

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

RHAONY DA CRUZ ROCHA

**VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA DO CENTRO DE
GUARAPARI: UM ESTUDO DE CASO EM GEOGRAFIA
URBANA**

Vitória – ES

2019

RHAONY DA CRUZ ROCHA

**VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA DO CENTRO DE
GUARAPARI: UM ESTUDO DE CASO EM GEOGRAFIA
URBANA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais da Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, na área de concentração: Estudos Urbanos e Regionais.

Orientador: Prof. Dr. Luís Carlos Tosta dos Reis

Vitória – ES

2019

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

D111v da Cruz Rocha, Rhaony, 1984-
Verticalização Litorânea do Centro de Guarapari : Um Estudo de caso em Geografia Urbana / Rhaony da Cruz Rocha. - 2019. 125 f. : il.

Orientador: Luís Carlos Tosta dos Reis.
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Guarapari. 2. Verticalização. 3. Segunda Residência. 4. Planejamento Urbano. I. Tosta dos Reis, Luís Carlos. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

**“VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA DO
CENTRO DE GUARAPARI: UM ESTUDO DE
CASO EM GEOGRAFIA URBANA”**

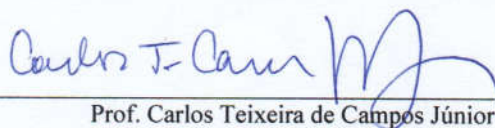
RHAONY DA CRUZ ROCHA

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

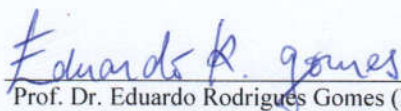
Aprovada em 15 de março de 2019.



Prof. Dr. Luís Carlos Tosta dos Reis (Orientador)



Prof. Carlos Teixeira de Campos Júnior



Prof. Dr. Eduardo Rodrigues Gomes (IFES – Piúma)

À minha família, sobre tudo minha esposa Isabela e meu filho Isaac.
*À Guarapari e todos aqueles que a escolheram como um **LUGAR especial**, seja
para viver, visitar ou admirar.*

AGRADECIMENTOS

Agradecer à Vida e a Deus é de fato um ponto de partida importante na busca de sentido para isso tudo, e assim o faço.

Ao meu orientador, o Tosta (Luís Carlos), que me “resgatou” no meio do caminho num momento decisivo desse processo. Foi sem dúvida uma grande referência, sobretudo de paciência, sabedoria e serenidade. Não posso deixar de agradecer à Maria Inês Faé, aquela que me “abriu as portas” deste programa de pós-graduação, ainda como aluno especial.

Ao meu primo Lucas que me acompanhou no campo pelo menos duas vezes.

À Izadora da secretaria, nosso anjo da guarda, que infelizmente acabou tendo que deixar o seu posto. Não ficamos desamparados, pois o Igor se mostrou sempre disponível para atender as demandas que surgiam, obrigado!

Foram muitos colegas e alguns amigos que consegui encontrar nesta caminhada. Trocas de experiência, saberes e por aí vai...

Muitos professores contribuíram bastante com suas provocações e reflexões, sendo assim, muitas vezes, um feixe luz num caminho obscuro.

À minha família, que sempre me incentivou a estudar e a aprender. Aprendi desde cedo a questionar, a querer saber o porquê das coisas, sempre.

Aos meus diretores Ida, Karime e Fabrício, pela compreensão sobre a importância desse momento em minha vida.

Finalmente agradeço à minha esposa, primeiro por ter me suportado neste processo, sofrendo, muitas vezes calada, com a dor da minha ausência. No final das contas, ela ainda me deu assessoria técnica especializada, como excelente arquiteta que é.

Gratidão!

Verticalizar

*Ferro e concreto sobre a lama
O progresso chegou
Verticaliza
Envidraça
Desmata
Arranha o céu
Ergue muralha
Separa
Engarrafa
Protege o lado de lá
Tem governo do lado de lá*

*Havia mangue aqui
Havia história aqui
Havia verde aqui
Havia veneza
Haverá dubai*

*Fumaça e borracha sobre a pele
Respondeu o doutor
Silêncio na imprensa
Ninguém vai ousar maldizer*

*Havia mangue aqui
Havia história aqui
Havia verde aqui
Havia veneza
Haverá dubai*

Vinilhead

RESUMO

O presente estudo investiga, sob uma perspectiva geográfica, o processo de Verticalização Litorânea da área central do município de Guarapari-ES. Este que integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) e ao longo dos anos, por questões de ordem política, econômica e ambiental, assumiu uma condição de destino turístico de segunda residência também conhecido como balneário de segunda residência, condição esta que favoreceu o funcionamento “sem controle” do mercado imobiliário, a especulação imobiliária e conseqüentemente a verticalização. O estudo demonstra que a gênese do fenômeno verticalização em Guarapari se dá no centro da cidade e o seu desenvolvimento tem como conseqüências mais negativas e evidentes a sobrecarga de suas vias de acesso, problemas com abastecimento de água, bem como o sombreamento das praias. Buscou-se entender a dinâmica espaço-temporal do processo de verticalização no município por meio de levantamento bibliográfico, documentos, reportagens, fotografias, entrevistas e trabalho de campo. Também foram realizadas simulações em 3D da evolução espaço-temporal da verticalização na quadra da orla marítima.

Palavras-chave: Guarapari, Verticalização, Segunda Residência, Planejamento Urbano

ABSTRACT

This study investigates the coastal verticalization process, under a geographical perspective, of Guarapari downtown area. Because of political, economical and also environmental circumstances, the city studied, which is part of Vitoria metropolitan area, got the status of second residence touristic destination, also known as seaside second residence and that has favored an uncontrolled real state market, property speculation and as its consequence, verticalization. The study shows that the verticalization phenomena begins in Guarapari downtown area and its most evident and its negative consequences were access roads overloading, water supply issues as well as shading in the beaches. We aimed to understand the time-space dynamics of verticalization process through bibliographic survey, documents, news stories, photographs, interviews and field work. We also used 3D simulations for the time-space evolution of the verticalization on the seaside blocks.

Keywords: Guarapari city, Second Residence, Urban Planning, Verticalization

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

Figura 1 - Reportagem denunciando a exploração de areia em Guarapari.....	43
Figura 2 - Trecho de reportagem que denuncia a corrupção na fiscalização da extração de areia em Guarapari.....	44
Figura 3 - Boris Davidovich durante depoimento na CPI atômica.	44
Figura 4 - Garrincha e Elza Soares na Praia da Areia Preta durante o período de tratamento do joelho lesionado do jogador.	48
Figura 5 - Construção da ponte do município de Guarapari.....	49
Figura 6 - Praia da Areia Preta (jan. 2019).....	54
Figura 7 - Orla da praia do meio, castanheiras e namorados, fora da alta temporada de férias.	55
Figura 8 - Imagem de satélite do Centro de Guarapari.	55
Figura 9 - Retrato atual (2018) da verticalização em Guarapari visto a partir da Av. Edízio Cirne após a praia das Virtudes.	60
Figura 10 - Delimitação da área de estudo	62
Figura 11 - Modelo da tabela elaborada para este trabalho.....	65
Figura 12 - Evolução do nº de edifícios por década no centro de Guarapari.	71
Figura 13 - Número de edifícios por quadra.....	72
Figura 14 - Praia da Areia Preta com o Ed. Presidente Avidos em construção. Década de 1950.....	75
Figura 15 - Praia da Areia Preta. Acima da falésia à esquerda está a construção do Hotel Guarapari Center 1962.	76
Figura 16 - Edifícios em construção no centro de Guarapari.....	76
Figura 17 - Vista aérea de Guarapari na década de 1960.	78
Figura 18 – Modelagem 3D 1960 -1969.....	79
Figura 19 - Imagem aérea do centro de Guarapari década de 1970.....	83
Figura 20- Planta do “Planejamento do Centro Urbano” do PAI de Guarapari.....	84
Figura 21 - Propaganda do Hotel Coronado em 1974.....	85
Figura 22 - Modelagem 3D 1970 -1979.....	87
Figura 23- Modelagem 3D 1980 -1989.....	91
Figura 24- Anúncio do edifício Elmo Nogueira da Construtora Lima.....	92
Figura 25- Propaganda do Guarapari Residence Service da Sigma Engenharia	93
Figura 26- Propaganda do Edifício Praia de Ybiciúna da Morar Construtora.....	94
Figura 27 – Modelagem 3D 1990 -1999.....	97
Figura 28 – Modelagem 3D 2000 – 2009.....	101
Figura 29- Modelagem 3D 2010 - 2019.....	105
Figura 30 - ed. Turmalina em construção com 15 andares.....	106
Figura 31 - Edifício Marina Guimarães da construtora Versática com 18 andares na orla da praia das castanheiras. Dez.2018.....	107
Figura 32 - Nova orla do canal do centro de Guarapari.	108
Figura 33 - Pôster do time do Guarapari Esporte Clube campeão do ano de 1987	109
Figura 34 - Demolição da estrutura do Estádio Davino Mattos (outubro de 2017).	109

Figura 35 - Imagem da renderização em 3D do projeto do “Absolute Town Mall e Residence”. Empreendimento que ocupará o lugar do Estádio Davino Mattos no centro de Guarapari.	110
Figura 36 - Nova orla do canal de Guarapari	111
Figura 37 - Vista aérea do centro de Guarapari	111
Figura 38 - Dois elevadores que dão acesso à praia da areia preta, um do edifício Malibu e o outro de uma casa residencial.	112

LISTA DE ABREVIACÕES E SIGLAS

CESAN -Companhia Espírito Santense de Saneamento

CMG – Câmara Municipal de Guarapari

CPI - Comissão Parlamentar de Inquérito

CST – Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD - Companhia Vale do Rio Doce

DER-ES - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Espírito Santo

GPS – Global Position System

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves

MIBRA - Monazita Ilmenita do Brasil

PAI - Plano de Ação Imediata

PDM – Plano Diretor Municipal

PDU - Plano Diretor Urbano

PMG – Prefeitura Municipal de Guarapari

RMGV – Região Metropolitana da Grande Vitória

SETUR - Secretaria Estadual de Turismo

SIG – Sistemas de Informações Geográficas

SINDICIG - Sindicato da Industria da Construção Civil de Guarapari

SINDUSCON ES - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo

ZC - Zona Comercial

ZU - Zoneamento Urbano

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	13
2. VERTICALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO	17
2.1 – O conceito de verticalização na teoria da geografia: breve apresentação....	17
2.2 – A participação do Estado na verticalização do espaço urbano.....	27
2.3 – Estudos de Caso sobre a verticalização em algumas cidades brasileiras....	30
2.4 - A segunda residência como indutora da urbanização em áreas litorâneas...	36
3. GUARAPARI – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	40
3.1- Um breve histórico sobre a cidade saúde.....	40
3.2- Questionamentos sobre a verticalização no “centro” de Guarapari.....	56
4. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA NO CENTRO DE GUARAPARI	58
4.1 Influências metodológicas.....	58
4.2 Justificando a ausência de uma análise espaço-temporal da legislação	60
4.3 Operacionalização da pesquisa.....	61
4.4 A verticalização e o sombreamento das praias. Simulações com “geodesign”.....	69
5. A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA NO CENTRO DE GUARAPARI	71
5.1 Gênese da verticalização: as décadas de 1950 e 1960.....	73
5.2 O Desenvolvimento do processo de verticalização: as décadas de 1970 e 1980 80	
5.3 A intensificação do processo de verticalização: as décadas de 1990 e 2000 92	
5.4 O panorama recente: A verticalização desde 2010 e a conjuntura atual. ...	102
CONSIDERAÇÕES FINAIS	114
REFERÊNCIAS.....	119

1. INTRODUÇÃO

A verticalização urbana é um fenômeno cada vez mais presente nas cidades brasileiras sejam elas grandes ou médias. É o jeito de morar nas metrópoles. O número de pesquisas sobre verticalização no Brasil segue crescente desde os anos de 1980. Os impactos de seu desenvolvimento remetem à verticalização uma significância importante que motiva uma série de estudos sobre o assunto, principalmente os estudos de caso.

Como fenômeno urbano, a verticalização não ocorre da mesma maneira em todos os lugares, pois não é sempre motivada da mesma forma. O que se pode afirmar sobre este fenômeno é que a verticalização possui como característica fundamental a multiplicação de solos sobrepostos e conseqüentemente a multiplicação de capital, aglomerações demográficas, alterações na dinâmica econômica, na demanda por recursos naturais etc.

Este trabalho trata de um caso específico de verticalização, que se consolidou no centro de Guarapari, município que é o principal balneário do estado do Espírito Santo. Guarapari apresenta um processo de verticalização litorânea de segunda residência, a grande diferença para os demais processos é que este tipo de verticalização busca atender às demandas das classes médias e alta de estarem perto do mar, por entenderem ser um espaço privilegiado digno de ser frequentado por eles no usufruto dos momentos de lazer em finais de semana, feriados e férias. Em Guarapari, a construção de edifícios não possui como objetivo principal a produção de moradias permanentes.

As demandas por esses imóveis geram grandes investimentos em infraestruturas que depois de prontas não geram o mesmo dinamismo econômico que seria possível verificar caso as pessoas morassem de fato neles.

O presente estudo problematiza, sob uma perspectiva geográfica, o processo de verticalização litorânea da área central do Município de Guarapari-ES. O referido processo constitui "... um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua

multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço” (COSTA, 2000. p.33).

Guarapari é um município que integra a RMGV – Região Metropolitana da Grande Vitória na sua porção sul. Ao longo dos anos, por questões de ordem política, econômica e ambiental, esta cidade assumiu uma condição de destino turístico de segunda residência. Este que é um termo utilizado quando num lugar predominam os imóveis de veraneio. A residência secundária ou segunda residência “é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente num outro lugar” (TULIK, 1995 p.21).

O Objetivo geral desta pesquisa é entender a dinâmica espaço-temporal do processo de verticalização litorânea na área central do Município de Guarapari-ES. Ou seja, trata-se de propor uma análise que permite dispor, como resultado, uma síntese de como se verificou a gênese e o desenvolvimento do processo espacial de verticalização que constitui, atualmente, um componente que se destaca na paisagem urbana da referida cidade.

A pesquisa se justifica, entre outros motivos, pelos impactos que a verticalização gera no município, esta que não se restringe à área do recorte espacial da corrente pesquisa e que serão apontados ao longo do texto. Um levantamento preliminar aponta que a área escolhida representa o ponto de partida, a gênese da verticalização em Guarapari. Após o desenvolvimento deste trabalho será possível atingir com mais facilidade a compreensão do fenômeno em outras partes deste município costeiro.

O capítulo 2 deste trabalho aborda a base teórica escolhida para fundamentar a pesquisa que tem como conceito chave a verticalização. Esta que deve estar em consonância com a abordagem geográfica do trabalho e para isso foi necessário lançar mão de uma aproximação teórica como fio condutora.

Buscou-se então nos estudos pioneiros como os de Seabra (1979), Souza (1994) e Somekh (1997 e 2014) referências teórico-metodológicas que pudessem conduzir inicialmente a pesquisa. Esses estudos influenciaram

grande parte dos trabalhos brasileiros que abordam a temática aqui estudada, sendo alguns deles de grande relevância com contribuições bem pertinentes à temática como os trabalhos de Töws e Mendes (2007, 2009, 2010 e 2011), Reis (2001), Ramires (1998), Gomes (2009) entre outros.

No capítulo 3 é feita a caracterização da área de estudo. O texto começa com um breve histórico sobre Guarapari para assim entender, em alguma medida, a dinâmica que envolve a transformação daquela área, que até os anos de 1940 vivia da pesca e da extração de areia, na qual a prefeitura doava terrenos aos que quisessem construir moradia e que atualmente possui um adensamento construtivo – em algumas áreas litorâneas – similar aos de cidades de grande porte.

O balneário se tornou objeto de desejo para muitas famílias de classe média e alta do Espírito Santo e de outras unidades da federação do país. De vila de pescadores à cidade saúde, cidade dos grandes eventos, cidade “modinha do verão” capixaba. Tentar entender essa evolução histórica da cidade é fundamental para compreender a dinâmica da produção espacial da cidade.

Os procedimentos metodológicos, bem como as dificuldades na operacionalização da pesquisa aparecem no capítulo 4. São apresentados os questionamentos que conduzem esta pesquisa que tem o seguinte ponto de partida: como se verifica a variação ou dinâmica espaço-temporal da verticalização litorânea na área central do município de Guarapari? Para isso se faz necessário compreender outras interrogações como o período, a intensidade, motivações e relações com outros fenômenos urbanos.

A análise dos dados reunidos pela pesquisa vai revelar no capítulo 5 que o processo de verticalização em Guarapari toma forma a partir da década de 1970 atingindo o seu auge na década de 1990. Também vai constatar que houve uma força de mídia muito grande para promover Guarapari como destino turístico de saúde. Além disso, este capítulo revela alguns resultados das análises propostas inicialmente, o antes e o depois de alguns edifícios tentando dialogar com os relatos de pessoas que viveram a época e registros das ações dos diversos agentes produtores do espaço urbano contextualizando o processo de

urbanização sob uma perspectiva mais ampla, articulando elementos dessa história com as dimensões econômicas e políticas de sua constituição.

Foi possível identificar que a operacionalização da análise mais estrita da dinâmica espaço-temporal da verticalização se encaminhou por meio da delimitação da área de estudo a partir da observação de imagens de satélite do Geobases e do *Google Earth*, nas quais ficaram evidente a intensa verticalização e que possibilitou a identificação das quadras e o mapeamento das mesmas, o que favorece o levantamento de dados dos edifícios da área delimitada para obter as informações como localização (quadra); ano de construção; construtora; número de pavimentos; número de unidades; tipo/função (residencial, comercial ou misto) etc.

As considerações finais compõem o capítulo seis, onde se pretende sintetizar os resultados na tentativa de gerar reflexões importantes não restritas à área em questão, mas às áreas litorâneas de um modo geral. Afinal, no centro de Guarapari, o fenômeno se consolida como fato consumado e, por isso, se revela como um problema de difícil resolução.

2. VERTICALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO

A base teórica desta pesquisa tem como principal fio condutor a verticalização, fenômeno intrínseco ao processo de urbanização e que por estar associado à expansão e morfologia urbana possui interrelações importantes com a produção capitalista, a divisão do trabalho, a teoria do valor, a luta de classes, a segregação espacial, a gentrificação e demais processos característicos da produção social do espaço urbano, suas crises, conflitos e especificidades.

Com o objetivo de tornar mais coesa a organização das ideias, optou-se por subdividir esta revisão em quatro partes. A primeira é reservada à apresentação do conceito de verticalização na teoria da geografia.

No segundo momento, haverá uma reflexão sobre a participação do Estado na verticalização do espaço urbano, pois como observado, trata-se de um agente de fundamental importância para a compreensão da produção do espaço urbano.

No terceiro, uma síntese relacionando alguns dos estudos de caso que consideramos mais relevantes sobre o tema verticalização elaborados no Brasil principalmente aqueles trabalhos que apresentam similitude com o contexto de nossa área de estudo, isto é, verticalização em cidades litorâneas.

No quarto momento, haverá uma discussão sobre a “segunda residência” como indutora da urbanização de áreas litorâneas, que possui um significado de fundamental importância no caso específico da verticalização em Guarapari.

2.1 – O conceito de verticalização na pesquisa urbana em geografia: breve apresentação.

Esta pesquisa vai privilegiar a abordagem sobre a verticalização na ciência geográfica, embora, conforme recomendado por Souza (1994) seja indispensável levar em consideração os trabalhos desenvolvidos em outras disciplinas. No entanto, a verticalização surge como objeto de investigação na

geografia brasileira nos estudos urbanos sobre uso do solo, como é possível perceber na dissertação de mestrado da professora Odette Seabra (1979) “*A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano*”. Neste caso o termo muralha se refere ao conjunto adensado de edifícios na orla santista no litoral paulista. A presença do termo verticalização no trabalho da autora é rara, todavia Seabra apresenta os elementos relacionados à produção e acumulação capitalista do espaço urbano, especificamente no que diz respeito aos edifícios à beira mar dando assim, importantes subsídios para demais pesquisas sobre verticalização, sobretudo a verticalização litorânea apontando algumas das consequências perversas deste fenômeno.

Essa exploração de caráter mercantil e cujos efeitos tem sido predatórios encontrou rapidamente seus limites na medida em que, tanto a possibilidade de uma vista para o mar, assim como a possibilidade de usufruir de brisas marítimas e até mesmo o simples banho de mar, foram se tornando cada vez mais restritivos em consequência do padrão de uso do solo vigente nesta fração do espaço santista. Assim, a vista para o mar, as brisas marítimas têm os moradores que usufruem e habitações com frente para o mar. (SEABRA, 1979 p.13)

Também é de fundamental importância destacar os trabalhos sobre verticalização desenvolvidos pela professora Maria Adélia Aparecida de Souza, esta que diz ter iniciado seus estudos sobre a temática em 1980. A autora desenvolveu inúmeros estudos na temática urbana, alguns em parceria com Milton Santos.

Sua principal obra teórica sobre a verticalização é “*A Identidade da Metrópole*” (1994), que se constitui como base de grande parte dos estudos sobre verticalização no Brasil, também por pesquisadores de diversas áreas como na arquitetura, nas ciências sociais, administração, economia entre outras. Um destaque importante é a contribuição marcante da arquiteta e urbanista Nádya Somekh, esta que é uma das pioneiras no estudo sobre o assunto no Brasil e também por isso é muito citada em pesquisas sobre este tema. A obra “*A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador – São Paulo 1920-1939*” (de 1997 e reeditada em 2014) é resultado de anos dedicados à pesquisa sobre verticalização. Foram vários trabalhos que precederam esta obra que vão desde artigos científicos passando por sua dissertação de mestrado e tese de

doutorado. Na maioria das vezes Somekh esteve sob orientação de Maria Adélia de Souza. Por conta desse arcabouço teórico, recorrer à Somekh e a Souza para entender a verticalização no Brasil é uma premissa básica e obrigatória.

A obra de Somekh descreve o primeiro período de verticalização da cidade de São Paulo, na qual destaca o papel do Estado como agente produtor do espaço, por meio principalmente das legislações urbanísticas. A autora também chama a atenção sobre como o urbanismo, e neste caso o urbanismo paulistano, tem excluído a questão social de sua ótica. Assim, Somekh denomina esse urbanismo “modernizador” em contraponto a caracterização de moderno ou modernista.

O urbanismo moderno tem como objetivo central a cidade, o plano como instrumento principal e a questão social como discurso. O urbanista modernista propõe a transformação efetiva da sociedade e das desigualdades sociais. O urbanismo modernizador simplesmente se enquadra no projeto de acumulação de capital e nas leis coercitivas da competição que prevê inovações constantes. O espaço urbano, entendido como máquina, produz valor. (SOMEKH 1997 p.38-39)

Para Paul Singer o trabalho de Somekh (1997 e 2ª ed. 2014) *“Procura inserir o que denomina “urbanismo modernizador” no contexto econômico e social em que ele surgiu, bem como na dinâmica da urbanização que procurou ao mesmo tempo entender e dominar.”* Este comentário Singer faz na orelha da capa da 2ª edição da obra de Somekh, Singer ainda destaca que a grande contribuição deste trabalho *“É o resgate da noção de conflito em uma questão que antepõe a livre iniciativa individual à intervenção normativa e restritiva do Estado [...] parte do reconhecimento da diversidade de interesses e interpretações do que é o comum, o bom e o belo.*

Somekh (1997) definiu a verticalização como *“a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”*. Para complementar este raciocínio:

A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento. (SOMEKH 1997 p.20)

A autora destaca que iniciou este trabalho a partir de um questionamento surgido durante sua pesquisa de dissertação de mestrado *“qual foi a lógica que presidiu a construção de uma cidade verticalizada, mas, ao mesmo tempo, pouco adensada?”* Era a busca por uma explicação de algo que, para ela, naquele momento, parecia contraditório.

Se por um lado, constatava a forma vertical da cidade, por outro lado, se deparava com uma legislação que limitou os coeficientes de aproveitamento do solo urbano, freando seu adensamento. Qual foi a lógica que presidiu a construção de uma cidade verticalizada, mas, ao mesmo tempo, pouco adensada?

Era contraditório que o Estado, enquanto legítimo representante das classes dominantes, reduzisse a possibilidade de multiplicação do solo urbano, tão necessária ao desenvolvimento da indústria da construção civil.(SOMEKH, 1997 p.13-14)

A hipótese levantada pela autora para explicar a aparente contradição consistia no favorecimento dos proprietários fundiários, segmento da importante classe dominante e, portanto, também representado pelo Estado. Este é um indicativo do papel ativo do Estado na dinâmica do processo de verticalização que será abordado mais adiante, ainda neste capítulo.

Analisando a evolução temporal da legislação urbanística e fazendo um levantamento dos registros de elevadores na cidade de São Paulo, Somekh desenvolve seu trabalho que tece críticas ao modo desigual que a cidade se expande, pois para ela *“a verticalização de São Paulo, que poderia se constituir numa solução para o barateamento das condições de moradia”* não trouxe isso como consequência e segundo a autora, trata-se de um, *“fato que não é explicado nem pelas suas dimensões nem pela localização exclusiva nos terrenos mais caros da cidade”*. Essa contradição exposta leva a seguinte advertência:

É incorreta também a afirmação de que a verticalização ocorre em áreas já servidas de infraestrutura. As frações do capital têm estratégias diferenciadas de valorização e, portanto, de localização. Esse fato explica a constatação do duplo processo de verticalização, um de reprodução dos espaços valorizados, outro de expansão para novas frentes de valorização e, portanto em terrenos mais baratos.(SOMEKH 1997 p. 160)

A advertência acima revela o papel da verticalização na especulação imobiliária reproduzindo o espaço urbano de forma desigual, intensificando a segregação espacial, o que se confirma na alegação de que

“o urbanismo, ou o chamado planejamento urbano que tem a questão social incluída apenas no discurso, pode ser assim considerado (modernizador), uma vez que não busca soluções efetivamente redistributivas”(Somekh 1997 p.161).

Revelando uma face militante a autora finaliza seu texto atribuindo aos profissionais de urbanismo a missão de elaboração de novas propostas de apropriação da cidade e a luta por uma cidade mais justa.

A obra de Souza (1994) faz uma abordagem da verticalização em São Paulo a partir de reflexões sobre a renda e valorização da terra, a identificação dos agentes e a ação do Estado.

Ainda que recentemente, acreditava-se que o processo de urbanização materializava-se na produção das coisas que constituíam um espaço chamado de “cidade”, que era o lugar da esperança dos pobres, o lugar da individualidade e do anonimato. Nossa hipótese, no entanto, foi a de que antes de se constituir no lugar das coisas, produzir esse mesmo lugar passou a ser um alvo extremamente interessante para o modo de produção capitalista: daí a estratégia do capital nas suas múltiplas aparências, reflexões sobre a renda e valorização da terra, a identificação dos agentes, a ação do Estado. (Souza 1994 p. 244)

Dialogando com a obra de Somekh, aponta que para se compreender a metrópole se faz necessária a compreensão do processo de verticalização que é um fenômeno intrínseco ao processo de urbanização. Faz parte do que ela chama de espaços metropolitanos produzidos e apropriados, ou seja, “*o espaço produzido, o espaço construído, a paisagem que resulta desse processo*”. (1994 p.23).

Caminhando na mesma direção, Macedo (1987, p.09) descreve que:

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando [...] maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento de seu potencial de aproveitamento.

Complementando esta abordagem, Costa (2000 p. 33) aponta que:

A verticalização tem-se caracterizado como um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço.

