

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E INFLUÊNCIAS NO ESPAÇO URBANO. TENDÊNCIAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DA SERRA A PARTIR DOS ANOS 2000

MULTIFAMILY HOUSING AND INFLUENCES ON URBAN SPACE. TRENDS IN MULTIFAMILY HOUSING PRODUCTION IN THE CITY OF SERRA FROM THE 2000s

**Liziane de Oliveira Jorge¹, Cynthia Marconsini Loureiro Santos²
& Livia Carolina Tavares Lacerda Dariva²**

¹ Universidade Federal de Pelotas (UFPEL) - Endereço: Rua Benjamin Constant, 1359, Pelotas/ RS, Brasil, 96010-020; Tel: (53) 3284-5507
Email: lizianej@gmail.com

² Universidade Vila Velha (UVV); Endereço: Rua Comissário José Dantas de Melo, nº21 Boa Vista, Vila Velha/ ES, Brasil, CEP 29102-770; Tel: (27) 3421-2066
Email: c.marconsini@gmail.com, licatl@hotmail.com

Recebido 22 de Novembro de 2016, aceito 21 de Março de 2017

RESUMO - O presente estudo identifica as tendências do mercado imobiliário e a sua predileção por condomínios fechados, através da produção da habitação multifamiliar implementada no município da Serra, Espírito Santo, a partir dos anos 2000 e ao longo dos anos 2010, momento crucial à materialização do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida. A pesquisa apresenta uma síntese do desenvolvimento urbano da Serra a partir do século XX, com ênfase na constituição de um tecido residencial multifamiliar. O método compreende a identificação e o levantamento de informações qualitativas e quantitativas referentes aos condomínios fechados, a elaboração de um banco de dados georreferenciados, e a criação de mapas temáticos, possibilitando o cruzamento de informações tipológicas e territoriais, bem como a classificação dos empreendimentos

conforme características comuns, permitindo a identificação de aspectos relevantes e tendências. A investigação desse modelo tipológico é uma tentativa de decodificar as consequências desse fenômeno de massa no meio urbano.

Palavras-chave: condomínios fechados, qualidade do espaço urbano, Minha Casa Minha Vida, habitação coletiva.

ABSTRACT - The present study identifies the trends of the real estate market and their predilection for gated communities, through the production of multifamily housing implemented in the city of Serra, Espírito Santo, from the years 2000 and throughout 2010, crucial moment for the materialization of the Program “Minha Casa Minha Vida - My Home My Life”. The research presents a synthesis of the urban development of the Serra from the twentieth century, with emphasis on the establishment of a multifamily residential tissue. The method comprises the identification and scrutiny of qualitative and quantitative information regarding gated communities, the development of a geo-referenced database, and the creation of thematic maps, allowing the cross-referencing of typological and spatial information, as well as the classification of the projects as common characteristics, allowing the identification of relevant issues and trends. The investigation of this typological model is an attempt to decode the consequences of this mass phenomenon in the urban environment.

Keywords: Gated Communities, Quality of Urban Space, Minha Casa Minha Vida, collective housing.

1. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E INFLUÊNCIAS NO ESPAÇO URBANO

A ascensão dos condomínios fechados

Este trabalho representa uma reflexão sobre a consagração da arquitetura residencial multifamiliar enquanto modelo de habitação em massa reproduzido na

forma de condomínios fechados¹, deslocado em relação ao entorno consolidado ou à periferia momentaneamente incomunicável. Parte de um fenômeno urbano análogo em muitos municípios brasileiros, que absorveram, a partir do final dos anos 2000 e ao longo dos anos 2010, uma ampla produção habitacional oriunda do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), objetivando a redução de *déficit* habitacional e a dinamização da indústria da construção civil em um delicado momento econômico. Entretanto, após a materialização de parte desse legado, pode-se afirmar que a qualidade do espaço urbano e a humanização propiciada pelos modelos tipológicos produzidos foram condições negligenciadas a partir da inserção dos empreendimentos, cujas características recorrentes exprimem condomínios de natureza fechada, porte expressivo e uniformidade.

Tipologia recorrente em muitas cidades brasileiras, os condomínios fechados se prevalecem de atributos de segurança e proteção, aliados a estratégias de *marketing* poderosas, para prosperar no colossal mercado imobiliário para as classes de renda média e baixa. O célebre Programa habitacional MCMV se manifestou intensivamente no município da Serra, localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória - RMGV², limítrofe à capital Vitória, induzido pelas preferências do mercado imobiliário local. É sobre essa produção que esse trabalho trata, bem como aponta algumas consequências desse fenômeno no meio urbano do município da Serra, no estado do Espírito Santo (Figura 1).

Os resultados apresentados neste artigo compreendem a primeira etapa da pesquisa interdisciplinar sobre habitação contemporânea manifestada na forma de condomínios fechados no município da Serra, com o título “*Avaliação da qualidade*

¹ O termo “condomínios fechados” utilizado nesse trabalho refere-se a empreendimentos para habitações coletivas configurados como enclaves fortificados, com obstruções físicas delineadas que delimitam uma fronteira abrupta em relação ao espaço urbano circundante.

² A Região Metropolitana da Grande Vitória engloba sete municípios: Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória. Quase 50% dos três milhões de habitantes do Estado estão na Grande Vitória, numa área que representa apenas 5% do território capixaba. (IJSN)

arquitetônica dos conjuntos habitacionais e seus impactos sociais e urbanos: O caso da expansão imobiliária no município da Serra”. A pesquisa, iniciada em 2013 e financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Espírito Santo (FAPES), propõe a avaliação da qualidade do espaço doméstico e coletivo nos condomínios fechados desenvolvidos no município da Serra a partir dos anos 2000, principalmente aqueles decorrentes do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, e a análise das consequências da autoss segregação à vida urbana dos bairros em que se inserem.

