UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

**Construindo o espaço urbano através de comunidades
planejadas no Brasil**

MIRIAM DE OLIVEIRA GONÇALVES

São Paulo
2017

MIRIAM DE OLIVEIRA GONÇALVES

Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre
em Ciências, Programa de Arquitetura e Urbanismo

Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional

Orientadora: Profa. Dra. Marly Namur

São Paulo

2017

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL DA AUTORA: miriam1g@hotmail.com

G635c Gonçalves, Miriam de Oliveira
 Construindo o espaço urbano através de comunidades
 planejadas no Brasil / Miriam de Oliveira Gonçalves. -- São Paulo, 2017.
 131 p. : il.

 Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Planejamento
 Urbano e Regional) – FAUUSP.
 Orientadora: Marly Namur

 1.Espaço urbano (Produção ; Processos) 2.Expansão urbana
 3.Comunidades planejadas 4.Novo urbanismo 5.Cidades empreendedoras
I.Título

CDU 711.5

GONÇALVES, Miriam de Oliveira. **Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil**. 2017. 131 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

RESUMO

GONÇALVES, Miriam de Oliveira. **Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil**. 2017. 131 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

Esta dissertação busca compreender o processo de produção do espaço urbano através de “comunidades planejadas” promovidas pelo mercado imobiliário (setor privado) no Brasil. Conhecidas também como “bairros estruturados”, tratam-se de projetos urbanísticos de grande dimensão, sendo loteamentos abertos, variando de 75 até 1000 hectares. Na verdade, nada mais são do que expansões urbanas desenvolvidas e implantadas diretamente pelo setor privado, sempre com aval e incentivo do setor público, tendo como foco o consumidor de renda média e média alta. Para tal análise, foram selecionados dois projetos em estado avançado de implantação: Cidade Criativa Pedra Branca, no Estado de Santa Catarina e Granja Marileusa, no Estado de Minas Gerais. Estes projetos se localizam próximos às franjas urbanas e se constituem em áreas de expansão destes municípios, sendo que o Estado atua apenas como sancionador, deixando a cargo do incorporador a concepção do empreendimento. As análises realizadas focaram em grandes temas: a visão socioeconômica em que estes projetos surgiriam como deslocamento temporal do capital excedente para o mercado imobiliário; a criação da imagem da cidade através de conceitos de marketing fortemente ancorados nos conceitos de cidade ideal; as novas formas urbanas opostas aos conceitos modernistas de cidade e suas características pós-modernas ou contemporâneas; a pretensão destes bairros empreendedores em serem um elemento ativo, capaz de induzir o desenvolvimento econômico dos municípios em questão através de suas qualidades; a adaptação de ideais e conceitos internacionais ao território brasileiro com suas particularidades; a crítica de Rem Koolhaas de que, apesar de todo o esforço, estaríamos criando um espaço vazio de significado, o chamado “Espaço Lixo” (Junkspace), e que as formas isoladas não seriam capazes de entregar a prometida diversidade e dinamismo almejados.

Palavras-chave: Espaço urbano (Produção; Processos), Expansão urbana, Comunidades Planejadas, Novo urbanismo, Cidades Empreendedoras

ABSTRACT

GONÇALVES, Miriam de Oliveira. **Building urban space through planned communities in Brazil**. 2017. 131 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

This research seeks to understand the process of urban space production through "planned communities" realized by the real estate market (private sector) in Brazil. Also known as "structured neighborhoods", they are large sized urban developments, not gated, ranging from 75 to 1000 hectares. In fact, they are nothing more than urban expansions developed and implemented directly by the private sector, always with the endorsement and encouragement of the public sector, focused on the middle and upper middle income customers. Two projects in an advanced stage of implementation have been selected for this analysis: Cidade Criativa Pedra Branca, in the State of Santa Catarina and Granja Marileusa, in the State of Minas Gerais. These projects are located close to the urban fringe and constitute areas of urban expansion of these municipalities. The public sector only acts as a sanctioner, leaving to the developer the complete master plan of the development. This analysis focused on these main themes: the socioeconomic vision in which these projects would appear as a temporary displacement of surplus capital that migrates to the real estate market; the creation of the city image through marketing strongly anchored in the ideal city concept; the new urban forms opposed to the modernist concepts of cities and its postmodern or contemporary characteristics; the intention of these entrepreneurial neighborhoods to be an active element, capable of inducing economic development to the municipalities where they are located through their qualities; the adaptation of international ideas and concepts to the Brazilian territory with its particularities; Rem Koolhaas's criticism that despite all the effort we would be creating an space empty of meaning, the so-called junkspace, and that isolated forms would not be able to deliver the promised diversity and desired dynamism.

Keywords: Urban space (Production; Process), Urban expansion, Planned communities, New urbanism, Entrepreneurial cities

Lista de Figuras

Figura 1 – Harborplace, Baltimore, EUA.	22
Figura 2 – Diagrama da Cidade-Jardim – Ebenezer Howard. 1902.	38
Figura 3 – Perspectiva Ville Radiuse.	39
Figura 4 – Planta Ville Radiuse.	40
Figura 5 – Morphological series of urban spaces. Rob Krier, 1979.	42
Figura 6 – Perspectiva, Gordon Cullen	43
Figura 7 – Croquis Christopher Alexander	44
Figura 8 – Projeto Costa Verbena, Rio Grande do Norte, Brasil	48
Figura 9 – Exemplo Cul de Sac.	49
Figura 10 – Atividades na cidade	51
Figura 11 – Piazza Navona, Roma, Itália	52
Figura 12 – Piazza de Campo, Siena, Itália.	52
Figura 13 – A vida na cidade é um processo. Esquema baseado conceitos Jan Gehl.	54
Figura 14 – Municípios conurbados na Grande Florianópolis.	56
Figura 15 – Configuração espacial de Enseada de Brito.	57
Figura 16 – Foto da praça XV com a igreja de Nsa. Senhora do Bom Parto em 1888. ...	58
Figura 17 – Edifício onde funcionou a Prefeitura Municipal de Palhoça de 1895 a 2004.	59
Figura 18 – Construção da Ponte Hercílio Luz (1922).	60
Figura 19 – Implantação da BR-101 no município de Palhoça.	61
Figura 20 – Mapa de Zoneamento Palhoça com indicação localização empreendimento. ...	63
Figura 21 – Mapa de Zoneamento Palhoça com indicação localização empreendimento. ...	64
Figura 22 – Detalhe Legenda do Mapa de Zoneamento de Palhoça.	65
Figura 23 – Localização Cidade Criativa Pedra Branca.	66
Figura 24 – Detalhe Localização Cidade Criativa Pedra Branca	67
Figura 25 – Acessos Empreendimento Pedra Branca.	68
Figura 26 – Faseamento Cidade Criativa Pedra Branca.	69
Figura 27 – Zoneamento Cidade Criativa Pedra Branca	70
Figura 28 – Divisão Lotes Cidade Criativa Pedra Branca.	71
Figura 29 – Início do Empreendimento Pedra Branca 1999.	72
Figura 30 – Empreendimento Pedra Branca 2003.	72
Figura 31 – Empreendimento Pedra Branca 2005.	73
Figura 32 – Cidade Criativa Pedra Branca Área Residencial 2016	73
Figura 33 – Projeto Urbanístico do setor central de Pedra Branca.	76
Figura 34 – Áreas Residenciais Cidade Criativa Pedra Branca.	77
Figura 35 – Áreas Residenciais Cidade Criativa Pedra Branca.	77

Figura 36 – Imagem 3D do centro do Projeto Urbanístico Pedra Branca	78
Figura 37 – Imagem 3D do centro do Projeto Urbanístico Pedra Branca	78
Figura 38 – Projeto Urbanístico Pedra Branca – Foto Praça.....	79
Figura 39 – Projeto Urbanístico Pedra Branca – Foto Praça.....	79
Figura 40 – Tipologias adotadas no centro do empreendimento Pedra Branca.	81
Figura 41 – Gabarito Edificações Centro Empreendimento Pedra Branca.....	81
Figura 42 – Foto Via Local Cidade Criativa Pedra Branca	83
Figura 43 – Foto Detalhe Area de estar Cidade Criativa Pedra Branca.....	83
Figura 44 – Foto Passeio Pedra Branca	84
Figura 45 – Foto Passeio Pedra Branca	85
Figura 46 – Foto Apartamento Piso Térreo Cidade Criativa Pedra Branca.....	86
Figura 47 – Via Secundária sem comércio no térreo Cidade Criativa Pedra Branca	87
Figura 48 – Foto Via Secundária sem comércio no térreo. Cidade Criativa Pedra Branca ...	88
Figura 49 – Museu Guggenheim Bilbao	90
Figura 50 – Sala de Concertos Elbphilharmonie Hamburgo.....	90
Figura 51 – Desenvolvimento da Logomarca do bairro ao longo do tempo.....	91
Figura 52 – Mapa cidade de Uberlândia em 1915.....	93
Figura 53 – Mapa de zoneamento da zona urbana de Uberlândia	95
Figura 54 – Localização empreendimento Granja Marileusa.....	97
Figura 55 – Detalhe localização empreendimento Granja Marileusa.....	98
Figura 56 – Localização e Acessos Empreendimento Granja Marileusa.	99
Figura 57 – Perspectiva projeto urbanístico Granja Marileusa	100
Figura 58 – Imagem via comercial Granja Marileusa	101
Figura 59 – Imagem avenida principal Granja Marileusa.....	102
Figura 60 – Estágio de implantação atual Granja Marileusa	103
Figura 61 – Projeto Granja Marileusa em comparação com implantação em 2017	104
Figura 62 – Perspectiva projeto urbanístico Granja Marileusa	105
Figura 63 – Projeto urbanístico Alphaville	106
Figura 64 – Foto aérea Alphaville 1 Granja Marileusa.....	107
Figura 65 – Detalhe setor central Granja Marileusa	108
Figura 66 – Perspectiva setor central Granja Marileusa	109
Figura 67 – Empreendimento Map Mall na Av. José Andreus Gassani.....	109
Figura 68 – Empreendimento Map Mall na Av. José Andreus Gassani.....	110
Figura 69 – Foto entrada do condomínio de residências da incorporadora Realiza	111
Figura 70 – Foto Av. José Andreus Gassani – À direita CSC Algar e esquerda Map Mall..	112
Figura 71 – Foto Av. José Andreus Gassani – empresa Cargil à esquerda.....	113
Figura 72 – Imagem 3D empreendimento Casa Garcia no Granja Marileusa.....	122

Lista de Siglas

ADIT – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil

CIAM –Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CNU – Congress of New Urbanism

CPTD – Crime Prevention through Environmental Design

COMPLAN – Seminário Internacional sobre Comunidades Planejadas e Loteamentos

CCI – Cédula de Crédito Imobiliário

CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários

DPZ – Duany Plater Zyberk & Company

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

LCI – Letra de Crédito Imobiliário

LEED – Leadership in Energy and Environmental Design

MCMV – Minha Casa Minha Vida

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SECOVI – Sindicato da Habitação

TND – Traditional Neighborhood Development

TOD – Transit-Oriented Development

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina

ULI – Urban Land Institute

UNISUL – Universidade do Sul de Santa Catarina

USGBC – United States Green Building Council

Sumário

Introdução	12
Capítulo 1	18
Marco teórico conceitual.....	18
1.1 A Cidade Empreendedora e Reificação da Cidade.....	18
1.2 Mercado Imobiliário e Financeirização	25
1.3 O papel do Estado.....	31
Capítulo 2	36
Comunidades planejadas – bases conceituais de projeto	36
2.1 A Cidade Moderna x Cidade Pós Moderna x Cidade Contemporânea	36
2.2 O Novo Urbanismo e Cidades para Pessoas	46
Capítulo 3 – Cidade Criativa Pedra Branca / Palhoça / SC.....	56
3.1 O Município de Palhoça	56
3.2 O Empreendimento	66
3.3 Projeto Urbanístico e Análise Crítica	76
Capítulo 4 – Projeto Caso Granja Marileusa / Uberlândia / MG	92
4.1 O Município de Uberlândia	92
4.2 O empreendimento.....	97
4.3 Projeto Urbanístico e Análise Crítica	104
Capítulo 5 - Reflexões sobre os estudos de caso: da teoria à prática.....	114
Referências	125

Introdução

A elaboração desta pesquisa surgiu a partir de prática profissional desenvolvida no campo do planejamento e desenho urbano no Brasil. Ao me deparar com diversos projetos de expansão urbana, desenvolvidos por todo o país e também no exterior, promovidos pelo setor privado, defini como objetivo compreender esta forma de produção do espaço urbano e as ações realizadas pelos principais agentes sociais.

Estes empreendimentos são conhecidos dentro do mercado imobiliário como “Comunidades Planejadas” ou “Bairros Estruturados” e se tratam de projetos urbanísticos de grande dimensão, abertos, variando de 75 até 1000 hectares. Na verdade, nada mais são do que expansões urbanas desenvolvidas e implantadas diretamente pelo setor privado, sempre com o aval e incentivo do setor público, em geral desconsiderando diretrizes de crescimento urbano da cidade, e tendo como foco o consumidor de renda média alta. O Estado, nestes casos, atua geralmente apenas como sancionador de tais projetos, deixando a cargo do incorporador o desenvolvimento de todo o empreendimento. Ou seja, o mercado imobiliário define o programa a ser desenvolvido com flexibilidade para se adequar às flutuações daquele.

Entretanto, a grande diferença em relação aos projetos de condomínios fechados que começaram a ser desenvolvidos na década de 80, inicialmente empreendidos pela incorporadora Alphaville e posteriormente replicados em todo o território nacional, reside no fato de que, ao contrário de empreendimentos monofuncionais, murados que privilegiam o uso do veículo motorizado, as comunidades planejadas são constituídas por um ou vários loteamentos abertos, pretensamente integrados à malha urbana, com áreas significativas de uso misto e uma intenção de fomentar os percursos pedestres em contraposição ao uso do veículo motorizado. Ou seja, elas são projetadas com base nos conceitos no Novo Urbanismo, conforme será explicitado adiante.

Projetos similares estão ocorrendo paralelamente em outros países como China, Índia e Oriente Médio e se configuram como uma tendência de construção do espaço urbano em países em desenvolvimento, enquanto em países desenvolvidos a tendência é em direção à revitalização urbana e aproveitamento de infraestruturas existentes das cidades.

A intenção foi examinar esta nova forma de produção de espaço urbano e processo de apropriação da terra promovida pelo capital. Com este objetivo, busquei compreender os marcos teóricos que fundamentaram os projetos de comunidades planejadas, já que muitos destes projetos estão sendo desenvolvidos por escritórios internacionais, por vezes em parceria com escritórios locais.

Devido à prática profissional e participação em diversos eventos realizados pelas

associações de incorporadores imobiliários, entrei com contato com grande parte dos empreendedores e projetos de “Comunidades Planejadas” desenvolvidas por todo o país, pelos principais escritórios nacionais e internacionais de arquitetura e urbanismo. Para o desenvolvimento desta pesquisa, selecionei os projetos que estavam em estado mais desenvolvido de implantação, de forma a que fosse possível, mesmo que preliminarmente, analisar seu impacto em termos físicos e sociais. Tendo isto em mente e após uma análise de diversos projetos em andamento, foram eleitos dois estudos de caso, em diferentes regiões geográficas brasileiras, e que se encontravam em estado mais avançado de implantação. São eles:

- **Cidade Criativa Pedra Branca / Palhoça (Grande Florianópolis) / Santa Catarina**

Empreendimento da família proprietária da cerâmica Portobello S.A. e Property Brasil (braço imobiliário do banco português Espírito Santo), desenvolvido no município de Palhoça com área de 250 hectares. O projeto apresenta como âncora uma universidade particular (UNISUL), área central de uso misto e áreas predominantemente residenciais. O desenvolvimento do projeto envolveu 11 escritórios de arquitetura e urbanismo, nacionais e internacionais, dentre eles, DPZ (Duany Plater-Zyberk & Company Architects & Town Planners) e Jaime Lerner Arquitetos Associados, além de laboratórios na UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina;

- **Granja Marileusa / Uberlândia / Minas Gerais**

Empreendimento do Grupo Algar (conglomerado de empresas diversificadas) em Uberlândia com área total de 75 hectares, incluindo um centro urbano de uso misto com 25 hectares, reserva natural de 10 hectares e 40 hectares de condomínios fechados Alphaville distribuídos em três etapas.

Como ambos os projetos tiveram o seu desenvolvimento iniciado por volta do ano 2000, após 16 anos, foi possível analisar a sua implantação, mesmo que parcialmente. Também foi possível nos últimos dois anos de desenvolvimento desta pesquisa vivenciar de forma muito próxima as ações mais recentes dos agentes sociais envolvidos e desenvolver uma compreensão abrangente acerca das características de cada projeto. Os dois empreendimentos apresentam zoneamento próprio e podem ser considerados como loteamentos de administração autônoma em relação a alguns serviços urbanos, em especial àqueles de infraestrutura. Durante as etapas da pesquisa surgiram indicativos de como esta administração e o conjunto de empreendedores imobiliários tem procurado alcançar seus objetivos.

Os incorporadores (denominados no mercado imobiliário como master developers¹) destes projetos são provenientes de outros setores econômicos que, a partir do sucesso dos setores originais e consequente capital excedente, resolvem investir na expansão das cidades, na forma destas “comunidades planejadas”. A tendência de mercado destas áreas é se tornarem expansão dos núcleos urbanos em que se inserem, ainda que a sua localização não seja a melhor em termos de atender as diretrizes urbanas dos municípios.

É muito importante também destacar como influência, em maior ou menor grau, nestes projetos, dos conceitos desenvolvidos pelo Novo Urbanismo (New Urbanism), modelo urbanístico propagado desde a década de 80, especialmente nos Estados Unidos, no desenvolvimento de projetos de requalificação urbana e projetos de novas cidades. Tem como figuras centrais Andres Duany, Elisabeth Plater Zybert e Peter Calthorpe (TAHCHIEVA, 2005). Outra figura central no desenvolvimento do projeto Cidade Criativa Pedra Branca é Jan Gehl e sua obra *Cidades para Pessoas* (2013), cuja edição nacional foi financiada pelos incorporadores do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca.

No âmbito dos dois estudos de caso, os conceitos do Novo Urbanismo e conceitos desenvolvidos por Jan Gehl são a força motriz para o sucesso das áreas centrais dos empreendimentos analisados, além de ser fonte infindável de material de marketing para a composição da imagem que se pretende vender. Como consequência, de acordo com Villaça (1998), cria-se uma nova localização e a valorização da terra, através do adensamento de usos. O setor central dos empreendimentos tem a função de trazer a autossuficiência desejada aos mesmos e também criar uma nova centralidade nos municípios em questão.

A intenção do incorporador é trazer a urbanidade a um conjunto vasto de áreas residenciais e/ou industriais, conforme o caso, proporcionar encontros, fomentar a integração dos moradores e criar o sentimento de “lugar” tão desejado. Esta urbanidade, termo amplamente utilizado atualmente, vem do latim *urbanitate*, e em seu sentido semântico significa qualidade de urbano, civilizado, cortesia, afabilidade (Ferreira, 2010). Sua função no campo da arquitetura e urbanismo é definir o que seria a dinâmica urbana, do campo de vista social, em que experiências diversificadas e encontros são capazes de incitar e o desenvolvimento humano.

De forma a estruturar esta análise, busquei uma abordagem multidisciplinar para o estudo destes projetos urbanísticos. Após uma análise da implantação destes projetos, procurei entender como se realizou a transposição dos modelos internacionais para a realidade

¹ Termo utilizado no mercado imobiliário nacional e internacional para denominar um incorporador que desenvolve grandes projetos urbanos de uso misto em glebas de grande dimensão.

brasileira e também os resultados em termos físicos deste espaço urbano. Foi igualmente fundamental analisar criticamente a relação destes projetos com a dinâmica das cidades em que estão inseridos. Por serem projetos desenvolvidos próximos à franja urbana verifiquei quais as referências que cada um deles encontrou na realidade destas cidades e como se estabeleceram, ou não, as sinergias pretendidas.

Esta dissertação é constituída por cinco capítulos. No primeiro, em três subcapítulos, discuto o conceito de “cidade empreendedora”, construção da imagem da cidade como mercadoria e a cidade pensada como empresa, segundo os conceitos de Harvey (2015). No segundo subcapítulo, a evolução do mercado imobiliário brasileiro e sua crescente financeirização resultando na redefinição das formas de poder na cidade e em seu planejamento; no terceiro subcapítulo, destaquei a crítica de Vainer e Arantes, através da releitura dos princípios e diretrizes do planejamento estratégico urbano e o papel do Estado nesta nova conjuntura.

No segundo capítulo são discutidas as bases conceituais de projeto urbanístico em dois subcapítulos: no primeiro analisei o conceito de cidade modernista, sua setorização racional de funções e visão centrada nas novas tecnologias da época, especialmente o automóvel. Neste subcapítulo são destacadas as críticas a este modelo realizadas por Jane Jacobs, Leon Krier e Jan Gehl. O segundo subcapítulo aprofunda o estudo do Novo Urbanismo (New Urbanism) e os conceitos disseminados por Jan Gehl, uma vez que estes são as influências de desenho urbano que norteiam os estudos de caso apresentados.

No terceiro e quarto capítulos foram apresentados em detalhe os dois estudos de casos selecionados. Iniciei a análise de cada empreendimento com um estudo da implantação do projeto em escala regional, a sua adequação ou não às diretrizes de expansão urbana de cada município e a sua inserção na malha urbana. Para tal foi necessária uma análise das características físico-territoriais dos municípios em questão. Em seguida, analisei o desenho urbano de cada empreendimento: estrutura geral do projeto, uso do solo, hierarquia viária, perfis viários, tipologias das edificações, densidade, acessibilidade, qualidade dos espaços públicos e estrutura das áreas verdes. A partir desta análise procurei compreender a inserção dos modelos internacionais no Brasil e avaliar o resultado final em termos de qualidade da produção do espaço urbano resultante.

A metodologia empregada para a coleta de dados e informações, visando atender os objetivos da pesquisa, foi composta de duas etapas. Na primeira, realizei o levantamento bibliográfico, através de documentos eletrônicos, livros, artigos, entrevistas e matérias jornalísticas sobre os empreendimentos. Na segunda etapa, uma pesquisa de levantamento de dados em ambas as prefeituras, visitas aos empreendimentos, incorporadores e

escritórios de arquitetura envolvidos nos projetos, das quais foram extraídos documentos como leis, projetos, textos, brochuras, materiais de divulgação e reportagens. Nesta etapa, foram também realizadas diversas entrevistas com agentes sociais envolvidos no processo, tais como o empreendedor, setor público, urbanistas e arquitetos e moradores.

Por fim, o quinto e último capítulo apresenta o resultado destas reflexões através de uma análise organizada a partir de seis grandes temas, que englobam as diversas facetas destes empreendimentos, buscando a compreensão multidisciplinar sobre o tema proposto:

- A visão sócioeconômica em que estes projetos surgem como deslocamento temporal do capital excedente para o mercado imobiliário;
- A criação da imagem da cidade através de conceitos de marketing fortemente ancorados na idéia de cidade ideal;
- As novas formas urbanas propostas em oposição aos conceitos modernistas de cidade. As características pós-modernas apresentadas;
- A pretensão destes bairros empreendedores em serem um elemento ativo, capaz de induzir o desenvolvimento econômico dos municípios em questão através de suas qualidades;
- A adaptação de ideais e conceitos internacionais ao território brasileiro com suas particularidades;
- As idéias de Rem Koolhaas de que, apesar de todo o esforço, estaria sendo criado um espaço vazio de significado, o chamado espaço-lixo (junkspace) e que as formas isoladas não seriam capazes de entregar a prometida diversidade e dinamismo almejados.

Como conclusão da dissertação, verifico duas questões centrais: a primeira reside em confiar em um modelo de desenho urbano – Novo Urbanismo – como solução para questões abrangentes sobre a problemática da cidade. Como se as regras deste movimento urbanístico pudessem funcionar como solução mágica, criando um empreendimento tanto altamente lucrativo para seus empreendedores como perfeito, em termos de espaço público e urbanidade.

A segunda questão, de certa forma decorrente da primeira, é a falta de inserção dos empreendimentos dentro do contexto urbano de seus municípios. Primeiramente, os empreendimentos não seguem a diretriz de crescimento destes, buscam criar uma localidade em uma gleba existente no banco de terras de seu incorporador, independentemente do que seria o mais adequado para o município. Nos dois casos a acessibilidade é precária, com poucos pontos de ligação ao tecido urbano.

Ainda assim, vale a pena destacar o esforço dos incorporadores em buscar soluções alternativas e por conseguir ainda que em pequenas áreas criar espaços públicos de grande qualidade, que funcionam como exemplo e inspiração à outros incorporadores. A discussão sobre as cidades é infinita e, criá-las do zero é uma atividade apaixonante, como pode certificar qualquer profissional envolvido neste processo. Porém, como fazê-lo de maneira bem sucedida ainda é uma questão em aberto. Conforme diz Lefèbvre (2001 p. 84-85)

O uso (o valor de uso) dos lugares, dos monumentos, das diferenças, escapa às exigências da troca, do valor de troca. É um grande jogo que se está realizando sob nossos olhos, com episódios diversos cujo sentido nem sempre aparece. A satisfação de necessidades elementares não consegue matar a insatisfação dos desejos fundamentais (ou do desejo fundamental). Ao mesmo tempo que lugar de encontros, convergência das comunicações e das informações, o urbano se torna aquilo que ele sempre foi: lugar do desejo, desequilíbrio permanente, sede da dissolução das normalidades e coações, momento do lúdico e do imprevisível. Este momento vai até a implosão-explosão das violências latentes sob as terríveis coações de uma racionalidade que se identifica com o absurdo. Desta situação nasce a contradição crítica: tendência para a destruição da cidade, tendência para a intensificação do urbano e da problemática urbana.