Souza (1994) ainda trata a verticalização como uma identidade do processo de urbanização brasileiro, que diferentemente da maioria dos outros cantos do mundo teve destinação prioritária à habitação, principalmente a partir da segunda metade do século XX. A partir deste entendimento da verticalização do espaço urbano se revela um fenômeno que no Brasil:

É um processo inusitado por seu ritmo e sua amplitude; É um processo que se passa num país novo e dominado; É um fenômeno *sui-generis*, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação. (Souza 1994 p. 135)

A verticalização em algumas cidades brasileiras representou uma nova forma de morar – em apartamentos - e ao considerar as especificidades da verticalização brasileira, a autora adverte que o fenômeno deve ser analisado por meio de bases teóricas próprias

O que chama a atenção, nessa especificidade, é que a temática evidencia um aspecto importante de investigação para fundamentar uma teoria da urbanização brasileira. Nossa urbanização não pode e não deve continuar sendo explicada por teorias alienígenas (Souza 1994 p. 244)

Com essa advertência a autora chama atenção para a importância do trabalho empírico em geografia urbana no Brasil.

A geografia deve sempre se referir a realidade concretas. O texto e o contexto geográficos apresentam materialidades. A geografia trata da evidência do real-concreto, que é histórico, e tem sempre um lugar (sítio e situação) no espaço geográfico. Neste sentido, a teoria geográfica implica necessariamente uma referência empírica. Esta é, indiscutivelmente, um instrumental metodológico essencial da geografia. (Souza 1994 p. 244)

No desenvolvimento de seu raciocínio, a autora ainda faz a seguinte reflexão:

As abstrações, embora consideradas geográficas, carecem de referencial empírico (histórico), do qual se vale a geografia para explicar o seu objeto – o espaço geográfico, que é também histórico. Valho-me, nestas reflexões, de uma assertiva de Michelet, sugerida por Braudel: “Tudo é solidário com tudo, tudo está mesclado em tudo” (1989 p.13). O teórico-empírico é atributo do método geográfico. É exatamente a relação que se estabelece entre forma, conteúdo, espaço e estrutura (evidências interdisciplinares) que explica o espaço geográfico. (Souza 1994 p. 244)

Por isso é importante analisar as leis, o contexto econômico, político, social etc. quando se desenvolve um trabalho em geografia urbana que trata da produção do espaço urbano, alguns objetivos só são alcançados por meio de estudos de caso. Inclusive, ainda neste capítulo, mostraremos um levantamento sobre os trabalhos feitos no país que possuem a verticalização como objeto principal de análise.

Para Mendes (2009 p.18):

Vários são os trabalhos que discutiram o tema, entre eles: *Dialectique de l'absurde*, de Manfredo Tafuri (1975), *Edifícios altos no Brasil*, de Sylvia Fischer (1994), *A identidade da metrópole*, de Maria Adélia de Souza (1994), *Form follows finance*, de Carol Willis (1995), e *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, de Nadia Somekh (1997). Essas obras forneceram significativos pontos de complementação.

O autor supracitado desenvolveu e coordenou uma série de estudos sobre a verticalização tendo diversas publicações sobre o tema (1992, 2002, 2003, 2009, 2011 etc.). Para o Mendes (1992, p.32) a verticalização é:

Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além, da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana.

Passados alguns anos de pesquisa sobre o tema, Mendes requalifica o conceito da seguinte forma:

O processo de verticalização modifica o espaço urbano, redefinindo o valor e o uso do solo e alterando as relações sociais entre os homens e o meio ambiente urbanizado. A relação social, que é estabelecida

pela verticalização, está intimamente ligada à ideia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade. Verifica-se também que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço onde se instala. (MACHADO e MENDES, 2003, p. 81)

O professor Júlio César de Lima Ramires aponta que a verticalização é:

“como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes autores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades”. (RAMIRES 1998, p.98).

Assim, embora seja recorrente a associação entre a verticalização e fenômeno metropolitano Ramires (1998, p.102) sublinha a sua manifestação em entidades urbanas dotadas de escala e magnitude que não somente característica de metrópole.

Apesar de concordarmos com SOUZA (1989) acerca da relação da verticalização como parte intrínseca dos espaços metropolitanos, devemos destacar, entretanto, que este processo é um fato que se desenrola em diferentes contextos urbano, e os diferentes trabalhos consultados confirmam essa assertiva.

No Brasil, em geral, a expansão urbana tem seu início de forma horizontal, principalmente com surgimento de espaços degradados como as favelas ou com a construção de algum empreendimento de grande porte que possa gerar uma intensa interferência nas centralidades preexistentes no lugar, como *Shoppings*, Centro de eventos, Centros universitários etc.

As cidades não crescem apenas porque são "lugares centrais", "lugares do emprego e da indústria" ou do "exército de reserva". As cidades crescem porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesses nelas envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado. (SOUZA p.246)

Como será reforçado no que segue, a verticalização, via de regra, é um processo que se desenvolve posteriormente à expansão da mancha urbana, e

sua disposição no espaço não se dá necessariamente sob uma lógica única. Esse processo não se desenvolve necessariamente primeiro nas áreas centrais e depois se expande. A expansão do espaço verticalizado obedece às condições impostas pelos principais agentes imobiliários que possuem o maior poder político e econômico, estes que são muitas vezes determinantes na produção da valorização comercial de uma área, inicialmente “sem valor comercial”. Isso significa que a verticalização também é um processo que altera a dinâmica espacial de um lugar, inclusive no que diz respeito às centralidades que para Sposito (2013 p. 73) a centralidade “*não é um lugar ou uma área da cidade, mas sim, a condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar*”. A mesma autora também explica que “*as áreas centrais são assim, espaços que ancoram a constituição de centralidades, mas não são a mesma coisa que elas*”. É bom deixar claro que o conceito de centralidade é muito amplo e não haverá espaço nesta pesquisa para trabalhá-lo de forma mais consistente.

Todavia a verticalização nem sempre é um resultado da centralidade, mas muitas vezes ela influencia e até gera novas centralidades. Exemplo: Uma área central pode ser tão valorizada e ter diversas restrições legais ao ponto de inviabilizar economicamente a sua verticalização.

No outro extremo uma área afastada, mas localizada às proximidades de um importante eixo rodoviário que venha passar por um intenso processo de verticalização - impulsionado por interesses políticos e econômicos diversos – tende a ter uma densidade populacional residente tão significativa ao ponto de, nesta nova área, haver como resultado uma nova centralidade.

A construção de edifícios realiza, ao mesmo tempo, acumulação e reprodução, pois “*multiplica restringindo a posse do espaço urbano a poucos, em valor de uso e valor de troca – surgimento do habitat burguês*” (SOUZA 1994), um indicativo da acentuação da segregação residencial associada à dinâmica do processo de verticalização, sendo a segregação residencial também uma consequência da centralidade.

Ainda, a mesma autora destaca, nesse sentido que, “*é imprescindível a vontade da classe média de possuir um certo espaço. É mais ou menos como o valor de uso. É preciso que ele exista para que o valor de troca exista*” (SOUZA

1994 p.130), e esse valor de uso muitas vezes se revela no fator locacional. Este que endossa a “renda de monopólio” que pressupõe uma localização privilegiada como restaurantes em aeroportos, lanchonetes em rodoviárias, apartamentos de frente para o mar etc.

Se considerada um fenômeno urbano caracterizado pela possibilidade da multiplicação de solos sobrepostos, pode-se concluir que a verticalização, em si, representa a materialização da lógica de acumulação e reprodução no bojo da produção do espaço urbano, não só pelo aspecto tecnológico, mas pela aderência aos processos acumulativos do capitalismo.

As cidades brasileiras [...] passam [...] por um drástico processo de crescimento e renovação urbana. A verticalização é com certeza uma das grandes responsáveis por esta transformação e portanto, pela criação de novas morfologias e formas de comportamento urbano (MACEDO. 1991, p.68)

Os impactos da verticalização não se restringem à possibilidade de reprodução do capital no mercado imobiliário, pois a concentração de edificações interfere na paisagem e na circulação atmosférica; no sombreamento ou na iluminação por reflexo das fachadas espelhadas; na morfologia urbana, no modo de vida das pessoas; pode segregar, promover gentrificação; interfere na concentração e no fluxo de pessoas, veículos, na localização dos estabelecimentos comerciais e disponibilidade dos serviços etc.

O processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma, também, o espaço urbano, criando novas espacialidades (MENDES, 1992 p.32 ; GIMENEZ, 2007 p.80)

A verticalização gera um aumento nas pressões por demanda de recursos naturais, energéticos, de serviços públicos, é sem dúvidas uma representação, uma expressão da pós-modernidade, e assim uma representação da sociedade capitalista urbano-industrial.

Sendo assim, a produção do espaço urbano é algo influenciado pela produção capitalista, sob a perspectiva de acumulação, da renda da terra, da especulação imobiliária etc. É possível afirmar que a verticalização se dá por que

um lugar possui um valor, seja ele qual for, na maioria das vezes determinados pelas ações dos produtores imobiliários, que são agentes produtores do espaço dotados de grande poder político. Por se tratar de um fenômeno urbano é importante um destaque sobre o que é o “espaço urbano” que aqui pode ser entendido como em Corrêa (1989 p.11):

“é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação desses agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de que dela emergem”.

Esta constatação, sugere condução a reflexões que poderiam contemplar o questionamento que existe em relação ao porquê da ocorrência do fenômeno “verticalização” em um lugar e não em outro; ou por que ser mais intenso em um setor da cidade e não em outro? O próprio ponto de partida da obra de Somekh (1997) traz reflexão similar “*qual foi a lógica que presidiu a construção de uma cidade verticalizada, mas, ao mesmo tempo, pouco adensada?*”. O consumo do espaço e, muitas vezes, a valorização simbólica do lugar colaboram de forma decisiva na intensidade da ocorrência desse fenômeno urbano. Vale destacar que valorização de um lugar é produzida socialmente e por agentes de diversa natureza, poder e posição social. Aqueles que detêm o poder se utilizam do Estado para satisfazer suas expectativas. Daí a importância de se compreender a participação do Estado nessas relações.

2.2 – A participação do Estado na verticalização do espaço urbano.

Entende-se que seria muito difícil analisar o processo de verticalização sem levar em consideração o papel do Estado, uma vez que é ele quem legitima a apropriação do espaço e o conjunto de regras de sua exploração, produção, re-produção, uso e ocupação etc. Quando não age diretamente se posiciona de modo submisso aos interesses do capital representado pelos grandes agentes imobiliários e oligarquias locais e/ou regionais.

Machado e Mendes (2002, p. 70) argumentam que o Estado

é comandado pela elite possuidora do poder político ou econômico, ou de ambas, a qual direciona o Plano Diretor – Lei de Uso do Solo, dentre outras leis -, para benefício próprio ou para terceiros em trocas de favores; e entre essa elite estão agentes privados que usam de seu poder para burlar ou modificar a legislação. Ou seja, o poder público é representado por pessoas, classes sociais, com ideais e ideias diferentes, as quais vão legislar normalmente em benefício próprio ou dirigido a terceiros, e este poder nunca será neutro, alterando-se de quatro em quatro anos (MACHADO; MENDES, 2002, p. 70).

O poder econômico gera poder político que retroalimenta o poder econômico perpetuando o ciclo vicioso e aumento das desigualdades internas.

Para Corrêa (1989 p.26) a ação do Estado,

é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder [...]

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Nas pequenas e média cidades isso também acontece e pode acontecer com maior intensidade, uma vez que a fusão do poder político e econômico é favorecido pela baixa densidade demográfica e a ausência ou insuficiência de forças opositoras.

Para Somekh (2014, p.42) “o Estado desenvolve um monopólio, constituído por regulamentos e normativas, e sobre investimentos determinantes na organização da cidade.” Sendo assim o principal agente dessa organização espacial. A autora continua:

O arranjo espacial das cidades adapta-se a suas funções. Existe uma regulação nacional compatível com o projeto global da nação. São priorizadas determinadas tarefas e se estabelecem ações para realizá-las na cidade. As mais importantes são assumidas pelo Estado. As menos importantes são deixadas para a “espontaneidade” do mercado. Do ponto de vista político, as atividades centrais, programadas como condição para o êxito do projeto nacional, são as priorizadas pelo Estado e pelas corporações.

Ao final deste exposto a autora ainda cita o termo “metrópole corporativa” utilizado por Santos em 1985 para explicar como a produção do espaço urbano

é abduzida pelo poder político e econômico das classes alta e média para gerar lucros e demais benefícios para elas em detrimento das que possuem menor poder econômico e conseqüentemente político.

Se utilizando da influência de H. Lefebvre sobre seu pensamento, lembra que o Estado “*não apenas intervém no espaço, como também o produz de forma policiada*”. Desenvolvendo este raciocínio, Somekh (2014, p.43):

A história do urbanismo e do planejamento urbano nasce da necessidade de controle do conflito de classes nas cidades [...] o discurso teórico, através da ação do Estado, serve para iludir a classe trabalhadora, levada a acreditar que a intervenção do Estado se presta efetivamente para a melhoria de suas condições de vida. A realidade é outra. O mercado da terra urbana, atuando de modo imperfeito, demanda a ação do Estado para liberar a terra para investimentos mais lucrativos.

Nas cidades pequenas e médias este controle nas áreas mais centrais pode ser ainda maior. Dentro dessa lógica de poder político local cito de um episódio recente relacionado a uma rede de supermercados sediada na Região Metropolitana da Grande Vitória. A empresa adquiriu um terreno na região central de uma cidade média (Aracruz) que possui aproximadamente 100 mil habitantes. O objetivo era a construção de uma nova filial. Foram quatro anos de espera para que fosse possível iniciar as obras. A demora teve como principal motivação o *lobby* dos empresários locais do setor supermercadista, que barrava a liberação das licenças na prefeitura.

Por conta dessa lógica do papel do Estado protegendo os interesses das elites, é possível que em muitos municípios, os PDMs não sejam elaborados de democrática, sobretudo nos pequenos e médios. Geralmente são os empresários, proprietários fundiários, políticos e profissionais contratados que produzem o documento de acordo com seus interesses econômicos, financeiros pessoais e corporativos. Exemplo: a expansão ou não de um perímetro urbano de um município depende dos interesses e acordos que esses agentes imobiliários fazem, pois, o aumento do perímetro tende a valorizar a terra para onde a expansão se destina, mas pode diminuir o ritmo da especulação imobiliária nas áreas centrais.

O processo de verticalização de um determinado lugar, não necessariamente é a apropriação do espaço, e sim, dos aparatos do Estado, neste caso a Administração Municipal; as Câmaras Municipais; a Justiça; Ministério Público; Associação de Moradores; entidades de classes e outras organizações da sociedade civil como a CDL – Câmara de Dirigentes Lojistas, SINDUSCON -Sindicato da Indústria da Construção Civil; o CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (dominado pelos engenheiros civis); CAU – Conselho Regional Arquitetura e Urbanismo; CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis; ONGs bancadas pelo empresariado local etc.

Esta constatação só é viável quando se trata de um Estado apropriado pelo poder do Mercado, é quando o poder econômico tem mais voz que o poder popular. Onde a participação popular é mais ativa, militante, o Estado tende a dar mais atenção ao povo do que ao mercado.

2.3 – Estudos de Caso sobre a verticalização em algumas cidades brasileiras.

Por se materializar no espaço e ser um caro símbolo da produção social (urbano-industrial) do espaço, a verticalização despertou interesse de pesquisadores urbanos, suscitando grande número de estudos de caso.

Tanto os estudos pioneiros, quanto os mais recentes desenvolvidos no Brasil são estudos de caso. A obra teórica de Souza (1994) tem como subtítulo “A verticalização em São Paulo, ela faz um “estudo teórico” sobre uma base material, experimental, empírica, um estudo de caso, e Souza não estava sozinha, o trabalho de Somekh (1997) possui o seguinte recorte espaço-temporal: “São Paulo 1920-1939”. O trabalho de Seabra (1979) discutia a questão em Santos – SP. Gomes (2009) trabalhou a verticalização Litorânea; Töws e Mendes (2002) trabalharam a verticalização em algumas cidades médias do Brasil. Campos Junior (2002) trabalhou a produção imobiliária no centro de Vitória – ES.

Muitos estudos de caso foram e ainda continuam sendo desenvolvidos no Brasil, pois é uma forma de entender localmente essas transformações espaciais geradas por tal fenômeno sobre o qual já se advertiu várias vezes que não ocorre da mesma forma em lugares distintos tal como já destacado aqui e por Souza (1994 p. 244) quando ela trata da importância do trabalho empírico *“A geografia deve sempre se referir a realidade concretas. [...] trata da evidência do real-concreto[...] Neste sentido, a teoria geográfica implica necessariamente uma referência empírica.”*

O professor Júlio César de Lima Ramires (1998) fez um levantamento sobre as características comuns nos estudos da verticalização das cidades brasileiras, no qual destaca alguns pontos de consenso entre as ideias apresentadas por diversos autores que são: 1- A questão da modernidade; 2-Técnica, espaço e verticalização; 3-Impactos nas estruturas internas da cidade; 4-Legislação urbana e verticalização; 5- Incorporação imobiliária e verticalização; 6- Etapas da verticalização. Estes resultados são um auxílio bem pertinente na condução dos estudos sobre verticalização. O mesmo autor em parceria com Eduardo Rodrigues Gomes, também da Universidade Federal de Uberlândia produziu um texto intitulado “Verticalização Litorânea: uma análise preliminar”. Gomes também produziu um livro intitulado “A Geografia da Verticalização Litorânea em Vitória: Bairro Praia do Canto. Onde realiza uma discussão teórica sobre o tema dialogando com Somekh, Souza, Correa, Costa entre outros. Nesta obra o autor aborda o processo de verticalização em Vitória-ES na região específica do bairro Praia do Canto, uma área nobre da capital capixaba.

Gomes (2009) realizou um levantamento por meio de um mapeamento, através de uma distribuição espaço-temporal da verticalização, no período de 1970 a 2000. O autor apontou o papel do marketing imobiliário na promoção da valorização dos empreendimentos, destacando como as propagandas lançaram mão da exploração de certos atributos locacionais do bairro tais como a proximidade com o mar, boa infraestrutura e serviços públicos etc. além dos atributos ligados às comodidades dos próprios empreendimentos como equipamentos de lazer e segurança e os aspectos arquitetônicos.

No trabalho do autor fica clara a estratégia de venda das construtoras a partir da ideia de que morar em um “senhor apartamento” perto do mar significaria qualidade de vida plena para o resto da vida, algo realmente exclusivo aos poucos privilegiados pelo poder econômico.

Para Gomes (2009 p.251):

O estágio de desenvolvimento que chegou a verticalização na Praia do Canto reflete e retrata a acentuação do processo de segregação socioespacial no espaço urbano desse bairro, também deixando implícito que o edifício residencial apresenta-se com uma forma de moradia cada vez mais seletiva.

O apontamento acima feito pelo autor destaca o caráter segregador da verticalização litorânea no bairro Praia do canto em Vitória-ES e pode servir de referência para outros estudos sobre o tema. No entanto o autor não se aprofundou na discussão sobre a influência da legislação urbanística no desenvolvimento desse processo no bairro e ele mesmo justifica essa ausência por considerar que isso já havia sido realizado por Caser e Conde (1994) e Mendonça (2001), todos arquitetos urbanistas.

Um diálogo mais profundo com Gomes será observado no capítulo 4, pois esta pesquisa é parcialmente apoiada na metodologia desenvolvida na pesquisa deste autor.

Töws (2009) conduziu um estudo que aborda a verticalização em cidades médias destacando vários aspectos sobre o tema, pois apontou que o fenômeno urbano em questão não é uma exclusividade das metrópoles. Por ser uma representação da pós-modernidade, sua presença pode ser, em certa medida, uma representação simbólica em cidades médias de uma perspectiva de poder e o progresso.

Töws (2010) desenvolveu uma dissertação que investigou via legislação urbana, o processo de verticalização, buscando identificá-la como instrumento de regulação, produção e condicionante espacial da verticalização bem como estudou o papel dos agentes nas cidades de Londrina e de Maringá no estado do Paraná.

O autor tinha como objetivo compreender geograficamente como a legislação urbanística influenciou a produção da verticalização nas cidades de Londrina e Maringá - PR. Realizou assim, um resgate das leis de zoneamentos vigentes nas cidades para também entender o papel dos agentes produtores do espaço urbano, em especial relacionados à verticalização.

Ao final de seu trabalho, comparou o processo ocorrido em Maringá com o processo ocorrido em Londrina, buscando identificar as particularidades e peculiaridades dos respectivos processos.

Há uma quantidade significativa de estudos de caso sobre o tema produzidos no Brasil que não foram apreciados por esta pesquisa, pois são muitos e a maioria com o mesmo aporte teórico.

Queiroz e Costa (2017) fizeram um levantamento dos trabalhos que tinham como principal temática a verticalização. Eles se basearam também nos trabalhos de Ramires (1998) e Töws (2009). Verificaram que os estudos sobre a verticalização no Brasil começaram em São Paulo na USP no início da década de 1980 e tinham como área de estudo a própria capital paulista. Os autores dividem os estudos sobre verticalização das cidades em três períodos: década de 1980; década de 1990 e início do século XXI.

Na década de 1980 os trabalhos se restringiram à verticalização em São Paulo, nas áreas de História, Arquitetura e Urbanismo, e Geografia, sendo todos defendidos na USP. Na década de 1990 os trabalhos passaram a analisar as cidades médias, assim como, cidades das regiões Sul, Norte e Nordeste do Brasil, tendo o primeiro trabalho na área de Administração, e inclusive as primeiras pesquisas defendidas fora da USP. (QUEIROZ e COSTA, 2017 p.42).

Desde a década de 1980 o número de publicações sobre verticalização vem crescendo e na década de 1990 os estudos passaram a se ocupar também das cidades médias, uma vez que o fenômeno se intensificava em muitas delas. Vale ressaltar que a expansão dos programas de pós-graduação para além das grandes metrópoles brasileiras fomentou a produção de pesquisas sobre várias temáticas, principalmente os estudos de caso pelos quatro cantos do país

“a pós-graduação no país tem passado por notável expansão, além de ampliar muito sua abrangência quanto a áreas de conhecimento. Formalmente instituída em meados dos anos 60, dez anos depois, o número de cursos na pós-graduação brasileira já caminhava para um milhar”. Ele ainda afirma que [...] 15 anos mais tarde, no início dos anos 1990, esse número já ascendia a quase 1.500, abrangendo todas as áreas do conhecimento. (VELLOSO, 2004, p. 20 *apud* MORITZ et al. 2013, p.20)

O número de pesquisas no Brasil, em praticamente qualquer área, cresceu de forma exponencial, no que diz respeito à verticalização, o levantamento feito por Queiroz e Costa (2017 p.42) demonstra que:

Juntando dissertações e teses, só nesse início do século XXI, já foram publicados 55 trabalhos, ou seja, mais de três vezes o número de estudos do século XX (15 dissertações ou teses). Sendo que em 2015, na metade desta década, já se chegou a 25 trabalhos, quase a quantidade de pesquisas realizadas na década anterior (30 dissertações ou teses).

Esse levantamento demonstra um aumento da importância da ao tema nos últimos anos e no parágrafo seguinte os autores revelam que:

Considerando todos os trabalhos levantados, 51 dissertações e 19 teses, constatamos que a maioria dos estudos foram defendidos na USP (22), na Mackenzie (11) e na UEM (6). A USP destaca-se pelo seu pioneirismo nas décadas de 1980 e 1990, com trabalhos nas áreas de Geografia e Arquitetura e Urbanismo. A Mackenzie tem se destacado neste século XXI com estudos sobre a verticalização na cidade de São Paulo, na área de Arquitetura e Urbanismo. E a UEM, conjuntamente nessas primeiras décadas do século XXI, vem se destacando nas pesquisas sobre a verticalização nas cidades do Paraná, na área de Geografia. Tal fato reflete nas cidades mais contempladas nesses estudos, a saber: São Paulo (20 vezes), Maringá (6) e Londrina (6). Como também, reflete nas áreas de conhecimento com maior destaque: Geografia (32 dissertações ou teses) e Arquitetura e Urbanismo (28). (QUEIROZ e COSTA, 2017 p.42).

Assim como o número de trabalhos sobre o tema cresceu, também cresceu o número de edifícios, dentro e fora das metrópoles nacionais. Em alguns centros de menor influência o crescimento do número de edifícios é, em geral, relativamente maior, no entanto, este constitui num dado de difícil mensuração, pois os censos imobiliários nas cidades médias são instrumentos recentes e o levantamento sistemático dessas informações é penoso. No entanto, há possibilidade de sua confirmação utilizando metodologia mais simples que seria a análise da evolução da verticalização por meio de fotografias

ao longo dos anos ou décadas, o que significa analisar, por meio de fotografias nas perspectivas horizontal, vertical e oblíqua, fotografias em solo e/ou aéreas, fotografias novas e velhas, a evolução espaço-temporal da paisagem urbana.

A paisagem não se cria de uma só vez, mas por acréscimos, substituições; a lógica pela qual se fez um objeto no passado era a lógica da produção daquele momento. Uma paisagem é uma escrita sobre a outra, é um conjunto de objetos que têm idades diferentes, é uma herança de muitos diferentes momentos. Daí vem a anarquia das cidades capitalistas. Se juntos se mantêm elementos de idades diferentes, eles responder diferentemente as demandas sociais. A cidade é essa heterogeneidade de formas, mas subordinada a um movimento global. (Santos, 1988; 2008, p. 72-73)

Essa passagem nos permite compreender esta possibilidade metodológica, pois segundo Carlos (2007, p. 33):

A ideia de paisagem na perspectiva geográfica, liga-se ao plano do imediato, aquele da produção do espaço analisado como produto das transformações que a sociedade humana realiza a partir da natureza em um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas sob múltiplas formas de uso, seja através da construção da moradia, do lazer, das atividades de trabalho. Isto porque a natureza transformada pela ação humana, ao longo de uma série de gerações, surge enquanto modos de apropriação visíveis na paisagem, reproduzindo a história e a concepção do homem sobre o morar, trabalhar, viver. A paisagem, por sua vez, contém mistérios, beleza, sinais, símbolos, alegorias, tudo carregado de significados; memória, que “revela múltiplas impressões passadas” imagens impregnadas de história.

Queiroz e Costa (2017) sugerem que as próximas pesquisas relacionadas sobre o processo de verticalização das cidades deveriam enfatizar a dimensão cultural, pois ela

abre a possibilidade de estudos sobre os sentidos da verticalização para cada indivíduo, de diferentes grupos sociais e de diversos contextos espaciais. Assim como, os significados da verticalização para as diversificadas classes sociais de espaços geográficos diferentes. Os simbolismos dessas formas urbanas, o imaginário social sobre elas, e suas representações nas mídias de comunicação e nos discursos das pessoas.

Esse encaminhamento é devido à profusão de questionamentos que surgem no bojo da dimensão cultural, mas se tratando de um contexto de uma sociedade capitalista, a produção e re-produção do espaço urbano não se

distanciará da dimensão econômica e política. Há muito a se pesquisar sobre verticalização em outras áreas, sobre tudo nas cidades que não possuem a escala metropolitana.

Recentemente estive visitando o município de Domingos Martins no interior do meu estado, este que segundo estimativa do IBGE possui aproximadamente 34 mil habitantes, já apresentando prédios com mais de quatro andares. Provavelmente há mais exemplos como este pelo Brasil ainda pouco estudado. O desenvolvimento de novas pesquisas possivelmente esclarecerá questões como esta.

