

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE GOIÁS**  
**UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE CIÊNCIAS SOCIOECONÔMICAS E HUMANAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM TERRITÓRIOS E**  
**EXPRESSÕES CULTURAIS DO CERRADO**

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM ANÁPOLIS-GO: UMA ANÁLISE DAS**  
**NORMAS, DOS AGENTES URBANOS E DA SUA ESPACIALIZAÇÃO (1930-2019)**

**TALLITA SIADE RAMOS**

**ANÁPOLIS**  
**DEZEMBRO, 2021**

**TALLITA SIADE RAMOS**

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM ANÁPOLIS-GO: UMA ANÁLISE DAS  
NORMAS, DOS AGENTES URBANOS E DA SUA ESPACIALIZAÇÃO (1930-2019)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação TECCER, da Universidade Estadual de Goiás, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestra em Ciências Sociais e Humanidades.

**Linha de pesquisa:** Dinâmicas Territoriais no Cerrado.

**Orientadora:** Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Milena d'Ayala Valva.

**ANÁPOLIS  
DEZEMBRO, 2021**

**TALLITA SIADE RAMOS**

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM ANÁPOLIS-GO: UMA ANÁLISE DAS  
NORMAS, DOS AGENTES URBANOS E DA SUA ESPACIALIZAÇÃO (1930-2019)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação TECCER, da Universidade Estadual de Goiás, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestra em Ciências Sociais e Humanidades.

**Linha de pesquisa:** Dinâmicas Territoriais no Cerrado.

**Orientadora:** Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Milena d'Ayala Valva.

**Banca Examinadora**

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Milena d'Ayala Valva  
(Orientadora/TECCER UEG)

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Janes Socorro da Luz  
(Membro interno/TECCER UEG)

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Angelica de Amorim Romacheli  
(Membro externo/UEG)

---

Prof. Dr. Jean Carlos Vieira Santos  
(Suplente/UEG)

**Anápolis, 20 de dezembro de 2021**

## **AGRADECIMENTOS**

À minha família e amigos, que estiveram ao meu lado a todo momento, e me deram forças para continuar.

À minha querida orientadora, Dr<sup>a</sup> Milena d'Ayala Valva, que me deu todo o suporte necessário para que esse trabalho se tornasse possível.

A todos os professores do TECCER, que me ensinaram tanto durante esse processo.

Aos colegas de turma, por todos os momentos compartilhados.

Enfim, a todas as pessoas que participaram direta ou indiretamente da produção e desenvolvimento deste trabalho. Serei sempre grata.

## RESUMO

Esta pesquisa objetiva analisar, em um percurso histórico, como se deu o processo de verticalização na cidade de Anápolis – GO, bem como reconhecer suas particularidades, a fim de compreender os impactos causados no espaço urbano anapolino. Para tal, inicialmente, fez-se necessária uma investigação dos registros prediais verticalizados junto ao Cadastro Técnico Imobiliário, órgão da Prefeitura Municipal de Anápolis. Estruturada em três capítulos, este estudo buscou, por meio de pesquisa bibliográfica e levantamento de dados, mapear o que denominamos de verticalização no espaço urbano, de maneira a apontar, no primeiro capítulo, dados acerca do planejamento urbano, legislações urbanísticas, agentes e processos, forma urbana, verticalização e cidades médias; no segundo capítulo, visa apresentar a cidade de Anápolis, sendo esta, o espaço urbano delimitado para o desenvolvimento do trabalho, assim, foram evidenciadas, também, as principais transformações e características ocorridas na cidade ao longo dos anos, em consonância com os cinco Planos Diretores existentes e seus responsáveis; por último, no terceiro capítulo, após levantamento histórico, produção de croquis, apontamentos dos agentes e caracterização das principais empresas responsáveis, foi feita a análise identificando os principais pontos preponderantes para a caracterização do processo de verticalização e de transformação do espaço urbano anapolino. Assim, mediante o recorte espacial deste trabalho, comparando tanto as metrópoles e grandes cidades quanto as cidades médias, nota-se que a legislação municipal tem garantido um ritmo menos acelerado ao processo de verticalização em Anápolis. Desse modo, promove uma reflexão voltada para a relevância de mais estudos que abarquem os benefícios ou os malefícios de tal processo.

**Palavras-chave:** Verticalização; Legislação Urbanística; Agentes Urbanos; Forma Urbana; Cidades Médias.

## ABSTRACT

This research aims to analyze, in a historical course, how the verticalization process in the city of Anápolis – GO, as well as recognizing their particularities in order to the impacts caused on urban space anapolino. To this end, it was necessary to investigate the records verticalized building with the Real Estate Technical Registry, organ of the Mucicipality of Anápolis. Structured in three chapters, this study sought, through bibliographic and field research, to map what we call it verticalization in urban space, in order to point out, in the first chapter, data on urban planning, urban legislation, agents and processes, urban, verticalization and medium-size cities. In second chapter, present the city of Anápolis, and this urban space delimited to development of work, thus, were evidenced also, the main transformations and characteristics that have occurred in the city over the years, in line with the five existing and responsible Master Plans. Lastly, in the third chapter, after historical survey, production of sketches, notes of agents and characterization of the main companies responsible, the analysis was made identifying the main preponderant points for the characterization of the process of verticalization and transformation of anapolino urban space. Thus, through the spatial clipping of this work, comparing both the metropolises and large cities as for medium-sized cities, it was noted that municipal legislation has ensured a verticalization process in Anápolis. Thereby promotes a reflection focused on the relevance of further studies that benefits or harms of such a process.

**Keywords:** Verticalization; Urban Legislation; Urban Agents; Urban Form; Medium-sized Cities.

## LISTA DE CROQUIS

<b>Croqui 1:</b> Malha urbana da vila de Santa das Antas em 1904 .....	50
<b>Croqui 2:</b> Estrada Anápolis-Ceres, Indústria Vicunha e primeiros bairros a serem ocupados.....	53
<b>Croqui 3:</b> Principais avenidas – década de 1950 .....	57
<b>Croqui 4:</b> Principais bairros – década de 1970.....	58
<b>Croqui 5:</b> Influência da Base Aérea de Anápolis e Distrito Agroindustrial de Anápolis .....	61
<b>Croqui 6:</b> Principais Centros de Ensino Superior .....	63
<b>Croqui 7:</b> Principais eixos estruturantes – década de 1990 .....	64
<b>Croqui 8:</b> Condomínios fechados de alto padrão .....	66
<b>Croqui 9:</b> Zoneamento e Perímetro Urbano – Plano Diretor de 1985 .....	72
<b>Croqui 10:</b> Zoneamento e Perímetro Urbano – Plano Diretor de 1992 .....	75
<b>Croqui 11:</b> Perímetro Urbano – Plano Diretor de 2006 .....	78
<b>Croqui 12:</b> Perímetro Urbano – Plano Diretor de 2016 .....	81
<b>Croqui 13:</b> Localização das Áreas Ambientais .....	89
<b>Croqui 14:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	98
<b>Croqui 15:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	99
<b>Croqui 16:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	102
<b>Croqui 17:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	104
<b>Croqui 18:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	105
<b>Croqui 19:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	118
<b>Croqui 20:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	129
<b>Croqui 21:</b> Empreendimentos localizados por década de implantação .....	132
<b>Croqui 22:</b> Manchas demonstrando os tipos de verticalização encontrados em Anápolis .....	135
<b>Croqui 23:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	143
<b>Croqui 24:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	148
<b>Croqui 25:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	150
<b>Croqui 26:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	158
<b>Croqui 27:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	160
<b>Croqui 28:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	162

<b>Croqui 29:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	165
<b>Croqui 30:</b> Empreendimentos localizados por número de pavimentos .....	166

## LISTA DE IMAGENS

<b>Imagem 1:</b> Edifício do Hospital Evangélico Goiano – década de 1930 .....	92
<b>Imagem 2:</b> Edifício do Hospital Evangélico Goiano – década de 1930 (ao fundo) ...	92
<b>Imagem 3:</b> Edifício do Hotel Itamaraty – década de 1950 (visto de cima) .....	92
<b>Imagem 4:</b> Edifício do Hotel Itamaraty – década de 1950 .....	92
<b>Imagem 5:</b> Avenida Goiás e ao fundo os edifícios Rio Negro, Marquês de Herval (ao centro) .....	93
<b>Imagem 6:</b> Avenida Goiás e ao fundo os edifícios Rio Negro, Marquês de Herval (ao centro) e Banlavoura (à direita) .....	93
<b>Imagem 7:</b> Edifícios verticais no Centro, vistos a partir da Avenida Brasil (1) .....	94
<b>Imagem 8:</b> Edifícios verticais no Centro, vistos a partir da Avenida Brasil (2) .....	94
<b>Imagem 9:</b> Edifício Frankfurt (à frente) e Residencial Paris (ao lado) .....	95
<b>Imagem 10:</b> Vistas do Parque Ipiranga (1) .....	96
<b>Imagem 11:</b> Vistas do Parque Ipiranga (2) .....	96
<b>Imagem 12:</b> Chácaras Colorado .....	103
<b>Imagem 13:</b> Jardim das Américas .....	103
<b>Imagem 14:</b> Empreendimentos no Jundiaí .....	114
<b>Imagem 15:</b> Empreendimento no Jundiaí .....	115
<b>Imagem 16:</b> Empreendimentos no Jardim das Américas .....	115
<b>Imagem 17:</b> Empreendimentos no Jundiaí .....	115
<b>Imagem 18:</b> Empreendimentos nos bairros Antônio Fernandes e Jardim Alexandrina .....	116
<b>Imagem 19:</b> Empreendimentos nos bairros Maracanã e Cidade Jardim .....	117
<b>Imagem 20:</b> Empreendimentos no bairro Chácaras Colorado .....	119
<b>Imagem 21:</b> Empreendimentos no bairro Vila Formosa e Jibran El Hadj .....	119
<b>Imagem 22:</b> Empreendimentos no bairro Vila Jaiara e Jardim Alexandrina .....	120
<b>Imagem 23:</b> Usos da hierarquia viária .....	131
<b>Imagem 24:</b> Vistas da verticalização no Centro .....	137
<b>Imagem 25:</b> Vistas do bairro Jundiaí .....	141
<b>Imagem 26:</b> Vista dos bairros Jardim Europa (esquerda), Vila Celina e Jundiaí (ambos a direita) .....	141

<b>Imagem 27:</b> Vistas da verticalização no bairro Cidade Jardim (ao fundo) e Maracanã .....	149
<b>Imagem 28:</b> Condomínios Amazonas, Jardins do Éden e Avenida Parque .....	151
<b>Imagem 29:</b> Vista do Condomínio Torres do Mirante – Vila Jaiara.....	156
<b>Imagem 30:</b> Vista do Condomínio São José – Jardim Suíça.....	159
<b>Imagem 31:</b> Vista dos bairros Jibran El Hadj e Setor Sul Jamil Miguel 2ª Etapa....	163
<b>Imagem 32:</b> Vista do Residencial San Gallen – bairro Vale do Sol .....	167

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> Número de empreendimentos por bairro e período em que foram construídos.....	106
<b>Tabela 2:</b> Número de empreendimentos por construtora .....	108
<b>Tabela 3:</b> Número de empreendimentos por construtora .....	110
<b>Tabela 4:</b> Construtoras que atuam em Anápolis.....	111
<b>Tabela 5:</b> Construtoras que atuam em Anápolis.....	113
<b>Tabela 6:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Centro .....	136
<b>Tabela 7:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jundiaí .....	138
<b>Tabela 8:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Celina .....	142
<b>Tabela 9:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Europa.....	142
<b>Tabela 10:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Góis.....	144
<b>Tabela 11:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jussara .....	145
<b>Tabela 12:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Miguel Jorge.....	145
<b>Tabela 13:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Industrial Jundiaí .....	145
<b>Tabela 14:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro JK Nova Capital .....	145
<b>Tabela 15:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro JK Setor Oeste.....	145
<b>Tabela 16:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Santo André .....	146
<b>Tabela 17:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Formosa .....	146
<b>Tabela 18:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Nossa Senhora D'Abadia.....	146
<b>Tabela 19:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Verde .....	146
<b>Tabela 20:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Eldorado.....	146
<b>Tabela 21:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim América .....	147
<b>Tabela 22:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Cidade Universitária	151
<b>Tabela 23:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim das Américas .....	152
<b>Tabela 24:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim das Américas II Etapa.....	152
<b>Tabela 25:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Reverendo Archibald .....	152

<b>Tabela 26:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Alexandrina .	153
<b>Tabela 27:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Bandeirante .	153
<b>Tabela 28:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Antônio Fernandes..	153
<b>Tabela 29:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Araújoville .....	153
<b>Tabela 30:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Boa Vista.....	154
<b>Tabela 31:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Isabel .....	154
<b>Tabela 32:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Isabel II Etapa .....	154
<b>Tabela 33:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Cidade Jardim .....	154
<b>Tabela 34:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Maracanã .....	155
<b>Tabela 35:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Maria de Nazareth.....	155
<b>Tabela 36:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jaiara .....	156
<b>Tabela 37:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jaiara Norte.....	157
<b>Tabela 38:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Itamaraty .....	157
<b>Tabela 39:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Fabril .....	159
<b>Tabela 40:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Suíça .....	159
<b>Tabela 41:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro São Joaquim .....	159
<b>Tabela 42:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Calixtolândia .....	161
<b>Tabela 43:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jibrán El Hadj.....	161
<b>Tabela 44:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Setor Sul Jamil Miguel I e II Etapas .....	161
<b>Tabela 45:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Chácaras Colorado .	163
<b>Tabela 46:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim dos Ipês.....	163
<b>Tabela 47:</b> Empreendimentos verticais localizados no bairro Vale do Sol.....	166
<b>Tabela 48:</b> Empreendimentos em fase de lançamento ou construção .....	170



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	14
<b>CAPÍTULO 1. CIDADE E NORMA: TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO A PARTIR DA CRIAÇÃO DE NORMAS REGULAMENTADORAS</b> .....	19
1.1 O ESPAÇO URBANO NO BRASIL VISTO A PARTIR DO PLANEJAMENTO URBANO .....	19
1.2 A REGULAÇÃO COMO INSTRUMENTO MODIFICADOR DO ESPAÇO URBANO .....	25
1.3 AGENTES, PROCESSOS E GESTÃO PÚBLICA NO BRASIL .....	29
1.4 A NORMA E FORMA URBANA: COMO ESTAMOS PRODUZINDO O ESPAÇO URBANO NO BRASIL? .....	34
1.5 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS .....	39
<b>1.5.1 Verticalização nas cidades médias brasileiras</b> .....	44
<b>CAPÍTULO 2. ANÁLISE DO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE ANÁPOLIS: EVOLUÇÃO URBANA, LEVANTAMENTOS E DISCUSSÕES SOBRE PLANOS DIRETORES, AGENTES E INSTRUMENTOS REGULADORES</b> .....	48
2.1 CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO ANAPOLINO: FORMAS E USOS	48
2.2 PANORAMA REGULATÓRIO URBANÍSTICO – PLANOS DIRETORES APROVADOS (1969, 1985, 1992, 2006 e 2016).....	67
<b>2.2.1 Plano Diretor Físico do Município de Anápolis de 1969 – PD69</b> .....	68
<b>2.2.2 Plano Diretor de Anápolis de 1985 – PD85</b> .....	70
<b>2.2.4 Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis de 2006 – PD06</b> .....	75
<b>2.2.5 Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis de 2016 – PD16</b> .....	78
2.3 AGENTES ENVOLVIDOS E PRINCIPAIS REPERCUSSÕES DOS PLANOS DIRETORES SOBRE O ESPAÇO URBANO DE ANÁPOLIS .....	81

<b>CAPÍTULO 3. VERTICALIZAÇÃO EM ANÁPOLIS: CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO E UMA PERSPECTIVA NORMATIVA.....</b>	<b>91</b>
3.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE .....	91
3.2 AGENTES ENVOLVIDOS NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	107
3.3 ANÁLISE DOS PLANOS DIRETORES APROVADOS (1969, 1985, 1992, 2006 E 2016) – CRESCIMENTO OU RETRAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO? .....	120
3.4 CARTOGRAFIAS DE ANÁPOLIS: PRINCIPAIS CONCENTRAÇÕES DE VERTICALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO E CARACTERIZAÇÃO DAS DIFERENTES FORMAS DE PRODUÇÃO VERTICAL ENCONTRADAS NA CIDADE .....	133
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>168</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>173</b>

## INTRODUÇÃO

A cidade é caracterizada por um conjunto de usos, como comerciais, residenciais, industriais, que definem diferentes áreas, e que acabam por fragmentar o espaço urbano. Contudo, essa segmentação do espaço em partes não isola seus usos, como define Corrêa (1989, p. 7):

o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residências e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques.

Como esses fluxos, processos e funções urbanas apresentam conflitos e complexidades estruturais, é importante que existam formas de se regular o que é produzido, vivenciado e transformado no espaço urbano, para que as cidades não acumulem problemas estruturais crônicos ao longo do tempo.

No Brasil, o território urbano se expande entre 1940 e 1980, momento este em que a população brasileira passa a se concentrar predominantemente nas cidades (SANTOS, 2018). Como a urbanização cresce em um ritmo acelerado, as demandas por serviços e infraestrutura aumentam, e as cidades têm suas áreas urbanas aumentadas de forma desordenada, o que resultou em uma necessidade por normatizações que pudessem nortear o modo de se pensar e planejar o espaço urbano.

Por conseguinte, as legislações urbanísticas ganharam força a partir da implementação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, onde pela primeira vez se tratou sobre as políticas urbanas de uma forma direta e unificada. Desse modo, para que o conteúdo abordado na redação dos artigos em questão pudesse ser colocado em prática, foi elaborada e sancionada em 10 de janeiro de 2001 a Lei nº 10.257, mais conhecida como Estatuto da Cidade.

A presente legislação estabeleceu normas para regular a produção do espaço urbano em qualquer região do território brasileiro, tendo como objetivos principais o

equilíbrio entre as relações sociais, econômicas e ambientais estabelecidos em uma cidade (BRASIL, 2001).

Dentre diversos instrumentos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, o Plano Diretor se destaca como fundamental para assegurar um pleno desenvolvimento do município, conforme mostra os Art. 39 e 40 (BRASIL, 2001, p. 27):

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

Anápolis, município do Estado de Goiás, é considerada uma cidade média, o que, segundo Deus (2004, p. 89-90), se caracteriza pela “sua função, seu grau de polarização, seus equipamentos de serviços e de lazer e o papel que sua estrutura urbana exerce na região recebendo e emitindo externalidades”.

Abrigando uma população estimada de aproximadamente 400 mil habitantes, o município se configura como uma importante localidade dentro do território goiano, sendo o terceiro em população, e o segundo mais importante economicamente, ficando atrás somente da capital do Estado (IBGE, 2019).

Desde sua formação, possui um forte caráter comercial, fazendo o papel de centro distribuidor de produtos e serviços para as cidades vizinhas. Além disso, a localização privilegiada possibilitou a implantação de importantes equipamentos, como o Distrito Agroindustrial de Anápolis (D.A.I.A.) e a Base Aérea de Anápolis. Todos esses fatores trouxeram uma nova caracterização para o espaço urbano ao longo dos anos, com novas formas de se ocupar tanto a malha urbana, como os lotes através das edificações.

Elevada à categoria de cidade em 31 de julho de 1907, Anápolis possui cinco Planos Diretores aprovados, três anteriores à homologação do Estatuto da Cidade, aprovados em 1969, 1985 e 1992, e dois após, em 2006 e 2016 (CASTRO; CASTRO, 2017).

Estes Planos definiram as regras a serem seguidas, normatizando o desenvolvimento do espaço urbano através dos processos que modificam a forma

urbana (e conseqüentemente a dinâmica de funcionamento da cidade), como a expansão urbana, densidade urbana, verticalização, e uso e ocupação do solo.

Em Anápolis, o fenômeno de verticalização surge na cidade em 1935, com a implantação do edifício da sede do Hospital Evangélico Goiano (HEG). Contudo, esse processo só começa a ganhar força a partir da década de 1960, com empreendimentos verticais construídos no Centro, modificando a paisagem urbana através de uma nova forma de ocupação do espaço urbano. A partir daqui o processo de verticalização continua, às vezes com mais ou menos intensidade, até os dias atuais.

Como a verticalização se tornou um processo que influencia na dinâmica de transformação do espaço urbano anapolino, com impactos causados na infraestrutura, na paisagem, na circulação de pessoas, no trânsito, entre outros, foram surgindo questionamentos acerca de como esse processo ocorre na cidade, quais são os principais agentes envolvidos e as legislações que interferem na forma de se construir, e se as mesmas influenciam na escolha dos locais onde serão implantados cada empreendimento.

Para que isso se tornasse viável, foi realizado um levantamento de dados com as informações disponíveis no Cadastro Técnico Imobiliário, órgão da Prefeitura Municipal de Anápolis. Essa pesquisa, que se iniciou em 2019 e foi atravessada em 2020 pela Pandemia de Covid-19, só foi possível por consequência do trabalho da autora como arquiteta e urbanista do Cadastro Técnico Imobiliário, já que em vários momentos durante o ano de 2020, o atendimento ao público foi suspenso.

Para que isso fosse possível, foi realizado um levantamento de dados com as informações disponíveis no Cadastro Técnico Imobiliário, órgão da Prefeitura Municipal de Anápolis.

Primeiro, foram identificados todos os empreendimentos, desde o primeiro edifício construído, que apresentam quatro (04) pavimentos ou mais, considerados pela Prefeitura como edifícios verticalizados. A partir da identificação dos empreendimentos, foram levantados dados como: nome do empreendimento, uso (residencial ou comercial), número de torres, número de pavimentos, quantidade de apartamentos por andar, número de unidades por empreendimento, metragem quadrada dos apartamentos ou salas comerciais, padrão construtivo, bairro, construtora responsável, data da entrega e valores venais das unidades. Todos os

dados foram relacionados em uma planilha para que pudessem ser analisados e identificadas informações como: quais os bairros que mais apresentam edifícios verticais, os anos ou períodos que os bairros mais receberam a implantação de novos empreendimentos, onde se localizam os edifícios mais ou menos altos, em quais bairros se encontram os diferentes tipos de padrão construtivo, entre outros.

As informações sobre as construtoras também foram coletadas e analisadas, identificando as que mais possuem empreendimentos, o padrão das construções que cada uma produziu, qual a frequência de lançamentos, início da atuação em Anápolis, quais são as empresas anapolinas e as que vieram de fora, e o porte das empresas.

Em um segundo momento, as localizações e informações acerca dos empreendimentos foram transcritas em croquis, para melhor visualização do processo de verticalização dentro do espaço urbano de Anápolis. Para isso, foram produzidos dois croquis: um indicando as datas de entrega de cada empreendimento, e outro indicando a quantidade de pavimentos. Os croquis foram divididos em quadrantes para uma melhor visualização das marcações em cada bairro, já que o levantamento abrange a área de praticamente toda a cidade.

Após o levantamento de todas as informações necessárias, a discussão sobre os processos de produção do espaço urbano, com ênfase na verticalização, precisou ser embasada teoricamente, com a busca por autores que falassem sobre o assunto. Por isso, o trabalho foi dividido em três capítulos: o primeiro abordando os aspectos teóricos, necessários para as discussões seguintes, o segundo caracterizando o espaço urbano anapolino, e o terceiro demonstrando o processo de verticalização em Anápolis.

Assim, o primeiro capítulo apresenta um contexto mais teórico, discutindo sobre questões acerca do espaço urbano. Todos os pontos foram abordados para embasar o posterior estudo sobre o espaço urbano de Anápolis e a verticalização. Para isso, foram pesquisados assuntos como planejamento urbano, legislações urbanísticas, agentes e processos, forma urbana, verticalização e cidades médias.