Capítulo 1

Marco teórico conceitual

A maioria das “comunidades planejadas” brasileiras começou a ser idealizada por seus incorporadores na virada do século 20 em um contexto de crescimento econômico e mudança de paradigma na percepção das cidades. Seguindo uma tendência internacional de empreendedorismo urbano e financeirização do mercado imobiliário, estes projetos refletem este momento, suas condições sociais e econômicas, associadas às mais recentes correntes internacionais de pensamento urbanístico. Neste primeiro capítulo, analiso três temas fundamentais que nortearam o desenvolvimento dos estudos de caso apresentados nos capítulos 3 e 4.

1.1 A Cidade Empreendedora e Reificação da Cidade

Buscamos neste item elaborar uma sucinta análise no que se refere ao papel da urbanização na mudança social, especialmente sobre as condições das relações sociais capitalistas e da acumulação capitalista (HARVEY, 1982), sob a luz da passagem do administrativismo ao empreendedorismo na cidade. O processo neoliberal é um marco para o planejamento urbano, uma vez que afeta diretamente o papel do Estado na construção do espaço urbano, através da sua economia política.

Segundo Rolnik (2015), a temporalidade do processo neoliberal é de difícil demarcação, pois depende de cada país ou região. Iniciou-se nos anos 70 em alguns locais, como os EUA, e está acontecendo agora mesmo em outras regiões. Também se manifesta de forma mais radical ou menos radical, dependendo da economia sob a qual acontece. Pode-se afirmar que o planejamento urbano teve um importante papel no período fordista/desenvolvimentista especialmente na América e África nos anos 50 e 60, tendo como base econômica o crescimento industrial e do ponto de vista político, um pacto entre os trabalhadores e o capital, onde parte do excedente era captada para ser redistribuída – o chamado Estado do bem-estar social.

Este surgiu no período entre guerras, e em alguns países no período de reconstrução do pós-guerra e seu elemento fundamental foi a Revolução Russa de 1917 quando da instalação do regime socialista e este se torna uma referência para os trabalhadores. Dada a influência da revolução russa “entrega-se os anéis para não perder os dedos” na Inglaterra e Alemanha. Os trabalhadores tinham que ter direitos dentro do sistema capitalista, ou uma renda que lhe assegurasse poder ter estes direitos ou, em alternativa, o Estado deveria prover benefícios.

Neste período, o Estado é central, forte, protagonista, agente que captura este excedente e distribui. Isto, de certa forma, aproxima a social democracia do socialismo. A ideia central era a de um Estado provedor através de políticas sociais. A experiência socialista é a radicalização máxima deste modelo: planeja-se onde, como e quando. Planeja-se a cidade para o trabalhador morar e este é um modelo que controla os movimentos da população

Diferentemente do socialismo, O Estado de Bem-Estar Social é muito mais equilibrador no sentido de fomentar o desenvolvimento de uma região mais pobre, de forma a garantir a manutenção do sistema como um todo. O planejamento urbano é completamente aderente a este modelo, seja na escala regional, na escala urbana e até o micro planejamento. Entretanto, o Brasil nunca vivenciou plenamente esta experiência como os países europeus e EUA. Mesmo na fase desenvolvimentista brasileiro, desde os anos trinta até a ditadura, nunca foi um país que distribuiu a renda.

Segundo Rolnik (2015) durante crise do início dos anos 70, nos EUA e na Inglaterra, epicentro do ponto de vista da hegemonia ocorre um desdobramento inesperado. Ao contrário das crises anteriores, sendo a última no pós-guerra, que se configurou como um momento de produzir habitação, infraestruturas, etc., nesta nova crise ocorrem dois grandes processos. O primeiro, após um grande crescimento, há um grande excedente e não há população consumidora, mesmo porque grande parte da população estava sob o regime socialismo e não consumia. O capitalismo não podia se expandir como é de sua natureza quando há uma grande expansão. Ele é obrigado a se expandir, abrir uma nova fronteira para ganhar um novo mercado. Mas havia a cortina de ferro e uma impossibilidade de expansão.

Com a crise do petróleo, ocasionada pelo fato de todo o sistema industrial ser movido por este combustível e isto ter gerado um aumento de consumo, a OPEP decidiu aumentar os preços. Consequentemente para os países dependentes do petróleo isto gerou um problema econômico grave. O capital migrou para outros setores, os juros começaram a subir, e consequentemente todas as infraestruturas que eram financiadas entraram em um problema de dívida crescente. A solução proposta foi a reestruturação da produção para que tudo fosse mais flexível.

É também neste período que começaram os processos de deslocação industrial. Os trabalhadores alemães e americanos eram sindicalizados, consequentemente caros para a indústria, portanto, o capital buscou locais de produção mais econômica, onde o trabalhador recebia um salário ínfimo e não tinha direitos. Era preciso derrubar as barreiras, deixar o

capital financeiro global fluir e as cidades passam a disputar este capital. Porém, isto acabou por gerar desemprego e decadência urbana nos países desenvolvidos.

Com certeza o cenário do empreendedorismo urbano teve um papel importante nesta transição do regime fordista-keynesiano de acumulação capitalista para o regime de “acumulação flexível” (Harvey 1989b). A mudança para o empreendedorismo na governança urbana, segundo Harvey, tem como marco zero o seminário em Orleans, em 1985, que reuniu “acadêmicos, empresários e formuladores de políticas de oito grandes cidades de sete países capitalistas avançados” (2005, p. 166) cujo consenso final foi de que perante a recessão, os governos tinham que ser muito mais inovadores, a dúvida que restava era em como fazê-lo:

Será que os governos urbanos deveriam desempenhar algum papel de apoio ou direto na criação dos novos empreendimentos? De que tipo? Será que deveriam lutar para preservar as fontes de emprego, ou mesmo assumir fontes ameaçadas? Quais? Será que deveriam simplesmente se limitar à provisão das infraestruturas, dos terrenos, das renúncias fiscais e das atrações culturais e sociais, reforçando as antigas formas de atividade econômica e atraindo novas formas? (HARVEY, 2005, p. 166).

Houve então uma reorientação das posturas das governanças urbanas, nas quais a abordagem “administrativa”, característica da década de 1960, dá lugar às ações iniciadoras e “empreendedoras”. Mais recentemente ainda, parece haver um consenso geral em todo o mundo capitalista de que cidades que adotam uma postura empreendedora obtêm benefícios positivos. Segundo Boddy (1984) e Cochrane (1987), desde o início da década de 1970, as autoridades locais “envolveram-se cada vez mais na atividade de desenvolvimento econômico diretamente relacionada com a produção e o investimento”.

No caso da Inglaterra, Margareth Thatcher propôs a redução, corte de gastos e redefinição do Estado, transformando-o de Estado um regulador/distribuidor em um Estado facilitador. Recentemente no Brasil, podemos traçar um paralelo com o plano Minha Casa Minha Vida, que é exatamente isso, um Estado que financia o mercado imobiliário para criar um produto, ao mesmo tempo em que garante um consumidor.

Além de Baltimore, Rolnik cita como exemplo, o município de Detroit: uma cidade onde se concentrava grande parte da produção de automóveis, com uma estrutura claramente fordista, que sofre então um processo de transformação radical, deixando o espaço físico esvaziado e conseqüentemente a base fiscal da cidade. Bilbao também é um bom exemplo, pois perdeu toda a sua indústria siderúrgica e mudou todo o ethos da cidade recentemente com o museu do Frank Gehry. Mais uma vez a espetacularização como veremos adiante.

Mantém-se então um Estado mínimo, sem capacidade, que gerencia e articula, enquanto o privado é que empreende, que executa. Deixou de ser um Estado que planeja, que organiza, faz planos de crescimento que é a base do planejamento. Passa a trabalhar com grandes projetos urbanos, internacionalizados, financeirizados, que tentam captar o capital global. momento de contratualização. Antes havia ainda um projeto universal, agora somente projetos estratégicos.

Convém neste ponto traçar um paralelo sobre a realidade brasileira, na América Latina, África e uma parte Ásia, este processo neoliberal se dá sem que tenha sido construído o modelo do bem-estar social como se deu na Europa e EUA. Principalmente na Europa o processo ocorreu sobre uma base onde havia alguns direitos. No caso do Brasil, este processo é ainda mais paradoxal, pois ocorre na passagem da ditadura para a democracia, onde a constituição prevê direitos. Na Europa é uma preocupação em perder os direitos e no Brasil nunca os tivemos. No Brasil ainda é o momento de conquistar os direitos.

Entretanto, enquanto a história das cidades-empendedoras ainda está sendo registrada, e marcada tanto por muitos “sucessos” e como fracassos, e havendo controvérsia em relação ao que se configura como “sucesso” e sob o ponto de vista de quem. Certo é que o pano de fundo desta mudança de postura, conforme descrito, foi a recessão provocada pela crise do petróleo de 1973, que ocasionou a desindustrialização, o desemprego, austeridade fiscal tanto no nível nacional quanto local, uma tendência ao neoconservadorismo, além de um apelo forte à racionalidade do mercado e à privatização.

Porém, segundo o autor, a reificação das cidades em combinação com esta linguagem que considera o processo urbano um aspecto “ativo” em vez de passivo do desenvolvimento político-econômico impõe grandes riscos, ao tratar a cidade como “agente ativo”. Pois é necessária para a direção do empreendedorismo urbano uma aliança ou coalizão um tanto delicada, que pode vir na forma surgir através da liderança de um prefeito carismático, um administrador municipal talentoso ou um líder empresarial rico.

Para Harvey, que utiliza o estudo de caso de Baltimore como fundamento de seus argumentos, um dos principais elementos do empreendedorismo é a “parceria público-privada”, modalidade na qual a “iniciativa tradicional local se integra ao uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego” (HARVEY, 2005, p. 172). A real questão sobre a ‘parceria público privada’ reside no fato de que,

A atividade da parceria público-privada é empreendedora, pois, na execução e no projeto, é especulativa, e, portanto, sujeita a todos os obstáculos e riscos associados ao desenvolvimento especulativo, ao

contrário do desenvolvimento racionalmente planejado e coordenado. Em muitos casos, isso significou que o setor público assumiu o risco, e o setor privado ficou com os benefícios, ainda que haja exemplos onde isso não ocorreu... (HARVEY, 2005, p. 173).

No caso de Baltimore, em 1978, um referendo sancionou o uso de uma área pública para um empreendimento imobiliário privado - Harborplace – que, a princípio, obteve êxito, legitimando a política de parceria público-privada. De fato, a melhoria da imagem das cidades através de centros culturais, shopping centers, áreas de entretenimento e empresariais pode lançar uma sombra benéfica sobre um município ou região,

a valorização de regiões urbanas degradadas, a inovação cultural e a melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para o consumo (estádios esportivos, centros de convenção, shopping centers, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente) se tornaram facetas proeminentes das estratégias para regeneração urbana. Acima de tudo, a cidade tem de parecer um lugar inovador, estimulante, criativo e seguro para se viver ou visitar, para divertir-se e consumir (HARVEY, 2005, p. 176).

Este foi o caso de Baltimore (fig. 1), considerada como uma das piores cidades da costa oeste dos Estados Unidos no início da década de 70. De fato, o empreendimento Harborplace aumentou a quantidade de empregos no setor turístico de mil para mais de 15 mil em menos de duas décadas de regeneração urbana maciça.

Figura 1 – Harborplace, Baltimore, EUA.

Fonte:// <http://www.southbaltimore.com/innerharbor/amphitheater/> Acesso: 25/10/2016

Porém este processo gera, conseqüentemente, uma grande competitividade intraurbana, com as cidades se orientando para a oferta de um ambiente favorável aos negócios, buscando todos os chamarizes possíveis para atrair o capital. Este empreendedorismo confina a cidade a produzir um pacote favorável ao desenvolvimento capitalista e a tudo o que isso acarreta, “em resumo, a missão da governança urbana é atrair fluxos de produção, financeiros e de consumo de alta mobilidade e flexibilidade para o seu espaço” (HARVEY, 2005, p. 180).

Segundo Harvey, esta concorrência acirrada e suas conseqüências merecem uma análise mais aprofundada, tendo como um primeiro aspecto uma oferta de negociação de infraestruturas, relações trabalhistas, controles ambientais e mesmo política tributária de forma a vencer a competição em relação às outras cidades. O setor público assumir riscos e arcar com infraestruturas também se torna moeda de troca. Como bem destacado pelo autor, o empreendedorismo urbano tem tido papel de destaque na transição dos sistemas de produção fordistas, suportados pela doutrina do bem-estar estatal keynesiano para formas de acumulação flexíveis, mais abertas em termos geográficos e com base no mercado. Por exemplo, nos EUA,

Nos Estados Unidos, por exemplo, a maior parte da alardeada “parceria público privada” equivale a conceder subsídios aos consumidores ricos, às empresas afluentes e às atividades de controle importantes para que elas permaneçam na cidade, à custa do consumo coletivo local da classe trabalhadora e dos pobres (HARVEY, 2005, p. 181).

O fato é que, ao invés de acarretar um desenvolvimento das cidades no sentido da distribuição de renda e melhoria da qualidade de vida geral dos habitantes, o que se viu em muitos casos foi um empobrecimento e perda de poder da classe trabalhadora, além de processos de “gentrificação” e crescimento do setor produtivo informal, ou “precarização” da mão de obra, especialmente a feminina.

Segundo Boddy (1984), o governo local acabou “sustentando a iniciativa privada, assumindo parte do ônus dos custos de produção”. Portanto, cresceram os subsídios locais ao capital, enquanto diminuíram os investimentos na melhoria da vida das classes desprivilegiadas. Esta lógica do desenvolvimento espacial capitalista age segundo Harvey (2005), “não como uma mão oculta benéfica, mas sim como uma lei coerciva externa, impingindo o menor denominador comum relativo à responsabilidade social e à oferta de bem-estar num sistema urbano organizado de modo competitivo”.

As vantagens e atrativos criados por uma cidade são rapidamente ultrapassados por outra cidade, tornando efêmera qualquer vantagem comparativa. Como forma de tentar se manter

no “topo da onda”, as cidades irão tentar criar um turbilhão estimulante, ainda que destrutivo de inovações culturais, políticas, de produção e consumo de base urbana. A espetacularização, a efemeridade e o modismo substituem valores duradouros. O meio passa a ser mais importante do que a mensagem, e a imagem muito mais importante do que a substância. Tudo se torna um jogo efetivo de marketing. É por esta razão que os planos diretores ainda que utópicos, mas de fundo abrangente não tem lugar neste momento, pois são necessárias ações fragmentadas e inovativas sucessivamente, como veremos nos estudos de caso mais adiante.

Conforme descrito por Harvey (2005), “a promoção de eventos efêmeros num determinado palco, mostra todos os sinais de ser o remédio predileto para economias urbanas enfermas”. A criação desta imagem urbana atraente funcionaria como chamariz para atrair outras formas de progresso. Segundo Compans (2005, p. 26)

Se a cidade é pensada como empresa e os responsáveis políticos como “managers”, seu “produto” é tudo aquilo que obtém um valor de troca no mercado internacional, suas “exportações”, como dizem Borja e Castells (1997, p. 153), desde bens e serviços a profissionais.

O resultado é a criação de uma imagem física e social das cidades adaptadas à finalidade competitivas, porém este processo acarreta consequências sociais e políticas como alienação e anomia. Esta produção organizada da imagem pode resultar em um sentimento de pertencimento tão almejado ao “lugar”, e se bem orquestrada poderá trazer solidariedade social e orgulho cívico. Entretanto, como todo o nacionalismo tem o seu lado negativo – pode se tornar em um controle social, centrado na ideia de localidade contra um mundo hostil lá fora, criando novamente muros visíveis ou invisíveis.

Segundo Harvey, foi exatamente o que ocorreu em Baltimore, onde, apesar da imagem resplandecente de cidade dinâmica, empreendedora, a realidade era o de um empobrecimento geral e deteriorização urbana, pois os benefícios foram parciais e limitados.

1.2 Mercado Imobiliário e Financeirização

O objetivo deste capítulo é discutir a evolução do mercado imobiliário brasileiro e sua crescente financeirização, impulsionada pelas transformações estruturais no capitalismo mundial.

O mercado imobiliário, como detentor dos meios e do capital necessário, tem papel fundamental na construção do espaço urbano em sua ação de projetar e construir, com maior ou menor intervenção do Estado, conforme a sua localização e momento histórico. Embora o incorporador seja apontado como principal agente produtor do espaço urbano, os outros agentes, tão ou mais importantes, são os construtores, corretores, proprietários de terrenos, assim como os próprios compradores.

Em qualquer metrópole latino americana, identificamos diferentes formas de produção, tais como “a produção doméstica, a produção por encomenda, a produção estatal e a produção para o mercado” (PEREIRA, 2004, p.19). Historicamente, as formas de produção correspondem a “sistemas que relacionam os homens entre si, e estes com os meios de produção para produzir um bem ou uma série de bens” (JARAMILLO, 1982, p.175). Interessa para os nossos estudos de caso específicos, compreender a evolução da produção do espaço urbano a partir da ‘*produção doméstica*’ até o ‘*master developer*’ ou empreendedor de ‘comunidades planejadas’, em grandes áreas urbanas ou na franja das áreas urbanas no contexto nacional.

Topalov (1974), procurando compreender a emergência da incorporação, concentrou sua pesquisa na produção imobiliária francesa do final da década de 1970, em um panorama dominado por grandes incorporadoras nacionais, e concluiu que a necessidade da terra, o longo período de produção e o longo período de circulação são as características estruturais do setor (TOPALOV, 1974, p. 16) e, portanto, tornam as condições de financiamento à produção imobiliária fundamentais na organização do setor.

Em relação ao mercado imobiliário brasileiro, convém ressaltar que sua atual configuração é bastante recente. Somente para compor um rápido histórico, de acordo com Reis (2006), de 1937 a 1964, este era financiado pelo IAPs - Instituto de Aposentadoria e Pensões - de diversas categorias profissionais - e pela Caixa Econômica Federal. Como exemplos desta prática, segundo Ribeiro (1991), foram constituídos os bairros de Copacabana, Ipanema e Leme, no Rio de Janeiro. Neste caso, o *incorporador* “inventa um novo produto, o ‘apartamento-zona sul’ destinado às camadas médias de alto poder aquisitivo, introduzindo uma importante diferenciação nas condições habitacionais” (RIBEIRO, 1991, p. 243). Neste período, a produção do espaço urbano concentrava-se às áreas urbanas de grande valorização, que forneciam condições privilegiadas de obtenção de ganhos.

Um dado importante é o de que a legalização da incorporação imobiliária no Brasil ocorre somente em 1964, através da lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, mesmo ano da criação do BNH – Banco Nacional de Habitação, pela lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e do primeiro sistema de financiamento nacional no Brasil, o SFH – Sistema Financeiro de Habitação – e que se torna o instrumento central da política habitacional do país, sendo seus recursos provenientes da poupança voluntária e compulsória, respectivamente, oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

O SFH originou-se da grande reestruturação da política habitacional realizada em 1964 realizada pelo governo militar, com a instituição do Plano Nacional da Habitação e a criação do BNH – Banco Nacional da Habitação – órgão gestor do SFH. Segundo Rufino (2012, p. 52)

A política habitacional desempenhou um papel fundamental tanto na expansão das relações capitalistas de produção do espaço, como na legitimação do governo militar. O fortalecimento da habitação como problema assentava-se na intensa urbanização das duas últimas décadas e seu caráter desigual, manifestado no agravamento dos processos de favelização e na expansão da periferia nas grandes cidades, que quantitativamente assumia a forma de um gigantesco déficit habitacional. Ao mostrar sensibilidade a um grave problema social, no qual até então a ação do Estado havia sido bastante limitada, o Governo Militar assegurava o apoio da população e garantia a manutenção da ordem social. Ao mesmo tempo, ao incorporar mecanismos financeiros na expansão do crédito, suportava a produção das empresas de construção.

Consolida-se então, neste período, a incorporação, segundo Ribeiro (1991), “o incorporador passa a ser o vértice de três mercados: o da terra, o de construção e o de crédito” (RIBEIRO, 1991, p. 281). Enquanto no período antecedente a este, os projetos eram de menor porte e inseridos na malha urbana, neste segundo período, os projetos passam a ter dimensões maiores, e a serem localizados em áreas remotas, distantes dos núcleos urbanos.

Na década de 1970, com o crescimento demográfico acentuado das zonas urbanas, começam a surgir empreendimentos promovidos por empresas privadas do setor imobiliário em áreas mais distantes do núcleo urbano consolidado, especialmente de parcelamento do solo. Estes projetos requeriam do Estado a implantação de infraestruturas como melhoria dos acessos, adutoras, estações de tratamento entre outras.

Tradicionalmente, os grandes proprietários lucravam efetivamente através da valorização de seus terrenos com a implantação de infraestruturas pelo Estado, e eles próprios costumavam parcelar suas áreas, obtendo seu ganho através da venda dos lotes

urbanizados. Em geral estas áreas se localizavam distantes dos núcleos urbanos consolidados e após a venda dos lotes, através da pressão popular, o Estado era obrigado a levar as infraestruturas até a localidade – pavimentação, linhas de ônibus, adutoras de água, extensão da rede de energia elétrica - por vezes repassando os custos aos novos proprietários.

A implantação destas infraestruturas por parte do Estado, resultava, conseqüentemente, na valorização das áreas envoltórias, especialmente no percurso entre o núcleo urbano e o loteamento, além de viabilizar a realização do empreendimento com baixos recursos. Entretanto, recentemente, este processo tem sido inviabilizado através da aplicação de novas legislações, tanto nos níveis municipais como federais, impossibilitando este processo. Tais legislações recentes preveem, por vezes, o ressarcimento do Estado pelas infraestruturas a serem implantadas, e proíbem efetivamente o parcelamento do solo sem a implantação da infraestrutura básica pelo loteador.

Esta significativa alteração na legislação acabou fazendo com que o desenvolvimento de novos loteamentos tenha se tornado mais caro, obrigando os proprietários das glebas, ou como são conhecidos no setor – os *‘terreneiros’* – não tendo recursos suficientes para empreender sozinhos, tenham que se associar a grupos maiores, as chamadas incorporadoras. Da mesma forma estes proprietários de terras deixaram de auferir lucros pela valorização de suas terras através da implantação da infraestrutura pelo Estado.

Os incorporadores visualizando esta oportunidade de obter terras a baixos preços, são os que efetivamente viabilizam os empreendimentos. Muitas vezes, são empresas de capital aberto, que acabam por fazer a ponte entre o capital e o dono da terra, tendo como meio, a indústria da construção civil. Obviamente as grandes incorporadoras se dirigem a novos mercados onde a rentabilidade é maior, e como regra geral, o nicho das classes média alta e alta é onde a margem de lucro pode ser esticada, uma vez que o poder de compra é maior nestas camadas sociais.

Desta forma, as incorporadoras ficaram concentradas neste mercado específico, até o lançamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV). Somente nos últimos anos, através deste investimento público, tornou-se rentável e com menor risco a entrada dos incorporadores nos chamados mercados C e D.

A partir da década de 1990, após significativos acontecimentos como a desestruturação do SFH na década de 1980, e a falência de algumas incorporadoras como a Encol, foram criadas novas regras para o sistema de financiamento imobiliário conforme a Lei nº 9.514 de 20/11/97. Também foram criados os Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) em 1993, e as Carteiras Hipotecárias em 1994. Logo em seguida, em 1997 é criado o Sistema Financeiro

Imobiliário (SFI) visava consolidar “a racionalidade das finanças na organização do financiamento da política de crédito imobiliário, inclusive habitacional” (ROYER, 2009, p.15). Este sistema prevê um conjunto de novos instrumentos financeiros inovadores, como o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que viabilizaram a produção imobiliária a partir do mecanismo de securitização.

Cabe ressaltar que a diferença entre um agente de crédito e um Fundo de Investimento Imobiliário trata-se de que o primeiro é remunerado pelo capital investido, através dos juros do empréstimo, enquanto o segundo torna-se de fato proprietários do imóvel em questão e apropriam-se da renda imobiliária ou dos ganhos com a incorporação. A consequência direta do crescimento dos fundos é que nesta lógica de reprodução do capital, as incorporadoras e construtoras, diretamente ligadas à produção dos imóveis, acabam por perder o protagonismo na produção do espaço urbano.

Outro dado importante da subordinação do mercado imobiliário ao mercado de capitais acaba sendo a escolha da localização dos empreendimentos pelo segundo, uma vez que só há interesse em localizações específicas com maior retorno, ou seja, as áreas mais valorizadas das cidades (BOTELHO, 2008). Para as incorporadoras, como empresas de capital aberto, também é fundamental que o capital gire e que os dividendos prometidos sejam pagos aos investidores, de forma que um determinado produto imobiliário tem que ser consumido pelo mercado em um período de tempo que faça sentido financeiramente. Portanto, não é do interesse do incorporador a retenção de um produto.

A financeirização do setor foi ainda reforçada em 2004, com a Lei nº 10.931, conhecida como “Lei do Patrimônio de Afetação”, visando suprir as lacunas de funcionamento do SFI e diversificar os títulos de crédito disponíveis. A grande inovação desta lei foi criar a figura da SPE, na qual cada empreendimento é isolado, tornando-se uma unidade contábil, independente dos demais ativos da incorporadora em questão “evitando que a conclusão de determinado empreendimento venha a ser prejudicado pela falência total da empresa.” (ROYER, 2009, p.115).

Desta forma, com novos mecanismos de obtenção de recursos e ampliação da segurança jurídica do negócio imobiliário, consolidaram-se grandes grupos de atuação nacional como a Rossi, Gafisa, Cyrela entre outros. O envolvimento das instituições financeiras também se intensificou nas várias etapas do processo de “provisão habitacional”, segundo Ball (1988, p.189):

Por um lado, existe uma necessidade das instituições financeiras acharem novas frentes de investimentos, por causa das limitadas oportunidades de lucros em seus ramos tradicionais de negócios. Por outro lado, existe uma

carência de crédito de longo prazo para as principais agências correntemente envolvidas nos empréstimos para os credores. Presumivelmente, instituições financeiras esperam reduzir os riscos, assumindo elas mesmas os investimentos.