2.4 - A segunda residência como indutora da urbanização em áreas litorâneas

É comum observar nos balneários brasileiros a existência de inúmeros imóveis de veraneio. Em alguns lugares há o predomínio de casas baixas de um a dois andares, em outros é comum a presença dos adensamentos verticais de prédios de apartamentos, sendo a maioria classificado como imóvel de uso ocasional ou segunda residência.

A residência secundária ou segunda residência *“é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente num outro lugar”* (TULIK, 1995, p.21). É um objeto de desejo da classe média brasileira, pois além de representar um *status* privilegiado dentro dos paradigmas da sociedade capitalista, também se configura num refúgio do cotidiano caótico e insalubre das metrópoles do Brasil. Para Assis (2003 p.110) a segunda residência:

“é um tipo de hospedagem vinculada ao turismo de fins de semana e de temporadas de férias. Apesar da sua histórica e intensa expansão em escala mundial, a segunda residência ainda é um fenômeno pouco estudado e conhecido, que padece da falta de uma base sólida de reflexões teóricas e estudos empíricos das suas mais diversas repercussões sócio-espaciais nos diferentes lugares do mundo.”

Essa afirmação de Assis indica que o tema “segunda residência” precisa ser mais estudado. Como teorizar sobre a segunda residência não é um objetivo desta pesquisa, aqui será utilizado o entendimento de que a denominação de Segunda Residência é dada aos imóveis que, segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística, são de uso ocasional, pois passam a maior parte do ano desocupados que segundo Seabra (1979) *“passam, na melhor das hipóteses, no máximo 50% do ano ocupados somados todos os finais de semana, feriados emendados e período de férias escolares”*.

A professora Odette Seabra ao apresentar sua dissertação de mestrado com o título *“A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano”*(1979) trouxe algumas preocupações sobre a verticalização sobretudo em Santos no litoral paulista. Seu trabalho é de grande importância, pois permite uma conexão que dialoga com Souza e com Somekh e ao mesmo tempo traz uma conceituação e reflexão sobre a “segunda residência”, que é um dos elementos desta pesquisa, formando assim uma base. Além de discorrer sobre a segunda residência, seu trabalho fala do uso do solo urbano; do valor da terra urbana; valor de uso e valor de troca; função balneária entre outros subtemas que estão inerentes ao processo de verticalização de cidades litorâneas.

Segundo Villaça (1998 p.181):

“As terras ao longo da orla começaram a ser privilegiadas a partir do final do século passado. Seus proprietários passaram então a ser detentores de um monopólio e sobre seus preços recaía um enorme componente de preço de monopólio. Sobre tais terras começou a incidir a demanda das burguesias para fins residenciais”.

Para Marques e Foresti (2001, p. 33):

o mar é um importante centro de referência para a distribuição e valorização da terra em áreas urbanas litorâneas. Esta distribuição considera o Mar como área de atração para as classes de uso com maior poder de benefícios socioeconômicos, devido ao aproveitamento deste como recurso turístico.

Convergindo com esses pontos, Assis (2003 p.112) adverte que *“A residência secundária pressupõe a disponibilidade de uma renda excedente, pois implica em custos com a compra do terreno, construção do imóvel [...], impostos, manutenção e meio de transporte para o deslocamento pendular”*.

Estes fatores revelam a segunda residência como um objeto da elite, classes alta e média. O mesmo autor ainda afirma que para a classe média a segunda residência é, inclusive, uma alternativa interessante, pois *“falta de maior disponibilidade financeira e de tempo livre para o aproveitamento das férias com a família em grandes viagens pelo mundo, torna a segunda residência uma importante alternativa de lazer, devido à economia de tempo (de trabalho) e, sobretudo, de dinheiro.”*

Segundo Ramires e Gomes (2002 p.100) *“o litoral vem sendo apropriado culturalmente como espaço de lazer e espaço de preservação. Essas formas de apropriação do litoral estão relacionadas principalmente com as atividades turísticas e de veraneio”*.

Pereira (2006 p.58) ao discorrer sobre as principais características do veraneio (segunda residência) destaca quatro que são: *“o estabelecimento de relações entre os lugares; a segunda residência como investimento financeiro; possibilidade de mudança de residência e estabelecimento de influências e relações políticas”*.

Dentro da primeira característica o autor explica que:

O veranista, geralmente habitante de grande aglomeração urbana, ao adquirir a segunda residência, estabelece uma relação com o lugar (mesmo que exíguas), onde a “casa” é estabelecida. Essa questão é consolidada à medida que o veranista traça um padrão regular de idas à segunda residência (principalmente, férias, fins de semana e feriados prolongados), passando a usufruir também do comércio (mercearias, lojas de material de construção civil, postos de combustível, dentre outros) e dos serviços (pedreiros, zeladores, vigias, dentre outros) estabelecidos nas localidades receptoras. (PEREIRA, 2006 p.58)

Isso também significa que a ida recorrente de um determinado grupo de pessoas a um lugar específico favorece a criação de vínculos dessas pessoas com o lugar, estes vínculos podem, em alguma medida, influenciar sobre o desejo dessas pessoas em adquirir um imóvel no lugar e assim, se sentirem parte do lugar e não um forasteiro, turista e/ou veranista etc. Dessa forma, algumas pessoas fazem até planos pensando na vida de aposentado usufruindo do lugar. Este é o caso destacado pelo autor como a terceira característica, a *“possibilidade de mudança de residência”* que quando explicada leva em

consideração os trabalhos de Tulik (2001) e Assis (2003) e assim Pereira (2006, p.59-60) explica que:

observações empíricas, evidenciam que veranistas se transformam em moradores das localidades nas quais estavam estabelecidas as suas segundas residências. Na maioria dos casos, isso é propiciado pelos seguintes condicionantes: proximidade das localidades com os centros emissores (por exemplo: espaços litorâneos próximos a metrópoles ou na metrópole); melhoria do *sistema viário*; e *características socioambientais das localidades receptoras (a tranquilidade e o acesso aos recursos naturais)*.

A venda de sonhos (a casa de praia ou o apartamento à beira mar) traz com sigilo uma imensa interferência na dinâmica e na morfologia urbana das áreas exploradas. Os agentes imobiliários, em nome do lucro são capazes de operacionalizar inúmeras manobras para controlar a posse de terras, as leis, e o mercado imobiliário na terra urbana. Dentre os estudos recentes sobre a verticalização em áreas litorâneas, o de Luiz Henrique Sedrez Correa (2016 p.295) faz o seguinte apontamento:

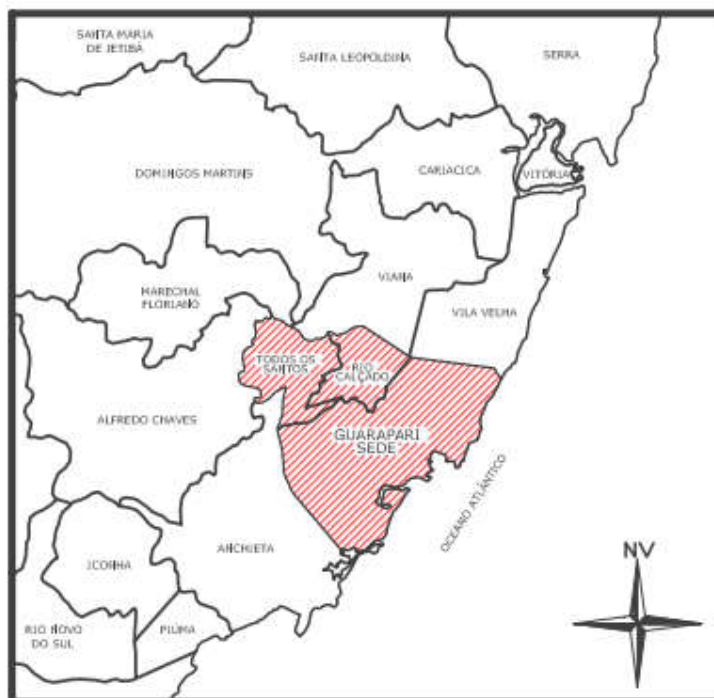
“O aumento crescente desses domicílios é resultado da associação entre o negócio do lazer e do turismo e o capital imobiliário. Logo, os investidores do setor imobiliário lucram com os novos negócios nos espaços litorâneos de lazer criando produtos e absorvendo a demanda de frequentadores da praia e/ou investidores. Assim, a lógica da segunda residência não está restrita exclusivamente ao domicílio para lazer e uso do tempo livre, mas também um negócio com alta rentabilidade.”

Os anseios da classe média e da elite geraram a demanda por impulsionar todo o processo de crescimento deste tipo de “negócio”, produto etc. fato que implica em inúmeras possibilidades de análise e enfoque de pesquisa sobre a segunda residência.

3. GUARAPARI – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Neste capítulo será apresentado um breve histórico sobre Guarapari, sobretudo referente à área central do município com a finalidade de caracterização da área estudada, relacionando seus atributos pertinentes à pesquisa e os fatos que influenciaram ao longo dos anos a produção do espaço e principalmente o processo de verticalização do centro do município.

Mapa 1 - Município de Guarapari



Fonte: IJSN

3.1- Um breve histórico sobre a cidade saúde

Antes da chegada dos europeus, Guarapari era uma aldeia indígena. Por conta das atividades jesuíticas, o lugar foi transformado num povoamento fundado pelo Padre José de Anchieta em 1585.

Percorrendo o litoral capixaba em 1569, em visita aos jesuítas que aqui se encontravam, o Padre José de Anchieta determinou a fundação de quatro aldeamentos para catequizar os índios Goitacazes, Purus, Tupiniquins e Aimorés. Entretanto, somente em 1585 é que oficialmente é fundado o aldeamento que hoje é a cidade de Guarapari. (HOFFMANN, 2005 p.23)

Ao longo do tempo outros nomes foram dados aos aldeamentos como Aldeia do Rio Verde, passando depois a se chamar Santa Maria de Guaraparim, depois Vila dos Jesuítas, Goaraparim, depois Guaraparim e, finalmente, Guarapari.

O Espírito Santo, de um modo geral, não apresentou grande desenvoltura sob o ponto de vista econômico até o século XIX. Alguns fatores podem explicar o contexto, destacam-se o sucesso de outras capitanias, sobretudo do Nordeste e a presença dos ferozes índios botocudos pelo interior da capitania do Espírito Santo, o que desencorajava os colonizadores a adentrarem a mata. Com a descoberta de ouro nas Minas Gerais ficou proibida a construção de estradas para o interior do Espírito Santo que o ligasse à província mineira. O território capixaba era uma barreira natural de defesa contra invasores. Nesse sentido, a Coroa Portuguesa também proibiu a navegação em rios que ligavam as duas províncias.

Durante os séculos XVIII e XIX, o porto de Guarapari foi um importante ponto de tráfico negreiro, isso era facilitado principalmente por conta do baixo contingente populacional; pela fraca dinâmica econômica e falta de fiscalização. Com o fim da escravidão, esta nefasta atividade deixou de existir e o porto da cidade entrou em decadência.

Mesmo com o café chegando ao Espírito Santo no final do século XIX, Guarapari não conseguiu se inserir como um importante polo produtor, pois a atividade se concentrou na região sul do estado como expansão da produção de Rio de Janeiro e Minas Gerais. Os fazendeiros mineiros e fluminenses procuravam novas terras, que fossem menos desgastadas, para aumentar a produção de café, no entanto a falta de infraestrutura local, sobretudo para o escoamento da produção dificultou uma ampliação de área ainda maior.

As ligações entre as regiões do ES eram feitas por trilhas ou pelo mar. A infraestrutura existente ligava o sul do Espírito Santo ao Rio de Janeiro, fato que justificava uma maior fatia dos lucros provenientes da venda do café aos fluminenses. Isso também explica porque o município de Cachoeiro do Itapemirim apresentou, durante um tempo, dinamismo econômico maior do que o da capital Vitória.

Campos Júnior (2002. p. 31) destaca a configuração do espaço territorial do ES dividido em três regiões distintas, que não se ligavam por meio do principal modal terrestre da época que era o ferroviário. A região sul era polarizada por Cachoeiro de Itapemirim, a região central, por Vitória e a norte, por São Mateus. A comunicação entre essas cidades se dava por transporte marítimo.

Este isolamento terrestre de Guarapari por tanto tempo começou a ser quebrado com o descobrimento da areia monazítica. Esta só foi descoberta no final do século XIX, em 1898 e, oito anos depois, foi instalada na cidade a Société Minière Industrielle Franco-Brasilienne, uma empresa franco-brasileira que deu início a atividade de extração das areias, que inicialmente tinha como finalidade a produção de lâmpadas a gás na Europa utilizando o elemento tório presente nas areias.

Mesmo com o início da atividade de extração de areia, era a pesca que garantia boa parte do sustento do povo de Guarapari nos primórdios do século XX. A grande mudança no aspecto econômico se deu a partir da intensificação da atividade extrativista de areia, sobretudo com a fundação da empresa MIBRA (Monazita Ilmenita do Brasil) [1937]. Ela não foi a primeira e nem a única do ramo, mas foi a mais importante da história do município e tinha na figura de seu fundador Boris Davidovich, um homem poderoso, bem relacionado e com muitos negócios, alguns um tanto quanto obscuros.

As areias extraídas em Guarapari passaram a ter como destino os Estados Unidos para fins bélicos, pois a radioatividade de alguns elementos poderia ser utilizada na produção de energia e até bombas nucleares, afinal de contas, a partir do tório é possível chegar ao Urânio-233

É aí que a monazita brasileira assume papel estratégico para os EUA. Os americanos já dominavam a fissão do U-233 e o envio da areia que já acontecia há anos se intensificou ainda mais. O alto escalão político do governo de Franklin Roosevelt tratou de negociar com o governo de Getúlio Vargas para conseguir o embarque do maior volume possível de monazita para os Estados Unidos. O maior ponto de extração era Guarapari. Para tanto foram enviados embaixadores e comissários americanos para conversar diretamente com assessores e ministros de Vargas. A maior parte das visitas está documentada no livro oficial do

Projeto Manhattan, disponível para consulta no site das Forças Armadas americanas.

(LOPES e BOURGUIGNON, 2015 Disponível em: <<https://especiais.gazetaonline.com.br/bomba/>> Acesso em: 06 set 2017.)

A atividade extrativista poderia ter gerado bastante riqueza para o município na época, no entanto o que houve foi um saque, pois os exploradores do recurso pagavam alíquotas extremamente baixas de impostos e ainda não contabilizavam boa parte da areia enviada para o exterior.

Figura 1 - Reportagem denunciando a exploração de areia em Guarapari



Fonte: Tribuna da Imprensa 1956

Jornais importantes do país denunciavam a corrupção e os desmandos de Boris Davidovich.

Figura 2 - Trecho de reportagem que denuncia a corrupção na fiscalização da extração de areia em Guarapari.



Fonte: Tribuna da Imprensa (RJ) jul. 1956.

A fiscalização era precária e muitas vezes era comprada por pessoas como o Boris Davidovich. Este que possuía uma forte influência política dentro e fora do Brasil.

Figura 3 - Boris Davidovich durante depoimento na CPI atômica.



Fonte: Tribuna da Imprensa (RJ) jul. 1956.

Boris era origem russa, mas naturalizado brasileiro e com passaporte diplomático fornecido pelo Itamaraty, ainda se dizia naturalizado americano e

francês (posteriormente ele negou possuir essas duas últimas cidadanias). O magnata chegou a ser chamado de “Barão da Monazita” explorou de forma indiscriminada as areias de Guarapari por mais de trinta anos e acabou sendo denunciado pelos seus desmandos, principalmente quando começou a disputar o monopólio da extração de areia no Brasil com Augusto Frederico Schmidt, homem muito próximo de Juscelino Kubitschek, presidente do Brasil entre 1956 e 1961.

Os escândalos envolvendo a sonegação fiscal e contrabando de areia radioativa motivaram a criação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) em 1956, apelidada de “Inquérito Atômico”. O governo e as forças armadas passaram a entender que aqueles minerais eram estratégicos para o país por seus mais variados atributos, com destaque para a radioatividade.

As propriedades terapêuticas das areias de Guarapari foram descobertas pelo Dr. Silva Mello, em sua primeira visita ao balneário, em 1936, ele ficou muito admirado com o que viu no lugar e relatou sua experiência em livro onde conta:

Verifiquei que o clima da região era excelente, havendo muita gente de idade avançada e de boa saúde, muitos habitantes falando das propriedades de Guarapari para o tratamento de determinadas moléstias. Eu encontrava na natureza o que conhecia de laboratórios e pude prever com absoluta segurança que essa dádiva da natureza, teria um futuro de proporções inacreditáveis (MELLO, 1971, p.6)

Silva Mello demonstrava claramente um forte entusiasmo com a sua descoberta, mas de maneira bem sensata e ética fez questão de conversar com vários moradores da cidade sobre o que pensava e suas perspectivas de futuro para aquele lugar

Avisei-os que nada vendessem, pois, em breve, iria escrever sobre o que lhes acabava de comunicar, acrescentando que eu próprio nada aceitaria da Prefeitura nem compraria qualquer propriedade, não deixando também que qualquer parente o fizesse. Eu queria que a minha opinião não desse lugar a dúvidas e suspeitas, que pudesse haver qualquer interesse financeiro motivando a minha propaganda. A minha situação pessoal era vantajosa e folgada e jamais fizera eu um negócio na vida, toda a minha atividade havendo sido sempre de caráter puramente médico-científico. (MELLO, 1971, p.7)

Muito antes de publicar o livro *“Guarapari: maravilha da natureza”* (1971) o Dr. Silva Mello escreveu vários artigos para jornais e revistas divulgando Guarapari e suas areias de propriedades radioativas e terapêuticas, sobretudo na década de 1940. Mello publicou na *“Revista Brasileira de Medicina”*, fundada por ele em 1944; publicou na revista *“O Cruzeiro”* além de vários jornais como *“A Gazeta”*, *“Tribuna da Imprensa”* e *“Jornal do Brasil”*.

Esses artigos deixaram claros os objetivos do Dr. Silva Mello em divulgar as propriedades terapêuticas das areias radioativas de Guarapari, e assim, transformar esse balneário em um centro de tratamento para doentes do mundo inteiro, o que atualmente denomina-se de “turismo de saúde” (BOUDOU, 2017 p.74).

O doutor destacava as qualidades que este lugar apresentava e também apontava que era bastante desconhecido entre os cariocas, mineiros e até entre os capixabas, chegou a comparar os atributos da paisagem de Guarapari aos das famosas praias de Côte d’Azur na França, as quais segundo Boudou (2017 p.74) *“é onde nasceu o turismo e a vilegiatura”*. Vilegiatura pode ser entendida como férias ou temporada de repouso.

Naquele momento histórico Guarapari tornou-se palco de um duplo interesse, uso das areias para fins nucleares nos Estados Unidos e uso das areias para fins terapêuticos para os doentes brasileiros. Durante duas décadas (1940-1950) esses dois usos que as areias apresentam para a sociedade irão existir no mesmo espaço, a extração para fins nucleares predomina até o final da década de 50 para posteriormente entrar em declínio e perder espaço para o uso terapêutico. (BOUDOU, 2017, p.74).

A partir da descoberta e forte propaganda feita pelo Dr. Silva Mello, Guarapari passou a ser frequentada por turistas de todo Brasil, principalmente pela elite, turistas de alto poder aquisitivo, que passavam, inclusive longas temporadas no balneário em busca de cura para algumas doenças ou apenas a procura de um lugar bucólico, longe dos grandes centros. Por não contar, naquele momento, com praticamente nenhuma infraestrutura turística, os únicos atrativos do balneário eram suas belezas naturais, seu bucolismo e suas areias monazíticas.

Com a proibição das exportações de areia, por empresas privadas, na década de 1950, a extração foi se tornando cada vez mais incipiente, o que afetou diretamente a economia do município, pois aquela era uma das poucas atividades que geravam empregos no lugar. Assim, ficou mais evidente a necessidade de se buscar novas atividades econômicas que pudessem contribuir para o desenvolvimento socioeconômico do município.

A partir daí a exploração turística se tornou uma alternativa importante. A contribuição do Dr. Silva Mello foi fundamental para a divulgação do município nos mercados emissores do turismo nacional e internacional. As propriedades terapêuticas das areias monazíticas ganhavam fama mundo afora e isso mobilizou investimentos públicos e privados na infraestrutura do município.

Segundo Hoffmann (2005 p.159), inicialmente não haviam investidores locais dispostos a apostar no balneário e então, ficou a cargo do Governo do Estado do Espírito Santo mobilizar os investimentos, assim, o Radium Hotel foi uma aposta. Segundo Boudou (2017 p.85) A edificação localizada à beira mar na Praia da Areia Preta foi construída pelo estado em 1947 para ser uma Escola Naval. O mercado turístico crescente chamou a atenção da empresa italiana de hotelaria (Bianchi de Hotéis e Turismo), que decidiu investir no prédio, o arrendando por quinze anos e inaugurando o Hotel em 1953.

A finalidade do empreendimento era receber turistas de alto padrão. O Radium Hotel chegou a ser um Hotel Cassino, mesmo após a proibição da atividade em território nacional, por anos e com certeza, isso era um grande diferencial considerado pelos ricos e famosos da época.

Nos períodos áureos a empresa Bianchi de Hotéis e Turismo chegou a dispor de aeronaves particulares para transportar hóspedes de grandes centros como Rio de Janeiro e São Paulo para Guarapari. O nome sugestivo “Radium Hotel” remete ao elemento químico radium presente nas areias de Guarapari e tinha toda uma vinculação com a atividade turística para fins terapêuticos. Em suma, até o fim dos anos de 1960, este balneário foi cercado de glamour.

Os atributos terapêuticos associados à presença de serviços de alto padrão começaram a atrair alta sociedade brasileira que marcava presença no balneário com frequência como Assis Chateaubriand, Francisco Matarazzo, Maysa Matarazzo, Rubem Braga, Carlos Lacerda, Garrincha, Elza Soares, e até mesmo o Presidente da República com Juscelino Kubitschek e João Goulart, dentre outras personalidades importantes da época.

Figura 4 - Garrincha e Elza Soares na Praia da Areia Preta durante o período de tratamento do joelho lesionado do jogador.



Fonte: Revista O Cruzeiro 1963

Esses fatores ajudaram a desenvolver no balneário uma atratividade importante para sua consolidação como destino turístico. A atividade turística impulsionou o mercado imobiliário a medida em que Guarapari também passou a receber obras de infraestrutura como ponte, pavimentação de rodovias, calçamento etc. As mudanças no município foram enormes, a começar pela população que em 1940 era de 11.256 habitantes, no último Censo (2010) alcançou a marca dos 105.286 habitantes e em 2018 está estimada (IBGE) em 122.982 habitantes. A população cresceu onze vezes no período.

Figura 5 - Construção da ponte do município de Guarapari.



Fonte: IJSN Autor: Mazzei. Década de 1950.

Segundo Hoffmann (2005) até a década de 1950 o crescimento médio da população de Guarapari era inferior à média do Estado do Espírito Santo. A mudança se deu a partir da década de 1960 com grande impulso marcado entre 1980 e 2000. Esse crescimento exponencial pode explicar o que o autor chama de crescimento desordenado e a perda de dinamismo e qualidade da atividade turística e para isso lista as causas da seguinte forma: A região metropolitana de Vitória e o desenvolvimento concentrador do Espírito Santo; as ligações através da BR 101, BR 262 e Rodovia do Sol; a chegada da indústria da construção civil e por fim, o descaso histórico e a falta de visão do poder público local.

Quanto à região metropolitana de Vitória e o desenvolvimento concentrador do Espírito Santo, o autor explica que até a década de 1960 ou ES era dependente da atividade agrícola, mas que esta não gerou excedente o suficiente para bancar uma industrialização assim como foi em São Paulo. A predominância no ES era de pequenas e médias propriedades e quem realmente acabou concentrando capital foram os grandes comerciantes de café que se localizavam em Vitória, capital do Estado.

Segundo Hoffmann três acontecimentos foram fundamentais para que a partir da Década de 1960, o ES inaugurasse uma nova dinâmica econômica baseada na indústria destacadas a seguir:

O primeiro acontecimento foi a crise dos preços internacionais do café, que se inicia por volta de 1955. O segundo argumento foi o esgotamento do modelo produtivo capixaba. O terceiro acontecimento foi a iniciativa do Governo Federal de promover a industrialização, iniciada com o Plano de Metas do Governo de Juscelino Kubitschek em 1956. (HOFFMANN, 2005, p.128)

Essa conjunção de fatores contribuiu para a intensificação do processo de êxodo rural no ES, pois ao passo que as lavouras de café eram erradicadas no campo capixaba, chegavam a região metropolitana os investimentos relacionados aos grandes projetos industriais. Esses empreendimentos vieram acompanhados de investimentos em infraestrutura, como rodovias, calçamento de avenidas, construção de bairros inteiros, usinas hidroelétricas e mesmo algumas indústrias, “entre elas as novas fábricas da Itabira Agro Industrial (nesse caso houve uma reestruturação da fábrica, que já existia desde o início do século XX) e da Companhia Ferro e Aço de Vitória”. (HOFFMANN, 2005, p.130).

Na década de 1960 foram construídos o Porto de Tubarão, as usinas de pelotização da CVRD - Companhia Vale do Rio Doce. Na década seguinte os investimentos se mostraram ainda mais intensos no ES com a construção da Samarco, Itabasco e Nibrasco. Em 1979 começam a construção de outras duas grandes indústrias, a Aracruz Celulose S/A e a CST – Companhia Siderúrgica de Tubarão entre outros empreendimentos de menor porte.

Apesar do município de Guarapari não ter recebido diretamente esses investimentos relacionados aos grandes projetos industriais, ele faz parte da Região Metropolitana e assim, foi afetado por toda esta dinâmica econômica desenvolvida a sua volta, principalmente no que se refere a expansão metropolitana e a construção da Samarco Mineração S/A em Anchieta, município vizinho ao sul.

Logo no início deste trabalho Guarapari foi considerada um destino turístico de segunda residência e este tem como importante característica o costume de

receber seus “usuários” nas férias, feriados e finais de semana. Por se tratar de uma prática muito forte dentro do grupo da classe média, a segunda residência é explorada muito aos finais de semana e por isso segundo (Assis, 2003 p.114 e Tulik, 1998, p. 202) essas pessoas iniciam seus deslocamentos com destino às suas “casas de praia” (que também pode ser um apartamento) na sexta-feira à noite, após a o fim do expediente de trabalho ou na manhã do sábado, e retornando, geralmente, à tarde ou à noite do domingo às suas residências permanentes para retomarem a rotina produtiva na segunda-feira pela manhã.

Para que este uso se tornasse economicamente viável para os proprietários dos imóveis, o destino turístico de segunda residência no Brasil acabou por se desenvolver a pequenas distâncias dos grandes centros emissores de fluxo turístico, possibilitando a viagem de curta duração e a utilização o carro particular do turista para estes rápidos deslocamentos. Isso explica como Guarapari acaba, de alguma maneira sendo impactada pelos investimentos que foram realizados na parte central da região metropolitana, reforçando a importância do destaque feito por (Hoffmann 2005 p.133) referente as ligações através da BR 101, BR 262 e a ES 060 (Rodovia do Sol), no qual ele alega ser uma das motivações do que ele chama de crescimento desordenado do município.