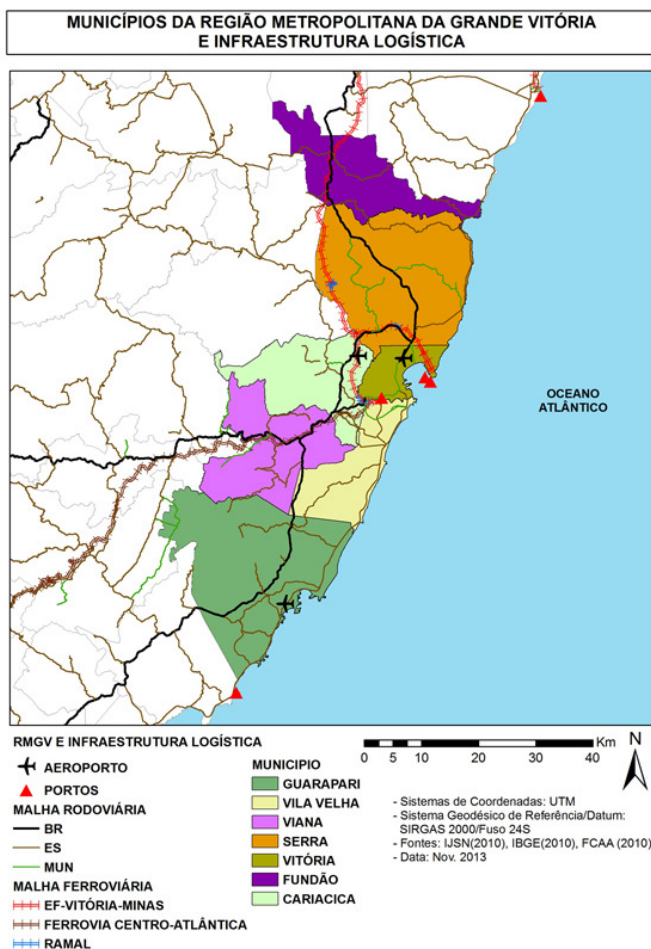


Figura 1 – Região Metropolitana da Grande Vitória e infraestrutura logística.

2. O DESENVOLVIMENTO URBANO DA SERRA E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

2.1. O desenvolvimento urbano na Serra a partir da década de 70

O Município da Serra, localizado na fronteira Norte de Vitória, segundo mais populoso do Espírito Santo, abriga 11,67% de toda a população do estado. Historicamente, o desenvolvimento territorial do espaço urbano esteve atrelado ao estabelecimento de uma expressiva plataforma industrial de relevância fundamental para a economia capixaba, representada pelos Grandes Projetos Industriais (Companhia Vale do Rio Doce e Companhia Siderúrgica de Tubarão/ Arcelor Mittal) que se instalaram a partir da década de 70, e em decorrência da relação de complementariedade à Vitória, capital do Estado (SERRA, 2008). Sua infraestrutura logística é uma das mais competitivas do Estado, com terminais portuários, estradas e linhas férreas estratégicas (Figura 2).

Embora a ocupação inicial da Serra tenha se dado pelo excedente populacional não absorvido pela capital - uma população migrante de baixa instrução e baixa renda - hoje o município ocupa uma posição de prestígio ao atrair grandes investimentos: novas empresas, maciços investimentos imobiliários e espaços de consumo metropolitano (*shopping centers*) e serviços especializados. Aos poucos, o município superou a dependência da capital e passou a atrair uma população de melhor poder aquisitivo, que agora encontra novas oportunidades de trabalho e consequentemente melhores condições de vida. Apesar do cenário otimista de desenvolvimento e prosperidade, as dualidades da cidade formal (legal) e informal (ilegal) sempre estiveram presentes no município, marcado por contrastes de difícil diluição. Originalmente, a Serra recebeu intensos fluxos migratórios de pessoas em busca de emprego formal e melhores oportunidades de vida, entretanto, a incapacidade de absorver parte desse excedente populacional inexperiente significou, por outro lado, a exclusão de seus limites legais aos desfavorecidos.

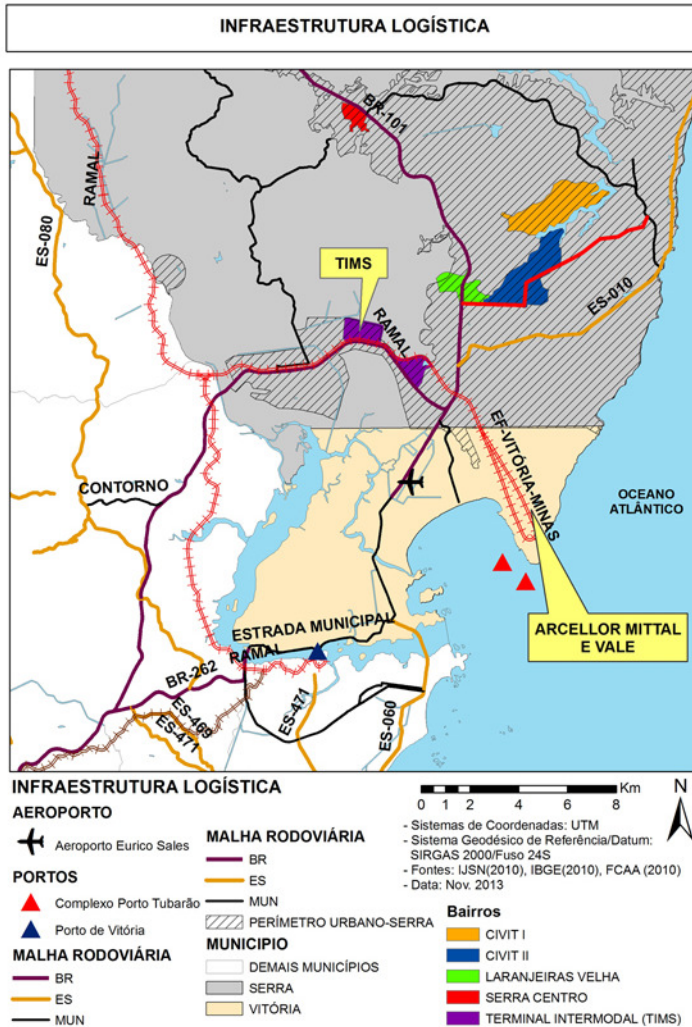


Figura 2 – Infraestrutura logística do município da Serra e relevância industrial.

O potencial de atração dessa população recém-chegada, após a década de 70, conduziu à criação de inúmeros bairros novos, amparados pela provisão de habitações populares através da Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES) e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (INOCOOP-

ES), agentes que atuaram exaustivamente no município até a década de 80. Parte da população migrante que conseguiu conquistar a casa própria mediante o mercado formal, adquiriu lotes individuais e unidades em conjuntos habitacionais populares, localizados nas redondezas das instalações industriais e do Porto. A materialização dessa produção habitacional em massa, alocada nas periferias urbanas, refletiu a propagação dos preceitos do funcionalismo e da tipificação do espaço doméstico, ambiente idealizado para o homem-padrão, habitante da metrópole moderna recém-industrializada, carente de infraestrutura e serviços urbanos, ausente de heterogeneidade.