O segundo capítulo tem como intuito a análise e definição do espaço urbano anapolino, apresentando suas principais transformações ao longo dos anos. Em um primeiro momento, foi descrito o histórico da cidade, demonstrando o crescimento tanto econômico quanto urbano, evidenciando suas principais características como: malha urbana, limites físicos, expansão urbana, densidades, entre outros. Após, é

feito um panorama regulatório anapolino, identificando os principais pontos dos Planos Diretores aprovados em 1969, 1985, 1992, 2006 e 2016. Por último, são identificados os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e as principais repercussões dos Planos Diretores sobre a ocupação da cidade durante os anos de suas vigências.

O terceiro capítulo é dividido em quatro pontos-chave: histórico da verticalização em Anápolis, principais agentes responsáveis pelo processo, análise dos Planos Diretores aprovados entre 1969 e 2019, e cartografias da verticalização. O primeiro apresenta o processo desde seu início até 2019, ano final da pesquisa. Aqui, são apresentados os bairros que mais se verticalizaram e os croquis que demonstram o período de entrega de cada empreendimento. Já o segundo descreve os principais agentes responsáveis pela verticalização, apresentando a caracterização das empresas e a importância de cada uma, destacando seus principais objetivos de ocupação do espaço urbano. O terceiro faz uma análise dos pontos-chave encontrados nos Planos Diretores, que influenciaram na forma como o processo de verticalização foi acontecendo na cidade. Por último, a caracterização da verticalização, demonstrada a partir dos croquis e tabelas, que identificou quantos empreendimentos possuem cada bairro e a forma de ocupação sofrida por cada um. Por fim, é importante ressaltar que todos os tópicos relacionados acima foram fundamentais para o fechamento desta pesquisa, caracterizando tanto o processo de ocupação do espaço urbano anapolino, quanto o processo de verticalização ocorrido ao longo dos anos. O interesse em descrever as normas urbanísticas e os agentes urbanos, tem por objetivo evidenciar a fundamental importância de ambos dentro das transformações do espaço urbano.

## **CAPÍTULO 1. CIDADE E NORMA: TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO A PARTIR DA CRIAÇÃO DE NORMAS REGULAMENTADORAS**

O primeiro capítulo apresenta a produção do espaço urbano sob uma ótica definida pelo modelo de planejamento urbano adotado no Brasil. Após, o estudo discorre sobre como as normas urbanísticas foram elaboradas desde o início do século XX, chegando ao atual modelo de produção nas cidades brasileiras.

Como elementos de grande importância para o processo, foram identificados os principais agentes envolvidos (direta e indiretamente) na produção do espaço urbano e elaboração das normas, além das diretrizes urbanísticas mais adotadas e aplicadas pela gestão pública.

Para um melhor entendimento do que são as formas urbanas, foram adotados autores que explicam tal conceito, e estudos que ajudam a identificar determinadas caracterizações do espaço urbano. Sobrepondo o tema, foi investigado como as normas urbanísticas influenciam a produção e transformação do espaço urbano, enfatizando processos como adensamento urbano, expansão urbana e verticalização.

Por último, o processo de verticalização foi utilizado como foco principal de análise para a discussão entre espaço urbano e norma, em função da singularidade de como se desenvolveu nas cidades brasileiras, focando sobretudo nas cidades médias.

### **1.1 O ESPAÇO URBANO NO BRASIL VISTO A PARTIR DO PLANEJAMENTO URBANO**

A cidade, segundo Rodrigues (2008), não é somente uma forma espacial ocupada por construções e pessoas. Mais que isso, é o espaço onde as relações de comércio, serviços, lazer, entre outros, acontece. Percebe-se nela diferentes graus de hierarquias e afinidades, formando um conjunto de usos justapostos e complexos. Assim, é preciso entender que a cidade se encontra em constante mutação, e que diferentes fatores sociais, econômicos, culturais e políticos influenciam essa realidade.

Para Carlos (2007, p. 11), entender a cidade é ponderar sobre suas formas de apropriação em um sentido socioespacial, onde o espaço urbano, local onde a vida

acontece, “apresenta um sentido profundo, pois se revela condição, meio e produto da ação humana – pelo uso – ao longo do tempo”.

Corrêa (1989, p. 11) aponta que a cidade é constituída de um espaço urbano “simultaneamente fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de luta – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”.

Como esses fluxos, processos e funções urbanas apresentam conflitos e complexidades estruturais, é importante que existam formas de organizar o que é produzido, vivenciado e transformado no espaço urbano.

Foi a partir desta perspectiva, conforme destaca Santos (2012, p. 55), que o planejamento urbano surgiu:

[...] como um instrumento de política para enfrentar as transformações sociais, políticas e econômicas derivadas da emergência da sociedade de base urbano-industrial. A crescente urbanização da população e o significativo crescimento demográfico de algumas cidades tornaram necessários políticas públicas de controle dos usos do solo urbano, programas habitacionais e demais infra-estruturas urbanísticas.

Assim, com o crescimento expressivo das cidades no final do século XIX e início do século XX, foi preciso que o Estado implantasse políticas públicas através de um planejamento urbano baseado em reformas urbanas, para solucionar problemas em diferentes áreas. Contudo, as primeiras iniciativas, acabaram por destruir grandes espaços nas cidades, como é o caso de Paris entre meados de 1850 e 1880, que viu vários de seus quarteirões demolidos para a implantação de um novo desenho urbano, com ruas mais largas e bulevares, e o Rio de Janeiro no início do século XX, que através de uma política sanitária, seguindo o modelos francês, demoliu os cortiços construídos no centro da cidade, com o intuito de construir novos prédios com iluminação e ventilação adequadas. É importante destacar que nos dois casos citados, a população que ali residia acabou sendo deslocada para bairros bem mais afastados, em função de uma valorização da terra urbana nas áreas que sofreram intervenção (SANTOS, 2012).

Com o crescimento da industrialização e o aumento da população urbana que passou a ocupar as cidades em busca de novas oportunidades de emprego, especialmente após as grandes guerras mundiais, o foco do planejamento passou a ser a procura por soluções que pudessem garantir um melhor ordenamento do uso do

solo urbano, já que as cidades precisavam cada vez mais expandir seu território para suprir a demanda de um contingente populacional crescente (SANTOS, 2012).

Na busca por uma racionalização no planejamento, a partir da década de 1940, a divisão da cidade em regiões distintas seguiu principalmente um zoneamento do solo urbano baseado no urbanismo modernista, que propunha um zoneamento que incorporasse as quatro funções básicas do ser humano: habitar, trabalhar, circular e lazer (MONTE-MOR, 2006).

A partir de uma demanda por uma racionalização no planejamento, a partir da década de 1940, a divisão da cidade em regiões distintas seguiu principalmente um zoneamento do solo urbano baseado no urbanismo modernista, que propunha pensar o espaço urbano considerando as quatro funções básicas do ser humano: habitar, trabalhar, circular e lazer (MONTE-MOR, 2006). Essa visão da cidade e seu planejamento tem raiz nas discussões promovidas pelos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), com grande repercussão em diferentes contextos mundiais.

As cidades brasileiras absorveram essa discussão e passaram a ser produzidas e reproduzidas a partir de um planejamento urbano tecnocrático, que enxergava o espaço urbano como território isento de conflitos e relações de poder. Vale lembrar que com a criação de instrumentos urbanísticos a partir do início do século XX, desprovidos de um caráter político, por profissionais técnicos, acabou abrindo precedentes para que as classes mais favorecidas utilizassem esses mecanismos a seu favor, como afirma Monte-Mor (2006, p. 10):

a criação de comissões e/ou órgãos técnicos de planejamento local respondiam ao caráter supostamente isento e independente face aos interesses específicos, mascarando de fato o processo de despolitização que se impôs à cidade e à sua expansão, subordinando-a cada vez mais às necessidades das várias frações do capital e das classes dominantes.

O mesmo autor ainda toma o projeto e construção da cidade de Brasília no final da década de 1950 como exemplo para retratar o distanciamento existente entre os problemas alcançados pelo planejamento urbano, e os reais problemas encontrados nas cidades. Para ele, somente os grandes projetos públicos, como a construção de uma nova cidade, recebiam uma verdadeira atenção do Estado em relação a produção do espaço urbano, transformando o planejamento urbano daquela época

em um artigo considerado “de luxo” (MONTE-MOR, 2006). Somente alguns pequenos grupos localizados em algumas cidades brasileiras discutiam o espaço urbano juntamente com algumas preocupações sociais e econômicas existentes nas cidades.

Grupos acadêmicos, como o Cepeu – Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos, da Universidade de São Paulo, e instituições nascidas no contexto dos municípios, como o IBAM–Instituto Brasileiro de Administração Municipal, já vinham desenvolvendo estudos e pesquisas sobre as cidades de forma articulada às questões sociais, políticas e administrativas locais. No Rio Grande do Sul, uma visão ampliada da problemática municipal surgiu, em Porto Alegre, na Secretaria de Governo do Estado, que produziu dez planos diretores entre 1939 e 1945 (SERFHAU, 1971). Ainda que restritos a propostas sobre os aspectos físico-urbanísticos, os planos diretores incorporaram preocupações econômicas e administrativas relativas ao planejamento e à implantação das ações propostas (MONTE-MOR, 2006, p. 12).

Até meados de 1960, época em que ocorreu a instituição do golpe militar de 1964, o planejamento urbano ainda tinha como foco principal a questão habitacional, o que levou o Banco Nacional de Habitação (BNH) a investir em novos projetos para os espaços urbanos juntamente com a construção de novas habitações. Contudo, a população de menor renda não podia pagar o custo da moradia, e muito menos arcar com toda a infraestrutura construída para urbanizar novas regiões da cidade, obrigando o Estado a reavaliar o programa (MONTE-MOR, 2006).

Após esse momento, entre as décadas de 1960 e 1970, os investimentos públicos federais, voltados a produção e transformação do espaço urbano, se concentraram nas cidades brasileiras ligadas a produção e escoamento de bens principalmente duráveis, que se localizavam principalmente na região sudeste do país. Aqui, a produção do espaço urbano era regida principalmente por uma lógica que, segundo Somekh (2014, p. 41), representa o conceito de cidade para os marxistas, onde “a cidade é o resultado da concentração da força de trabalho e do capital. Suas transformações socio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação do capital”, o que pode justificar a concentração de investimentos apenas nas cidades onde mercado e produção industrial eram estrategicamente viáveis e rentáveis. Em função dessa visão apenas econômica das cidades, houve um aumento considerável das periferias no espaço urbano.

Foi somente após o enfraquecimento do regime militar, entre o final de 1970 e início de 1980, que movimentos sociais passaram a lutar por uma reforma urbana no Brasil, utilizando como base discussões e debates originados nos anos de 1960. A revolta de boa parte da população brasileira com o Estado surgiu porque o planejamento urbano, através de regulamentações urbanísticas excludentes (já que aos olhos da legalidade, muitas regiões não existiam por serem objetos de invasões), não assistia aos mais pobres, que geralmente ocupavam as periferias das cidades. Essa realidade, acabou gerando um padrão de segregação recorrente no espaço urbano das cidades brasileiras, definido por Villaça (2001, p. 143) como “centro x periferia”, onde: “O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão”.

Lefebvre, em seu livro *A revolução urbana*, afirma que:

a realização da sociedade urbana exige uma planificação orientada para as necessidades sociais, as necessidades da sociedade urbana. Ela necessita de uma ciência da cidade (das relações e correlações na vida urbana). Necessárias, estas condições não bastam. Uma força social e política capaz de operar esses meios (que não são mais do que meios) é igualmente indispensável (1999, p. 138).

O pensamento de Lefebvre remete à ideia de que o planejamento urbano deve ser orientado por políticas públicas que supram as necessidades de toda a sociedade urbana, não somente de alguns grupos específicos. Foi em busca dessa politização do espaço urbano que esses movimentos sociais emergiram no Brasil, chegando a inserção – através da Emenda Popular da Reforma Urbana – de dois artigos (182 e 183) na Constituição Federal de 1988, que serviram como base para a criação do Estatuto da Cidade (Lei nº10.257) em 2001, e uma uniformização das políticas públicas urbanas em todo o território brasileiro.

Esse marco regulatório deveria nortear o planejamento urbano, já que a população urbana já havia superado a rural em vários Estados, como demonstra Santos (2018, p. 129):

já em 1990, as estimativas admitiam que todos os Estados das regiões sudeste, sul e centro-oeste, exceto Mato Grosso, teriam população

urbana superior a 70%. Seis desses onze Estados – Rio de Janeiro, São Paulo, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Espírito Santo – apareceriam com índice de urbanização mais elevado que o país, sobretudo São Paulo com 92% e Rio de Janeiro com 94%, enquanto Goiás se avizinha do índice nacional.

Um dos principais focos da redemocratização do espaço urbano foi a participação de novos atores (dentre eles, arquitetos, engenheiros, advogados, economistas), juntamente com os representantes da gestão urbana, nas definições das políticas urbanísticas, especialmente no âmbito municipal, que recebeu maior autonomia para decidir como iriam conduzir o planejamento urbano (CYMBALISTA, 2006).

Posto isto, o Estatuto da Cidade (2001), em seu artigo 2º, inciso II, definiu que a gestão urbana deve ser “democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”.

Contudo, o que se percebe atualmente é que, mesmo com todo o aparato regulatório urbanístico construído a partir da Constituição Federal de 1988, ainda sim existe nas cidades um abismo entre as classes sociais que a gestão pública não consegue (ou não quer) controlar. Como define Maricato (2000, p. 147):

nunca é demais repetir que não é por falta de planos e nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras crescem de modo predatório. Um abundante aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil - rigorosas leis de zoneamento, exigente legislação de parcelamento do solo, detalhados códigos de edificações são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei. A ineficácia dessa legislação é, de fato, apenas aparente, pois constitui um instrumento fundamental para o exercício arbitrário do poder além de favorecer pequenos interesses corporativos.

O espaço urbano atual, portanto, está intrinsecamente ligado à lógica imobiliária, que entende a cidade como mercadoria. Esse mercado imobiliário atingiu um lugar de poder dentro das discussões e aprovações de leis municipais urbanísticas, pressionando a gestão urbana a garantir o que lhes interessa. Assim,

tais leis se tornam produtos de uma profunda desigualdade política, econômica e social demarcada no espaço urbano das principais cidades brasileiras (VILLAÇA, 2012).

## 1.2 A REGULAÇÃO COMO INSTRUMENTO MODIFICADOR DO ESPAÇO URBANO

A legislação urbanística é um importante mecanismo para se avaliar como ocorre a produção e reprodução do espaço urbano nas cidades. Como observa Silveira Júnior (2016, p. 21), “Mais além do que produzir formas de apropriação do espaço, permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como marco delimitador de fronteiras do poder”.

É através da legislação urbanística que o planejamento urbano atual exerce suas funções, definindo e controlando o uso e ocupação do espaço urbano a partir de estratégias de desenvolvimento estabelecidas pela gestão urbana e demais agentes envolvidos (SANTOS, 2012).

O uso de regulações como forma de padronizar os parâmetros técnicos a serem utilizados, ambicionando uma maior qualidade da produção do espaço urbano no Brasil, ganha força a partir das intervenções urbanísticas embelezadoras e higienizadoras adotadas principalmente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, entre o final do século XIX e início do XX (ROLNIK, 2000).

Já na primeira parte do governo Vargas (1930–1945), a produção de legislações urbanísticas afim de regular o crescimento urbano e promover o aumento de moradias, passou a ser o foco do Estado, que buscava assim garantir um planejamento urbano mais sólido e homogêneo (SANTOS, 2012).

A lei de zoneamento, por exemplo, se tornou um dos principais instrumentos urbanísticos utilizados para auxiliar as políticas públicas, estabelecendo parâmetros distintos para cada zona delimitada da cidade. Vale aqui ressaltar, como afirma Rolnik (2000, p. 04), que o zoneamento – primeira forma de planejamento urbano a ser difundido no Brasil – pode ser entendido como:

[...] a divisão do conjunto do território urbanizado (ou a ser urbanizado) em zonas diferenciadas, para as quais são aplicados parâmetros de uso e ocupação específicos. Essa estratégia baseia-se na ideia da definição de um modelo de cidade ideal, traduzido em índices como taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, tamanhos

mínimos de lotes, etc. – modelo que parte do pressuposto de que a maior parte da sociedade possui meios para alcançar esses padrões, o que ocorre nos países centrais de onde veio a teoria do zoneamento, mas é impensável nos países periféricos.

Contudo, a adoção de padrões estritamente técnicos gerou legislações que consideravam apenas a cidade formal e legal, o que significa afirmar que tais normas aplicadas na produção do espaço, definiam a cidade como um objeto de caráter apenas técnico, apresentando um desenvolvimento linear, livre das tensões que existem em uma sociedade desigual, como a luta pelo acesso à moradia, transporte, infraestrutura, saneamento básico, etc.

Com a população brasileira se tornando cada vez mais urbana, e o mercado imobiliário empurrando as classes mais pobres para os territórios chamados “informais”, ou seja, aqueles espaços dentro da cidade que não são reconhecidos e nem mesmo assistidos pelas políticas públicas, a legislação vigente passou a favorecer apenas uma parcela da população já beneficiada (SANTOS, 2012). É importante destacar que durante a década de 1970, muitos planos foram produzidos. Contudo, “na vida cotidiana das cidades o planejamento se explicitava apenas sob a forma de zoneamento, ficando os ambiciosos planos quase sempre na gaveta dos órgãos públicos” (ROLNIK, 2000, p. 4).

Como já citado anteriormente, foi somente a partir do final dos anos 1970 que os movimentos sociais passaram a ganhar força, questionando principalmente a forma como o planejamento urbano havia produzido o espaço urbano brasileiro até aquele momento. Foi utilizando de argumentos que demonstravam a real (e não a ideal) situação das cidades brasileiras, que os movimentos sociais urbanos passaram a reivindicar normativas urbanísticas que abrangessem todo o território urbano, e não mais somente o formal, legal, favorecido por instrumentos tendenciosos, e elaborados por agentes que não representavam a população mais pobre (ROLNIK, 2000).

Como destaca Santos (2012, p. 15):

o reconhecimento do aumento das desigualdades intraurbanas tornou a luta pelo acesso à cidade um importante movimento de reconhecimento da cidadania dessa população vulnerável, suscitando no Brasil o movimento pela reforma urbana. Esse movimento conseguiu, através de emenda popular, introduzir dois artigos na Constituição Federal de 1988 (Artigos 182 e 183), inserindo inovações jurídicas que levassem ao tratamento da cidade como um bem público,

cuja gestão deveria estar submetida ao interesse coletivo, garantido ainda o direito à participação popular nessa gestão.

No final da década de 1980, algumas cidades desenvolveram planos diretores já sob os moldes de um novo pensamento urbano. Os processos de produção e aprovação das normas urbanísticas se tornam mais claros e com etapas bem definidas, passando pela “formulação de instrumentos urbanísticos, sua aprovação na Câmara Municipal, sua aplicação conforme os objetivos originais, sua fiscalização e revisão periódica” (ROLNIK, 2000, p. 8).

Já em 1990, com o intuito de regulamentar o que foi definido no capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988, passou a ser votado no Congresso um Projeto de Lei, o PL 5.788/90, cujo processo de debate e modificações levou cerca de dez anos para ser aprovado, terminando na promulgação da Lei nº 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade (CYMBALISTA, 2006), como citado anteriormente, cujo um dos objetivos principais está a busca por um equilíbrio entre as relações sociais, econômicas e ambientais estabelecidos em uma cidade.

Essa mesma lei elegeu o Plano Diretor como principal instrumento urbanístico a ser usado para orientar o planejamento urbano municipal, e ainda criou ou normatizou outros instrumentos que deveriam ser aplicados nas legislações, com o intuito de desenvolver a função social das cidades e da propriedade urbana.

Assim, muitos dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade foram formulados para tentar diminuir o crescimento contínuo da cidade informal, e minimizar a ação do mercado imobiliário sobre áreas que poderiam garantir à população excluída da cidade legal, o direito à posse da terra.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), por exemplo, são áreas desocupadas da cidade, os chamados vazios urbanos, que podem ser demarcadas no zoneamento da cidade com o intuito de serem construídas, prioritariamente, habitações para a população de baixa renda. Esse instrumento, dependendo da forma como é usado, pode: garantir a essa população o acesso à moradia em regiões mais próximas ao centro da cidade providas de infraestrutura urbana consolidada, estabelecer uma função social para áreas que estavam subutilizadas, e ainda frear o processo de expansão urbana que favorece prioritariamente os agentes urbanos ligados ao mercado imobiliário.

Outro importante instrumento urbanístico que pode ajudar a controlar a forma de ocupação da cidade é a Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou mais conhecido em algumas cidades como solo criado, que define as áreas que podem ser mais ou menos adensadas em função das características apresentadas, sobretudo a qualidade da infraestrutura urbana. Essencialmente, é limitado um potencial construtivo básico para toda a cidade, e o que for construído acima desse expoente, deverá ser onerado, seja através de taxas, ou através de medidas mitigadoras fixadas pelo órgão responsável.

No que diz respeito a medidas para coibir a especulação imobiliária, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e o IPTU progressivo podem ser aplicados “como forma de coibir e limitar o engessamento de lotes com potencial construtivo em áreas nobres ou em processo de expansão imobiliária, aguardando atingir um valor de mercado ainda mais alto para ser explorado ao máximo” (SILVEIRA JÚNIOR, 2016, p. 26). Estes instrumentos foram pensados para seguir uma ordem sucessiva: na primeira etapa (PEUC) notifica-se o proprietário a dar um uso para sua área, caso não seja cumprida a exigência, passa-se à segunda etapa (IPTU progressivo), onde o valor da alíquota cobrada pode ser aumentado durante os cinco anos seguintes, e se após esse momento, o proprietário ainda não tiver dado uma função social para o imóvel, os órgãos competentes poderão desapropriá-lo.

Visando um controle das atividades consideradas de impacto tanto para a população, quanto para o meio ambiente, é que foram regulamentados os instrumentos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). O primeiro é destinado a empreendimentos passíveis de causar transtornos à população que mora em seu entorno, caso sejam implantados. Assim, para a devida aprovação e liberação de construção, é necessário que sejam, no mínimo, avaliados os quesitos: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (BRASIL, 2001). Já o EIA é direcionado ao empreendimento que possa causar degradações ambientais tanto na área a ser implantado, como em seu entorno, e deverá atender aos requisitos ambientais determinados por legislações municipais.

Além dos citados anteriormente, ainda é possível destacar como instrumentos que podem fazer parte da estrutura normativa dos Planos Diretores, as Operações Urbanas Consorciadas, Regularização Fundiária, Zoneamento Ambiental, Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano, Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Direito de Superfície, Direito de Preempção, Transferência do Direito de Construir.

Diante do exposto, é importante ressaltar que o Estatuto da Cidade regulamentou tais instrumentos como descritos anteriormente, porém cabe aos municípios determinar como e quais serão previstos no Plano Diretor, devendo haver “uma revisão permanente para ajustes ou adequações, que acompanhe a dinâmica de produção e reprodução da cidade” (ROLNIK, 2000, p. 6-7), e que tenha a participação da população em todas as etapas, inclusive no monitoramento da aplicação do Plano. Fora isso, as legislações urbanísticas continuarão a refletir no espaço urbano o interesse de uma minoria já qualificada.

