

Cidades brasileiras estão mais verticais

Mudanças em legislações municipais e dinâmicas do mercado imobiliário impulsionam a construção de novos edifícios

Léo Ramos Chaves / Revista Pesquisa FAPESP

Christina Queiroz

Edição 338

abr. 2024

Cada vez mais pessoas vivem em apartamentos no Brasil, conforme tendência captada pelo Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) entre 2000 e 2022. Além de impactar a paisagem urbana, o aumento da verticalização apresenta características específicas conforme o município em questão. Em cidades como São Paulo e Porto Alegre, por exemplo, pesquisas conduzidas por urbanistas e arquitetos mostram que as legislações vêm sendo flexibilizadas, tornando-se mais suscetíveis às dinâmicas do mercado imobiliário. Esse tipo de situação é diferente do caso do Rio de Janeiro, onde o limite de altura dos edifícios quase não foi alterado desde a década de 1970.

O IBGE define apartamento como moradia situada em edifícios com dois ou mais pavimentos que tenham áreas comuns de convivência, como um hall, além de escadas ou corredores que conduzam a diferentes domicílios. Apesar de ser um país em que 84,8% da população reside em casas, a última edição do Censo evidenciou que a proporção de pessoas morando em apartamentos subiu de 7,6% (2000) para 12,5% (2022). No Brasil, as cidades que figuram respectivamente nas três primeiras posições do ranking não são metrópoles: os municípios de Santos (SP), Balneário Camboriú (SC) e São Caetano do Sul (SP) contam com mais da metade de seus moradores vivendo nesse tipo de habitação.

De acordo com o geógrafo Bruno Perez, analista do IBGE, a verticalização de Santos pode ser explicada pelo fato de que boa parte do município fica em uma ilha, onde a zona urbana está totalmente ocupada. “Dessa forma, a tendência é de que a cidade se expanda por meio da verticalização”, diz. Por sua vez, Balneário Camboriú tem sua atividade imobiliária relacionada com o turismo. “Áreas litorâneas valorizadas economicamente crescem verticalmente como forma de

atrair mais pessoas que desejam ficar próximas de praias. A orla da cidade catarinense é um caso extremo dessa situação”, justifica. O município conta com o edifício mais alto do país, com 290 m, construído na avenida Atlântica, onde não há limites de altura para os empreendimentos. Já São Caetano do Sul é uma das cidades brasileiras com menor território e o desenvolvimento urbano acontece por meio da construção de edifícios. Além disso, a proximidade de São Paulo também favorece a verticalização.

Ao analisar o Censo de 2022, o arquiteto e urbanista João Fernando Pires Meyer, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), observa que, apesar de ser tendência em todas as regiões brasileiras, a intensificação da verticalização se restringe a algumas dezenas de cidades, sendo mais evidente em centros urbanos do Sul e Sudeste. “Cerca de 70% dos edifícios do país estão localizados em apenas 66 cidades”, reforça Meyer.

Segundo ele, um dos destaques desse panorama é São Paulo e seu entorno, região que com a capital paulista tem cinco dos 20 municípios onde está metade dos apartamentos do Brasil: Guarulhos, Santo André, São Bernardo do Campo, Santos e Campinas. Entre 2010 e 2022, a cidade de São Paulo registrou o surgimento de mais de 60 mil novos domicílios por ano. Já na Região Metropolitana, o valor foi o dobro. “O processo de verticalização da região tem a ver com o adensamento da capital, que já não dispõe de muitos loteamentos. Assim, a expansão da área urbana ocorre por meio do crescimento vertical e para cidades adjacentes”, explica o pesquisador.

“Em conjuntos de cidades com forte relação entre si, ou seja, municípios próximos pelos quais as pessoas se deslocam com frequência, a verticalização vem se acentuando desde 2010”, reforça o arquiteto e urbanista Angelo Salvador Filardo, da FAU-USP, que desde 2017 coordena grupo de pesquisa sobre verticalização e adensamento de cidades brasileiras. Esse crescimento intenso de cidades grandes ou metrópoles que acaba por impactar os municípios vizinhos é chamado de “transbordamento” por pesquisadores da área. Outros exemplos desse fenômeno são as regiões de Vitória e Vila Velha, no Espírito Santo; Natal e Parnamirim, no Rio Grande do Norte; além de Curitiba e São José dos Pinhais, no Paraná, como acrescenta a arquiteta e urbanista Ângela Luppi Barbon, também da FAU-USP.