Essas rodovias são posteriores à década de 1950 e isso coincide como o momento do importante crescimento da população tanto do município quanto do restante da região metropolitana. *“A Rodovia do Sol ligou o município à região metropolitana, enquanto a BR 101 e a BR 262 ligaram Guarapari ao interior do Espírito Santo e a outros estados”.*

Tanto Boudou (2017) quanto Hoffmann (2005) apontam que a verticalização em Guarapari tem seu início no final da década de 1960. Este autor inclusive lembra a fala de Dr. Silva Mello afirmando que *“até a década de 1940 os terrenos em Guarapari eram doados para quem quisesse construir, e faltavam candidatos”.* Todavia o autor revela que a indústria da construção civil chega em Guarapari após a valorização imobiliária que o lugar apresentou a partir desta década (1960). No entanto o auge dessa indústria foi verificado pelo autor na década seguinte. Hoffmann chega a fazer um recorte temporal com a intensão de precisar o auge da construção civil entre os anos de 1973 e 1983. Nesse

período, além do adensamento do centro da cidade, as construções acabaram por avançar sobre a região da Praia do Morro, que passou a representar uma nova frente de expansão imobiliária. Os apontamentos do autor sobre a verticalização do centro do município serão verificados no capítulo de análise de desta pesquisa.

A construção da Samarco no final da década de 1970 influenciou a valorização fundiária do município que apresentava infraestrutura melhor que Anchieta, e como se localizava próximo a planta industrial de Ubu, Guarapari acabou se tornando um reduto de boa parte dos operários e de outros funcionários de alto escalão da companhia.

Hoffmann (2005) acaba por fazer acusações destacando “o descaso histórico e a falta de visão do poder público local”. Neste momento o autor destaca trechos de entrevistas com figuras importantes da história recente de Guarapari que seriam representações viva da história política e econômica do município. Os vários depoimentos apontam que *“o poder público local foi omissos: nunca possuiu ou utilizou um código que pusesse regras claras nas construções do município”*. Um dos entrevistados por Hoffmann disse que *“o código de postura e obras do município é apenas uma peça de enfeite, nunca foi realmente utilizado”*. As histórias iam se multiplicando e reforçando estes depoimentos. Apartamentos eram doados aos agentes públicos em troca de liberação de obra e dinheiro distribuído em forma de propina para afastar a fiscalização.

Como não havia em Guarapari contingente o suficiente para tocar o pujante setor da construção civil, muita mão de obra foi importada de outros estados, principalmente do Sul da Bahia e do Nordeste de Minas Gerais. Esses trabalhadores chegavam à cidade quase sem recursos algum e as vezes nem tinham lugar para ficar. Este processo intensificou a ocupação irregular em diversas áreas no município, fato que também ficou sob omissão dos agentes públicos.

A atividade de extração de areia se encontrava em decadência, quando na década de 1980 foi encerrada pelo prefeito Graciano Espíndula Filho, um defensor da ideia de Guarapari com destino e produto turístico, que entedia que

a atividade de extração de areia prejudicava a atividade turística por gerar danos ambientais às áreas exploradas. Neste momento oportuno, indicado por Graciano (como era conhecido), Guarapari se encontrava com a sua atividade de construção civil em alta e um processo de verticalização em curso.

O “boom” do turismo é apontado por Hoffmann (2005 p.126) como um dos principais fatores que levaram Guarapari a um crescimento urbano sem planejamento adequado como crescimento de bairros sem infraestrutura, sem energia elétrica, sem saneamento básico ou calçamento etc. A cidade não se preparou para os grandes fluxos turísticos de hoje. É possível perceber a falta de água durante o verão em algumas áreas do município além das ruas e calçadas estreitas e os longos congestionamentos de veículos no decorrer da alta temporada de férias.

Pela falta de planejamento turístico estratégico, o problema no atendimento da alta demanda das férias se torna insolúvel porque a sazonalidade da atividade turística deixa os equipamentos turísticos, a maior parte do ano, ociosos. Essa característica, tem como uma de suas consequências a “morte lenta” da rede hoteleira de médio e alto padrão, uma vez que os investimentos para manter todo este aparato de equipamentos e serviços é muito alto para dar retorno em apenas 3 meses de alta ocupação no ano.

Há um forte indício de que a intensa construção civil, associada a falta de planejamento estratégico voltado para o turismo em Guarapari estrangularam a rede hoteleira do município e espantaram novos investidores do setor. Este é um caso que não é necessário muito esforço de pesquisa para se ter uma noção haja vista que Guarapari, em 2018 não possui um único hotel de rede internacional nos limites do município. No Espírito Santo há municípios com menor importância turística, isso quer dizer menos famosos em outros mercados e com menor fluxo de turistas, que possuem hotéis de rede internacional como são os casos de Aracruz, São Mateus e Linhares, por exemplo.

Atualmente quando se anda por Guarapari é possível perceber como o balneário foi agredido pela ganância dos produtores imobiliários. Uma ação concentrada na orla das praias do município e em parte de sua área central, são

indícios de uma verticalização vinculada à cultura de praia. A centro da cidade se caracteriza pela presença de ruas estreitas estranguladas por muitos prédios sem afastamento, as praias do centro estão sombreadas, a água sazonalmente escassa e a falta de rede de esgoto que atenda à demanda gerada pela verticalização.

Mesmo com esses problemas o município ainda é uma referência estadual quando o assunto é fluxo turístico, fato que se verifica a alguns anos, segundo à Secretaria Estadual de Turismo – SETUR.

Guarapari deverá receber a visita de mais de três milhões de turistas durante o verão 2018, de acordo com a expectativa da Secretaria de Turismo. A ocupação dos hotéis em 95% até fevereiro, é a espera da Associação Hoteleira de Guarapari, e as reservas até a primeira quinzena de janeiro estão fechadas.

Fonte: Folha Online **Autora:** COUTO, Aline **Disponível em:** <<https://www.folhaonline.es/grande-numero-de-turistas-na-virada-do-ano-promete-um-verao-cheio-e-lucrativo-em-guarapari/>> **Acesso em:** 13 out 2018

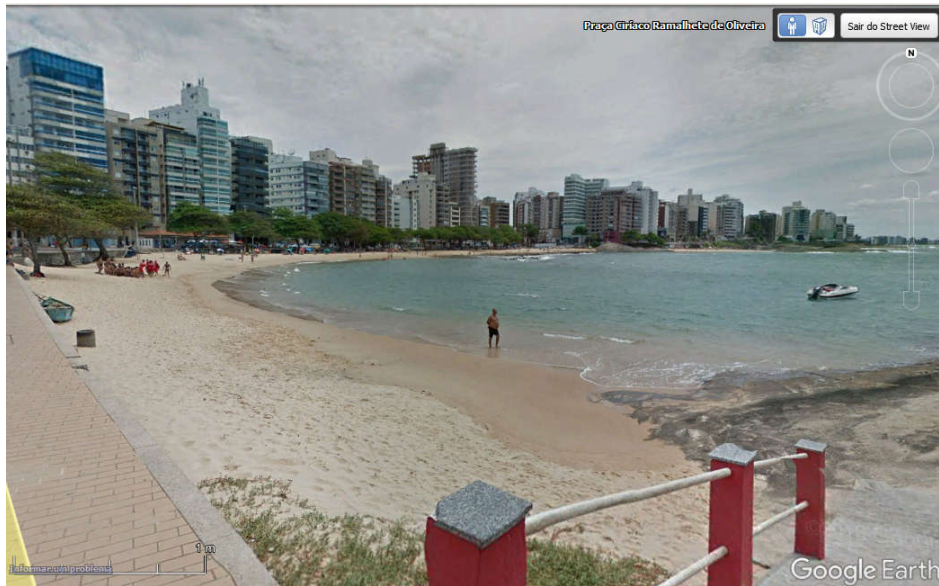
Figura 6 - Praia da Areia Preta (jan. 2019)



Fonte: Acervo do Autor

Ao se observar o centro de Guarapari por uma visão de perspectiva horizontal, o que se vê é uma grande muralha de edifícios residenciais, já numa perspectiva vertical - uma imagem de satélite - é possível perceber o sombreamento gerado pela altura dos prédios.

Figura 7 - Orla da praia do meio, castanheiras e namorados, fora da alta temporada de férias.



Fonte: Google Street View - Autor desconhecido.

Figura 8 - Imagem de satélite do Centro de Guarapari.



Fonte: Google Earth Disponível em: 25/08/2018.

Utilizando esses dois pontos de observação preliminar ficou simples demarcar a área de estudo, pois se trata daquela onde concentram edifícios com quatro ou mais andares. Um recorte espacial que priorizou a presença desse

adensamento de edificações facilmente perceptível, onde é marcante a presença de prédios, alguns novos, outros com mais de vinte anos de construção, alguns chegam a ser da década de 1950.

O centro de Guarapari também possui os atributos de área central do município, e assim abriga boa parte dos principais estabelecimentos comerciais como, supermercados, farmácias, lojas de marcas locais e lojas de renome nacional e internacional (em forma de franquias), bem como prestadoras de serviços, agências bancárias; agências de viagens e turismo; sede de veículos de comunicação local como a TV Guarapari e a Band FM. Há também alguns estabelecimentos do poder público como a Câmara de Vereadores, Cartório Eleitoral, delegacia de polícia entre outros.

Todo este aparato de infraestrutura reforça o atributo da centralidade que a área exerce no município, favorecendo, mesmo fora da chamada alta temporada, um grande fluxo de pessoas, capitais, ideias, memórias etc.

3.2- Questionamentos sobre a verticalização no centro de Guarapari.

A questão-chave que é o fio condutor desta pesquisa pode ser colocada da seguinte forma: Como se verifica a variação ou dinâmica espaço-temporal da verticalização do centro do município de Guarapari?

Para se chegar à resposta da referida questão compreende-se como sendo de fundamental importância identificar quando é possível reconhecer a gênese do processo de verticalização de Guarapari. Em qual década? Em qual contexto?

A tarefa de buscar respostas a estes questionamentos não é simples por que muitos dados estão dispersos ou inacessíveis. Os destaques metodológicos serão apresentados no capítulo 4 garantindo uma melhor organização de apresentação das ideias, no entanto é preciso se preservar o entendimento de que é imprescindível, a partir da qualificação da gênese levantar os seguintes questionamentos:

- a) Quais os que períodos e em quais setores da área central é possível detectar uma intensificação e, eventualmente, retração do processo de verticalização na Área Central de Guarapari? Quais fatores poderiam ser destacados como elementos básicos na instauração de dinâmicas de intensificação e/ou retração na verticalização de Guarapari?
- b) Quais os principais eventos associados entre a dinâmica da verticalização em Guarapari e o aspecto da regulação jurídico-política da verticalização na expansão urbana no município de Guarapari.
- c) Qual a relação entre o fenômeno de verticalização e a sazonalidade da atividade turística de veraneio - que, de modo tão contundente, marca a dinâmica da vida cotidiana da cidade de Guarapari como um dos mais importantes balneários capixabas?

As questões acima não encerram o encaminhamento da análise do fenômeno. Muito pelo contrário. Elas possibilitam relacionar com outros fenômenos sociais, urbanos e econômicos em futuros estudos.

4. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA NO CENTRO DE GUARAPARI

Durante o levantamento bibliográfico sobre o tema desta pesquisa, observou-se que há uma certa variedade de formas de se abordar o tema “verticalização” na Geografia. Conforme demonstrado por Ramires (1998), que listou características importantes mais comuns dos trabalhos de pesquisa sobre verticalização no Brasil como a questão da modernidade; técnica, espaço e verticalização; impactos nas estruturas internas da cidade; legislação urbana e verticalização; incorporação imobiliária e verticalização; etapas da verticalização. Cada uma dessas abordagens com os seus respectivos objetivos norteadores.

4.1 Influências metodológicas

Para esta pesquisa, a opção inicial foi reproduzir, em certa medida, a metodologia utilizada por Reis (2001), Gomes (2009) e Holz (2017). Estes que desenvolveram estudos urbanos, com alguma similitude, sobre áreas localizadas no Estado do Espírito Santo, em partes, orientadas pelo modelo de Murphy e Vance (1954) *Central Business Index Method* - traduzido no trabalho de Reis (2001, p.62) como Método de Índice de Atividades Centrais. Pode-se dizer que se trata de um modelo bem completo e por isso bastante utilizado em pesquisa dentro da geografia urbana a fim de delimitação e análise de centros urbanos.

Ainda segundo Reis (2001, p.62) a ampla utilização desse método pode ser verificada em alguns trabalhos realizados como o de Bowden (1971) aplicado à cidade de São Francisco nos Estados Unidos; no Brasil, Cordeiro (1978) aplicou o método para analisar o centro de São Paulo; Liberato (1976) lançou mão do método para delimitar o centro de Rio Claro e Serpa (1991) analisou o subcentro comercial do Méier com auxílio do referido método.

Murphy e Vance (1954) ao desenvolverem este método perceberam a existência de relação entre a verticalização a centralidade e perceberam que os bairros que exerciam maior centralidade eram os mais verticalizados.

Os autores também perceberam que o atributo de lado de quarteirão tinha importância na verificação da centralidade, exemplo: os prédios de um mesmo quarteirão podem exercer centralidade com níveis diferentes dependendo para qual face do quarteirão ele está voltado, influenciando inclusive o fluxo na via (rua ou avenida) para a qual a sua face está voltada. A centralidade não está no foco da investigação desta pesquisa, mas sua influência na produção do espaço urbano é inegável e conseqüentemente atinge o processo de verticalização. Logo, a centralidade é um atributo que se relaciona com o fenômeno aqui estudado.

Para Reis (2001) há uma série de procedimentos, que baseados na análise de uso do solo, que podem ser direcionados de forma adequada no sentido de permitir verificar a intensidade do uso do solo por atividades centrais, correspondentes à cada quarteirão da área de estudo. Para isso deve providenciar um *“mapeamento de uso do solo que, por sua vez requer que sejam fixados critérios básicos para a orientação da pesquisa”*.

Esta percepção do autor foi importante para o desenvolvimento da pesquisa de Gomes (2009), este que fez o mapeamento de sua área de estudo utilizando como unidade de análise o “lado de quarteirão”, tendo como foco principal investigar a verticalização na Praia do Canto, bairro importante da capital do Espírito Santo. O autor ainda realizou um levantamento de fotografias para fins de comparação espaço-temporal da área de estudo.

Holz (2017) aproveitou essas contribuições metodológicas como influências para desenvolver sua pesquisa sobre a verticalização na orla da Praia da Costa em Vila Velha - ES e ainda se utilizou de outros recursos que a época permitiu como o geoprocessamento, por meio do aplicativo Qgis 2.8.1 e a conferência de algumas informações por meio *Google Street View* ferramenta online que possibilita ver imagens de vias públicas cadastradas pela empresa *Google*.

Levemente influenciada por Aguiar (2017), esta pesquisa utilizou o conceito de *geodesign* para gerar simulações 3D do sombreamento da orla da área de estudo. Os procedimentos desta parte específica metodologia são explicados no item 4.4 deste capítulo.

4.2 Justificando a ausência de uma análise espaço-temporal da legislação

A análise da evolução espaço-temporal da legislação de obras é um recurso muito utilizado em pesquisas sobre a verticalização. Isso foi verificado em vários trabalhos como Somekh (1997 e 2014), Töws e Mendes (2007, 2009, 2010 e 2011), Sales (2014), Gregoletto (2017) entre tantos outros.

Aqui, optou-se por não fazer uma análise espaço-temporal da legislação voltadas à construção civil no município por uma série de motivos. Primeiro que é muito difícil o acesso às informações mais antigas de Guarapari, pois a disponibilização delas muitas vezes não é feita. Talvez muitas informações nem existam no município. O que se achou foram informações mais recentes, algumas leis instituindo dos códigos de obras e Planos Diretores no site da Câmara de Vereadores.

No entanto, para este trabalho, no decorrer da pesquisa, percebeu-se que as informações sobre a legislação de obras não seriam tão importantes, pois foi verificado no levantamento bibliográfico encontrado em Hoffmann (2005, p.137-138) que o código de obras “era peça enfeite” e que as alterações de projetos e gabaritos dos prédios eram decididas em reuniões com os prefeitos e outras autoridades da época por meio de acordo espúrios, pagamento de propinas em dinheiro ou em forma de apartamentos etc. Assim, entendeu-se que seria um desperdício de energia muito grande dada a mínima pertinência assumida pela evolução da legislação no desenrolar da pesquisa.

Figura 9 - Retrato atual (2018) da verticalização em Guarapari visto a partir da Av. Edízio Cirne após a praia das Virtudes.



Fonte: Acervo do Autor

4.3 Operacionalização da pesquisa

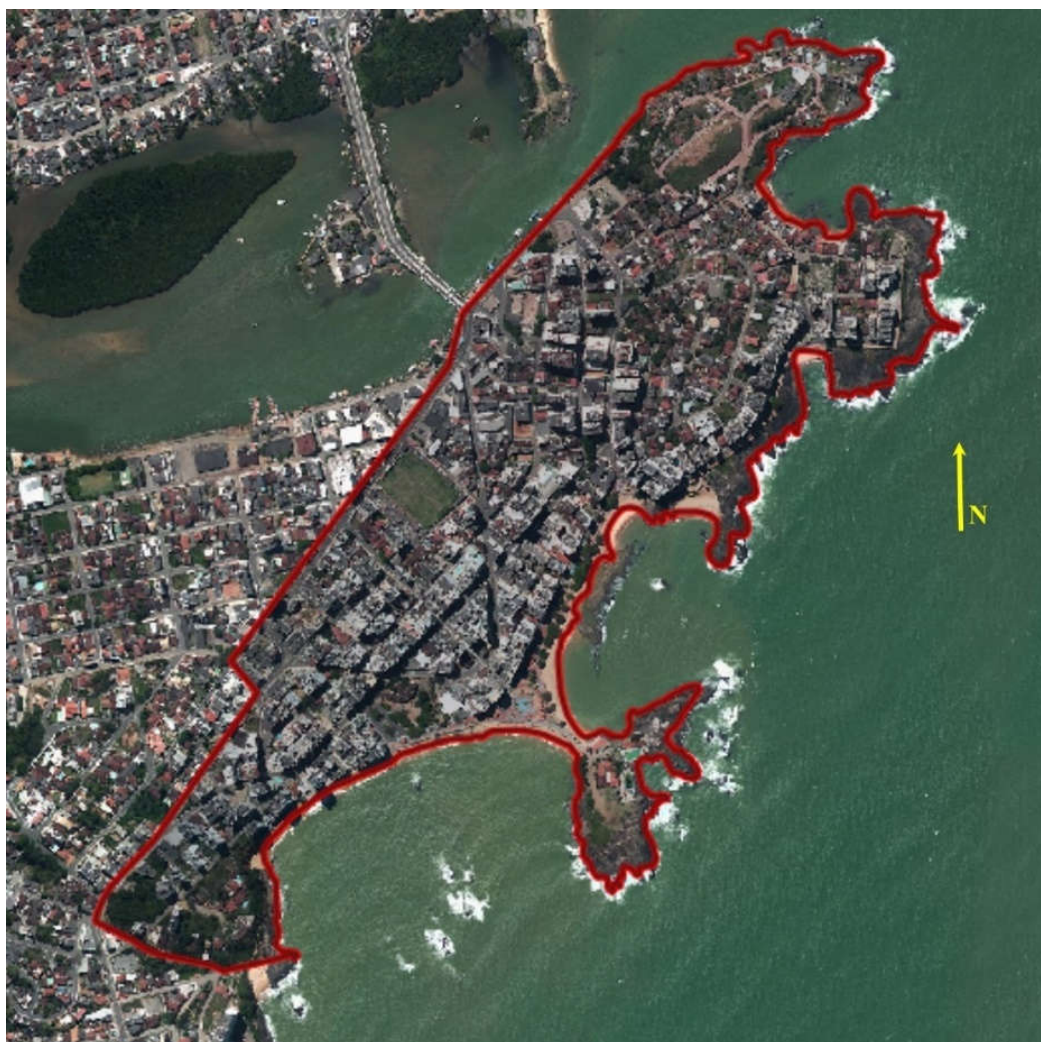
Os procedimentos metodológicos utilizados para a operacionalização da pesquisa foram:

Primeiramente foi realizado um levantamento bibliográfico sobre o tema verticalização no Brasil, no qual, buscou-se um aporte teórico-metodológico para que pudesse ser construído uma base de pensamento sobre o assunto, este que se deu a partir dos estudos pioneiros, principalmente de Souza (1994) e Somekh (1997 e 2014). O desenvolvimento desse levantamento bibliográfico permitiu alcançar outras importantes contribuições como os trabalhos de Seabra (1979), Ramires (1998 e 2002), Reis (2001), Gomes (2009), Töws e Mendes (2007, 2009, 2010 e 2011), Macedo (1997) entre outros.

Por se tratar de uma pesquisa que aborda um fenômeno sobre um espaço que é litorâneo de vilegiatura, foi importante buscar o entendimento sobre o conceito de “segunda residência” e os desdobramentos de sua concentração em localidades balneárias, compreensão permitida a partir das contribuições de Tulik (1995) e Assis (2003). O IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística classifica o que aqui é chamada de “segunda residência” como “imóvel de uso ocasional”, sendo este um domicílio particular que serve ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), isto é, usado para descanso de fim de semana, férias etc.

A área de estudo foi inicialmente delimitada por meio da observação de imagens de satélite disponíveis no aplicativo Google Earth Pro 7.3.2.5491 (64-bit) e no Geobases que é uma ferramenta do Governo do Estado do Espírito Santo que disponibiliza uma base de dados em código aberto com uma série de informações georreferenciadas. O sombreamento observado na imagem de perspectiva vertical, permite identificar os limites da área verticalizada no centro de Guarapari.

Figura 10 - Delimitação da área de estudo



Fonte: Geobases adaptada pelo autor para este trabalho.

Foi adquirido um arquivo em formato .DWG (CAD) do centro de Guarapari, uma planta que pertence à base de dados da Prefeitura e da Companhia Espírito Santense de Saneamento (CESAN) com todos os logradouros e terrenos da localidade. Este arquivo foi adaptado às necessidades da pesquisa, separando a área de estudo das demais e enumerando os bairros. Por conseguinte o arquivo foi dividido em seis folhas de impressão de forma que ficasse legível em tamanho A4 de papel sulfite.

Uma tabela para coleta de dados foi elaborada contendo inicialmente os seguintes campos (atributos) a serem preenchidos (identificados):

- a) Folha;
- b) Quadra;
- c) Edifício;
- d) Logradouro;
- e) Número;
- f) Ano de Construção;
- g) Pavimentos;
- h) Aptos por andar;
- i) Construtora;
- j) Tipo;
- k) Síndico / ADM;
- l) Contato.

Para cada atributo desses há uma definição e orientações quanto ao preenchimento, listadas a seguir:

a) corresponde ao número da folha em que o dado foi registrado previamente, uma vez que cada folha possui uma limitação quanto a quantidade de edifícios que podem ser cadastrados, que neste caso são até 30 (trinta) por folha. Dessa forma, mesmo que não se consiga obter informações relevantes sobre o edifício na primeira visita ao campo, permite o cadastramento parcial do imóvel já com alguns atributos que podem ser identificados de forma visual, como o nome do edifício, número de pavimentos etc. Esta forma de organizar a informação ajuda muito na hora de confeccionar planilhas para processamento de dados e análises;

b) se refere à quadra enumerada anteriormente ao levantamento de campo, que neste caso foram 45 a serem visitadas, explorada e analisadas pela pesquisa;

c) Se refere ao nome do edifício;

d) logradouro (rua, avenida, praça etc.);

e) corresponde ao número do imóvel para facilitar a marcação do prédio no mapa, uma vez que não se fez o uso do aparelho de aferição de coordenadas geodésicas, popularmente conhecido como GPS – Global Position System;

f) ano de construção (habite-se) do edifício;

g) quantidade de pavimentos (incluindo o térreo e excluindo o subsolo);

h) número de apartamento por andar;

i) nome da empresa construtora ou da pessoa que construiu o edifício, também conhecido como “o dono da obra”;

j) corresponde ao tipo de uso do prédio representado por códigos - uma letra para cada - relacionados a seguir:

R – residencial (possui apenas apartamentos sem serviço de hotelaria);

C – comercial (apresenta apenas salas comerciais, lojas e/ou galerias);

M – misto (além de apartamentos, possui ao menos um pavimento comercial);

H – hotel (meios de hospedagem verticais, hotéis ou apart hotéis);

P – públicos (construções verticais que são de propriedade de ente público, onde predominam atividades do setor público);

k) corresponde ao nome do responsável pela administração do edifício, tal como síndico, empresa de administração de condomínios, um morador antigo ou um funcionário do edifício.

l) se trata do telefone de contato da pessoa identificada no item anterior.

A planilha ficou assim:

Figura 11 - Modelo da tabela elaborada para este trabalho

	Folha	Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Ano de Construção	Pavimentos	Aptos por andar	Construtora	Tipo	Sindico / ADM	Contato
1	F1											
2	F1											
3	F1											
4	F1											
5	F1											
6	F1											
7	F1											
8	F1											
9	F1											
10	F1											
11	F1											
12	F1											
13	F1											
14	F1											
15	F1											
16	F1											
17	F1											
18	F1											
19	F1											
20	F1											
21	F1											
22	F1											
23	F1											
24	F1											
25	F1											
26	F1											
27	F1											
28	F1											
29	F1											
30	F1											

Organizada pelo Autor

Munido desses recursos, o campo pode ser viabilizado. Entretanto, a pesquisa de campo foi bastante desafiadora, primeiro porque não saiu como o planejado e segundo porque ela revelou algumas dificuldades que foram, em alguma medida, subestimadas. Isso gerou uma necessidade de retorno a campo por várias vezes e também influenciou na decisão de uma revisão, no que diz respeito à metodologia da coleta dos dados que, pudessem contribuir, de alguma forma, para que se fosse possível chegar à algumas conclusões sobre o estudo proposto inicialmente.

O mau tempo nas oportunidades de ida a campo e a falta de pessoas nos prédios que pudessem e/ou que estivessem disponíveis a colaborar também foram decisivos para se repensar a estratégia.

Percebeu-se que identificar a quadra durante o campo não era necessário e tomaria um tempo precioso. Por isso o entendimento foi que a identificação da quadra poderia ser feita posteriormente ao campo no momento em que fosse ser utilizados os recursos de mapeamento do *software* Qgis 2.8.1.

Outro procedimento adotado foi a consulta ao *Google StreetView* quando não era possível ir a campo. Muitas das informações como nome do edifício, número, rua e número de pavimentos foram coletadas por este método e aqueles casos nos quais as informações não eram viabilizadas por conta do ângulo da fotografia ou da má qualidade da imagem, foram verificadas em campo. Para facilitar a localização dos imóveis com informações pendentes, foram realizadas capturas parciais de telas (enquadrando as fachadas dos prédios) das quais as imagens foram inseridas na tabela de cadastro. Assim se tornou mais eficiente a busca dos prédios em campo.

Em campo ou à frente do computador, a estratégia então foi andar por cada lado de cada rua e cadastrar um por um dos edifícios até o final de cada uma delas. Isso facilitaria o trabalho, pois reduziriam as chances de algum edifício não ser cadastrado. Por mais que não fosse possível levantar todas as informações sobre todos os prédios na primeira visita, uma vez cadastrados seria mais fácil buscar os dados pendentes por outros meios.

Tomou-se a decisão de substituir o atributo “ano de construção” (habite-se) pela “década de construção”, por uma questão de simplificação metodológica, haja vista que se decidiu investigar a evolução espaço-temporal da verticalização em Guarapari a cada década a partir da década de construção da primeira edificação vertical ocorrida nos anos de 1950

Demonstrar a evolução espaço-temporal organizada em décadas pareceu ser mais adequado porque além de simplificar os resultados permite uma leitura mais fácil das informações consolidadas como gráficos e tabelas. Esta mesma unidade temporal foi utilizada em outros trabalhos como em Gomes (2009), Töws (2010) e Holz (2017).