Outro dado relevante em relação à financeirização do mercado imobiliário foi a reestruturação das incorporadoras, devido à abertura de capital. Houve uma total reorganização destas empresas, uma vez que, “a própria lógica do capital financeiro, marcada pelo imperativo de um contínuo crescimento, a partir da definição de metas e projeções de produção imobiliária e ganhos crescentes” (TONE, 2010, p.25).

Neste mesmo período, o mercado imobiliário passa a adquirir glebas maiores a baixo custo, com a expectativa de uma valorização através do adensamento de usos realizado normalmente através do tempo nos núcleos urbanos. É o que Villaça (1998) aponta como apropriação do valor de localização através da criação de localização. O conceito de comunidades planejadas é exatamente este - criar, através de uma variedade de usos e densidade, o valor agregado que levaria anos a ser desenvolvido organicamente. Está aí a captura da valorização gerada pela criação de uma nova centralidade.

Entretanto como veremos nos estudos de caso nos capítulos seguintes, a construção destas novas centralidades não se processa de forma tão simples, uma vez que para a sua consolidação, são necessários investimentos em longo prazo. Por outro lado, a divisão em usos variados, divide o risco em diferentes frentes, garantindo, em teoria a viabilidade do empreendimento.

Nas chamadas comunidades planejadas, a infraestrutura em geral é levada pelo próprio ‘master developer’ ou empreendedor, desde que a infraestrutura de caráter regional já esteja implantada, viabilizando assim, através de glebas de custo menor, o desenvolvimento de projetos desta natureza nas franjas urbanas ou mesmo zonas rurais.

Como visto, a financeirização do mercado imobiliário trouxe profundas mudanças na reconfiguração das relações de produção do setor. Uma vez que o bem imobiliário torna-se um investimento financeiro, este fica sujeito aos interesses dos investidores, forçando as incorporadoras a buscarem as oportunidades mais rentáveis. Entretanto, no caso das comunidades planejadas, não se passa desta forma. Em geral, o incorporador, já tem a posse da gleba, obtida através de herança ou patrimônio adquirido no passado. Após realizar o parcelamento do solo, o ‘*master developer*’ busca, aí sim, parceiros para devolver as diferentes áreas do projeto, as chamadas ‘*mega parcelas*’, e é nesta etapa entram os interesses do setor financeiro.

Todos os anos, há o encontro anual dos incorporadores focados no desenvolvimento de

‘comunidades planejadas’. O evento é promovido pela associação ADIT, denominado COMPLAN,

Considerado o mais importante Seminário Internacional sobre Comunidades Planejadas do Brasil, reúne anualmente os principais profissionais e empresas, direta ou indiretamente envolvidos no desenvolvimento urbano, para discutir a evolução planejada das Cidades.

O Seminário preza pela integração dos setores público e privado, tendo em vista o crescimento inteligente e a boa gestão dos espaços públicos, discutindo ainda quais são os benefícios na qualidade de vida da população, que o setor imobiliário pode oferecer, ao exercer as melhores práticas do urbanismo. O COMPLAN alia a teoria e a prática, levando em consideração as tendências nacionais, os conceitos aplicados nas Cidades Criativas, bem como as Leis que regem estes modelos de desenvolvimento, proporcionando Segurança Jurídica ao setor. (www.adit.com.br/complan).

Conforme descrito neste evento, e reiterado por seu presidente Felipe Cavalcante em entrevista, a função do *‘master developer’* é assegurar que a visão inicial da *‘comunidade planejada’*, seja mantida, independentemente dos parceiros que entrem posteriormente no projeto ou de seus interesses financeiros. Em teoria, a questão central é manter o foco e a qualidade do empreendimento.

Como veremos nos estudos de caso no Capítulo 3, no empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca, esta premissa é seguida, enquanto no Granja Marileusa, os interesses do mercado e dos investidores das megaparcels tem prevalecido em detrimento da visão inicial gerada pelo incorporador.

1.3 O papel do Estado

Uma nova concepção de cidade e de planejamento se desenvolveu nas últimas décadas. Conforme vimos no subcapítulo anterior, o mercado imobiliário vem sofrendo crescente influência do mercado de capitais, resultando em uma redefinição das formas de poder na cidade e em seu planejamento. Segundo Vainer (2013) e Arantes (2012), trata-se da democracia direta do capital, que pode ser percebida e comprovada através da releitura dos princípios e diretrizes do chamado *planejamento estratégico urbano*. Os casos das obras relacionadas às Olimpíadas do Rio de Janeiro são bastante ilustrativos neste sentido, e podem ser analisadas, sobretudo a partir das teorias de Poulantzas e Agamben.

Para que possamos compreender a natureza deste novo modelo de cidade e de planejamento urbano, hoje hegemônicos, é necessário compreender a lógica do pensamento neoliberal, conforme descrito anteriormente, e suas consequências diretas nas políticas urbanas e na produção do espaço urbano, a partir de *green fields*, como são os casos de estudo desta dissertação.

A reconfiguração das economias tanto dos países centrais como dos países periféricos, pautadas pelo Consenso de Washington², resultou em um reajuste e uma nova visão urbana. Em contraste ao planejamento modernista, abrangente, gerenciado pelo Estado através de seus instrumentos – planos diretores e leis de zoneamento – surge um planejamento competitivo, flexível, *market friendly e market oriented*, ou seja, orientado pelo e para o mercado. O *planejamento estratégico*, como é conhecido no Brasil, trata-se acima de tudo de uma estratégia de poder dos setores dominantes. Um dos principais atributos deste poder estratégico é a flexibilidade, segundo Castells (1990, p. 14)

A flexibilidade, globalização e a complexidade da nova economia mundial exigem o desenvolvimento do planejamento estratégico, capaz de introduzir uma metodologia coerente e adaptativa na multiplicidade de significados e sinais da nova estrutura de produção e gerência”

Antes de tudo, a flexibilidade se relaciona diretamente com a noção de eficiência empresarial e consequente maximização dos lucros. A Cidade Empreendedora, como discutido anteriormente, é capaz de agarrar as oportunidades antes de suas concorrentes e para tal, é preciso que regras sejam flexíveis, adequando-se à “janela de oportunidade”. Segundo o ideário neoliberal, o estado político e burocrático opõe-se à eficiência econômica e sociais,

²Consenso de Washington foi uma conjugação de grandes medidas - que se compõe de dez regras básicas - formulado em novembro de 1989 por economistas de instituições financeiras situadas em Washington D.C., como o FMI, o Banco Mundial e o Departamento do Tesouro dos Estados Unidos, fundamentadas num texto do economista John Williamson, do International Institute for Economy, e que se tornou a política oficial do Fundo Monetário Internacional em 1990, quando passou a ser "receitado" para promover o "ajustamento macroeconômico" dos países em desenvolvimento que passavam por dificuldades.

As formas de gestão e de contratação devem assegurar a agilidade e a transparência e responder a critérios de eficiência econômica e eficácia social e não de controle político ou burocrático. (CASTELLS & BORJA, 1996, p. 156)

Fica claro o pensamento que busca desqualificar e reduzir a política. Conforme o pensamento estratégico empresarial, *tempo é dinheiro*, as decisões têm que ser rápidas, de forma a aproveitar as oportunidades quando estas se apresentam. Para François Ascher é o *urbanismo ad hoc*, tecendo uma comparação entre o urbanismo moderno e o urbanismo pós-moderno,

O urbanismo moderno construiu-se sobre concepções substanciais do interesse geral ou do interesse comum. Entenda-se com isto que as decisões públicas, os planos com as suas obrigações e as suas interdições, as realizações públicas, as exceções ao direito de uso livre da sua propriedade (servidões), as expropriações, os impostos, eram legitimados por interesses coletivos admitidos como superiores aos interesses individuais. (ASCHER, 2001, p. 83)

A pós-modernidade caracterizada pela multiplicação/fragmentação dos agentes sociais e interesses teria substituído o “interesse comum”. Ainda que, os planos diretores raramente fossem seguidos em sua totalidade, e sim, muitos serviam apenas para apaziguar ânimos segundo Villaça (2000), ainda assim, os planejadores racionalistas tinham a sociedade, como um todo, como beneficiária de suas ações, ainda que por vezes equivocadas em alguns sentidos. Nesta nova etapa, foi legitimada a multiplicidade de interesses, negociações. A norma geral deixa de valer, e os acordos são feitos caso a caso,

O neo-urbanismo privilegia a negociação e o compromisso em detrimento da aplicação da regra majoritária, o contrato em detrimento da lei, a solução ad hoc em detrimento da norma. (ASCHER, 2001, p. 84)

Canary Warf e Canadá Water, em Londres, são bons exemplos dos primeiros projetos desenvolvidos de acordo com estes preceitos, durante o governo neoliberal de Margaret Thatcher. Sobre o planejamento *market oriented* deste período, Ascher (1994, p. 86) descreve

Na verdade, não se tratava de abandonar toda intervenção pública e sim de fazer com que ela dependesse das exigências dos atores privados. O governo britânico promoveu, então, uma orientação do planejamento urbano como meio de acompanhamento do desenvolvimento urbano ‘espontâneo’, encarregada de criar condições que permitissem a intervenção dos atores privados onde eles ainda o desejassem e de atuar onde a lógica privada não pudesse resolver sozinha um problema de organização de infraestrutura.

Aquele nascente *desenvolvimento urbano espontâneo* já exigia extrema flexibilidade, nos dias de hoje, o *urbanismo ad hoc*, vai além, colocando o mercado como gestor da produção do espaço urbano, tratando esta como uma empresa o faria (VAINER, 2009). Em 1998, o Banco Mundial deixa claro: “o setor privado deve assumir a direção das estratégias econômicas locais.” (Urban Partnership & The TWU Urban Division, 1998). Neste sentido, qualquer controle político ou burocrático é visto como empecilhos aos objetivos do empreendedorismo urbano. Sob o ponto de vista neoliberal, na cidade empreendedora, não há lugar para ideologias nem políticas, apenas lugar para a produtividade e competitividade urbanas, indispensáveis ao crescimento,

“A instauração da cidade-empresa constitui, em tudo e por tudo, uma negação radical da cidade enquanto espaço político – enquanto polis. Afinal, como lembrava Marx, na porta das empresas, dos laboratórios secretos da produção capitalista está escrito: “No admittance except on business”. Aqui não se elegem dirigentes, nem se discutem objetivos; tampouco há tempo e condições de refletir sobre valores, filosofia ou utopias. Na empresa reina o pragmatismo, o realismo, o sentido prático; a produtivização é a única lei.” (VAINER, 2009, p. 91).

Segundo Vainer, as principais características do poder estratégico são a despolitização, o desaparecimento dos partidos e o poder carismático individualizado. Este último deve vir na pessoa de um empreendedor político que seja também um empreendedor econômico, o que recentemente tem sido referido como *político gestor*, com forte personalidade e dinamismo. Em uma análise rápida sobre a evolução recente da legislação e das práticas urbanísticas no país, a forma legitimada da flexibilização é a operação urbana autorizada através do Estatuto da Cidade, que nestes artigos legaliza e autoriza o desrespeito à lei, consolidando a prática da exceção legal. Portanto a exceção passa a ser regra,

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas. § 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edículas, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente” (Lei 10.257, de 10/07/2001).

Este estado de exceção, onde medidas excepcionais são legitimadas, é visto por Agamben como “a forma legal daquilo que não pode ter forma legal”, “essa terra de ninguém, entre o direito público e o fato político e entre a ordem jurídica e a vida” (AGAMBEN, 2004, p. 12). Historicamente o estado de exceção/emergência vem de uma metáfora militar, sendo declarado durante situações similares à de guerra, como podem ser as crises econômicas e políticas. Porém, recentemente, o estado de exceção permanente passa a ser uma técnica de governo,

O totalitarismo moderno pode ser definido, nesse sentido, como a instauração, por meio do estado de exceção, de uma guerra civil legal que permite a eliminação física não só dos adversários políticos, mas também de categorias inteiras de cidadãos que, por qualquer razão, pareçam não integráveis ao sistema político. Desde então, a criação voluntária de um estado de emergência permanente (ainda que, eventualmente, não declarado no sentido técnico) tornou-se uma das práticas essenciais dos Estados contemporâneos, inclusive dos chamados democráticos. ” (AGAMBEN, 2004, p. 13)

O estado de exceção não é fenômeno externo e estranho ao estado capitalista moderno, mas sim a sua exacerbação. Ele ocorreria em momentos em que uma determinada fração de poder, perante a incapacidade de se sobrepôr sobre as demais, busca uma solução alternativa,

Apenas um tipo de crise política produz uma forma excepcional de Estado, qual seja, a crise de hegemonia no interior do bloco no poder. Isso ocorre quando nenhuma classe ou fração de classe consegue impor sua “liderança” sobre os outros membros do bloco no poder, seja por meio de suas próprias organizações políticas, seja por meio do Estado “democrático-parlamentar”. Isso se relaciona tipicamente a uma crise geral de hegemonia sobre o todo da sociedade. (JESSOP, 2009, p. 136)

A cidade de exceção como modelo proposto da agenda neoliberal e como consequência do estado de exceção, segundo Vainer, tem como requisito principal a crise urbana. Sem ela, é impossível constituir um consenso em torno de um líder carismático ao qual o conjunto de classes urbanas delegaria o poder, para de forma eficiente e rápida, ele resolva todos os problemas e torne a cidade competitiva, livre de qualquer empecilho político ou burocrático. A crise urbana, como a crise econômica ou política da metáfora militar de Agamben, autoriza medidas drásticas serem conduzidas pelo carismático “gestor”.

Porém, a autonomia deste líder não é arbitrária nem ilimitada, e sim segue a agenda da

facção que o empoderou. É, portanto, uma nova forma de regime urbano, na qual a lei é passível de desrespeito e funções públicas são transferidas para o setor privado, livre de “burocracia e controle político”. Segundo Vainer, as características principais da cidade de exceção são a centralização de poder, lideranças carismáticas, regulações ad hoc e flexíveis, em nome da solução da crise.

Neste sentido os megaeventos personificam a cidade de exceção, pois nesta situação de “emergência”, de preparação para uma Olimpíada, Copa do Mundo ou Exposição Internacional viabiliza-se plenamente a cidade empreendedora e os mecanismos legais adequados às necessidades desta. Nela os poderes são transferidos ao setor privado e a cidade deve estar a seu serviço. Configura-se desta forma a democracia direta do capital.

Com relação aos casos de estudo, iremos analisar até que ponto se caracteriza a cidade de exceção na implementação destes projetos de grande dimensão e importância para cada um dos municípios em questão.

Capítulo 2

Comunidades planejadas – bases conceituais de projeto

O que atualmente se convencionou chamar dentro do mercado imobiliário como “comunidade planejada” ou “bairro estruturado” nada mais é do que uma expansão urbana fomentada e implantada diretamente pelo setor privado com aval do setor público, tendo como foco consumidor à população de média a alta renda. Porém, a grande diferença em relação aos projetos desenvolvidos nos anos 80 e também concebidos como expansões urbanas para a classe média alta, os condomínio fechados, mais conhecidos como *Alphavilles*, reside no fato de que, ao contrário de empreendimentos monofuncionais murados que promovem o espraiamento da cidade e baseiam-se especificamente no uso do veículo motorizado, as comunidades planejadas se constituem em bairros, ou conjunto de bairros, sendo um loteamento ou loteamentos abertos, pretensamente integrados à malha urbana, onde predomina o uso misto e uma intenção de fomentar os percursos pedestres em contraposição ao uso do veículo motorizado.

Como veremos mais adiante, muitas comunidades planejadas têm inspiração nos conceitos disseminados pelo movimento *New Urbanism*, porém nem sempre são capazes de segui-los fielmente, dada a realidade brasileira, e mesmo ao mercado consumidor existente para estes projetos. Antes de tudo, a comunidade planejada é um produto a ser vendido.

2.1 A Cidade Moderna x Cidade Pós Moderna x Cidade Contemporânea

No final do século passado e mais especificamente atualmente, desenvolvem-se diversas discussões e abordagens teóricas ligadas ao estudo das cidades, assim como várias intervenções e aplicações de conceitos em muitas partes do globo. A partir das pesquisas realizadas para a presente discussão dos dois estudos de caso, buscamos realizar uma análise das correntes de pensamento que tiveram influência decisiva na gênese destes empreendimentos.

Em 2014, segundo o relatório da UN, *World Urbanization Prospects*³, 54% da população residia em áreas urbanas, contrastando com 30% da população em 1950. Com relação ao futuro, estima-se que em 2050, 66% da população será urbana. Este cenário de crescente urbanização teve início no século XIX com o advento da industrialização e evolução tecnológica e conforme constatado, continua se acirrando atualmente com a mecanização intensiva dos meios de produção agrícola.

³World Urbanization Prospects – The 2014 Revision – United Nations New York 2014.

A visão da cidade modernista surgiu como uma busca de soluções para os problemas decorrentes da industrialização e rápida urbanização, e também como rompimento com a herança histórica, ocorrida não só no campo da arquitetura e urbanismo, mas também nos campos artísticos e culturais. Revelando uma negação contínua e desprezo pelo passado, o novo pensamento proposto estava intimamente ligado às novas possibilidades industriais e tecnológicas. E como bem colocado por Mumford, “uma nova oportunidade de empreendimento lucrativo” (1998, p. 449).

O agudo crescimento demográfico ocorreu de forma improvisada, o que resultou em uma complexa problemática urbana. Conforme descrito por Choay (1997), a Grã-Bretanha, como berço da revolução industrial é a primeira a passar por este movimento. Em menos de 100 anos, a população de Londres quintuplicou passando de 864.845 habitantes (1801), para 1.873.676 (1841) e depois para 4.232.118 (1891). Para abrigar este crescimento inesperado surgiram os cortiços, com péssimas condições de salubridade e, conseqüente, uma série de doenças ataca a população, sem contar na fumaça proveniente das novas indústrias, muitas das quais alimentadas pelo carvão.

Apesar de todo o progresso técnico nas demais áreas do conhecimento, a cidade estava em descompasso com os novos tempos. Obviamente, havia novas tecnologias disponíveis, como a implantação de condutores de gás, abastecimento de água e equipamentos sanitários, porém ainda apresentavam implantação incipiente e não faziam parte de um pensamento urbano, social e político abrangente.

Nessa altura, a fábrica era o centro do novo complexo urbano e ocupava locais privilegiados na cidade, junto à ferrovias, estradas e cursos d'água, de onde vinha o seu abastecimento e que também era o local de depósito de toda a sorte de detritos. As áreas habitacionais não eram pré-definidas e ocupavam o restante dos espaços junto às fábricas, galpões e pátios ferroviários. Desta forma a cidade foi se tornando fragmentada, dispersa no território.

Os primeiros estudos que se destacam na tentativa de solucionar a problemática da cidade no século XX, foram as cidades-jardim propostas por Ebenezer Howard (1996). Sua proposta de cidade previa a setorização de funções como elemento principal e a devolução ao contato com a natureza, através de um cinturão agrícola ao redor dos diversos usos propostos em forma de diagrama radial, tendo o comércio e os serviços localizados no seu centro. (fig. 2). O conceito de Howard teve grande influência na produção urbana dos anos seguintes, tendo a setorização como elemento principal, desenvolvido posteriormente pelos arquitetos e urbanistas modernistas.

Figura 2 – Diagrama da Cidade-Jardim – Ebenezer Howard. 1902.

Fonte: HOWARD, E. Cidades-Jardins de amanhã. São Paulo: Hucitec, 1996.

Em uma segunda etapa, todo o pensamento urbanístico concentrou-se na unidade habitacional, em suas quantidades. As propostas de cidade incentivam à verticalização, o agrupamento de atividades por setores e favorecem a circulação de veículos através de estruturas viárias de grande porte, em linha com a crescente indústria automobilística. Conjuntos habitacionais gigantescos foram edificados rapidamente para atender às populações recém-chegadas das zonas rurais, com o crescimento populacional sendo também acentuado pelo aumento da expectativa de vida, gerada pelos avanços tecnológicos.

Este pensamento urbanístico moderno é baseado sobre uma visão racionalista, de concepção mecanicista, científica e progressista acirrada com a Modernidade. O crescimento territorial das cidades é incentivado, sem limites ou obstáculos, o que propicia o surgimento de bairros afastados, as chamadas periferias. Estes princípios de pensamento, de fato, apenas refletem as outras áreas de pensamento, cujos fundamentos são as novas tecnologias, a indústria e o pensamento humano científico centrado na razão.

Na década de 40, o CIAM de Le Corbusier oficializou um pensamento que já predominava em toda a Europa e nos Estados Unidos. Seguindo principalmente a tendência das cidades-jardins, com seu espaço construído geometricamente, clara separação de funções e ligação

rápida entre elas. Segundo Le Corbusier, a cidade contemporânea deveria atender e tirar partido dos avanços da modernidade. Segundo ele, esta nova cidade iria moldar uma nova civilização.

Nesta nova visão de cidade, a rua não era o local do pedestre. A idéia era chegar rapidamente ao seu destino, onde as atividades deveriam ser exercidas. O encantamento que o veículo motorizado e a velocidade produziu impulsionou o desenvolvimento de projetos urbanísticos voltados para o fluxo. Um dos exemplos principais de seu pensamento é a Ville Radieuse, projeto nunca executado onde Le Corbusier aplicou o conceito de cidade-jardim vertical: em seu centro localizam-se 24 arranha-céus idênticos, ocupando apenas 5% da área total, com o restante destinado às áreas verdes. Acomodariam de 10.000 a 50.000 habitantes, em suas chamadas '*machine à habiter*' ou máquinas de morar.

Une maison (doit être) comme une auto, conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire, écrit-il. Il ne faut pas avoir honte d'habiter une maison sans comble pointu, de posséder des murs lisses comme des feuilles de tôle, des fenêtres semblables aux châssis des usines. Mais ce dont on peut être fier, c'est d'avoir une maison pratique comme sa machine à écrire. (Le Corbusier, 1923)

Figura 3 — Perspectiva Ville Radieuse.

Fonte: <http://www.archdaily.com/411878/ad-classics-ville-radieuse-le-corbusier>. Acesso: 17/10/2016

Figura 4 — Planta Ville Radiuse.

Fonte: <http://www.archdaily.com/411878/ad-classics-ville-radiouse-le-corbusier>. Acesso: 17/10/2016

Na visão de Le Corbusier, era preciso fazer *tabula rasa* da cidade e começar tudo de novo, pois somente desta forma as novas cidades poderiam atender ao homem moderno. A cidade existente era superpopulosa, suja, barulhenta e não atendia às necessidades das novas demandas do século XX. Brasília, apesar de não ser projeto de Le Corbusier, é exatamente a aplicação do modelo de cidade imaginado por ele. Edificada do zero, com pouca ou nenhuma influência histórica ou do entorno.

Este pensamento setorizado do urbano, voltado para a industrialização, influenciou toda a produção urbanística do século XX e foi aplicado amplamente no pós-guerra e na provisão de habitação para os trabalhadores da crescente indústria. Nos Estados Unidos, ele se caracterizaria pela dispersão das áreas habitacionais, em subúrbios da franja urbana, com baixa densidade, concebidos para o acesso exclusivo do veículo motorizado.

Não convém nesta dissertação entrar em grande detalhe sobre a construção do espaço

urbano nos Estados Unidos, porém, de fato, este influenciou enormemente os profissionais brasileiros e a forma de pensar a cidade, da mesma forma que a crescente indústria automobilística também foi fundamental para enfatizar este tipo de abordagem mecanicista da cidade. O que é realmente interessante é contrapor esta visão da *máquina* versus *homem* e como o foco foi sendo modificado. Passando pela reação ao urbanismo modernista, as contundentes críticas de Jane Jacobs, até chegarmos ao New Urbanism e Ian Gehl, correntes estas, que serão as principais influências dos dois estudos de caso, analisados nesta dissertação.

A partir da década de 60, há uma clara reação aos problemas decorrentes do conceito urbanístico modernista, descritas de forma contundente por Jane Jacobs em “Vida e Morte das Cidades Americanas” publicado em 1961. Suas principais críticas à cidade moderna são: a massificação das residências unifamiliares, o chamado *urban sprawl*, a dependência em relação ao automóvel e a prioridade concedida nos projetos urbanísticos ao seu uso, além dos centros comerciais, *Shopping Centers*, segregados e acessíveis somente através do uso de veículos motorizados. Tudo isto resultando na falta de diversidade urbana e possibilidades de encontro. Paralelamente, Henri Lefèbvre aborda a mesma questão, e trata a “*rua como espaço da vida social – a circulação, as trocas, os encontros a animação*” (Lamas, 1992, p. 392).

Há, portanto, uma retomada dos valores de convívio social, reconhecidos na cidade histórica, e surge a possibilidade para novas propostas urbanas teóricas. Os principais autores deste período são Aldo Rossi (1982), Vittorio Gregotti (2001) e Tafuri (1976). Os estudos de Rossi sobre a morfologia urbana opoem-se ao determinismo do funcionalismo e valorizam a importância do ‘lugar’ (locus). Seu pensamento foca as relações dialéticas entre a forma urbana e a tipologia construtiva, em uma concepção de interdependência na qual o projeto da forma urbana significa desenvolver as tipologias construtivas, sendo assim, contrário ao princípio moderno no qual a unidade habitacional é geradora da forma urbana.