Segundo o IBGE, entre 2008 e 2018, três novas cidades foram alçadas à categoria de metrópole: Florianópolis, Vitória e Campinas. O instituto define metrópole como uma cidade grande que articula redes de influência sobre o espaço urbano, centralizando fluxos de pessoas, mercadorias, informações e capitais. “A verticalização no país está relacionada ao aumento da industrialização e da

urbanização desde os anos 1970, quando a população urbana ultrapassou a rural”, comenta o arquiteto e urbanista Manoel Lemes da Silva Neto, da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas). Para se ter ideia, naquela década, 56% dos moradores do Brasil viviam em cidades, enquanto o patamar de 2010 era de 84,36%, conforme o IBGE.

Outro fator que colaborou para o processo de verticalização nos anos 1970 diz respeito aos avanços tecnológicos que beneficiaram a área da construção civil. “A capacidade dos elevadores e sistemas construtivos foi aprimorada, por exemplo, permitindo a construção de edifícios cada vez mais altos”, observa a arquiteta e urbanista Luciana Nicolau Ferrara, da Universidade Federal do ABC (UFABC). Em 2023, ela concluiu pesquisa, com financiamento da FAPESP, em que analisou a relação do mercado imobiliário paulistano com a agenda ambiental. Para Ferrara, a ampliação da oferta de linhas de financiamento à compra de imóveis, mudanças em legislações urbanas e o interesse financeiro de grandes construtoras e incorporadoras no setor também são motivos relacionados com o fenômeno da verticalização.

Segundo a socióloga Cibele Saliba Rizek, do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) da USP em São Carlos, até meados da década de 1970 a dinâmica do mercado imobiliário em São Paulo se baseava, principalmente, na compra e venda de propriedades por pessoas físicas, para serem usadas como domicílios. “Esse panorama mudou desde então. Hoje, muitos empreendimentos são projetados com a proposta de atrair investidores interessados em ter ativos no mercado imobiliário”, afirma a pesquisadora, que estuda o desenvolvimento de cidades brasileiras e programas de habitação popular.

“O atual processo de verticalização de São Paulo está criando o que chamamos de cidade oca”, propõe Silva Neto, da PUC-Campinas, ao citar o conceito desenvolvido pelo arquiteto e urbanista Anderson Kazuo Nakano, da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp). Nakano utiliza essa imagem para se referir ao fato de que muitos dos novos edifícios são ocupados por poucas pessoas. Segundo dados dos censos, a capital paulista tinha 290 mil casas ou apartamentos vagos em 2010, número que subiu para 588 mil em 2022, o que representa um crescimento de 103%.

O crescimento vertical pode apresentar motivos e características diversas conforme a localidade. São Paulo é a cidade brasileira com o maior número bruto de apartamentos: 1,4 milhão de unidades. Cerca de 29,4% de sua população vive nesse tipo de domicílio, segundo o Censo de 2022. A cidade elaborou seu primeiro plano diretor em 1971. Essa legislação municipal, que regula o crescimento e o

desenvolvimento urbano, foi alterada no decorrer das décadas, sendo que as mudanças implementadas em 2014 foram consideradas um marco positivo por urbanistas e arquitetos.

A intenção era boa, avaliam os pesquisadores. “Cidades compactas, ou densas, funcionam melhor e são mais sustentáveis”, defende Meyer, da USP. “Esse tipo de configuração urbana costuma diminuir a necessidade de deslocamentos e, portanto, o uso individual de veículos, além de reduzir o nível de poluição e gastos com energia.” Com essa premissa, o Plano Diretor de 2014 (Lei nº 16.050) passou a contar com diretrizes para incentivar o aumento da concentração de pessoas vivendo ao longo dos eixos de transporte coletivo de massa e os limites de altura dos edifícios a serem erguidos nessas localidades foram ampliados. Por outro lado, os apartamentos teriam, em média, 80 metros quadrados (m²) e apenas uma vaga de garagem. “O objetivo era incentivar o desenvolvimento de habitações para distintos perfis sociais ao longo de eixos de estruturação urbana, áreas com boa infraestrutura e transporte público”, comenta o urbanista e arquiteto Manoel Rodrigues Alves, do IAU-USP em São Carlos.

Entretanto, os objetivos principais do Plano Diretor de 2014 não foram alcançados, segundo Alves e Meyer. Muitas das obras realizadas próximas a estações de metrô, por exemplo, não incluíram as habitações populares. Ao contrário, no lugar delas foram erguidos edifícios de médio e alto padrão, como é possível observar em bairros como Vila Madalena e Pinheiros, na zona oeste paulistana. “Construtoras e incorporadoras têm encontrado brechas em diretrizes de planos diretores e regulamentações para desenvolver projetos voltados a seus interesses comerciais”, sustenta Alves. Em 2021, ele finalizou pesquisa, financiada pela FAPESP, para investigar processos do urbanismo vertical e sua suposta capacidade de promover cidades mais inclusivas, absorver crescimentos populacionais e limitar o espraiamento urbano.