Na busca por uma saída que garantisse alguma credibilidade às informações levantadas por esta pesquisa, algumas pessoas que residem a décadas Guarapari foram consultadas. Uma delas foi a professora e guia de turismo Beatriz Bueno, autora do livro “Guarapari: muito mais que um sonho lindo”, profunda conhecedora do município, seus estudos tem sido uma referência na elaboração de resgates históricos sobre fatos importantes da história do município, citado nos trabalhos de Pires (2016) e Boudou (2018).

Assim, muitas informações que estavam perdidas começaram a ser encaixadas no quebra-cabeça. Principalmente no que diz respeito ao ano de construção dos prédios e construtoras. Quanto a isso, uma situação em especial chamou a atenção, muitos dos porteiros que hoje trabalham nos prédios do centro de Guarapari, também trabalharam em sua construção, principalmente os da década de 1980 e 1990.

Entrevistar pessoas que são moradores antigos da área de estudo, que conhecem a fundo a história do município é uma estratégia amplamente utilizada em pesquisas qualitativas, pois essas pessoas são “história viva” do lugar.

A busca por informações em órgãos oficiais ocorreu de em vários momentos. A base de dados do IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves foi consultada com objetivo de encontrar fotografias, matérias de jornais,

documentos, além do Geobases para consultar imagens de satélite da área de estudo. O Arquivo Público Estadual também foi um importante estabelecimento de apoio à pesquisa bem como o portal da Biblioteca Nacional com seu acervo online, este que contém exemplares de vários jornais e revistas de desde o século XIX.

O lugar que deveria ser a “grande fonte de informações”, não se revelou dessa maneira, que seria a Prefeitura do Município. É muito difícil conseguir tirar informações de lá. O site da prefeitura de Guarapari é muito ruim, mal planejado, com as informações dispersas, praticamente não há dados disponíveis fazendo com que não tenha muito o que se explorar nele. Além disso tudo, muitas das suas funções não estão ativas ou estão com links corrompidos, fato que o deixa em desacordo com a lei de acesso à informação, Lei Federal 12.527/11, esta que regulamenta o direito constitucional de acesso às informações públicas possibilitando que qualquer pessoa, física ou jurídica, sem necessidade de apresentar motivo, tenha acesso às informações públicas dos órgãos e entidades.

Como o município carece de uma organização para gerenciar as informações de um modo geral, manteve-se então o cadastramento manual, um a um de todos os edifícios do centro de Guarapari na área demarcada inicialmente pelo estudo. No entanto, a confirmação de dados, que se tinham com fundamentais estava comprometida, pelas razões já apresentadas, dessa forma, não era possível por meio da entrevista em campo obter dados básicos como o “nome da construtora” e “ano de construção” (habite-se).

A alternativa encontrada foi realizar consultas a vários agentes do mercado imobiliário, que nesta pesquisa foram alguns escritórios de administração de condomínios. A expectativa era de que eles tivessem todas as informações e documentações dos edifícios, mas nem sempre isso se confirmou.

A estratégia que se mostrou mais viável foi realizar um levantamento de imagens, fotografias e reportagens que mostrassem o centro de Guarapari em épocas diferentes. Esta decisão foi tomada com intuito principal de se tentar

conferir a década de construção de alguns edifícios dos quais ainda não se tinha a confirmação.

Tendo em mãos os dados coletados em campo pôde-se dar início ao cadastramento das informações dos edifícios em planilha eletrônica na extensão .XLSX (Excel) para que fosse possível trabalhar os dados para a geração de mapas, tabelas, gráficos, bem como a análise dos mesmos.

A posse desses dados viabilizou a produção de simulações de modelagem 3D feita no software intitulado *Revit Architecture 2018* da empresa Autodesk, para representar a evolução do sombreamento das áreas de praia.

Foi determinado que a simulação seria feita levando em conta a posição aparente do sol no mês de janeiro no horário de 15h. Isso por que foi considerado ser um horário posterior ao meio dia, no qual ainda há um grande contingente de pessoas usufruindo dos espaços de praia. O sombreamento da orla provocado pelos edifícios foi chamado aqui de “sombreamento precoce da orla”, pois o entendimento alcançado é de que as 15h, em pleno verão é muito cedo para se ter um sombreamento generalizado na orla.

4.4 A verticalização e o sombreamento das praias. Simulações com “geodesign”.

Como já foram apontados, vários são os impactos percebidos pela verticalização, tanto positivos, quanto os negativos. Aqui, optou-se por demonstrar por meio do “*geodesign*” a evolução espaço-temporal da verticalização litorânea na orla do centro de Guarapari.

Geodesign é um termo que segundo Aguiar (2017):

é uma denominação criada pelo autor, o Professor Doutor Carl Steinitz, o termo, é uma palavra inventada, muito útil para descrever uma atividade que não é o pertence a qualquer profissão singular de design, surgiu da junção entre das palavras, Geo + Design, o que significa desenhar “para” e “com” o território, a qual oferece uma estrutura de design e tecnologia com suporte para profissionais de design e urbanísticos a fim de alavancar informações geográficas, resultando em projetos mais realistas com sistema locais e naturais.

Esta autora utilizou a técnica para fazer estudos sobre a verticalização em Balneário Camboriú. Sua pesquisa se baseia na análise da legislação municipal e dos parâmetros urbanísticos decretados em lei. Dessa forma ela pôde realizar demonstrações, a partir de modelagem paramétrica de ocupação territorial, dos dados espaciais coletados. Foram criados cenários tridimensionais projetados utilizando o software, *CityEngine*, permeando a teoria *Geodesign*.

Aguiar (2017) lançou mão de ferramentas que são de uso recorrente no geoprocessamento, mas utilizou metodologia pouco usual em trabalhos sobre verticalização no Brasil, uma singularidade interessante a ser considerada.

No entanto, nesta pesquisa, optou-se, por questões de afinidade e domínio da ferramenta em trabalhar com o *Revit Architecture 2018*, software amplamente utilizado em estudos urbanísticos e projetos de arquitetura.

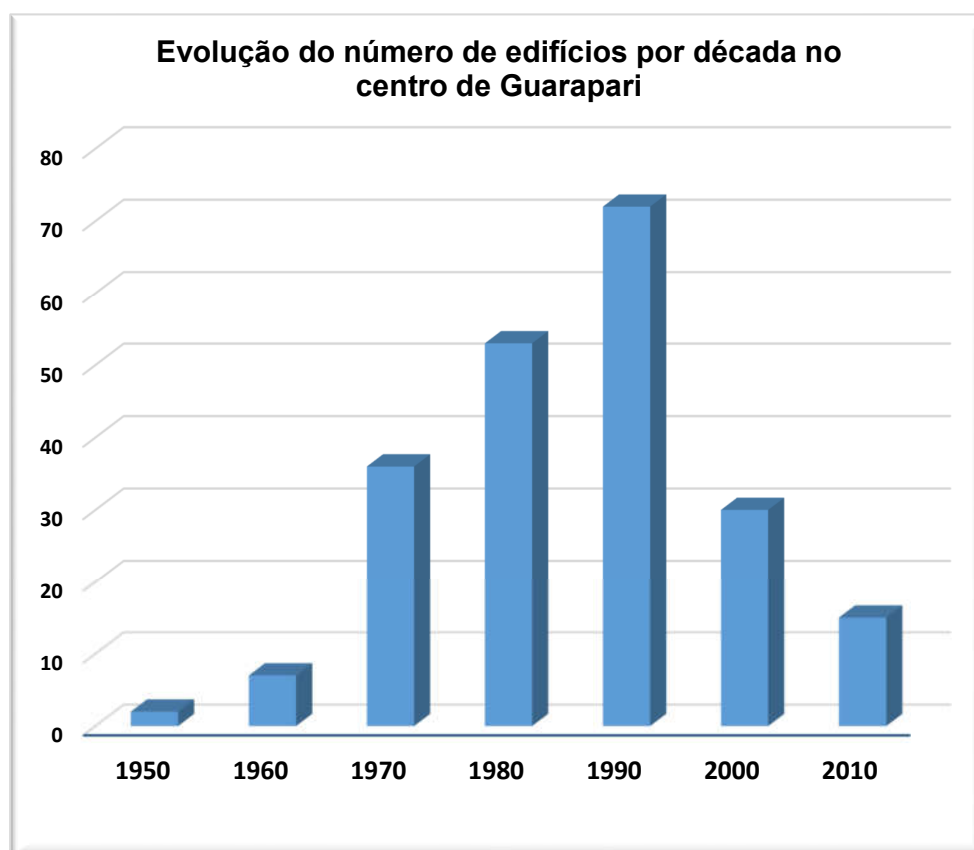
Utilizando a base cartográfica da área de estudo, foram inseridos os dados topográficos. Posteriormente foram selecionadas apenas as quadras do mar no centro da cidade e com base nos dados das edificações, projetou-se sobre a base cartográfica, os modelos em 3D das edificações, assim revelando os resultados de “sombreamento precoce” de orla separados por décadas, de 1960 à década de 2010.

5. A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA NO CENTRO DE GUARAPARI

Este é o capítulo de análise deste trabalho, ponto onde a pesquisa começa a produzir seus resultados. Nele, o que se pretende é apresentar as informações que foram coletadas em todas as etapas de maneira que se tornem possíveis diversas análises sobre o fenômeno da verticalização na área estudada e que elas possam contribuir para que se alcance os objetivos preestabelecidos deste trabalho.

Os dados alcançados pela pesquisa possibilitaram a geração do seguinte gráfico:

Figura 12 - Evolução do nº de edifícios por década no centro de Guarapari.



Organizado pelo autor

O gráfico acima permite afirmar que a verticalização passa a ser um fenômeno importante na dinâmica da produção espacial no centro de Guarapari

a partir da década de 1970, apresentando um crescimento contínuo até a década de 1990 e decrescendo a partir da virada do milênio.

Com base no número de edifícios por quadra foi possível gerar outro gráfico:

Figura 13 - Número de edifícios por quadra



Organizado pelo autor

Analisando este gráfico com a localização das quadras é possível afirmar que a maior concentração de edificações se dá nas quadras do mar como as quadras nº 21, 36 e 37. Já as que apresentam menores concentrações são quadras que estão distantes do mar. Isso é um indicativo de uma intrínseca relação da verticalização com a praia em Guarapari. Por isso é importante tratar a verticalização em Guarapari como uma verticalização específica, no caso “Verticalização Litorânea” que tem como grande motor a valorização da paisagem litorânea tanto no aspecto cultural, afetivo, recreativo etc. quanto no aspecto exclusivamente econômico.

Este entendimento prévio, sugerido pela análise em curso, permite compreender, em certa medida, a evolução desse processo ao longo das décadas, a partir da segunda metade do século XX.

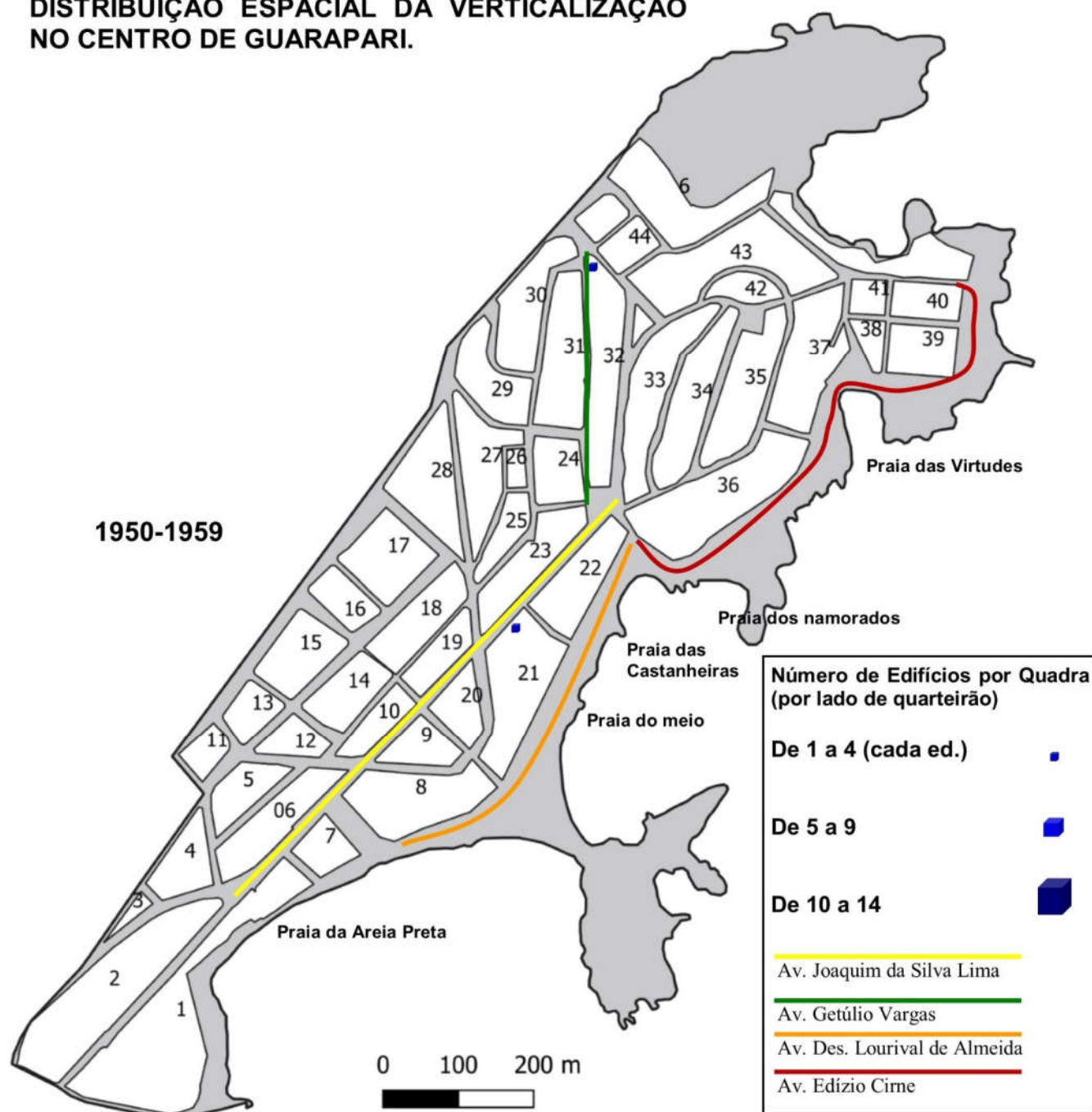
5.1 Gênese da verticalização: as décadas de 1950 e 1960

Na primeira investigação sobre a verticalização do centro de Guarapari, buscou-se a uma imagem de satélite do Google Earth Pro 7.3.2.5491 (64-bit), como visto no capítulo anterior. Verificou-se então que nem toda a área é verticalizada, e daí foi realizada a delimitação de área que permitiu a investigação. Esta que nos levou a pergunta fio condutora dessa pesquisa que é “como se verifica a variação ou dinâmica espaço-temporal da verticalização da área central de do município de Guarapari?” e seus questionamentos secundários (já citados).

Observando o material coletado é possível perceber que até os anos de 1940, Guarapari chega a ser um lugar desconhecido, revelado ao mundo pelo Dr. Silva Mello. Segundo Bueno (2011, p.60) a primeira casa de um veranista foi construída na cidade em 1942 e pertencia ao Sr. Nagib, dono do Hotel Tabajara de Vitória-ES.

Mapa 2

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI.



Organizado pelo Autor

Na década de 1950, praticamente não havia edificações na cidade, mas o mapa 2 mostra que as primeiras edificações surgem localizadas no eixo da Av. Joaquim da Silva Lima e Av. Getúlio Vargas.

Naquele momento, Guarapari já era um destino turístico de sucesso, importante do ponto de vista do turismo de saúde e de vilegiatura (temporada de descanso e férias), inclusive com a inauguração do Radium Hotel em 1953. Vale lembrar que quando foi construído – ainda na década de 1940 - este prédio de três pavimentos (por isso não vertical) era uma escola naval. A importância que a atividade turística assumia naquele momento, *“localização privilegiada, a fama da beleza paisagística e o valor terapêutico das areias radioativas de Guarapari”* (BUENO, 2011, p.91), foram determinantes no despertar do interesse da Bianchi de Hotéis e Turismo em arrendar o imóvel.

Figura 14 - Praia da Areia Preta com o Ed. Presidente Avidos em construção. Década de 1950



Fonte: IJSN

A foto acima, retrata a praia da areia preta, com destaque para o Radium Hotel, no entanto já é possível perceber uma edificação sendo construída à beira mar, o edifício Presidente Avidos, que hoje some no meio de outras edificações da orla.

O centro de Guarapari ainda era bucólico até o final da década de 1960, pois pouquíssimos eram os edifícios. Na orla só havia algumas casas, pequenos estabelecimentos comerciais e o início da construção do Hotel Guarapari Center, este que está fora da nossa área delimitada para estudo pela distância da aglomeração verticalizada conferida previamente e escolhida para a pesquisa.

Figura 15 - Praia da Areia Preta. Acima da falésia à esquerda está a construção do Hotel Guarapari Center 1962.



Fonte: Revista O Cruzeiro

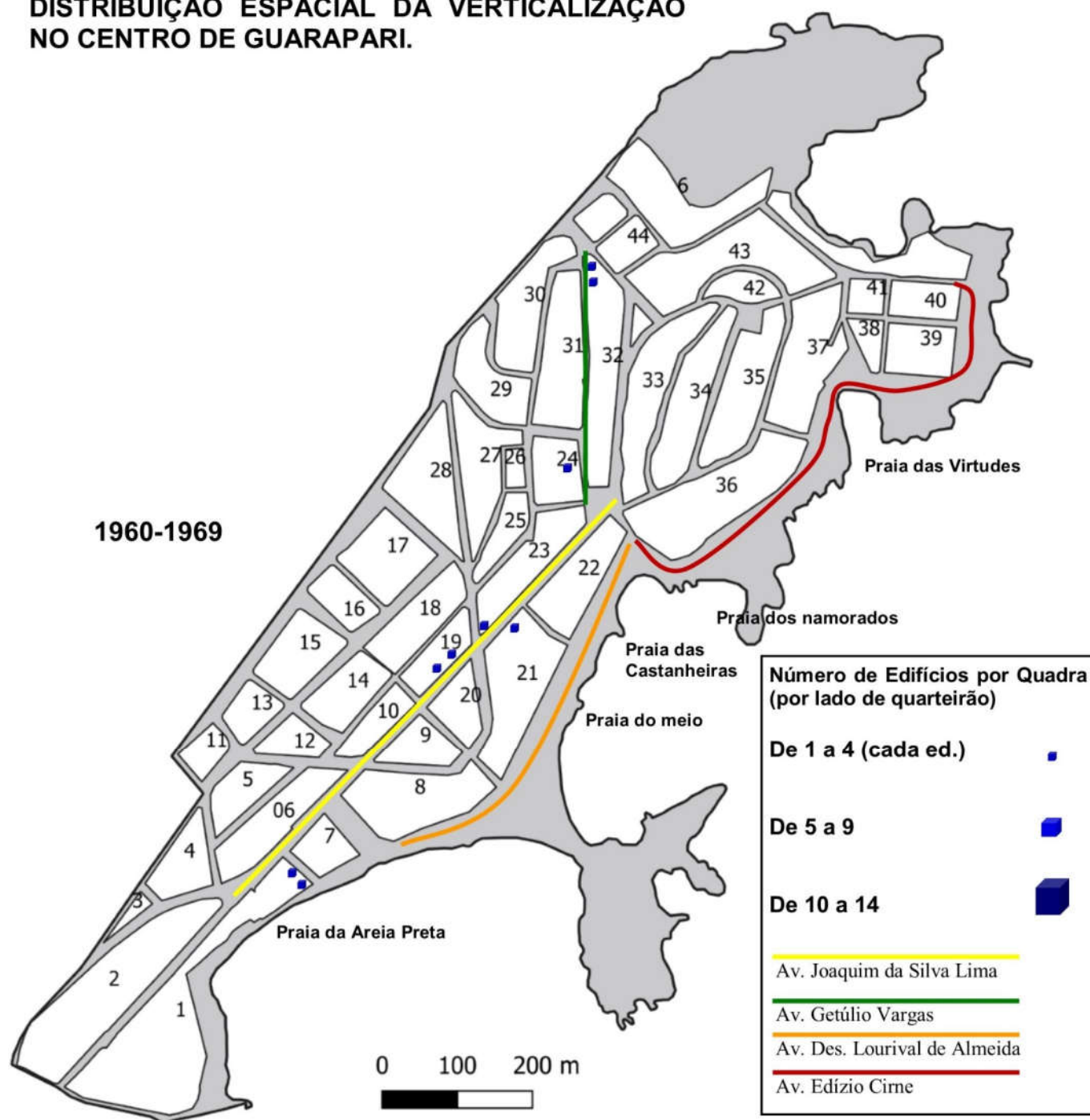
Figura 16 - Edifícios em construção no centro de Guarapari década de 1960



Fonte: IJSN Autor: desconhecido

Mapa 3

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI.



Organizado pelo Autor

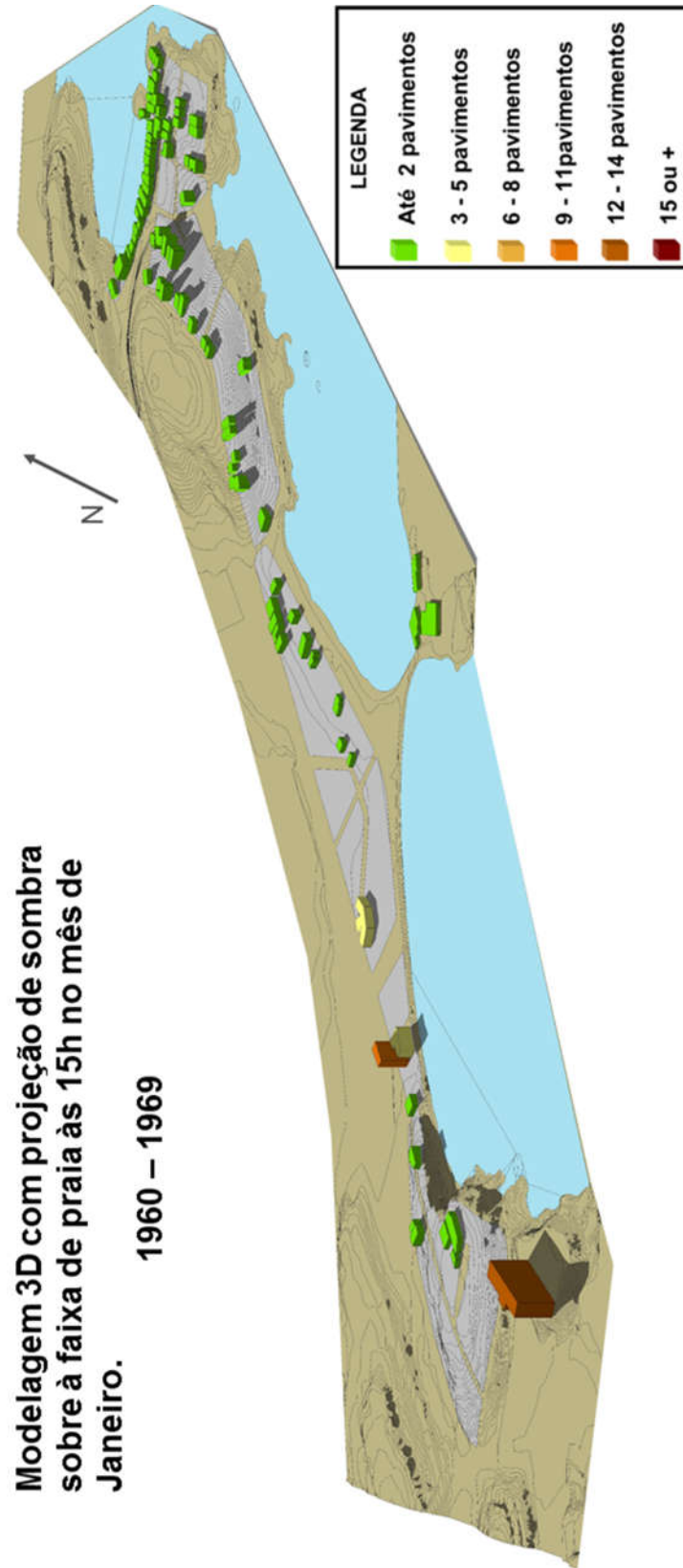
Figura 17 - Vista aérea de Guarapari na década de 1960.



Fonte: Revista O Cruzeiro 1968

A imagem da figura acima demonstra que até o final da década de 1960 havia poucas edificações no centro. A maioria está localizada na Av. Joaquim da Silva Lima, a mais central (no sentido geográfico), onde até hoje acontece o carnaval de Guarapari, este que há muito tempo é um atrativo importante do balneário.

Figura 18 – Modelagem 3D 1960 -1969



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho

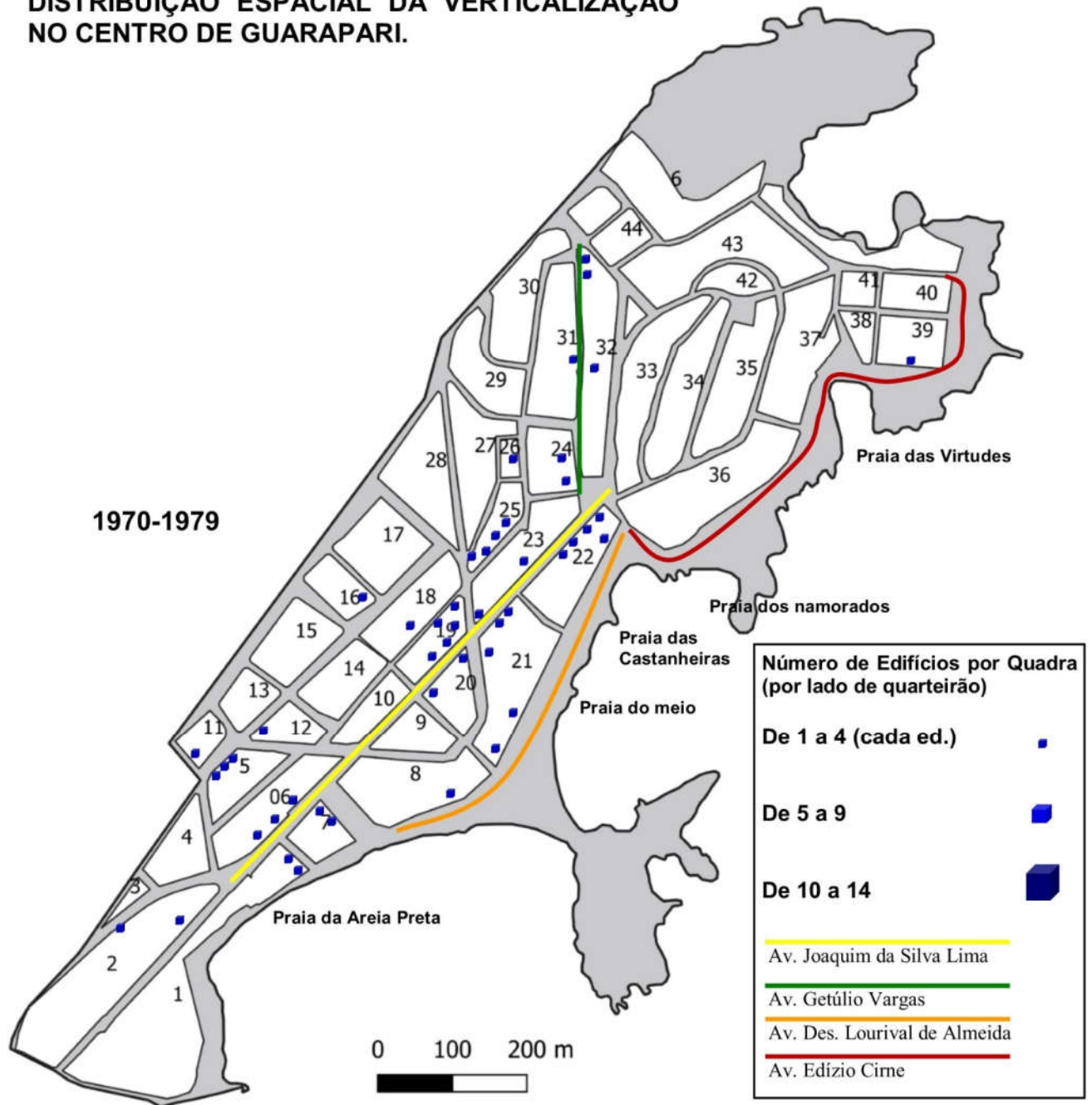
A modelagem 3D da Figura 16 demonstra não haver grandes impactos sobre a orla durante a década de 1960, no que diz respeito ao sombreamento causado pelas edificações, por conta da pequena quantidade que elas representavam.

