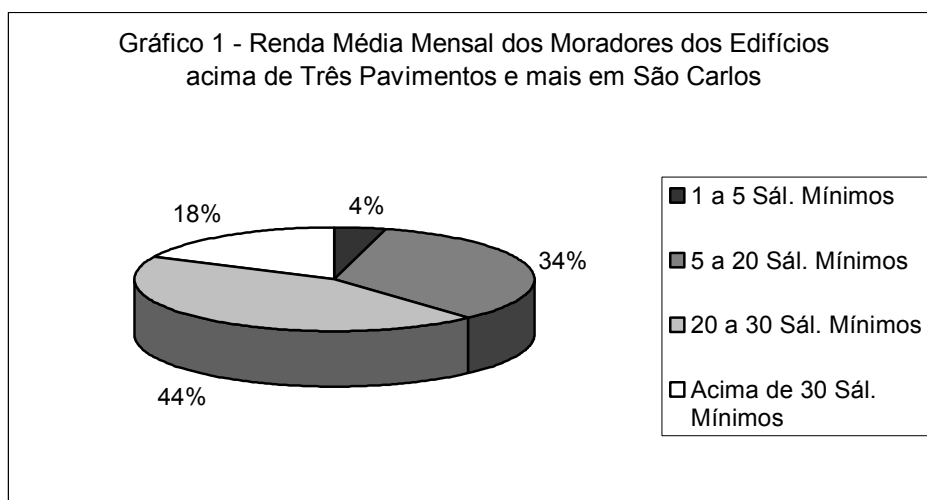
Dessa forma, verificamos durante o trabalho de campo da presente pesquisa que, para os empreendedores, o centro continua sendo a atração principal, o que comprova segundo Spósito (1991), a tese de que a centralidade é um atributo incorporado ao preço do imóvel. E mais, de acordo com Ferreira (1987 apud SPÓSITO, 1991), em sua análise na cidade de São Paulo, diz o seguinte: que não está claro se a verticalização de certo resolve o problema da base fundiária ou, ao contrário, é um elemento inflacionário dos preços da terra urbana.

Assim, podemos considerar que a produção e o consumo da habitação verticalizada na área central das cidades, sejam as das grandes metrópoles, sejam as das cidades médias, não podem somente estar vinculadas ao negócio engendrado pelos incorporadores imobiliários, mas sim contemplando as percepções de seus consumidores e seus vínculos com o lugar, especialmente a área central. Abordamos a questão simbólica da produção e do consumo da habitação verticalizada na área central da cidade média de São Carlos, porém apresentamos a discussão de alguns autores que trabalham com a questão simbólica, especialmente relacionada ao espaço social e a gênese das classes.



O padrão sócio-econômico dos moradores da habitação verticalizada pode ser avaliado na cidade de São Carlos através do nível de renda e/ou salário de seus moradores, significativamente mais alto que o nível médio da sociedade brasileira. Assim, podemos confirmar segundo Spósito (1991), a tese de que a habitação verticalizada, ou melhor, a sua produção é destinada aos consumidores de alta renda, isto é, a classe média e alta.