Rechazamos aquí precisamente esta última concepción del funcionalismo inspirada en um ingênuo empirismo según el cual las funciones asumen la forma y constituyen univocadamente el hecho urbano y la arquitetura (Rossi, 1982, p. 81)

De fato, a principal contribuição destes autores está no resgate da memória coletiva, por meio da valorização dos elementos urbanos históricos. Esta abordagem encontra respaldo nas pesquisas desenvolvidas por Léon e Robert Krier. Partindo da ideia do desaparecimento da cidade tradicional, este último avalia as perdas de qualidade tanto estéticas quanto

formais e sociais, criando, como fará mais recentemente Jan Gehl (2012), um método fundamentalmente morfológico, capaz de gerar variações diversas e encadeamento dos elementos primários da cidade – a rua, a praça e os monumentos – a sua organização entre os vários espaços e contando com diferentes geometrias. É também o primeiro autor a incentivar a diversidade arquitetônica por meio da implantação de projetos de arquitetos variados, da mesma forma que farão os *New Urbanists*, como forma de evitar a monotonia.

Figura 5 – Morphological series of urban spaces. Rob Krier, 1979.

Fonte: Krier, 1982.

Gordon Cullen (2009), por sua vez, concentra sua pesquisa na busca pelas emoções do usuário, e para tal, faz uso de princípios fundamentais da estética e vivência da cidade tradicional. Compoe de forma minuciosa a rua, como referência da escala humana, trabalhando com as cores, texturas dos edifícios, pisos, vegetação e mobiliário urbano, buscando estabelecer com o contexto urbano o valor simbólico dos elementos arquitetônicos. Kevin Lynch (2006), de maneira semelhante, também vê a cidade como uma questão de desenho. Segundo ele, a imagem da cidade seria capaz de influenciar o comportamento coletivo, social e psicológico de seus habitantes, além disso, busca compreender as interrelações entre a escala micro e a macro. Esta abordagem abre um novo campo de possibilidades para o pensamento urbano.

Figura 6 – Perspectiva, Gordon Cullen

Fonte: Cullen, 2009

Neste mesmo período, em 1965, Christopher Alexander, publicou o texto “A cidade não é uma árvore”, considerado como uma das mais relevantes críticas do funcionalismo e à cidade moderna (Lamas, 1992; Salingaros, 2000, 2004). Alexander (apud Lamas, 1992) diferencia os dois tipos de cidades - as projetadas, denominadas por ele tipo “árvore”, dado o seu sistema de galhos não conectados, onde não há entrelaçamento e as que crescem naturalmente, tipo “entrelaçado”, onde diversos níveis de interações sociais acontecem nos ambientes urbanos, através do entrelaçamento de habitação, trabalho, percursos, etc. Para Alexander, não é possível projetar a cidade “entrelaçada” pois ela seria demasiado complexa para o cérebro humano, portanto as cidades projetadas, tipo “árvore”, onde as conexões são limitadas e acabam resultando nas cidades com pouca ou nenhuma interação social. Por não conseguir demonstrar a realidade urbana que vislumbra, Alexander acaba por retomar os modelos tradicionais.

Nas décadas seguintes, desenvolve-se o movimento *New Urbanism*, citado como a corrente mais influente de urbanismo desde o modernismo, especialmente nos Estados Unidos. Seus conceitos, pelo menos em teoria, têm se espalhado por todo o globo, e são especialmente relevantes nos estudos de caso desta dissertação, juntamente com as ideias desenvolvidas por Jan Gehl em “Cidades para Pessoas”, que por sua vez, entra em detalhe sobre como o desenho urbano pode ser concebido de forma a beneficiar a interação entre as pessoas e criar as “*cidades vivas*”. Ambos serão analisados em detalhe no próximo capítulo.

Figura 7 – Croquis Christopher Alexander

"Brasília. Projetista: Lucio Costa: a forma, como um todo, se rebate no eixo central, e cada uma das duas asas-metade é servida por uma única artéria principal. Esta artéria principal, por sua vez, é alimentada por artérias secundárias, paralelas a ela. Por fim, essas artérias secundárias são alimentadas pelas vias que contornam as superquadras. A estrutura é 'em árvore'."

Fonte: ALEXANDER, Christopher. Uma cidade não é uma árvore. 1965

O movimento Novo Urbanismo (New Urbanism) também é conhecido como *neotradicionalism*, pelo revival de formas arquitetônicas, especialmente nos projetos desenvolvidos pelos escritórios de arquitetura e urbanismo americanos. As ideias do movimento começaram a se solidificar nas décadas de 70 e 80, baseadas especialmente sobre as pesquisas urbanísticas de Leon Krier e Christopher Alexander, mencionados anteriormente.

Entretanto, especialmente no projeto arquitetônico, ao mesmo tempo em que este e outros movimentos analisam e criticam o contexto urbano moderno, por vezes acabam por se perder em proposições de desenho formalistas, repletos de referências históricas, com a

ampla utilização de elementos como frontões, arcos, colunas, que acabam por uma banalização dos questionamentos fundamentais propostos em relação ao movimento moderno. Ainda assim, esta análise histórica da cidade, possibilitou a observação desta em uma escala menor, e os temas de planejamento urbano deslocaram-se do planejamento regional para a escala do bairro e do 'lugar' (locus) e os planos diretores são questionados.

Esvaziados de seu conteúdo e de sua razão de ser descolados da realidade que são incapazes de enfrentar, os planos passam a ser identificados com uma atividade intelectual pura, como peças de ciência urbana, como peça acadêmica. (VILLAÇA, 2005, p.9.)

Abre-se, desta forma, uma porta para o pensamento da cidade focado na qualificação dos detalhes da forma urbana e na escala do homem, conforme veremos adiante. Os projetos urbanísticos dos estudos de caso desta dissertação são desenvolvidos segundo estes conceitos, tanto do *New Urbanism* quanto os conceitos de Jan Gehl e o seu 'tool kit' apresentado nas últimas páginas de sua célebre obra.

Porém, a crítica ao que poderíamos chamar de urbanismo contemporâneo reside no fato de que, se, por um lado, a cidade moderna criou ambientes focados e criados para o veículo motorizado, com funções setorizadas e ambientes urbanos monótonos, a cidade pós-moderna ou contemporânea, na falta de uma visão global e abrangente do município de intervenção, produz projetos urbanos que são como colcha de retalhos, na qual as partes desenvolvem-se independentemente, criando uma série de ambientes aleatórios e desconexos, buscando a cultura e referências locais, sem conseguir, entretanto, realmente atingir este objetivo e nem tampouco, conectar-se ao tecido urbano existente.

2.2 O Novo Urbanismo e Cidades para Pessoas

Descrito como o mais influente movimento urbanístico desde o modernismo, o *New Urbanism* é a base em termos de desenho urbano dos estudos de caso apresentados nesta dissertação. Tendo surgido na década de 80 nos Estados Unidos, o movimento vem em resposta à problemática urbana do final do século passado.

Esta reação é pautada basicamente pela proposta de uma reestruturação do espaço urbano em relação ao modelo modernista. Busca-se um desenho centrado no homem, em oposição ao modelo centrado no veículo motorizado; no uso misto em detrimento ao zoneamento monofuncional; na densidade ao invés do desenvolvimento urbano em *sprawl* e na prioridade do desenho urbano dos espaços públicos ao invés das unidades habitacionais pensadas isoladamente.

Incorporada ao *New Urbanism*, está a questão da sustentabilidade, uma vez que, a cidade compacta, com usos mistos diminuiria, em teoria, as emissões de carbono geradas pelo deslocamento pendular das populações urbanas em suas jornadas entre local de residência e trabalho. Da mesma forma, esta densidade habitacional e variedade de usos criariam ambientes mais propícios aos encontros e à vitalidade urbana, conforme descrito por Jane Jacobs (2000).

As críticas a este movimento são, sobretudo, relacionadas ao seu caráter tradicionalista, no sentido de que, busca criar uma identidade cultural sobre uma base na qual esta não existe, sendo esta realidade bastante explícita tanto nos casos dos projetos desenvolvidos tanto nos Estados Unidos quanto no Brasil. Portanto o movimento corre o risco de criar uma realidade paralela, um projeto como um cenário ou similar ao conceito de heterotopia desenvolvido pelo filósofo Michel Foucault.

O New Urbanism teve a sua gênese a partir das críticas e estudos desenvolvidos pelos irmãos Leon e Robert Krier. Entretanto, são os arquitetos e urbanistas Andrés Duany e Elizabeth Plater Zybert, os fundadores do movimento e autores dos primeiros projetos edificadas nos Estados Unidos. O primeiro projeto, o bairro de Seaside, foi edificado em 1981 e tem funcionado efetivamente como vitrine das ideias e conceitos. Atualmente o escritório DPZ segue desenvolvendo por todo o mundo, as chamadas comunidades tradicionais', ou TND's – *Tradicional Neighbourhood Development*. A TND é a essência do New Urbanismo e é constituída por 4 elementos principais:

1. O centro de cada bairro deve ser definido por um espaço público e ativado por equipamentos e edifícios cívicos e comerciais
2. Cada bairro deve acomodar diversar opções habitacionais e apresentar variedade de uso do solo.

3. Os veículos motorizados devem ser mantidos em perspectiva.

4. A arquitetura deve responder ao entorno e às tradições locais.⁴

Segundo o New Urbanism, estas diretrizes teriam que ser seguidas na escala da cidade, do bairro, da rua, da quadra e mesmo nos edifícios. É premissa que um TND tenha uma centralidade e um limite bem definido. Como visto no item 1, este centro deverá ser o coração do bairro, abrigando áreas públicas de convívio, edifícios institucionais, locais de trabalho e comércio. O limite dos projetos deverá ser definido pelos aspectos naturais, tais como florestas e rios, ou artificiais como infraestruturas como uma rodovia, por exemplo.

Neste sentido, o New Urbanism e o conceito de TND apresentam um paralelo às cidades-jardins de Howard e ao movimento *City Beautiful*, em sua limitação de tamanho e cinturão verde proposto. Entretanto, apesar das suas características puramente formais, não se pode deixar de considerar as qualidades em termos de desenho urbano almejadas pelos criadores do *New Urbanism*.

A busca por *Urbanidade*, é com certeza, uma herança dos questionamentos dos irmãos Krier e também de Jane Jacobs (2000), sendo um conceito de difícil definição. Segundo Pereira (2004, p.5), *“tomamos como conceito de urbanidade um alto índice de interações sociais num determinado espaço urbano exercida de maneira contínua no tempo.”* Já de acordo com Levy apud Pereira (2003, p.6), ela resulta de 6 indicadores fundamentais: *“diversidade de usos do solo urbano, existência contínua de esquinas, flexibilidade no uso das edificações, densidade mínima necessária de pessoas, continuidade dos caminhos pedestres e proximidade das construções, existência de diferentes classes sociais utilizando um mesmo espaço.”*

Na visão do *New Urbanism*, cada bairro de uma cidade, deverá ter uma área central acessível através um percurso de 5 minutos a pé, o que equivale a aproximadamente 500m, e dentro deste raio máximo, deverá apresentar todos os equipamentos básicos necessários à seus habitantes, tais como clínicas médicas, escolas, comércio, posto policial, entre outros. A ideia é que este subcentro esteja conectado à um centro maior, acessível através de transporte público, onde serão encontrados equipamentos de atividades especializadas tais como hospitais, grandes hotéis e universidades.

Segundo Duany e Zyberk (1994, p. 156) a diversidade seria conseguida se o projeto urbanístico seguisse os seguintes parâmetros,

⁴1) The center of each neighborhood should be defined by a public space and activated by locally oriented civic and commercial facilities.

2) Each Neighborhood should accommodate a range of household types and land uses.

3) Cars should be kept in perspective

4) Architecture should respond to the surrounding fabric of buildings and spaces and to local traditions.

inclue uma gama de tipos de moradia, voltadas para uma variedade de níveis de renda, desde o rico empresário até a professora e o jardineiro. As áreas de subúrbio, onde são comuns os processos de segregação pelos níveis de renda, não proporcionam uma maior gama social. O verdadeiro bairro, entretanto, oferece uma variedade de escolhas no acesso a moradia: apartamentos com garagens ao lado de residências unifamiliares, apartamentos acima e nas adjacências de lojas e locais de trabalho.

A estrutura viária do TND deverá ser organizada em trama quadriculada (fig. 8), em oposição ao modelo cul-de-sac, muito utilizado no modelo *sprawl* de urbanização (fig. 9). A organização em *grid* maximiza o número de esquinas e consequentemente de encontros e interação social. Além disso a quantidade de esquinas induz naturalmente a que os veículos motorizados diminuam a velocidade, além de criar uma variedade de caminhos possíveis e mais curtos para os pedestres, em oposição o modelo *cul de sac*, onde os trajetos são limitados.

Figura 8 – Projeto Costa Verbena, Rio Grande do Norte, Brasil

Fonte: Disponível em <http://www.dpz.com/Projects/1014>. Acesso: 17/10/2016

A ideia é criar uma comunidade compacta, diversa, centrada no pedestre e no ciclista, onde o habitante possa realizar todas as suas atividades localmente e sem a utilização do veículo motorizado. Por sua vez, o uso misto busca criar uma interação entre os moradores que em teoria acarretaria o tão almejado senso de 'lugar', tão em falta nos projetos modernistas de cidade, onde há o monozoneamento e os deslocamentos motorizados são privilegiados. É impossível haver encontro e interação nas ruas em um projeto como Brasília, somente

dentro dos edifícios há esta possibilidade.

Figura 9 – Exemplo Cul de Sac.

Disponível em <http://www.culdesac.org/>. Acesso: 17/10/2016

No projeto do TND, busca-se um bairro compacto e denso, com lotes de pequena dimensão e incentivo a edifícios mais baixos, nos quais as portas e janelas devem ser voltadas para as calçadas, garantindo interação e vigilância constantes. Os espaços públicos são essenciais para a *urbanidade* do projeto e, portanto, tudo é pensado e desenhado de forma a otimizar a sua utilização.

Nos estudos de caso analisados, o *New Urbanism* é a principal influência conceitual, mas não a única. Jan Gehl foi mencionado diversas vezes durante a realização desta pesquisa e seu escritório participou efetivamente no desenvolvimento do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca. Podemos dizer que estas influências são uma clara reação às décadas de utilização do enfoque nos conceitos modernistas de cidade, também alavancados pelos interesses do mercado imobiliário, nos quais os espaços públicos não tinham relevância no desenho das cidades, e onde os edifícios são entidades independentes, teoricamente autossuficientes e indiferentes ao dia-a-dia das pessoas. Como definido por Le Corbusier, o que realmente importava era como a chegar mais rapidamente ao seu destino onde seriam realizadas as tarefas diárias. O que acontece neste trajeto entre um ponto e outro, não teria a mínima importância (Gehl, 2013).

Segundo Gehl, o intuito de maximizar o valor de troca de cada imóvel, independentemente

da qualidade do espaço urbano produzido, resultou em cidades amorfas, sem vida, que além de tudo, elas “maltratam” seus habitantes das mais diversas formas possíveis. Em sua obra, *Cidades para Pessoas*, Gehl faz a análise minuciosa dos espaços públicos produzidos pelo modernismo globalmente, além de fornecer uma verdadeira caixa de ferramentas de como tratar o espaço público hoje, segundo as necessidades atuais.

O escritório de Jan Gehl presta consultoria em diversas cidades, desde Nova York até Melbourne na Austrália, incluindo a intervenção no Cidade Criativa Pedra Branca, como veremos mais adiante, na qual é responsável pelo desenho final implantado na via principal e centro do empreendimento.

Toda a sua análise sobre as cidades é norteada por um eixo principal de pensamento segundo o qual as cidades têm que propiciar convites aos seus usuários. Contrário ao pensamento modernista, que vê as áreas públicas apenas como espaço de passagem de um ponto a outro, a qualidade de uma cidade, ou a sua *urbanidade*, é medida de acordo com o tempo que as pessoas gastam nos espaços urbanos, não na quantidade de pessoas nas ruas, deslocando-se de um ponto ao outro, mas efetivamente no tempo gasto em lazer e interações sociais nestes locais. Ou seja, em resumo, uma cidade é para ser desfrutada.

De forma a embasar esta análise sobre a qualidade dos espaços públicos, as atividades desenvolvidas na cidade são categorizadas em três tipos: necessárias, opcionais e sociais. Quanto mais baixa a qualidade do espaço físico oferecido, menor o tempo gasto em atividades opcionais ou sociais, e, portanto, as pessoas desenvolverão somente as atividades necessárias (ou obrigatórias). A sensação de vida urbana e ativa diminui, pois, a cidade passa a ser um local apenas de passagem, não de usufruto. Segundo Gehl,

É, em si mesmo, uma conexão importante o fato de tanto o caráter quanto a gama de vida urbana serem dramaticamente influenciados pela qualidade do espaço público. (2013, p. 22).

As atividades sociais, aquelas que realmente tornam uma cidade viva, exigem, de fato, um ambiente propício para tal, ou seja, é preciso ter condições de interação antes de tudo. É imprescindível ter a possibilidade de ver e ouvir, para que possa haver o contato social. Se há muito ruído promovido pelos automóveis, fica difícil estabelecer uma conversa, ou mesmo interagir com outras pessoas. Da mesma forma, se há paredes cegas nos caminhos, não há nada de interessante para se ater ou observar e o percurso é monótono e desagradável.

Figura 10 – Atividades na cidade

Fonte://www.paloaltoforward.com/five_trends_in_transportation

Uma colocação do autor, a respeito da vida nas cidades, vem da constatação de que o que é realmente interessante numa cidade são as pessoas. Conforme citado em Gelh (2013), o poema épico islandês de mais de mil anos, *Hávamal*, afirma: “o homem é a maior alegria do homem”. Este poema descreve o encanto e interesse humano pelos outros. De fato, nada é mais interessante ou fascinante do que isso. Portanto, a partir desta premissa, a cidade tem que ser pensada e desenhada de forma a propiciar esta apreciação da vida e interação humana. Segundo o antropólogo Edward T. Hall, os sentidos podem ser divididos em: à distância – visão, audição e olfato – e os sentidos de proximidade – tato e paladar - e assim como a escala humana são fatores fundamentais nesta equação, já que são dados biológicos utilizados em todas as atividades humanas. Em relação à visão, a distância de 100m é o número mágico no qual ainda é possível distinguir movimentos e acontecimentos, enquanto a partir dos 25m, torna-se possível distinguir expressões faciais e emoções.

Estas dimensões estão presentes nas principais praças medievais, como por exemplo a Piazza del Campo em Siena ou Piazza Navona em Roma, assim como nos teatros, salas de ópera e nas arenas poliesportivas. Da mesma forma, a nossa visão tem ângulos precisos de alcance, 70° para baixo e 50° para cima, ou seja, não somos capazes de apreender completamente os edifícios altos e obviamente sofremos o maior impacto direto do que está na nossa linha do horizonte.

Figura 11 – Piazza Navona, Roma, Itália

Fonte://www.googlemaps.com

Figura 12 – Piazza de Campo, Siena, Itália.

Fonte://www.googlemaps.com

Da mesma forma, segundo os estudos de Jan Gehl, pessoas localizadas acima no 5º andar ficam alheias a tudo o que se passa no nível térreo, pois seu campo de visão não propicia detalhes suficientes para um envolvimento com as atividades deste nível. Esta talvez seja a explicação para a qual áreas urbanas com muitos arranha-céus não apresentem a mesma *urbanidade*, ainda que sejam densamente ocupadas, como por exemplo a região de La Defense na área metropolitana de Paris.

A menos que os térreos dos edifícios sejam interessantes e criem possibilidades de interação, não importa quão maravilhosos ou interessantes sejam as torres de escritórios ou apartamentos, tudo passará despercebido, além da criação de uma grande sensação de vazio e insegurança nas calçadas e áreas públicas. Os edifícios mais altos só podem ser vistos na paisagem urbana à grande distância. A sensação para quem está nos pavimentos mais elevados também é verdadeira, está-se acima da vida da cidade:

Pela lógica, escritórios e residências acima do quinto andar deveriam pertencer ao âmbito das autoridades de tráfego aéreo, pelo menos não pertencem mais à cidade. (GEHL, 2013, p. 42).

Da mesma forma, a velocidade com que nos deslocamos também afeta a nossa capacidade de interpretar a cidade. Seres humanos foram feitos para caminhar normalmente a uma velocidade de 5 Km/h, ao corrermos ou andarmos de bicicleta, nossa velocidade varia de 10 a 20 km/h, mas ainda assim podemos apreender bastante do que se passa a nossa volta. Acima desta velocidade, nossa capacidade de apreensão do ambiente cai consideravelmente.

As cidades antigas se desenvolveram naturalmente para a velocidade da caminhada de 5 km/h, ou seja, sua arquitetura é repleta de detalhes e acontecimentos para serem percebidos nesta velocidade. Com a velocidade do automóvel de 50 a 80km, perde-se completamente a oportunidade de ver qualquer detalhe que seja, e todas as informações tem que ser simplificadas e ampliadas. Jan Gehl dá como exemplo contrastante, as cidades de Veneza e Dubai, com velocidades de 5 km/h e 100 km/h, respectivamente. Enquanto Veneza é repleta de pequenos espaços, detalhes e muitas pessoas, Dubai tem espaços grandes, arranha céus e muito ruído.

O fato é que em grandes distâncias recebemos grande quantidade de informações, porém a pequenas distâncias, elas são muito mais intensas e emocionais. Obviamente que deve haver conforto nos espaços projetados, mas nunca deveria haver espaço a mais e sensação de vazio. Grandes espaços e grandes edifícios marcam um ambiente urbano impessoal e frio. Porém, a vivacidade urbana não se desenvolve somente através da alta densidade:

Cidades vivas requerem estrutura urbana compacta, densidade populacional razoável, distâncias aceitáveis para serem percorridas a pé ou de bicicleta e espaço urbano de boa qualidade. A densidade que representa quantidade deve ser combinada com a qualidade sob a forma de bons espaços urbanos. (GEHL, 2015, p. 69).

Por outro lado, para que a cidade seja viva, ela também tem que ser impreterivelmente segura. Não só em relação à criminalidade, mas segura enquanto espaço de utilização por todos, especialmente para os mais novos e mais velhos. Pode-se perceber esta tendência através das últimas medidas implantadas em Nova York, com a redução da velocidade máxima para 25 milhas/h o que equivale a 40 km/h. A medida foi adotada com a intenção de diminuir o número de mortes causadas por atropelamentos. A diferença reside no fato de que, se uma pessoa for atropelada a 40 km/h, as chances de este acidente causar uma fatalidade caem em 50%.

Figura 13 – A vida na cidade é um processo. Esquema baseado em Cidades para Pessoas de Jan Gehl.

Fonte: <http://sobreurbana.com/blog/?tag=urbanidade> Acesso: 25/10/2026

Além disso, há o fator da vigilância pelos próprios moradores, conforme descrito por Jacobs (2000): a prevenção à criminalidade ocorreria através da vida existente nas ruas, da diversidade de funções nas edificações e do cuidado dos moradores com o espaço comum.

Jan Gehl ressalta a importância desta transição suave que deve haver no encontro dos edifícios com a cidade, para que haja motivo para as pessoas se demorarem ali,

aumentando a sensação de vida na cidade. É importante que haja “convites” para permanecer. E estes “convites” dependem diretamente dos sentidos imediatos, ou seja, a qualidade efetiva de uma cidade se dá na escala menor. De nada adiantará a visão de “pássaro” sobre a cidade, se os espaços públicos são fracos e mal resolvidos.

Ao nível dos olhos, uma boa cidade oferece oportunidades para caminhar, permanecer, encontrar e se expressar... (GEHL 2013, p. 176).

Desenho urbano e planejamento urbano são trabalhos que se desenvolvem em diferentes níveis de escala. A grande escala vê a cidade como um todo, bairros, infraestruturas de tráfego, etc. A escala média é a escala do empreendimento, ou seja, organização de um determinado bairro, implantação dos edifícios e espaço público como um voo de helicóptero a baixa altura. Por último é a escala humana, é o nível dos olhos que realmente fará a diferença, pouco importando quão belo seja o desenho da cidade nas outras escalas.

Nos estudos de caso propostos nesta dissertação, analisaremos o desenho urbano de cada empreendimento, assim como a transposição de seu projeto urbanístico para a realidade. A comparação é valiosíssima, uma vez que o empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca tem a participação direta do escritório do arquiteto Jan Gehl, enquanto o segundo caso, do empreendimento Granja Marileusa tem apenas projeto urbanístico de loteamento, e imagens de computador idealizadas, não chegando ao detalhamento e controle da construção de seus espaços urbanos.

Capítulo 3 – Cidade Criativa Pedra Branca / Palhoça / SC

3.1 O Município de Palhoça

É fundamental compreender o município de Palhoça e sua dinâmica de crescimento, antes de focarmos no estudo de caso do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca.

Localizado na região central do litoral do Estado de Santa Catarina, este município faz parte da mesorregião da Grande Florianópolis (fig. 14). Segundo Silveira (1999), até a chegada dos colonizadores portugueses em 1651, a região era ocupada pelas tribos indígenas tupis-guaranis Carijís e Xoklengs (SILVEIRA, 1999), contudo há evidência de povoados pré-colombianos como, por exemplo, a presença de desenhos rupestres na Ilha do Coral, a sul da ilha de Florianópolis. Entretanto, a colonização tornou-se oficial quando, em 1728, o rei de Portugal D. João V, definiu que “...aquelas paragens fossem transformadas em campos de pastagens” (SILVA, 2010). Desta forma, os primeiros moradores da Ilha de Santa Catarina criavam gado, e a região era conhecida e utilizada por tropeiros como ponto de passagem.

Figura 14 – Municípios conurbados na Grande Florianópolis

Com a intensificação da colonização europeia, as tribos indígenas foram sendo empurradas para a serra, deixando o seu local de habitat natural. A população colonizadora predominante era proveniente da Ilha dos Açores, e rapidamente a população na região aumentou, sendo que em 1750 foi fundada a Freguesia Nossa Senhora do Rosário, sendo esta, a data mais antiga referente ao município de Palhoça. Conforme as instruções fornecidas pela Coroa Portuguesa no século XVIII:

Algumas das orientações para os núcleos eram as seguintes: cada núcleo ou sítio deveria ter um quadrado para a praça, de 500 palmos de face, numa das quais se localizaria a igreja; as ruas seriam demarcadas a cordel e deveriam ter, pelo menos, 40 palmos de largura devendo as casas alinhar-se e possuir um quintal aos fundos (ALTHOFF apud FARIAS, 2004, p.191).