### 1.3 AGENTES, PROCESSOS E GESTÃO PÚBLICA NO BRASIL

A produção do espaço e seus meios de apropriação refletem o próprio ato de produção da vida, que de acordo com Carlos (2019, p. 63), resulta em uma afirmação do “espaço como condição, meio e produto da reprodução social: produto resultante da história da humanidade, reproduzindo-se ao longo do tempo histórico e em cada momento da história, em função das estratégias e virtualidades contidas de cada sociedade”.

Corrêa (2019, p. 43) demonstra que a produção do espaço urbano não é resultado de um mercado equilibrado, um Estado justo e um capital livre de influências dos mais poderosos, mas sim, “da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.

Vasconcelos (2019, p. 79) ainda aponta que a cidade capitalista e seus processos de reprodução do capital só existem por causa da realização de uma série de funções. Por sua vez, cada função é caracterizada como uma relação social, que só é possível através da ação de “agentes concretos”.

Assim, o espaço urbano é constituído por agentes que produzem e reproduzem funções urbanas a partir de suas perspectivas sociais e culturais. Dentro de uma sociedade, é possível encontrar diferentes agentes exercendo funções urbanas que representam o conjunto de classes sociais constituinte e que levam a processos de modificação da forma urbana. Como aborda Corrêa (1989, p. 11):

[...] a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

São agentes consumidores de espaço, e apresentam ações concretas na prática de reinventar a cidade, contudo, limitados por aspectos legais que regulam suas atuações, mas não neutralizam o grau de dominância exercido por cada um.

Segundo Corrêa (1989, p. 12), os agentes sociais podem ser divididos em cinco categorias: “os proprietários dos meios de produção” (sobretudo os grandes industriais), “os proprietários fundiários”, “os promotores imobiliários”, “o Estado” e, por fim, “os grupos sociais excluídos”.

Os proprietários dos meios de produção são os grandes consumidores de espaço urbano, já que precisam de extensas áreas para a instalação de suas atividades, e que garantam uma otimização da logística de escoamento de produtos e matéria-prima para a produção.

Os proprietários fundiários detêm o poder sobre a terra urbana privada, influenciando o aumento ou diminuição do valor de determinadas áreas na cidade. Esses agentes são, por vezes, os principais responsáveis pela expansão do perímetro urbano e mudanças em legislações urbanísticas, já que pressionam o Estado a fazê-las em busca de uma valorização do preço de suas terras. Para eles, não importa o uso da terra, mas sim, o seu valor monetário ou de troca. É por esse motivo que, em certas situações, os proprietários fundiários podem ser caracterizados também como promotores imobiliários, que são os agentes sociais responsáveis por movimentar o mercado imobiliário.

Dessa forma, os promotores imobiliários são responsáveis por transformar as terras urbanas em mercadoria e, por este motivo, podem atuar como incorporadores,

financiadores, avaliadores técnicos, construtores, corretores. Vasconcelos (2019, p. 78) destaca que:

o promotor é o gerente ou administrador da sociedade de construção e executor ou vendedor da mesma. Ele aparece como mestre de obra, ou seja, como prestador de serviços, sendo juridicamente distinto dos financiadores da operação [...]. As funções dos promotores seriam as de promoção, de estudo técnico, de construção e de comercialização.

Estes agentes, por apresentarem múltiplas funções, permeiam por diferentes mercados, como o de comercialização do solo urbano, de capitais e o habitacional (VASCONCELOS, 2019). Por priorizarem áreas com melhor infraestrutura e mais valorizadas, os promotores imobiliários acabam ajudando na valorização de certos bairros em detrimento de outros menos atrativos.

Por todas essas atuações e atividades, os promotores imobiliários, juntamente com os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários, se tornaram os maiores reivindicadores de soluções perante as tomadas de decisões do Estado, especialmente as que remetem à produção de legislações urbanísticas e implantação de serviços públicos.

O Estado é o agente que permeia entre as discussões políticas, econômicas e sociais envolvendo o espaço urbano, e ainda se relaciona com os diferentes agentes sociais presentes na cidade. Em algumas situações, o próprio Estado pode atuar da mesma forma que outros agentes, como promotor imobiliário e proprietário fundiário. Ao mesmo tempo, deve regular os usos e ocupações do solo urbano, garantindo uma dinâmica socioespacial efetiva. Segundo Corrêa (2019, p. 45), o Estado pode atuar em diferentes perspectivas, como:

- Estabelecer o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço.
- Taxar a propriedade fundiária, edificações, uso da terra e atividades produtivas; diferenciais espaciais dessa taxa são refletidos e condicionam a diferenciação sócio-espacial no espaço urbano.
- Produzir as condições de produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário, assim como o próprio espaço físico da cidade, por meio de obras de drenagem, desmonte e aterramento; a cidade do Rio de Janeiro fornece exemplos contundentes dessa ação.
- Controlar o mercado fundiário, tornando-se, sob certas condições, proprietário de glebas que poderão ser permutadas com outros agentes sociais.

- Tornar-se promotor imobiliário, investindo na produção de imóveis residenciais em determinados locais do espaço intra-urbano para determinados grupos sociais; esta ação tende, via de regra, a reforçar a diferenciação interna da cidade no que diz respeito à segregação residencial.
- Tornar-se produtor industrial, interferindo assim na produção do espaço por meio da implantação de unidades fabris e dos impactos, em outras áreas, próximas ou longínquas, de suas instalações industriais: conjuntos habitacionais, loteamentos populares e favelas são criadas, em parte, em decorrência das indústrias do Estado; a ação do Estado interfere, assim, tanto na divisão econômica do espaço como na divisão social do espaço da cidade.

Vale ressaltar que o Estado está dividido em três esferas – federal, estadual e municipal –, e para cada uma existe um grau de pressão da sociedade, sendo a última a mais suscetível aos interesses das classes e setores dominantes (CORRÊA, 1989).

Por último, mas não menos importante, estão os grupos sociais excluídos, que são os maiores afetados pelo jogo de interesses criado entre certos agentes e o Estado, na produção do espaço urbano. Esses grupos excluídos sofrem com a precariedade dos empregos, das moradias, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos para os quais são encaminhados (ou empurrados).

O direito à moradia, por exemplo, é por vezes negligenciado pelo Estado, o que obriga a parte excluída da população a procurar meios informais de se habitar, produzindo o que Corrêa (2019, p. 47) chama de “espaço vernacular”. O mesmo autor (1989, p. 30) ainda demonstra que “é na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos se tornam, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito de outros agentes”.

Como citado anteriormente, a ação dos agentes sociais (agora devidamente caracterizados) resultam nas relações sociais que, por sua vez, se efetivam em processos de reprodução do espaço urbano em diferentes dimensões (CARLOS, 2019).

Ainda segundo Carlos (2019, p. 70), para que os processos de produção do espaço sejam bem conceituados, é preciso “a justaposição de vários níveis da realidade como momentos diferenciados da reprodução geral da sociedade, isto é, o da dominação política, o da acumulação do capital e o da realização da vida humana”.

Para exemplificar os agentes que participam dessa produção e reprodução do espaço urbano, é possível citar os bancos, empreiteiras, fábricas têxteis, indústrias automobilísticas, entre outros.

Corrêa ressalta que (1989, p. 36) os processos sociais na cidade podem ser caracterizados a partir de processos espaciais, resultantes da atuação de diferentes agentes, que deslocam atividades e a população ao longo do tempo. Esses processos espaciais são “responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista”, e podem ser divididos em: centralização, descentralização, coesão, segregação e inércia, brevemente descritos abaixo.

A centralização consiste na demarcação da Área Central como principal elemento estruturador da cidade, onde se concentram atividades comerciais, serviços, terminais de transporte público, entre outros, fazendo com que toda a cidade, e até povoações próximas, dependam dele.

Já a descentralização vem de uma demanda que aparece em função da centralização, que transforma a Área Central em um espaço urbano saturado, com altos valores de terra, congestionamentos constantes, e uma alta concentração de concorrentes para as diferentes atividades exercidas.

Dentro do espaço urbano, a coesão consiste em áreas que apresentam uma concentração, de certa atividade especializada, como, por exemplo, lojas de materiais para construção, ou lojas atacadistas de vestuário.

A segregação está ligada principalmente ao morar, onde áreas residenciais se tornam espaços demarcados por classes, ou seja, quem vive melhor e em uma localização mais acessível da cidade, é quem detém um poder aquisitivo maior.

O último processo a ser abordado é a inércia, que caracteriza a localização de usos em determinadas áreas que não são mais justificáveis, mas que por algum motivo, como o alto custo de transferência, se cristalizam no espaço urbano.

Por resultarem em uma distribuição espacial da cidade, os processos citados acima devem ser percebidos e entendidos pela gestão pública, que, como demonstram Acioly e Davidson (1998, p. 75):

pode ser definida como um conjunto de instrumentos, atividades, tarefas e funções que visam a assegurar o bom funcionamento de uma cidade. Ela visa a garantir não somente a administração da cidade, como também a oferta dos serviços urbanos básicos e necessários para que a população e os vários agentes privados, públicos e

comunitários, muitas vezes com interesses diametralmente opostos, possam desenvolver e maximizar suas vocações de forma harmoniosa.

Cabe a gestão pública, portanto, se apropriar da leitura do espaço urbano, entendendo as relações sociais que estão por trás dos processos espaciais resultantes, para se chegar a uma construção eficiente do espaço urbano.

Contudo, a gestão pública como é viabilizada no Brasil, parece ver a cidade por uma espécie de “visão de sobrevoos”, que como afirma Souza (2019, p. 150-151) privilegia “um olhar sobre as sociedades e seus espaços ‘do alto’ e ‘de longe’”, em muitos casos propondo soluções que consideram apenas a organização espacial, sem aprofundar nas relações sociais que ali existem.

#### 1.4 A NORMA E FORMA URBANA: COMO ESTAMOS PRODUZINDO O ESPAÇO URBANO NO BRASIL?

Lefebvre, em seu livro *O direito à cidade*, aponta que:

as necessidades sociais têm um fundamento antropológico; opostas e complementares, compreendem a necessidade de segurança e a de abertura, a necessidade de certeza e a necessidade de aventura, a da organização do trabalho e a do jogo, as necessidades de previsibilidade e do imprevisto, de unidade e de diferença, de isolamento e de encontro, de trocas e de investimentos, de independência (e mesmo de solidão) e de comunicação, de imediatividade e de perspectiva a longo prazo. [...] A essas necessidades antropológicas socialmente elaboradas (isto é, ora separadas, ora reunidas, aqui comprimidas e ali hipertrofiadas) acrescentam-se necessidades específicas, que não satisfazem os equipamentos comerciais e culturais que são mais ou menos parcimoniosamente levados em consideração pelos urbanistas. Trata-se da necessidade de uma atividade criadora, de obra (e não apenas de produtos e de bens materiais consumíveis), necessidades de informação, de simbolismo, de imaginário, de atividades lúdicas. Através dessas necessidades especificadas vive e sobrevive um desejo fundamental, do qual o jogo, a sexualidade, os atos corporais tais como o esporte, a atividade criadora, a arte e o conhecimento são manifestações particulares e *momentos*, que superam mais ou menos a divisão parcelar dos trabalhos (2008, p. 105).

Partindo do pensamento sobre as necessidades sociais do homem, é possível perceber que o espaço urbano de uma cidade deve ser construído não apenas como

um meio físico segmentado e hierarquizado, mas como um espaço que garanta as interações e necessidades humanas sendo vivenciadas e compartilhadas.

Ainda sob a visão de Lefebvre, é possível considerar que a forma urbana representada no espaço das cidades, por si só não é capaz de definir os fenômenos urbanos ali vividos. É preciso ainda uma visão mais empírica sobre seu conteúdo, e como este está ligado às relações de poder estabelecidos no espaço urbano.

Dentro dos vários processos de percepção da cidade, o estudo da forma urbana constitui um caminho bastante fértil, onde “é possível considerar um conjunto de elementos que deem conta de captar a complexidade do espaço urbano” (MIYAZAKI; WHITACKER, 2012, p. 312).

Identificar os elementos comuns da forma, estabelecendo classificações e comparações, pode levar a uma compreensão sobre o processo pelo qual a cidade passou, resultando em diagnósticos que ajudarão a estabelecer novos meios de se produzir e reproduzir o espaço urbano não somente em um contexto físico, mas também econômico, cultural, político.

A dinâmica de produção da forma urbana pode auxiliar os gestores urbanos a entender os efeitos espaciais causados pelos instrumentos utilizados nas legislações urbanísticas de parcelamento, uso e ocupação do solo, e assim reformular os padrões entendidos como desfavoráveis ao planejamento urbano. Contudo, o que se percebe é que os estudos produzidos para compreender os tipos de forma urbana resultantes da aplicação de normativas urbanísticas, se limitam apenas a área acadêmica, já que os responsáveis pela elaboração das políticas públicas que envolvem o espaço urbano não estão muito interessados nessa sistematização. Como aborda Silva (2014, p. 141):

as formas de controle do desenvolvimento urbano enfatizam, por um lado, o plano integral de desenvolvimento (pela figura do Plano Diretor) e, por outro, o controle da edificação lote a lote, esquecendo-se na maioria das vezes, da inter-relação com o tecido urbano e a estrutura urbana existente, como componente da estratégia de uso e ocupação do solo.

Carlos (2007, p. 45), demonstra que “as formas urbanas se transformam em um ritmo alucinante revelando um descompasso entre os tempos da forma urbana – impresso na morfologia - e o tempo da vida humana”. Essa perspectiva é vista

predominantemente em cidades de médio e grande porte, que se encontram em constante mutação devido a novas demandas de transporte, moradia e principalmente do capital. Entender essas transformações é, portanto, um meio de se avaliar os processos pelos quais o capital moldou o espaço urbano das cidades até chegar à contemporaneidade, e o modo como a sociedade se comportou através do tempo. Em outras palavras:

a duração se liga àquela das práticas, e neste aspecto, o espaço aparece como acumulação de tempos, o que significa pensar no “uso dos lugares, geralmente expresso pelas ações em relação ao construído, no traçado, largura das ruas e avenidas, pelo fluxo, tipos e densidade, a frequência (CARLOS, 2007, p. 46).

Moudon (2015, p. 45), em seu artigo “Morfologia Urbana como um campo interdisciplinar emergente”, retrata que a forma urbana pode ser sintetizada seguindo três fundamentos: o primeiro aborda sua definição a partir de “três elementos físicos fundamentais: edifícios e os espaços abertos relacionados com estes, parcelas ou lotes, e ruas”; o segundo afirma que “a forma urbana pode ser compreendida em diferentes níveis de resolução”, que são “edifício/parcela, rua/quarteirão, cidade, e região”; e o terceiro diz que a mesma “só pode ser compreendida na sua dimensão histórica uma vez que os elementos que ela compreende sofrem uma contínua transformação e substituição”. Assim, a autora ainda destaca que “a forma, a resolução e o tempo” são peças fundamentais para qualquer estudo sobre morfologia urbana.

Para se ilustrar melhor essas relações, a partir do que expõe Moudon (2015), é possível definir que a menor fração a ser estudada é o conjunto do lote (juntamente com sua construção) e os espaços abertos em seu entorno. Essa fração se junta a outras frações e definirá a configuração, utilização, potencial e densidade de determinado espaço, que pode ser delimitado como quarteirão, região ou a cidade como um todo. Contudo, como esses componentes sofrem ação do tempo em função de seu uso por diferentes atores sociais, é preciso também avaliar suas mudanças físicas e funcionais durante o período a ser definido e avaliado.

Miyazaki e Whitacker (2012, p. 14), elegeram a partir de estudos morfológicos, cinco elementos fundamentais para se compreender a forma urbana: “o plano urbano e a evolução do plano”; “as relações do plano com o sítio urbano”; “a fisionomia

urbana”; “a relação entre o que é edificado e o que não é edificado”; e “a densidade da ocupação e a identificação de áreas morfologicamente homogêneas e a heterogeneidade”.

O plano urbano e sua evolução são caracterizados pelos momentos de transformação e expansão do tecido urbano, resultado de mudanças econômicas, políticas e culturais ao longo do tempo. Assim, é preciso identificar os períodos em que surgiram cada fragmento espacial, o modo como foram desenvolvidos, e a relação com os seus elementos limítrofes e demais constituintes da forma urbana. Em muitas cidades brasileiras, o espaço urbano se expandiu com rupturas nas conexões e ligações entre os loteamentos implantados dentro do perímetro urbano, passando a existir espaços fragmentados, com vazios urbanos se formando entre os espaços já ocupados. Esse fenômeno transformou a malha urbana de muitas cidades em uma espécie de “colcha de retalhos”, que dificulta a relação entre regiões e viabiliza o processo de expansão urbana (MEDEIROS, 2012, p. 63).

O segundo ponto a ser observado é a relação do plano com o sítio urbano, que considera os condicionantes geográficos, como topografia e limites físicos, sobre a forma como a cidade se expandiu, ou ainda poderá se expandir. Em alguns pontos desses limites físicos, como as áreas de encostas de cursos d’água e morros, é que surgem as cidades informais, ocupadas por uma população desassistida pelos gestores urbanos.

Já a fisionomia urbana está ligada as funções exercidas nas cidades e ao modo como isso se reflete na percepção que o indivíduo tem do espaço urbano, e “seria um primeiro momento de apreensão da forma da cidade como um todo, ou fruto de primeiro contato empírico com a cidade, quando o que se mostra preponderante compareceria nessa fisionomia” (MIYAZAKI; WHITACKER, 2012, p. 15).

A relação entre o que é edificado e o que não é edificado é um fator extremamente importante para se identificar, por exemplo, os vazios urbanos mais significativos na cidade, ou a porcentagem de quanto um loteamento tem de áreas não edificadas (ruas, praças, lotes vazios, espaços não construídos nos lotes) e áreas edificadas. Esse tipo de análise, por exemplo, poderia identificar as áreas mais críticas da cidade, onde poderiam ser aplicados instrumentos como o IPTU Progressivo e o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (desde que regulamentados no

Plano Diretor), obrigando os proprietários a darem uma função urbana para áreas subutilizadas.

O último elemento a ser abordado é a densidade da ocupação e a identificação de áreas morfologicamente homogêneas e a heterogeneidade, que identificam as áreas mais e menos densas no espaço público, além de classificar as regiões que possuem similaridades. É também a partir da análise da densidade que se define se uma cidade é mais compacta ou dispersa, e quais são os processos que levaram a estas formas urbanas (e conseqüentemente a dinâmica de funcionamento da cidade), como a expansão urbana, adensamento ou espraiamento urbano, verticalização, entre outros.

A densidade urbana, dos cinco elementos citados acima, talvez seja o mais importante a ser utilizado pela gestão pública, pois pode delimitar, dentro do espaço urbano, onde estão localizadas as áreas mais construídas, ou com as maiores concentrações de habitações por hectare, e assim definir diretrizes mais concretas para as ações a serem aplicadas em toda a cidade. Caso contrário,

a ausência de uma gestão urbana eficiente faz com que a densidade urbana tenda a aumentar em locais com alta acessibilidade, particularmente em relação a emprego, serviços urbanos e a altos níveis de infraestrutura, onde o custo da terra será conseqüentemente mais alto. Se inexistem alternativas de mercado ou soluções induzidas pela ação do governo para a oferta de habitação e terrenos, a tendência natural será o aumento da densidade populacional através de mecanismos informais de densificação, como a verticalização ou expansão horizontal da construção, ou aumento da taxa de ocupação dos prédios existentes (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 25).

Acioly e Davidson (1998, p. 62) ainda afirmam que “se a terra urbana disponível estiver sendo ocupada de forma eficiente ou ineficiente, dependerá basicamente dos padrões normativos que regulam o tamanho e dimensões das ruas e dos lotes”, e que a junção desses fatores influenciará diretamente na densidade urbana.

Todavia, Rolnik (2000) alerta que é preciso ter cautela ao se tratar do assunto, pois o aumento da densidade construtiva não reflete também em um aumento da densidade populacional. Nas cidades brasileiras, por exemplo, diferente do que aconteceu em outros países, o processo de verticalização resultou em bairros com um menor adensamento populacional do que se é esperado para esse tipo de construção, como demonstra Rolnik (2000, p. 11) ao citar a cidade de São Paulo:

em São Paulo, bairros que passaram por um grande aumento de área construída na década de 1990, como o Tatuapé e a Vila Madalena, tiveram um decréscimo populacional, pois houve a troca do perfil econômico dos moradores, por um público de mais alta renda e que exige grandes áreas construídas por pessoa.

De modo geral, a forma urbana produzida (e reproduzida) nas cidades brasileiras são, em parte, fruto de parâmetros definidos pelas legislações urbanísticas, já que uma parcela do espaço urbano é constituída por áreas invadidas e consideradas inexistentes sob o aspecto legal. Contudo, os processos de transformação da forma urbana não são considerados no momento de elaboração dessas leis, limitando as questões da cidade em aspectos generalizados e soluções rasas.

## 1.5 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS

Por definição, a verticalização é caracterizada por uma multiplicação do uso do solo urbano, ou seja, as interações são produzidas em um mesmo espaço, o que, neste caso, envolve um maior número de relações sociais em um mesmo espaço, e, por consequência, um maior número de relações entre pares da sociedade (SOMEKH, 2014).

Para Macedo (2019, p. 71), a verticalização é entendida “como o processo de construção e configuração de edifícios com mais de três andares destinados a atividades residenciais, comerciais e de serviço”.

O processo de verticalização, por ser um elemento que transforma o meio urbano, sofre a interferência de regulações que incidem em determinado espaço urbano, como afirma Somekh (2014, p. 40):

a explicação do fenômeno de verticalização, típico do século XX, bem como do zoneamento, que surge aparentemente para controlá-lo, exige não só o entendimento mais amplo do conceito de espaço, como também considerada a ação dos governos municipais na aplicação do zoneamento.

Em diferentes municípios brasileiros, a verticalização, por vezes, é fruto de um zoneamento estabelecido a partir de leis próprias, ou estipulados no próprio Plano

Diretor Municipal, que possibilitam, freiam, ou até mesmo manipulam o processo de verticalização, deixando para elementos externos, como construtoras e imobiliárias, através do fator especulação imobiliária, definirem as maiores concentrações de edifícios verticais na cidade, aumentando o valor de áreas mais centrais e consolidadas. De acordo com Macedo (2019, p. 73;74):

apesar de ter sua implementação regulada pelo Estado, o processo de verticalização no país é controlado pela ação de agentes privados, na figura das companhias incorporadoras. Eventualmente, esse processo é gerado por ações do Estado por intermédio de organizações públicas e empresas de habitação popular, que, por sua vez, se apoiam nos serviços de companhias empreiteiras particulares para seus empreendimentos. O processo nacional de verticalização das cidades está condicionado, em seu desenvolvimento e localização, ao jogo dos agentes do mercado imobiliário em função das contingências do desempenho da área e de um bom retorno do investimento.

Historicamente, durante os séculos XVIII e XIX, Paris foi o principal modelo de cidade vertical a ser seguido por outros países, com edificações que chegavam a uma altura máxima de sete pavimentos nas vias mais largas, chamados de *boulevards*. A presença destas vias margeadas por edifícios de altura uniforme e uma paisagem densa, em função do grande contingente de pessoas e imóveis com altos valores, transformaram a cidade em símbolo de modernidade e embelezamento urbanos até o final do século XIX e início do XX, quando começaram a surgir, nos Estados Unidos da América, os primeiros arranha-céus (MARINS, 2013).

No Brasil, é possível encontrar indícios dessa influência no Rio de Janeiro, que “teve na Avenida Central, depois denominada Rio Branco, aberta pelo prefeito Pereira Passos entre 1904 e 1905, o maior e mais bem sucedido exemplo de reelaboração das avenidas parisienses no Brasil” (MARINS, 2013, p. 67).

