

ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL

ENTRE LA FORMA Y EL PRODUCTOR DEL EDIFICIO: EL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN URBANA EN VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL

BETWEEN THE FORM AND THE BUILDING PRODUCER: THE PROCESS OF URBAN VERTICALIZATION IN VALPARAISO DE GOIAS, BRAZIL

Joesley Dourado

joesleyb@gmail.com

Universidade de Brasília, UNB, Brasília, DF

Fernando Luiz Araújo Sobrinho

flasobrinho@gmail.com

Universidade de Brasília, UNB, Brasília, DF

Resumo: Este artigo analisa o processo de verticalização urbana nas principais morfologias do processo identificando os principais produtores da verticalização urbana numa cidade média goiana. Por meio das categorias analíticas do espaço discutidas por Milton Santos e de incursões em campo observou-se que a forma privilegiada neste processo foi o edifício de quatro pavimentos no interior de condomínios, produzidos em série por um grupo bastante específico de empresas com atuação em escala regional e nacional.

Palavras-chave: metropolização, metrópole, Área Metropolitana de Brasília, periferia, espaço vertical.

Resumen: Este artículo analiza el proceso de verticalización urbana en las principales morfologías del proceso e identificar los principales productores de la verticalización urbana en una ciudad media de Brasil. Por medio de las categorías analíticas del espacio discutidas por Milton Santos y de incursiones en campo se observó que la forma privilegiada del proceso fue el edificio de cuatro pavimentos en el interior de los condominios producidos en serie por un grupo muy específico de empresas con actuación a escala regional y nacional.

Palabras clave: Metropolización, metrópoli, Área Metropolitana de Brasilia, periferia, espacio vertical.

Abstract: This paper aimed to analyse the process of urban verticalization in the main morphologies of the process and to identify the main producers of urban verticalization in a Brazilian medium-sized city. Through the analytical categories of space discussed by Milton Santos and field incursions, it was observed that the privileged form of

the urban verticalization process was the four-floor building inside condominiums produced by a group quite specific of companies operating on a regional and national scale.

Keywords: Metropolization, metropolis, Metropolitan Area of Brasilia, outskirts, vertical space.

INTRODUÇÃO

As paisagens urbanas brasileiras têm sido impactadas com a presença cada vez mais comum de edifícios multipisos. Antes restritos aos núcleos das metrópoles, os edifícios agora também são encontrados nas periferias e cidades médias. Observa-se que após o ano de 2009, em Valparaíso de Goiás, cidade limítrofe ao Distrito Federal, essa forma geográfica passou a ser amplamente difundida, causando transformações no seu espaço urbano.

As cidades goianas limítrofes ao Distrito Federal (DF) receberam parte do contingente populacional que foi 'empurrado' pelo Governo do Distrito Federal (GDF) para fora da capital federal. Além de receber migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalam no DF, existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense – e mesmo naturais do DF – que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis, e assim se deslocam para os limites do Distrito Federal, tornaram-se uma extensão informal – uma vez que estão fora do quadrilátero – do território da capital federal.

Valparaíso de Goiás se destaca por duas características que a tornam o *locus* privilegiado para a produção de Unidades Habitacionais - UH: alta densidade demográfica (inclusive ocupa a primeira posição na relação entre área e população em todo o estado de Goiás conforme o IBGE, 2019), e a destinação fundiária da terra como 100% urbana, inexistindo áreas rurais. Assim, todo o solo do município se torna uma mercadoria (especial) com grande potencial a ser explorado.

Neste contexto, o objetivo desta pesquisa foi analisar o processo de verticalização urbana na periferia goiana de Brasília, analisando as principais morfologias do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás e identificando os principais produtores da verticalização urbana nessa cidade.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A primeira etapa do trabalho, bibliográfica, consistiu no entendimento teórico das categorias analíticas do espaço propostas por Santos (2014a; 2014b). Sendo o foco a verticalização urbana com função habitacional, foram desprezados todos os edifícios com função institucional, comercial ou mista. O recorte temporal estabeleceu o ano de 2009 como o inicial para a pesquisa considerando que neste foi lançado o *Programa Minha Casa Minha Vida* por parte do Governo Federal, o motor financeiro do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás neste período. Sem os juros subsidiados e sem os descontos

oferecidos pelo programa para a aquisição dos imóveis, certamente o processo não teria alcançado os resultados constatados.

Os dados primários foram obtidos nas incursões em campo realizadas durante os meses de maio e novembro de 2018. Por meio de entrevistas realizadas com os representantes de cada um dos condomínios foi possível estabelecer a quantidade de edifícios, unidades habitacionais, além da relação dos respectivos serviços coletivos.

Em pesquisa junto a Divisão de Obras da Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal (SUSFIM), foi possível verificar a quantidade de alvarás de construção e cartas de ‘habite-se’ emitidos pelo município a partir do ano de 2010 até 2017 para edifícios habitacionais com quatro ou mais pavimentos ocupados ou em processo de construção. Entendendo que o período de construção de um edifício é extenso e diante da falta dos registros na SUSFIM, considerou-se que os edifícios com carta de ‘habite-se’ emitida em 2010 tiveram sua construção iniciada no ano de 2009. Para os edifícios que até dezembro de 2017 não possuíam carta de ‘habite-se’ estabeleceu-se como ano de início da construção aquele no qual foi emitido seu respectivo alvará de construção pela Prefeitura Municipal. Logo, cruzando a relação entre alvarás e cartas emitidas foi possível identificar aqueles já ocupados e os que ainda estavam em fase de construção. O ano de 2018 foi desconsiderado porque sua documentação ainda não havia sido consolidada durante a fase de análise da pesquisa.

