

VERTICALIZAÇÃO URBANA E AUTOSSEGREGAÇÃO: estudo de caso do município de Valparaíso de Goiás

Joesley Dourado Bastos
Mestrando em Geografia pela Universidade de Brasília – UnB
joesleyb@gmail.com

Fernando Luiz Araújo Sobrinho
Doutor em Geografia. Professor da Universidade de Brasília – UnB.
flasobrinho@gmail.com

RESUMO: O processo de verticalização urbana tem surgido em cidades que até então conheciam somente o crescimento horizontal. A verticalização é concebida pelo capital imobiliário como um processo de valorização financeira, construtiva e simbólica do espaço onde se instala. A construção de edifícios, voltados à moradia em Valparaíso de Goiás, tem como característica a *autossegregação*, que é materializada mediante a reunião voluntária de grupos socialmente homogêneos sob um espaço intramuros. Assim, este artigo tem como objetivo analisar o processo de autossegregação presente nos condomínios verticais do bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás. No primeiro momento, será discutido o que é verticalização urbana e em seguida como a autossegregação foi produzida naquele contexto.

Palavras-chave: Verticalização, Valparaíso de Goiás, Autossegregação, Segregação.

ABSTRACT: The process of urban verticalization has arisen in cities that until then knew only horizontal growth. The verticalization is conceived by the real estate capital as a process of financial valorization, constructive and symbolic of the space where it is installed. The construction of buildings, aimed at housing in Valparaiso de Goiás, has as its characteristic self-segregation, which is materialized through the voluntary meeting of socially homogeneous groups under an intramural space. So, this article aims to analyze the process of self-segregation present in the vertical condominiums of the Parque das Cachoeiras neighborhood in Valparaíso de Goiás. In the first moment, it will be discussed what is urban verticalization and then how self-segregation was produced in that context.

Keywords: Verticalization, Valparaíso de Goiás, Self-segregation, Segregation.

Introdução

A regra de crescimento urbano no Brasil até os anos 1970 em muitos municípios brasileiros de pequeno e médio porte, se baseava na ocupação horizontal, com as cidades espraiando sua mancha de ocupação, em muito, devido a espiral de especulação imobiliária e clandestinidade, levando a formação de periferias pobres, áreas centrais com concentração de atividades e valorizadas pelo capital imobiliário, criando cidades com extensas áreas ocupadas e semi ocupadas. Os mais pobres – em busca de terras mais acessíveis e formas de pagamento mais maleáveis do que as instituições oficiais de crédito ofereciam – se deslocavam para lugares distantes do centro. A autoconstrução é outro aspecto que chamava a atenção neste período, considerando a falta de recursos da população que morava nestes subúrbios, as quais dificilmente poderiam pagar pelos serviços de engenharia e arquitetura.

Acerca da dinâmica urbana, Sposito (2004, p. 125) afirma que contrariamente as tendências passadas, a cidade se tornou um negócio e atualmente o espaço planejado é resultado das estratégias e tendências do mercado, não mais da história. Dessa forma, observamos nas cidades modernas que a terra possui um alto valor, se tornando mercadoria, e como tal, desperta os interesses daqueles que podem explorar economicamente as atividades relacionadas à produção do espaço urbano.

A produção do espaço vertical

Em contraponto ao momento do crescimento horizontal, começa a surgir na paisagem urbana brasileira um símbolo de poder e status social: o edifício. Segundo Ramires (1998, p. 101) “a verticalização é própria do processo de urbanização brasileiro, um fenômeno dos tempos modernos, sendo responsável por consideráveis alterações na estrutura das cidades”. Ramires (1998, p.98) afirma que “o processo de verticalização não deve ser visto como consequência natural da urbanização, mas uma alternativa escolhida pelos diversos atores que envolvem a estrutura interna das cidades”.

Outra autora que corrobora este entendimento que a verticalização no Brasil foge aos padrões internacionais, tanto no seu ritmo como em seu foco voltado à habitação, é Souza (1994). Ela afirma que “a produção da verticalização é materializada na produção dos edifícios, como consequência de uma articulação de múltiplas formas de capital num mesmo objeto, realizando, com louvor, a acumulação e a reprodução de capital”.

Mendes (1992, p. 55) conceitua o processo de verticalização:

Building the way

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, alternando a paisagem urbana.

Em seu trabalho sobre a verticalização de Montes Claros-MG, França (2015, p. 587) faz outra reflexão sobre a verticalização urbana:

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social.