Com a descoberta de novos sistemas construtivos, utilizando estruturas de ferro pré-fabricadas, veio a possibilidade de se construir edifícios cada vez mais altos. Os primeiros exemplares de arranha-céus (cujo termo designava os edifícios com dez pavimentos ou mais), foram construídos no final do século XIX, na cidade de Chicago, provocando uma verdadeira revolução na forma de se pensar a paisagem urbana das cidades.

Como esclarecem Alvim e Marins (2013, p. 6):

os arranha-céus, surgidos na cidade de Chicago em 1884, permitiram que o horizonte das cidades – seu skyline – fosse cada vez mais recortado para o alto. Os céus foram se tornando a nova fronteira das cidades, que passariam a crescer não mais apenas horizontalmente, como nos novos loteamentos que retalhavam chácaras nos arrabaldes, mas desde fins do século 19, em direção vertical.

Ao longo do século XX, a ideia de um crescimento das cidades mais verticalizado foi se popularizando em outros continentes, como Europa e América Latina. No Brasil, o impacto da verticalização passou a ser sentido a partir de 1920, quando o país começou a construir arranha-céus cada vez maiores, baseando a paisagem de suas metrópoles (como São Paulo e Rio de Janeiro) nos modelos norte-americanos, especialmente a cidade de Nova York. Seguir esse padrão urbano, naquele momento, demonstrava ao mundo que o país estava atento aos ideais da modernidade, e que apoiavam os Estados Unidos como potência econômica emergente após a Primeira Guerra Mundial. Um exemplo disso foi a construção, em 1939, do edifício Altino Arantes nos moldes do *Empire State Building*, que se tornou um marco na cidade de São Paulo, sendo construído em uma região considerada como o primeiro centro financeiro da cidade (MARINS, 2013).

Ao contrário do que aconteceu no continente europeu, que passou a construir grandes arranha-céus somente após a Segunda Guerra Mundial, a América Latina aderiu muito bem a esse modo de construção, como demonstra Marins (2013, p. 72):

já em nosso continente, uma verdadeira corrida por edifícios cada vez mais altos tomou conta das maiores cidades do Brasil, da Argentina e do Uruguai. [...]. Até o início da Segunda Guerra Mundial, Rio de Janeiro e São Paulo já apresentavam arranha-céus de concreto em grande quantidade. A adesão ao padrão norte-americano foi tão efetiva, que se iniciou nas próprias avenidas afrancesadas, negando e corrompendo o perfil original dos bulevares de inspiração parisiense ou portenha. Em São Paulo, o segundo grande arranha-céu localizou-se na Avenida São João. Já no Rio de Janeiro, em uma das pontas da Avenida Rio Branco, na praça Mal. Floriano, hoje conhecida por Cinelândia, surgiram os primeiros arranha-céus da cidade erguidos ainda na década de 1920, todos acima de dez andares e realizados em concreto armado

Por volta de 1950, o número de cidades brasileiras que apresentavam edificações com mais de 20 pavimentos havia aumentado consideravelmente. Além de São Paulo e Rio de Janeiro, cidades como Porto Alegre, Curitiba, Salvador e Belém também passaram a produzir seus exemplares (MARINS, 2013).

O aumento da verticalização nas principais cidades brasileiras foi acompanhado por uma forte mudança na forma de se apropriar do espaço urbano, com regiões apresentando altos índices de adensamento, e infraestrutura, em muitos casos, subdimensionada para suprir o contingente populacional que ali passou a habitar. Por esse motivo, juntamente com um maior controle do Estado sobre a cidade através de regulamentações urbanísticas mais restritivas, houve, em meados da década de 1960, uma limitação do gabarito permitido para construções verticais, que segundo Macedo (2019, p. 73):

[...] permitiu no longo prazo, entre as décadas de 1960 e 1990, a definição de um padrão nacional de verticalização que limitou, de fato, a altura da torre na cidade brasileira. Dificilmente encontram-se condições legais e econômicas para a construção de edifícios de mais de 30 ou 40 andares ou de prédios altos geminados, como foi comum nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo na primeira metade do século XX.

Essa diminuição das alturas máximas permitidas através de um controle mais incisivo do Estado, pode ser visualizado na prática através do exemplo de São Paulo, quando Somekh (2014, p. 30) relata que:

o urbanista Anhaia Mello, nessa época, preocupado com o excessivo adensamento e com a sobrecarga das vias e da infraestrutura na cidade, formulou a Lei nº 5.621, de 1957, propondo a limitação do coeficiente de aproveitamento a quatro vezes a área do terreno para qualquer edificação na área urbana. Os construtores reagiram energicamente e, até a regulamentação da lei, conseguiram ampliar o coeficiente de aproveitamento para seis vezes a área do terreno, apenas para edifícios comerciais.

Partindo para uma discussão mais voltada a localização da verticalização nas cidades, é possível constatar que no Brasil, diferente do modelo norte-americano onde os edifícios mais altos se encontram na parte central da cidade e possuem um caráter multifuncional, as cidades brasileiras produziram um padrão mais difuso, ocupando bairros mais distantes do centro e predominantemente residenciais (MACEDO, 2019).

O espraiamento da verticalização transformou a paisagem urbana dessas áreas em uma massa horizontal de concreto, como é possível observar em Moema e Vila Pompéia, dois bairros predominantemente residenciais da cidade de São Paulo, que passaram por esse processo. Diferente do que se esperava, a verticalização nas

idades brasileiras não gerou um espaço urbano mais compacto a partir de altas densidades produzidas por essa tipologia arquitetônica. Pelo contrário, a produção de legislações restritivas e a influência direta dos mercados imobiliários, geraram formas urbanas excludentes, com bairros residenciais inteiros desprezando a importância da relação espaço público e privado, além das baixas densidades populacionais que levavam à necessidade de expansões urbanas.

Outro padrão que pode ser verificado nas cidades brasileiras, e que se diferencia do processo de verticalização norte-americano ou europeu, é que as legislações urbanísticas aprovadas entre as décadas de 1930 e 1950, independente da cidade onde foi instituída, sofreram forte influência do pensamento modernista que tomou conta do país naquele momento. Uma das visões defendidas pelo urbanismo moderno foi que as áreas que apresentavam torres construídas a partir do padrão europeu de quadra-lote, ou seja, os edifícios ocupavam todo o perímetro do lote onde estavam inseridos, possuíam sérios problemas ambientais como falta de ventilação e insolação, além de uma alta densidade do espaço urbano. Essas discussões resultaram em um modelo que foi replicado em todo o território brasileiro, e que perdura até hoje: a implantação de uma torre isolada no lote.

Por esse motivo, como afirma Macedo (2019, p. 72), “recuos, gabaritos, taxas de ocupação, taxas de arborização e coeficientes de aproveitamento, mesmo variando de cidade a cidade, tiveram como referência a construção de uma torre isolada no lote”. Além deste, o conjunto de torres construído em uma quadra, que surgiu a partir da influência modernista das superquadras de Brasília, tornou-se um modelo bastante replicado nas cidades brasileiras, construídos principalmente para atingir a população de classe média e alta (como os condomínios de torres implantados no bairro Morumbi e entorno, em São Paulo), mas que atualmente também representa uma população mais pobre, a partir da construção de grandes conjuntos de apartamentos mais baixos, em regiões mais periféricas da cidade (MACEDO, 2019).

A partir do final do século XXI, com a melhoria da infraestrutura nas cidades, investimentos em mobilidade urbana, e conseqüente expansão do perímetro urbano, os mercados imobiliários passaram a investir em regiões mais afastadas do centro, buscando atingir públicos mais diversificados e dispostos em investir em seus produtos, que agora contam com área de lazer completa, academia, salão de festas, playground e mais uma infinidade de vantagens, que irá depender do tipo de cliente a

ser conquistado. Essa mudança que se estabeleceu ao longo dos anos, refletiu em transformações profundas na configuração do espaço urbano, que nem sempre está preparado para as novas demandas exigidas pela verticalização.

Outra realidade que desencadeou um novo comportamento do mercado imobiliário, foi a implantação de condomínios fechados de alto padrão nas bordas da cidade, que acabou atraindo uma população de maior poder aquisitivo em busca de exclusividades que as torres residenciais já não conseguiam mais suprir, obrigando o mercado a buscar novas frentes de expansão vertical.

Por fim, o processo de verticalização atual é pautado em legislações urbanísticas que “apenas estabelecem normas genéricas que tratam de um espaço informe e determinam um controle normativo restrito ao lote e ao edifício ou se atêm à ocupação funcional do espaço” (MACEDO, 2019, p. 75), ficando a critério do mercado imobiliário a escolha das áreas mais estratégicas a serem verticalizadas, e a relação com o espaço e as formas urbanas criadas em consequência de sua implantação.

### **1.5.1 Verticalização nas cidades médias brasileiras**

Na década de 1970, com o aumento da população urbana e o crescimento descontrolado das metrópoles e capitais, muitas cidades de médio porte passaram a ter uma importância regional maior, sobretudo “em decorrência das políticas de ordenamento territorial que tinham como objetivo conter a intensa migração em direção às metrópoles, bem como incentivar a criação de novos pólos de desenvolvimento em regiões periféricas” (GUIMARÃES, 2017, p. 23).

A implantação dos chamados Planos Nacionais de Desenvolvimento (PND I e II) na década de 1970, possibilitaram a desconcentração dos grandes aglomerados econômicos e populacionais, promovendo a abertura de novos mercados e, conseqüentemente, atraindo diferentes tipos de capital para as pequenas e médias cidades. Com o desenvolvimento econômico, um grande contingente populacional foi deslocado para essas cidades em busca de oportunidades de emprego e qualidade de vida. Como afirma Melo (2013, p. 60): nas cidades médias são encontrados “produtos e serviços de alta qualidade, oportunidades de emprego e educação em

nível quase igual ao encontrado nas grandes cidades sem, entretando, ter as mazelas próprias destas últimas”.

Em um primeiro momento, essas cidades foram definidas através do quantitativo da população, que segundo Morigi e Bovo (2016, p. 56), deveriam apresentar um “porte populacional entre 50 mil a 500 mil habitantes”. Contudo, a dinâmica para que uma cidade possa ser considerada média é bem mais complexa, envolvendo uma série de critérios como: “a estrutura econômica; o papel que a cidade desempenha na rede urbana; o seu grau de influência polarizadora; características socioeconômicas da população; dentre outros” (MELO, 2013, p. 56). A partir destas definições, é possível afirmar que nem toda cidade de porte médio é caracterizada como cidade média.

Luz (2009, p. 62-63) define que a cidade média:

[...] se configura como base para o desenvolvimento de ações e estratégias que influenciam no exercício do comando regional, ou seja, além de se constituir em local estratégico que atrai os mais diversos investimentos, também, funciona como base, suporte logístico, de áreas que abrangem diferentes recortes territoriais (LUZ, 2009, p. 62-63).

Assim, as cidades médias desempenham um papel de importância regional, interligando redes urbanas que ultrapassam o espaço intra-urbano, definido por Villaça (2001, p. 18) como “o arranjo *interno* do espaço urbano”. É uma forma de desafogar os grandes centros, principais nós das redes urbanas, e ainda garantir o abastecimento das pequenas cidades.

Nessa perspectiva, o crescimento das cidades médias, sobretudo entre os anos de 1970 e 1990, se mostrou acima do apresentado pelos grandes centros, envolvendo aspectos tanto econômicos, como sociais, urbanos e populacionais (MELO, 2013). Esse crescimento proporcionou novas formas de produção do espaço urbano, através de estratégias utilizadas pelo capital, permitindo que mercados, como o da construção civil, se expandissem e passassem a agir de forma expressiva na expansão e ocupação do solo urbano (MORIGI; BOVO, 2016).

Um dos fenômenos espaciais reproduzidos pelo mercado imobiliário nas cidades médias foi o processo de verticalização, no qual “a construção de edifícios foi uma das proeminências na produção do espaço urbano, onde diferentes agentes

sociais utilizaram tal processo para a continuação da reprodução do capital” (MORIGI; BOVO, 2016, p. 56).

França e Almeida (2015, p. 589) também afirmam que:

em termos de escalas, o processo de expansão vertical observado na maioria das cidades brasileiras, grandes metrópoles nacionais e regionais, passa agora habitualmente, a ser visto também em cidades médias, denotando o processo de urbanização de uma cidade.

Assim, o espaço urbano das cidades médias vem se transformando nas últimas décadas com a presença do processo de verticalização. Essa nova realidade promoveu a realização de estudos sobre o crescimento da verticalização em diferentes cidades médias brasileiras, com o objetivo de compreender as consequências para as relações estabelecidas entre os agentes sociais e o processo de produção da cidade. Montes Claros – MG (FRANÇA; ALMEIDA, 2015), Uberlândia – MG (LOMOLINO, 2019), Viçosa – MG (PAULA, 2019), Santa Cruz do Sul – RS (OLIVEIRA, 2012), Chapecó – SC (GROSSELI, 2020), Itapema – SC (ZEMKE, 2007), Rondonópolis – MT (MELO, 2013), Caruaru – PE (CALADO, MIRANDA, 2019), Londrina – PR (FRESCA; OLIVEIRA, 2015), Maringá – PR (MENDES, 2011), Ponta Grossa – PR (LÖWEN SAHR, 2000), Sorocaba – SP (BARRETO, 2007), são exemplos de cidades médias que possuem trabalhos acadêmicos realizados com o intuito de melhor compreender os aspectos do processo de verticalização a partir de diferentes perspectivas como econômica, social, histórica e outras.

A partir da leitura dos trabalhos acima, ficou clara a necessidade de se entender o processo de ocupação do solo urbano, levantando os pontos-chaves de crescimento e desenvolvimento do espaço urbano ao longo dos anos. É preciso analisar os processos pelos quais a cidade passa, para se chegar ao momento em que o processo de verticalização teve início. Por meio da identificação dos empreendimentos, é fundamental entender quais são os principais agentes responsáveis pela produção vertical, quais são as diferentes formas de verticalização existentes no espaço urbano, quais bairros o processo se desenvolveu mais ou menos, e como as legislações urbanísticas influenciaram tanto na ocupação vertical dos bairros, quanto na forma como os empreendimentos foram projetados (altura, afastamentos, etc.).

Foi também em função dos trabalhos citados que percebeu-se a pequena quantidade de trabalhos realizados sobre a verticalização das cidades médias do

Centro Oeste, já que a grande maioria são de cidades das regiões Sul e Sudeste. Em relação aos Estados do Centro-Oeste, foi encontrado apenas o trabalho sobre Rondonópolis-MT. No contexto goiano, não foi encontrado nenhum trabalho, o que fez surgir a necessidade de se entender como ocorre o processo de verticalização nas cidades médias, sobretudo em Anápolis, principal cidade média de Goiás, e que possui um grande número de empreendimentos verticais.

## **CAPÍTULO 2. ANÁLISE DO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE ANÁPOLIS: EVOLUÇÃO URBANA, LEVANTAMENTOS E DISCUSSÕES SOBRE PLANOS DIRETORES, AGENTES E INSTRUMENTOS REGULADORES**

O capítulo 2 tem como objetivo caracterizar o espaço urbano anapolino, evidenciando seu processo de evolução ao longo dos anos através de aspectos como tecido urbano, densidades, limites físicos, etc.

Além disso, foram levantados e analisados os planos diretores aprovados entre os anos de 1969 e 2019, apontando os principais pontos que contribuíram para a formação e transformação de Anápolis.

Para uma maior compreensão acerca do processo de transformação do espaço urbano, foi fundamental identificar os principais agentes envolvidos tanto na tomada de decisões sobre os instrumentos aprovados, quanto na urbanização e desenvolvimento socioeconômico da cidade.

Por fim, foram sobrepostas as informações obtidas, buscando analisar a conformação urbana com o processo de desenvolvimento, aprovação e aplicação dos planos diretores em Anápolis.

### **2.1 CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO ANAPOLINO: FORMAS E USOS**

A região onde hoje se encontra a cidade de Anápolis, já em 1800, apresentava um grande fluxo de pessoas e mercadorias, que passavam pelas terras em direção aos destinos auríferos goianos, como Pirenópolis, Corumbá, Bonfim, entre outros (BORGES, 2011).

Por apresentar “os campos ricos, o mato grosso, águas abundantes e a excelência do clima”, muitos viajantes resolviam pernoitar na região denominada “das Antas”, o que fez surgir as primeiras casas, dando início ao vilarejo (BORGES, 2011, p. 21).

Quando Gomes de Souza Ramos, viajante natural de Jaraguá, chegou à cidade, recebeu dos moradores uma parte de terras onde deveria ser construída uma capela em homenagem à Nossa Senhora Santana, já que no povoado existia um festejo costumeiro em homenagem à Santa (BORGES, 2011).

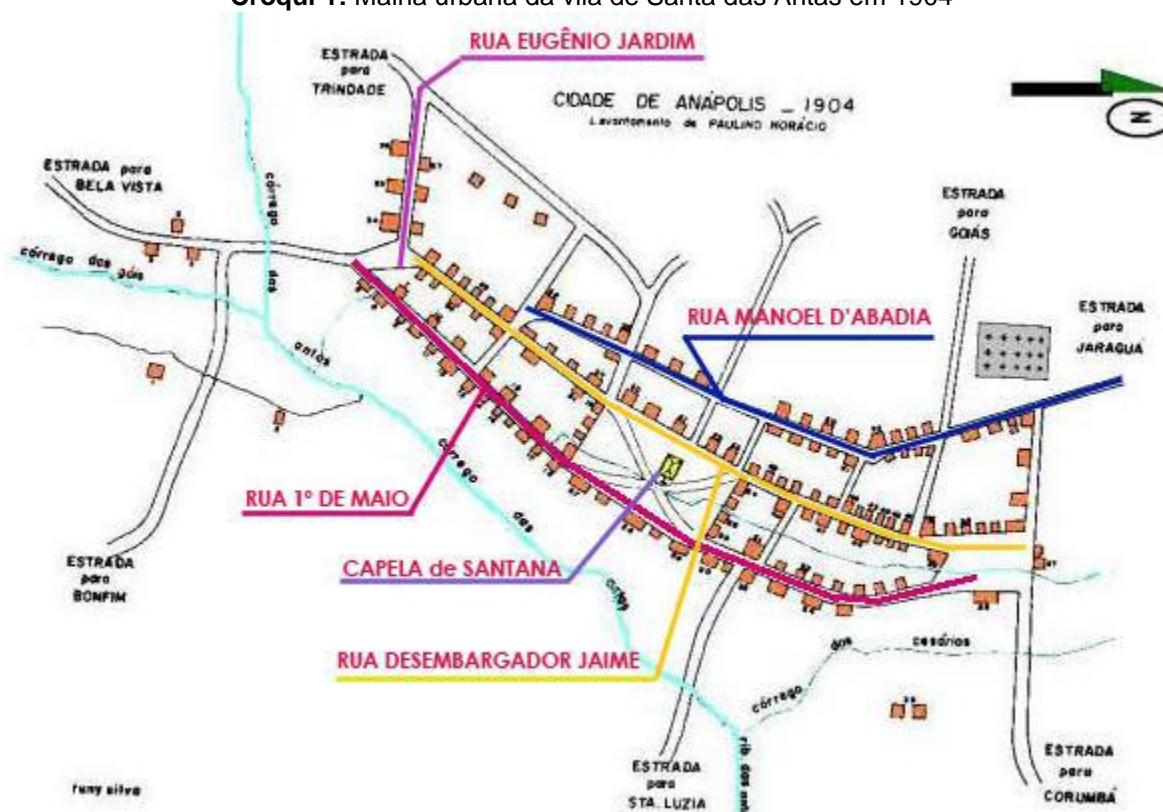
Após sua construção, houve um crescimento populacional, e a região passou a se chamar Capela de Santana das Antas em meados de 1870. Segundo Borges (2011, p. 22), “florescendo o lugarejo, GOMES pleiteou sua elevação a freguesia”, o que aconteceu tempos depois, em 6 de agosto de 1873. No documento escrito para solicitar a elevação à freguesia, um dos argumentos era a existência de mais de 20 casas e uma população de mais de três mil habitantes (ADORNO, 2007).

A freguesia, então, começou a se expandir ao redor da capela, onde aconteciam “missas e novenas, batizados e crismas, casamentos e encomendações, com o cemitério à vista, na circunferência da igreja” (BORGES, 2011, p. 22). No momento em que foi elevada à freguesia, segundo recenseamento feito pelo governo de Meia Ponte (Pirenópolis), a população levantada foi de 8.096 habitantes. Já em 1880, a estimativa era de 10.000 habitantes (ADORNO, 2007).

Em 1882, após anos de luta para conseguir emancipar a freguesia de Pirenópolis, foi instalada definitivamente a vila de Santana das Antas, com José da Silva Batista, o Zeca Batista, sendo o principal nome político local.

Em levantamento feito por Paulino Horácio em 1904, a vila já apresentava cerca de 140 casas e três vias principais de ocupação, onde atualmente estão localizadas as ruas 1º de maio, Desembargador Jaime e Manoel D’Abadia, conforme Croqui 1 (ADORNO, 2007).

**Croqui 1:** Malha urbana da vila de Santa das Antas em 1904



**Fonte:** Adorno (2007) e modificado pela autora.

Até este momento, ainda se percebe um crescimento do espaço urbano tendo como centro de referência a capela. Outro ponto observado é a presença de diferentes cursos hídricos, que forçaram um crescimento limitado às suas margens, dificilmente sendo ultrapassados.

Foi somente em 31 de julho de 1907, que a vila de Santana das Antas foi elevada à cidade, passando a se chamar Anápolis. A presença de estradas que se ligavam a importantes cidades de Goiás, acabou enfatizando o caráter de entreposto comercial, fornecendo ferramentas, mercadorias, e comercializando o que era produzido nos municípios próximos, sobretudo café. Como afirma Luz (2009, p. 181), os comerciantes anapolinos:

[...] desempenhavam a função de fornecedores das mercadorias, ferramentas e dos créditos necessários ao plantio, ao mesmo tempo em que se encarregavam do beneficiamento, armazenagem, transporte e comercialização da produção agrícola. Para colocar esta cadeia produtiva em movimento, os comerciantes anapolinos se transformaram em empreendedores e políticos, investindo de modo direto e indireto em várias atividades.

Assim, desde seu surgimento, Anápolis apresentou duas características principais: a capacidade econômica, que afirmou sua importância regional, e a localização estratégica que possui tanto em relação ao território regional, quanto ao nacional.

Por essa razão, o município foi escolhido para receber a implantação de importantes obras, como a estrada de ferro em 1935, a Base Aérea e o Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA), ambos inaugurados no início da década de 1970. A futura instalação da Plataforma Logística Multimodal e a construção do Aeroporto de Cargas, demonstram que a cidade continua atuando como eixo logístico de referência no Centro-Oeste, atraindo investimentos tanto públicos como privados.

A construção de Goiânia, em 1933, influenciou diretamente no crescimento de Anápolis, já que a cidade funcionava como ponto final de chegada de pessoas e materiais utilizados para erguer a nova capital de Goiás. Outro fator que ajudou a destacar Anápolis no contexto regional foi a implantação de Brasília, na década de 1950, onde a cidade “que se encontra posicionada de forma estratégica no entroncamento das rodovias BR 060, BR 153 e BR 414, consolidou-se na função de entreposto e base logística regional” (LUZ, 2009, p. 186) para a consolidação da nova capital do país. A proximidade com essas duas capitais, criou o eixo Goiânia-Anápolis-Brasília, e nas palavras de Borba e Barreira (2009, p. 2):

a dinâmica urbana do eixo Goiânia/GO, Anápolis/GO, Brasília/DF e o Entorno de Brasília/GO se caracteriza por alta densidade demográfica, a proximidade entre duas metrópoles e a maior dinâmica do capital, tanto no fluxo de pessoas e informações, como de mercadorias. A dinâmica urbana se efetiva pela articulação das cidades por meio, especialmente, da circulação de pessoas e pelo desenvolvimento de serviços urbanos, tais como a educação.