5.2 O Desenvolvimento do processo de verticalização: as décadas de 1970 e 1980

A década de 1970 foi marcada por caro crescimento urbano e ocorrência de grandes investimentos no setor imobiliário no município. É possível verificar no mapa a seguir que as edificações se concentram principalmente nas quadras nº 19, 21 e 22 no lado que margeia a Av. Joaquim da Silva Lima. A quadra nº 25 também apresenta um número expressivo, se comparado à década anterior. Este período, sem dúvida representa uma alavancada na indústria da construção civil.

Mapa 4

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI.



Organizado pelo Autor

A permissividade do poder público local causava perplexidade inclusive em pessoas de fora de Guarapari com direito à denúncia por meio de artigo no Jornal do Commercio (RJ) que dizia:

Salvem Guarapari!

O Estado do Espírito Santo possui uma joia rara que é patrimônio nacional: chama-se Guarapari. **Sua fama já é internacional e portanto centro de atração turística.** Fonte de renda certa, principalmente como centro de cura radioativa. Bastam tais considerações para que as autoridades do Governo emprestem maiores considerações ao preciso recanto, dos mais pitorescos pelas suas configurações geofísicas. Acontece que o serviço federal de Turismo parece alheio às suas responsabilidades administrativas: zelar pelo patrimônio turístico brasileiro, acima de todas as programações, aliás inexistentes, de um modo geral. Pois **Guarapari está sendo retalhada a grosso; a administração municipal não zela pelo seu real e objetivo melhoramento.** Mas a culpa não é só do prefeito, mas da própria administração federal. E é por tantas razões que julgamos de necessidade, com urgência, o Governo federal providenciar um estudo planejado de Guarapari, salvando o famoso município dos desmazelos em que se encontra. **Ali há necessidade de um estudo de preservação das praias, dos estudos de traçados de ruas de intercomunicações, esquemas de loteamentos evitando o avanço desordenado de empresas nas vendas de áreas de construções que não condizem com os planejamentos modernos, para o caso de áreas turísticas;** além de estímulos a uma diversificação do comércio, inclusive artesanal de *souvenirs*. E tantas outras providências que só um estudo sério poderia concluir pelas necessidades daquela área do Espírito Santo. O certo é que Guarapari está sem assistência federal, daí o grito do **Gerico**: Salvem Guarapari!

Fonte: Jornal do Commercio Data:10 abr 1970 “Grifo Nosso”

Este “grito” do Gerico (coluna do jornal) veio antes do “grande estrago”, quando ainda eram menos de uma dúzia as edificações verticais no centro do município, o que significa que era possível empregar esforços na elaboração de um planejamento urbano que pudesse garantir à atividade turística uma condição de se desenvolver gerando menos impactos negativos para a coletividade e melhor performance e dinâmica econômica a longo prazo.

Figura 19 - Imagem aérea do centro de Guarapari década de 1970.



Fonte: Revista Capixaba

O detalhe curioso é que um estudo foi encomendado ao importante arquiteto Ary Garcia Roza na década de 1970, que ele publicou com o nome de Plano de Ação Imediata (PAI) para Guarapari em 1976, no qual apresenta uma proposta sofisticadíssima para época e lugar, permitindo, apenas em algumas das áreas pioneiras, prédios com gabaritos de até 6 pavimentos. Nos arredores dessa aglomeração (bem pouco vertical) permitia gabaritos de até 9 metros. Além disso indicava área de remanejamento e áreas verdes de recreação.

Figura 20- Planta do “Planejamento do Centro Urbano” do PAI de Guarapari



Fonte: PAI - Plano de Ação Imediata de Guarapari Autor: Ary Garcia Roza (1976)

Naquilo que é mais pertinente a esta pesquisa, pôde-se verificar que os polígonos hachurados em preto mais escuro, são as áreas onde seriam permitidas edificações de até 6 pavimentos. Na legenda da planta não fica claro o que significam os polígonos azuis, mas a investigação concluiu que são as edificações com quatro ou mais pavimentos existentes no centro naquela época. O traçado de avenidas bem largas passando principalmente fora do núcleo central revela a preocupação que o urbanista assumia com relação ao constante aumento de fluxo turístico no balneário.

A tamanha restrição à possibilidade de verticalização e consequentemente às perspectivas de lucro dos agentes imobiliários, sugerida pelo projeto de Ary Garcia Roza, tornou àquilo que poderia mudar os rumos da história e da produção espacial do município uma “peça de enfeite”. A partir de então, os agentes públicos de Guarapari trocaram a assistência técnica de um profissional que dialogava e convivia com outras tantas renomadas e importantes figuras da arquitetura e do urbanismo como Burle Marx, Le Corbusier e Lucio Costa, para se submeter aos estímulos e demandas do mercado imobiliário de maneira bem condescendente e irresponsável.

Figura 21 - Propaganda do Hotel Coronado em 1974

**HOTEL CORONADO EM GUARAPARI:
O BESTSELLER DE SUCESSO EM SUAS FÉRIAS.**

Enfim um hotel em Guarapari, que está fazendo sucesso.
Sucesso que não chegou por acaso. Deve muito à sua esplêndida localização. Entre as famosas e monásticas Praia de Meio e da Areia Preta. Excelentes suítes e apartamentos confortáveis com telefone, aquecimento central e água mineral radioativa, diretamente das torneiras, justificam esse triunfo.

Informal. V. se sentirá como na sua casa. Livre. Nada de horários rígidos e incômodas convenções.

O Bar americano cai como uma luva, pros bate-papos descontraídos. O restaurante de alto luxo, tem um cozinheiro-chefe, super por dentro no preparo das comidinhas típicas, que também mete a colher nos pratos internacionais.

V. então tá sabendo. Chegando de carro e só colocá-lo na nossa garagem. Deixa, nada de ir na conversa do motorista e ficar dando voltas à toa.

Final. V. não tem um minuto a perder. Para começar a gozar as melhores férias de sua vida, e acima de tudo, adquirir muita saúde.

HOTEL CORONADO

Av. Desembargador Lourival de Almeida, 312 Tels. DDD-(0272)44511/2, Guarapari, ES. Reservas - Av. Rio Branco, 257, 14.º andar - sala 1401 Tel.: 242-9499, Rio de Janeiro - GB.
Ou no seu agente de viagem ou agência de turismo mais próxima.

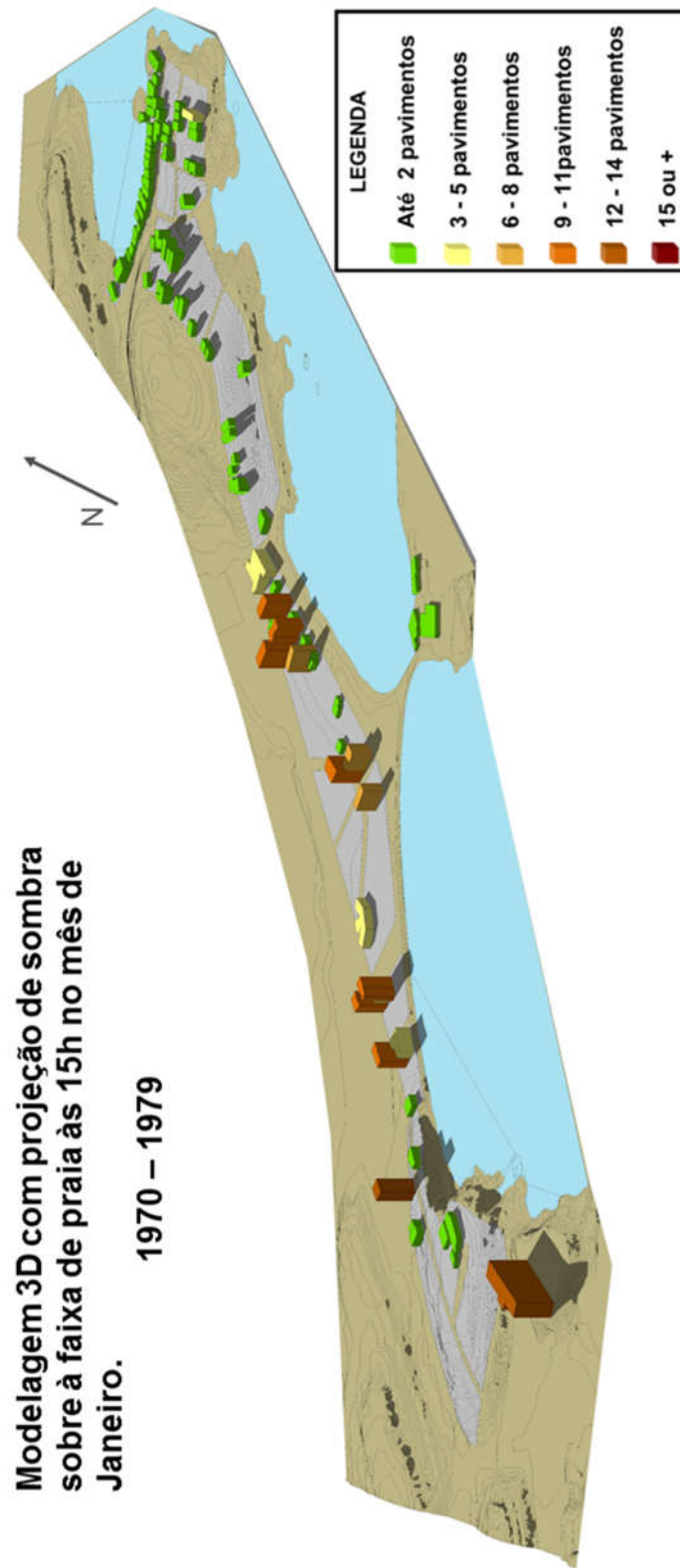
Fonte: Revista O Cruzeiro.

Já é possível perceber por esta imagem os traços da verticalização num determinado trecho do centro de Guarapari. O prédio mais alto ao fundo é o ed. Vila Rica e o azul ao lado direito é o ed. Niágara. A propaganda tenta transmitir uma ideia de sofisticação, modernidade e glamour, talvez por isso, este enquadramento tenha sido escolhido, com a areia da praia em primeiro plano; posteriormente os carros estacionados, muitos importados; o hotel no centro e ao fundo, outras edificações. Esta peça publicitária foi utilizada por várias vezes na revista “O Cruzeiro” durante a década de 1970.

A ideia do edifício como símbolo de modernidade e desenvolvimento foi algo que “pegou”, em boa parte do Brasil, sobretudo nas regiões metropolitanas e em suas áreas de forte influência. Em Guarapari não foi diferente, pois a construção civil tem um potencial de promover dinamismo econômico muito forte.

Segundo Bueno (2011, p.68-70) um dos grandes responsáveis por permitir o crescimento “desordenado” do município foi Benedito Soter Lyra. Ele assumiu por várias vezes o comando da prefeitura de Guarapari, em 1966 já era vice-prefeito; posteriormente foi prefeito de 1971 a 1972 (mandato tampão); novamente prefeito de 1977 a 1983 e de 1989 a 1992. Lyra, segundo Bueno (2011) era um cara carismático, gentil, um “boa praça”. Alguns o rotulavam como populista, pois permitiu a ocupação irregular não só nas áreas nobres, mas também nas áreas periféricas conquistando assim um grande capital eleitoral.

Figura 22 - Modelagem 3D 1970 -1979.



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho.

Na modelagem apresentada na Figura 22, percebe-se que a orla começa a abrigar cada vez mais edificações durante a década de 1970 e isso ganhou um ritmo ainda mais intenso na década seguinte, pois mesmo sendo conhecida popularmente como a década perdida, os anos de 1980 foram aquecidos para o setor imobiliário de Guarapari, com a verticalização já em franca expansão na praia do morro e com loteamentos surgindo em vários cantos, como os de Nova Guarapari e o Condomínio Aldeia da Praia. Vale lembrar que o investimento em imóveis foi uma alternativa importante contra a inflação, para aqueles que tinham capital para isso, é claro.

A ideia – amplamente difundida – de que o investimento em imóveis vale muito a pena vem de algumas décadas atrás. Um aspecto que ajudou a construir essa máxima foi **a falta de boas alternativas de investimentos no mercado financeiro, naquela época**. Quando sobrava algum dinheiro, não havia a possibilidade de investir em títulos públicos, por exemplo. Vale lembrar que o programa Tesouro Direto, que permite que pessoas físicas comprem títulos do Tesouro Nacional, foi criado pelo governo federal em 2002.

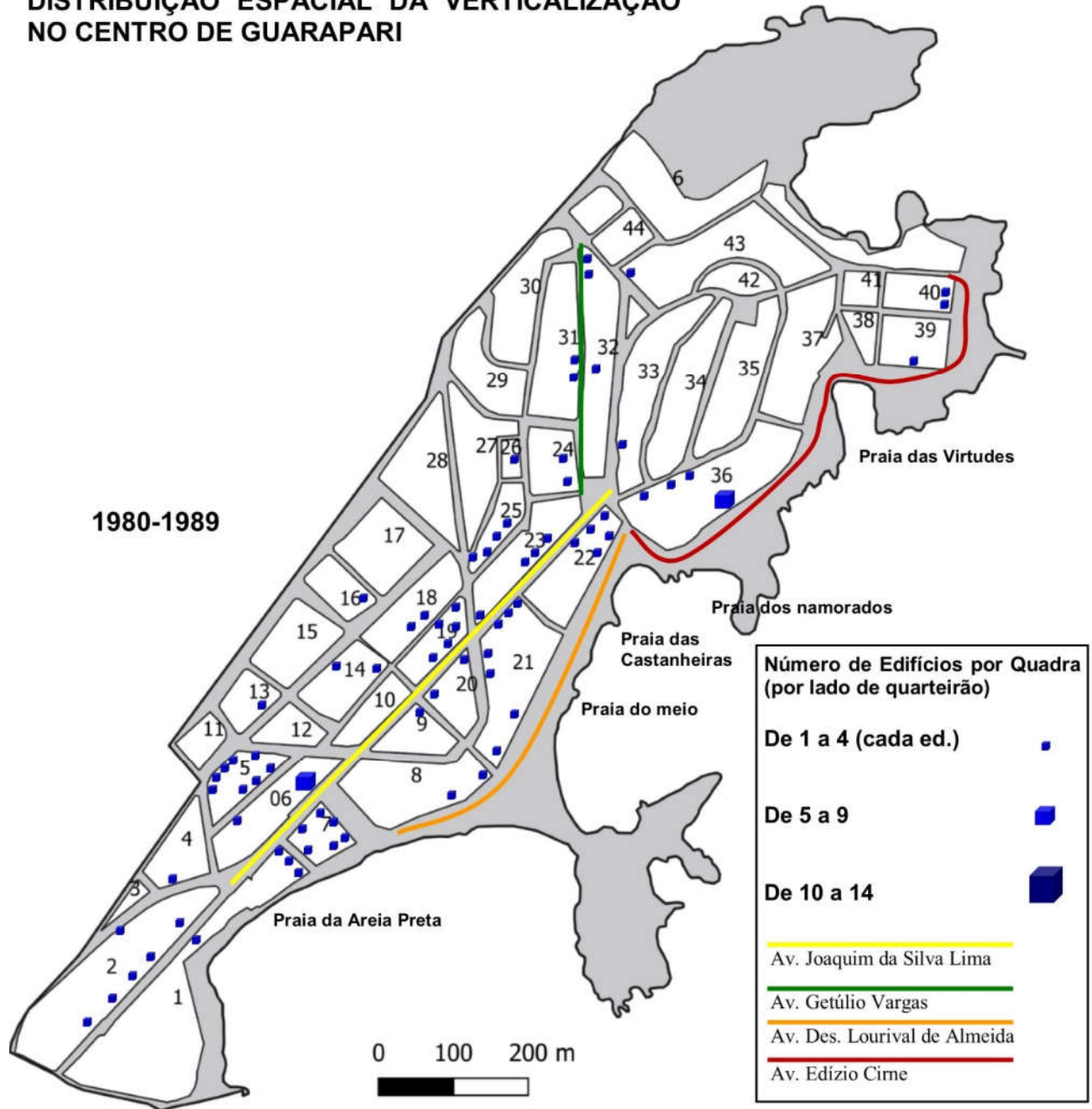
O segundo fator decisivo para os imóveis se tornarem a menina dos olhos da população foi o medo da inflação. **Na década de 1980, o Brasil teve uma inflação anual média superior a 200%**. O período em que produtos eram remarcados diariamente assustava a todos, **por isso os imóveis representavam uma forma de manter o patrimônio relativamente seguro**. Por fim, o crescimento da economia brasileira desde o final da década passada tornou mais acessível o investimento em imóveis.

“Grifo nosso”

Fonte: BTG Pactual Disponível em: <https://www.btgpactualdigital.com/blog/coluna-gustavo-cerbasi/investimento-em-imoveis> Acesso: 08 jan 2019.

Mapa 5

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI

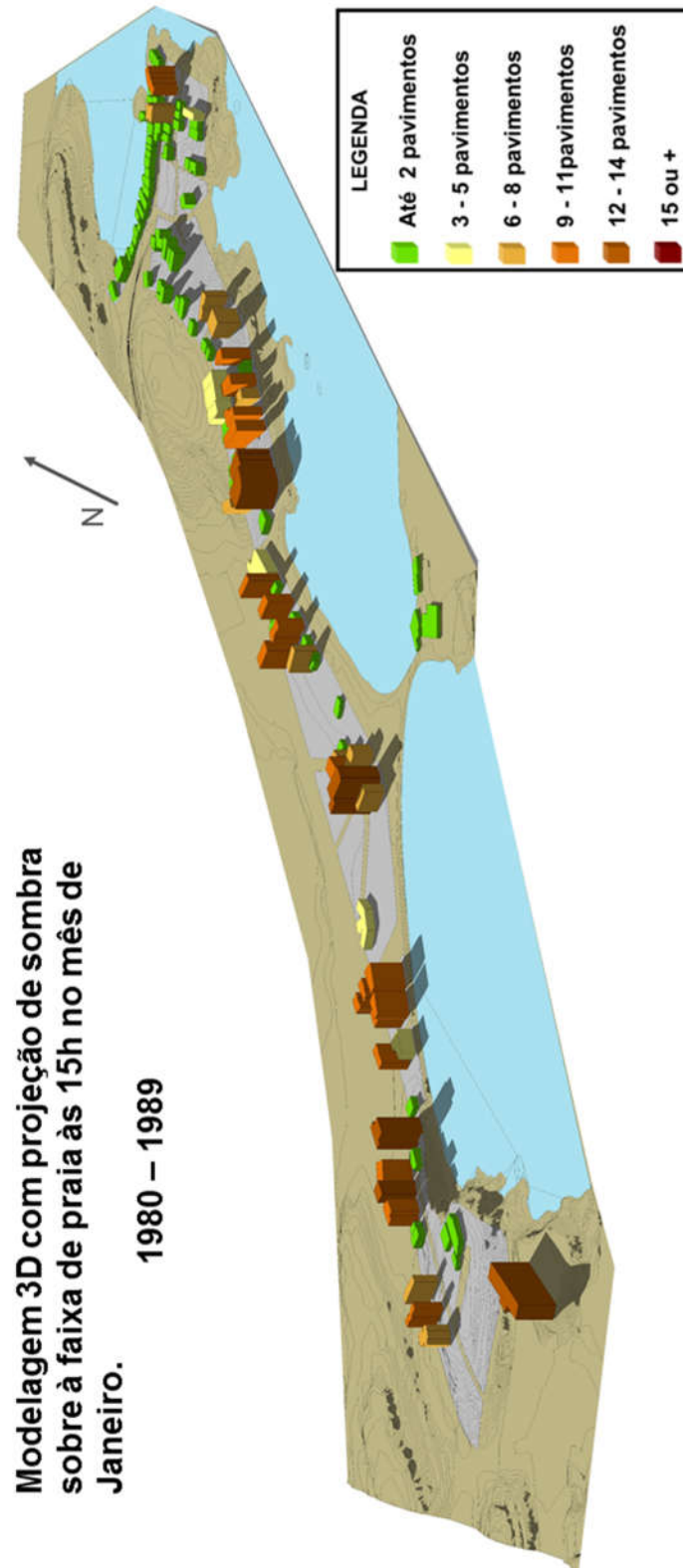


Organizado pelo Autor

O mapa que demonstra a espacialização da verticalização na década de 1980 revela um salto significativo na produção de edifícios. A av. Joaquim da Silva Lima continua a concentrar bastante empreendimentos, no entanto o mercado imobiliário começa a ter acesso aos lotes à beira mar. Estes que são mais caros e estavam sob posse de famílias político e economicamente importantes do estado do Espírito Santo. A maioria desses lotes foi permutada em várias unidades dos empreendimentos que seriam construídos gerando assim uma multiplicação de patrimônio numa época em que fazer dinheiro era mais difícil.

A Av. Edízio Cirne, passa a ser explorada pelas construtoras, a quadra nº 36 aparece de forma súbita com vários prédios a partir dessa década principalmente de empreendimentos construídos pela Firmino Imóveis e pela Construtora Abaurre.

Figura 23- Modelagem 3D 1980 -1989



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho

A exploração dessas áreas privilegiadíssimas gerou movimento maior na praia dos namorados e na praia das virtudes, além do “sombreamento precoce” das areias. Também foi possível verificar um aumento substancial de edificações nos quarteirões nº 2, 5 e 23.

Figura 24- Anúncio do edifício Elmo Nogueira da Construtora Lima.

Edifício Elmo Nogueira

todos os dias, pela varanda o passeio da brisa, sol, céu, lua e mar.

Morar no Edifício ELMO NOGUEIRA é viver todos os vantagens de uma excelente localização: Vista eterna para o horizonte e a praia da Arca Preta, junto com o melhor local da praia. Cívico Romântico, rua Joaquim Silva Lima, nº 500. MORAR É VIVER.

Dentro dessa concepção está sendo construído o Edifício ELMO NOGUEIRA. Com fachada em mármore, esquadrias de alumínio, vidros fumê, antena coletora e entradas evoluídas por jardins. Isto quer dizer que você vive uma arquitetura

personalizada junto ao conceito de bom gosto no acabamento. São apenas 4 apartamentos por andar, todos projetados de

fronte, sem prejudicar a sua privacidade. Dois elevadores e duas portarias independentes decorados com muito requinte.

A planta dos apartamentos foi projetada para despertar o seu grande desejo de viver bem: 2 quartos com suite

living com varanda, copa-cozinha e área de serviço com armários decorados, banheiro social, dependências para empregada, piscina em parque, acabamento interno com madeira de lei e garagem.

Dois quartos com Suite abertos para o mar de Guarapari

Reserve ainda hoje seu apartamento, e venha viver no local mais nobre de Guarapari.

Vendas no local:
Rua Joaquim Silva Lima, 500
Guarapari-ES
Fone 261-0927
Mais um lançamento com o padrão

CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LIMA

TEL. 261-0815
SERGIO PORTO
-MEIO 1981

Fonte: A Gazeta, janeiro de 1981

5.3 A intensificação do processo de verticalização: as décadas de 1990 e 2000

A década de 1990 marca a consolidação da construção do “muro que cerca o mar” na orla do centro de Guarapari. Não por descaso total das autoridades, pois houve na época quem tentasse impedir. A primeira prefeita de Guarapari, Dona Morena, como era conhecida, esposa do ex-prefeito Graciano Espídula, chegou a tentar coibir a verticalização fazendo valer a legislação e o Plano Diretor Urbano (PDU) da época. Seu governo teve início em janeiro de 1993 e ela defendia a ideia de restringir a construção de edifícios, limitando-os em até quatro pavimentos no centro e na orla do município, tentando

acompanhar, em certa medida, outros balneários como Búzios (RJ) e Porto Seguro (BA). O problema é que ela cometeu erros em sua gestão desviando recursos vinculados à educação para pagar os salários atrasados do funcionalismo público municipal, um prato cheio para oposição. Assim, os empresários da construção civil tanto pressionaram que conseguiram fazer com que a prefeita renunciasse com menos de um ano de mandato para que não sofresse um processo de cassação, este que na época estava em evidência por conta do impedimento recente do presidente Fernando Collor de Mello.

Por falar nisso, verificou-se que não foi só na década de 1980 que o investimento em imóveis se destacou como uma alternativa para se preservar recursos financeiros os transformando em patrimônio, O plano Collor de 1990 trouxe sérias consequências para a economia brasileira e a aquisição de imóveis era uma forma de desbloquear recursos financeiros. Note que o anúncio do Apart Hotel construído pela Sigma Engenharia possui um destaque que diz: “utilize seus cruzados bloqueados”.

Figura 25- Propaganda do Guarapari Residence Service da Sigma Engenharia

**Em Guarapari,
o seu quarto e sala...
Ideal para investir, morar e veranear.**

**Guarapari
RESIDENCE SERVICE
PRAIA DA AREIA PRETA**

O Residence Service é definitivamente a solução para quem quer aproveitar ainda mais as delícias que Guarapari oferece, por um custo inferior ao aluguel de um apartamento ou diárias de um hotel.

UTILIZE SEUS CRUZADOS BLOQUEADOS.

O GUARAPARI RESIDENCE REDE TODAS AS VANTAGENS DE UM EXCELENTE NEGÓCIO:

- Apartamentos com varanda, sala, quarto, bar, banheiro, copa/cozinha e área de serviço.
- Área de lazer na cobertura: piscina, salão de jogos, sauna, ducha, sala de repouso, sala de ginástica, piano/bar com vista para o mar.
- Localização privilegiada.
- Infra-estrutura de comunicação e segurança.

**SIGMA
ENGENHARIA**
Incorporação, Construção e Vendas
Av. Antônio Sá Veloso, nº 1000 - Praia de Costa
GUARAPARI: 261-1750
VITÓRIA: 329-2299

RESERVE JÁ O SEU LUGAR NA MELHOR PRAIA DE GUARAPARI
STAND DEVENDAS NO LOCAL, INCLUSIVE SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS

Fonte: A Gazeta janeiro de 1991.