Seguindo esta orientação básica foram edificadas as primeiras construções na Enseada de Brito: uma praça quadrangular com a Igreja do Rosário a oeste, o mar a leste, e o cemitério atrás da igreja conforme a tradição (fig. 15). Entretanto, devido às alterações nas rotas dos tropeiros, provenientes da abertura de novos caminhos, este povoado, apesar de ser o primeiro na região, não originou a sede do distrito de Palhoça.

Figura 15 – Configuração espacial de Enseada de Brito

Fonte: Fortkamp. 2013.

Em 1771, com a fundação da Freguesia Nossa Senhora dos Prazeres de Lages (atual município de Lages), tornou-se necessária a abertura de uma estrada que a ligasse à Vila de Nossa Senhora do Desterro, na Ilha de Santa Catarina (atual Florianópolis peninsular). Esta estrada passava pela região da futura Palhoça, e como nó entre estes e outros povoados e também como forma de proteção militar da Ilha de Santa Catarina, desenvolveu-se uma povoação que serviria de escudo militar à Vila do Desterro, no caso de novas invasões como a espanhola em 1777. Uma das versões para o nome do município provém do grande número de casas de pau-a-pique com cobertura de palha que havia na região, sendo estas, residências ou mesmo armazéns.

Durante do século XIX, intensificou-se a ocupação das áreas da região, estendendo-se às planícies, vales e encostas férteis, ao mesmo tempo em que se configurou como centro do núcleo urbano, a Praça XV de Novembro (fig. 16), onde foi construída em 1843 a capela Nossa Senhora do Bom Parto. Posteriormente foram edificadas a Praça Sete de Setembro e a Igreja Matriz, onde se localizaram diversos edifícios públicos (LOPES, 1939), incluindo posteriormente a prefeitura do município. (fig. 17)

Figura 16 – Foto da praça XV com a igrejinha de Nsa. Senhora do Bom Parto em 1888.

Fonte: Acervo Pedro Eugênio Silveira

Figura 17 – Edifício onde funcionou a Prefeitura Municipal de Palhoça de 1895 a 2004.

Fonte: Acervo Vilson Francisco de Farias

Com suas duas praças e seus principais elementos urbanos, este foi o embrião do centro histórico de Palhoça, tendo sido elevada à categoria de Vila em 1894, por sua importância política e econômica no contexto regional, sendo adicionadas à ela as freguesias de enseada de Brito, Santo Amaro do Cubatão e Garopaba, transformando-a em uma das vilas mais populosas de Santa Catarina na altura. A princípio, sua população ocupava-se essencialmente da agricultura, porém, acredita-se que foram os alemães que impulsionaram o caráter comercial da Vila. Toda a produção rural era comercializada no distrito sede, onde também eram adquiridos dos produtos base como sal, pólvora, tecidos, remédios e artefatos. (QUADROS, 1988).

No início do século XX, o traçado urbano é determinado pela construção das edificações ao longo da estrada principal que levava ao núcleo urbano de São José, que por sua vez, conectava-se à Ilha de Santa Catarina. Os arruamentos surgiam perpendiculares a esta estrada, configurando uma ocupação tipo “espinha de peixe”.

Em 1929, com uma população de 31.125 habitantes, Palhoça foi elevada à categoria de município. Porém, antes disso, em 1926 foi construída a ponte Hercílio Cruz (fig. 18) ligando Florianópolis ao continente, visando solucionar as dificuldades de transporte e abastecimento, anteriormente realizadas por um sistema de balsas. Isto significou um

enfraquecimento do sistema de entreposto comercial que funcionava em Palhoça, resultando na diminuição do número de estabelecimentos comerciais e também no pequeno setor industrial que começava a se desenvolver, pois este era financiado pelo setor comercial.

Figura 18 – Construção da Ponte Hercílio Luz (1922).

Fonte: Acervo Velho Bruxo da Ilha

Desta forma, de acordo com FARIAS (2004, p. 172) o principal foco econômico do município voltou a ser a agricultura até a década de 70, quando ela passou a ser cidade-dormitório de Florianópolis, com a urbanização sendo realizada de forma dispersa, de acordo com as barreiras naturais e também pela construção da rodovia BR-101, iniciada em 1940, retomada em 1960 e concluída em 1971. A construção deste novo eixo viário, possibilitando a ligação da Ilha de Santa Catarina à rede urbana nacional, impulsionou o crescimento urbano e o desenvolvimento das atividades turísticas, gerando empregos e aumentando o poder aquisitivo da população da ilha.

O mercado da construção civil tirou partido desta oportunidade, porém afastando da ilha, a população de baixa renda que acabou por ser empurrada para os municípios vizinhos como

São José, Biguaçu e Palhoça. Outra consequência da construção da BR-101 foi o desenvolvimento de atividades industriais nestes municípios. Além disso, obviamente a rodovia seccionou o território do município ao meio, criando uma barreira tanto física como visual, sem mencionar os problemas acústicos, poluentes e ambientais.

Figura 19 – Implantação da BR-101 no município de Palhoça

Fonte: SILVEIRA, 2010.

Neste período, Palhoça se tornou definitivamente uma cidade-dormitório, onde foram constituídos diversos loteamentos, além de conjuntos habitacionais entre os anos de 1961 e 1991, ambos recebendo maioritariamente uma população migrante proveniente das zonas rurais em busca de melhores condições de vida.

Os conjuntos e loteamentos habitacionais implantados em Palhoça, inicialmente faziam parte do Plano Nacional de Habitação, que propunha construir no Estado, entre 1966 até 1973, 5.801 habitações. Dos quais 1.222 unidades eram para os municípios de São José e Palhoça. O primeiro conjunto da política COHAB/SC, o Conjunto Ivo Silveira, foi construído no bairro da Ponte do Maruim em Palhoça, no ano de 1968, com 214 unidades habitacionais (COELHO, 1995 apud FLACH, 2011, p.30).

Estes conjuntos habitacionais foram implantados a oeste da BR-101, uma nova área de expansão, segregada do centro do município. Situados de uma forma desconexa, sem ligações entre si, somente com conexões à rodovia, criando uma “mancha” urbana paralela à BR-101, que se expandiu para o interior a oeste nas décadas seguintes. De certa forma, esta ocupação é estratégica, uma vez que a população moradora se tornou mão de obra para os setores industriais de São José e Palhoça.

Como já mencionado, Palhoça se tornou uma das áreas de recepção da expansão urbana de Florianópolis, alojando a população de baixa renda, impossibilitada de viver na ilha. Este desenvolvimento urbano acabou por atrair comércio, serviços e mais indústrias. A estrutura urbana ficou então bastante definida, estando o centro histórico a leste da BR-101, enquanto o espaço urbano desenvolveu-se, conforme a conveniência de cada empreendedor, nos terrenos mais baratos localizados a oeste da rodovia.

O município, de fato, sofreu um agudo crescimento demográfico, e dada a falta de políticas de ordenamento territorial, surgiram diversas áreas de ocupação ilegal, sem infraestruturas e situadas em áreas de risco. Somente na década de 80, o município iniciou uma nova fase de desenvolvimento socioeconômico, passando de “cidade-dormitório” a polo industrial e tecnológico, impulsionado pelo desenvolvimento da indústria em São José. Palhoça passou a ser a nova área de expansão deste aglomerado urbano, recebendo grandes investimentos a partir do ano 2000 (FLACH, 2011).

O primeiro e único Plano Diretor de Palhoça foi aprovado em 1993 (Lei Municipal nº 15/93) e Lei de Zoneamento (Lei Municipal nº 16/93) e estas leis já sofreram diversas alterações e adaptações visando atender necessidades e interesses específicos. Neste plano não há a determinação de um vetor de crescimento preferencial, apenas determina que:

Art. 4º VII - orientar o crescimento urbano do Município, evitando a ocupação desordenada ou em locais inadequados e os chamados "vazios urbanos";

Art. 5º II - incentivar o desenvolvimento do atual Centro Urbano, tornando-o uma área de alta densidade, destinada a um centro municipal de serviços, comércio e administração, ponto de referência máximo do crescimento do município;

Art. 5º VII - ordenar a ocupação na zona de expansão urbana evitando a ocorrência de loteamentos descontínuos e, mantendo como rurais as áreas de elevado potencial agrícola.

Através da lei de uso e ocupação do solo, também fica pouco claro o direcionamento do crescimento do município, mesmo porque são realizadas tantas alterações desconexas que de fato, ele deixa de cumprir a sua função de orientação. Com relação ao empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca, no ano 2000, quando tem início o planejamento do projeto, ele está efetivamente situado nas proximidades da franja da área urbana de Palhoça.

Figura 20 – Mapa de Zoneamento Palhoça com indicação localização empreendimento.

Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça. Indicação elaborada pela autora.

Figura 21 – Detalhe Mapa de Zoneamento Palhoça com indicação localização empreendimento.

Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça. Indicação elaborada pela autora.

Figura 22 – Detalhe Legenda do Mapa de Zoneamento de Palhoça

ÁREA	PARCELAMENTO DO SOLO		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA %
LOTE	TESTADA				
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE POPULAR					
ARPP	125	08	04	2,0	50
ARP-P1	200	10	02	1,2	60
ARP-P2	300	10	02	1,6	60
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
ARP-1	360	12	04	2,0	50
ARP-4	360	12	02	1,6	50
ARP-5	300	12	08	2,9	50
ARP-6	300	12	04	2,0	50
ARP-7	300	12	02	1,0	50
ARP-8	300	12	06	3,0	50
ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA					
ARE	360	12	02	1,0	50
ARE-1	360	12	04	2,0	50
ÁREA TURÍSTICO RESIDENCIAL					
ATR-1	360	12	04	2,0	50
ATR-2	360	12	04	2,0	50
ÁREA MISTA COMERCIAL					
AMC-1	360	12	04	1,8	50 (A)
AMC-2	360	12	04	2,3	50 (A)
AMC-3	360	12	08	3,9	50 (A)
AMC-4	360	12	08	4,0	50 (A)
AMC-5	200	10	04	2,3	50 (A)
AMC-7	360	12	12	5,2	50 ATÉ 8 PVTOS (A) 58-N* MAIS DE 8 PVTOS (A)
AMC-8	1500	35	25	8,0	58-N* (A)
ÁREA COMUNITÁRIA INSTITUCIONAL					
ACI	1500	25	04	1,2	30
ACI-1	SEM PARCELAMENTO		01	0,8	80
ACI-2	300	12	04	2,0	50
ÁREA MISTA DE SERVIÇO					
AMS	1500	25	04	2,0	60
AMS-1	360	12	04	2,0	60
AMS-2	600	15	15 METROS	2,4	80
ÁREA INDUSTRIAL EXCLUSIVA					
AIE	1500	25	02	1,2	80
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE					
APP	1500	25	02	1,2	80
ÁREA DE PRESERVAÇÃO LIMITADA					
APL	1500	25	02	1,2	80
ÁREA VERDE DE LAZER					
AVL	1500	25	02	1,2	80
ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL					
ZEIS	-	-	-	-	-

Fonte: Prefeitura Municipal de Palhoça. Indicação elaborada pelo autor

3.2 O Empreendimento

Localizada no município de Palhoça, na grande Florianópolis, a gleba onde hoje está situado o empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca, era originalmente uma fazenda de 250 hectares, utilizada especialmente para lazer da família proprietária da indústria de revestimentos cerâmicos, Portobello S.A., conforme relatou o empreendedor Marcelo Consonni⁵, atual diretor executivo deste empreendimento imobiliário.

Como mentor de todo o projeto, seu pai, Valério Gomes, imaginava, além de deixar um legado, criar uma nova centralidade na região continental metropolitana de Florianópolis, de forma que as pessoas que residissem na Florianópolis insular e trabalhassem na parte continental não necessitassem realizar este trajeto diariamente e tivessem a alternativa de um local de grande qualidade para morar.

Figura 23 – Localização Cidade Criativa Pedra Branca.

Fonte: Elaborada pelo autor com base imagem Google de novembro de 2016

Os demais acionistas da empresa, incentivados por Valério Gomes, apoiaram a ideia, já que a demanda existia efetivamente e já havia planos municipais para a criação de alguns eixos que conectassem os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu. Além disso, também

⁵ Durante visita realizada ao empreendimento para coleta de informações em 15/05/2015 e reiterado posteriormente durante palestra no evento COMPLAN em 08/11/2016.

estava surgindo uma série de loteamentos desordenados ao longo da rodovia BR-101, e a empresa vislumbrou ali uma clara oportunidade de desenvolvimento imobiliário.

O incorporador, proveniente do setor industrial – produção de revestimentos cerâmicos – e com capital disponível para investir, visualizou a oportunidade de ganho imobiliário, através, a princípio, do loteamento da gleba, existente no banco de terrenos da família, ou seja, com custo inicial zero. Esta área de 250 hectares estava e ainda está localizada próxima à franja da área urbanizada de Palhoça, um município considerado como cidade-dormitório, localizado a apenas 15 km da área insular de Florianópolis, e de fácil acessibilidade através da BR-101.

Figura 24 – Detalhe Localização Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: Elaborada pelo autor com base imagem Google de novembro de 2016

Desde 2000, o valor dos imóveis na ilha de Florianópolis vinha aumentando progressivamente, graças tanto ao crescimento econômico do país, como à escassez de áreas para novos empreendimentos imobiliários. A ideia era criar uma nova centralidade, focada em um consumidor da classe média e média alta, e cujos valores de m² se aproximassem, em médio ou longo prazo, dos valores de m² dos imóveis na ilha de Florianópolis.

Figura 25 – Acessos Empreendimento Pedra Branca.

Fonte: Material promocional Cidade Criativa Pedra Branca 2017

Segundo Topalov (1974), a necessidade de terra, o longo período de produção e o longo período de circulação são as características limitantes e estruturais do setor imobiliário. No caso do empreendimento Pedra Branca, o principal empecilho, a posse da terra, já estava naturalmente ultrapassado. O longo período de produção estava de certa forma, garantido pelo capital próprio disponível, proveniente da indústria Portobello S.A., ainda que, posteriormente a Brasil Property, empresa do banco português Espírito Santo, tenha entrado como sócia com 25% do total do empreendimento, como veremos mais adiante.

Sendo assim, a empresa, mesmo antes de dar início ao parcelamento efetivo do solo, doou uma parcela de 15 hectares da fazenda para a implantação da Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL). Trata-se de uma instituição de ensino privada, mantida pela fundação UNISUL, sendo este o seu segundo campus, já que o primeiro se encontra no município de Tubarão. Este novo campus universitário tem uma área total construída de 30.561,24m², com instalações de ensino, mini shopping e um grande complexo aquático e esportivo. Pode-se dizer que ele é a fase 1 do empreendimento. (fig. 26).

Figura 26 – Faseamento Cidade Criativa Pedra Branca.

Fonte: Elaborada pelo autor com base imagem Google

Este campus universitário funcionaria como primeira “âncora” do empreendimento, trazendo um fluxo de estudantes, professores e funcionários, numa primeira etapa, e, posteriormente, uma natural demanda de comércio, habitação e equipamentos complementares a uma instituição desta natureza. Além disso, um projeto que se inicia com a implantação de um Campus Universitário sempre associa uma aura de “santidade” ao empreendimento, com a vertente cultura associada (cultura + consumo). Assim em 1999, instalou-se a UNISUL.

Após a implantação da Universidade, o projeto evoluiu para a fase 2 (fig. 26), com o parcelamento em lotes, que variavam de 360m² a 1000m² conforme a topografia, privilegiando a ligação com a BR-101, atravessando o bairro Jardim Eldorado e dando acesso direto à Universidade. O segundo eixo de ligação ao bairro é o que liga o empreendimento ao bairro de Passa Vinte e ao loteamento Pagani, onde se localiza a Prefeitura de Palhoça. Estas infraestruturas de integração do projeto com o entorno foram edificadas pelo empreendedor, sem incentivos ou investimentos públicos. Ao mesmo tempo, o empreendimento Pedra Branca se manteve sempre como um loteamento aberto.

Figura 27– Zoneamento Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: Revista Pedra Branca: um novo urbanismo, p.20.

Com a Lei nº 926/99 ficou instituído o plano de urbanização e, naquele momento, a prefeitura insistiu para que o loteamento, ainda chamado de Colinas do Pedra Branca, permanecesse aberto. Neste documento estão definidos os tipos de zoneamento (fig. 27), diretrizes para o projeto arquitetônico das edificações e demais parâmetros para o uso e ocupação do solo. Com as duas ligações viárias feitas, os terrenos passaram a ser comercializados.

Figura 28 – Divisão Lotes Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: www.projetosimbiose.wordpress.com

As edificações deveriam ser unifamiliares, com até 2 pavimentos, e multifamiliares com até 8 pavimentos. As construções mistas podiam ter até 4 pavimentos, sendo que o andar térreo deveria abrigar atividade comercial, ou seja, a chamada fachada ativa. Havia também o setor industrial, chamado Tecno Park, com 204 lotes, abrigando indústrias dos ramos metalúrgico, alimentício, imobiliário, madeireiro, moveleiro e tecnológico entre outros. Estes

setores foram desenvolvidos nos 5 primeiros anos, num total de 150 hectares. Nesta altura, o projeto do empreendimento já era imaginado como um todo, com a previsão de 40.000 moradores, 30.000 empregos e 10.000 estudantes, prevendo a conclusão do setor central em 2020. Em novembro de 2016, o empreendimento tinha 10.000 moradores, 7.000 pessoas trabalhando e 6.000 estudantes.

Figura 29 – Início do Empreendimento Pedra Branca 1999

Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br. Acesso: 15/01/2009

Figura 30 – Empreendimento Pedra Branca 2003

Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br. Acesso: 15/01/2009

Figura 31 – Empreendimento Pedra Branca 2005

Fonte: www.cidadepedrabranca.com.br. Acesso: 15/01/2009

Figura 32- Cidade Criativa Pedra Branca Área Residencial 2016

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

Na implantação do empreendimento, a incorporadora investiu e implementou a rede elétrica, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública, redes de água e esgoto, estação de tratamento de esgoto, redes de drenagem pluvial, pavimentação, ciclovias e sinalização. Dentre estas infraestruturas, apenas a rede elétrica, redes de água e o sistema viário

possuem conexão com o município de Palhoça, o que faz com que o empreendimento se configure como uma ilha de prosperidade dentro de Palhoça.

Em 2002, com a aprovação da Lei 1.470/2002, fica criado o bairro de denominação Cidade Universitária Pedra Branca, aproveitando-se da presença já consolidada da UNISUL dentro do empreendimento. Esta lei regulamenta o empreendimento junto aos órgãos municipais, transformando-o oficialmente em bairro do município. Além da universidade, hoje estão instalados, no empreendimento, escolas de nível infantil, fundamental e médio, biblioteca e centro de pesquisa (vinculados à UNISUL), complexo de atividades aquáticas, onde são realizados campeonatos nacionais e a Sede da Associação dos Moradores. Além destes equipamentos, a incorporadora doou terreno e projeto para um Centro Ecumênico, sendo que este é de autoria do arquiteto brasileiro Lelé (João da Gama Filgueiras Lima).

Em sua concepção inicial, o empreendimento já previa a ideia de bairro de uso misto, ainda que nos moldes setoriais modernistas: áreas residenciais, industriais, comerciais e de lazer separadas. As áreas comerciais foram localizadas nas proximidades do acesso ao bairro Jardim Eldorado, adjacente à rodovia BR-101 (fig. 25), enquanto os lotes residenciais foram situados próximo ao Morro Pedra Branca, tirando partido das conexões visuais privilegiadas. Até então, o projeto não apresentava nenhuma diferenciação em relação aos projetos de loteamento usuais.

Em 2005, após a implantação dos loteamentos predominantemente residenciais e do Tecno Park, o empreendedor sentiu certa dificuldade em comercializar a totalidade dos lotes, e viu na dinamização do centro do empreendimento uma clara possibilidade de alavancar as vendas, através de uma forte campanha de marketing que redefiniu o projeto, com uma imagem urbanística inovadora do centro, baseada nos conceitos do *New Urbanism*. Pode-se mesmo dizer que o mercado imobiliário cooptou o discurso urbanístico de forma a transformá-lo em capital.

Além de contribuir para o aumento das vendas, a construção do centro do empreendimento significava também a autossuficiência do projeto como um todo e a sua consolidação como nova centralidade urbana em Palhoça, atendendo à perspectiva do *New Urbanism*, na qual o morador deve poder exercer todas as suas atividades em seu bairro, morar, trabalhar, aprender e se divertir. A nova área do empreendimento traria a desejada *urbanidade* ao Pedra Branca, atendendo às vastas áreas residenciais já implantadas (fig. 32) e impulsionando a comercialização dos lotes encalhados.

Neste momento, a empresa tornou-se um *Master Developer* do empreendimento, ao visualizar de fato uma nova centralidade adensada de uso misto. É o que Villaça (1998) citou como apropriação do valor de localização através da criação de localização. Pedra

Branca se tornou de fato uma comunidade planejada - criando, através de uma variedade de usos e densidade, o valor agregado que levaria anos a ser desenvolvido organicamente. Isto é a captura da valorização gerada pela criação de uma nova centralidade.

Valério Gomes e o grupo de investidores da empresa, também envolvidos na construção de edifícios corporativos com certificação de sustentabilidade *Green Building* USGBC (United Green Building Council), participavam periodicamente de congressos e eventos sobre construções sustentáveis nos Estados Unidos, e acabaram entrando em contato com o livro *Place Making – Developing Town Centers, Main Streets and Urban Villages* de Charles C. Bohl (2002) e posteriormente, através da participação em diversos congressos e seminários sobre urbanismo, conheceram o CNU⁶ (The Congress for the New Urbanism), órgão que divulga os conceitos do *New Urbanism* e também incentiva a certificação de bairros planejados através do *LEED Neighbourhood Development*.

As fases 1 e 2 já tinham sido desenvolvidas no modelo tradicional de espraimento, com o zoneamento monofuncional do loteamento residencial com de lotes unifamiliares, e também a própria implantação da universidade, acessível somente através do automóvel. No desenvolvimento do centro, a empresa adota as bandeiras do *New Urbanism* e do Urbanismo Sustentável, em busca do sentido de “lugar”, em oposição ao espraimento urbano e dependência do automóvel. Pretende de fato que o projeto do setor central incorpore as lições aprendidas com as fases anteriores e também apresente uma alternativa às complexidades e deficiências verificadas na história do crescimento das cidades, especialmente em território nacional.

O contato com o CNU inspirou os incorporadores a pensarem a quarta etapa do empreendimento como um centro de uso misto nos moldes do *New Urbanism*, que atendesse e dinamizasse o empreendimento como um todo. Em 2004 ocorrem as primeiras consultorias com o escritório americano DPZ (Duany Plater-Zyberk & Company Architects & Town Planners) Latin America localizado em Miami. Seus sócios fundadores são reconhecidos como mentores do *New Urbanism* e por desenvolverem projetos de novas centralidades compactas, completas e conectadas.

⁶O primeiro congresso CNU, em 1993, foi um encontro de 170 profissionais para comparar projetos em curso e trocar idéias sobre espaços urbanos. Os arquitetos Peter Calthorpe, Andres Duany, Elizabeth Moule, Stefanos Polyzoides, Elizabeth Plater-Zyberk juntamente com Peter Katz são os fundadores desta organização sem fins lucrativos, destinada a promover e divulgar informações sobre *New Urbanism*. A carta com os princípios do CNU foi redigida entre 1993 e 1996.

3.3 Projeto Urbanístico e Análise Crítica

O projeto urbanístico do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca apresenta duas etapas bastante distintas: a primeira, composta pela implantação da UNISUL, pelos loteamentos residenciais e pelo Tecno Park. Estas fases não têm grande interesse em termos de projeto urbanístico, uma vez que se compõem de parcelamento do solo tradicional, da forma mais rentável, porém respeitando a topografia e as áreas de proteção permanente, fatores que são muitas vezes desrespeitados por incorporadores em todo o território brasileiro.

Figura 33 – Projeto Urbanístico do setor central de Pedra Branca

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/>. Acesso: 15/01/2016

A segunda etapa, composta pela implantação do centro de uso misto (fig. 26, nº 4 e fig. 33) é que realmente interessa analisar, uma vez que ela é o componente de relevância deste empreendimento em termos urbanísticos e arquitetônicos. Em 2006, sob a coordenação da DPZ, 8 escritórios de arquitetura de Florianópolis, 1 escritório de Curitiba (Jaime Lerner) e 1 escritório de São Paulo iniciaram os trabalhos. Foram organizadas as chamadas “charretes” ou *workshops* - reuniões de trabalho, nas quais todos os intervenientes de um projeto, com formações diversas, participam contribuindo com idéias e pontos de vista. A *charrette* ou *workshop* pode durar um dia, ou mais dias conforme a complexidade do projeto. Além das charretes, também foram realizados 3 laboratórios com a Universidade Federal de Santa Catarina, durante o desenvolvimento do projeto.

Figura 34 – Áreas Residenciais Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=824539>. Acesso: 15/01/2017

Figura 35 – Áreas Residenciais Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=824540>. Acesso: 15/01/2017

Figura 36 – Imagem 3D do centro do Projeto Urbanístico Pedra Branca

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=824538>. Acesso: 15/01/2017

Figura 37– Imagem 3D do centro do Projeto Urbanístico Pedra Branca

Fonte: <http://cidadepedrabranca-sc.blogspot.com.br/>. Acesso: 15/01/2017

Neste caso, ocorreram dois *workshops*, um focado em urbanismo e o segundo nos conceitos arquitetônicos do empreendimento. O primeiro durou 12 dias e ficaram definidos os eixos das ruas, quadras, pontos focais de interesse e zoneamento. A ideia central era de que todos os eixos e visuais levassem a esta praça central, que deveria ser o coração do empreendimento. Em novembro de 2016, esta praça já havia sido reedificada 2 vezes, alvo de pelo menos 3 projetos paisagísticos (fig. 38 e 39).