O forte dinamismo econômico apresentado ao longo dos anos, viabilizou a abertura de diversas estradas no município, que influenciaram diretamente a forma como a cidade foi sendo ocupada, com uma expansão predominante no sentido norte-sul. Além disso, os eventos relatados acima também foram responsáveis pelos principais picos de crescimento populacional na cidade, o que demandou a implantação de novos bairros, cada vez menos ligados ao núcleo central inicial.

A chegada da estrada de ferro, por exemplo, trouxe para Anápolis uma grande população de imigrantes, que veio para Goiás em busca de trabalho nas frentes pioneiras agrícolas principalmente. Para que pudessem chegar ao seu destino final, foi aberta uma estrada para ligar Anápolis a região do Vale do São Patrício, onde hoje fica a cidade de Ceres, em função da instalação da Colônia Agrícola Nacional de Goiás (CANG) na década de 1940. Esse projeto fazia parte do plano de ação da chamada “Marcha para o oeste”, e tinha como intuito a ocupação do centro-goiano, com a expansão da fronteira agrícola.

Como Anápolis era a cidade economicamente mais importante da região, e última parada da ferrovia Goiaz, as famílias que vinham trabalhar na CANG chegavam primeiramente ao Centro de Anápolis, e depois seguiam viagem. Segundo Santos e Vitte (2016), “As famílias vindas de Minas Gerais geralmente chegavam de trem até Anápolis e daí seguiam de caminhão até a colônia. As famílias vindas do norte, oeste e sul do país chegavam geralmente a pé, a cavalo ou caminhão”.

Por esse motivo, as imediações da rodovia, denominada estrada Anápolis-Ceres (Croqui 2), começaram a ser ocupadas, expandindo o tecido urbano no sentido norte-noroeste, onde hoje se encontram os bairros Maracanã, Jardim Alexandrina e Vila Jaiara”. Como relata Adorno (2007, p. 118), a estrada:

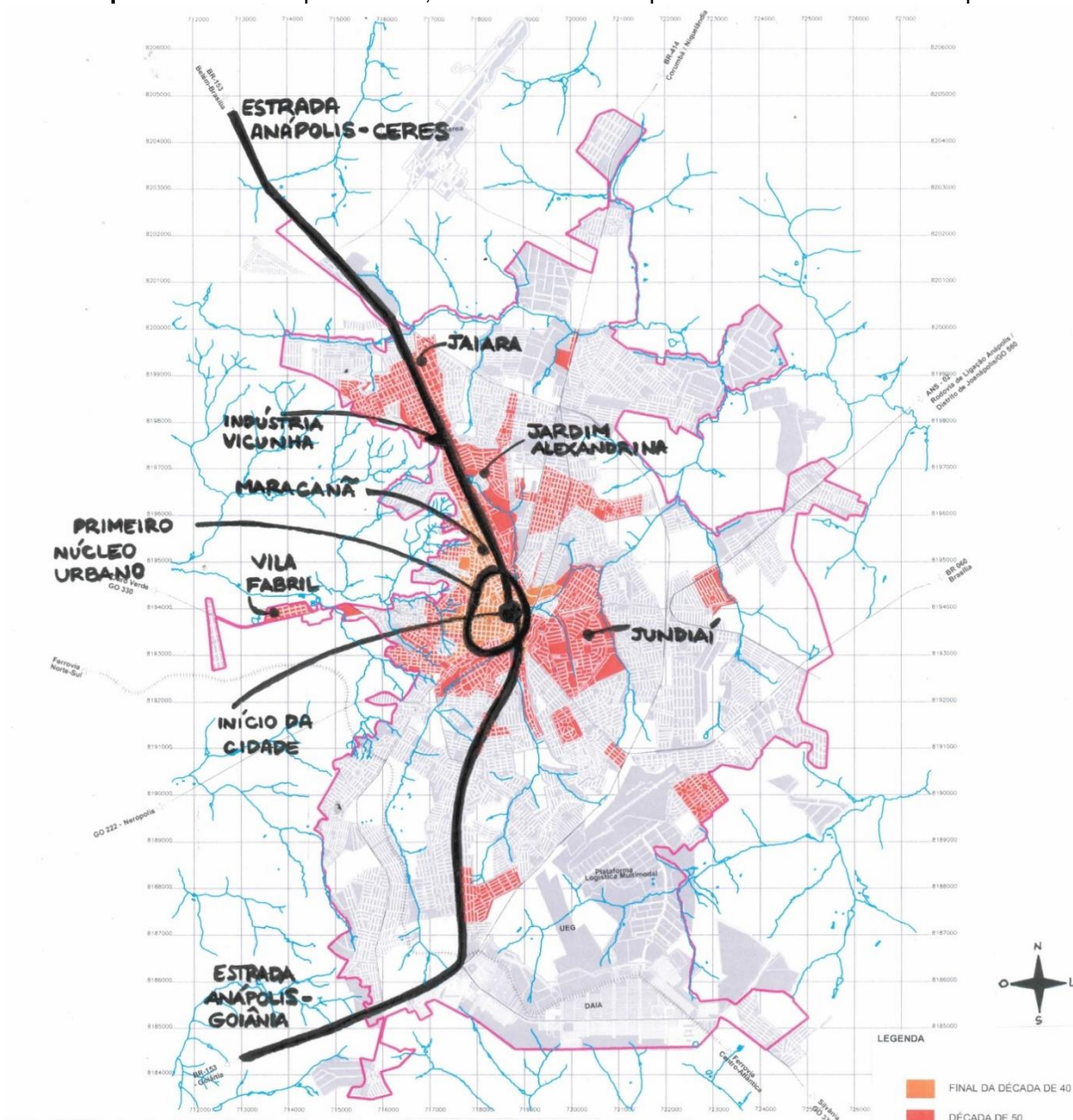
[...] tinha seu quilômetro “um” onde hoje se localiza a Avenida Tiradentes que era a estrada de acesso à Colônia Agrícola do Estado de Goiás (Ceres). Ao longo de suas margens a população mais pobre foi se instalando, construindo pequenas casas, em 1947 já havia cerca de 300 moradias, e os terrenos onde já haviam construções foi doado pelo proprietário daquela gleba de terra aos seus ocupantes, juntamente com estes houve a doação de um terreno para construção de uma igreja e uma escola para os padres Franciscanos, área onde se localiza a Igreja e a escola de Santo Antônio neste local se desenvolveu o bairro Maracanã. Com esta doação, houve um incentivo ao crescimento da cidade na direção norte e no mesmo ano começou a se divulgar o loteamento denominado Vila Jaiara, que no ano seguinte, 1948, foi loteado sendo hoje o mais populoso bairro anapolino.

O grande crescimento do bairro Jaiara, planejado em 1943 e ocupado a partir de 1946 (CASTRO, 2009), também pode ser percebido devido a instalação da indústria têxtil Vicunha S.A, a primeira no ramo têxtil em Goiás, como destaca Luz (2013, p. 9):

a presença da Vicunha S.A na localidade se transformou em um centro de atração de população, de início foram os trabalhadores da indústria (640), que entrou em funcionamento no final da década de 1940. Inclusive, a própria indústria criou e comercializou 400 casas para atender à demanda por moradia no local. As necessidades de consumo dos moradores impulsionaram o desenvolvimento do comércio.

Como o bairro se encontrava distante do Centro, e os deslocamentos na época eram feitos principalmente a pé, várias atividades foram surgindo para suprir as necessidades dos operários e famílias que ali passaram a morar.

**Croqui 2:** Estrada Anápolis-Ceres, Indústria Vicunha e primeiros bairros a serem ocupados



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

Mesmo após o fechamento da indústria, em 1998, o entorno do bairro continuou a crescer, e hoje a região é conhecida como “Grande Jaiara”, somando cerca de 22 bairros ao seu redor, e “formando uma das áreas mais dinâmicas de crescimento na cidade” (LUZ, 2013, p. 9).

Foi em função de outra indústria que o lado oeste da cidade começou a ser ocupado. Como relata Adorno (2007, p. 119), “em 1951, a Companhia Fabril construiu o Matadouro Industrial, surgindo em consequência desta construção a Vila Fabril, no lado Oeste”. Contudo, o crescimento do espaço urbano neste sentido não foi muito favorável, já que a topografia é bastante acidentada e funciona como uma barreira física natural.

A instalação da Vicunha e do Matadouro Industrial em Anápolis antes mesmo da implantação do DAIA, e a função de centro varejista e atacadista, fornecendo insumos e materiais para as novas frentes de expansão agrícola, refletiram ainda mais o caráter de entreposto que a cidade possui até hoje. Fato este que pode ser observado através da permanência de dezenas de lojas e armazéns atacadistas, localizados principalmente no Centro desde a época em que a ferrovia ainda era sinônimo de progresso.

Assim, entre o final de 1930 e início de 1940, o Centro já não comportava mais a demanda de pessoas e serviços que ali queriam se instalar, o que provocou uma crise habitacional na cidade. Mesmo os pequenos bairros criados consecutivos ao Centro, como São Lourenço, Vila São Jorge, Vila Santa Terezinha, Vila Tocantins, entre outros, ainda não conseguiram resolver o déficit habitacional.

Por este motivo, foi colocada em prática a implantação de um bairro na região leste da cidade, que iria transpor tanto a ferrovia, quanto o ribeirão das Antas. A promessa de um novo bairro foi bem vista, e a partir de 1943 foi criada a Sociedade Imobiliária de Anápolis Ltda para que os lotes fossem comercializados. O projeto do bairro Jundiáí foi idealizado inicialmente buscando trazer qualidade de vida para seus moradores, utilizando como referência os conceitos de cidade-jardim, como descreve Cabral (2020, p. 47):

a planta, elaborada pelo engenheiro e urbanista João Alves Toledo, representando a *Companhia Serviços de Engenharia* de São Paulo, data de 1943 e faz referência ao conceito de *ciudades-jardins* de

Ebenezer Howard (1850-1928). Um dos principais objetivos deste modelo urbanístico é combinar as características do campo e da cidade na busca de uma cidade ideal, preocupando-se ainda em formar núcleos urbanos autossustentáveis.

A proposta previa a ligação do Centro com o Jundiaí através da abertura de três vias: avenida Goiás, rua Barão do Rio Branco e Barão de Cotegipe, além de ruas e avenidas largas, praças e espaços coletivos no interior das quadras. O bairro ainda previa uma área industrial separada, que anos mais tarde, em 1954, foi aprovada como Vila Industrial Jundiaí, e ocupada através da “instalação de algumas beneficiadoras de arroz e outras empresas de caráter agroindustrial, além da transferência de alguns dos grandes armazéns, que ocupavam galpões na região Central da cidade, para esse local” (ALVES JÚNIOR, 2020, p. 50).

A princípio, os lotes do Jundiaí seriam baratos e até mesmo a Prefeitura “propôs a isenção de impostos para os primeiros compradores, visando facilitar e promover a ocupação da nova área” (CABRAL, 2020, p. 37). Contudo, a grande quantidade de propagandas veiculadas em jornais e outros meios de comunicação, chamaram a atenção de pessoas de diferentes classes, cidades e até mesmo países, subindo o preço dos lotes e criando uma visão deturpada de bairro nobre (CABRAL, 2020).

Mesmo com a precariedade de infraestrutura, que ainda durou por muitos anos, alterações no desenho original a partir da apropriação do espaço, que acarretaram em uma diminuição de áreas públicas, e constantes invasões dos interiores das quadras pelos moradores lindeiros, o bairro ainda continuou no imaginário da população como centro de progresso e modernidade anapolino, o que foi se concretizando ao longo dos anos. Como demonstra Luz (2013, p. 10):

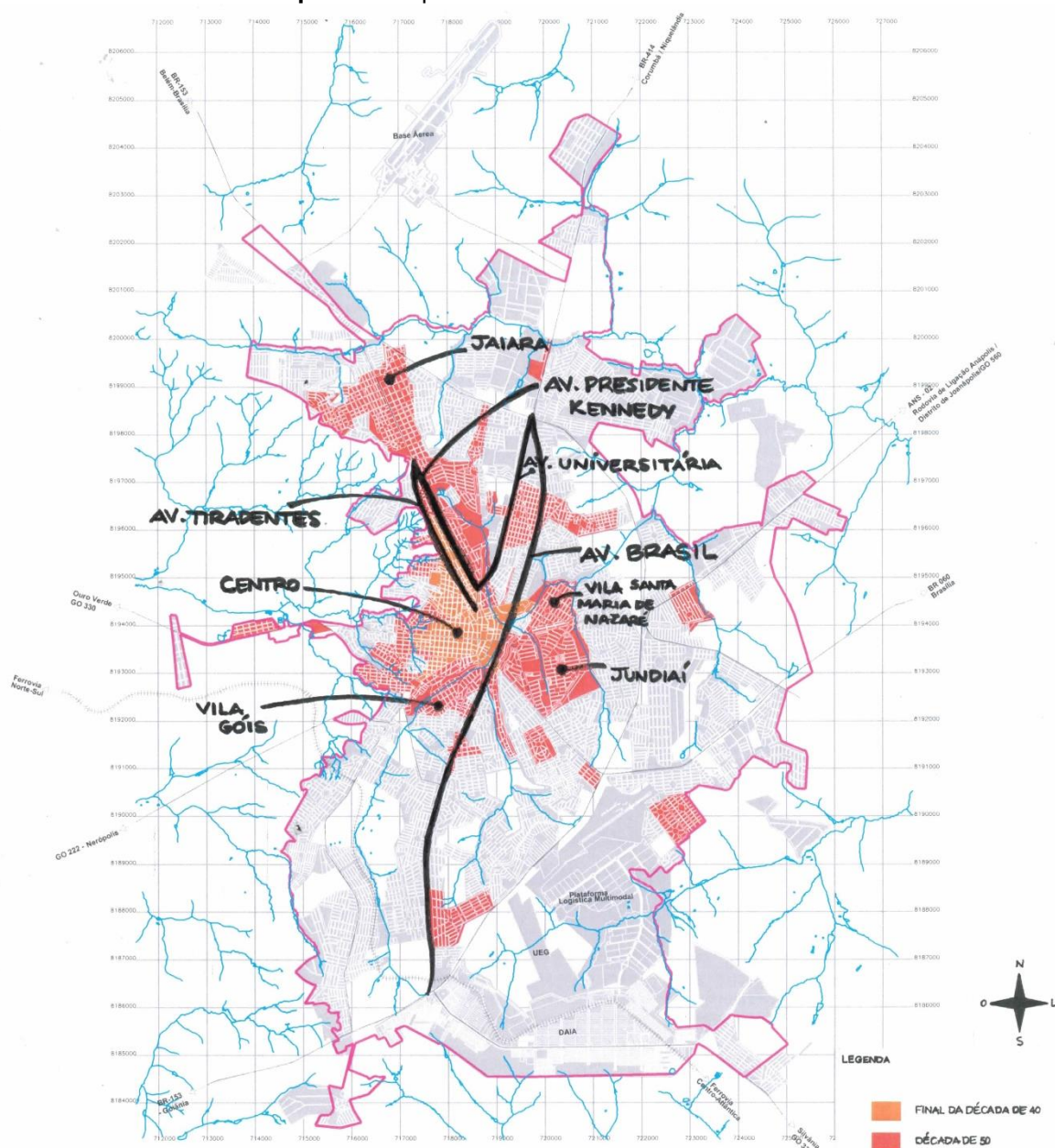
a localização estratégica do bairro na parte leste da região central, cortado por importantes vias arteriais e coletoras, além da presença de uma rede completa de infraestrutura transformou o bairro em um local elitizado, o que atraiu atividades diferenciadas para o local, como restaurantes, bares, lojas de roupas/boutiques, entre outras. Além disso, a presença da Santa Casa de Misericórdia no local atraiu as atividades ligadas ao setor de serviços de saúde, clínicas, laboratórios, consultórios, farmácias, entre outras.

A partir de 1990, a busca por uma valorização do bairro como espaço privilegiado atraiu um novo tipo de investimento: a construção de torres verticais de alto padrão, que se espalharam sobretudo no entorno do Sesc e do Parque Ipiranga.

Assim, atualmente o Jundiaí se apresenta como um bairro consolidado, com infraestrutura de qualidade, serviços e comércio diversificados, que o caracterizam como uma centralidade e bairro mais verticalizado da cidade.

Na mesma década em que o bairro Jundiaí foi implantado, surge adjacente ao Centro, em 1948, a Vila Nossa Senhora da Conceição, atual Vila Góis, expandindo o espaço urbano na direção sul (Adorno, 2007). Entre as décadas de 1950 e 1960, outros bairros foram surgindo como: “São Jorge, Vila Santa Maria, Vila Brasil, Vila união e o IAPC; a sudeste o Bairro JK e Vila Industrial Jundiaí; a leste [...], a Vila Santa Maria de Nazaré; a sul alguns bairros foram surgindo ao longo da atual Av. Brasil adjacentes à vila Góis” (Adorno, 2007, p. 120). A maior parte desses bairros foram criados ainda seguindo o primeiro núcleo de ocupação da cidade, ou adjacente as principais avenidas, hoje conhecidas como Tiradentes, Universitária, Presidente Kennedy e Brasil (Croqui 3).

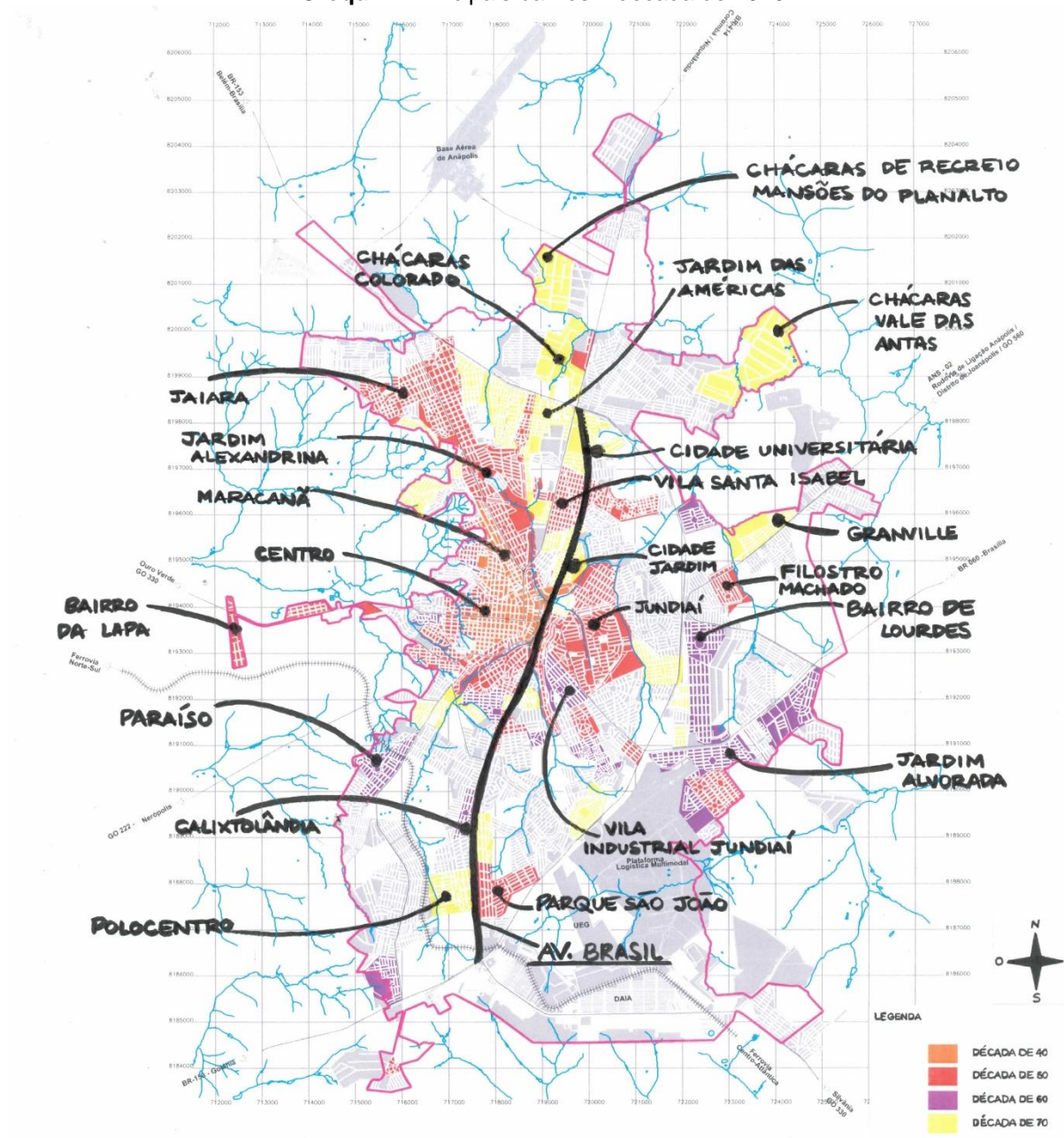
**Croqui 3: Principais avenidas – década de 1950**



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

Esta última por exemplo, definiu o crescimento urbano de Anápolis, sobretudo no sentido norte-sul, sendo chamada primeiramente de BR-14 (ou estrada Anápolis-Goiânia), posteriormente Rodovia Bernardo Sayão, e hoje correspondendo a Avenida Brasil. Implantada em 1960 como uma extensão da estrada Anápolis-Ceres, foi construída principalmente para facilitar o escoamento da produção da CANG até Goiânia (RÉZIO, 2015). Assim, uma parte foi responsável pelo desenvolvimento norte da cidade, e a outra pelo crescimento da região sul, ambas partindo do centro da cidade (Croqui 4).

Croqui 4: Principais bairros – década de 1970



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

Conformações urbanas também foram surgindo ao longo da BR-060, sentido Brasília. Com a construção da nova capital do país, na década de 1950, Anápolis passou a funcionar como base logística regional, enfatizando ainda mais seu papel de entreposto comercial, e apresentando um novo pico de crescimento populacional. Por ser ponto estratégico de ligação entre as capitais do Estado e do país, vários bairros foram sendo criados nas mediações da BR-060, como o bairro de Lourdes e o Jardim

Alvorada, facilitando o escoamento de materiais e produção. Outro ponto importante para a expansão do traçado urbano desta região, foi a construção do aeroporto e o aumento dos vôos nessa época, como destaca Luz (2009, p. 187):

ao longo das décadas de 1940 e 1950, mesmo com as dificuldades oriundas do período da Segunda Guerra Mundial, destacam-se dois exemplos que caracterizam a relevância de Anápolis no contexto regional: o primeiro, refere-se ao desenvolvimento do transporte aéreo na cidade, transformada em escala para vôos entre o Rio de Janeiro e Miami e, depois, em escala de vôos domésticos entre o Pará, Tocantins, Mato Grosso e Maranhão; o segundo, relaciona-se com a abertura das primeiras emissoras de rádio na cidade, a Rádio Carajá (1946) e a Rádio Imprensa (1959).

Já na década de 1970, dois grandes projetos foram implantados em Anápolis: o Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA) e a Base Aérea de Anápolis (BAAN), o que acarretou em outro pico de crescimento tanto populacional, quanto do espaço urbano.