A outra parte da população foi, literalmente, excluída de seus direitos básicos de moradia. A alguns destes migrantes restou a luta pela sobrevivência, traduzida na própria provisão da moradia, em movimentos de autoconstrução e mutirão, em locais inúteis ao mercado imobiliário, nos arredores dos conjuntos, ou em áreas de fragilidade ambiental, abundantes no município, como fundos de vale, encostas, alagados adjacentes aos rios, córregos e lagoas e, ainda, extensas faixas do território adjacentes ao litoral.

2.2. A expansão imobiliária a partir do ano 2000 e o Programa Minha Casa Minha Vida

Ciente dos desafios a enfrentar no campo habitacional, o poder público do Município da Serra se empenhou em promover intervenções urbanísticas integradas. Dentre alguns programas habitacionais implantados a partir dos anos 2000, destacam-se: Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), Habitar Brasil; financiamento de crédito para aquisição de terrenos, construção de moradias e reformas habitacionais; Aluguel Social para famílias em situação de risco; melhorias urbanísticas, ambientais e sociais, como o Programa Estratégico Bem Viver; revitalização de Conjuntos Habitacionais degradados implantados entre as décadas de 1970 e 1980; e outros programas relevantes relacionados à recuperação de infraestrutura e regularização fundiária.

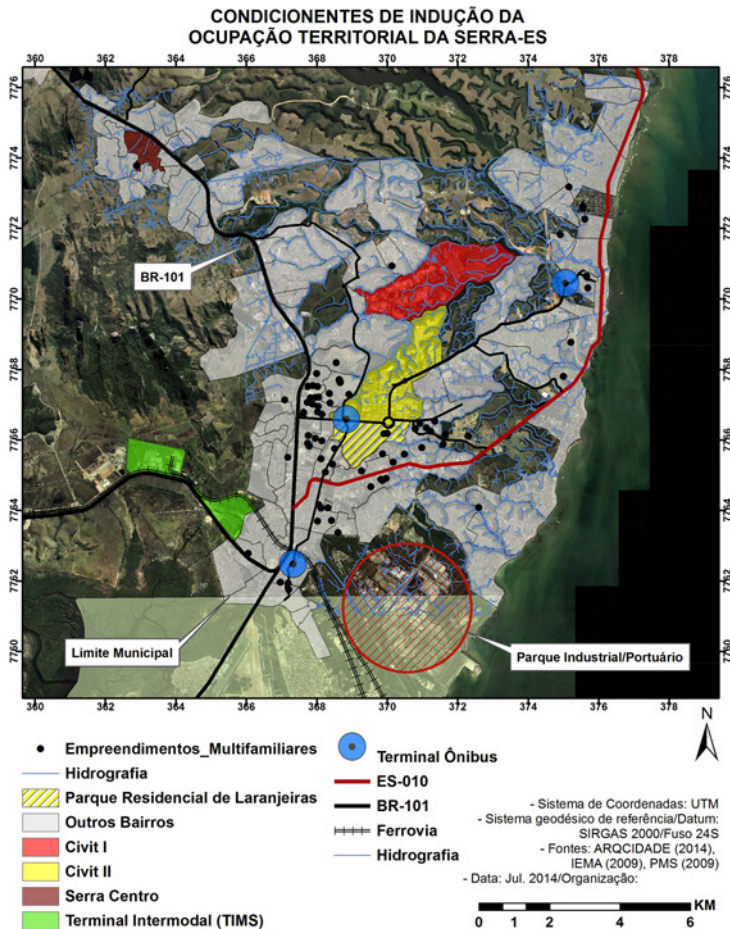


Figura 3 – Mapa de condicionantes da indução territorial do município da Serra, ES.

Entretanto, foi a partir do lançamento do Programa Minha casa Minha Vida que o município se projetou como principal vetor de expansão metropolitana a partir do século XXI, induzindo a atração de novos investimentos imobiliários.

A progressiva autonomia econômica da Serra, somada ao aporte proporcionado por altos investimentos em infraestrutura e serviços públicos,

à disponibilidade de vazios urbanos de acesso estratégico e o esgotamento de territórios na capital, impulsionou uma nova dinâmica social e econômica ao município, que absorveu inúmeros empreendimentos imobiliários. Pode-se afirmar que o Programa MCMV foi um marco para acelerar o processo de verticalização do município, que, desde a última década do século XX, já passava por um processo de consumo territorial através de condomínios horizontais. Os lançamentos imobiliários provenientes do estímulo proporcionado ao programa se concentraram na faixa de 3 a 10 salários mínimos, contrariando a demanda oficial da região. No contexto específico do Município da Serra o déficit habitacional acompanha a tendência da estratificação a nível nacional, apresentando 66,4% do déficit total de 124.347 domicílios concentrados na faixa de 0 a 3 salários mínimos (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2010). O acúmulo evidente de 69,1% de todo o déficit habitacional da Serra nas faixas até 3 salários mínimos comprova a incapacidade do Programa MCMV em atingir as metas prioritárias da política habitacional enquanto enfrentamento da questão da moradia para famílias de baixa renda, uma vez que, de acordo com Magris (2013, p.183), *“enquanto o município assiste ao nascimento de milhares de imóveis construídos para as faixas II e III do Minha Casa Minha Vida, ainda não presenciou a construção de sequer de uma única habitação para a primeira faixa do Programa”*. Segundo a Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal da Serra, o primeiro empreendimento voltado para a faixa I está em fase inicial de construção, mesmo após cinco anos de lançamento do Programa.

2.3. A sinergia imobiliária de Laranjeiras

À luz de uma nova dinâmica territorial, as proximidades das instalações industriais e portuárias, especialmente Laranjeiras e Carapina, absorveram a maior parte da dinâmica populacional posterior, favorecida pelos vetores

de mobilidade constituídos pela BR-101 e pelo posicionamento estratégico próximo na divisa Norte de Vitória. A região, que na década de 70 representava a periferia da RMGV, passou a constituir décadas mais tarde um importante vetor de expansão norte de Vitória, com empreendimentos imobiliários representados por habitações multifamiliares do tipo condominiais.