Sabe-se que o edifício é a forma material do processo de verticalização urbana, porém entende-se que é o seu fracionamento em unidades autônomas que cumprem as funções para quais ele foi produzido. Neste sentido, em diversos momentos, além de considerar os edifícios produzidos utiliza-se também as UHs para mensurar o referido processo.

OS INGREDIENTES ANALÍTICOS DO ESPAÇO: FORMA, FUNÇÃO, ESTRUTURA E PROCESSO

A verticalização urbana pode ser compreendida como um processo espacial. Logo, sendo espacial é também social, uma vez que a concepção de espaço está intimamente ligada ao ser humano e sua organização coletiva. Sem o homem não há movimento, não há ação por meio do tempo, não há a vida, não há espaço. Dessa maneira, entender a verticalização urbana como um processo socioespacial requer uma análise mais profunda das próprias características do espaço e de suas categorias analíticas.

Conforme a perspectiva de Santos (2014a), o espaço pode ser entendido como conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações. Assim faz-se necessário atentar para suas categorias analíticas, o que Santos também denominou de ‘ingredientes analíticos’ do espaço (SANTOS, 2014b, p. 70). São eles forma, função e estrutura, inseridos em um processo dialético que se desenrola por meio do tempo (processo).

Especificamente com relação aos estudos do espaço urbano, Corrêa o define como fragmentado e articulado “reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente,

materializada nas formas espaciais. É este o nosso objeto de estudo” (CORRÊA, 1989, p. 9). Nota-se a importância apontada por Corrêa para o estudo das formas espaciais que, segundo ele, deve ser o foco da atenção do geógrafo. Ele afirma que a forma não tem existência autônoma, concordando com Santos, assim ela somente existe porque realiza funções, estas socialmente produzidas por agentes sociais concretos.

Souza afirma que a forma é “estrutura técnica revelada, portanto arquitetural, ou objeto responsável pela execução de determinada função, é produto do processo produtivo (pois também implica trabalho) e, conseqüentemente, histórico” (SOUZA, 1994, p. 88). Milton Santos também destaca o valor social da forma, que só tem relevância à medida que a sociedade lhe atribui valor. “Como as formas geográficas contêm frações do social, elas não são apenas formas, mas formas-conteúdo” (SANTOS, 2014b, p. 12). Carlos destaca que a forma acaba por revelar a história da civilização, no sentido que “espacialmente, revela-se como acumulação de tempos. O suporte material justapõe tempos, há uma temporalidade diferenciada na cidade (CARLOS, 2007, p. 46).

Esta forma se materializa no espaço, assim sua observação é evidente, visível, palpável e mensurável. Desta maneira, deve-se empreender esforços no sentido de superar a investigação focada unicamente na forma, ao mesmo tempo que também não se pode optar pelo simples desprezo a ela. Ainda que com apresentação física, concreta – o que os arquitetos chamariam de tipologia construtiva – a forma não pode ser analisada fora do contexto da estrutura, da função e dos processos que a permeiam.

A forma geográfica é o objeto geográfico dotado de função. Assim, Milton Santos afirma que “para alcançar o conhecimento, a forma nos dá um ponto de partida, mas está longe de nos dar um ponto de chegada, sendo insuficiente para oferecer, sozinha, uma explicação” (SANTOS, 2014a, p. 99). Ele ainda atenta para o fato de que forma e função estão diretamente relacionadas, uma vez que a função “é a atividade elementar de que a forma se reveste” (SANTOS, 2014b, p. 69), podendo ter – cada forma – mais de uma função.

A função é determinada pela finalidade para qual foi criado determinado objeto. É um atributo social, uma vez que é o homem que indica a função do objeto a desempenhar. Para Santos, “o espaço não pode ser estudado como se os objetos materiais que formam a paisagem tivessem uma vida própria, podendo assim explicar-se por si mesmos” (SANTOS, 2014a, p. 105).

Desta maneira, a análise que contemple somente os objetos dispostos em sua materialidade sob o espaço, sem atentar para sua função certamente resultará numa investigação superficial. A função ainda pode ser entendida como a atividade esperada de uma dada forma. Como a forma está ligada ao objeto, a função está ligada a ação. Para Santos, a ação é inerente à função e condiz com a forma que a contém, somente desta maneira os processos passam a ser inteiramente significados e são corporificados (SANTOS, 2014b, p. 13).

A estrutura, por sua vez, é o ingrediente analítico do espaço que se refere as relações sociais. Retomando uma das definições de espaço de Santos, observamos a característica social da estrutura:

O espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções (SANTOS, 2012, p. 153).