Figura 26- Propaganda do Edifício Praia de Ybicuíuna da Morar Construtora

Imóveis Compra e Venda — Página 3

Sua família merece um investimento com férias garantidas

EDIFÍCIO *Praia de Ybicuíuna* — GUARAPARI

Com dois apartamentos por andar, o Ed. Praia de Ybicuíuna é um excelente investimento no Centro de Guarapari, todos de frente para o mar da Praia de Areia Preta (entre os hotéis Radium e Coronado).

Obra pronta - Com muito conforto para você e um alto padrão de acabamento a Morar cumpriu o compromisso. Entregou a obra em dezembro de 91.

3 QUARTOS
2 SUÍTES

- 2 apartamentos por andar
- Sala com varanda
- Sala de TV
- Closets
- 2 elevadores
- Comando eletrônico nas portarias e na garagem
- Salão de festas com copa e cozinha
- Bicicletário
- Antena parabólica nacional

MORAR
CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Av. Nossa Senhora da Penha, 549 - sala 403
Praia do Centro - Vitória - ES - CEP 29000
(027) 225-0307 - 225-6897 - 261-0113

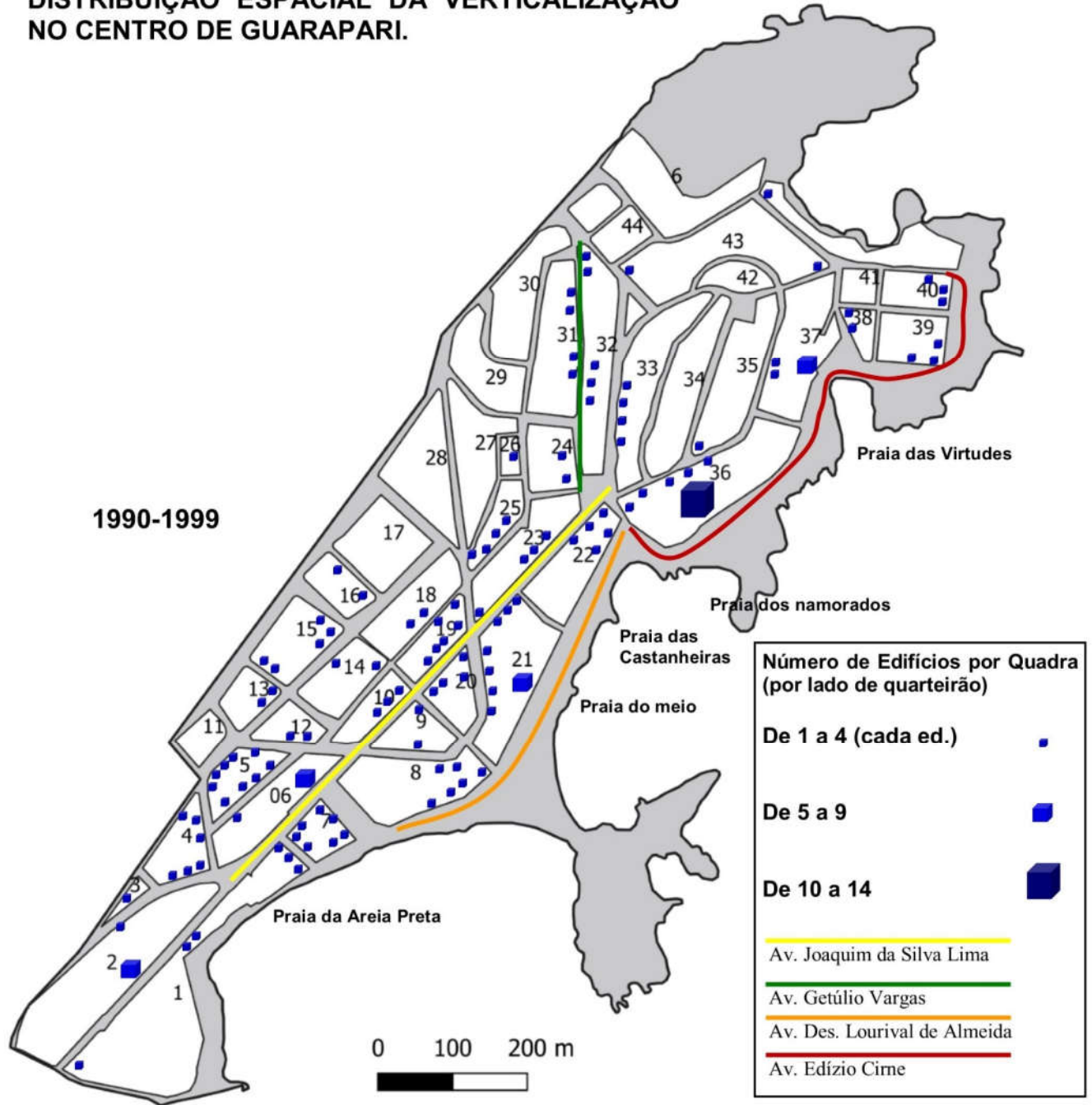
FINANCIAMENTO DIRETO COM A CONSTRUTORA.
PROCURE SEU CORRETOR OU A MORAR.

Fonte: A Gazeta janeiro de 1992.

As construtoras Morar e a Sigma são só dois dos vários exemplos de construtoras sediadas em Vitória e Vila Velha que durante as décadas de 1990 e 2000 investiram de forma significativa no centro de Guarapari. Também foram verificados empreendimentos da Metron Engenharia, Blokos, Abaurre, Galwan, entre outras.

Mapa 6

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI.



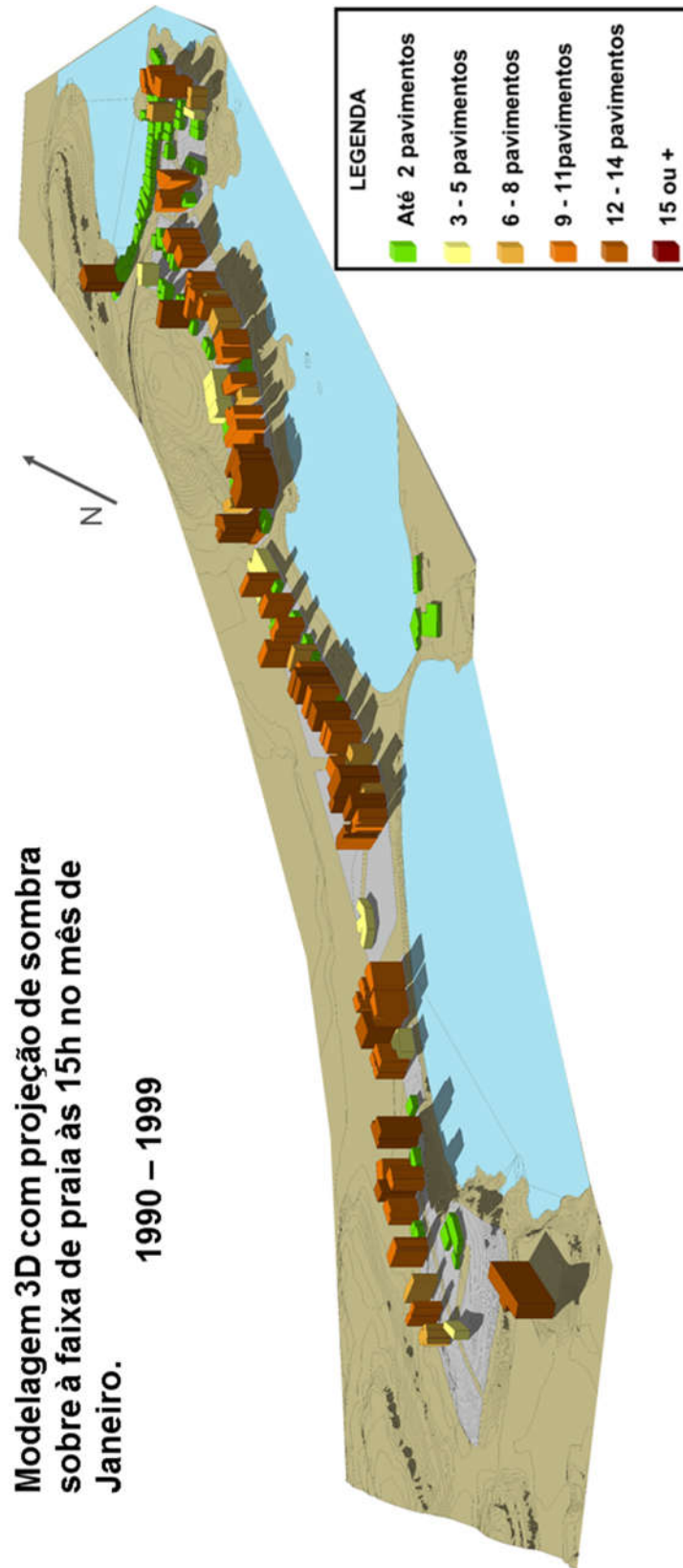
Organizado pelo Autor

Como é possível perceber no mapa 6, na década de 1990 a verticalização no centro já era um fato consumado. Seus principais efeitos negativos na alta temporada como a falta d'água, os congestionamentos e os altos preços no verão atingindo a população local já eram sentidos.

A orla das praias do meio, praia das castanheiras, praia dos namorados e das virtudes passaram a receber cada vez mais obras. As construtoras mais presentes nessas localidades no período foram a Casalinda, Minas (hoje se chama Ônix), Abaurre e Gotardo.

A área citada acima, compreende os quarteirões nº 21, 22, 36, 37, 38, 39 e 40, com a face (lado de quarteirão) voltada para a praia, margeando as avenidas Des. Lourival de Almeida e Edízio Cirne. Outros pontos do centro também apresentaram aumento significativo no número de edificações, como nos quarteirões nº 10, 33 e 36.

Figura 27 – Modelagem 3D 1990 -1999.



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho

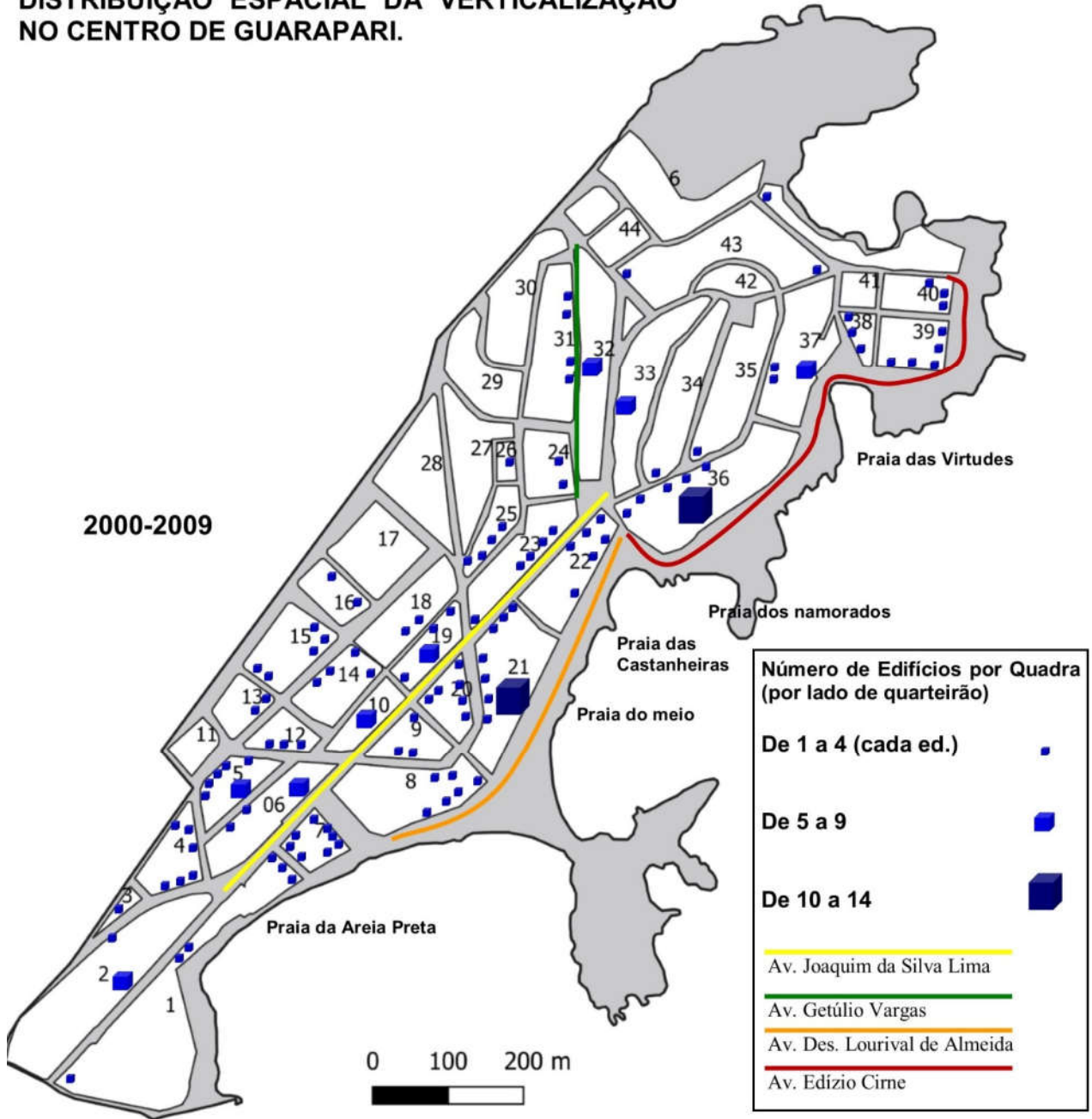
Se comparadas as modelagens da década de 1980 com a de 1990, é possível perceber uma grande diferença entre as duas no que tange o sombreamento da orla das praias.

O fenômeno da verticalização também já tinha avançado de modo contundente na praia do morro, ao norte do centro, e teve início no balneário de Nova Guarapari, onde atualmente predomina o público de classe média alta e alta. Os proprietários de imóveis na região atualmente são contra a verticalização e hoje enfrentam as construtoras.

Embora bastante badalada no período de férias, durante a baixa temporada, Nova Guarapari é um reduto de aposentados de grande “capital social” (HOFFMANN. 2005) de escolaridade alta, com grande capacidade crítica, que em sua maioria viveram boa parte da vida profissional no núcleo metropolitano do ES, sobretudo Vitória e Vila Velha. Muitos deles foram trabalhadores da indústria ou compuseram o funcionalismo público especializado como o judiciário. Há muitos aposentados do judiciário morando lá, então a vida das construtoras nessa localidade é um pouco mais difícil.

Mapa 7

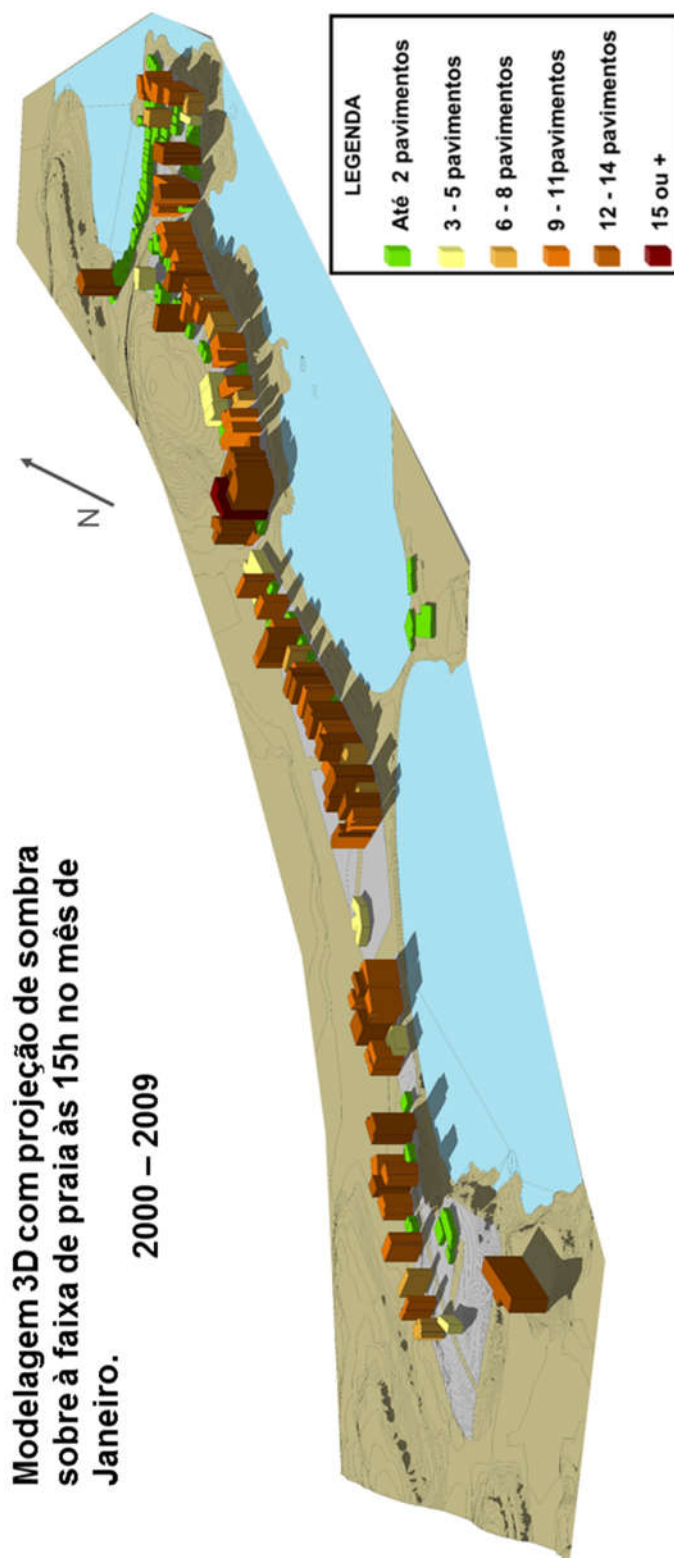
**DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO
NO CENTRO DE GUARAPARI.**



Organizado pelo Autor

O mapa 7 demonstra a verticalização bem intensa ao longo de grande parte do centro. Ruas paralelas à Av. Joaquim da Silva Lima, como a rua Otávio Manhães de Andrade (entre os quarteirões nº 5 e 6), Pedro Caetano (entre os quarteirões nº 18 e 19) e Zuleima Forte Farias (entre os quarteirões nº 14 e 15) apresentaram grande concentração dessas edificações. Também é possível verificar um aumento da concentração dos novos empreendimentos na porção sul da península de um modo geral.

Figura 28 – Modelagem 3D 2000 – 2009.



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho

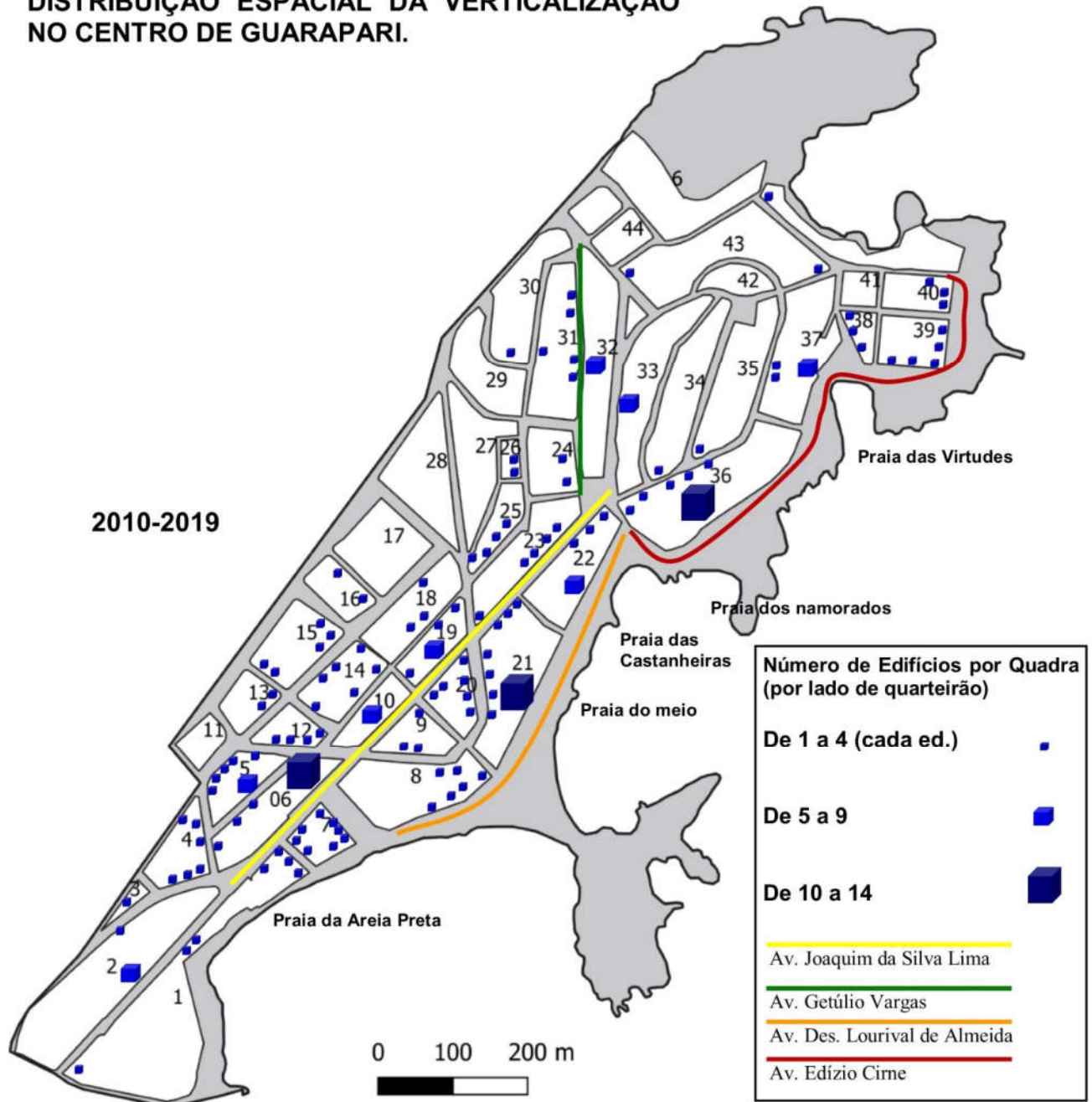
A figura 28 mostra uma novidade, a orla passa a receber na década de 2000 edifícios com 15 ou mais andares, neste caso é o Aquamarine da construtora Abaurre. Por mais que ele não influenciasse tanto no sombreamento já existente (pela sua posição), sua construção influenciou o surgimento de outros empreendimentos tão altos na orla.

5.4 O panorama recente: A verticalização desde 2010 e a conjuntura atual.

A falta de terrenos disponíveis no centro associada à grande disponibilidade na Praia do Morro e grande demanda na região da Enseada Azul (bacutia, peracanga e guaibura) fizeram com que o centro apresentasse uma redução no ritmo de crescimento da verticalização. A valorização imobiliária gerada por esta escassez “obrigou” as construtoras buscarem novas alternativas. Para algumas empresas a saída foi a expansão rumo a outras áreas da cidade, principalmente a Praia do Morro e Prainha de Muquiçaba.

Mapa 8

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA VERTICALIZAÇÃO NO CENTRO DE GUARAPARI.

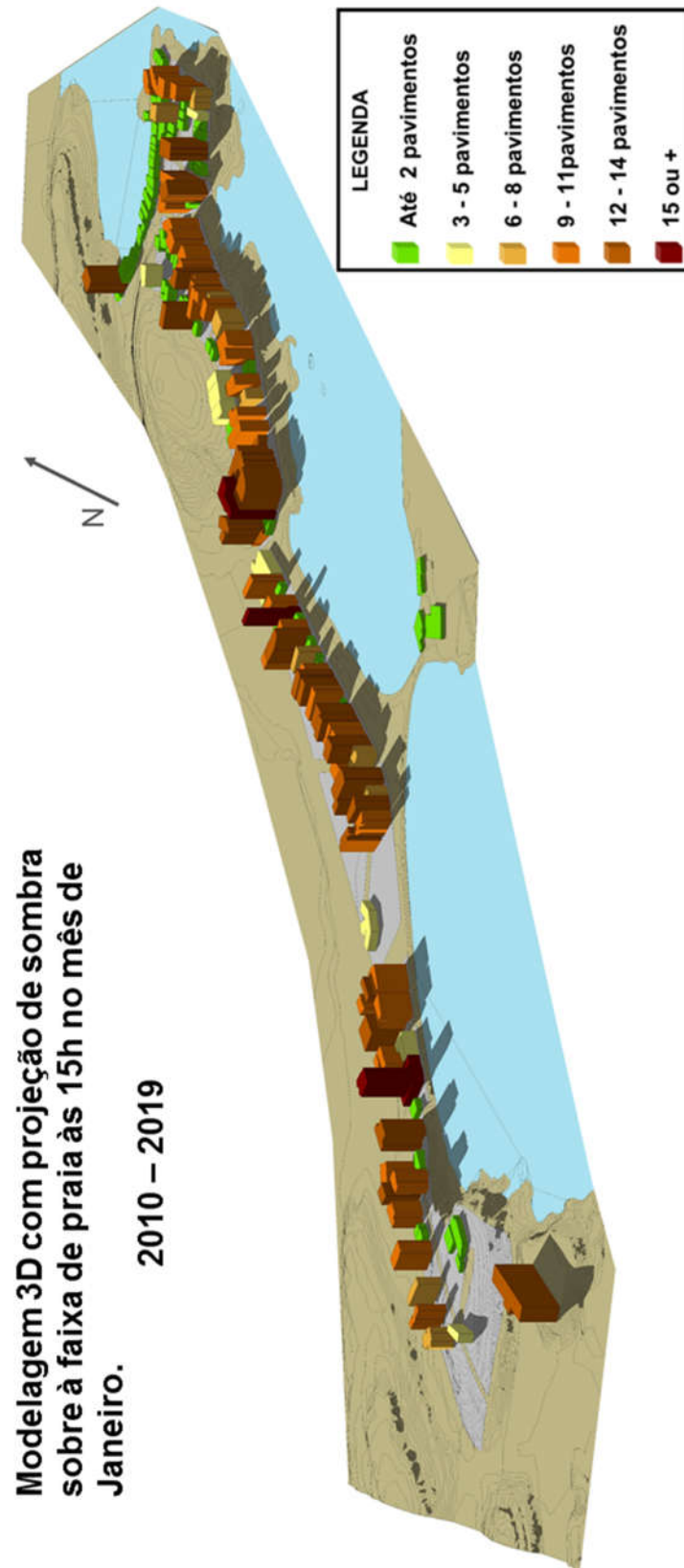


Organizado pelo Autor

O mapa 8 preserva a tendência da década anterior que seria o aumento da concentração de edifícios na porção sul da área de estudo, sobretudo nos quarteirões de nº 5, 6, 12 e 14.

Mesmo com o tecido urbano bastante saturado, a verticalização no centro de Guarapari não cessou. Várias foram as obras identificadas durante o levantamento de campo. O fato incoerente, mas não surpreendente é que a altura da maioria dos novos prédios é ainda maior que a dos antigos, inclusive os localizados na orla.

Figura 29- Modelagem 3D 2010 - 2019.



Elaborado por: Isabela da Silva e Rhaony Rocha para este trabalho

Para viabilizar financeiramente novos empreendimentos no centro garantindo os ganhos que os empresários do setor estavam acostumados a obter, era necessário modificar a lei para flexibilizar a construção e edificações ainda maiores. Esta pesquisa verificou que no PDM – Plano Diretor Municipal aprovado em 2016, o Zoneamento Urbanístico em vigor, na Zona Comercial (ZC) é permitida a construção de edificações de até 52 metros, isso significa 18 andares, um gabarito bem superior à média que é aproximadamente 10 andares.