Entre essas estratégias do mercado imobiliário está a criação de edifícios com apartamentos do tipo estúdio no entorno de estações de metrô. Apesar de pequenos, ou seja, menores do que 80 m², eles são equipados com varanda e churrasqueira e dispõem de áreas comuns no prédio, como salão de festa, academia, piscina, entre outros recursos que permitem elevar o valor do imóvel. Além disso, algumas construtoras, diante da impossibilidade de vender apartamentos com mais de uma vaga de garagem, adquirem terrenos próximos para transformar em estacionamento e alugar os espaços aos moradores do futuro empreendimento.

Meyer, da USP, recorda, ainda, que na última revisão do plano diretor paulista, feita em 2023, nos eixos de adensamento, o tamanho médio dos apartamentos, assim como a quantidade de vagas de garagem, foi ampliado, atraindo edifícios de alta renda justamente nas proximidades do metrô. “O atual Plano Diretor está mais alinhado com os interesses do mercado imobiliário. Com isso, as principais premissas da legislação de 2014 foram deixadas de lado”, avalia o pesquisador.

O cientista político Eduardo Marques, do Centro de Estudos da Metrópole (CEM) da USP, um dos Centros de Pesquisa, Inovação e Difusão (Cepid) apoiados pela FAPESP, realizou pesquisa com dados do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) da capital paulista, de 2000 a 2020. Diferentemente do Censo, que quantifica o número de locais que servem de habitação para uma ou mais pessoas, regularizados ou não, o estudo de Marques olhou para o estoque de imóveis, ou seja, para a quantidade de imóveis residenciais legalizados pela prefeitura do município, incluindo aqueles que não necessariamente servem de domicílio. Isso significa, por exemplo, que enquanto o levantamento do IBGE também abarca habitações não regularizadas em favelas, no caso de Marques esses locais não foram contabilizados. Considerando o universo de imóveis regularizados pela prefeitura, os cálculos do cientista político mostram que a cidade de São Paulo já possui mais prédios do que casas.

O estudo identificou, ainda, que em 2000 existia 1,23 milhão de casas, número que aumentou para 1,37 milhão, em 2020, um crescimento de 11,8%. Já os apartamentos subiram de 767 mil unidades em 2000 para 1,38 milhão em 2020, um avanço de 80% no período. “De 2000 a 2020, observamos uma tendência de verticalização ininterrupta em toda a cidade”, indica Marques. De acordo com ele, nesse recorte temporal, a cidade contou com dois planos diretores e duas leis de zoneamento. “Essas medidas fizeram com que a tendência se intensificasse em alguns bairros, mas a cidade como um todo já vivia um processo de expansão vertical”, afirma. Segundo a pesquisa, nos últimos 20 anos, os edifícios de médio padrão foram os principais responsáveis pela intensificação do crescimento urbano, seguidos pelos empreendimentos de alto padrão.

A flexibilização de planos diretores para abarcar interesses do mercado imobiliário também ajuda a explicar o crescimento vertical de Porto Alegre, segundo o arquiteto e urbanista William Mog. Em tese de doutorado defendida em 2022 na Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), Mog analisou dados do mercado imobiliário formal da cidade, em estudo similar ao realizado pelo pesquisador do CEM. Porto Alegre é o quinto município brasileiro com maior percentual de pessoas vivendo em apartamentos, conforme o Censo de 2022, com 42% de seus moradores residindo nesse tipo de habitação. Ao levantar dados de

2000 a 2019 do IPTU da cidade, Mog constatou que 60% da metragem quadrada construída no período representou a criação de apartamentos. “Os avanços nesse tipo de projeto estão relacionados com ajustes realizados na legislação urbanística da cidade. Os planos diretores foram adaptados para abrir espaço para um modelo de ocupação vertical do território”, sustenta o pesquisador.

Como evidência, ele menciona a verticalização de trechos da zona norte da cidade que, até o ano 2000, eram áreas de proteção ambiental ou originalmente de uso industrial vetadas à exploração imobiliária. “Nesses lugares, observamos a proliferação de empreendimentos voltados principalmente a pessoas com baixo e médio poder aquisitivo”, informa. “Esses edifícios colaboraram com o adensamento populacional de regiões periféricas do município, impactando consideravelmente a mobilidade urbana na região”, afirma Mog, arquiteto e urbanista do Centro de Apoio Operacional da Ordem Urbanística e Questões Fundiárias do Ministério Público do Rio Grande do Sul. Segundo ele, muitas mudanças que flexibilizaram as possibilidades de ocupação vertical do espaço não se deram no âmbito dos planos diretores, mas por meio de leis específicas que alteraram o zoneamento de uso e ocupação do solo em áreas de expansão do mercado imobiliário.