Em outro momento, o autor destaca que a totalidade é inseparável da estrutura, “sem o que estaremos trabalhando com uma totalidade cega e confusa. Como a totalidade de que falamos é a totalidade social, as estruturas correspondentes são as estruturas sociais” (SANTOS, 2012, p. 219). Para ele, ao contrário do que pensam alguns que priorizam a análise espacial voltada ao conteúdo econômico, as relações sociais se inserem no rol de influências que modificam a estrutura do espaço. O *homo economicus* é somente uma parte da estrutura social, não constituindo sua totalidade. Forma, função e estrutura devem ser investigadas concomitantemente e de maneira dialética, uma vez que cada uma exerce influência direta sob a outra na organização espacial. A relação entre estes três ingredientes analíticos do espaço não pode desprezar, por sua vez, o decurso do tempo. Este deve ser tratado na perspectiva de um *processo*, considerando que o tempo histórico proporciona o entendimento de como se deu a organização espacial. Para Santos “o conhecimento real de um espaço não é dado pelas relações e, sim, pelos processos. (...) Quando se fala de processo, também se está falando de tempo” (SANTOS, 2012, p. 84).

VERTICALIZAÇÃO URBANA: UM PROCESSO ESPACIAL

Antes restrita aos núcleos das metrópoles norte-americanas, este processo avança para diversas realidades distintas. Periferias e cidades médias cada vez mais convivem com essa nova forma presente na paisagem.

O progresso das técnicas utilizadas pela construção civil, os avanços experimentados no campo da mecânica e a invenção do elevador inseriram um novo conteúdo à forma e o processo. Agora, a tecnologia construtiva permite que se construa edifícios cada vez mais altos, com maior quantidade de pavimentos, de maneira que possa ser atribuída diversas funções a custos cada vez menores para o construtor, difundindo este objeto geográfico pela paisagem das mais diversas realidades urbanas. Desta maneira, pode-se entender este processo como a “multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador” (SOMEKH, 1997, p. 20).

Mumford afirma que como a evolução dos transportes influenciou diretamente o espraiamento da cidade contemporânea transformando o horizonte no limite da cidade, os novos métodos de construção transformaram o céu no limite. O autor também destaca o elevador como objeto central na análise da verticalização:

O que se aplica à expansão horizontal da cidade comercial no século XIX e depois, aplica-se igualmente à sua expansão vertical por meio do elevador. Este, a princípio, confinava-se às cidades maiores do Novo Mundo. Contudo, os erros radicais que se cometeram inicialmente na promoção dos arranha-céus são agora universais, em parte pelo afrouxamento de exagerados controles, em parte pela pressão comercial, em

parte pela imitação “elegante”, em parte pelo desejo do arquiteto de explorar novas facilidades tecnológicas (MUMFORD, 1998, p. 465).

Para Ramires (1998a) a verticalização urbana não deve ser vista como consequência natural da urbanização, mas uma alternativa escolhida pelos diversos atores que envolvem a estrutura interna das cidades. Parte-se do pressuposto que não é a indisponibilidade de terrenos para a construção de moradias horizontais que impulsiona a verticalização. Esta acontece devido a articulação de interesses de vários agentes.

Para entender a verticalização urbana pode-se partir da premissa de que ela é um processo espacial. Como todo processo espacial, ela possui forma e função dispostas e organizadas de acordo com os interesses de uma estrutura social.

Segundo Ramires (1998b) a difusão de edifícios na paisagem brasileira representou a internacionalização da economia brasileira e a presença hegemônica dos Estados Unidos da América no país. Para o autor, a partir da disseminação desta forma geográfica na paisagem nacional “assiste-se a uma mudança no padrão arquitetônico das edificações, até então baseados nos estilos europeus” (RAMIRES, 1998b, p. 97). Ainda segundo ele, uma vez que não está mais restrito a paisagem das cidades americanas, “os edifícios altos, pela sua monumentalidade, tornaram-se uma das principais formas arquitetônicas que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de muitos países” (RAMIRES, 1998b, p. 43).

Para Souza “o edifício é antes de mais nada, a concentração material da arquitetura e da engenharia” (SOUZA, 1994). O edifício é um objeto geográfico que reúne um alto grau de conteúdo técnico, somente sendo possível sua realização atual em grande escala, mediante os avanços recentes que tem experimentado tanto a arquitetura como a engenharia civil. Na perspectiva de Ramires, o edifício faz parte de uma das estratégias de diferentes agentes sociais que não vinculam a ele somente a corporificação material do edifício físico, “mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão” (RAMIRES, 1998a, p. 99).

Mendes (1992) afirma que “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais”. Partindo deste pressuposto, é possível investigar a ‘forma material’ da verticalização em sentido *stricto*. Não é a altura do edifício por si própria que define a verticalização e sim a quantidade de vezes em que o solo é multiplicado, na forma de pavimentos sobrepostos. Logo, pode haver uma forma geográfica de altura monumental, que impacta a paisagem e se impõe como referência, porém, sem a sobreposição de solos, ela não é um objeto a ser investigado como a materialização da verticalização urbana.