A verticalização deve ser entendida como multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador, de acordo com Somekh (2012). Gimenez (2007, p. 79) também contribui para a conceituação do processo de verticalização que de acordo com ele é um “processo de construção onde são criados novos solos, que se encontram sobrepostos, dispostos em andares sob a forma de um edifício” dessa forma, permitindo maior lucratividade com mais habitações ou salas comerciais em um espaço pequeno.

Para Ramires (1998, p. 99), pensar no espaço urbano verticalizado nos remete a sua forma material: o edifício. Nas palavras deste autor, o edifício é:

uma das estratégias dos diferentes agentes sociais que incorporam nas suas práticas não apenas a dimensão estritamente material, mas também aspectos subjetivo-simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão.

Poucos trabalhos se arriscam a conceituar essa “forma material” da verticalização que é o edifício de vários pavimentos e a definição em sentido *stricto* que será utilizada neste trabalho será a de Mendes (1992) que afirma que “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais”.

Machado e Mendes (2003, p. 81) em seu estudo sobre a cidade de Maringá-PR, afirmam que a verticalização redefine o valor do solo alterando as relações sociais entre homens e meio ambiente, estando vinculada a ideia de ascensão social, segurança, conforto e modernidade.

O parque das cachoeiras em valparaíso de goiás: transformações recentes

A atual configuração da região que circunda o Distrito Federal-DF é consequência das desigualdades resultantes da criação de Brasília e de seu processo histórico de crescimento. Devido aos altos preços do solo urbano e aluguéis, os municípios do estado de Goiás limítrofes ao Distrito Federal, tornaram-se uma extensão informal do território do Distrito Federal, consolidando a expansão da mancha urbana do aglomerado urbano do Brasília. Rufo e Araújo Sobrinho (2012, p. 49) acrescentam que “o crescimento habitacional do Entorno não se deve somente aos migrantes que não conseguem estabelecer residência no DF e acabam mudando para Goiás”. Existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis e se deslocam rumo à fronteira entre as duas unidades. Para a população “flutuante” das cidades do Entorno não há respeito aos limites do DF e GO, uma vez que pela manhã ela migra para a capital federal e, pela tarde/noite, retorna a Goiás que é seu local de residência (PAVIANI, 2003).

Para Chaveiro e Silva (2012, p. 203) os trabalhadores foram empurrados pelo crescimento urbano de Brasília para a periferia além dos limites do DF, apesar dos vínculos sociais serem diretos com a capital federal, gerando uma espécie de “trampolim demográfico”. Com o fomento do programa "Minha Casa Minha Vida" do governo federal que subsidiou o financiamento de unidades habitacionais à população de classe média e baixa, Valparaíso incrementou sua atividade imobiliária, mais uma vez recebendo migrantes oriundos do DF, que apesar de agora morar em Goiás, continuam trabalhando e estudando em "Brasília", realizando o que Ojima, Pereira e Silva (2008) chamam de movimento pendular.

Neste sentido, surgem novas formas na paisagem daquela cidade criada para receber um contingente populacional que anteriormente não residia ali. O bairro Parque das Cachoeiras é um exemplo concreto desse processo. A partir do ano de 2009, sua estrutura sofre alterações devido à ação de um grupo de agentes imobiliários. Neste bairro, à margem da rodovia federal BR 040, foram construídos empreendimentos habitacionais verticais que englobam aparelhos de lazer e segurança. Assim, o bairro foi rapidamente urbanizado após o ano de 2011, com a oferta de moradias em condomínios verticais de 11 pavimentos, alterando a paisagem e configuração urbana. A partir de 2011, apenas no Parque das Cachoeiras, foram entregues 3.684 unidades habitacionais (apartamentos, todos vendidos) e estima-se que até

Building the way

2018 mais 480 ainda serão entregues. Naquela mesma região, ainda há previsão legal para a construção de pelo menos mais quatro empreendimentos do porte daqueles que já existem.



Figuras 1 e 2: Bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás. Fonte: Os autores. 2017.

Podemos elencar outras características destes empreendimentos – apartamentos de pequena dimensão (até sessenta metros quadrados), localização distante do centro metropolitano de Brasília, alta quantidade de unidades por condomínio – que explicam os preços mais baixos em relação ao Distrito Federal, o que juntamente com a facilidade de crédito para compra oferecido pela Caixa Econômica Federal mediante o programa “Minha Casa Minha Vida”, tem elevado a oferta destes apartamentos na cidade e atraído uma população de renda média e baixa para este bairro.