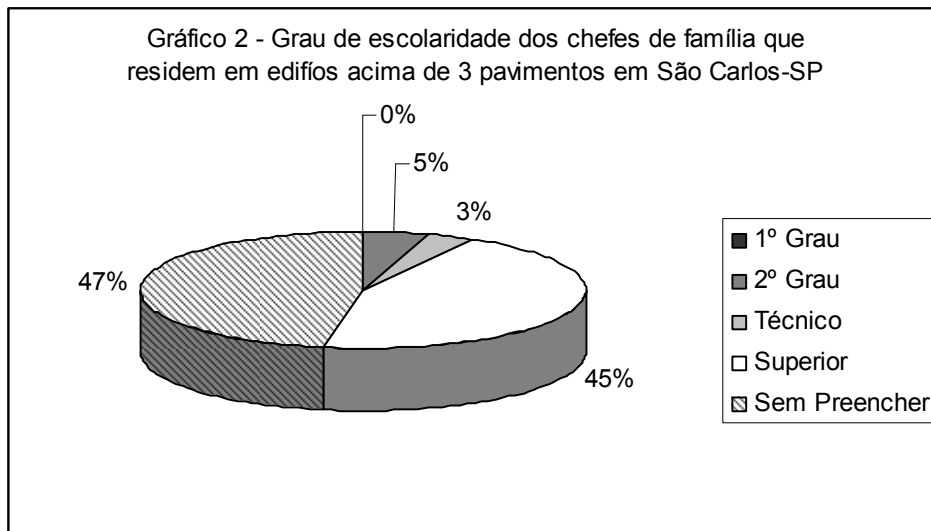
Tal tese é confirmada na cidade de São Carlos, uma vez que a grande maioria dos moradores dos edifícios verticalizados na área central possui uma renda média mensal equivalente a 20/30 salários mínimos. Isto é, 44% das pessoas que residem nos apartamentos recebem aproximadamente a quantia mensal entre R\$5.600,00 a R\$ 8.400,00. Assim, podemos reafirmar mais uma vez, segundo a concepção de Spósito (1991) que a habitação verticalizada é destinada às classes de alta renda. Podemos observar a renda média mensal dos moradores dos edifícios verticalizados na área central de São Carlos, conforme gráfico 1:



Fonte: Trabalho de Campo – Realizado entre Julho a Setembro de 2003  
Organizado por: Juliana Geraldi

O grau de escolaridade dos chefes de famílias (gráfico 2) que residem nos edifícios verticalizados na área central de São Carlos é um indicador do padrão sócio-econômico de quem compra o apartamento. Podemos destacar que nos edifícios verticalizados da área central habitam em sua maioria, pessoas com um nível de escolaridade extremamente alto, isto é, 45% dos que responderam ao

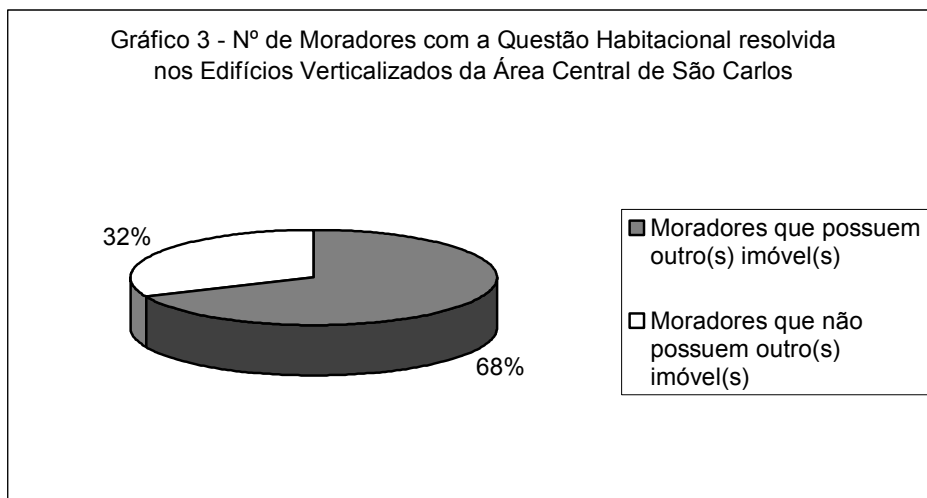
questionário possuem curso superior. Em sua maioria: médicos, engenheiros, advogados, professores universitários, dentistas, industriais, etc.