O setor, que possuía conjuntos habitacionais populares de implantação descontínua, passa por um processo de valorização, catalisando empreendimentos do mercado imobiliário voltados para as classes de renda mais elevada. A região de Laranjeiras, que funciona como centro nevrálgico do município, recebe investimentos que impulsionam atividades de comércio e serviço local, e equipamentos de alcance metropolitano (hospitais, shopping-center e terminal de ônibus) especialmente no curso dos grandes eixos viários. Os vetores de expansão imobiliária residencial metropolitana, que se orientam a norte de Vitória, aproveitam a vocação do “novo centro” da Serra, que oferece além de terrenos amplos, todas as comodidades necessárias para comportar esse crescimento. De certo, o núcleo de Laranjeiras despontou uma valorização tão excepcional, que acabou empurrando para as suas imediações a manifestação de novos empreendimentos do Programa MCMV (Figura 4). A sinergia da região tem exercido enorme influência na verticalização dos bairros do seu entorno, alvos do mercado imobiliário para as faixas de renda mais elevada do Programa MCMV.

3. TENDENCIAS APRESENTADAS NOS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS IMPLANTADOS NO CENTRO POLARIZADOR NA SERRA, A PARTIR DOS ANOS 2000

A pesquisa identificou 84 empreendimentos residenciais implementados na Serra a partir dos anos 2000, caracterizados como condomínios com mais de um edifício e com acesso restrito (Figura 5). A metodologia de trabalho

consistiu no levantamento de informações junto à Prefeitura Municipal da Serra, *sites* de construtoras e levantamento *in loco* para mapeamento dos empreendimentos, além da análise de dados morfológicos. Os dados manipulados foram transformados em mapas através de ferramentas de geoprocessamento e instrumentos de Sistemas de Informação Geográfica (SIG), possibilitando o cruzamento de informações tipológicas e territoriais.

CENTRO POLARIZADOR DA SERRA/ES - LARANJEIRAS E BAIROS ADJACENTES

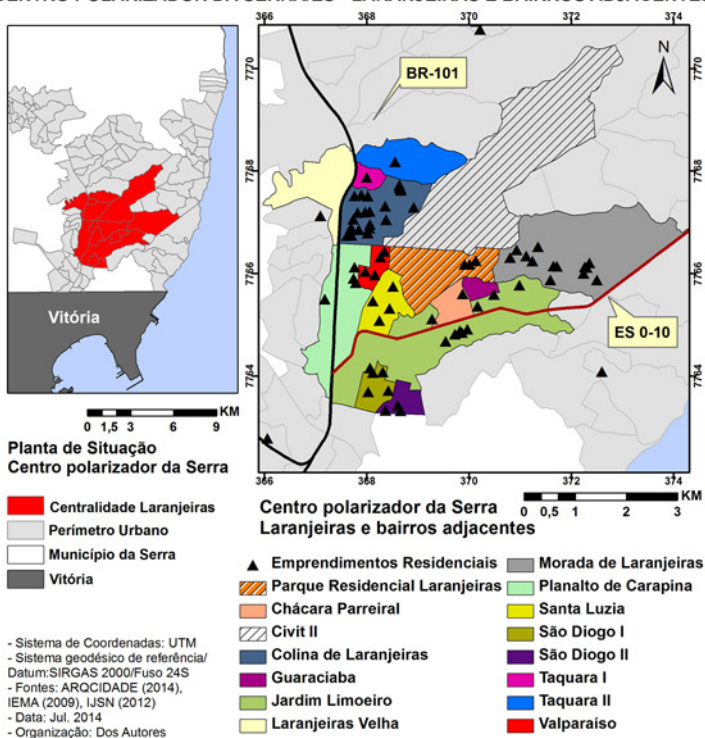


Figura 4 - Centro polarizador da Serra. Laranjeiras e bairros adjacentes. Concentração de empreendimentos residenciais multifamiliares.

O recorte da região analisada nesse artigo, para a aplicação da metodologia descrita, envolve o bairro Laranjeiras e os demais bairros limítrofes a esse sub-

centro, reforçando a dilatação dessas potencialidades e atrativos provenientes da consolidação de atividades comerciais especializadas, e equipamentos de interface metropolitana, tais como *shopping center*, hospital e terminal de transporte coletivo. Esse núcleo expandido capaz de catalisar interesses econômicos passou a ser almejado pelo mercado imobiliário da RMGV, principal responsável pelas modificações na dinâmica de ocupação do cenário urbano a partir dos anos 2000.

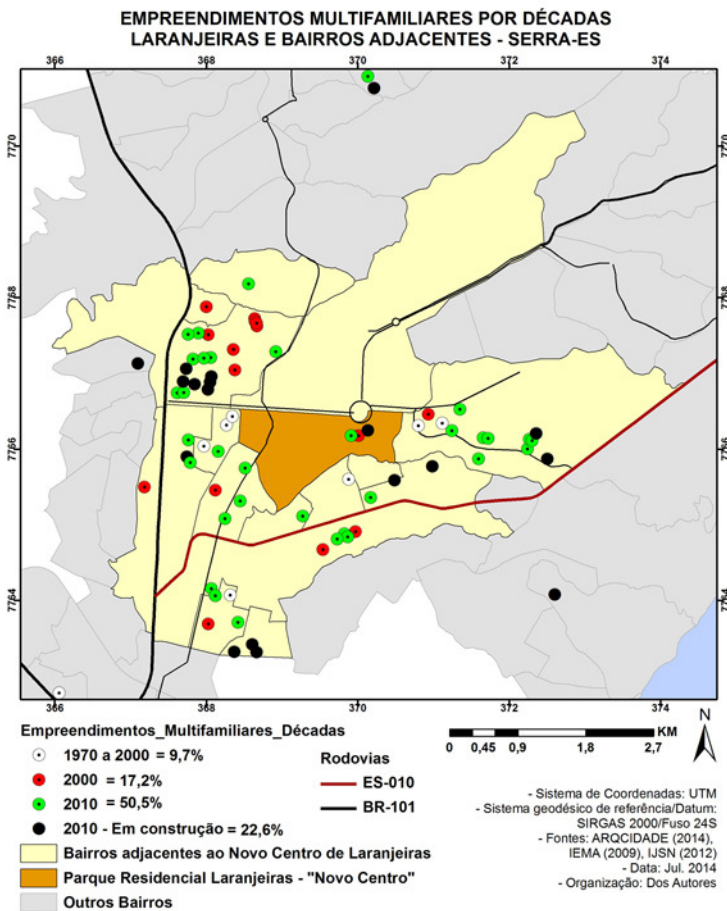


Figura 5 - Empreendimentos residenciais identificados na região central de Serra, classificados por décadas.