Verticalização, segregação e autosegregação

Um das principais características destes empreendimentos verticais que estão surgindo em Valparaíso de Goiás é a segregação. A segregação pode ser compreendida de acordo com a perspectiva de Sposito (2013, p. 66) que a entende como essencialmente um processo. De acordo com a autora:

embora ela seja espacial (a segregação), sua ocorrência não é intrínseca às formas espaciais ou explicadas por elas, muito ao contrário, como todo processo ela tem forte relação com as ações que a constituem e que colocam em marcha (tanto quanto representam) visões de mundo e de sociedade.

À luz do que afirma Lefebvre (1983, p. 139 *apud* SPOSITO, 2013, p. 65) entendemos que “a separação e a segregação rompem a relação. Constituem por si mesmas uma ordem totalitária; cujo objetivo estratégico é romper a totalidade concreta, destroçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade”. A segregação é materializada no

Building the way

rompimento espacial radical, que neste caso dos condomínios verticais, é representada pelo muro.

Para Sposito (2013, p. 68), os espaços murados representam uma forma peculiar de segregação que simboliza a separação daqueles que tem maior poder dos outros. Desta forma, observamos a apartação por vontade própria, nos levando a pensar em uma segregação voluntária.

Esse processo de auto apartação, para Vasconcelos (2013, p. 27), seria denominado de *autossegregação*. Aquele autor afirma que a autossegregação é fruto “de uma decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança”. Outra característica apontada por ele é que a autossegregação é um “agrupamento residencial defensivo”, com o intuito de impedir o acesso dos indesejáveis, excluindo os diferentes, de forma que os semelhantes se juntem.

No caso do bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso, todas as unidades habitacionais oferecidas na forma vertical foram produzidas intramuros, sendo inclusive este atributo, um dos principais atrativos utilizados pelo mercado imobiliário para divulgar seus empreendimentos. Assim, estes espaços de autossegregação fazem parte de uma estratégia de produção do espaço urbano que perpassam pelos interesses dos agentes imobiliários e não diretamente do consumidor final, uma vez que surge do interesse do próprio incorporador, que com o intuito de potencializar as estratégias de marketing, e com elas sua lucratividade, faz da divisão espacial a regra da paisagem naquele bairro.

Dessa forma, devemos pensar em autossegregação *voluntária* ou autossegregação *imposta*? Como vimos, a autossegregação voluntária parte de uma decisão espontânea, porém esta autossegregação imposta, neste caso, é planejada no interior de uma estratégia de ganhos financeiros por parte dos produtores destas mercadorias.

Este fenômeno foi observado por Sposito (2013, p. 71):

A multiplicação de formatos, de tamanhos e de padrões de espaço residenciais fechados leva-me, assim, a repensar a associação imediata entre áreas residenciais muradas e autossegregação, que muitos pesquisadores faziam antes, entre eles eu. As iniciativas de implantação residencial desse tipo, mais recentes, e as pesquisas sobre elas mostram que, tratando-se de áreas residenciais muradas com imóveis de padrão médio baixo, a opção de compra deste produto imobiliário decorre muito mais de ele ser oferecido no mercado, com financiamento total ou parcial, e não de seus adquirentes terem procurado ou preferido este tipo de habitat aos outros da cidade “aberta”. Desse ponto de vista, eles não se enquadrariam no grupo dos que decidiram se isolar relativamente do restante da cidade, ou por razões (supostas ou efetivas) de segurança ou porque desejam “viver entre os seus”, nos termos expostos por Billard et al (2005).

Building the way

Assim, entendemos que a estratégia de produção dessas unidades habitacionais segue o padrão observado por Sposito (2013), no sentido de que esta autosegregação não é uma opção oferecida aos consumidores finais deste tipo de moradia e sim imposta pelo mercado imobiliário no sentido de valorizar o empreendimento e ainda utilizar mais este argumento como apelo de vendas.

Considerações finais

Entendemos que a verticalização voltada à habitação é uma característica do modelo de urbanização brasileiro, principalmente no contexto de metrópoles e os municípios integrantes de uma região metropolitana ou RIDE. Enquanto estratégia de valorização do solo de onde se instala, a verticalização transforma profundamente a paisagem urbana e as relações sociais no espaço intra-urbano. A verticalização se configura enquanto um marco no processo de produção da paisagem urbana. Juntamente com a valorização imobiliária do preço dos imóveis para compra, venda e aluguel, nota-se também processos característicos de segregação social nos lugares onde a verticalização se realiza.

Em Valparaíso de Goiás, e em específico, no caso do bairro Parque das Cachoeiras, juntamente com a valorização imobiliária a verticalização também acarretou em segregação. Porém, segregação por opção, ou seja, segregação voluntária é o que podemos denominar autosegregação.