Figura 38 – Projeto Urbanístico Pedra Branca – Foto Praça.

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/>. Acesso: 15/01/2017

Figura 39 – Projeto Urbanístico Pedra Branca – Foto Praça.

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

O segundo *workshop* teve a mesma duração e cada escritório ficou responsável pelo projeto de duas quadras, enquanto o escritório de São Paulo concentrou-se no conceito do paisagismo geral do empreendimento.

Segundo os preceitos do *New Urbanism*, a importância do edifício reside na forma em que este se relaciona com o espaço público acessível, visual ou fisicamente, ao pedestre. Assim, os edifícios podem trazer um reconhecimento e memórias, o chamado senso de “pertencimento ao lugar”, e, em termos morfológicos, podem ser atraentes às pessoas, ou espaços dispersores ou pouco atrativos. Sendo assim, foi definida a volumetria geral dos edifícios (circulação, afastamentos frontais e laterais, entradas para veículos) e, também, o tipo de acabamentos e materiais de construção, já com intenção na certificação *LEED* destes edifícios e *LEED Neighbourhood Development* para o bairro como um todo.

Definidas as linhas gerais do projeto, em uma nova campanha de marketing o projeto foi renomeado pela terceira vez, com subtítulo Pedra Branca Novo Urbanismo. E um resumo da Carta do Novo Urbanismo⁷ (New Urbanism), composto por dez mandamentos passaram a nortear todo o projeto:

- Morar, trabalhar, estudar e divertir-se em um mesmo lugar;
- Prioridade ao Pedestre;
- Uso Misto e Complementaridade;
- Diversidade de Moradores;
- Senso de Comunidade;
- Densidade equilibrada;
- Sustentabilidade e alto desempenho do ambiente construído;
- Espaços públicos atraentes e seguros;
- Harmonia entre natureza e amenidades urbanas;
- Conectividade e integração regional.

Desde então, os incorporadores não medem esforços para serem pioneiros na implantação efetiva deste conceito no Brasil. Com relação ao centro, que hoje está parcialmente edificado, estão atendidas a maior parte das premissas descritas acima: das 20 quadras que o compõem e que foram projetadas de forma a ligarem-se tanto fisicamente como visualmente à praça central conforme descrito anteriormente, 15 são compostas por usos mistos (fig. 40 e 41).

⁷Em 1996, no IV CNU, ocorridos em Charlestown foram delineados os 27 princípios fundamentais do Novo Urbanismo, reunidos na chamada Carta do Novo Urbanismo (New Urbanism Chart). Assim como a Carta de Atenas para o modernismo, a New Urbanism Chart estabelece os fundamentos essenciais de um projeto de acordo com o Novo Urbanismo.

Figura 40 – Tipologias adotadas no centro do empreendimento Pedra Branca.

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/> Acesso: 11/02/2009

Os edifícios podem apresentar 12 pavimentos no máximo, entretanto há flexibilidade no número de andares, de forma a criar variedade e evitar a monotonia. O fato de terem sido contratados diversos arquitetos foi intencional e também recomendação clássica no *New Urbanism*, como forma de evitar a uniformidade e monotonia das quadras.

Figura 41 – Gabarito Edificações Centro Empreendimento Pedra Branca

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/> Acesso: 11/02/2009

O uso misto fica assim garantido, uma vez que a maior parte dos edifícios tem fachada ativa, com atividades comerciais diversas. Esta premissa colide diretamente com os preceitos de setorização monofuncional do modernismo, pois, como descrito anteriormente, o Novo Urbanismo (*New Urbanism*) pretende reforçar uma possibilidade de concentração de atividades em um mesmo lugar, diminuindo a necessidade de deslocamentos. Obviamente haverá sempre um contingente de pessoas que deverá ir a outros bairros, entretanto reforça-se um mecanismo que induz, no longo prazo, a diminuição de deslocamentos maiores, aumentando o senso de comunidade. Na verdade, a oposição ao modelo modernista é bastante clara, nesta busca do chamado senso de comunidade e integração entre os indivíduos. Entretanto, como veremos mais adiante, fica sempre em falta a diversidade, um dos fatores responsáveis por fazer florescer a vitalidade urbana. Como diz Jacobs (2000, p. 13)

Esse princípio onipresente é a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de usos mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social. Os componentes dessa diversidade podem diferir muito, mas devem complementar-se concretamente.

O bairro deveria ser multifuncional, de forma que as pessoas tivessem cotidianos com horários e atividades em locais variados. As quadras deveriam ser curtas, maximizando a quantidade de esquinas e pontos de encontro. A forma simplificada que o incorporador encontrou de fomentar a diversidade urbana pretendida, com pessoas de diversas classes sociais, etnias, níveis de renda e idade, foi através da oferta de apartamentos de tipologias variadas, com preços de mercado diversos: apartamentos de 1 a 4 dormitórios, duplex, *lofts*, *penthouses* e *townhouses*. Ainda assim, dada a qualidade das habitações e plano financeiro do empreendimento, fica dificultada a possibilidade das classes mais pobres terem acesso a estas moradias.

Também se tornou de suma importância selecionar as atividades comerciais adequadas e nos locais convenientes, pois não seria uma variedade genérica, aleatória, que garantiria a vitalidade do projeto. A criação de empregos no bairro tornou-se fundamental, e mais uma campanha de marketing foi criada, alterando o nome do empreendimento para Pedra Branca Cidade Criativa, na tentativa de atrair empresas recém-criadas, de bases tecnológicas - as chamadas startups - e também profissionais em início de carreira. Como a questão da densidade é peça chave do Novo Urbanismo (*New Urbanism*), e também porque esta propicia uma massa crítica populacional que viabiliza a existência do comércio e serviços, criando o ambiente dinâmico pretendido. A projeção esperada de habitantes é por volta de 600 a 800 habitantes por hectare.

Figura 42 – Foto Passeio Pedra Branca

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/>

Figura 43 – Foto Detalhe Área de estar Foto Passeio Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

Mais uma vez, inspirada por tendências internacionais, a incorporadora resolveu contratar o escritório do arquiteto dinamarquês Jan Gel para desenvolver em detalhe a via principal do projeto, em frente à universidade, renomeada nesta altura Passeio Pedra Branca, e que, junto com a praça, passou a ser o coração do empreendimento. Embora já estivesse asfaltada como uma rua normal, e já ladeada por palmeiras imperiais, o novo estudo redesenhou a via completamente, aumentando a largura das calçadas, criando áreas de lazer e descanso, além de estacionamento de bicicletas (fig. 42 e 43).

O leito carroçável ficou com dimensão reduzida, obrigando os veículos a diminuírem a velocidade, não excedendo os 30 km/h. O desnível entre calçada e leito carroçável foi reduzido e a pavimentação desta substituída por pedra local, extremamente confortável para caminhar. Alguns edifícios receberam marquises, como forma de proteção às intempéries e estímulo ao uso prolongado das calçadas. As palmeiras foram removidas e a vegetação adotada foi mais adequada ao uso dos espaços públicos, uma vez que as palmeiras não criam sombreamento, nem configuram espaços agradáveis e acolhedores (fig. 44 e 45).

Figura 44 – Foto Passeio Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

Figura 45 – Foto Passeio Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

De forma a garantir a animação deste passeio, ainda que apenas um lado estivesse edificado e comercializado, foram construídos edifícios comerciais de pavimento único, temporários, do outro lado, com a intenção de garantir atividades em ambas as calçadas. Nos edifícios residenciais, os equipamentos de lazer/academia/salão de festas foram minimizados com o intuito de incentivar as pessoas a utilizarem as áreas públicas, praças, comércio local, como, por exemplo, a academia e cafés do Passeio Pedra Branca. Realmente, talvez seja ambicioso incentivar ou induzir o uso dos espaços coletivos por uma geração de pessoas que cresceram acostumadas a ter seus espaços segregados. E em novembro de 2013, o passeio Pedra Branca foi inaugurado.

A ideia do *New Urbanism* implantada no empreendimento é a de que espaços públicos bem projetados garantem a utilização pela população, induzindo a uma vigilância natural. Esta qualidade do espaço, propiciada pelo paisagismo, mobiliário urbano, acabamentos das calçadas e a forma como os edifícios se encontram com os espaços públicos é fundamental para o ambiente final dos mesmos e sua atratividade. As vias secundárias, por sua vez, onde não há fachada ativa (comércio ou serviços), apresentam apartamentos no pavimento térreo (fig. 46 e 47), e os acessos às garagens subterrâneas encontram-se agrupados dois a

dois, de forma a minimizar a interrupção/transtorno nas calçadas e percursos pedestres pela entrada e saída de veículos. Mais uma vez, o desenho do térreo dos edifícios deve ser sempre atrator e não dispersor, evitando muros, guaritas, garagens no pavimento térreo, usos que não contribuem para a qualidade do espaço.

Figura 46 – Foto Apartamento Piso Térreo Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/20164

Como já mencionado em relação à segurança, neste projeto foi adotado o princípio CPTD (*Crime Prevention Through Environmental Design*), ou seja, é a dinamização do espaço urbano e consequente vigilância natural das pessoas que garante a segurança. Daí a insistência em manter os espaços permeáveis, ou pelo menos visualmente acessíveis, como é o caso dos pátios internos dos edifícios. Ao invés de murar ostensivamente estes espaços, a escolha foi por um fechamento em vidro que propicie uma certa atratividade e animação ao pedestre, além de garantir alguns olhos vigilantes em relação à rua. O ganho é recíproco (fig. 48).

Figura 47 – Via Secundária sem comércio no térreo Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

Figura 48 – Foto Via Secundária sem comércio no térreo. Cidade Criativa Pedra Branca

Fonte: Visita ao local em 08/11/2016

Porém dada a complexidade desta questão no Brasil (cenário de violência atual), o empreendimento tem o seu sistema de vigilância geral, com rondas regulares com seguranças privados e sistema de câmaras. Em relação à acessibilidade, o conceito fundamental é que o morador possa efetuar a maioria de suas atividades sem precisar de veículos motorizados, e se for o caso que seja em transporte público. Neste item, o projeto está em falta, pois de fato não existem linhas de ônibus abrangentes que atendam toda a extensão do projeto.

De fato, o desenvolvimento de um projeto urbanístico em *green field* (no caso uma fazenda) com uma visão de cidade ideal é mais simples do que uma regeneração urbana. Neste caso, o incorporador, apesar de iniciar o empreendimento de uma forma convencional, com loteamentos abertos alto padrão focados em um consumidor de renda média a alta, acabou buscando inspiração no *New Urbanism* com o intuito de atingir seus objetivos. E ainda que tenha criado um empreendimento aberto ao entorno, e não um loteamento fechado, mesmo tendo realizado ações filantrópicas nas áreas menos favorecidas do entorno (Bairro Frei Damião), o grande problema ainda se deve à desconectividade do projeto em relação ao município no qual se insere.

O projeto é desenvolvido de forma totalmente independente da prefeitura do município, que apenas segue sancionando as alterações ao empreendimento. Não há nenhuma intervenção do setor público no empreendimento, já que o investimento das infraestruturas foi quase que todo feito pelo incorporador segundo as suas premissas e aspirações. A configuração territorial é fortemente marcada por uma autosegregação sutil, exercida por três fatores principais:

- a. Fator econômico de acesso às habitações, já que seu custo é maior do que o das habitações no entorno;
- b. Mobilidade, já que são escassas as alternativas de transporte público ao bairro e atualmente existem somente dois acessos interligando o bairro à cidade;
- c. Autogestão do bairro, que confere ao seu ambiente, características que não podem ser encontradas no restante do município, e que obviamente tem um custo a ser pago pelo morador, mais uma vez criando uma barreira econômica de acesso ao bairro.

A grande crítica ao projeto é de que ainda que busque resgatar algumas características da cidade tradicional na escala local, ele falha no modo em que se articula com o entorno urbano, com características muito pouco favoráveis à urbanidade pretendida: é desconectado do entorno, sua rede de espaços públicos não estabelece continuidade com as localidades vizinhas, é cercado por áreas de amortecimento (áreas de preservação permanente, aeroclube, grandes áreas de loteamento unifamiliar com topografia difícil, além de áreas industriais) que reforçam esta descontinuidade com o todo do tecido urbano.

Mesmo sendo um empreendimento que combate todos os pontos problemáticos das cidades criadas no modelo modernista, ele não deixa de ser um projeto formal, uma ideia utópica que, da mesma forma, pretende moldar uma realidade. Em termos de desenho de projeto urbano, o centro de bairro é exemplar: foram seguidas à risca as orientações da DPZ e posteriormente do escritório de arquitetura de Jan Gehl. Embora não admita, o incorporador ainda não auferiu a lucratividade pretendida na venda dos apartamentos, uma vez que seu investimento em infraestruturas de qualidade foi muito superior ao praticado comumente do mercado e que recai sobre o preço final dos apartamentos.

Na verdade, a lucratividade pretendida virá somente em longo prazo, através da consolidação da centralidade. E aí reside a grande importância da arquitetura e do urbanismo. Da mesma forma que, conforme descrito por Harvey, a cidade de Bilbao conseguiu se reinventar e criar atratividade através da arquitetura do Museu Guggenheim (fig. 49), projeto do arquiteto Frank Gehry e mais recentemente, o caso da cidade de Hamburgo através da Sala de Concertos Elbphilharmonie (fig. 50), projeto do escritório Herzog e de Meuron, o projeto urbanístico do empreendimento Cidade Criativa Pedra

Branca é a forma de colocar o município de Palhoça no mapa e de, a longo prazo, auferir ganhos muito maiores na valorização da terra. Nesse sentido, o marketing do empreendimento é fundamental no sentido de criar, atualizar continuamente de acordo com as últimas tendências (fig. 51) e vender este produto: a própria cidade reificada, definida por Harvey (2005).

Figura 49 – Museu Guggenheim Bilbao

Fonte: <https://tourism.euskadi.eus/en/top10/towns/bilbao/aa30-12376/en/> . Acesso: 17/01/2017

Figura 50 – Sala de Concertos Elbphilharmonie Hamburgo.

Fonte: <http://www.stuff.co.nz/life-style/home-property/88442014/glittering-hamburg-elbphilharmonie-features-concert-halls-and-apartments>. Acesso: 17/01/2017

Figura 51 – Desenvolvimento da Logomarca do bairro ao longo do tempo

Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/>

Portanto, podemos afirmar que o mercado imobiliário coopta o discurso do bom urbanismo, da cidade criativa e inclusiva, do sentido de comunidade, de forma a criar um diferencial que gerará, em longo prazo, ganhos financeiros muito além do que um simples loteamento geraria. A grande vantagem, porém, para a sociedade, vem do ganho em espaços públicos de grande qualidade, que na verdade, podem ser desfrutados por todas as pessoas, independentemente de serem moradoras ou não. Diferentemente de um edifício icônico, como os supracitados, quando se cria um espaço urbano de qualidade, o ganho é coletivo, é democrático.

Além disso, cria-se um exemplo, um padrão de qualidade que passa a ser referência tanto para outros incorporadores, como para os próprios compradores, que começam finalmente a poder distinguir o que é um projeto de qualidade e o que é somente especulação imobiliária.

Capítulo 4 - Projeto Caso Granja Marileusa / Uberlândia /MG

4.1 O Município de Uberlândia

De forma a contextualizar o projeto Granja Marileusa, é preciso compreender melhor o município no qual ele está inserido, assim como os agentes sociais que possibilitaram e impulsionaram o desenvolvimento do mesmo.

De acordo com Vital (1999), o aglomerado urbano de Uberlândia surgiu no século XVII, como passagem de expedições exploratórias em busca de metais preciosos, vindas de São Paulo em direção ao interior do país. Este foi o momento em que começou a se formar uma rede de cidades no Brasil colônia. Predominantemente, elas se encontravam no litoral, em função da economia baseada na exportação de produtos agrícolas, tendo a função de porto comercial e de proteção militar do território. Porém, algumas cidades começam a surgir no interior, como pontos de paragem de expedições na busca de metais preciosos. Este é o caso de Uberlândia, que no século XVIII, foi considerada pela coroa portuguesa como ponto de controle e domínio do território. A metrópole buscou controlar a colônia de forma mais próxima, reintegrando as capitanias, com uma política de integração do território, baseada na rede fluvial e criação de gado no interior. Desta forma, ela incentivava a ocupação do sertão, através da fundação de uma série de vilas. Entre 1750 e 1777, foram fundados 70 núcleos urbanos, e entre eles uma rede de ligação, sobre os caminhos existentes utilizados pelas tribos indígenas.

Neste contexto é que se estabelece o Triângulo Mineiro, com a formação dos povoados que, após o declínio do ciclo da mineração, começaram a se desenvolver com o crescimento da pecuária. Em 1853, com a construção da primeira capela no arraial que viria a se tornar Uberlândia, este é elevado à condição de distrito de São Pedro de Uberabinha, pertencendo ainda ao município de Uberaba.

Com a regulamentação da Lei de Terras, em 1954, e a Abolição da Escravatura em 1888, houve uma profunda alteração no tratamento da propriedade no Brasil que, anteriormente a esta lei, não possuía valor de mercadoria, uma vez que a sua comercialização não era permitida. A vila do distrito de São Pedro de Uberabinha cresceu rapidamente e já contava com várias atividades econômicas tais como engenhos de cana de açúcar, oficinas de ferreiros e sapateiros, olarias, escolas públicas e particulares e comércio em geral, conferindo à sua população certa autonomia, o que propiciou que, em 1891 o distrito fosse emancipado, tornando-se município de São Pedro de Uberabinha. Em 1929, sua denominação foi alterada para município de Uberlândia.

Em 1895, com a chegada da Ferrovia Mogiana à região, a cidade se consolidou como ponto intermediário, de passagem entre a produção econômica de São Paulo e o planalto central. A localização da ferrovia na chamada 'parte alta' da cidade atraiu rapidamente o desenvolvimento para este local, alterando decisivamente o limite e forma da malha urbana.

Posteriormente, também foram construídas estradas de rodagem, a ponte Afonso Pena sobre o Rio Paranaíba, viabilizando a ligação do núcleo urbano tanto com o entorno próximo quanto com as áreas mais distantes. Todas estas conexões possibilitaram a inserção do município no panorama econômico, por ser um entroncamento rodoviário nacional. Seu mercado central foi ampliado, possibilitando a distribuição de mercadorias a outras regiões, e desta forma trazendo novos investidores.

Acompanhando o desenvolvimento econômico, surgiu a preocupação com a imagem da cidade, que por ter suas praças muito bem cuidadas, recebeu o apelido de Cidade Jardim, que nada tem a ver com o conceito de Garden City de Howard (1996).

Figura 52 – Mapa cidade de Uberlândia em 1915

Fonte: <http://www.forumpatrimonio.com.br/>

Este desenvolvimento econômico também ocorria em as outras cidades do Triângulo Mineiro, o que acabou por resultar em uma setorização de atividades econômicas: o município de Uberaba se especializou na criação de gado, Conquista e Sacramento, no

cultivo de cereais, enquanto Araguari e Uberlândia se estabeleceram como pontos distribuidores de mercadorias e Uberlândia consolidou-se como entreposto comercial do Triângulo Mineiro. Por sua forte ligação com o planalto central, a mudança da capital do país para Brasília, impactou enormemente no desenvolvimento de Uberlândia, acelerando a sua transformação em cidade polo regional. Outro fator importante foi a implantação da Universidade Federal de Uberlândia, sendo este mais um fator que contribuiu para o seu rápido aumento populacional.

Historicamente, o crescimento de Uberlândia foi sendo acompanhado por diversas propostas urbanísticas, que visavam adequar a estrutura de cidade colonial à nova realidade. O primeiro destes planos foi desenvolvido em 1907, pelo Eng. Mellor Ferreira Amado que propôs a criação de um “novo centro” e um novo traçado urbano e, conforme as tendências da época, previa um processo de “embelezamento” para o núcleo urbano, estruturando a cidade com cinco avenidas paralelas, oito ruas principais e uma série de praças intercaladas (fig. 52). Rapidamente o centro migrou para esta nova área. Em 1928, surgiu o primeiro bairro operário da cidade para atender a algumas fábricas situadas além da ferrovia.

Na década de 50, o planejamento urbano brasileiro ganhou destaque como forma de solucionar os problemas urbanos através da técnica. Seguindo esta tendência, entre outras medidas, o Córrego Cajubá foi canalizado e sobre foi construída a Avenida Rio de Janeiro, criando um forte eixo viário na cidade e ligação entre o centro e as vilas Oswaldo, Carneiro e Martins. Neste período, devido ao grande crescimento populacional da cidade, e como a municipalidade não possuía um corpo técnico adequado, foi contratada “uma equipe de engenheiros do Departamento Geográfico do Estado de Minas Gerais para a execução de um plano de expansão da cidade, sob a coordenação de Otávio Roscoe” (Fonseca, 2007, p. 153). Foi desenvolvido um estudo viário e plano de zoneamento para a cidade; porém como a maioria dos planos urbanísticos desta época, ele não foi implementado, e somente suas propostas para o sistema viário foram incorporadas posteriormente.

Em 1978 foi desenvolvido o terceiro plano para a cidade, sendo contratada para o seu desenvolvimento a empresa Hidroservice Consultora de Projetos. Este plano diretor contemplava novamente as questões do sistema viário e organização do território urbano através das leis de uso e ocupação do solo além da construção de calçadas e praça cívica. Novamente este plano foi engavetado, não sendo convertido em lei e somente as propostas para o centro foram implementadas.

Em 1988, a Constituição Federal estabeleceu que todo o município com mais de 20.000 habitantes deveria ter um plano diretor de desenvolvimento urbano. Desta vez, a

municipalidade contratou o escritório Jaime Lerner Planejamento Urbano para desenvolver o plano diretor que foi aprovado como a Lei Complementar nº 078/1994, seguido pela Lei Complementar 245/2000 que dispôs sobre o uso e ocupação do solo. Pela primeira vez, além das propostas viárias tradicionais, surgiu uma proposta para o sistema de transporte público e para as questões do meio ambiente, com uma visão da totalidade do município.

Mais recentemente, de forma a atender ao Estatuto da Cidade que entrou em vigor em 2001, regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, em 2006 foi realizada uma revisão do Plano Diretor de 1994 com a contratação da empresa Tese – Tecnologia em Sistemas Especiais Ltda. de Curitiba, PR. Este plano mantém a estrutura geral de seu antecessor, introduzindo os instrumentos solicitados pelo estatuto, apresentando, porém, algumas alterações tais como: a criação de novas centralidades, periféricas, localizadas nas proximidades dos pontos de ônibus, reforçando desta forma, a proposta geral para o transporte público integrado. Apresentou também propostas com relação ao Turismo, ressaltando a importância do Circuito Turístico do Triângulo Mineiro.

Em 2011, dando continuidade às propostas do Plano Diretor de 2006, foi aprovada a Lei Complementar nº 525 sobre o uso e ocupação do solo do município (fig. 53).

Figura 53- Mapa de zoneamento da zona urbana de Uberlândia

Fonte: http://www.uberlandia.mg.gov.br/2014/secretaria-pagina/56/134/mapas_de_uberlandia.html. Acesso: 17/01/2016

Com relação ao projeto Granja Marileusa, fica evidente a contradição entre o plano diretor aprovado em 2006 e a localização do empreendimento, uma vez que o mesmo está situado exatamente na área nordeste do município, onde o plano determina a contenção da expansão urbana. Segundo o plano diretor municipal, Lei Complementar nº 432 de 19 de outubro de 2006.

Art. 14. São diretrizes ambientais municipais:

VIII - conter o crescimento da área urbana no setor nordeste, em direção ao Rio Araguari;

Além disso, o empreendimento está de fato localizado exatamente entre duas nascentes. Mesmo assim, o projeto foi aprovado em 2014, de acordo com a Lei Ordinária nº 11.786, de 9 de maio de 2014, sendo delimitado e nomeado Bairro Granja Marileusa.

Posteriormente, em 2015, por atender todos os requerimentos necessários de infraestruturas, através de solicitação do incorporador, o bairro ficou definido como micropolo de tecnologia do município, de acordo com a Lei complementar nº 588, de 25 de junho de 2014, que instituiu o programa “Uberlândia Inovadora”. Este programa foi desenvolvido com o intuito de incentivar empresas de base tecnológica, gerando novos empregos no município, através de contrapartidas de incentivos fiscais.

4.2 O empreendimento

De forma semelhante ao estudo de caso Cidade Criativa Pedra Branca, o empreendedor do projeto urbanístico Granja Marileusa, o Grupo Algar, também é proveniente do setor industrial, com a fundação da primeira empresa em 1930, sendo esta uma beneficiadora de arroz. Nas décadas seguintes a empresa diversificou seus investimentos, partindo para o comércio de automóveis e comunicações, com a aquisição de um jornal, e, nas décadas posteriores, expandiu suas atividades para outros setores como a holeria - com a compra do Rio Quente Resorts - e instituições de ensino com a fundação da Universidade Algar, até chegar ao mercado imobiliário em 2000, com o empreendimento Granja Marileusa.

Figura 54 – Localização empreendimento Granja Marileusa

Fonte: Elaborada pela autora com base imagem Google de novembro de 2016

O desenvolvimento do projeto teve início no ano 2000, fruto do sonho do Comendador Alexandrino Garcia, fundador da Algar, de construir um bairro na área da antiga fazenda, propriedade de sua família. Com a clara intenção de potencializar a valorização da área, aproveitando o desenvolvimento econômico do município em questão. Conforme visto anteriormente, Uberlândia está localizada a oeste da capital de Estado de Minas Gerais,

Belo Horizonte, distante 1 hora de voo tanto da capital como das cidades de Campinas, São Paulo e Rio de Janeiro.