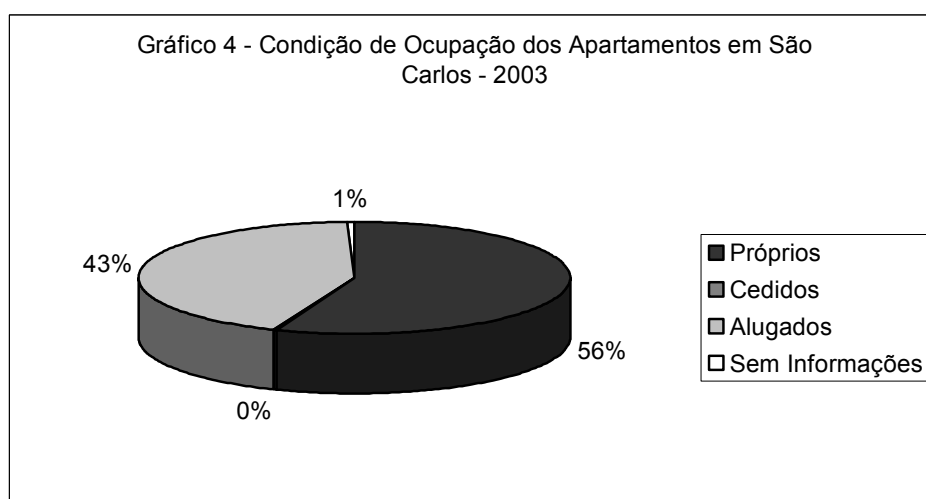
Fonte: Trabalho de Campo – Realizado entre Julho a Setembro de 2003  
Organizado por: Juliana Geraldi

Vale ressaltar mais uma vez, a não resposta referente ao grau de escolaridade e a profissão dos moradores dos edifícios verticalizados na área central de São Carlos. Isso pode ser interpretado como um desejo de não identificação de seus moradores que procuram a privacidade ao optar por tal tipo de moradia.

Referente à condição de ocupação dos apartamentos, de acordo com as respostas obtidas durante a aplicação do questionário, verificamos que a grande maioria dos apartamentos são próprios. Podemos observar tal afirmação, conforme os dados dos gráficos 3 e 4:



Fonte: Trabalho de Campo – Realizado entre Julho a Setembro de 2003  
Organizado por: Juliana Geraldi



Fonte: Trabalho de Campo – Realizado entre Julho a Setembro de 2003  
Organizado por: Juliana Geraldi

Tais dados permitem constatar que a maior parte da produção imobiliária vertical é consumida por parcelas da sociedade que já tem a questão habitacional resolvida. Em São Carlos, 68% dos moradores dos edifícios localizados na área central possuem 1(um) ou mais imóveis, além do apartamento onde residem.

Para Spósito (1991), tais indicativos reforçam a idéia de que a produção imobiliária vertical no interior, isto é, nas cidades médias, tem demanda entre padrões sócio-econômicos mais altos, enquanto que nas cidades que compõem a região

metropolitana, e nas cidades industriais mais próximas dela, as parcelas sociais para as quais a oferta de apartamentos se volta são de poder aquisitivo menor.

Diante do exposto, nos indagamos novamente: qual a razão que leva indivíduos e famílias de médio e alto padrão sócio-econômico a viverem em edifícios?

Ao perguntarmos sobre quais as vantagens de se morar em apartamentos, as respostas entre os moradores que responderam ao questionário apontam que 69% consideram a segurança como uma das vantagens de se morar nesse tipo de habitação.

Sabemos que a falta de segurança é, freqüentemente, maior nas grandes cidades, em função do aglomerado populacional, maiores dificuldades para o provimento das necessidades básicas e, sobretudo, o cotidiano massacrante à que se expõem diariamente estas populações, pois segundo Spósito (1991), a falta de segurança não é decorrência apenas do medo/probabilidade do assalto, mas também de outras formas de violência.

Diante disso, os dados observados revelam a subjetividade das razões que levam à necessidade de segurança por aqueles que optam pelos apartamentos no interior, uma vez que na cidade média de São Carlos a violência não ocorre como nas metrópoles São Paulo e Rio de Janeiro. Porém, de acordo com Spósito (1991) ao relacionarmos este indicativo ao padrão sócio-econômico, podemos realizar outra associação, a de que os mais ricos procuram e/ou precisam real ou imaginariamente de segurança, de separação/distinção social. (grifo nosso).