Inicialmente, a autosegregação acontecia nas camadas de maior poder aquisitivo da sociedade, quando os indivíduos se separavam propositalmente do restante da cidade, com a finalidade de viver entre seus pares, homogeneizando a formação social do novo espaço.

Valparaíso de Goiás é um município da periferia metropolitana de Brasília e sua formação social é relacionada aos segmentos de média e baixa renda. Desta forma, observamos no bairro Parque das Cachoeiras uma espécie de autosegregação com características distintas daquelas vistas inicialmente na realidade brasileira.

Outro atributo relacionado à autosegregação dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás é o fato de que a autosegregação surge não necessariamente com o interesse dos moradores daqueles empreendimentos, mas sim, como uma ação executada pelos produtores daqueles edifícios. A ação de segregar o espaço já nasce no embrião do projeto de engenharia e arquitetura, fracionando e rompendo radicalmente a continuidade do espaço, desta

Building the way

forma, criando comunidades isoladas, fechadas em si próprias, mitigando as possibilidades de convivência com a totalidade da cidade.

Entendemos que o “agrupamento residencial defensivo” é uma resposta à crise da violência urbana que habita o imaginário e a realidade de muitas localidades. Porém, o ideal, é que ao invés de planejarmos e executarmos projetos autosegregacionistas (da perspectiva do indivíduo intramuros) e segregacionistas (da perspectiva do indivíduo extramuros) a sociedade pudesse criar espaços de convivência onde a separação radical não fosse à regra.

É importante ressaltar que, neste momento, a autosegregação imposta, tem se materializado pelo conluio entre os produtores deste tipo de habitação e as instituições, públicas e privadas, de crédito imobiliário, que financiam estes empreendimentos desde a fase de incorporação, construção e, finalmente, venda ao consumidor final – o morador – e suas práticas são voltadas à obtenção de lucro à margem das consequências socioespaciais evidenciadas por essa forma de habitar.

Referências

CHAVEIRO, Eguimar Felício. SILVA, Gilmar Elias Rodrigues. Valparaíso de Goiás: A formação de um município de migrantes no contexto do Distrito Federal. Boletim Goiano Geografia. Goiânia, v. 32, n. 2, p. 193-204, jul./dez. 2012.

FRANÇA, Iara Soares de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros-MG. Boletim Gaúcho de Geografia, v. 42, n.2: 584-610, maio, 2015.

GIMENEZ, Humberto Marshal Mendes. Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização – Período de 1990 a 2005. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Maringá. Maringá-PR. 2007.

MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. O centro de Maringá e a sua verticalização. Boletim de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Departamento de Geografia. Ano 21, número 1, 2003, pp. 59-84.

MENDES, Cesar Miranda. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR. Boletim de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Ano 10. Número 1. 1992.

OJIMA, Ricardo. PEREIRA, Rafael H. Moraes. SILVA, Robson Bonifácio da. Cidades-dormitório e a mobilidade pendular: espaços da desigualdade na redistribuição dos riscos socioambientais? Trabalho apresentado no XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambu-MG-Brasil, de 29 de setembro a 03 de outubro de 2008.

PAVIANI, Aldo. Brasília no contexto local e regional: urbanização e crise. Revista Território. Rio de Janeiro. Ano VII. n. 11, 12 e 13 - set./out., 2003.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. Boletim de Geografia. Universidade Estadual de Maringá-PR. V. 16, n. 1, 1998.

RUFO, Tiago Fernandes. ARAÚJO SOBRINHO, Fernando Luiz. A questão do saneamento ambiental, metropolização e urbanização na RIDE DF, em especial o caso de Valparaíso de Goiás. Revista Múltipla, Brasília, 24(32): 45 – 62, junho. 2012

SOMEKH, Nádia. Trinta anos de urbanismo em São Paulo; teoria e ação. 2012. Vitruvius [online] Disponível em: < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324> >. Acessado em 28 de outubro de 2016.

SOUZA, Maria Adélia. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo. Editora Hucitec. 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas, agosto, número 054. Universidad Nacional Autónoma de México, Distrito Federal, México. Pp 114-139, 2004.

Building the way

SPOSITO, Maria E. Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: Vasconcelos, Corrêa e Pintaui (Orgs.). A cidade contemporânea. Segregação Espacial. Ed. Contexto. São Paulo. 2013.

VASCONCELOS, Pedro de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: Vasconcelos, Corrêa e Pintaui (Orgs.). A cidade contemporânea. Segregação Espacial. Ed. Contexto. São Paulo. 2013.