Conforme afirma Passos Claro (2018, p. 76), a implantação do DAIA “é fruto da política de desconcentração industrial do governo federal, com objetivo de dinamizar e expandir a produção industrial do país para além da concentração da região Sudeste”. Como Anápolis já possuía um caráter logístico forte e uma importância a nível regional, com o abastecimento de outros municípios e da capital federal, a escolha da cidade como sede do novo distrito não demorou muito a ser concebida.

A princípio, o DAIA funcionaria como suporte para o setor agropecuário, dinamizando o escoamento da produção e instalando indústrias de beneficiamento, cerâmica, entre outras. Contudo, a partir de 1980, “os incentivos fiscais, aliados a própria descentralização da produção nacional, promoveram a diversificação da estrutura do DAIA” (LUZ, 2009, p. 250), sobretudo no campo da indústria farmacêutica. Assim, a produção industrial cresceu, e hoje é responsável por grande parte da economia do município, apresentando um pólo farmoquímico consolidado, além de indústrias ligadas a construção civil e automobilística.

Com a construção do DAIA na parte sul da cidade, vários bairros ao longo da avenida Brasil foram estabelecidos na década de 1970, como Calixtolândia, Polocentro e Parque São João. Pela proximidade com o distrito e permissões para o uso do solo, vários comércios e serviços de grande porte foram implantados, como

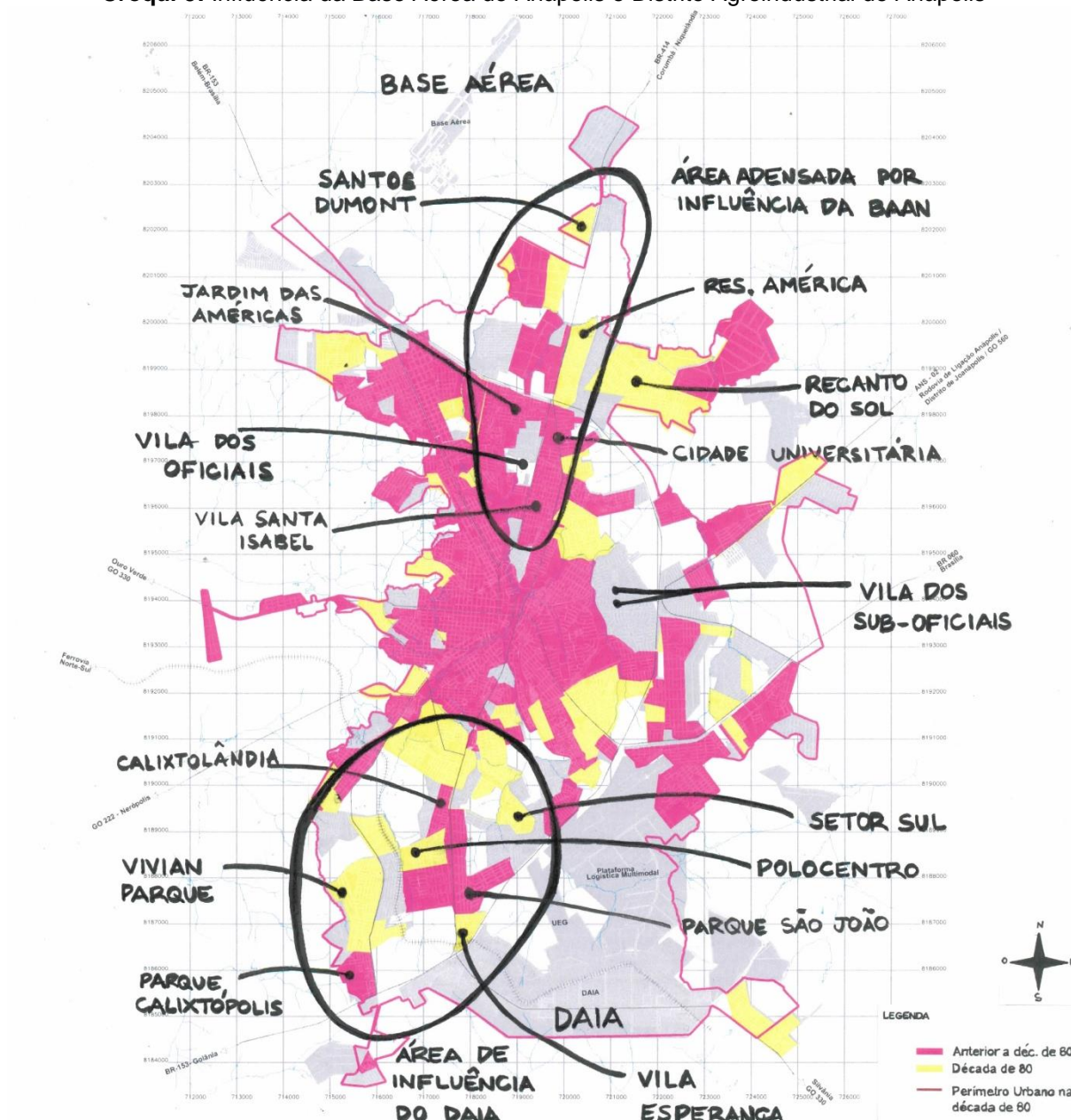
concessionárias, atacadistas, hotéis, oficinas, depósitos de materiais de construção, entre outros, demonstrando a importância da avenida no espaço urbano anapolino.

Por sua vez, por causa da implantação da Base Aérea, a cidade transformou-se em área de segurança nacional, onde foi formado o “1º. Grupo de Defesa Aérea, responsável pelo monitoramento e segurança do espaço aéreo na região central do país, especialmente, do Distrito Federal” (Luz, 2009, p. 297), o que limitou a cidade politicamente até 1985, quando os prefeitos deixaram de ser nomeados e passaram a ser eleitos por voto direto.

Em relação ao espaço urbano, muitos militares e suas famílias foram transferidos para a cidade, resultando na construção de “dois condomínios horizontais para acomodá-los denominados de Vila dos Oficiais, na parte norte e, o segundo, Vila dos Sub-Oficiais e Sargentos na parte sudeste da cidade” (LUZ, 2009, p. 297).

O crescimento populacional ocasionado pela presença da BAAN e do DAIA ainda provocaram a criação de novos loteamentos na parte norte da cidade, sobretudo ao longo das avenidas Universitária, como o Jardim das Américas, Vila Santa Isabel 2ª Etapa e Jardim Bandeirante, e Brasil, como o Cidade Jardim e Cidade Universitária (Croqui 5).

**Croqui 5: Influência da Base Aérea de Anápolis e Distrito Agroindustrial de Anápolis**



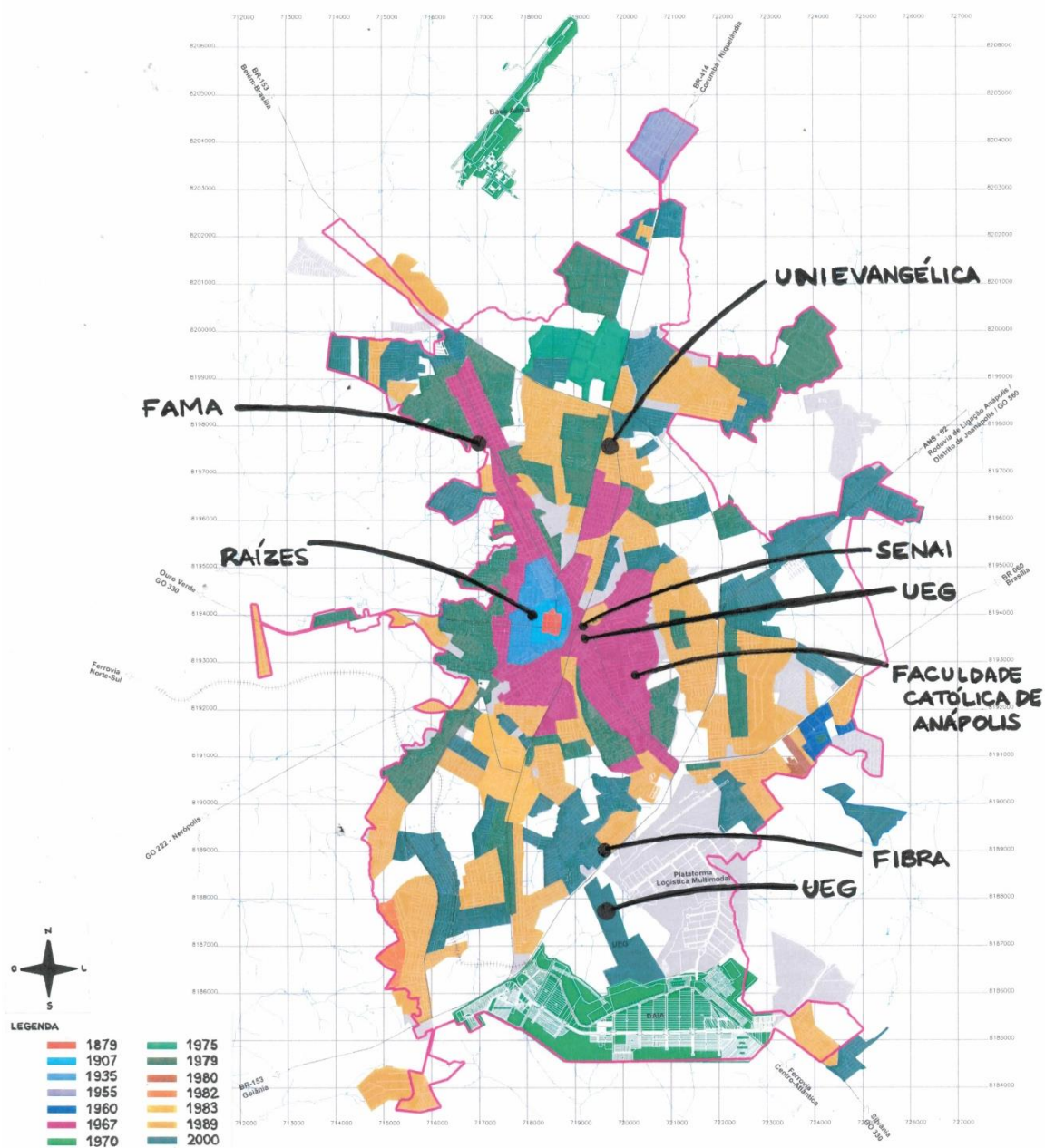
Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

A partir das décadas de 1990 e 2000, um novo perfil funcional passou a operar na cidade, já que a proximidade com as capitais do Estado e do país enfraqueceram algumas de suas funções econômicas. A criação de centros de ensino superior como a Universidade Estadual de Goiás (1999), Centro Universitário de Anápolis – UniEvangélica (1961), Faculdade Anhanguera de Anápolis – Anhanguera Educacional S.A. (2002), Fundação do Instituto Brasil – FIBRA (2001), Faculdade de Tecnologia SENAI - Roberto Mange (2004), Faculdade Raízes (2004) e Faculdade Católica de

Anápolis (1995), transformaram Anápolis em uma cidade universitária, atraindo um novo público e novas formas de se ocupar o espaço urbano.

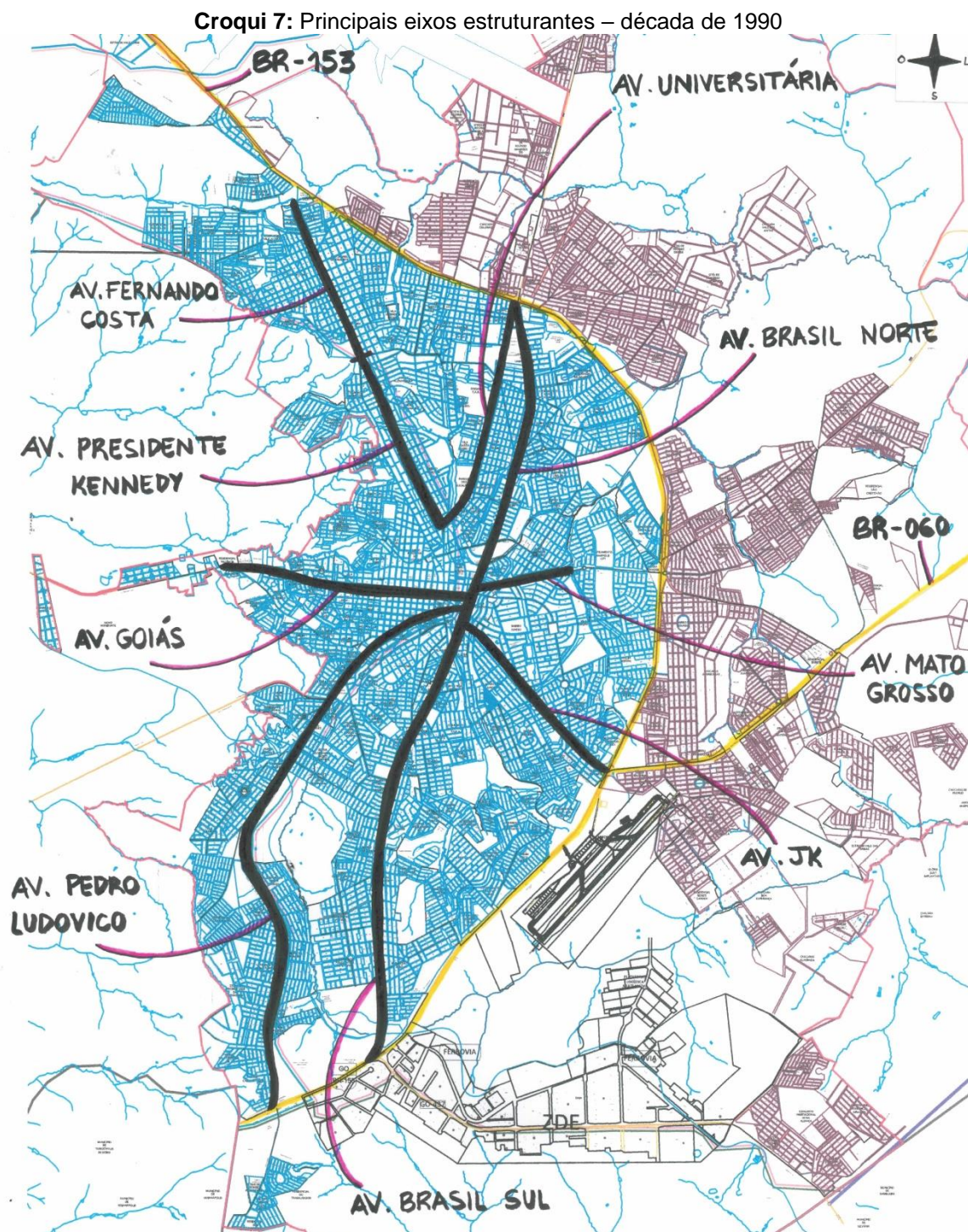
A inserção das faculdades Unievangélica e Anhanguera na avenida Universitária proporcionou um maior desenvolvimento para os bairros localizados no entorno, atraindo diversos tipos de serviços e comércios tanto de pequeno porte, quanto de médio e grande porte, como shoppings e atacadistas. Posteriormente, em 2010, foi a vez da Vila Jaiara receber a implantação de um novo centro de ensino superior. A Faculdade Metropolitana de Anápolis (FAMA), estabelecida na antiga fábrica da Vicunha S/A, enfatizou o caráter de centralidade do bairro, e outros empreendimentos foram atraídos para o local, como shoppings, clínicas, condomínios verticais, além do fortalecimento do comércio na avenida Fernando Costa, principal via da Vila Jaiara e eixo de ligação do bairro com o restante da cidade (Croqui 6).

**Croqui 6: Principais Centros de Ensino Superior**



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

Até aqui, é possível destacar os principais eixos estruturantes: “Avenida Brasil Norte e Sul, Avenida Universitária, Avenida Pedro Ludovico, Avenida Goiás, Avenida Mato Grosso, Avenida Presidente Kennedy, que se tornam importantes articuladores do território e concentram boa parte das atividades comerciais e de serviços da cidade” (PASSOS CLARO, 2018, p. 85).



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016), modificado pela autora.

A partir de 2001, um acontecimento nacional modificou a forma de se produzir as políticas públicas, atribuindo ao planejamento urbano um caráter mais participativo e democrático, sobretudo nas cidades. Com a criação da Lei nº 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, cidades com mais 20.000 habitantes, entre outras particularidades, deveriam obrigatoriamente produzir e aprovar um Plano

Diretor Participativo, com o intuito de elaborar diretrizes e definir instrumentos que colaborem com o desenvolvimento a curto, médio e longo prazos.

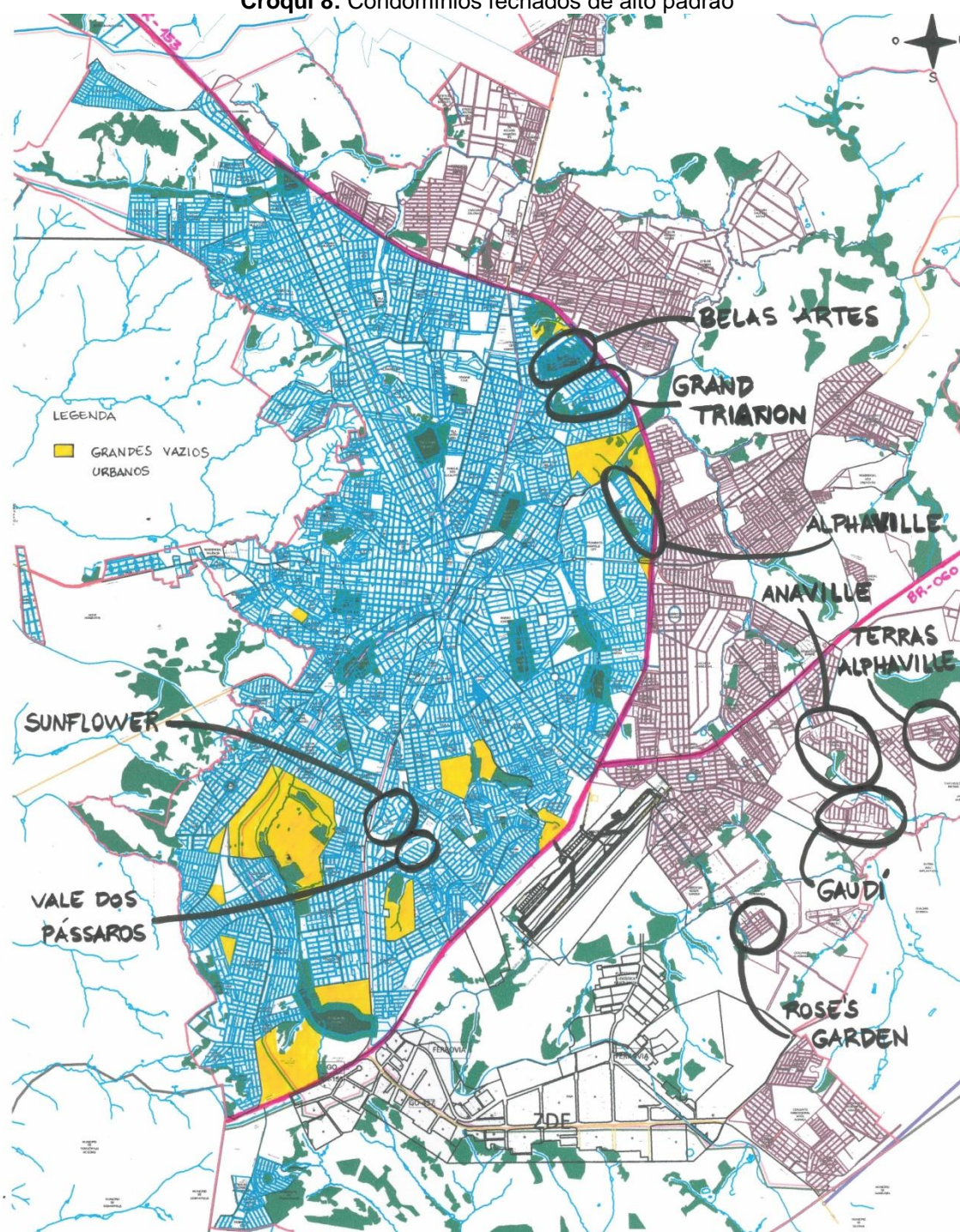
Segundo Passos Claro (2018, p. 90):

os primeiros anos do século XXI, a urbanização Anapolina explora, principalmente, sua localização estratégica como nó rodoviário no centro do país, relevante conexão ferroviária, além de infraestruturas como o Porto Seco, complementariedade do comércio e serviço locais, e mão de obra qualificada. Segundo dados da Secretaria de Desenvolvimento de Goiás, é nesse contexto que o projeto da Plataforma Logística Multimodal é desenvolvido.

Aliado ao contexto acima, o fortalecimento do eixo Goiânia-Anápolis-Brasília, colocou a cidade ainda mais em evidência nacional, atraindo investimentos tanto públicos, quanto privados. O crescente aumento populacional em função da abertura de novos postos de trabalho, levaram a aprovação, em 2006, de um novo perímetro urbano e Plano Diretor, que possibilitaram a aprovação de novos loteamentos no sentido leste e nordeste da cidade, ultrapassando os limites da BR 153.

Foi ainda no período entre 2000 e 2010, que surgiram alguns condomínios fechados de alto padrão (Croqui 8), conjuntos habitacionais populares localizados nas extremidades do perímetro urbano, e um aumento no processo de verticalização, demonstrando novas formas de se habitar em Anápolis (PASSOS CLARO, 2018).

**Croqui 8: Condomínios fechados de alto padrão**



**Fonte:** Plano Diretor de Anápolis (2016), modificado pela autora.

Em meados de 2010, o país passou a enfrentar uma série de problemas econômicos causados pela crise mundial iniciada em 2008. Como demonstra Passos Claro (2018, p. 94), a opção utilizada pelo Brasil “foi pautada em medidas que

garantissem que o mercado interno estimulasse a demanda produtiva brasileira, uma vez que a demanda internacional caia vertiginosamente”.

Anápolis só começou a sentir as consequências da crise econômica a partir de 2015, já que entre 2010 e 2015 várias obras de infraestrutura financiadas pelo governo federal através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC 2) estavam a todo vapor. Além destas, as implantações do Centro de Convenções, do pátio da Ferrovia Norte-Sul e do Aeroporto de Cargas, prometiam trazer um novo patamar de crescimento para a cidade.

Contudo, estas obras foram paralisadas, e houve uma desaceleração do crescimento econômico, com demissões em algumas empresas privadas, e cortes de despesas em obras e órgãos públicos municipais. O único mercado que ainda apresentou certo crescimento foi o imobiliário, com a construção de condomínios verticais e a abertura de novos loteamentos.

Em 2016, um novo perímetro urbano foi delimitado e Plano Diretor aprovado. Com estas mudanças, apesar da grande quantidade de vazios urbanos ainda existentes, a cidade continuou a crescer no sentido leste e nordeste, com a aprovação de loteamentos convencionais, populares e condomínios fechados. Os condomínios residenciais construídos em grandes áreas e vários blocos, também se espalharam pela cidade, apresentando padrões diferentes, dependendo do local onde foram construídos.

Assim, a cidade passou a se desenvolver em uma velocidade menor, com incentivos e expansões, como a do DAIA, sendo interrompidas, adiadas ou avançando muito lentamente. Do mesmo modo, com a construção civil também houve uma desaceleração, com menos empreendimentos lançados entre 2015 e 2019.