A função que esta forma desempenha, no caso brasileiro, é precipuamente habitacional, ao contrário do que é visto em algumas outras realidades no mundo, onde o edifício desempenha primordialmente atividades terciárias, em muitos casos sediando empresas e escritórios. O edifício habitacional é um traço importante do processo de verticalização urbana no Brasil, corroborando neste sentido Souza (1994) ao afirmar que a verticalização urbana no Brasil é um fenômeno *sui-generis*, considerando que no exterior ela sempre esteve

mais vinculada aos serviços do que a habitação, principalmente nos grandes centros urbanos. Considerando que este processo se manifeste em uma área onde o solo é altamente valorizado, a construção vertical impulsiona a capitalização de lucros se comparado com as moradias horizontais. Desta maneira, os lucros obtidos com a construção de edifícios são potencialmente maiores do que com a construção de casas.

Mendes também destaca a função habitacional ao definir o processo de verticalização:

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alternando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p. 55).

Para Penna, a verticalização com função residencial é uma “especialização do espaço”, ainda mais no caso dos condomínios verticais mais sofisticados que estão localizados nos lugares onde predominavam moradias populares. Para a autora, “a verticalização vem valorizar os lugares onde ela se instala e, portanto, oferece habitação para um padrão de renda que não a dos moradores presentes no lugar” (PENNA, 2016, p. 151).

Uma vez que a forma do processo é o edifício e sua função é determinantemente habitacional, é preciso destacar a estrutura social na qual ele está inserido. Para melhor analisar a estrutura, pode-se dividi-la em dois grupos. O primeiro diz respeito aqueles que ‘produzem’ a verticalização, que são os responsáveis por difundir desta forma o espaço. Pode-se então compreender que a verticalização não é ‘natural’ nem tão pouco seu avanço é espontâneo. Neste mesmo sentido, Raffestin considera a verticalização urbana como consequência da renda da terra, segundo as palavras do autor: “ganhar sempre mais por um metro quadrado e concentrar nas cidades sempre mais habitantes e, sobretudo, atividades” (RAFFESTIN, 2015, p. 19).

Vale ressaltar que Ramires também entende a dualidade da estrutura na qual está inserido o processo de verticalização. O autor destaca a relação entre os dois grupos da estrutura social e faz o paralelo entre eles:

Para os seus produtores (da verticalização) está em jogo, fundamentalmente, as altas margens de lucros que se podem obter na produção de um espaço altamente monopolizado, como o das grandes cidades. Para os consumidores, a promessa de dias felizes, um consumo ilusório (RAMIRES, 1998b, p. 74).

O segundo grupo que compõe a estrutura espacial do processo de verticalização urbana diz respeito ao consumidor deste tipo específico de mercadoria. Como mercadoria, o seu valor não diz respeito somente a sua constituição física, mas também a dimensão simbólica que permeia sua própria constituição. Segundo Mumford (1998) o edifício muito alto acabou se tornando um símbolo de *status* social e também do próprio modernismo. O morar em edificações verticais se tornou símbolo de ascensão social e morar em edifícios remete a ideia de maior segurança (SAHR, 2000).

Machado e Mendes (2003) afirmam que a verticalização redefine o valor do solo alterando as relações sociais entre homens e meio ambiente, estando vinculada a ideia de ascensão social, segurança, conforto e modernidade. Aqueles autores também ressaltam que esse processo surge da combinação de diversas formas de capital valorizando ou sobrevalorizando o espaço onde se instala.

Ramires (1998b) destaca que a dimensão simbólica da verticalização está atrelada à ideia de desenvolvimento e progresso. Para o autor:

Imbuído nesse simbolismo está a ideia de que a habitação coletiva era coisa de pobre e o edifício de apartamentos para ricos, para os que podiam por ele pagar. Dessa forma, a demanda por apartamentos também comporta uma demanda por ascensão social, já que se construiu a referida imagem, tornando-a um atestado público da condição sócio-econômica de seus moradores (RAMIRES, 1998b, p. 61).

O consumidor da mercadoria habitação vertical além de comprar uma unidade habitacional, compra também o *status* social que o edifício representa. França e Almeida destacam essa faceta do processo:

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social (FRANÇA; ALMEIDA, 2015, p. 587).

Além de ser imbuída com alto valor social, a habitação vertical, entendida como produto/mercadoria final do processo de verticalização urbana, também possui um valor financeiro que frequentemente é atrelado ao seu valor de troca, em detrimento do seu valor de uso. Neste sentido, vale ressaltar a distinção entre os dois tipos de valor. Enquanto o valor de uso está “relacionado à esfera do consumo e o segundo à da circulação. Estes dois conceitos, no entanto, estão dialeticamente relacionados entre si: é somente através da troca no mercado que uma mercadoria realiza plenamente seu valor de uso” (CORRÊA, 1989, p. 84).

O edifício é a realização material, o objeto técnico, a estrutura revelada. Para Dourado (2018) apesar de o edifício representar a forma do processo, ele não é o produto final, a fração do espaço imbuída de valor, que será tratada como mercadoria. Essa característica é atribuída a sua subdivisão representada pela unidade autônoma.