Para reforçar esta relação podemos afirmar que no interior, a necessidade de segurança tem relação direta com o poder aquisitivo dos que optam por esta forma de habitação – *o apartamento* - do que pela grande incidência de formas de violência urbana. (SPÓSITO, 1991, p.236)

Outras qualidades foram indicadas em São Carlos, embora com percentuais mais baixos: 19% consideram como uma das vantagens de se morar em apartamentos, a localização, residir na habitação verticalizada na área central significa estar perto dos estabelecimentos comerciais, da prestação de serviços e de outras atividades necessárias à realização das tarefas cotidianas.

A localização ainda é um atributo muito forte trabalhado pelos produtores da habitação verticalizada na hora de realizar o empreendimento. Os consumidores desse tipo de habitação optam pelo edificio verticalizado, uma vez que a

localização privilegiada, no centro da cidade, próximo a supermercados, padarias, bancos, etc. facilita a vida diária.

A localização central, conforme as campanhas publicitárias é um atributo de valorização sempre adjetivada como nobre e central. Dessa forma, percebemos como os interesses da produção vendem imagens e símbolos que não necessariamente são encontrados na realidade urbana.

A praticidade foi apontada por 3% dos moradores da habitação verticalizada na área central de São Carlos. O grupo de moradores optou por não precisar se preocupar com consertos de telhado, pintura externa da residência, cuidado com jardins, pequenas reformas e reparos, lavagem de garagens, etc. Além, é claro da praticidade proporcionada pela localização central.

De acordo com Spósito (1991) a prática de mercantilizar atributos reais ou imaginários que o imóvel contém se reproduz segundo a lógica de apresentar ao mercado de forma contínua, novos atributos, que na condição de inovações podem vender novos terrenos e localizações.

Os excertos de campanhas publicitárias pretendem vender uma acessibilidade à natureza como uma vantagem no interior da área urbana meio 'desnaturalizada'. Na concepção de Spósito (1991), o que interessa aos que produzem a verticalização é o deslocamento da demanda de tal forma a criar as condições de reproduzir a cidade e realizar a renda de monopólio em novos pontos. Porém, esse conjunto de decisões, que sustenta a reprodução das localizações de monopólio, determina e é determinado por diferentes mecanismos.

Segundo a autora, ao menos duas ordens de fatores, sejam esses objetivos, sejam subjetivos, revelam o interesse pelo consumo da produção imobiliária vertical. A primeira delas é um interesse geral pelos investimentos imobiliários no Brasil, como forma de 'descarregar o caixa 2' de pessoas jurídicas.

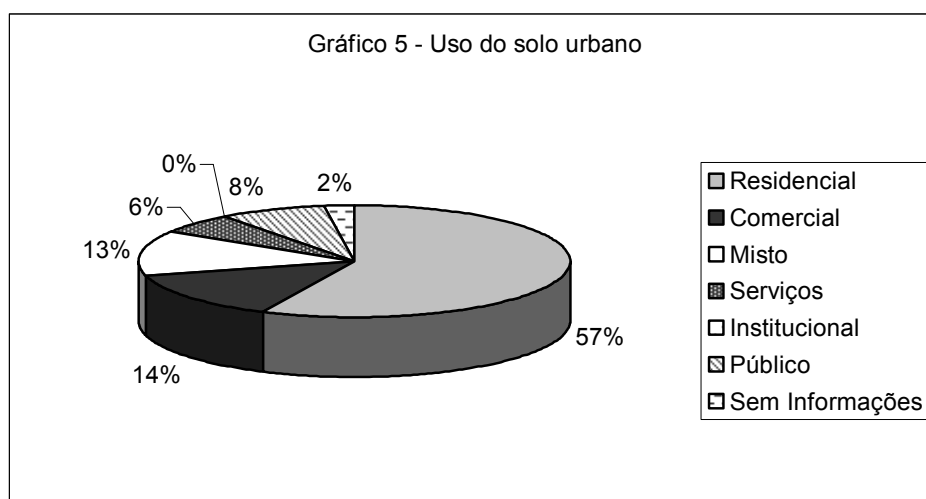
De acordo com Spósito (1991, p. 255), o luxo adicional dos apartamentos consome recursos que não aparecem contabilmente, mas que se revertem na valorização do apartamento depois de pronto. "Assim, [...] uma parte dos apartamentos é produzido para viabilizar a 'lavagem de dinheiro' e vem reforçar a identidade do imóvel como investimento seguro (e lícito)".