A metodologia para o mapeamento dos empreendimentos residenciais compreende o georreferenciamento e a classificação destes a partir da criação de um banco de dados conforme características comuns, permitindo a identificação de aspectos relevantes e tendências. Além dos dados do edifício, foram mapeados os espaços livres de uso público, os equipamentos comunitários, as instituições públicas e privadas e os núcleos comerciais, num raio de 500 metros do empreendimento. Os atributos referentes ao edifício estão listados na Tabela 1.

Tabela 1: Atributos que acompanham o banco de dados georreferenciados dos empreendimentos residenciais.

1. Nome do empreendimento	Nome completo do empreendimento: Cada empreendimento compreende um único condomínio fechado, com uma ocorrência independente da quantidade de Blocos. Entretanto, foram mapeados apenas empreendimentos com dois ou mais blocos, sendo excluídos empreendimentos constituídos por um único bloco.
2. Bairro	Nome do bairro em que o empreendimento se localiza.
3. Programa	Identifica se o empreendimento é contemplado pelo Programa MCMV ou não.
4. Nome da Construtora	Nome da construtora responsável pelo empreendimento.
5. Década de execução	Década de execução do empreendimento.
6. Ano de execução	Ano de execução do empreendimento, inclusive aqueles em construção.
7. Unidades residenciais	Quantidade de apartamentos.
8. Blocos ou Torres	Quantidade de blocos ou torres.
9. Pavimentos	Número de pavimentos.
10. Área do lote	Área do lote (em m ²) foi identificada a partir do cruzamento de diversas fontes – arquivo oficial de projetos aprovados pela Prefeitura Municipal da Serra; informação fornecida pelos sites da construtora responsável pelo empreendimento (ficha técnica); ou desenho dos polígonos compreendidos pelos limites do lote a partir da sobreposição de foto aérea e mapa em AutoCAD.

11. Densidade residencial	Domicílios por hectare.
12. Densidade populacional	Habitantes por hectare – projeções considerando a quantidade de 3 moradores por domicílio, dados provenientes do Censo 2010 (IBGE, 2014).
13. Uso	Multifamiliar: Condomínio de uso exclusivamente residencial; Uni e Multifamiliar: Condomínios constituídos de casas e prédios; Misto: Condomínio constituído por prédios de apartamento em associação a outras torres de salas, ou lojas comerciais.

O desenvolvimento de mapas específicos, a partir do cruzamento das informações levantadas, permite ampliar a compreensão sobre a forma de atuação do mercado no município, e sugere agrupamentos e classificações que conduzem à reflexão sobre a qualidade do espaço urbano associado às características levantadas.

3.1. Inserção urbana em áreas de baixa vitalidade urbana

A partir da análise dos resultados obtidos no levantamento dos empreendimentos, é possível confirmar o protagonismo dos bairros adjacentes ao centro polarizador de Laranjeiras, condição associada à valorização extrema dos terrenos nessa centralidade.

Ao analisarmos a estratégia econômica para a execução do Programa Minha Casa Minha Vida, as construtoras não só operam com recursos públicos, mas definem inúmeras responsabilidades, como o local de implantação do empreendimento, o padrão de urbanização, a arquitetura e a tecnologia a ser

adotada (ARANTES E FIX, 2016). Fica evidente a importância do baixo custo do terreno para a viabilidade do negócio, uma vez que a redução de custos está diretamente associada à espacialização urbana das unidades longe dos centros urbanos consolidados, condição que pode ainda evidenciar a fragilidade urbana presente em áreas remotas carentes de vitalidade urbana.

Muitos dos empreendimentos inseridos no programa localizam-se em áreas urbanas carentes de serviços básicos necessários à vida diária, induzindo a dependência pelo transporte motorizado, principalmente o automóvel (Figura 6). A dependência do automóvel, por sua vez, é uma condição nefasta, reflexo da ausência de uma política nacional de mobilidade urbana integrada ao uso eficaz do solo.

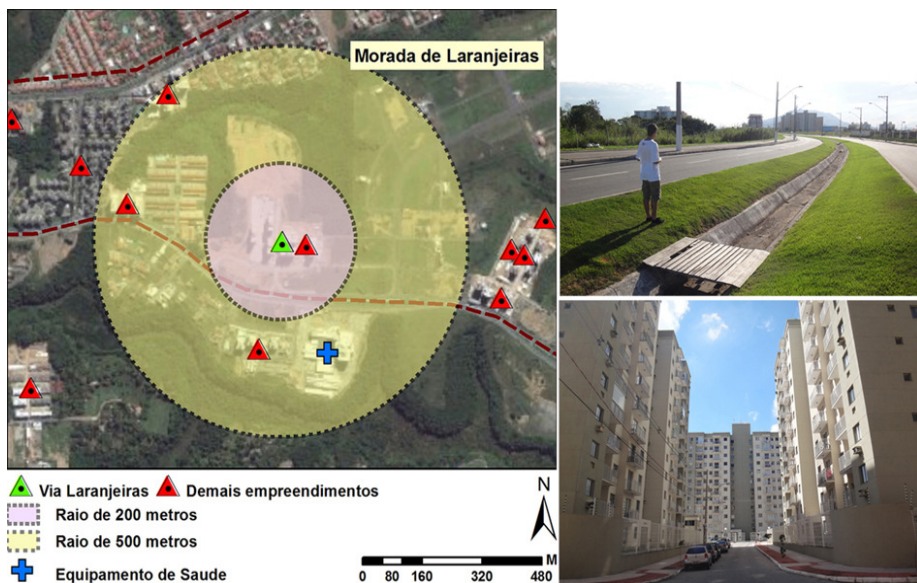


Figura 6 – Localização de Empreendimento residencial em trecho periférico do bairro Morada de Laranjeiras, ausente de vitalidade urbana e serviços básicos cotidianos. Entorno inóspito e vias hostis ao pedestre.