O fracionamento ou não em unidades autônomas é o que diferencia o edifício de um sobrado ou prédio. Estes também podem ter quatro pavimentos ou mais, porém ao ser ocupado por uma única família (no caso do sobrado) ou por uma única empresa (no caso do prédio) eles não são sinônimos de ‘edifício’. Neste existe uma só construção, porém fracionada, subdividida em várias unidades distintas que podem ser ocupadas por diversos indivíduos diferentes que compartilham uma série de serviços em comum – como

controle de acesso, taxa de condomínio, água, energia elétrica, gás – porém não perdem a autonomia no ambiente interno à sua unidade, seja o apartamento (no caso da função habitacional) ou a sala comercial (no caso de atividades exercidas terciárias).

Conseqüentemente, a função que será exercida é o que diferencia apartamentos e salas comerciais. Enquanto o primeiro grupo tem a função habitacional e é destinado a pessoas, o segundo grupo abriga primordialmente atividades terciárias diversas, sediando empresas. Ainda existem os edifícios de uso misto, que incorporam as duas funções.

No que concerne a estrutura, a verticalização urbana acaba unindo, por um lado, os interesses de produção e reprodução do lucro, por parte dos capitais fundiários, imobiliário e financeiro, enquanto por outro, cria o ideal de que a habitação vertical é uma nova forma de representação do *status* social.

VALPARAÍSO DE GOIÁS: UMA CIDADE MÉDIA NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

O período de consolidação de Brasília, nos anos de 1970 é paralelo ao processo de metropolização do espaço no Brasil. Além disso, por não possuir traços de uma urbanização fordista pretérita, foi criada com o intuito de sediar os órgãos com poder de comando e gestão da administração pública federal, além de funcionar como um nó na rede viária recém implantada no país. Por isso a nova capital federal é extremamente receptiva ao processo de metropolização.

Para Ferreira (1999) o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas, não diminuindo a característica metropolitana da cidade. Paviani assim define Brasília:

Brasília é, por nós, considerada como sendo formada por um conjunto heterogêneo que passa pelo Plano Piloto (ou o centro urbano), engloba as cidades-satélites e favelas, ditas invasões, atingindo também a periferia goiana, periferia esta funcionalmente vinculada à Capital Federal. Esse aglomerado urbano (especialmente disperso) forma a metrópole, por nós batizada de Metrópole Terciária (PAVIANI, 2010, p. 83).

Para Ferreira e Penna (1996) a metrópole de Brasília cresceu socialmente fragmentada e espacialmente polarizada, gerando um mosaico multinucleado, onde os resíduos de inércia do desenvolvimento são muito preocupantes e passam a cumprir a função meramente residencial de população pobre, dentro do espaço da capital ou mesmo em sua periferia fora do DF.

É neste contexto que está inserido Valparaíso de Goiás (Fig. 1). Esta cidade goiana conta com a população estimada em 164.723 habitantes e possui área territorial de 61,45 km², constituindo desta maneira a maior densidade demográfica do estado de Goiás (IBGE, 2019).

Figura 1. Localização de Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Corrêa (2007) afirma que três elementos são necessários para caracterizar uma cidade média: a presença de uma elite empreendedora, a localização relativa e as interações espaciais. Em Valparaíso de Goiás, observa-se a presença de uma elite empreendedora que tem sua atuação diretamente ligada a produção e reprodução do espaço urbano, tendo a construção civil protagonismo dentre as atividades geradoras de trabalho e renda, principalmente após o ano de lançamento do *Programa Minha Casa Minha Vida*. A presença da rodovia federal BR-040, a principal via de ligação entre Brasília e a região sudeste do Brasil, dota Valparaíso de Goiás de uma localização privilegiada e um corredor de deslocamento amplamente demandado, principalmente pelos moradores das cidades goianas vizinhas que cotidianamente se deslocam em direção a capital federal. Já em relação as interações espaciais, nota-se que a localização fomenta o desenvolvimento de uma série de aparelhos de comércio e serviços, muitos em torno da própria BR-040, com o intuito de atender a demanda gerada pelos habitantes da própria cidade e de Luziânia, Cidade Ocidental, e até mesmo Cristalina.

A *Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD* de 2015 evidencia que 96% dos moradores de Valparaíso de Goiás não nasceram ali. No que diz respeito ao ano de chegada na cidade, destacam-se os últimos 15 anos, quando cerca de 47,8% dos moradores ali se estabeleceram. Ainda segundo a PMAD, apenas 11,4% dos moradores nasceram em Goiás. O Quadro 1 evidencia a importância da migração de moradores do

DF para Valparaíso de Goiás, considerando que do total de imigrantes que residem na cidade goiana, mais de 53% tem como sua origem o Distrito Federal.

Quadro 1. População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás, GO.

Unidade de Federação	Nº	%	% de Imigrantes
Total	174.156	100	
Não Mudou	7.173	4,12	
Imigrantes	166.982	95,88	100
Distrito Federal	89.709	51,51	53,72

Fonte: CODEPLAN – Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD – Valparaíso de Goiás - 2015

A PMAD ainda destaca que do total de habitantes de Valparaíso de Goiás, 18,8% trabalham na própria cidade e 20,9%, trabalham no Distrito Federal. Em outras palavras, mais de 45% das pessoas empregadas que moram em Valparaíso de Goiás, exercem suas atividades laborais no Distrito Federal, representando a importância da capital federal na economia da cidade goiana.