A totalidade do projeto abrange área de 75 hectares (fig. 54), contando com um centro de bairro de uso misto de 25 hectares (incluindo dois condomínios fechados de residências construídas), 40 hectares de condomínio fechado residencial (*Alphaville*) dividido em três fases, além de uma reserva natural de 10 hectares.

Figura 55 – Detalhe localização empreendimento Granja Marileusa

Fonte: Elaborada pelo autor com base imagem Google de novembro de 2016

Há uma história interessante em relação à escolha do nome para o projeto, pois esta foi fonte de profundo debate. As agências de marketing diziam que Granja Marileusa não seria uma boa opção, entretanto, sendo uma empresa familiar, de origem portuguesa, os herdeiros insistiram na manutenção do nome original da gleba, chamada de granja, pois este era o verbete lusitano para a designação de fazenda. Esta tendência historicista é bastante pós-moderna e nos remete a Hewison: 'O impulso de preservar o passado é parte do impulso de preservar o eu.' (HEWISON apud HARVEY, p. 85, 2002)

Figura 56 – Localização e Acessos Empreendimento Granja Marileusa

Fonte: Material promocional Granja Marileusa 2016.

De fato, o grande desafio e a grande possibilidade de ganho financeiro do empreendimento estão em alterar a forma como a população e o mercado imobiliário veem esta gleba. Ainda que esteja muito próxima ao centro da cidade, pelo fato de estar além da linha ferroviária é considerada uma área pouco desejável para se viver. É uma localização sem *status*, uma vez que os bairros mais combiçados situam-se no sul do município. A oportunidade do empreendedor reside na possibilidade de criar um bairro com qualidade urbanística e arquitetônica tão superior, sobre o qual seja possível realizar uma campanha de marketing tão eficiente que mude a percepção que as pessoas têm deste local. Mais adiante

analisaremos se este objetivo está sendo alcançado ou não. A grande diferença em relação ao estudo de caso Cidade Criativa Pedra Branca está no fato de que o empreendimento Granja Marileusa teve o seu início com a instalação de diversas empresas do próprio grupo Algar tais como a Algar Holding, Cargill Business Services, Centro de Soluções Algar e Algar Tech, totalizando por volta de 40.000 funcionários, provendo desde o lançamento do empreendimento uma população flutuante que tem a potencialidade de viabilizar tanto as áreas residenciais como as áreas de comércio.

Além disso, a área beneficia-se da proximidade do distrito industrial, Hospitais das Clínicas e do Câncer, além da Universidade Federal. Aproveitando-se destas vantagens, o Grupo Algar, alheio às definições dos vetores de crescimento do município, define que em sua gleba, na área nordeste do município, deverá ser criada uma nova centralidade, conforme o conceito de “cidades planejadas”, com uso misto, mobilidade urbana, acessibilidade, integração dos espaços públicos e privados, onde seja possível viver, trabalhar, aprender e divertir-se.

Figura 57 – Perspectiva projeto urbanístico Granja Marileusa

Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/imagens>

Este projeto segue mais uma vez os ditames do Novo Urbanismo (New Urbanism), porém de forma parcial, pois há o zoneamento monofuncional com a presença de condomínios fechados (Alphaville 1, 2 e 3), tendo sido lançado o primeiro em Dezembro de 2015. Além do *Alphaville*, o projeto tem como âncoras 13 instituições de ensino localizadas na proximidade, totalizando mais de 41 mil alunos, além do elemento extra com a possibilidade de configuração de uma *aerotrópolis*⁸, dada a sua proximidade ao aeroporto, e aproveitando a oportunidade de viabilização de uma série de empreendimentos e negócios relacionados como hotelaria, centro de negócios e comércio em geral.

Partindo deste princípio, e com a gleba já contando com dois acessos (fig. 56), um deles diretamente ao centro da cidade - ainda que via túnel por baixo da linha férrea - o Grupo Algar iniciou a implantação do projeto com a construção das infraestruturas com investimento próprio, sem participação do município, utilizando tecnologias de ponta, oriundas das outras empresas do grupo tais como: energização, redes de telecomunicações, segurança e rede de ultra banda larga por cabeamento subterrâneo, além de obras de saneamento, pavimentação das ruas, captação e distribuição e instalação de videomonitoramento com câmeras em todas as esquinas com sistema de contingenciamento inteligente.

Figura 58 – Imagem via comercial Granja Marileusa

Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/imagens>

⁸Segundo John D. Kasarda e Greg Lindsay, autores de *Aerotropolis: The way we'll live next*, a aerotrópolis seria uma tendência de desenvolvimento urbano, sendo composta por um polo urbano tendo, como centro e ponto de germinação um aeroporto; a ideia é ter o aeroporto como regente de toda a dinâmica da economia da região, uma vez que, a partir dele, serão construídos corredores rodoviários, empresas (sendo, a grande maioria, de segmentos relacionados ao transporte, logística e serviços), centros comerciais e áreas residenciais.

O bairro foi abastecido por duas subestações de energia, com dois cabos subterrâneos, religadores e transformadores automatizados que garantem que o local seja iluminado constantemente. Porém sendo um bairro aberto, a manutenção, limpeza e transporte ficarão a cargo da prefeitura.

Com o Grupo Algar funcionando como *Master Developer*, o projeto conta com a parceria de grandes incorporadoras nacionais, especializadas por setores do mercado imobiliário específicos: *Alphaville* – condomínios fechados, *Realiza* – condomínios fechados residenciais e a *Map Mall* – comércio, *Betamix* – edifícios residenciais, entre outras. Estas parcerias minimizam o risco do empreendimento como um todo, assim como possibilitam o uso misto e diversidade do projeto, preceitos básicos do Novo Urbanismo. Porém, há a contradição em se ter um condomínio fechado, o que foge completamente aos preceitos do Novo Urbanismo (*New Urbanism*), e é de fato uma adaptação local ao conceito. Para o empreendedor, a vantagem é gerar rapidamente um fluxo de caixa para as próximas fases e agregar uma marca de sucesso ao empreendimento, além de atrair um contingente populacional que poderá viabilizar o comércio e a dinamizar o centro de bairro.

Figura 59 – Imagem avenida principal Granja Marileusa

Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/imagens>

Este por sua vez promete ter toda a diversidade e animação da “cidade ideal”. Terá além de edifícios residenciais e corporativos, hotéis, entretenimento, escolas e comércio. Conforme verificado no local do empreendimento, a ideia central é a apropriação das ruas e a

4.3 Projeto Urbanístico e Análise Crítica

O projeto urbanístico do empreendimento Granja Marileusa abrange área de 75 hectares (fig. 61), contando com um centro de bairro de uso misto de 25 hectares (fig. 61, letra B), 40 hectares de condomínio fechado residencial Alphaville (fig. 61, letra A) dividido em três fases, condomínio fechado de residências edificadas (fig. 61, letra C), além de uma reserva natural de 10 hectares. (fig. 61, letra E).

Figura 61 – Projeto urbanístico Granja Marileusa em comparação com implantação em 2017

Fonte: Material promocional 2016 e Google Maps. Legenda e anotações da autora.

A grande questão em relação a este projeto/empreendimento está no fato de que o discurso apresentado em relação ao seu projeto urbanístico, completamente baseado nos itens clássicos preconizados pelo Novo Urbanismo (New Urbanism) não tem eco no projeto efetivo que está sendo edificado e que começa a ser visível.

Acreditamos em um modelo de desenvolvimento urbano para a criação de uma comunidade compacta, completa e equilibrada com as necessidades da vida urbana. Valorizar espaços públicos onde as pessoas queiram estar, caminhar e encontrar outras pessoas gerando interações em um ambiente de uso misto. (Material promocional Granja Marileusa, 2016, p. 3).

Várias questões em contradição com as próprias premissas do empreendimento podem ser identificadas. De forma a facilitar a compreensão, separaremos o projeto em itens, mas sempre em relação à totalidade do projeto/empreendimento:

Figura 62 – Perspectiva projeto urbanístico Granja Marileusa

Fonte: Material Promocional do empreendimento 2016

Alphaville (letra A da fig. 61): O projeto tem como uma de suas âncoras o empreendimento Alphaville a ser desenvolvido em três etapas, sendo que a primeira já está lançada. Como pode um projeto que se pretende inclusivo e que privilegia a vida urbana, a diversidade populacional e os encontros inesperados, ter como um de seus componentes principais um empreendimento que preconiza exatamente o oposto? A ideia central de um Alphaville é um ambiente “exclusivo”, onde a segurança é o item principal, tudo é controlado ao milímetro e a ideia é viver com seus pares, ou seja, pessoas idênticas ao comprador, com nível social e poder aquisitivo iguais a este. Além disso, Alphavilles são pensados para terem acesso maioritariamente através de veículos motorizados, nem há mesmo calçadas ou transporte público efetivo que permita o seu acesso pelo pedestre. Como é possível ter como bandeira a mobilidade urbana e sustentabilidade, quando se está promovendo o espraiamento em grande parcela desta expansão urbana?

Na verdade, para a Algar, a importância de se ter um parceiro como Alphaville é fundamental para o sucesso do empreendimento como um todo, uma vez que, como descrito anteriormente, os clientes potenciais e a população em geral não veem a localização da Granja Marileusa como desejável, preferindo áreas a sul do centro de Uberlândia, onde estão localizados os bairros mais prestigiados da cidade e também os condomínios fechados mais requisitados. Ter o Alphaville dentro do empreendimento torna-se, de fato, uma forma de legitimar o empreendimento Granja Marileusa, e torná-lo atraente à classe social à qual ele se destina.

Figura 63 – Projeto urbanístico Alphaville

Figura 64 – Foto aérea Alphaville 1 Granja Marileusa

Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/noticias/novidades/retrospectiva-2016-empresendimentos->

Como resultado disso, o chamado centro de bairro fica prejudicado, uma vez que a pessoa que já está utilizando o automóvel preferirá ir até o centro de Uberlândia, que é bastante próximo como vimos anteriormente, ou a um shopping center nas proximidades, para realizar as suas compras. Será difícil criar a vivência urbana e animação defendidas pelo Novo Urbanismo, Jane Jacobs e Jan Gehl, preconizados como inspiradores do projeto, uma vez que não será possível contar com os moradores do Alphaville que continuarão vivendo em suas bolhas – condomínio fechado e automóvel.

Além disso, e ainda que o empreendedor Algar não se dê conta, o setor comercial do bairro também fica prejudicado, uma vez que não usufruirá de toda a clientela que poderia ser proporcionada pelos moradores das áreas destinadas ao Alphaville. Será difícil efetivamente criar as fachadas ativas tão desejadas, que geram a vitalidade urbana e os chamados “convites” de Jan Gehl ao usufruto dos espaços públicos, se não houver consumidores que viabilizem a existência das lojas.

Outro ponto importante a ser notado é o fato de que a existência das lojas está intimamente ligada ao uso dos percursos pedestre, ciclistas e transporte público. Se o automóvel está sendo privilegiado, isso induz a outro tipo de comércio, que na verdade é o shopping center. A existência das lojas está antes de tudo relacionada à sua visibilidade. Infelizmente, conforme explicado por Jan Gehl, o comércio de rua e seus detalhes não são visíveis a grandes distâncias e muito menos à velocidades acima de 50 km por hora.

Strip Mall da Incorporadora MAP Mall (n° 2 da fig. 65): Basicamente o conceito comercial de um *strip mal* é um conjunto de lojas enfileiradas, com uma galeria coberta aberta à frente

e servido por um estacionamento descoberto. A ideia é criar um mini shopping com custos menores de instalação e aluguel, uma vez que não há ar condicionado, nem estacionamentos em subsolo, o que aumentaria o custo de construção do empreendimento.

Apesar de ser uma solução financeiramente interessante para o incorporador, para a gerenciadora do Strip Mall e para os lojistas, em termos urbanísticos apresenta diversos pontos conflituosos em relação ao ideário de cidade que o empreendimento Granja Marileusa pretende criar: mais uma vez este tipo de projeto incentiva e privilegia o uso do automóvel, dificultando os encontros, “convites” e vitalidade urbana. A existência do estacionamento descoberto adjacente à calçada cria um obstáculo entre as lojas e pedestres, ficando as lojas fora do alcance visual deste (fig. 67).

Figura 65 – Detalhe setor central Granja Marileusa

Fonte: anotações da autora sobre material promocional

Figura 66 – Perspectiva setor central Granja Marileusa

Fonte: Material promocional Granja Marileusa 2016

Figura 67 – Empreendimento Map Mall na Av. José Andreus Gassani

Fonte: Visita ao local em 08/12/2016

O estacionamento, por sua vez, árido, sem vegetação de sombreamento, pois busca maximizar o número de vagas de estacionamento, cria uma sensação de desconforto na calçada adjacente. O fato de estar em desnível ainda piora a situação, pois dificulta o acesso do pedestre, tendo somente um ponto de entrada. Ou seja, a calçada fica sem vida, perigosa, pois não há olhos que a vigiem (estão muito distantes), e tudo o que o pedestre deseja é passar rapidamente por esta área, sem se demorar, o que acaba por prejudicar as próprias lojas pois deixam de ter toda a clientela da rua, do ponto de ônibus e das empresas vizinhas.

Infelizmente, esta é uma oportunidade perdida de criar um ambiente urbano agradável que fosse ao encontro das aspirações do projeto, uma vez que, apenas alterar ligeiramente o desenho deste centro comercial resolveria todas as questões descritas acima, sem prejudicar o incorporador ou o lojista. Seguramente, a falta da contratação de um arquiteto que compreendesse tanto a questão urbana quanto as necessidades comerciais do setor de comércio foi uma grande falha na implantação do projeto.

Figura 68 – Empreendimento Map Mall na Av. José Andreus Gassani

Fonte: Visita ao local em 08/12/2016

Bastaria localizar o estacionamento no interior da quadra, invisível ao pedestre e localizar as lojas e as galerias, protegidas das intempéries, no estilo loggia, uma solução milenar utilizada para comércio. Esta organização simples e tradicional garantiria a visibilidade da rua, a atratividade das lojas, a facilidade de acesso tanto do automóvel quanto do pedestre e criaria o ambiente urbano desejado. Isso sem mencionar a comodidade para os trabalhadores das empresas localizadas do outro lado da avenida.

Condomínios de Residências da Incorporadora Realiza (nº1 da fig. 65): A existência dos condomínios fechados de residências resulta nos mesmos problemas apontados no caso do empreendimento Alphaville. Criam uma bolha, sem relação com o ambiente urbano, favorecem o automóvel, o uso de shopping centers e a segregação social. Ainda que criem alguma diversidade social, dado seu valor mais econômico, a sua população não frequentará as calçadas, não comprará nas lojas vizinhas, além do que os muros resultantes criam um ambiente inseguro no próprio bairro e nos bairros vizinhos. Mais uma vez uma oportunidade perdida, pois o incorporador decidiu ceder às pressões do mercado e da sociedade que clama por condomínios fechados e segurança máxima, o que acaba por causar mais insegurança no próprio bairro (fig. 69).

Figura 69– Foto entrada do condomínio de residências da incorporadora Realiza

Fonte: Visita ao local em 08/12/2016

3. Avenida José Andraus Gassani (n° 6 da fig. 65): esta avenida foi idealizada para ser a principal área de comércio e serviços do bairro, uma vez que ali se instalaram logo no início da implantação do projeto duas empresas de porte: a Cargill (agronegócio) e a CSC Algar (*back office* da empresa). Como já destacado, a implantação por si só do *strip mall* prejudicou a ambiência desta via. Outros fatores que impedem a consolidação desta avenida como local de vivência urbana, conforme desejado pelo projeto, são a sua própria configuração e acabamentos: uma via de mão dupla com três faixas de rolamento em cada sentido torna-se demasiado larga em relação aos edifícios e volume populacional do empreendimento (fig. 70 e 71).

Figura 70 – Foto Av. José Andraus Gassani – À direita CSC Algar e a esquerda Map Mall

Fonte: Visita ao local em 08/12/2016

Perde-se o contato visual entre uma calçada e a outra, além do que a pavimentação em asfalto incentiva a velocidade, e o aumento da temperatura do ambiente. A vegetação que foi implantada ainda é incipiente e não cria sombreamentos, o que poderá vir a ocorrer no futuro. Apesar de pontos de ônibus de última geração e ciclovias estarem previstas, pelo fato da estrutura desta via estar incorreta na sua morfologia e também na forma com quem os edifícios estão sendo implantados, será muito difícil atingir os objetivos almejados pelo empreendimento. Como exemplificado por Jan Gehl, há espaço a mais, além do ruído dos automóveis e falta de locais de estar.

Figura 71 – Foto Av. José Andreus Gassani – empresa Cargil à esquerda

Fonte: Visita ao local em 08/12/2016

Com relação a este assunto, vale a pena comparar com o Passeio Pedra Branca do estudo de caso precedente, na forma cuidadosa com a qual este foi desenhado pela equipe do Arquiteto Jan Gehl, privilegiando o pedestre, buscando o convívio e o desfrute dos ambientes urbanos. No caso do Granja Marileusa, os lotes estão sendo ocupados sem um pensamento global que os organize, sem uma visão primordial do que o espaço urbano deva oferecer.

Portanto, o incorporador talvez não consiga o objetivo desejado de criar esta nova centralidade, se não conseguir a imagem que esta área da cidade tem hoje em dia. Nesta tarefa, como no caso do Cidade Criativa Pedra Branca, o urbanismo e consequente qualidade dos espaços públicos tem papel fundamental.

Capítulo 5 - Reflexões sobre os estudos de caso: da teoria à prática

Abordagem Sócioeconômica

Segundo o geógrafo britânico David Harvey (2005, p. 166), um dos pensadores mais influentes da atualidade,

com muita frequência...o estudo da urbanização se separa do estudo da mudança social e do desenvolvimento econômico, como se o estudo da urbanização pudesse, de algum modo, ser considerado um assunto secundário ou produto secundário passivo em relação às mudanças sociais mais importantes e fundamentais.

Sendo assim, consideramos que tal abordagem é fundamental para a compreensão/análise das “comunidades planejadas” no Brasil, pelo que, com base no conhecimento das razões que levaram ao desenvolvimento dos dois projetos em questão, posso afirmar que são exemplos do deslocamento temporal do capital excedente para o mercado imobiliário de longo prazo, por meio de projetos urbanísticos de grande dimensão.

Os incorporadores mencionados anteriormente são provenientes de outros setores econômicos e, a partir do sucesso dos setores originais e consequente produção de capital excedente, resolvem investir, de modo o mais independente possível do setor público, na expansão das cidades, a partir da produção do espaço urbano segundo esta modalidade denominada “comunidades planejadas” ou “bairros estruturados”.

O empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca está sendo implantado pela família fundadora da cerâmica Portobello e o grupo Property Brasil, braço imobiliário brasileiro do banco português Espírito Santo. O projeto Granja Marileusa é desenvolvido pelo Grupo Algar, empresa proveniente de diversos setores, entre eles telecomunicações, tecnologia, agropecuária, entre outros, que foi agregando empreendimentos diversos como, por exemplo, o Rio Quente Resort, até iniciar o empreendimento Granja Marileusa em 2000, sonho do fundador da empresa, Alexandrino Garcia. Assim, conforme descrito por Fredric Jameson (2001, p. 227)

A especulação, a retirada dos lucros das indústrias domésticas, a busca cada vez mais desenfreada, não tanto por novos mercados (esses também estão saturados), mas, sobretudo por novos tipos de lucro...

Fruto de sonhos pessoais, necessidade de reinvestir capital entre outras razões, é interessante ver como estes projetos urbanísticos são parciais e fragmentados, sua

realidade social fabricada e os seus discursos - sustentabilidade, mobilidade, inclusão social – tornam-se parte de uma estratégia de marketing e reificação do produto imobiliário. Como descreve Harvey (2005, p. 168)

A ascensão do empreendedorismo urbano talvez tenha tido um papel importante na transição geral da dinâmica do capitalismo de um regime fordista-keynesiano de acumulação capitalista para um regime de acumulação flexível.

Poderíamos mesmo dizer que o capitalismo tardio absorve as boas intenções e coopta o discurso social, ao mesmo tempo em que se apropria do desejo coletivo de “cidade ideal”. O que nos remete ao próximo tema.

Reificação da Cidade

Nos estudos de caso, percebemos que há a construção da imagem do empreendimento urbanístico, chamada no mercado imobiliário de estilo de vida (Lifestyle), com a utilização de conceitos amplamente divulgados pela mídia, e que buscam trazer credibilidade ao projeto: sustentabilidade, mobilidade, inclusão social, inovação entre outros e mais recentemente o conceito de Cidades Inteligentes (Smart Cities). De acordo com Harvey (2005, p. 176)

... a valorização de regiões urbanas degradadas, a inovação cultural e a melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para o consumo (estádios esportivos, centros de convenção, shopping centers, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente) se tornaram facetas proeminentes das estratégias para regeneração urbana. Acima de tudo, a cidade tem de parecer um lugar inovador, estimulante, criativo e seguro para se viver ou visitar, para divertir-se e consumir.

Todos os itens descritos acima contribuem na composição da cidade reificada como empresa, e ao mesmo tempo, como mercadoria. Mais do que ambiente físico, ela se torna uma entidade empreendedora e, como veremos adiante, capaz de se tornar um agente ativo em vez de passivo.

Os conceitos utilizados para defender as “comunidades planejadas” são de fato cativantes e bem embasados teoricamente. Não é só a questão do ganho financeiro; há, talvez verdadeiramente, o desejo de criar do zero a “cidade ideal”. Para David Harvey (2013, p. 11) “A questão do tipo de cidade que desejamos é inseparável da questão do tipo de pessoa

que desejamos nos tornar”.

Até mesmo a inclusão social é defendida, o que para a realidade brasileira, é um tanto surpreendente. É interessante ver nos *workshops/charrettes* de trabalho, arquitetos e urbanistas ingleses explicando como é importante ter diversidade social dentro do empreendimento, o que é recebido a princípio com estranheza pelos empreendedores locais. Em geral pensa-se em um bairro de iguais, uma “comunidade” formada por pessoas de mesmo nível cultural e financeiro.

Como nos estudos de caso, os empreendimentos urbanísticos buscam uma ligação com a cultura, por exemplo, com um Campus Universitário como “âncora” de um projeto urbanístico no Cidade Criativa Pedra Branca. A existência de instituições educacionais ou culturais dentro do empreendimento garante status, dinamização e uma aura de santidade ao projeto. Fica claro o estreitamento das relações entre mercado imobiliário, estetização urbana e o papel que a cultura assume nesse “pacote imobiliário”. A “cidadania política” é substituída pela “cidadania cultural”, com a cultura como centro do capitalismo tardio (JAMESON, 2006).

Pós-Modernidade do Projeto Urbanístico

De fato, a maioria dos projetos de “comunidades planejadas”, desenvolvidas no Brasil, baseia-se nos conceitos do Novo Urbanismo (New Urbanism), que por sua vez tem como fonte as obras de Leon Krier (1993) e Jane Jacobs (2000), onde podemos verificar o abandono do plano urbano totalizante, a fragmentação como regra e a ênfase no projeto urbano (urban design) em vez do planejamento urbano.

Segundo definição de Harvey (1992, p. 69) sobre o tema:

No campo da arquitetura e do projeto urbano, considero o pós-modernismo no sentido amplo como uma ruptura com a ideia modernista de que o planejamento e o desenvolvimento devem concentrar-se em planos urbanos de larga escala, de uma arquitetura absolutamente despojada (as superfícies “funcionalistas” austeras do modernismo de “estilo internacional”). O pós-modernismo cultiva em vez disso um conceito do tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, um “palimpsesto” de formas passadas superpostas umas às outras e uma “colagem” de usos correntes, muitos dos quais podem ser efêmeros.

No caso das “comunidades planejadas” no Brasil, há o zoneamento de mercado em contraponto ao zoneamento monofuncional do modernismo. O “zoneamento de mercado” que nada mais é do que o fato de serem os agentes do mercado imobiliário a definirem o uso do solo em vez do poder público. O projeto não é mais pensado em extensão, mas por

multiplicação e vale a máxima de Leon Krier (1993) de que a boa cidade tem que ser percorrida a pé, apresentando vínculos de proximidade, ideias simbólicas, quadras, praças, vocabulário e valores urbanos clássicos. Conforme visto anteriormente, nos estudos de caso, os escritórios autores dos projetos se baseiam diretamente nestes conceitos. No projeto Cidade Criativa Pedra Branca, o escritório que desenvolveu o conceito inicial é o americano DPZ, cujos sócios são fundadores do CNU. Estes conceitos opõem-se ao planejamento urbano modernista, onde os espaços públicos foram postos em segundo plano, conforme descrito por Jan Gehl (2014, p. 4)

Os modernistas rejeitaram a cidade e o espaço da cidade, mudando seu foco para edificações individuais. Essa ideologia tornou-se dominante por volta de 1960 e seus princípios continuam a afetar o planejamento de muitas áreas urbanas novas. Se alguém pedisse a uma equipe de planejamento para reduzir drasticamente a vida entre os edifícios, eles não encontrariam um método mais efetivo do que a utilização dos princípios modernistas de planejamento.

Nos empreendimentos baseados no Novo Urbanismo (New Urbanism), busca-se a fragmentação, já concebida desde os croquis iniciais com a divisão do projeto urbanístico em bairros com características variadas em que cada um deles constitui uma minicidade autossuficiente e percorrível a pé. Estes bairros com seus subcentros que tem por intenção mimetizar a diversidade das cidades, cada um deles têm características bem distintas, em termos de tipologias, uso do solo, densidades e já se imagina, idealiza o perfil dos moradores de cada bairro; se serão solteiros executivos, famílias de classe média, jovens estudantes, etc, como se fosse possível criar uma sociedade ideal a partir do zero.