A segunda ordem de fatores envolve o fato de que os consumidores de apartamentos se interessam em comprá-los, pois os mesmos expressam status social. Poderíamos pensar que o status teria sua expressão através da aquisição de uma grande casa. Porém, segundo Spósito (1991) o prédio, ao reunir um conjunto de condôminos, possibilita ao mesmo tempo identificação com figuras que são símbolos sociais e distinção ao separar-se do restante.

A partir dessa análise, Spósito (1991, p.255) considera que:

[...] a identidade da verticalização no interior é, contraditoriamente, expressão da necessidade de se igualar à metrópole, ao moderno, mas ao mesmo tempo de reafirmar os valores da propriedade, em um território que se estruturou com base numa economia agrária.

Ainda referente à questão do consumo do edifício verticalizado, encontramos como forma de expressão de seu signo e de suas identidades em maior número os edifícios de uso residencial, isto é, 57% dos edifícios localizados na área central da cidade de São Carlos são residenciais; em seguida temos o uso comercial com 14% e o uso misto com 13%. Os edifícios de uso público têm seu significado na cidade (8%), já o uso prestação de serviços, considerado pioneiro em São Carlos, representa atualmente apenas 6% das edificações verticalizadas (gráfico 5).

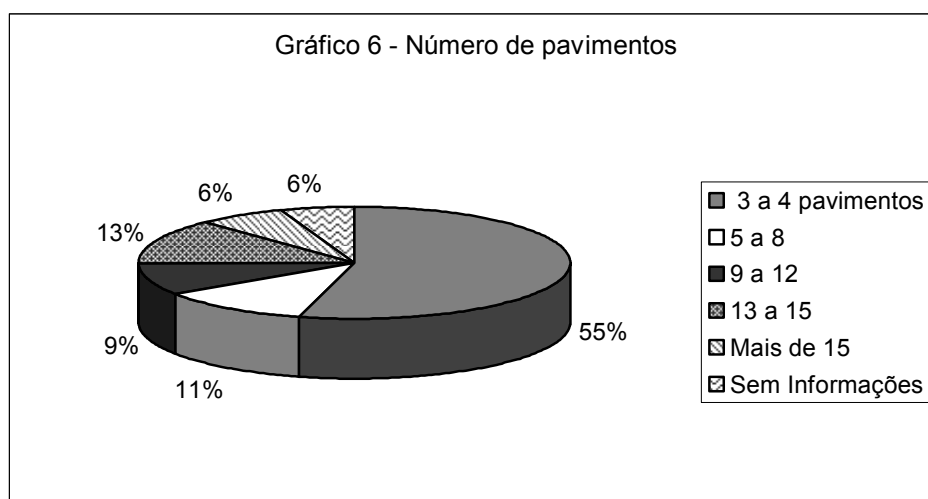


Fonte: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – 2002

Mais uma vez, podemos constatar que, o marketing imobiliário é mais trabalhado para as construções dos edifícios verticalizados residenciais.

Notamos ainda, que a produção e o consumo da habitação verticalizada nas cidades médias, como São Carlos, procuram seguir os padrões metropolitanos, embora encontremos especificidades tais como: o reduzido número de pavimentos de suas edificações em relação às metrópoles brasileiras Rio de Janeiro e São Paulo, bem como as cidades norte-americanas.