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS APÓS 2009

A forma produzida pelo processo de verticalização urbana é o edifício de quatro pavimentos ou mais. Todavia, a mercadoria que será vendida, portanto repassada ao consumidor final não é o edifício e sim a sua subdivisão, as unidades autônomas, no caso daqueles que possuem função habitacional, o apartamento, definido como a Unidade Habitacional (UH).

Uma característica marcante da produção habitacional vertical em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a organização em condomínio. A Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012, que trata do Plano Diretor do município, define em seu art. 47 que o condomínio é um agrupamento de unidades habitacionais “uni ou multifamiliar isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas, seriadas, coletivas ou, ainda, mistas entre si, em edificações contínuas ou não, com formação de vias particulares de acesso interno, sem geração de logradouro público”. Uma de suas principais características é não conter logradouro público, assim as áreas internas ao condomínio somente podem ser acessadas por aqueles que tem permissão para isso. No caso específico dos condomínios verticais, aqui entende-se que são aqueles onde para acessar o edifício, é necessário anteriormente passar por um dispositivo de triagem que diferencia moradores (livre acesso) e não moradores (precisam de identificação prévia). Esse dispositivo pode ser eletrônico (acesso via digital ou cartão magnético) ou ainda profissional (através de um porteiro, por exemplo).

Foi constatado que no processo de verticalização urbana com função habitacional em Valparaíso de Goiás, após o ano de 2009, todos os edifícios foram produzidos intramuros, ou seja, no interior de condomínios. O local do acesso e o aparato de triagem são representados na Figura 2.

Figura 2. Portaria de acesso de um condomínio do bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Além disso, a produção de habitações verticais em Valparaíso de Goiás está ligada a um grupo bastante específico de empresas. Durante a pesquisa não foram encontrados edifícios produzidos por pessoas físicas e observou-se que esta modalidade de habitação é vinculada a atuação de três empresas somente. É nessa estrutura que a atuação da JC Gontijo, MRV, e Rossi, tem um impacto significativo sobre o espaço urbano do município, sendo conjuntamente responsáveis por 95% da produção de UHs verticais ocupadas após o ano de 2009.

A construtora JC Gontijo ou Mais Engenharia e Construção¹ é sediada e atua historicamente em Brasília. Recentemente, segundo o disposto no *site* da construtora², ela tem realizado lançamentos no Rio de Janeiro. Ainda segundo seu *site*, a construtora produziu 14.812 unidades, 12.514 apartamentos e ocupou o “1º lugar como a melhor empresa de engenharia e construção das regiões Norte e Centro-Oeste, a 5ª melhor do país na avaliação da revista *Valor 1000*” (JC GONTIJO, 2018).

Os edifícios produzidos pela JC Gontijo seguem um padrão estabelecido pela própria construtora. Em geral, são edifícios de 11 pavimentos, com elevador, cercados por muros e inovam no sentido de serem os únicos edifícios do município onde existem vagas de estacionamento no subsolo (Figs. 3 e 4).

1 A “Mais Engenharia e Construção” é uma divisão da JC Gontijo, porém nas pesquisas realizadas junto a Prefeitura Municipal, a JC Gontijo foi a empresa responsável por solicitar os alvarás de construção e as cartas de “habite-se” dos condomínios.
2 Disponível em: [<http://www.jcgontijo.com.br/1997/Sobre/>]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

Figura 3. Edifícios JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Figura 4. Interior de um condomínio JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Também se observa um padrão na denominação dos condomínios produzidos pela JC Gontijo que tende a rotular os espaços produzidos por esta construtora com a ideia simbólica de 'Parques' a seus condomínios verticais (Quadro 2).

Quadro 2. Condomínios produzidos pela JC Gontijo em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009.

Nome do condomínio	Edifícios	Pavimentos	Total de UHs
Parque das Árvores	6	11	528
Parque dos Sonhos	4	11	376
Parque Clube	10	11	960
Parque Clube 2	10	11	960
Parque dos Esportes	5	11	480
Total	35	--	3304

Fonte: os autores.

Segundo o site da construtora MRV³, sediada em Belo Horizonte, sua atuação iniciou no ano de 1979 e esta seria a única construtora a oferecer casas e apartamentos em mais de 150 cidades do Brasil. A MRV já vendeu mais de 260 mil imóveis e o foco de atuação da empresa é baseado em três conceitos: localização, preço e formas de pagamento (MRV, 2018).

O condomínio produzido pela MRV tem características similares, pouco variando arquitetonicamente, com destaque para os edifícios de quatro pavimentos, sem elevador e cercado por muros (Figs. 5 e 6).

Figura 5. Edifícios MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

3 Disponível em: [http://www.mrv.com.br/institucional/pt]. Acesso em 12 de setembro de 2018.

Figura 6. Interior de um condomínio MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

É importante salientar que durante a pesquisa foi observado que o número de UHs por pavimento pode mudar dentro de um mesmo condomínio. Por exemplo, no caso do Condomínio Bello Cielo os edifícios (que comumente são denominados de blocos) A e F possuem 8 UHs por pavimento, enquanto os outros possuem 10. Isto ocorre principalmente nos condomínios produzidos pela MRV e JC Gontijo.