## 2.2 PANORAMA REGULATÓRIO URBANÍSTICO – PLANOS DIRETORES APROVADOS (1969, 1985, 1992, 2006 e 2016)

O Plano Diretor tem como função principal a definição de diretrizes, propostas e instrumentos que possibilitem, para o município do qual se trata, um pleno desenvolvimento socioeconômico. Segundo Villaça (2012, p. 187), “o conceito de Plano Diretor (físico-territorial ou não) desenvolveu-se no Brasil mais ou menos a partir

dos anos 1950, embora a expressão ‘Plano Diretor’ já aparecesse no Plano Agache para o Rio de Janeiro, que é de 1930”.

Ainda conforme o mesmo autor, o Plano Diretor:

seria um Plano que, a partir de um diagnóstico científico das realidades física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e a futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município; propostas essas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal (VILLAÇA, 2012, p. 186).

Contudo, a atuação dos diferentes agentes pode deturpar a realidade exposta, direcionando as intenções apresentadas no PD para benefício de poucos, e não aplicados à população. É importante, portanto, entender a lógica por trás da aprovação de cada PD (PASSOS CLARO, 2018).

### **2.2.1 Plano Diretor Físico do Município de Anápolis de 1969 – PD69**

Na década de 1960, a população urbana de Anápolis já havia superado a rural. Contudo, Adorno (2007, p. 77), demonstra que “apesar da maioria da população já ser urbana (71,06%), ainda era muito tênue a linha de separação das relações entre área urbana e rural”. Por esse motivo, era importante delimitá-las, para que cada uma se desenvolvesse harmonicamente.

Surge, então, o primeiro Plano Diretor, aprovado no ano de 1969 em um contexto de preocupação com o crescimento desordenado da cidade, que até então apresentava um aumento significativo de população e espaço urbano, mas nenhuma legislação urbanística que o norteasse (ADORNO, 2007).

Como o próprio nome já afirma, o Plano Diretor Físico de Anápolis, criado pela lei nº160 de 26 de setembro de 1969, propôs em seus artigos, regras e elementos técnicos que padronizassem a forma como o espaço urbano seria construído ou modificado.

Este propósito fica claro no Art.2º, que define que a “Lei institui as normas ordenadas e disciplinadoras pertinentes ao planejamento físico do Município de Anápolis e decorrentes deste planejamento”. Portanto, o objetivo principal deste PD,

criado na gestão do prefeito Raul Balduino de Souza (mandato 1966 a 1970 – PMDB), foi o de embelezamento da cidade, trazendo qualidade de vida para a população através de melhorias na infraestrutura e paisagem urbana.

Passos Claro (2018, p. 101) afirma que:

esse plano se assemelha a um código de urbanização. A ideia de desenvolvimento está associada à qualificação física do município, portanto define dimensionamento e estruturação de vias, passeios públicos e outras infraestruturas urbanas (como arborização, iluminação pública, rede de drenagem), taxas de ocupação, alinhamento e outras normas de urbanização.

Assim, o PD69 estabeleceu como principais diretrizes (PLANO DIRETOR, 1969):

- Focar em um desenvolvimento físico do município mais equilibrado, com um ordenamento das estruturas urbanas mais eficaz;
- Estabelecer um sistema de referência cadastral que representasse a configuração física do Município, identificando bairros, estrutura urbana e catalogando equipamentos;
- Divisão do Município em área urbana, de expansão urbana e rural, classificando os usos permitidos em cada uma;
- Propor um sistema viário mais estruturado e compatível com as funções que cada via iria exercer, e garantir o alinhamento e nivelamento das construções em relação ao respectivo logradouro, respeitando os desníveis máximos estabelecidos;
- Definir os usos compatíveis através de zoneamento, para que o funcionamento do Município se tornasse mais dinâmico, evitando maiores conflitos entre os diferentes usos definidos como residencial, comercial, industrial, de serviços, recreativo, institucional e assistencial;
- Determinar regras para a construção de edificações nos lotes, como taxa de ocupação, de permeabilidade, recuos mínimos, densidade demográfica, índice de aproveitamento, entre outros;
- A criação, embelezamento e manutenção de áreas públicas paisagísticas, garantindo ao município espaços de lazer de qualidade e uma paisagem urbana mais harmônica.

Como pode ser observado, este PD procurou abranger apenas a parte física do território, excluindo os conflitos políticos, sociais e econômicos existentes. A forma como os artigos são escritos, carregados de elementos técnicos, fórmulas e regras, demonstram que a ideia dos gestores públicos, no momento de aprovação desta lei, não é a de produzir o espaço urbano, mas apenas regular o que seria construído por outros agentes. Nas palavras de Passos Claro (2018, p. 101;102), “o mercado é responsável pela urbanização, pelo parcelamento, pela construção de infraestruturas e a prefeitura fica responsável pela normatização e aprovação dos projetos”. O poder público, portanto, não arca com os custos de urbanização da cidade, que fica a cargo dos agentes imobiliários.

A definição do zoneamento e caracterização do sistema viário foram pontos importantes para a produção do espaço urbano, pois ajudaram a delimitar as áreas de maior e menor fluxo de comércio e serviços, aliadas a permissão ou não de usos em determinada zona. A separação das vias por categorias ainda ajudou no escoamento dos produtos comercializados e produzidos na cidade.

A utilização destes parâmetros foi tão relevante, que os planos posteriores acabaram adotando vários instrumentos reguladores, como a instituição do zoneamento, sistema viário, nível de incomodidade dos usos, taxa de ocupação nos lotes, recuos das edificações, entre outros.

### **2.2.2 Plano Diretor de Anápolis de 1985 – PD85**

O PD85 é bem mais sucinto que o PD69. Enquanto o da década de 1980 apresentou cerca de 46 páginas e cinco capítulos, o do final dos anos 1960 continha cerca de 168 páginas e vinte capítulos. Criado pela Lei nº1326, de 24 de setembro de 1985, este PD foi elaborado em um momento de fragilidade política. A cidade havia se tornado área de proteção nacional em razão da instalação da BAAN, e os prefeitos não eram eleitos, mas sim, nomeados. Por esse motivo, Anapolino Silvério de Faria (mandato de 1983 a 1985 – PMDB), prefeito na época, era o décimo nomeado em um intervalo de 13 anos (PASSOS CLARO, 2018).

Diferente do PD anterior, este foi aprovado com o objetivo de regulamentar tanto o desenvolvimento físico, quanto o socioeconômico. Ao invés de focar no

embelezamento da cidade, o PD85 buscou diretrizes que melhorassem a qualidade de vida e bem-estar da população.

Este objetivo é apresentado no início da lei, já no Art. 1º, §1º: “os objetivos e as diretrizes do Plano visam ordenar o desenvolvimento físico e sócio-econômico da sede do Município para proporcionar melhor qualidade de vida à população Anapolina”. Contudo, como consequência do momento político incerto vivido na cidade, o PD85 apresentou artigos confusos e superficiais, muitas vezes difíceis de se entender.

Um fator significativo estabelecido por essa lei foi “a criação de uma comissão técnica de zoneamento e do conselho consultivo de zoneamento”, que tinha como objetivo a constante revisão e melhoramento das propostas desenvolvidas (ADORNO, 2007, p. 199). A demarcação do perímetro urbano e de expansão, também foi outro fator relevante a ser observado, que buscou solucionar problemas causados pelo PD69 (Croqui 9).

Como diretrizes principais do PD85, pode-se destacar (PLANO DIRETOR, 1985, p. 2):

- Organização do uso do solo através de um zoneamento mais racional e simplificado, definindo o perímetro urbano através de limites geográficos;
- Estruturação do Sistema Viário, definindo as funções da cidade através do perfil das vias;
- Definição das infraestruturas básicas necessárias para a implantação de novos loteamentos;
- Preservação e valorização das áreas públicas de lazer e recreação, promovendo o bem-estar da população.

Essas diretrizes podem ser observadas no croqui de zoneamento (croqui 9), que define as áreas de comércio e serviço ao longo das principais vias estruturadoras do espaço urbano.

**Croqui 9: Zoneamento e Perímetro Urbano – Plano Diretor de 1985**



**Fonte:** Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

Apesar de toda a preocupação com a qualidade de vida da população estabelecido pelo PD85, “as intencionalidades e atores não estão explícitos” no desenvolvimento dos artigos, que são descritos superficialmente (PASSOS CLARO, 2018, p.108). Além disso, o detalhamento das estratégias adotadas fica sempre postergado a documentos futuramente elaborados, como código de edificações e normas técnicas.

Assim, mesmo com a definição do sistema viário e zoneamento, o PD85, apresentou-se como “um caderno de pontos gerais de interesse da cidade que são

posteriormente detalhados, definidos e regulamentados” (PASSOS CLARO, 2018, p. 108).

### **2.2.3 Plano Diretor Urbano de Anápolis de 1992 – PD92**

A lei nº 2077, de 22 de dezembro de 1992, instituiu o Plano Diretor de 1992, durante o governo do, agora eleito, Anapolino Silvério de Faria (mandato de 1988 a 1992 – PMDB). O PD92 é ainda mais compacto que o anterior, apresentando 24 artigos e cerca de 20 páginas. Contudo, juntamente com esta, foram aprovadas mais três leis que complementam e detalham as diretrizes de ordenamento estabelecidas: lei nº 2078/92 – Loteamento, lei nº 2079/92 – Zoneamento e lei nº 2080/92 – Conjunto Habitacional de Natureza Social.

Este PD foi elaborado pela equipe da Prefeitura Municipal de Anápolis, juntamente com uma empresa especializada em Planejamento Urbano com sede em Goiânia, que tinha como objetivo fazer um diagnóstico social, econômico e político da cidade, e transformá-lo em estratégias de desenvolvimento. Para isso, seria preciso entender os acontecimentos pelos quais a cidade estava passando.

Anápolis estava em um momento de significativo crescimento populacional impulsionado pela presença do D.A.I.A., portanto, as propostas estabelecidas deveriam ordenar a expansão do espaço urbano. Como demonstra o Art. 2º, o PD92 tinha o objetivo de:

ordenar o crescimento urbano e organizar o espaço intra-urbano, observando, no que couber, as diretrizes da Lei Orgânica do Município de Anápolis, com a finalidade de promover o Desenvolvimento Econômico Social e a proteção do patrimônio ambiental e cultural.

Para que o PD92 obtivesse resultados positivos em relação a ocupação do espaço urbano, foram definidos objetivos principais, depois divididos em sete objetivos específicos, listados a seguir (PLANO DIRETOR, 1992, p. 3):

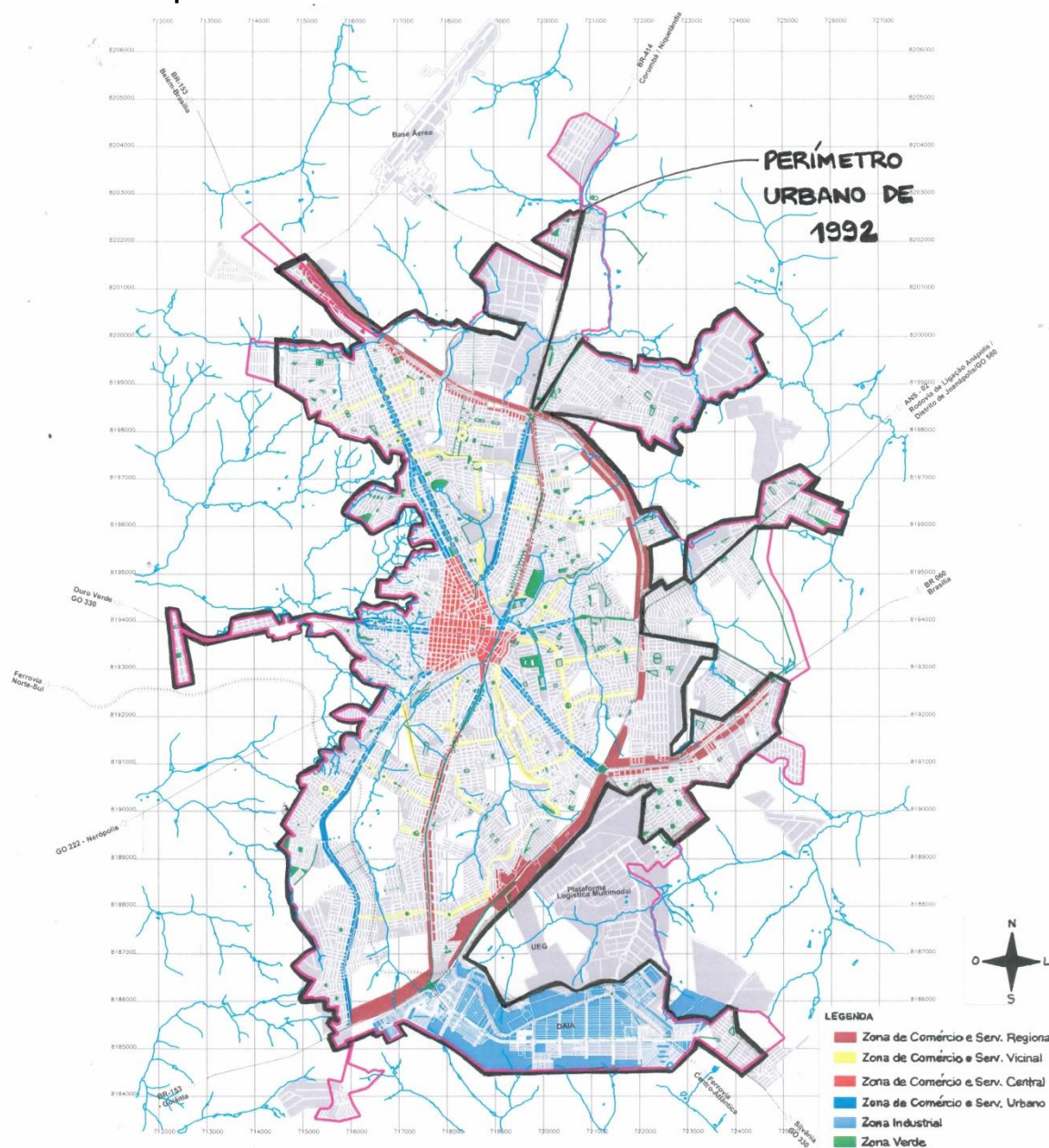
- Delimitar espaço urbano e rural, caracterizando usos e malha viária necessários para o desenvolvimento adequado de ambos;
- Incentivar a ocupação de lotes urbanos já providos de infraestrutura básica, e definir um perímetro urbano capaz de evitar a dispersão da cidade para áreas sem infraestrutura;

- Promover acessibilidade ao transporte urbano, ligando áreas desconexas;
- Proteger o meio ambiente e seus recursos naturais;
- Hierarquizar a malha viária, estruturando o espaço urbano a partir de funções correlatas, e implantar infraestrutura nos pontos de conexão onde não existir;
- Relacionar usos compatíveis através de zoneamento que esteja de acordo com a estrutura viária e infraestrutura disponíveis;
- Restringir usos incômodos em áreas propícias para sua implantação e funcionamento.

Diferente dos planos anteriores, o PD85 definiu que a área rural poderia sofrer parcelamentos, desde que o loteamento fosse planejado sob os critérios estabelecidos para chácaras de recreio, e deveriam ser aprovados pelo órgão municipal responsável. Conjuntos habitacionais de natureza social também poderiam ser construídos na área rural, mas deveriam ser implantados em áreas contíguas ao espaço urbano já parcelado, e com viabilidade técnica para água e esgoto.

O croqui 10 a seguir demonstra a estrutura do sistema viário definido pelo PD92, as zonas comerciais e os limites entre área urbana e rural.

**Croqui 10: Zoneamento e Perímetro Urbano – Plano Diretor de 1992**



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

#### 2.2.4 Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis de 2006 – PD06

Aprovado pela lei complementar nº 128, de 10 de outubro de 2006, durante o governo do prefeito Pedro Fernando Sahium (mandato de 2004 a 2008 – PSB), o PD06 foi o primeiro a ser elaborado após a instituição do Estatuto da Cidade e com a participação da população através de audiências públicas. Essa atuação da população, a partir da realização de audiências organizadas pelos órgãos municipais

responsáveis, procurou trazer uma vertente mais social e democrática para o planejamento urbano municipal.

Junto com a lei do PD06, foi produzido um relatório detalhado sobre a cidade, onde foram abordados diferentes assuntos, como: histórico da cidade, aspectos sócioeconômicos, ambientais, físicos, mobilidade urbana, habitação, infraestrutura, entre outros. No final, o núcleo gestor ainda apresentou um diagnóstico sobre os temas abordados, traçando diretrizes adequadas para cada um.

O PD06 foi construído a partir de seis temas principais, divididos nos seguintes capítulos: I – Das estratégias, do ordenamento e da produção do território municipal e da cidade; II – Da qualificação ambiental do território municipal e da cidade; III – Da qualidade de vida e do desenvolvimento urbano; IV – Da mobilidade e da acessibilidade urbana; V – Da promoção econômica com sustentabilidade; e VI – Do sistema de planejamento e gestão (ANAPOLIS, 2006).

Conforme afirma Passos Claro (2018, p. 113), “esse plano, em se tratando de conteúdo, se assemelha ao plano diretor – PD92, resgata a multiplicidade de usos do município, aponta a importância do setor de transporte logístico, industrial, de comércio, da interdependência campo-cidade”. Contudo, alguns itens importantes foram acrescentados, como é o caso da mobilidade urbana, ou abordados com maior profundidade, como a questão ambiental.

Apresentando 192 páginas, o PD06 definiu como principais diretrizes norteadoras (ANAPOLIS, 2006, p. 2):

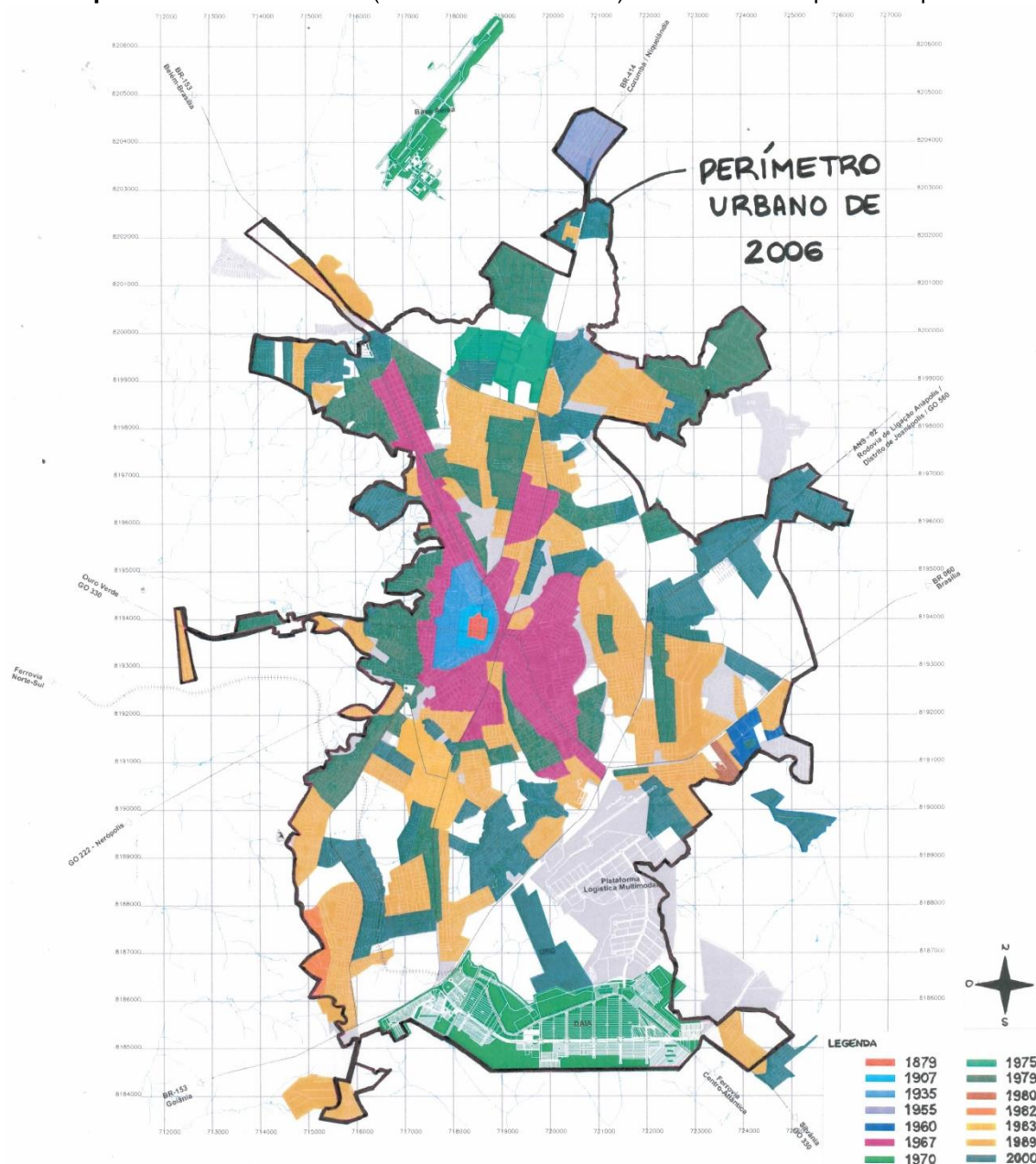
- A oferta adequada de equipamentos urbanos e comunitários, bem como transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- A ordenação e o controle do uso do solo;
- A integração e a complementariedade entre as atividades urbanas e rurais;
- A adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município sob sua área de influência;
- A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- A adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;
- A recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

- A proteção, a preservação e a recuperação do meio-ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- A isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Uma diferença significativa deste plano para os outros, foi a mudança do macrozoneamento, que antes era dividido em área urbana, de expansão e rural. No PD06, foram delimitadas seis macrozonas definidas em função dos mais importantes cursos d'água existentes no município: “do Rio João Leite, do Rio das Antas, do Ribeirão Piancó, do Rio Padre Souza, do Rio Caldas e Macrozona Urbana” (PASSOS CLARO, 2018, p. 117).

Como forma de regulamentar áreas que se desenvolveram fora do espaço urbano já estabelecido, um novo perímetro foi demarcado (Croqui 11), possibilitando novas conexões viárias, desenvolvimento da mobilidade urbana e melhoria da infraestrutura. O croqui a seguir ainda demonstra os loteamentos aprovados até o ano 2000, demonstrando o espaço urbano já existente.

**Croqui 11: Perímetro Urbano (Plano Diretor de 2006) e Loteamentos aprovados por data**



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2006), modificado pela autora.

### 2.2.5 Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis de 2016 – PD16

Aprovado pela lei complementar nº 349, de 07 de julho de 2016, durante o governo do prefeito João Batista Gomes Pinto (mandato de 2014 a 2016 – PT), o PD16 foi elaborado com o intuito de revisar o plano anterior, conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade em seu Art.40, §3o: “a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos”.

Este plano foi elaborado em um momento de grandes incertezas tanto no cenário nacional, quanto no local, provocado pela crise econômica que surgiu nos Estados Unidos em 2008 em função do aumento de valores imobiliários acima da renda da população, e que assolou o Brasil em 2015. Existia, portanto, o desafio de propor estratégias que ajudassem o município a se desenvolver, apesar das dificuldades enfrentadas principalmente no campo industrial.

Para promover o desenvolvimento urbano, diferentes instrumentos do Estatuto da Cidade foram incorporados nos artigos do PD16, como concessão urbanística, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa de alteração do uso do solo, transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas e instrumentos jurídicos de regularização fundiária. O objetivo dessa inserção foi integrar ações públicas e privadas, ampliando os setores econômico, social e ambiental.