O projeto Cidade Criativa Pedra Branca, valoriza de forma intensa os percursos a pé, espaços e valores urbanos tradicionais. Granja Marileusa apresenta o mesmo discurso, porém como visto no capítulo anterior, ele falha no momento da construção, tanto por pressões do mercado imobiliário como por uma falta de entendimento de desenho urbano e contratação de profissionais adequados. No projeto ainda há o zoneamento monofuncional com a presença de condomínios fechados (*Alphaville*), forma financeira encontrada para viabilizar e alavancar o empreendimento. Em relação ao Granja Marileusa, a escolha do nome é simbólica do caráter pós-moderno do empreendimento e nos remete a Hewison (HEWISON apud HARVEY, 2002, p. 85)

O impulso de preservar o passado é parte do impulso de preservar o eu. Sem saber onde estivemos, é difícil saber para onde estamos indo. O passado é o fundamento da identidade individual e coletiva; objetos do

passado são a fonte da significação como símbolos culturais. A continuidade entre passado e presente cria um sentido de seqüência para o caos aleatório e, como a mudança é inevitável, um sistema estável de sentidos organizados nos permite lidar com a inovação e a decadência. O impulso nostálgico é um importante agente do ajuste à crise, é o seu emoliente social, reforçando a identidade nacional quando a confiança se enfraquece ou é ameaçada.

Pode-se certamente perceber que os projetos analisados de “comunidades planejadas” apresentam em segundo plano, características de outras correntes surgidas a partir de 1960, reações ao urbanismo e planejamento urbano modernista, tais como,

- Comportamental – defende que o espaço físico com determinadas características induzem a determinados tipos de reação
- Percepção visual - focado em conexões visuais e imagéticas do espaço
- Legislativa – utiliza-se do instrumental legal urbanístico para moldar e definir a forma urbana (Nova York, Inglesa) ⁹.

O projeto Cidade Criativa Pedra Branca, por exemplo, evita ao máximo as paredes cegas/muros, pois estes impossibilitam que os próprios moradores vigiem os espaços públicos e os façam mais seguros. A corrente legislativa está presente na definição física detalhada dos projetos através de uma série de diretrizes urbanísticas pré-estabelecidas, em que a morfologia possível de cada lote é definida à exaustão, de forma a conseguir o aspecto desejado dos espaços urbanos, que, por sua vez, deverão induzir um determinado tipo de comportamento nos indivíduos. Estas diretrizes do empreendimento tornam-se, por vias legais adequadas, definidoras destes novos espaços urbanos, como forma de salvaguardar o ambiente geral e estilo de vida (lifestyle) do empreendimento.

A Cidade Empreendedora

O conceito de “Cidade Empreendedora” foca na análise de como os agentes do mercado imobiliário se apropriam de funções que seriam do Estado e as direcionam em seu benefício e autopromoção. A cidade, ou parte da cidade, neste caso o novo “bairro estruturado” composto pelo projeto urbanístico, é visto como motor da economia, catalisador de oportunidades e sinergias. A cidade torna-se empreendedora, ativa em vez de passiva e em consequência, completamente responsável pelo seu futuro. Conforme análise de Harvey

⁹O primeiro código de zoneamento compreensivo dos Estados Unidos surgiu na cidade de Nova Iorque em 1916, quando a cidade aprovou a primeira lei restringindo o direito individual de construir. Em 1961, o código de zoneamento foi revisto e surge o zoneamento de incentivo com a finalidade prover os distritos centrais de mais áreas livres. Posteriormente, vieram os distritos de zoneamento especial estabelecendo diretrizes para empreendimentos de larga escala em áreas específicas. Sua criação se baseou no argumento de que através do estabelecimento de controle e de incentivos aplicáveis a um distrito inteiro, seria mais fácil de obter um desenho urbano mais integrado do que a aplicação de controle e incentivos em edifícios isolados.

(2005, p. 166), a mudança para o empreendedorismo na governança urbana, inicia-se no consenso resultante do seminário em Orleans, em 1985, que reuniu “acadêmicos, empresários e formuladores de políticas de oito grandes cidades de sete países capitalistas avançados”:

...os governos urbanos tinham de ser muito mais inovadores e empreendedores, com disposição de explorar todos os tipos de possibilidades para minorar sua calamitosa situação e, assim, assegurar um futuro melhor para suas populações.

Apesar de estes conceitos terem surgido na década de 80 do século passado, começam apenas a aparecer no início deste século no Brasil. Nos casos apresentados, os incorporadores abordaram as municipalidades, ressaltando as vantagens da implantação de seus projetos. No caso do projeto Cidade Criativa Pedra Branca, Palhoça deixaria de ser cidade satélite de Florianópolis, acenando com a possibilidade de implantação de campus da universidade federal, o que garantiria população, dinamização e status ao município. Para o município de Uberlândia, o projeto Granja Marileusa surgiu como capaz de dinamizar ainda mais a cidade e eventualmente criar uma nova centralidade focada no aeroporto (aerotrópolis).

Qualidade Exclusiva (Local Flavour)

Em tempos de globalização, em que empresas internacionais de arquitetura e urbanismo desenvolvem os projetos, é pertinente analisar criticamente como elas buscam a singularidade, autenticidade, particularidade e especificidade que farão cada projeto único e especial e o que será capaz de conquistar rendas monopolistas. Segundo Harvey (2005, p. 222)

Toda renda se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta. A renda monopolista surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável. Há duas situações em que a categoria renda monopolista alcança o primeiro plano. A primeira situação surge quando os atores sociais controlam algum recurso natural, mercadoria ou local de qualidade especial em relação a certo tipo de atividade, permitindo-lhes extrair renda monopolista daqueles que desejam usar tal recurso, mercadoria ou local.

No mercado imobiliário atual, isso é conseguido com o uso das qualidades exclusivas do local (local flavour). O caso do projeto Cidade Criativa Pedra Branca é interessante observar

como uma empresa de urbanismo internacional (DPZ) que desenvolve projetos no mundo, de Shangai a São Paulo, baseados sempre em conceitos do Novo Urbanismo (New Urbanism) pretende criar espaços originais e exclusivos. Vale ressaltar que a equipe de urbanistas de quatro ou cinco diretores é a mesma que desenvolve os projetos para as mais variadas localidades. Não seria uma produção em massa de projetos?

Uma empresa como a DPZ é claramente fruto da globalização e transformação da cultura em mercadoria, entretanto, para conseguir esta singularidade, esta exclusividade, tão necessárias aos empreendimentos imobiliários, ela recorre ao recurso destas qualidades, sabores locais, que nada mais são do que trazer para dentro do produto imobiliário características regionais culturais positivas, que diferenciem este produto dos outros desenvolvidos nacionalmente e globalmente. Mais uma vez, há esta oposição aos projetos desenvolvidos no modernismo, onde uma verdade arquitetônica/urbanística universal serviria para qualquer localidade.

Nestes projetos, não há uma verdade universal, há conceitos-base que são desenvolvidos com a adição, complementação do *local flavour* e da realidade local, o chamado poder do capital simbólico coletivo, isto é, conforme descrito por Harvey, “o poder dos marcos especiais de distinção vinculados a algum lugar”. (2005, p. 233). Este paradigma é apontado novamente,

...que o mais ávido adepto da globalização apoiará os desenvolvimentos locais com potencial para produzir rendas monopolistas (mesmo se o resultado de tal apoio seja a criação de um clima político local contrário à globalização!)

E diz ainda mais adiante,

O problema para o capital é achar os meios de cooptar, subordinar, mercadorizar e monetizar tais diferenças apenas o suficiente para ser capaz de se apropriar das rendas monopolistas disto. (2005, p. 238).

Além dos fatores mercadológicos, existe, também, a questão da realidade local que acaba por incutir uma diferenciação nos projetos. No projeto Granja Marileusa, há a inclusão de condomínios fechados (*Alphaville*), modalidade urbana em completo desacordo com os preceitos do Novo Urbanismo (New Urbanism), porém intrinsecamente relacionada com a realidade brasileira. Em outros casos, não analisados neste artigo, há a presença de habitação de interesse social através do programa Minha Casa Minha Vida, que surgiu pela questão da demanda de mercado de habitação popular (classes C e D).

Produção urbana de espaço-lixo (junkspace)

Seriam as “comunidades planejadas” produção de espaço-lixo, segundo definido de modo emblemático por Rem Koolhaas (2014), no texto *Junk Space?* De fato, as “comunidades planejadas” seguem um padrão internacional de projeto urbanístico, e sua implantação no Brasil é efetuada segundo diretrizes bastante padronizadas, embora desenvolvidas por escritórios diversos, inclusive com participação de arquitetos locais. Ainda assim, todas elas buscam o ideal da cidade perfeita, quase plastificada, sem tensões, sem dramas. Esta procura incessante por este universo perfeito que utiliza imagens e colagens de itens do vocabulário clássico, a composição por adição, essa busca de uma certa “desordem ordenada” dentro do projeto urbanístico podem de fato caracterizar a construção de *junk space* definido por Koolhaas (2014). Segundo o autor, mesmo a linguagem destes projetos, tende a dissolver antigas fronteiras e dilemas humanos, enfraquecendo a luta de classes, estatutos, conceitos absolutos e a própria história. O espaço-lixo introduz a condição apolítica através da supressão da capacidade crítica em nome do conforto e do prazer. Como diz Koolhaas (2014, p. 90)

O espaço-lixo é pós-existencial, faz-nos não ter a certeza do lugar onde estamos, oculta para onde vamos e anula o lugar em que estávamos. Quem pensamos que somos? Quem queremos ser?

Neste sentido, os projetos urbanísticos são atemporais, compostos, inclusive, por várias linhas arquitetônicas, sem unidade. De fato estes projetos são compostos por adição: adição de arquitetos, adição de bairros, adição de espaços, adição de linguagens. Conforme descrito por Koolhaas, ‘por exigência popular, a beleza organizada tornou-se simpática, humanista, inclusiva, arbitrária, poética e pouco ameaçadora.’ (2014, p. 97)

Há de fato nas “comunidades planejadas” uma “suavização” e “humanização” forçada dos espaços. E a nós arquitetos e urbanistas ele alerta: não adianta fugir, nossa própria arquitetura está infectada por este vírus: ‘é suave, inclusiva, contínua, retorcida, detalhada, cheia de átrios.’ (2014, p. 90)

Conclusão

Concluída a reflexão sobre estes cinco grandes temas, perguntamos: comunidades planejadas – Que espaço é este? E para quem? A questão central que prevalece é se realmente a demanda solvável destes projetos, ou seja, aqueles que serão os futuros moradores querem de fato a “comunidade”, ou querem a “imagem” de comunidade que lhes foi tão habilmente construída e vendida? Como diz Vincent Scully, ‘a memória coletiva está

sendo recapturada ou inventada? ' (SCULLY apud HARVEY, 1997, p. 2)

Figura 72 – Imagem 3D empreendimento Casa Garcia no Granja Marileusa

Fonte: <http://www.granjamarileusa.com.br/imagens>

Por sua vez, ao tentar imprimir um desenho de cidade, seja este de cunho modernista ou pós-moderno/novo urbanista, não se consegue recriar a urbanidade com a sua diversidade, multiplicidade de ambientes e interações humanas. Neste sentido, ambos os estudos de caso buscam incessantemente criar a “cidade para pessoas”, conforme definiu Jan Gehl (2013) e obviamente, têm o seu mérito em, a princípio, se comparado ao desenho modernista, serem indutores de encontros, interação e pensarem a rua e espaços públicos como uma arena de socialização. Também procuram privilegiar os percursos pedestres, em detrimento da circulação de veículos motorizados, porém, ficam sempre limitados ao universo dos seus moradores selecionados, nunca alcançando a diversidade pretendida.

O fato é que os profissionais seguidores do Novo Urbanismo (New Urbanism) colocam-se na posição de salvadores do mundo, em uma heroica batalha contra a problemática da cidade. Conforme diz Harvey (1997, p. 1, tradução nossa), “A tarefa da arquitetura e desenho urbano é então construída como uma heroica batalha contra tais deformidades monstruosas. Como recuperar história, tradição, memória coletiva e identidade tornam-se o santo graal.”. De fato, conforme descrito por Harvey (1997, p. 1, tradução da autora), os novos urbanistas acreditam verdadeiramente que:

A vida urbana pode ser radicalmente melhorada, tornando-se mais autêntica e menos “não lugar”, argumenta-se, pelo retorno aos conceitos de vizinhança e comunidade que no passado davam tanta vibração, coerência, continuidade e estabilidade à vida urbana. A memória coletiva de um passado mais cívico pode ser recapturada pelo apelo correto aos símbolos tradicionais.

No momento em que as “comunidades planejadas”, projetadas de acordo com os preceitos do Novo Urbanismo (New Urbanism), persistem em privilegiar as formas espaciais em detrimento dos processos sociais envolvidos, recaem na mesma dificuldade fundamental dos projetos modernistas. Segundo Harvey (1997, p. 1, tradução nossa) “O *New Urbanism* muda a estrutura espacial, mas não a presunção de ordem espacial como um veículo de controle da história e dos processos”. E comenta:

Mas a minha preocupação real é que o movimento repete em um nível fundamental a mesma falácia dos estilos de arquitetura e planejamento que critica. Simplificando: ele não perpetua a ideia de que a formação da ordem espacial é ou pode ser a base para uma nova ordem moral e estética? Será que isso não pressupõe que o design adequado e qualidades arquitetônicas serão a salvação não só de cidades americanas, mas da vida social, econômica e política em geral?

Obviamente por serem projetos a partir de áreas sem ocupação urbana anterior (*green fields*) não têm que se deparar com a realidade social existente de áreas já ocupadas, e podem escolher, de certa forma, ignorar o seu entorno. Porém, como são bairros abertos e não condomínios fechados, sempre irão se relacionar com o seu entorno imediato e esta é a sua intenção enquanto discurso. Os projetos caminham nesta direção em que pretendem revitalizar o entorno e criar sinergias com o mesmo, mas terão mesmo esta capacidade regeneradora tão alardeada? Ou o seu resultado em última análise será a “gentrificação” de uma área do município? Será que o Novo Urbanismo poderá criar esta chamada “metástase benigna urbana”¹⁰, que influenciará o restante do município? A criação destas “comunidades planejadas” não seria uma forma de criar uma “comunidade” protetora dos seus iguais, ao invés da comunidade integradora a que se propõe? Para Harvey (1997, p. 3, tradução nossa):

Um antídoto mais adequado para o determinismo espacial subjacente tanto do modernismo quanto do New Urbanism não é abandonar todo o debate sobre a cidade (ou mesmo da possibilidade de utopia) como um todo, mas entender a urbanização como um grupo de processos fluidos em uma realidade dialética às formas espaciais que estes possam criar e que por sua vez os contenham. O utopianismo do processo parece muito diferente do utopianismo da forma espacial.

Realmente, chegou-se a um momento de impasse, como exemplificado por Henrique Peñalosa, ex-prefeito de Bogotá e reeleito recentemente, “Quando os shopping centers

¹⁰ Expressão que surgiu durante a revitalização de Barcelona que posteriormente banalizou-se, conforme descrito por Otilia Arantes (2012, p. 36)

substituem os espaços públicos como lugares de encontro das pessoas, é um sintoma de que a cidade está doente". (2015, tradução nossa).

Eventualmente, a solução para a questão específica das "comunidades planejadas", esteja em criar instrumentos urbanísticos específicos para tais projetos, que possam aproximar o incorporador das autoridades municipais de forma a criar um empreendimento justo que possa tanto ter a lucratividade necessária para viabilizar o desenvolvimento, a qualidade em termos de desenho urbano e arquitetura almejada e também consiga criar um novo tipo de cidade, que não seja uma cópia ou representação de algo do passado, mas que esteja de acordo com os desejos e aspirações contemporâneas.

Na ação de criar estas expansões urbanas, ainda que os incorporadores tenham mérito em ter buscado uma abordagem diferente através das últimas tendências de urbanismo internacionais, ao invés de simplesmente repetirem os modelos aprovados pelo mercado imobiliário (loteamentos monofuncionais, fechados ou abertos, ou condomínios de edifícios residenciais murados), o resultado final não é exatamente o esperado.

Nesta busca de construir a cidade ideal, que deverá ser também altamente rentável, os incorporadores aparelham-se das mais recentes tendências, das mais recentes tecnologias, porém, evitam lidar com o que é mais difícil, que é a realidade fora da gleba. Paradoxalmente, este seria o fator que, de fato, traria o sucesso, o dinamismo e criaria a nova centralidade tão desejada. Porém, para tal, seria necessário dialogar mais profundamente com o poder público e com a sociedade como um todo. Entretanto, acostumados a impor valores e ideias, ambos incorporadores buscam criar através da técnica uma realidade perfeita.

Ao visitar Cidade Criativa Pedra Branca, a sensação é esta: o desenho urbano é perfeito, é exemplar. Porém, não é suficiente para compor o que seria a cidade ideal, a tão desejada urbanidade. Granja Marileusa, infelizmente, abandonou as questões de desenho urbano ao se concentrar em responder aos desejos imediatos do mercado imobiliário. Ficou ainda mais difícil criar a cidade ideal, se o espaço público não contribue em nada para isso, conforme detalha Jan Gehl (2013). Entretanto, ambos os projetos representam um passo efetivo na busca da construção de um novo conceito de cidade.

Referências

AGAMBEN, Giorgio. **Estado de exceção**. São Paulo, Boitempo. 2004.

AGLIETA, Michel. **Regulación y Crisis del Capitalismo**. 3ª. Ed. México: Siglo Veintiuno Editores, 1986.

ALEXANDER, Christopher. **A cidade não é uma árvore**. São Paulo. FAU. 1971. Apostila mimeografada – extraído de Cuadernos Suma Nueva Vision (9): 1968.

ARANTES, Otília B. F. O lugar da arquitetura depois dos modernos. São Paulo, Edusp, 1993.

_____. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo, Edusp, 1998.

_____. B. F; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**. São Paulo, Vozes, 2000.

_____. **Berlim e Barcelona: duas imagens estratégicas**. São Paulo: Annablume, 2012.

ASCHER, François. **Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour**. Éditions de l'Aube. 2001.

ARRIGHI, Giovanni. **O Longo Século XX**, Bontempo Editorial, São Paulo, 1996

_____. **Adam Smith em Pequim. Origens e fundamentos do Século XXI**. Bontempo Editorial, São Paulo, 2008.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. São Paulo. Editora Perspectiva, 2001.

BODDY, M. **Local Economic and Employment Strategies**, in M. Boddy and C. Fudge (eds), Local Socialism, London. 1984.

BORJA, Jordi (ed.) - 1995. Barcelona. **Un modelo de transformación urbana**. Quito, Programa de Gestión Urbana/Oficina Regional para América Latina y Caribe, 1995.

BORJA, Jordi; Castells, Manuel . **Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información.** Madrid, United Nations for Human Sttlements / Taurus / Pensamiento, 1997.

BOURDIEU, P. **O Poder Simbólico.** [s.l.] Bertrand Brasil, 2004.

BUNN, Mariana. **Meio ambiente e urbanização: Reintegração do rio Biguaçu à paisagem urbana do município.** Tese de Conclusão de Curso (TCC1). Universidade Federal de Santa Catarina. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Florianópolis, 2012.

CASTELLS, Manuel. **The world has changed: can planning change?** Keynote Speech, ACSP Annual Meeting). Austin, Texas, mimeo. 1990.

CASTELLS, Manuel; Borja, Jordi. 1996. **As cidades como atores políticos;** in Novos Estudos CEBRAP, n. 45, julho/1996.

CALDEIRA, T. P. DO R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** [s.l.] Editora 34, 2000.

CALTHORPE, Peter. **The Region.** In: KATZ, Peter. **The New Urbanism – Toward an Architecture of Community.** New York, McGraw Hill Inc, 1994.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHOAY, Françoise. **A história e o método em Urbanismo.** In: Imagens da Cidade: Séculos XIX e XX. São Paulo: Marco Zero, ANPUH, 1994.

COCHRANE, A. **Developing Local Economic Strategies.** Milton Keynes. 1987

COMPANS, Rose. **Empreendedorismo Urbano: entre o discurso e a prática.** Unesp. 2005.

CUTHBERT, A. R. (ED.). **Designing Cities: Critical Readings in Urban Design.** 1 edition ed. Malden, MA: Wiley-Blackwell, 2003.

CUTHBERT, A. **The Form of Cities: Political Economy and Urban Design.** [s.l.] Wiley-Blackwell, 2006.

CUTHBERT, A. **Understanding Cities: Method in Urban Design**. [s.l.] Routledge, 2011.

DAMATTA, R. **A casa e a rua**. 5a. edição ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

DEBORD, Guy. **A Sociedade do Espetáculo**. Trad. Estela dos Santos Abreu. 1967. Rio de Janeiro, Contraponto, 1997.

DUANY, Andrés; ZYBERK, Elizabeth Plater. The Neighborhood, the District and the Corridor. In: KATZ, Peter. **The New Urbanism – Toward an Architecture of Community**. New York, McGraw Hill Inc, 1994.

EASTERLING, K. **Enduring Innocence: Global Architecture and Its Political Masquerades**. Cambridge, Mass.; London: The MIT Press, 2007.

FARIAS, Vilson Francisco de. **Palhoça – Natureza, História e Cultura**. Palhoça: Lunardelli, 2004.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa**. Curitiba, Positivo, 2010.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo. Editora Perspectiva, 2013.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

_____. **The New Urbanism and the Communitarian Trap**. Harvard Design Magazine, Winter/Spring 1997, Number 1.

_____. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola, 11 ed., 2002.

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

_____. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2005.

_____. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.

_____. **A liberdade na cidade.** Revista Urbânia número 3. São Paulo: Pressa, 2013.

_____. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo, Martins Fontes, 2014.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã.** São Paulo: Hucitec, 2002.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JAMESON, Fredric. **Pós-Modernidade e Sociedade de Consumo.** In São Paulo, “Novos Estudos CEBRAP”, no. 12, junho de 1985.

_____, **Pós-modernismo: a lógica cultural do capitalismo tardio.** São Paulo, Ática, 1996.

_____, **A cultura do dinheiro: ensaio sobre a globalização.** Petrópolis, Vozes, 2001.

_____, **A Virada Cultural – Reflexões sobre o pós-moderno.** Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 2006.

JARAMILLO, Samuel. **Las formas de producción del espacio construido en Bogotá.** In: Pradilla, Emilio. (org.) Ensayos sobre el problema de la vivienda en México. Cidade do México: Latina UNAM, 1982.

JESSOP, Bob. **O Estado, o poder, o socialismo de Poulantzas como um classic moderno.** Rev. Sociol. Polit. [online], vol.17. 2009.

KOOLHAAS, Rem. **S, M, L, XL.** Nova York: Monacelli Press, 1998.

_____. **Três textos sobre a cidade:** Grandeza, ou, O problema do grande; A cidade Genérica; Espaço-lixo. São Paulo: Gustavo Gilli, 2014.

_____. **La ciudad genérica.** Barcelona: GG. 2016.

KRIER, Léon. **Architecture & Urban Design 1967-1992.** Chicester, John Wiley & Sons, 1993.

_____, León. **Architecture: Choice or Fate.** Papadakis Publisher, 1998.

_____, **The Architecture of Community.** Washington, Island Press, 2009.

LE CORBUSIER. **Urbanismo.** São Paulo: Martins Fontes, 1992.

_____, **Planejamento Urbano.** São Paulo: Perspectiva, 1984.

LEFÈBVRE, H. **A revolução Urbana.** Belo Horizonte. UFMG. 1999.

_____. **La production de l'espace.** Paris. Éditions Anthropos. 2000.

_____. **O Direito à Cidade.** Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **Writing on Cities.** Oxford. Oxford University Press. 2005.

LOPES, José Lupércio. **Palhoça: Notícia estatístico-descritiva.** Florianópolis: Imprensa Oficial do Estado, 1940.

MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História.** Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.

PARK, Robert. **On social control and collective behavior.** Chicago University Press. 1997.

PEÑALOSA, Henrique. **A lens for inventing a better city.** Fórum Urbanístico Internacional. Convenção Secovi, São Paulo, 1 de Setembro de 2015. Palestra.

POULANTZAS, Nicos. **Estado em crise.** Rio de Janeiro, Graal. 1977.

POULANTZAS, Nicos. **Poder político e classes sociais.** São Paulo, Martins Fontes. 1986.

QUADROS, João Augusto. Palhoça: **A influência da Ponte Hercílio Luz nas mudanças socioeconômicas (1920-1940)**. Tese de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Santa Catarina. Departamento de História. Florianópolis, 1988.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de doutorado. Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial, 2016.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza** [online]. São Paulo : Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2012.

SILVEIRA, Claudir. **Município de Palhoça**. Palhoça: Artymagem Criação & Impressão, 1999.

TAHCHIEVA, Galina. **Entrevista com Galina Tahchieva**. Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, EESC-USP, nº2, 2005.

TOPALOV, Christian. **Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France**. Paris: Editora Mouton, 1974.

VAINER, Carlos. **Pátria, empresa e mercadoria: a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano**. In: Arantes, O.; Maricato, E.; Vainer, C. B.. A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos. Petropolis:Vozes, 5ª ed. 2009 a.

VAINER, Carlos. **Os liberais também fazem planejamento urbano: glosas ao "Plano**

Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro. In: Arantes, O.; Maricato, E.; Vainer, C. B.. A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos. Petropolis: Vozes, 5ª ed, 2009b

VAINER, Carlos. **Cidade de Exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro.** XIV Encontro Nacional da Anpur. 2011.

VIDLER, Anthony. **The third typology and other essays.** Artifice Books on Architecture, 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.

VITAL, Giovanna T. Damis. **Análise crítica da paisagem urbana de Uberlândia sob a ótica ecológica.** Monografia (especialização em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 1999.