Um aspecto relevante relaciona-se à delicada presença de alguns empreendimentos residenciais no limite de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), sem que exista compatibilidade com as necessidades e demandas habitacionais dessa coletividade vulnerável, condição que reforça as diferenças e a ineficácia da política habitacional do Programa MCMV em contemplar usuários cujas faixas de renda familiar mensal situam-se entre 0 a 3 salários mínimos (Figura 7). A inoperância do Programa e a ausência de empreendimentos voltados para a faixa I reforçam, como afirmam Arantes e Fix (2016), a invisibilidade das classes que mais precisam do subsídio, desviado convenientemente para as classes médias.



Figura 7 – Dualidades dos limites entre ZEIS e condomínios fechados.

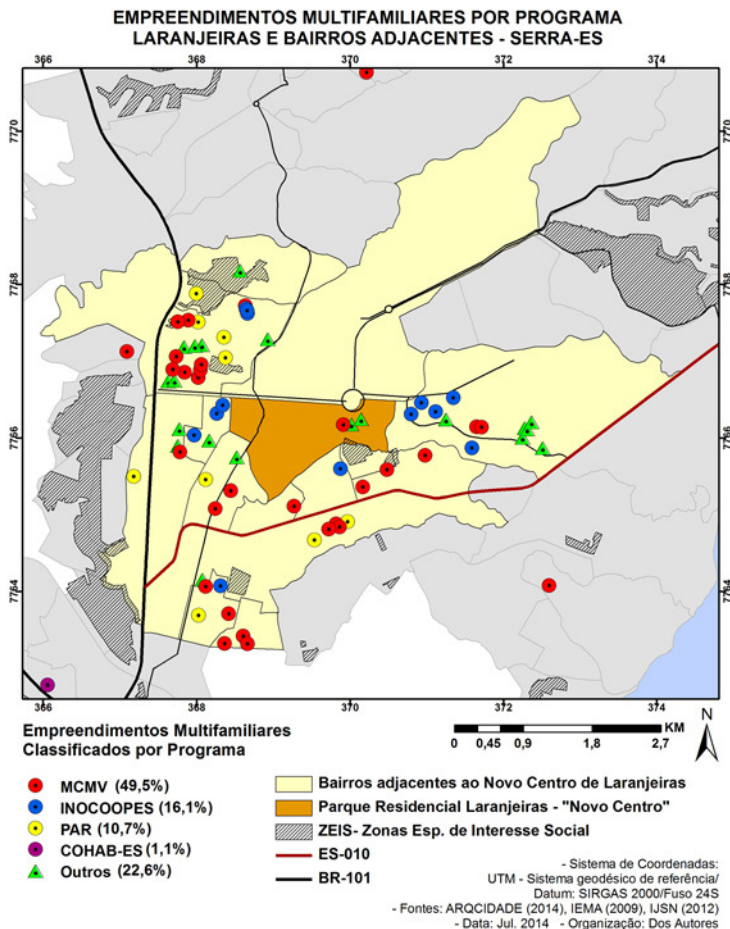


Figura 8 - Empreendimentos residenciais identificados na região central de Serra e bairros adjacentes, classificados por Programa (PMCMV, Programa de Arrendamento Residencial – PAR, INOCOOP-ES e Outros). Fonte: Dos autores.

3.2. Condomínios fechados monofuncionais

Os empreendimentos provenientes do PMCMV replicam, em sua maioria, modelos periféricos de habitação coletiva, nos moldes de condomínios fechados monofuncionais, com multiplicação de inúmeras unidades habitacionais

idênticas, de dimensões exíguas. Como estratégia para minimizar a carência e a autonomia do espaço urbano, os conceitos de segurança, bucolismo, segregação e lazer são explorados como estilo de vida distinto e exclusivo. Conseqüentemente, as feições territoriais ganham ares de confinamento social, qualidade que somada à privatização das atividades de lazer e convívio acabam por avolumar a segregação e esvaziar o espaço público.

Fica evidente os prejuízos à qualidade do espaço urbano e os impactos sociais relativos à multiplicação dos condomínios fechados com uso estritamente residencial no município da Serra. Os novos bairros que se formam carecem de áreas urbanas destinadas ao convívio social e ao uso multifuncional, tais como parques, praças, comércio de pequeno porte e áreas de entretenimento público. Tais demandas se transferem para grandes estabelecimentos de consumo como *shoppings* que, devido à sua própria configuração programática, são fechados em si mesmo e simulam o mito do privilégio social, da satisfação e do bem-estar, baseado apenas na lógica econômica e mercadológica.

Observa-se na maioria dos empreendimentos identificados a desconsideração dos benefícios proporcionados ao meio urbano pela mescla de usos e pela multifuncionalidade. A inexistência de modelos mistos nos novos empreendimentos residenciais, observada no levantamento dos empreendimentos do Programa MCMV revelam um modelo de ocupação do solo monofuncional, que aumenta a sensação de insegurança e prejudica consideravelmente a vitalidade urbana. Dos 84 empreendimentos mapeados a partir dos anos 2000, apenas 4 apresentam o uso misto e todos nesta classificação, que não correspondem ao PMCMV, encontram-se em fase de execução (Figura 9). Dessa forma, a predileção por um modelo de desenvolvimento urbano unívoco representa a antítese do conceito de cidade sustentável, definida por Leite & Awad (2012, p.161) como aquela que “*associa altas densidades de modo qualificado, misturando funções urbanas (habitação, comércio e serviços)*”.