Em São Carlos, não há o modelo de arranha-céu norte-americano com seus 100 ou mais andares. Podemos verificar no gráfico 6 que em toda a cidade prevalecem os edifícios com três a quatro pavimentos, especialmente na região das universidades. Os edifícios com até oito pavimentos atualmente não são muitos em número, porém já representaram na cidade e no imaginário das pessoas o forte símbolo de modernidade e progresso nas décadas de 60 e 70, início do processo de verticalização. Para os edifícios que possuem entre nove a doze pavimentos também podemos notar que não são representativos numericamente, uma vez que o total de edifícios existentes, apenas 9% é constituído por esse tipo. Já os edifícios com treze até quinze pavimentos lideram a habitação verticalizada na área central, e os edifícios com mais de quinze pavimentos ainda estão em menor número, pois foi somente no final da década de 90 que os mesmos começaram a surgir na cidade com mais força.



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – 2002

Em relação ao índice de ocupação dos edifícios existentes em São Carlos no ano de 2002, temos os seguintes dados: 12% do total de edifícios em construção; 2% deles com a construção paralisada e 2% com 50% de ocupação; 9% dos edifícios com até 50% ocupado; e finalmente, 69% dos edifícios em São Carlos, encontram-se com um índice de ocupação maior que 50%.

Na tabela 2, temos a área média dos apartamentos por décadas em São Carlos. Notamos que, inicialmente, a área média na década de 60 era de 100 m<sup>2</sup>, aumentando para 172 m<sup>2</sup> na década seguinte e diminuindo para 160 m<sup>2</sup> nos anos 80 e, voltando a crescer na década de 90.

**Tabela 1 – Variação da área média dos apartamentos em São Carlos-SP – por década**

DÉCADA	ÁREA MÉDIA (m <sup>2</sup> )
60	100
70	172
80	160
90	200

Fonte: Trabalho de Campo. Realizado entre Julho a Setembro – 2003  
Organizado por: Juliana Geraldi

Diante dos dados apresentados referentes à área média dos apartamentos, mais uma vez, verificamos a tese de que a verticalização é especialmente voltada à classe média e alta, pois no decorrer dessas décadas, os edifícios verticalizados na área central de São Carlos tiveram um aumento em sua área média. No trabalho de campo realizado, encontramos um edifício luxuoso no centro da cidade com uma área média aproximada de 400 m<sup>2</sup>, adquirido por R\$ 300.000,00 em 1998, segundo resposta obtida pelo questionário de uma moradora do edifício. Podemos verificar segundo Spósito (1991, p.259) que:

A análise da verticalização como um forte símbolo que se produz/se impõe/se consome nas cidades do interior, passa por reconhecer os signos que ela contém e ideologicamente expressa: a segurança, o status social, a comodidade, a cidade grande. Os efeitos sociais destes signos dão sustentação a uma identidade da verticalização que não é apenas determinada pelos interesses dos que a



produzem, mas não pode ser explicada somente como forma de satisfazer as necessidades dos que a consomem.

Castells (1983 apud SPÓSITO, 1991, p.240) referente a esta determinação diz:

Enfim, o conjunto dos processos não são nem as 'vontades' nem as estratégias, mas os efeitos sociais necessários produzidos na ideologia por uma relação social com o espaço. Por outro lado, os interesses/necessidades/desejos não são individuais, mas correspondem a relações sociais porque: a essência humana não é uma abstração inerente ao indivíduo singular. Em sua realidade, é o conjunto das relações sociais.

Ramires (1998) atenta para o fato da produção dos edifícios de apartamento no Brasil estar, desde o seu início, associada às classes médias, revolucionando a paisagem urbana e criando novos significados na questão do morar.

Em São Carlos, constatamos que a área central possui um significado todo especial, pois a elite cafeeira, responsável pela construção dos palacetes no final do século XIX, foi substituída durante as décadas de 1950 e 1960, pela burguesia industrial, produtora e consumidora do edifício verticalizado. Dessa maneira, a infra-estrutura existente e a tradição histórica referente à área, proporcionaram a manutenção desse tipo de habitação na cidade.

Enfim, a análise da verticalização como um forte símbolo que se produz e se impõe e se consome nas cidades médias, passa a reconhecer os signos que ela contém e ideologicamente expressa: a segurança, o status social, a comodidade, a praticidade, a cidade grande.