A padronização dos edifícios da MRV é uma característica tão marcante que inclusive o nome dos condomínios também pouco varia, seguindo a tendência de sofisticá-los ainda que simbolicamente (Quadro 3).

Quadro 3. Condomínios produzidos pela MRV em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009

Nome do condomínio	Edifícios	Pavimentos	Total de UHs
Bello Cielo	9	4	344
Belle Acqua	7	4	264
Belle Luna	11	4	400
Bello Valle	11	4	400
Belle Stella	11	4	400
Bello Mare	11	4	400
Belle Fiori	2	4	96
Belle Stanza	5	4	192
Bello Solare	10	4	384
Belle Nature A	24	4	384
Total	101	-	3264

Fonte: os autores.

A última construtora com uma produção significativa de habitações verticais em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a Rossi. Esta empresa é sediada em São Paulo

possui mais de 35 anos de existência e entregou mais de 97 mil unidades⁴. Apesar da produção de habitações verticais da Rossi em Valparaíso de Goiás ter se resumido a dois condomínios, ela é relevante quando observa-se a quantidade de UHs produzidas: enquanto no Condomínio Parque Nova Cidade 1, que conta com 22 edifícios existem 448 UHs, no Condomínio Parque Nova Cidade 2 há 23 edifícios e 423 Unidades Habitacionais (Fig. 7).

Figura 7. Interior de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Diante do exposto, observa-se como a ação de três grandes produtores de habitação vertical, inclusive duas com atuação em todo o território nacional e capital aberto na Bolsa de Valores, foi responsável por 95% do total destas unidades para o período investigado (Quadro 4).

Quadro 4. Relação entre produtora da habitação vertical e UHs produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

Construtora	Quantidade de UHs	%
JC Gontijo	3304	42,6
MRV	3264	42,1
Rossi	871	11,2
Construtora Costa	224	2,9
Construtora Veja	96	1,2
Total	7759	100

Fonte: os autores.

Uma das principais características da habitação vertical na forma de condomínio é a necessidade de compartilhamento de despesas com serviços coletivos. Estes serviços coletivos podem ser desde a iluminação do interior do condomínio, pagamento de pessoal

⁴ Disponível em: [http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

(porteiro, zeladores), manutenção dos elevadores, até mesmo o serviço de água e esgoto. Constatou-se que todos os condomínios verticais pesquisados cobram taxas referentes a estes serviços coletivos na forma de 'taxa de condomínio'.

Observou-se uma variação na taxa entre os diversos condomínios (Quadro 5) de acordo com os serviços oferecidos, a presença ou não de elevadores, a quantidade de dormitórios da UH ou ainda diferenciando os valores segundo os critérios de unidade térrea ou apartamento. A maior variação entre os valores aconteceu entre os condomínios Parque Nova Cidade 1 (R\$ 120,00) e Valencia (R\$ 407,00).

Quadro 5. Valores das taxas de condomínio dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás, GO.

Número de pavimentos	Número de Condomínios	Total de UHs	Taxa média de condomínio (R\$)	Elevador
4	13	4.295	215,00	Não
8	1	64	400,00	Sim
9	1	96	407,00	Sim
11	5	3.304	221,00	Sim

Fonte: os autores.

Ao contrário do elevador, que é um item disponível para alguns, foram pesquisados em todos os condomínios a existência ou não de outros serviços coletivos, neste caso aqueles relacionados aos dispositivos de segurança e lazer. No primeiro grupo, foi observado que todos contam com dois serviços específicos: a existência de portaria com profissional 24 horas e vídeo monitoramento do ambiente interno, pois todos possuem triagem de acesso na portaria. No segundo grupo, relacionado aos dispositivos de lazer, foi destacada a existência de piscinas (em 50% dos condomínios) e quadras poliesportivas (em 65%). Destaca-se que nos condomínios produzidos pela JC Gontijo, portanto aqueles de 11 pavimentos, todos possuem ambos dispositivos de lazer.

Segundo o levantamento dos alvarás de construção emitidos pela Prefeitura Municipal para a construção de UHs verticais, há uma tendência de que o processo seja acentuado durante os próximos anos e mantém o já conhecido formato de condomínio. É neste sentido que foi elaborado o Quadro 6, de maneira que se observou que este tipo de habitação continua sendo produzido em larga escala. Os anos de 2016 e 2017 marcam a entrada de três novos produtores de edifícios na cidade, a Luner, Mabel e Direcional. A Luner e a Mabel têm como principais características o fato de serem empresas com atuação regional, enquanto a Direcional possui sede em Belo Horizonte e possui atuação em todo território nacional. Segundo seu *site*⁵, a empresa atua em 12 estados brasileiros e tem mais de 140 mil unidades entregues. Segundo o ranking ITC 2017 é a 2ª maior construtora do país. A Direcional obteve o registro de companhia aberta da Comissão de Valores Mobiliários em fevereiro de 2008 e na sua Oferta Pública Inicial (IPO) em novembro de 2009 captou R\$ 274 milhões que se destinaram exclusivamente à ampliação das atividades operacionais da empresa (DIRECIONAL, 2018).