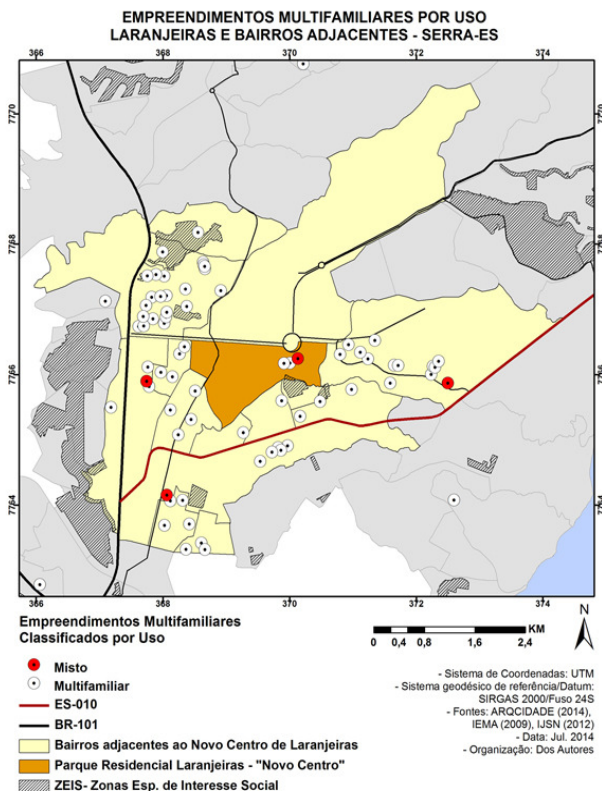


Figura 9 - Empreendimentos residenciais identificados na região central de Serra, classificados por uso. Presença inexpressiva do uso misto. Fonte: Dos autores.

3.3. Porte dos empreendimentos e paisagem inativa

O porte dos condomínios, condição relacionada às dimensões generosa dos lotes, é outro obstáculo decisivo à integração dos empreendimentos na paisagem, sem mencionar as formas de acesso e o tratamento hostil adotado pelo muro perimetral. Uma tendência observada consiste no predomínio de extensos muros opacos que hostilizam o pedestre e prejudicam a vivência urbana nas calçadas (Figura 10). As ruas tornam-se inativas, o que aumenta a sensação de insegurança e desestimula o caminhar, características avessas ao que Gehl (2013, p.06) define

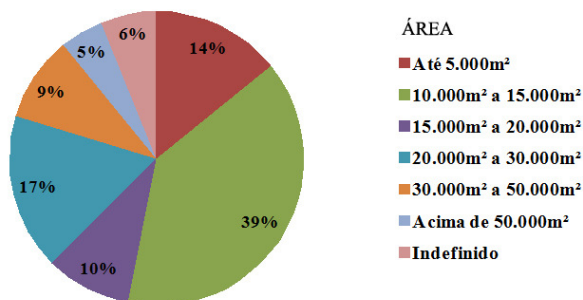
como “*ciudades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis*” pautadas na preocupação com o pedestre e com a vitalidade do espaço urbano. A paisagem predominante ao redor dos condomínios revela-se monótona e inóspita, situação que dificilmente se reverterá, uma vez que não há atualmente um incentivo por parte dos mecanismos de regulação do uso do solo para a utilização multifuncional do espaço urbano.

Outra estratégia aplicada de forma perniciosa pelas incorporadoras e construtoras é a associação de empreendimentos consecutivos na malha urbana, sem interrupções viárias, formando um paredão contínuo de distância prolongada. A sua consequência mais aguda é justamente a negação do entorno, a recusa de participação da vida pública e cívica, da aceitação das diferenças, da vida interiorizada e esterilizada restrita aos seus semelhantes.



Figura 10 – Novos condomínios residenciais multifamiliares do Programa MCMV no Município da Serra: Monofuncionalidade, isolamento por muros, fachadas inativas.

Gráfico 1: Distribuição percentual da área dos lotes, nos condomínios da Serra - ES (A partir dos anos 2000)



A quantidade de blocos presentes nos empreendimentos tem uma relação direta com a fisionomia dos bairros, impactada pela multiplicação de edifícios que replicam uma morfologia idêntica e uniforme, inibindo a particularização e a identidade urbana. Segundo Oliveira Pedro (2013, p.06) essa é uma condição que ameaça à qualidade urbanística dos bairros, que “*carecem de uma identidade própria cuja imagem é idêntica à de outros empreendimentos (imagem urbana determinada pela repetição de um projeto-tipo)*”. Pode-se afirmar que, quanto maior a repetição de blocos, maior o comprometimento da diversidade paisagística do bairro, bem como a evidencia dos contrastes morfológicos dos bairros centrais entre casas e prédios. De maneira geral, há o predomínio de repetição de condomínios constituídos por 4 a 6 blocos, equivalente a 40% dos empreendimentos mapeados. As ocorrências mais numerosas aparecem de forma mais repetitiva em conjuntos populares do Programa PAR (Programa de Arrendamento Residencial), promovido pelo Ministério das Cidades, tendo a CAIXA como agente executor e o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – como financiador, orientado para famílias com renda até seis salários mínimos. Foram identificados nove empreendimentos PAR, com variações de blocos entre 6 a 34 repetições, entretanto, a maioria dos condomínios supera uma dezena de blocos no mesmo lote (Figura 11).

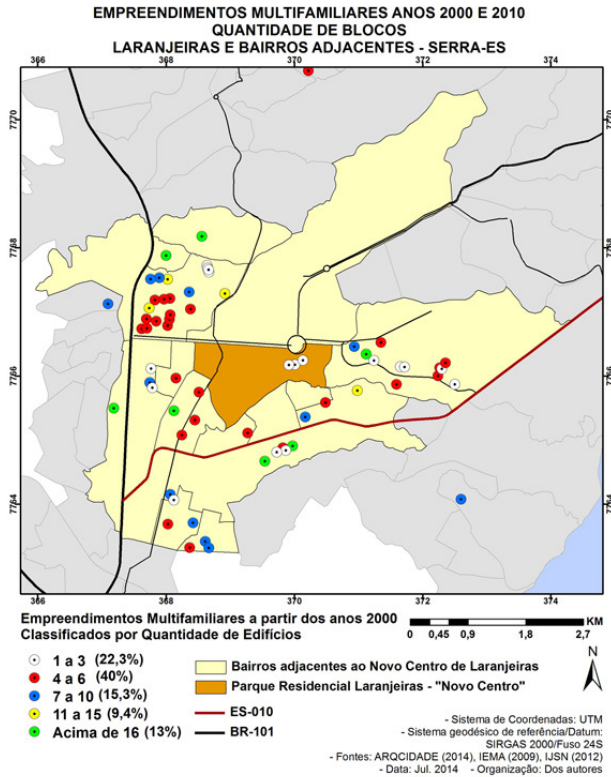
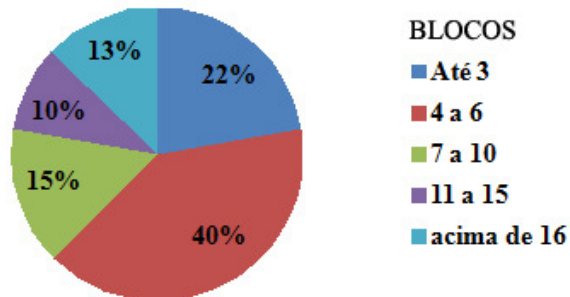


Figura 11 - Empreendimentos residenciais identificados na região central de Serra, classificados conforme categorias de repetição de blocos. Fonte: Dos autores.