Figura 30 - ed. Turmalina em construção com 15 andares



Fonte: Mocelin Engenharia

Figura 31 - Edifício Marina Guimarães da construtora Versática com 18 andares na orla da praia das castanheiras. Dez.2018



Fonte: Acervo do Autor

Quando se delimitou a área de deste estudo, optou-se por excluir a porção sudoeste que margeia o canal da cidade. Isso por nesta área, até então há apenas um edifício com mais de quatro andares e mais um em construção, isso demonstra que esta área a verticalização ainda não se consolidou. Esta área é resultado de um aterro feito na década de 1940 que vai do campo de futebol até o canal. Esta área recentemente (2018) passou por uma obra que reformulou orla do canal dando a ela uma larga avenida com todo o fluxo que chega ao centro pela ponte, além um cais municipal para atracação de embarcações como escunas e barcos de pesca.

Figura 32 - Nova orla do canal do centro de Guarapari.



Fonte: DER-ES

O Sr. Antônio Ribeiro, um administrador de empresas, escreveu um “artigo” para o portal “folhaonline.es” dando a sua opinião sobre a obra:

Com certeza a revitalização da orla do canal irá mudar o centro, tanto que já falam em um novo shopping onde era o campo de futebol. Também disciplinaram a venda do peixe, a feira melhorou, tanto no controle, como na organização.

Vejo todos os dias o ritmo acelerado para finalizar a segunda etapa da orla, onde está o porto das escunas, antes das eleições. [...]

A orla mudará a imagem do canal e da cidade para sempre!

Fonte: <https://www.folhaonline.es/artigo-nova-orla-de-guarapari-coisa-de-cidade-grande-e-bonita/> Acesso em: 28/12/2018

Seu discurso demonstra uma expectativa que é muito comum entre vários moradores do município, o progresso, a ordem, a valorização de áreas urbanas, por meio dessas obras. No mesmo texto ele cita inclusive sobre o projeto de construção de um shopping prevista no lugar do estádio de futebol Davino Mattos, palco da conquista do Campeonato Capixaba de Futebol de 1987 pelo Guarapari Esporte Clube.

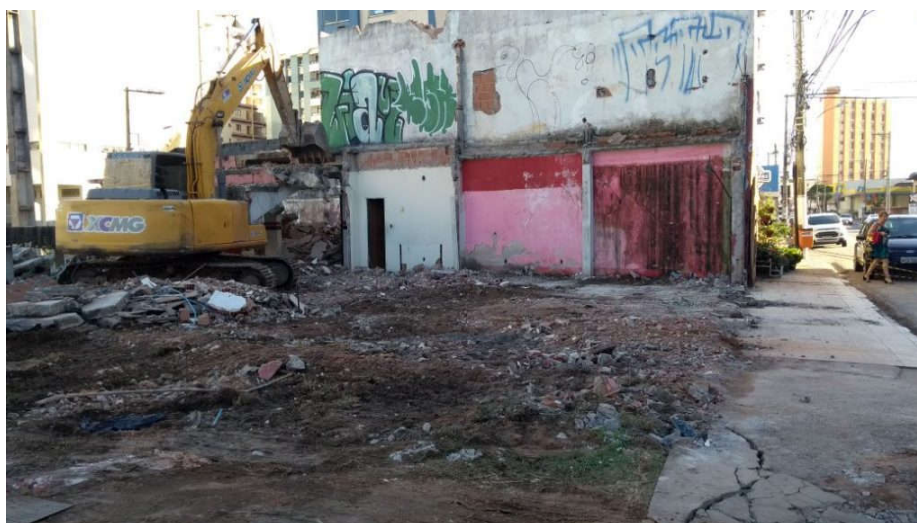
Figura 33 - Pôster do time do Guarapari Esporte Clube campeão do ano de 1987



Fonte: Revista Placar

A foto é emblemática pois mostra o poder da construção civil em Guarapari. O patrocinador *master* do time era a Firmino Imóveis, uma das mais importantes construtoras que já atuaram no município.

Figura 34 - Demolição da estrutura do Estádio Davino Mattos (outubro de 2017)



Fonte: Portal 27 Disponível em: < <https://www.portal27.com.br/demolicao-do-antigo-estadio-davino-mattos-gera-transtorno-para-comerciantes-da-regiao/> > Acesso: 06 jan 2019.

Durante conversa com populares da cidade, sobre o centro, suas curiosidades, expectativas etc., quando o assunto era a aprovação da obra grande parte reagia com empolgação de que aquilo era maravilhoso; vai gerar muitos empregos; um sinal de progresso, “*você viu que coisa linda!*?”, demonstrando assim um terreno bem fértil para os agentes imobiliários triunfarem.

Figura 35 - Imagem da renderização em 3D do projeto do “Absolute Town Mall e Residence”. Empreendimento que ocupará o lugar do Estádio Davino Mattos no centro de Guarapari.



Fonte: Alfa Construtora

A Alfa construtora da família Scopel adquiriu o terreno em 2012 por R\$ 20 milhões e o empreendimento em questão está orçado em R\$ 201 milhões. Segundo informações da construtora serão construídos cinco prédios com 28 pavimentos cada, sendo 18 para ocupação, 8 de garagem, e dois pavimentos de shopping. Ao todo, serão 1688 vagas de garagem, sendo 993 para uso residencial, 695 para o shopping, salas comerciais e hotel.

A implantação deste empreendimento no centro de Guarapari na avenida Davino Mattos pode transformar a porção noroeste do centro (as margens do canal) em uma nova frente de renovação urbana catalizando ali o processo de verticalização que ainda é embrionário como mostra a figura a seguir:

Figura 36 - Nova orla do canal de Guarapari



Fonte: Google StreetView (2018)

O alto do morro do Atalaia (Figura 37) ainda não foi tomado pelo processo de verticalização. O que pode explicar a permanência dessas casas, são alguns fatores, o primeiro que parte desta área corresponde a ocupação mais antiga de Guarapari, é onde ficam a Igreja de Nossa Senhora da Conceição, construída durante o século XVI sob o comando dos jesuítas; há ruínas de outra igreja, além do cemitério municipal e casas de famílias que estão a muito tempo no lugar e, ao menos por enquanto, vão querer preservar o sossego do alto do morro.

Figura 37 - Vista aérea do centro de Guarapari



Fonte: <https://viagemmassa.files.wordpress.com/2012/05/fotos-de-guarapari-21.jpg?w=700>

Autor: desconhecido.

Na figura acima é possível perceber “a muralha que cerca o mar” (Seabra, 1979). Logo atrás dos edifícios o que predominam são casas no morro. Por falar nisso, esta área é a que apresenta a maior cota altimétrica da porção nordeste da península, e se tratando de um lugar onde o maior atrativo é o mar, enquanto houver áreas mais próximas a ele para serem verticalizadas, as que são mais afastadas e/ou possuem acessibilidade menor tendem a compor reserva de especulação. A não ser que a questão da acessibilidade seja solucionada por meio de recursos tecnológicos que possam agregar valor e imponência ao edifício. Exemplo existe na ladeira José Capistrano Nobre, na quadra nº 1 da análise.

Figura 38 - Dois elevadores que dão acesso à praia da areia preta, um do edifício Malibu e o outro de uma casa residencial.



Fonte: Acervo do Autor

O poder das construtoras em Guarapari é inegável, desde a década de 1970, dominam direta ou indiretamente a administração pública municipal. O que

acaba não sendo difícil compreender, afinal elas são as grandes empregadoras no município, uma vez que não foram criadas alternativas que pudessem desenvolver algum dinamismo econômico perene que garantisse o surgimento de um ciclo virtuoso de desenvolvimento.

Mesmo o município fazendo parte da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), onde a atuação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) é extremamente representativa, Guarapari abriga sindicato patronal próprio da construção civil, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Guarapari (SINDICIG). Isso confere, atualmente, uma capacidade de articulação em bloco ainda mais forte das empresas locais em relação as de fora. Em busca rápida no site da entidade é possível verificar na aba histórico os dizeres:

“O Sindicato da Indústria da Construção Civil de Guarapari foi fundado em novembro de 1993, com sede e foro na cidade de Guarapari. O objetivo da entidade é a união organizada da categoria para a atuação, defesa e representatividade junto aos poderes públicos, associações, entidades de opinião pública em geral.”

Fonte: SINDICIG

Disponível <http://www.sindicig.com.br/sindicig/historia.html> acesso: 06 jan 2019.

Em conversa com um importante empresário¹ da construção civil no Espírito Santo, que possui uma construtora que atua principalmente em Vitória e Vila Velha, ele admitiu que Guarapari foi o pior lugar onde ele já construiu, pois as regras não são claras e há sempre alguém querendo tirar vantagem do negócio alheio (leia-se: propina). Ele ainda complementou dizendo que a articulação dos empresários locais dificulta a entrada e a vida de quem tenta construir alguma coisa lá.

¹ Não houve autorização para citar seu nome e por isso será garantido o anonimato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Guarapari é um município ainda pouco estudado pela geografia e demais ciências humanas. Isso foi possível perceber durante a realização deste trabalho, pois as referências eram pouquíssimas. Talvez essa realidade esteja diretamente ligada a falta de dados disponíveis sobre o município para serem analisados. Boa parte das informações levantadas por meio documental desta pesquisa não foram possíveis em Guarapari, nem por meio do *site* do município com vários *links* corrompidos que levam a lugar nenhum. Assim, o poder público municipal está longe de atender a lei de acesso à informação, Lei Federal 12.527/11, enquanto o Governo do Estado e outras prefeituras dessa Região Metropolitana vêm, de alguma forma, melhorando esta disponibilização de dados.

O cenário exposto demonstra um pouco do descaso do poder público com o município, uma vez que não se pode governar de forma responsável, coerente e com eficiência sem gestão dados e seu compartilhamento com a comunidade em geral. O público é de todo o povo e como públicas deveriam ser tratadas as informações sobre o município, e isso tem uma aderência muito forte aos apontamentos de Mello (1974), Hoffmann (2005), Bueno (2011) e Boudou (2017) que desenvolveram pesquisas sobre o município.

A história revela que Guarapari até a década de 1940 era pouco conhecida até mesmo entre os capixabas e demais moradores do Estado do Espírito Santo. Com um passado sombrio de tráfico negreiro; longo isolamento das demais áreas do Espírito Santo e posteriormente com contrabando de areia, a prefeitura do município chegava a doar lotes para quem quisesse construir e morar na cidade.

O Dr. Silva Mello revelou Guarapari para o mundo, tanto pela beleza do balneário, quanto pela suposta capacidade de cura de suas areias radioativas. Ele alertou sobre os perigos do “progresso” para o município e por isso criticou a construção do Siribeira Clube (década de 1950) sobre as pedras na confluência da Praia do Meio com a Praia da Areia Preta; questionou também a construção

da ponte, elemento que iria catalisar a ocupação do centro, bem como a intensificação da produção do espaço a partir da mesma década.

Quando Boudou (2017) fala da invenção das praias de Guarapari ele quer dizer, entre outras coisas, que antes de Silva Mello a vilegiatura não existia lá, e atribui à Silva Mello este feito.

Embora já seja possível perceber a existência de um ou dois edifícios no centro de Guarapari ao final da década de 1950 e menos de uma dúzia deles ao final da década de 1960, o fenômeno da verticalização só foi verificado a partir da década de 1970. A concentração dos primeiros edifícios se deu primeiramente com certo afastamento da praia, segunda, terceira e quarta quadra do mar, uma vez que os terrenos à beira mar pertenciam à União e/ou estavam sob posse de famílias de grande influência política e econômica que não se interessavam, até então, por prédios altos.

O período de intensificação da verticalização do centro de Guarapari coincide com o momento em que os grandes projetos industriais passaram a ser desenvolvidos no Espírito Santo, estes que foram iniciados a partir do final da década de 1960, tomando forma nas duas décadas seguintes.

Os grandes projetos industriais se concentraram na Região Metropolitana da Grande Vitória, por outro lado o dinamismo econômico trazido por eles produziu desdobramentos em outros municípios. A proximidade de Guarapari com Vitória (58 km) viabilizou o município como importante destino turístico regional, sobretudo para os turistas oriundos das demais localidades do Espírito Santo e de Minas Gerais, principalmente após a inauguração das rodovias BR 262, BR 101 e ES 060.

Como o acesso melhorou a procura pelo balneário aumentou aquecendo não só a economia vinculada diretamente ao turismo, mas também criou oportunidades em outras cadeias produtivas como o comércio e a prestação de serviços.

Todos estes atributos verificados, aliados à grande fama nacional e internacional que Guarapari ostentava foram oportunos para o desenvolvimento

de um forte mercado imobiliário local, que acabou atraindo empresas de fora do estado e até investidores internacionais.

Esta pesquisa não foi capaz de relacionar todas as construtoras que já construíram no município, pois o acesso a esta informação se revelou muito difícil assim como algumas outras informações. No entanto identificou que em determinado momento foram mais de 80 explorando o mercado local.

A falta de “capital social” apontada por Hoffmann (2005, p.161) teve, como uma de suas consequências, a incapacidade da população local de impedir que os forasteiros explorassem economicamente o município de forma tão voraz e predatória, não levando em consideração o bem-estar coletivo da população, a qualidade ambiental, eficiência na mobilidade urbana entre outros.

Os alertas dados pela imprensa nacional e algumas personalidades importantes como o Dr. Silva Mello, foram subestimados pelos dirigentes locais. A orientação técnica oferecida até em projetos de planejamento urbano como o de Ary Garcia Roza, foi ignorada.

A apropriação das áreas mais privilegiadas foi se intensificando a cada ano na medida em que o mercado imobiliário seguia aquecido. Casas e terrenos baldios deram lugar a novos edifícios e aos clássicos problemas relacionados à **verticalização litorânea de segunda residência** como o sombreamento da orla, a falta d’água na alta temporada; sobrecarga no sistema de esgoto; interferência na circulação dos ventos; congestionamentos nas vias centrais, costeiras e de acesso aos atrativos turísticos; sobrecarga em diversos serviços públicos e particulares.

Por mais que nos últimos anos as discussões dentro dos comitês, e conselhos municipais, bem como associações de moradores e de comerciantes tenham ganhado frequência e pertinência, o resultado do processo de conscientização ainda é muito efêmero.

A construção civil no centro de Guarapari atualmente apresenta um ritmo mais lento que nas últimas três décadas, principalmente pela falta de terrenos nas áreas mais valorizadas (próximas ao mar), o que não significa que tenha se

encerrado. Como já foi mostrado, hoje há prédios com mais de 18 andares sendo erguidos na área.

Na verdade, a verticalização no centro de Guarapari é um fato consumado, o que inviabiliza a sua reversão. Por tanto é inegável a necessidade da adoção de medidas, para mitigar parte de seus efeitos, estas que não são possíveis de serem apontadas nesta pesquisa especificamente, pois não é a sua atribuição.

É importante destacar que a verticalização, não é só um conjunto de problemas. A forma como ela é desenvolvida em áreas onde as regras são flexíveis ou não existem e que carecem de população crítica e participativa é que geram enormes problemas que vão desde os estritamente urbanísticos até os problemas socioeconômicos e ambientais.

A verticalização, quando pensada em consonância com o planejamento urbano e anseios da população participativa, traz benefícios e custos menores para a administração pública, diminuindo a pressão por expansão do perímetro urbano regulamentado do município.

Todavia, quanto mais informações, educação e conscientização a população tiver sobre os impactos de uma verticalização “desregrada” ou com legislações decorativas mais resistência e debates poderão haver sobre o uso e a ocupação do solo, bem como toda a gestão da cidade.

A pesquisa em tela tinha alguns objetivos iniciais conduzidos pelo questionamento “como se verifica a variação ou dinâmica espaço-temporal da verticalização da área central de do município de Guarapari?” Observando os dados, percebeu-se que as primeiras edificações surgem ainda na década de 1950, mas este mercado começa a explodir, de fato, na década de 1970 e tendo o seu auge na década de 1990.

Dos vários impactos que podem ser verificados a partir do estudo de caso sobre verticalização, esta pesquisa se ocupou em apresentar o sombreamento precoce das faixas de areia de algumas praias do centro da cidade, por meio da modelagem 3D. Um ensaio preliminar, pois para desenvolver algo mais rico, ainda falta discutir metodologicamente, um pouco mais sobre a utilização do

chamado *geodesign* e também falta um domínio mais apurado dessas tecnologias.

Este trabalho não encerra a discussão e/ou possibilidade de novos estudos sobre a temática da verticalização no município, muito pelo contrário, as informações aqui analisadas e sintetizadas podem contribuir para o desenvolvimento de novas pesquisas sobre a área de estudo. Há muitas questões dentro da linha dos estudos urbanos, correlacionadas a este fenômeno, que merecem a atenção de novas pesquisas como o impacto ambiental urbano, circulação dos ventos, albedo, as leis que regem o perímetro urbano como o zoneamento territorial, PDUs, PDMs, códigos de obra, mobilidade e acessibilidade urbana etc.

A busca contínua pelas respostas das várias questões que vão surgindo durante a investigação inicial é o que edifica o saber gerando reflexões e conhecimento, que se multiplicado com a sociedade, pode dar bons frutos no futuro.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Lenilton Francisco de. **Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica**. Revista Território. Rio de Janeiro, ano VII, nº 11, 12 e 13. Set./out., 2003.

AGUIAR, Tatiana de. **Geodesign como teoria de planejamento: a Verticalização de Balneário Camboriú – SC** Dissertação de Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental da Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2017.

BOUDOU, Christian Jean-Marie, **Da “Cidade-Saúde” À “Cidade-Turismo”: A Invenção da Praia Turística De Guarapari (ES) - Uma Geografia Histórica dos Usos do Litoral**. Tese de Doutorado em Geografia da Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão 2017.

BRASIL. **DECRETO Nº 7.724**, DE 16 DE MAIO DE 2012 Regulamenta a Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, que dispõe sobre o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do caput do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição.

CERBASI, Gustavo; **Coluna Investimento em Imóveis** Fonte: BTG Pactual Disponível em:[https://www.btgpactualdigital.com /blog/coluna-gustavo-cerbasi/investimento-em-imoveis](https://www.btgpactualdigital.com/blog/coluna-gustavo-cerbasi/investimento-em-imoveis) Acesso:08 jan 2019.

BUENO, Beatriz, **Guarapari muito mais que um sonho lindo – Brasília** ed. Thesaurus, 2011

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de, **A construção da Cidade. Formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Florecultura, 2002.

CASARIL, C. C. ; TÖWS, Ricardo Luiz ; MENDES, Cesar Miranda . **Arranha-Céus: Evolução e materialidade na urbanização mundial**. Arqitextos (São Paulo), v. 01, p. 01-20, 2011.

CASER, F.; CONDE, K. M. **Influência da legislação na arquitetura e na formação do espaço construído na Praia do Canto**. 1994. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 1994.

CORREA, L. H. S. **A Segunda Residência como Indutora da Urbanização em Áreas Litorâneas Na Contemporaneidade**. Geo Uerj, V. 28, P. 291-307, 2016.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1ª ed. São Paulo: Ed. Ática S.A, 1989.

COSTA, A. A da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. 308 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

COUTO, Aline. **Grande número de turistas na virada do ano promete um verão cheio e lucrativo em Guarapari** Folha Online Autora: Disponível em: <<https://www.folhaonline.es/grande-numero-de-turistas-na-virada-do-ano-promete-um-verao-cheio-e-lucrativo-em-guarapari/>> Acesso em: 13 out 2018

GIMENEZ, H. M. M. **A verticalização de Maringá: o caso do Novo Centro**. 2007. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A Geografia da verticalização Litorânea em Vitória: o bairro Praia do Canto**. Vitória: GSA/PMV, 2009

GUARAPARI, **Plano diretor Municipal**, 2015.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. 16. ed. São Paulo: Loyola, 2007

HOFFMANN, Tyago Ribeiro. **Guarapari Cidade Saúde: um estudo de caso da relação existente entre capital social e desenvolvimento local**. Dissertação de Mestrado em Economia – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2005.

HOLZ, Schirley. **A verticalização na Orla de Vila Velha: O caso da Praia da Costa** TCC (graduação em Geografia), Universidade Federal do Espírito Santo, 2017

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

_____. **Estatísticas do Cadastro Central de Empresas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2015.

_____. **Cidades@. Espírito Santo: Guarapari**. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=320240&search=espiritosanto|guarapari>>. Acesso em 24 de janeiro de 2016.
_____. c2016. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em 20 de junho de 2018.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Municípios do Espírito Santo: divisão político-administrativa**. 1 mapa, color. UTM Zona 24 Sul– Sirgas 2000. 2011. Disponível em: <<http://www.ijns.es.gov.br/mapas/>>. Acesso em 11 de novembro de 2017.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito a Cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

LOPES, Aglisson; BOURGUIGNON, Natália. **A Guerra de Guarapari: uma história sobre praias tropicais, bombas atômicas, riqueza e exploração do**

litoral brasileiro. Especiais de A Gazeta Disponível em: <
<https://especiais.gazetaonline.com.br/bomba/>> Acesso em: 06 set 2017.

MACEDO, S. S, **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada: os espaços livres como elementos de desenho urbano.** Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1987.

MACEDO, S. S, **O processo de verticalização e a paisagem da cidade.** Revista Sinopse, São Paulo, n.15, p. 68-76, jun./nov. 1991

MACHADO, José Roberto ; MENDES, C. M. . **O processo de verticalização do centro de Maringá - PR.** Investigaciones Geográficas - Bol. Inst. de Geografía, Cidade do México - México UNAM, v. 1, n.52, p. 53-71, 2003

MARQUES, M. L.; FORESTI, C. **Análise espacial da estrutura urbana da cidade litorânea de Itanhaém (SP).** Geografia, Rio Claro, v. 26, n. 1, p. 7-35, abr. 2001.

MELLO, S. **Guarapari: maravilha da natureza.** Rio de Janeiro. Editora O Cruzeiro, 1971

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

MENDES, C. M.; MACHADO, José Roberto . **Estado, poder público versus setor privado: o espaço urbano em questão.** Geojandaia (Jandaia do Sul), Jandaia do Sul-PR, v. 02, n.01, p. 69-82, 2002

MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Org.) . **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil.** 01. ed. Maringá: EDUEM, 2009. v. 400. 135p .

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

MURPHY, R. E.; VANCE JR, J. E. **Delimiting the CBD.** Economic Geography, 1954.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará.** Dissertação de Mestrado - Universidade Federal do Ceará. Fortaleza. 2006.

PIRES, Mariana Rodrigues. **Turismo em Guarapari (ES): Lógicas de uso e Ocupação do Espaço Incorporando Simbolismos e Identidade Cultural,** Dissertação de Mestrado em Geografia – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2016.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de; COSTA, Ademir Araújo da. **As Pesquisas Sobre a Verticalização das Cidades: Breve Histórico e Dimensões De Análise.** Sociedade e Território – Natal. Vol. 29, N. 1, p. 31 - 49. Jan./Jun. de 2017.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e do consumo da habitação**. Tese (Doutorado em Geografia). São Paulo: USP, 1998a.

RAMIRES, Júlio César de Lima; GOMES, Eduardo Rodrigues. **Verticalização litorânea: Uma análise preliminar**. Geografares: Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo UFES, Vitória, v.3,p.91-107, jun. 2002.

REIS, Luis Carlos Tosta. **Processo de descentralização das atividades varejistas em Vitória: um estudo de caso – A Praia do Canto**. Dissertação de mestrado em Geografia – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.

RIBEIRO, Antônio. **Nova orla de Guarapari, coisa de cidade grande e bonita! julho 15, 2018** <https://www.folhaonline.es/artigo-nova-orla-de-guarapari-coisa-de-cidade-grande-e-bonita/>

ROZA, Ary Garcia, **PAI - Plano de Ação Imediata de Guarapari**. Rio de Janeiro, [1976]

SABINO, André Luiz. **Turismo e expansão de domicílios particulares de uso ocasional no litoral Sudeste do Brasil**. 2012. 203 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTOS, Milton **Espaço e método**. São Paulo: Nobel 1985

SANTOS, M. A.. **O meio técnico-científico e a urbanização no Brasil. Espaço & Debates**, n.25, 1988.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: EDUSP, 1996.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1994.

SEABRA, Odette C. de Lima: **A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo: 1979

SINDICIG – **Site institucional**, Disponível <http://www.sindicig.com.br/sindicig/historia.html> acesso: 06 jan 2019.

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

SOMEKH, Nadia, **A cidade vertical e o urbanismo modernizador** -2ª ed. atual -. São Paulo: editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand do Brasil, 2005.

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

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de e SANTOS, Milton **A construção do espaço**. São Paulo: Nobel, 1986.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In. Carlos, A. F.; Souza, M. L., Sposito, M. E. (org.). A produção do espaço urbano. São Paulo: Contexto, 2012.

TÖWS, Ricardo Luiz ; MENDES, César. Miranda. **Verticalização x Legislação na Avenida Brasil em Maringá - PR no período de 1960-2004: Algumas considerações**. Arquitextos (São Paulo. Online), v. 83, p. 1-7, 2007.

TOWS, Ricardo Luiz. Atuação do Capital Imobiliário na Produção Vertical e a legislação Urbanística na Avenida Brasil, em Maringá (PR) In: **A Geografia da Verticalização Urbana em Algumas Cidades Médias no Brasil**/Cesar Miranda Mendes, Ricardo Luiz Töws (organizadores). Maringá: Eduem, 2009

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, César Miranda. **O estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia: enfoques e perspectivas metodológicas**. I Simpósio de Estudos Urbanos/SEURB: desenvolvimento regional e dinâmica ambiental, 29 a 31 de Agosto de 2011. ISSN: 2236-4056. Campo Mourão/Paraná, 2011.

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda ; SCHIMIDT, L.P. ; VERCEZI, J.T. . **Rede urbana, produção do espaço e políticas públicas: Interações entre Maringá e Guarapuava (PR) Brasil**. Revista de Geografia, Meio Ambiente e Ensino - GEOMAE (Impresso), v. 02, p. 137-154, 2011.

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda . **Verticalização x legislação na Avenida Brasil em Maringá-PR no período de 1960-2004: algumas considerações**. Arquitextos (São Paulo. Online), v. 083, p. 01-06, 2007.

TULIK, Olga (1995): **Residências secundárias: presença, dimensão e expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo**. 1995. 154 f. Tese (Livre-Docência) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo. São Paulo.

VARGAS, Guilherme Pereira de: **O Conceito de Renda da Terra e sua Aplicabilidade nas Análises Sobre a Atuação do Estado na Produção do Espaço Urbano**. Programa de Pós-graduação em Geografia IGC/UFMG; 2011. Disponível em: <http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/b3e41efe901a741ddb94c91f5d8dad.pdf>

VAREJÃO, Vitória. **Guarapari é 2ª cidade do Brasil mais procurada no Airbnb, diz pesquisa**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/es/espírito->

santo/noticia/guarapari-e-2-cidade-do-brasil-mais-procurada-no-airbnb-diz-pesquisa.ghml> Acesso em: 02 nov. 2018.

VELLOSO, J. (org.) **A Pós-Graduação no Brasil: formação e trabalho de mestres e doutores no país. Administração, Agronomia, Bioquímica, Clínica Médica, Engenharia Civil, Engenharia Elétrica, Física, Química e Sociologia**, Brasília: Capes; Ministério da Educação; Unesco, 2002. v.1, p.419-437.

VILLAÇA Flávio: **Espaço intra-urbano no Brasil**, Studio Nobel, 1998