Assim, observamos e analisamos o processo de verticalização não somente como um negócio vantajoso engendrado pelos incorporadores imobiliários ou, como nos recorda Somekh, (1987 apud SOUZA, 1994), que a verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade. Ela veio realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando seus desígnios na produção de um edifício, contemplando principalmente, a visão dos seus consumidores e seus vínculos com o lugar, ou seja, a habitação verticalizada na área central.

## Considerações finais

Acompanhamos as justificativas dos agentes produtores e dos agentes consumidores da habitação verticalizada na área central da cidade média de São Carlos, através das vantagens reais e/ou imaginárias (simbólicas), como por exemplo: a verticalização como forma específica de produção imobiliária, através da qual os que a produzem realizam sobretaxas de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade, na medida em que encontram e criam no mercado demanda para tal produção; a segurança para os moradores justifica-se pela incidência de formas de violência urbana, e/ou, reforça a relação com o poder aquisitivo dos que optam pela habitação verticalizada; a localização na área central para aqueles que moram ou trabalham nos edifícios é relevante em função da presença de infra-estrutura e de equipamentos urbanos; o status social, considerado um ponto para a aquisição do imóvel, uma vez que o prédio ao reunir um grande número de condôminos, possibilita a identificação com pessoas consideradas símbolos sociais e a sua distinção ao separar-se do restante.

Temos a análise da verticalização como um forte símbolo que se produz que se impõe e que se consomem nas cidades médias, passando a reconhecer os signos que ela contém e ideologicamente expressa, tais como: a segurança, o status social, a comodidade, a cidade grande.

E, assim, mostramos como a ação e a representação real e simbólica dos atores sociais vinculados ao processo de construção dos edifícios altos ou verticalizados, na área central da cidade média de São Carlos, realizam conforme (SPÓSITO, 1991, p.364) uma produção e um consumo que viabilizam: “um terreno que se multiplica, uma localização que se desdobra, um lugar que se (re)cria, um chão que arranha o céu”.

## Notas

1. Mestre em Sociologia pelo Programa de Pós-Graduação em Sociologia da UNESP – Araraquara. [Julianageraldi2003@yahoo.com.br](mailto:Julianageraldi2003@yahoo.com.br)

2. Professora do Departamento de Antropologia, Política e Filosofia da UNESP – Araraquara. [darlene-ferreira@uol.com.br](mailto:darlene-ferreira@uol.com.br)

3. Temos alguns exemplos que tornam este processo de adaptação mais nítido. A visita de um parente ou vizinho, que chega inesperadamente sem qualquer anúncio anterior para o café da tarde, passa a ser intermediada pelo porteiro do prédio que pedirá a permissão do morador para a entrada da visita, o que segundo Löwen (2000), acaba com o efeito surpresa. O churrasco de domingo feito espontaneamente de um minuto para o outro, passa a ser planejado antecipadamente em função de sua escala de uso da churrasqueira coletiva. A roupa anteriormente lavada e secada ao ar livre, alvejada no gramado do quintal, tem o seu espaço reduzido a uma minúscula área de serviços. As crianças que antes brincavam soltas pelo quintal, cavoucando a terra e subindo em árvores, vêem seus espaços reduzidos aos seus quartos ou quando muito a um *playground*.

#### Referências bibliográficas

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. *São Paulo: espaços públicos e interação social*. São Paulo: Marco Zero, 1995.

INOCENTINI, J. As obras do grande hotel municipal. *O Correio de São Carlos*, São Carlos, 11 jan. 1956.

LÖWEN, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. *Revista de História Regional*, v. 5, nº 1, verão 2000.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e do consumo da habitação*. São Paulo, 1998. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel FAPESP, 1997.

SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. São Paulo, 1987. 214f. Dissertação (Mestrado) FAU. Universidade de São Paulo.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC-EDUSP, 1994.

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

Artigo encaminhado para publicação em agosto de 2009.

Artigo aceito para publicação em setembro de 2009.