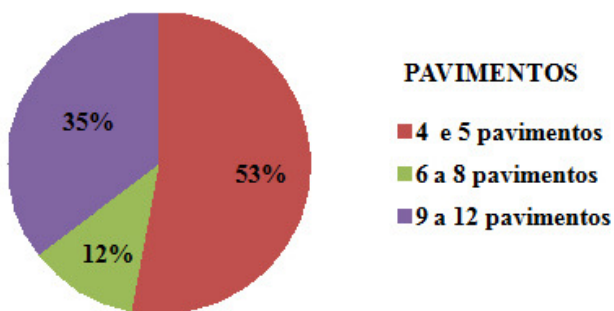
Gráfico 2: Distribuição percentual de blocos residenciais nos condomínios da Serra - ES (A partir dos anos 2000)



3.4. Verticalização x horizontalidade

Quanto às características comuns aos empreendimentos, há uma tendência de equilíbrio entre verticalização e horizontalidade, entretanto, 53% dos empreendimentos possuem entre 4 e 5 pavimentos. Estes exemplares ganharam fôlego no município ao dispensar elevador inclusive para os condomínios de 5 pavimentos, particularidade polêmica e desfavorável, ao destituir o morador de uma acessibilidade mais humana. Alguns desses empreendimentos voltam-se para as faixas de renda intermediária beneficiadas pelo Programa MCMV, enquanto as formulações verticais, com intervalo entre 9 e limite máximo de 12 pavimentos, correspondem a 35% dos empreendimentos, priorizam as classes mais elevadas. Os outros 12% distribuem-se em empreendimentos de 6 a 8 pavimentos.

Gráfico 3: Distribuição percentual de pavimentos, nos condomínios da Serra - ES (a partir dos anos 2000)



4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A identificação e caracterização de 84 empreendimentos residências multifamiliares constituídos através da tipologia de condomínios fechados, implantados na Serra a partir dos anos 2000 aponta tendências que colaboram para o aspecto segregador do espaço urbano: a escala de grande porte com limites rígidos e desconexão com o espaço circundante, a inserção em áreas

de baixa vitalidade, a monofuncionalidade e a conformação de uma paisagem inativa e monótona.

A expansão da atuação do mercado imobiliário residencial multifamiliar no município da Serra potencializado pelos investimentos do programa Minha Casa Minha Vida alterou significativamente a paisagem urbana local. Em uma década, verificou-se um ritmo acelerado na ocupação dos vazios do tecido urbano, porém tal expansão veio acompanhada de uma perda de qualidade do espaço público. Uma vez que o valor da terra impede uma localização próxima ao centro consolidado de Laranjeiras, diversos empreendimentos são implantados em locais de baixa vitalidade urbana, desprovidos de serviços básicos necessários à vida diária do cidadão. A solução encontrada pelo mercado para minimizar esta deficiência revela-se na oferta de condomínios isolados do entorno, criando assim um círculo vicioso: os edifícios se isolam do espaço urbano, inóspito e por sua vez o espaço urbano se torna um espaço de passagem, cercado por muros e vias, ausentes da vitalidade urbana promovida pela diversidade de pessoas, atividades e paisagens.

A forte atuação do mercado imobiliário na conformação do espaço urbano, ainda mais aparente na conformação de novas periferias, alerta para a incapacidade dos instrumentos de regulamentação urbana em atuar na pequena escala, no microplanejamento. São insuficientes na promoção de soluções que colaborem para a qualidade do espaço urbano. Tal cenário repete-se nas grandes cidades brasileiras e estabelece-se no momento uma discussão sobre como garantir a qualidade do espaço urbano nos novos bairros que se desenvolvem através da implantação de novos condomínios residenciais estimulados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente no que se refere aos aspectos relacionados à humanização: multifuncionalidade do espaço urbano, garantia dos percursos essenciais à vida diária, incentivo à caminhada, menor utilização do automóvel, personalização, paisagem ativa.

Uma significativa mudança nesse cenário poderá ocorrer se houverem maiores incentivos nos mecanismos regulamentação de uso do solo, principalmente aqueles relacionados ao uso multifuncional e à permeabilidade espacial da quadra colaborando para a qualidade espacial ao nível dos olhos do pedestre. Exemplos desses incentivos podem ser verificados em algumas estratégias inovadoras recentemente inseridas no novo plano diretor de São Paulo. Tais incentivos podem colaborar para uma transformação na qualidade urbana dos novos bairros provenientes da implantação maciça de novos conjuntos habitacionais e incentivar usos compartilhados nos centros já adensados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação (Parte 1, 2 e 3)**. Website. Disponível em: <<http://passapalavra.info/?p=9445>>. Acesso em julho de 2016.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Centro de Estatística e Informações**. Déficit habitacional municipal no Brasil 2010.
- GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.
- IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em jul. de 2016.
- LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare Marques. **Cidades sustentáveis. Cidades Inteligentes. Desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.
- MAGRIS, Flávio Hertel. **O Programa Minha Casa Minha Vida e a reconfiguração urbana do Município de Serra-ES**. 2013. 214 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, 2013.

OLIVEIRA PEDRO, João Branco. **Programa Minha Casa Minha Vida: Riscos, oportunidades e recomendações para a melhoria da qualidade arquitetônica e urbanística.** 2.º CIHEL - Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono e 1.º CCRSEEL – Congresso Construção e Reabilitação Sustentável de Edifícios no Espaço Lusófono, Lisboa, 2013. Disponível em: <http://www.academia.edu/4868470/Programa_Minha_Casa_Minha_Vida_Riscos_oportunidades_e_recomendacoes_para_a_melhoria_da_qualidade_arquitetonica_e_urbanistica_comunicacao_>. Acesso em agosto de 2016.

SERRA (Município). **Agenda Serra 21: plano estratégico 2001-2027.** Serra: Prefeitura Municipal da Serra, 2008.