Ao contrário do que acontece em São Paulo e Porto Alegre, os planos diretores do Rio de Janeiro têm buscado limitar o avanço da altura dos prédios na cidade, de acordo com o arquiteto Rogerio Goldfeld Cardeman, da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Um dos autores do livro *O Rio de Janeiro nas alturas* (Mauad, 2019), o pesquisador investiga as normas e legislações urbanísticas da cidade desde a chegada da corte imperial de dom João VI (1767-1826), em 1808, até os dias atuais. Segundo ele, a verticalização carioca começou em áreas centrais já no século XIX. Com a instalação do sistema de bondes, em 1859, o processo ganhou tração e se expandiu para outras regiões da então capital do país. Foi quando a população de média e alta renda passou a adquirir pequenos terrenos na zona norte, por exemplo, em lugares onde antes funcionavam engenhos. Já na zona sul, a verticalização teve início no começo do século XX em Copacabana e se desdobrou nas décadas seguintes para Ipanema e Leblon, com base na construção de edifícios em pequenos lotes.

Com seu primeiro plano diretor datado de 1988 e a última edição promulgada no começo de 2024, o Rio está entre as 15 cidades brasileiras com maiores percentuais de população morando em apartamentos – 36% de seus habitantes adotam esse tipo de moradia. Porém sua legislação urbanística preservou os limites de altura dos edifícios em patamares mais baixos. “Desde a década de 1970, em bairros como Ipanema e Copacabana, por exemplo, o limite é de prédios com até 18 andares”, informa Cardeman. Uma exceção, diz, é o projeto do Porto

Maravilha, que revitalizou a região portuária da cidade em 2011 e passou a permitir a construção de edifícios com até 150 m de altura, ou cerca de 40 andares. “Os planos diretores do Rio mantiveram a premissa de que é preciso preservar a paisagem natural e a ambiência da cidade”, explica o pesquisador.

Uma das medidas tomadas foi a criação das Áreas de Proteção do Ambiente Cultural em 1992, por meio de uma lei complementar ao Plano Diretor, instituído no mesmo ano. A legislação estabelece conjuntos urbanos que são representativos das diversas fases de ocupação da cidade e, portanto, devem ser preservados. Dessa forma, em bairros como Catete e Jardim Botânico, por exemplo, a altura limite para construção de novos edifícios é menor do que em outras zonas da cidade. “Prédios mais baixos, alinhados com a paisagem em que estão inseridos, costumam favorecer a interação com o espaço público e incentivar que as pessoas circulem a pé pelas calçadas. Ao contrário, grandes empreendimentos cercados por muros e guaritas, com muitas vagas na garagem, isolam os cidadãos do cotidiano das cidades”, finaliza Cardeman.

Projetos

1. Natureza e metabolismo urbano na reestruturação da produção do espaço no Brasil e no Chile (nº 19/13233-0); Modalidade Auxílio à Pesquisa – Regular; Pesquisadora responsável Luciana Nicolau Ferrara (UFABC); Investimento R\$ 110.105,38.
2. High-rise living and the inclusive city (nº 16/50278-3); Modalidade Auxílio à Pesquisa – Regular; Pesquisador responsável Manoel Antonio Lopes Rodrigues Alves (USP); Investimento R\$ 216.740,31.
3. Centro de Estudos da Metrópole (CEM) (nº 13/07616-7); Modalidade Centro de Pesquisa, Inovação e Difusão (Cepid); Pesquisador responsável Eduardo Cesar Leão Marques (USP); Investimento R\$ 21.557.103,51.

Artigos científicos

MARQUES, E. e MINARELLI, G. Trajetória do estoque residencial formal no município de São Paulo, 2000/2010. Fórum SP 21. São Paulo, 2021.

SIMÕES, J. D. C. e MOG, W. As transformações do bairro Cidade Baixa em Porto Alegre no século XXI. Oculum Ensaios. 19, 2022.

Livros

FERRARA, L. N. et al. (orgs.). Natureza e metabolismo urbano: Reestruturação do espaço no Brasil e no Chile. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023.

ALVES, M. R. et al. (orgs.). Producing and living the high-rise ? New contexts, old

questions? Wilmington (EUA): Vernon Press, 2024.

CADERMAN, D. e CADERMAN, R. G. O Rio de Janeiro nas alturas. Rio de Janeiro: Mauad, 2024.

<https://revistapesquisa.fapesp.br/cidades-brasileiras-estao-mais-verticais/>

Veículo: Online -> Site -> Site Revista Pesquisa FAPESP

Seção: Urbanismo