⁵ Disponível em: [https://direcional.com.br/minas-gerais/sobre/]. Acesso em 9 de novembro de 2018.

Quadro 6. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás, GO, para construção de edifícios habitacionais em condomínio.

Nome do condomínio	Edifícios	Ano Alvará	Pavimentos	Total de UHs	Construtor
Parque da Reserva	5	2014	11	480	JC Gontijo
Belle Nature B	22	2016	4	352	MRV
Total Ville Paraíso	23	2016	4	368	Direcional
Belle Horizonte	11	2017	5	440	MRV
Green Park 3	2	2017	4	128	Mabel
Belle Giardino*		2017		356	MRV
Parque das Águas*		2017		448	Luner
	63		--	2.572	--

*Nos respectivos alvarás de construção só constava a quantidade total de UHs.

Fonte: SUSFIM, Org. pelos autores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Uma vez que a forma, função e a estrutura são interdependentes e interconectadas, além de sofrer e causar mudanças mutuamente por meio do tempo, na quarta categoria analítica, o processo, no processo de verticalização urbana a forma material que se destaca é o edifício. Na subdivisão em frações menores, o apartamento ou a sala, estas cumprem funções habitacionais ou terciárias. Neste processo, a estrutura social pôde ser analisada sob duas perspectivas - a do produtor e a do consumidor. Maximização dos lucros, *status* social (onde tem destaque a segurança e o conforto) se somam a facilidade de acesso ao crédito caracterizando esta estrutura.

Em Valparaíso de Goiás, a morfologia do processo de verticalização urbana varia entre quatro e onze pavimentos, ainda que o Plano Diretor do município preveja a produção de edifícios de até vinte pavimentos. O edifício de quatro pavimentos é o mais recorrente, por dispensar elevador e baratear os custos, e é o que abriga a maior quantidade de UHs, com uma clara tendência à padronização arquitetônica dos edifícios. Sem exceção, todos os edifícios com função habitacional produzidos no município após 2009 estão dentro de condomínios, portanto cercados e apartados do restante do espaço urbano, com segregação de acesso.

Existe uma concentração de poucas empresas produtoras de habitação vertical na periferia metropolitana, constituídas por grandes grupos empresariais com ação, pelo menos, em escala regional, inclusive algumas de capital aberto na Bolsa de Valores.

O ápice construtivo foi em 2014, após o que esse processo sofre um decréscimo, ainda que mais empresas tenham entrado nessa atividade em 2016 e 2017. Analisada a tendência para os próximos anos, observa-se que a verticalização urbana no município deverá ser acentuada, mesmo diante das recentes alterações no *Programa Minha Casa Minha Vida* que alteram os requisitos para liberação de recursos.

REFERÊNCIAS

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano. Novos escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Ed. FFLCH, 2007.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD, Valparaíso de Goiás**. 2015.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, Roberto L. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição**. Expressão Popular: São Paulo, 2007. p. 23-34.
- DOURADO, Joesley. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás**. Brasília, 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de Brasília, UnB.
- FERREIRA, Ignez Costa Barbosa. Gestão do território e novas territorialidades. In: PAVIANI, Aldo. (Org.) **Brasília: gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Ed. UnB, 1999. p. 135-143.
- FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; PENNA, Nelba Azevedo. Brasília: novos rumos para a periferia. In: PAVIANI, Aldo; (Org.). **Brasília: moradia e exclusão**. Brasília: Ed. UnB, 1996. p. 189-212.
- FRANÇA, Iara Soares de; ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros-MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, p. 584-610, 2015.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2019. Disponível em: [<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/valparaiso-de-goias/panorama>]. Acesso em 8 de fevereiro de 2019.
- MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia**, v. 21, n. 1, p. 59-84, 2003.
- MENDES, Cesar Miranda. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR. **Boletim de Geografia**, v. 10, n. 1, p. 51-60, 1992.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. 4.ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- PAVIANI, Aldo. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. 2.ed. Brasília: Ed. UnB, 2010. 168 p.
- PENNA, Nelba Azevedo. Dinâmicas do capital e dinâmicas públicas na produção da cidade: conflitos e consensos. **Espaço & Geografia**, v. 19, n. 1, p. 139-168, 2016.
- RAFFESTIN, Claude. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: SAQUET, Marcos Aurélio; SPOSITO, Eliseu Savério (Orgs). **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. p. 13-32.
- RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998a.
- RAMIRES, Júlio C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. São Paulo, 1998b. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, USP.
- SAHR, Cicilian Luiza Lowen. Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional**, v. 5, n. 1, p. 9-36, 2000.
- SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. 6.ed. São Paulo: Ed. USP, 2012.
- SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**. 4.ed. São Paulo: Ed. USP, 2014a.
- SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. 5.ed. São Paulo: Ed. USP, 2014b.
- SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Nobel/ Ed. USP, 1997.

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

VALPARAÍSO DE GOIÁS. Lei Complementar n. 63, de 19 de julho de 2012. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Valparaíso de Goiás e dá outras providências.

Data de submissão: 09/ fev. / 2019

Data de aceite: 17/ jul. / 2019