Outra mudança do PD16 em relação ao PD06, foi a construção de um novo zoneamento, que agora conta com zonas voltadas para o desenvolvimento econômico estabelecidas próximas ao DAIA e ao longo das principais vias e rodovias, zonas urbanas mistas menos restritivas para o desenvolvimento urbano no sentido leste da cidade, zonas ambientais melhor detalhadas e protegidas e zonas descontínuas integrando os distritos que compõem o município de Anápolis. Além das Zonas, foram instituídas a Área Especial de Segurança da Base da Força Aérea, Área Especial de Segurança do Presídio, Área Especial de Controle de Ameaça de Desastres Naturais, além de sete Áreas Especiais de Interesse: do Aeroporto, da Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário, Ambiental, Urbanístico, Social, Econômico e Estratégico.

Os objetivos do PD16, assim como o plano anterior, são baseados no Estatuto da Cidade, e apresentados a seguir (PLANO DIRETOR, 2016, p. 1):

- Uma cidade sustentável, através do equilíbrio entre o ambiente natural e o construído;
- A função social da propriedade urbana e rural;
- Integrar o sistema viário, transporte e o uso do solo;
- Priorizar o transporte público coletivo;
- À gestão democrática por meio da participação popular;
- À cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- A oferta adequada de equipamentos urbanos e comunitários, de transporte e serviços públicos eficientes e eficazes ao atendimento

dos interesses e necessidades da população observando às características locais;

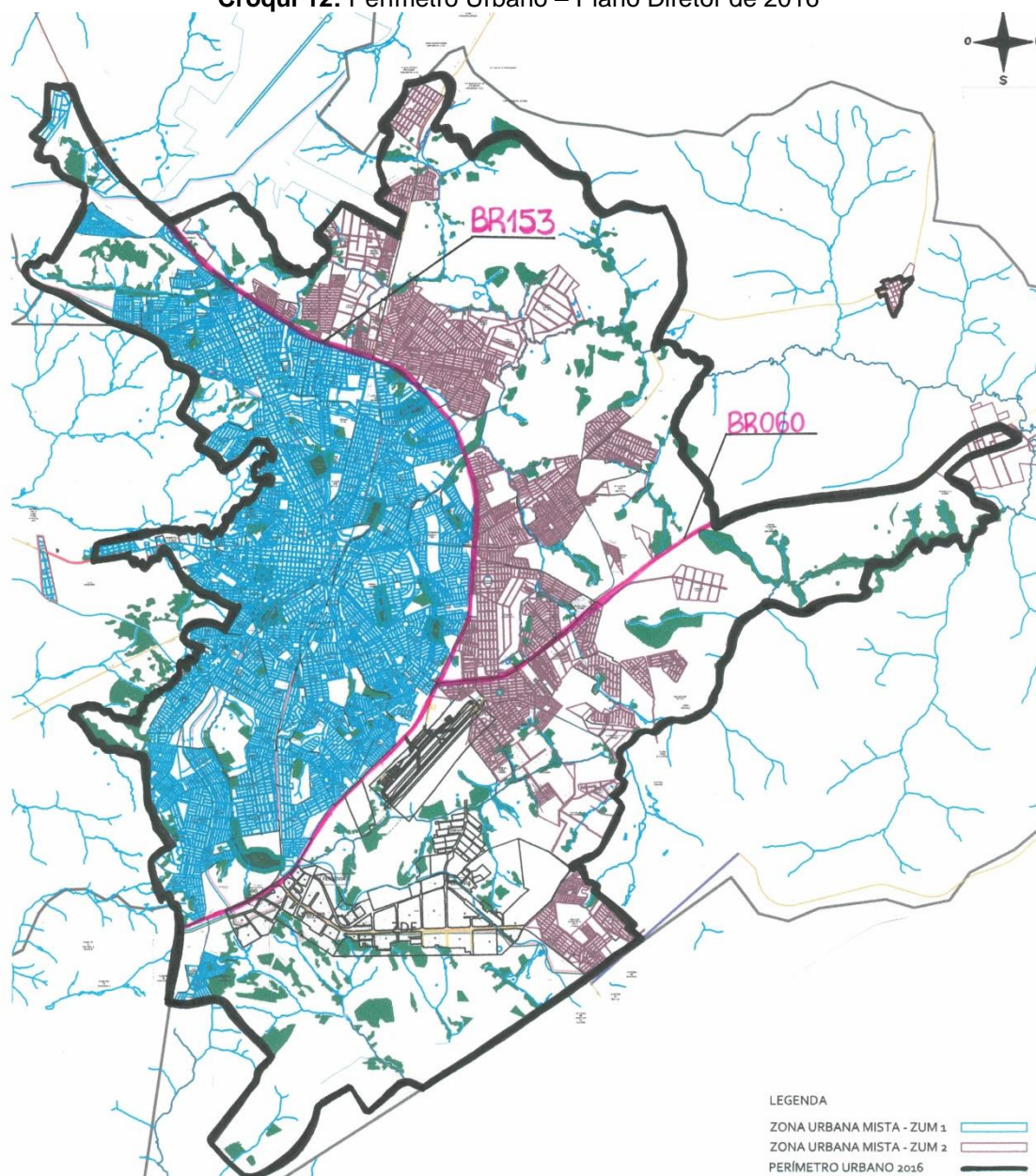
- À ordenação e o controle do uso do solo de imóveis urbano e rural;
- À integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- A adoção de padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- À justa, equitativa e isonômica distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- Redução das vulnerabilidades socioeconômicas e ambientais;
- À adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano sustentável;
- A recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- A proteção, a preservação, a conservação e a recuperação do meio-ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- A regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas de forma irregular.

Em reação ao uso do solo, para solucionar falhas observadas no plano anterior, foram produzidas tabelas para identificar os usos permitidos em cada zona, o nível de incomodidade das atividades e que nível cada tipo de via comporta. Essas medidas foram importantes para que o uso e ocupação do espaço urbano ficassem mais claros.

Outra diferença deste plano foi a criação de um novo instrumento, os Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU's), que tem como objetivo a ocupação dos vazios urbanos não solucionados nos planos anteriores. Segundo Passos Claro (2018, p. 127), “a proposta desse plano é incentivar a ocupação de áreas dentro da zona urbana que já são atendidas por infraestruturas, promovendo maior adensamento da cidade”.

Contudo, críticas foram feitas sobre o PD16. A principal delas foi o aumento do perímetro urbano (Croqui 12), mesmo com estudos de órgãos técnicos, como o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), sendo desfavoráveis ao acréscimo de área urbana.

**Croqui 12: Perímetro Urbano – Plano Diretor de 2016**



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016), modificado pela autora.

### 2.3 AGENTES ENVOLVIDOS E PRINCIPAIS REPERCUSSÕES DOS PLANOS DIRETORES SOBRE O ESPAÇO URBANO DE ANÁPOLIS

O espaço urbano é produzido por diferentes agentes, que segundo Vasconcelos (2019, p. 86), podem ser divididos em: “(1) os proprietários dos meios de produção (ou as grandes empresas industriais e de serviços); (2) os proprietários do solo, com destaque para os pequenos proprietários; (3) os promotores imobiliários e

as empresas de construção; e (4) os organismos públicos (ou o Estado como agente da produção do espaço)”.

Na aprovação do primeiro Plano Diretor, é possível identificar os principais agentes ao concluir que, para esta lei, a função primordial dos órgãos públicos é regular, e não qualificar o espaço urbano, função que deveria ser exercida por outros agentes, como os proprietários de terra e os promotores imobiliários.

Passos Claro (2018, p. 101-102), sobre o Plano Diretor de 1969, define que:

essa é a principal ideia desse plano: a organização e embelezamento do território por meio de um receituário científico, racional e perfeitamente adequado permitirá atingir o desenvolvimento econômico e social do município. Porém, associada a essa ideia está o entendimento de que o Estado é regulador e o mercado é o principal responsável por essa qualificação do município.

O elemento central aqui é o mercado e a maneira com que o Estado cria dispositivos para organizar sua atuação. O mercado é responsável pela urbanização, pelo parcelamento, pela construção de infraestruturas e a prefeitura fica responsável pela normatização e aprovação dos projetos.

A divisão da cidade em área urbana, de expansão e rural, definiu o uso e ocupação do solo para as duas primeiras, mas não especificou o que poderia ou não ser permitido na área rural. Além disso, a Seção V, “Do planejamento de Terrenos para fins Urbanos na Área Rural”, ainda descreve no art. 148:

Art. 148. Quando para fins urbanos, o planejamento de terreno localizado na área rural deverá satisfazer, obrigatoriamente, os seguintes requisitos: I – destinar-se à formação de núcleo urbanos ou centros comunitários de áreas rurais; II – destinar-se à constituição de conjuntos de recreio, clubes de campo, motéis, mansões e outros tipos de casas de campo, chácaras ou sítios de recreio; III – destinar-se à construção de conjunto hospitalar ou assistencial e de conjunto escolar; IV – destinar-se à implantação de estabelecimentos industriais, incluindo equipamentos residenciais, comerciais e prestadores de serviço, se forem necessários; V – destinar-se a postos de serviços e de abastecimento de veículos, podendo compreender, inclusive, edificações residenciais, comerciais e gêneros alimentícios, motéis ou hotéis.

A fragilidade da lei a respeito da área rural, juntamente com a ideia de que outros agentes, e não a prefeitura, é responsável pela urbanização da cidade, possibilitou a criação de loteamentos desconexos com o espaço urbano já

consolidado. Vários parcelamentos foram feitos sem infraestrutura e ligações com o sistema viário já existente, provocando uma fragmentação do espaço, visível hoje através dos vazios urbanos espalhados pela cidade. Assim, o PD69 favoreceu muitos donos de terras rurais, que lucraram com sua transformação em área urbana, e os promotores imobiliários, com a grande quantidade de lotes urbanos a serem comercializados.

Outro ponto relevante a ser abordado sobre o PD69 é que seu conteúdo é muito técnico e, por vezes, difícil de entender. Assim como definido por Villaça (2005, p. 8), ao dizer que os planos elaborados não abrangeriam “todos os problemas fundamentais da cidade inclusive e principalmente os de transportes, saneamento, enchentes, educação, saúde, habitação, poluição do ar e das águas”, o PD69 vê o território anapolino de forma muito racional, estabelecendo regras apenas para o ordenamento e embelezamento da cidade a partir de diretrizes genéricas, que dividem a cidade em zonas analisadas superficialmente.

Portanto, este plano não se atenta as questões sociais enfrentadas pela população, pois entende-se que o desenvolvimento socioeconômico só será atingido a partir da qualificação urbana do município.

O PD85, apesar de muito vago em relação a quem são os agentes produtores do espaço urbano, apresentou algumas mudanças significativas em relação ao plano anterior. Esta já não é uma lei focada apenas no espaço físico da cidade, mas destaca a qualidade de vida e bem-estar da população como o principal foco.

Diferente do PD69, este plano definiu um perímetro para a área de expansão urbana, para que outros loteamentos não fossem aprovados de forma desconexa ao espaço urbano já definido e consolidado, como demonstra o art.4º:

Art.4º - O Município de Anápolis, fica dividido em três áreas, para efeito de uso de solo e construções: Área Urbana, Área de Expansão Urbana e Área Rural. § 1º É considerada área urbana aquela que possuir loteamento aprovados, com ruas abertas e oficializadas, delimitada na Lei de Expansão, parte deste plano. § 2º É considerada área de expansão urbana aquela definida como futuramente urbana e limitada pelo Plano Diretor, parte deste documento. § 3º É considerada área rural o restante da área do Município, não incluída nos parágrafos anteriores. § 4º Os limites das áreas serão definidos pela Lei de Expansão, podendo ser alterado via Decreto.

É a primeira vez que um plano diretor aprovado em Anápolis apresenta a preocupação com uma expansão urbana fragmentada. Outro fator importante foi a racionalização do zoneamento, para que o uso e ocupação do solo ficassem mais compreensíveis.

Contudo, como o PD85 propõe artigos com conteúdo muito vago, não fica claro sob quais aspectos a cidade deveria se desenvolver, ou quais as estratégias deveriam ser tomadas para que os objetivos definidos fossem alcançados.

É um plano superficial, que deixa os detalhamentos a posteriori, indicando que deveriam ser consultadas legislações específicas como códigos de edificações, de posturas e outros, para complementar o que foi definido. Este argumento pode ser visto em diferentes artigos, como no art.9º, “Os usos, índices de afastamento, de ocupação e aproveitamento serão fixados por Lei, e o art.11, §1º “para o exame de loteamento projetado, [...] de conformidade com as diretrizes do Plano e posteriores regulamentações (ANÁPOLIS, 1985, p.4;5, grifo meu). Portanto, não foi possível definir com muita clareza quais são as consequências deste plano para a cidade. Em relação aos agentes, o DAIA e a BAAN aparecem como proprietários dos meios de produção, ocupando áreas extensas na cidade para o funcionamento de suas atividades. Por causa da presença de ambos, os promotores imobiliários viram uma oportunidade para alavancar o mercado imobiliário, implantando vários loteamentos em áreas próximas as suas instalações, principalmente ao longo da Avenida Brasil Sul e Universitária.

No que diz respeito ao PD92, o mesmo foi criado juntamente com outras legislações, o que possibilitou um diagnóstico mais completo acerca dos problemas e potencialidades de Anápolis.

Neste plano, é definido que o principal agente responsável pela urbanização da cidade é a prefeitura. No contexto econômico, a cidade passou a receber a implantação de centros de ensino superior em diferentes pontos da cidade. Esses centros se tornaram agentes produtores do espaço urbano, já que ocasionaram crescimento populacional, econômico e oferta de moradias para o entorno onde foram implantados.

A consolidação do DAIA como Polo Farmoquímico, a criação do Porto Seco e investimentos no campo logístico, atraíram o crescimento urbano para a região sul da cidade. Os promotores imobiliários, como construtoras e incorporadoras, ao avaliarem

o novo perfil econômico e populacional, passaram a investir significativamente em empreendimentos verticais, sobretudo na região norte e leste da cidade, em bairros com infraestrutura mais consolidada, como o Jundiáí.

O zoneamento foi elaborado a partir dos principais eixos estruturantes, de acordo com o desenvolvimento de cada região. Por esse motivo, as zonas comerciais e de serviço foram divididas em central, regional, urbano e vicinal, como estabelecido no art.13:

Art. 13 – Para efeito do controle da transformação do espaço urbano fica estabelecido o zoneamento que divide a cidade de Anápolis em 9 (nove) micro-zonas de uso: - Zona Habitacional – ZH; - Zona de Comércio e Serviço Central – ZCSC; - Zona de Comércio de Serviço Regional – ZCSR; - Zona de Comércio e Serviço Urbano – ZCSU; - Zona de Comércio e Serviço Vicinal – ZCSV; - Zona Verde de Preservação – ZVP; - Zona Verde Transição – ZVT; - Zona Verde Específica – ZVE; - Zona Industrial – ZI (ANÁPOLIS, 1992, p. 12).

Esta definição das zonas através da demarcação dos principais eixos estruturantes, enfatizou a importância das avenidas Brasil, Goiás, Mato Grosso, Universitária, Tiradentes, Presidente Kennedy, Fernando Costa, JK e Pedro Ludovico, dentro das transformações que ocorreram no espaço urbano anapolino ao longo dos anos. Os eixos ainda foram responsáveis pelo desenvolvimento econômico das regiões onde se encontram, e organização das diferentes funções exercidas na cidade.

A lei ainda definiu estratégias para conter a expansão urbana desconexa iniciada a partir da década de 1980, mas não aborda meios de solucionar o problema dos grandes vazios urbanos encontrados em todo o espaço urbano, sobretudo no sentido sul da cidade.

Já em 2006, um novo Plano Diretor foi aprovado. Este plano, diferente dos anteriores, contou com a participação da população para ser elaborado, através de audiências públicas.

Diferente do plano anterior, o PD06 define que a urbanização da cidade é de responsabilidade tanto do poder público, quanto de agentes privados, e que ambos devem trabalhar em conjunto para um melhor desenvolvimento do espaço urbano. Assim, “a dinâmica urbana exige critérios especiais de análise para as intervenções

que incorporam uma multiplicidade de agentes públicos e privados na construção da cidade” (PLANO DIRETOR DE ANÁPOLIS, 2016, p. 159).

Como afirma Passos Claro (2018, p. 113):

esse plano está inserido em um contexto de grande crescimento econômico do município, impulsionado pelo agronegócio no estado, pelo Polo Farmacêutico, pela Cidade Universitária, pelo Porto Seco e pela exploração da localização estratégica já com a criação legal da figura da Plataforma Logística Multimodal. O comércio atacadista, os serviços de transporte logístico, o serviço educacional e a indústria local são as principais forças econômicas nesse período e são importantes pontos explorados no PD06.

Assim, todos estes agentes promoveram transformações profundas no espaço urbano, marcado por novas configurações espaciais e socioeconômicas, com a abertura de novos loteamentos, demarcação de sistema viário para conectar áreas, implantação ou melhoria de infraestrutura, etc.

Outro importante agente responsável por essas transformações foi o mercado imobiliário, que passou a investir em diferentes formas de se habitar, como a construção de edifícios cada vez mais verticalizados, e a implantação de condomínios fechados, sobretudo nas bordas do perímetro urbano.

A regulamentação deste tipo de condomínio provocou um aumento significativo de aprovações, o que ajudou a impulsionar o crescimento da cidade para o sentido sudeste, ao longo da BR 060. Durante a vigência desta lei, foram instituídos o Anaville I e II Etapas, Terras Alphaville Anápolis, Vale dos Pássaros, Belas Artes, Grand Trianon e Gaudí.

A construção de loteamentos habitacionais populares também foi outro fator de crescimento do espaço urbano, em função das políticas habitacionais regulamentadas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, e delimitação das áreas especiais de interesse social, como define o Art.34 (ANÁPOLIS, 2006, p. 12):

são consideradas áreas de interesse social – AEIS aquelas destinadas primordialmente à produção e à manutenção de habitação de interesse social, que serão devidamente tratadas em lei específica, parte integrante deste Plano Diretor, e discriminadas no Mapa nº 05, parte integrante desta Lei Complementar.

A maior parte dos empreendimentos foram implantados em áreas periféricas, próximos a BR153 e BR060, e como exemplo, pode-se citar o Setor Sumerville, Jardim Itália, Res. Ipanema, Res. Leblon, Res. Vila Feliz, entre outros.

O macrozoneamento urbano, a partir desta lei, mudou completamente. As macrozonas foram divididas estabelecendo critérios de proteção às bacias hidrográficas existentes no município: do Rio João Leite, do Rio das Antas, do Ribeirão Piancó, do Rio Padre Souza e do Rio Caldas. Além destas, ainda foi criada a Macrozona Urbana.

As macrozonas possuem critérios de uso e ocupação do solo diferentes, definidos pela importância de preservação que cada uma possui. A área do Rio João Leite, por exemplo, é mais restrita que as demais, pois é onde se encontra a Área de Proteção Ambiental (APA) do João Leite, bacia hidrográfica que abastece o município de Goiânia. O crescimento da cidade no sentido oeste, portanto, é limitado, pois existe um Plano de Manejo da APA que restringe atividades que possam causar a depreciação dos recursos naturais necessários para a sustentabilidade da bacia do João Leite. A macrozona do Ribeirão Piancó também possui restrições, pois é a bacia hidrográfica que abastece o município de Anápolis e região, como define o Art.9º, inciso III (ANÁPOLIS, 2006, p. 5):

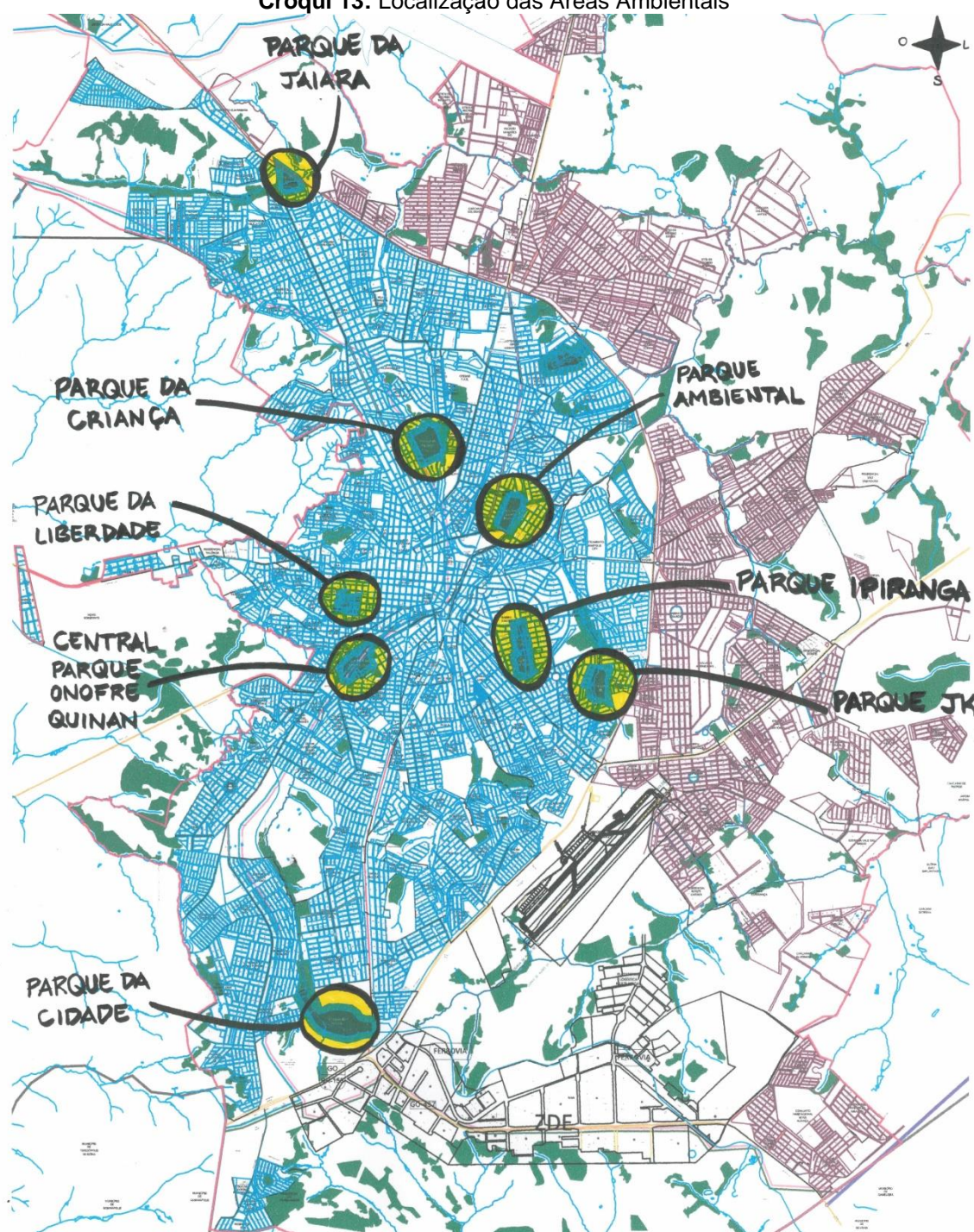
Art.9º. III - Macrozona do Ribeirão Piancó, caracterizada por estar situada na área de ocupação rarefeita, onde se localiza o manancial hídrico que abastece Anápolis, concentrando a maior parte da produção econômica rural do Município, e constituindo prioridade para preservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente e para adoção de técnicas que estimulem a implantação da agricultura sustentável.

O Plano Diretor de 2016 foi o último a ser aprovado, e se encontra em vigência atualmente. Os agentes são praticamente os mesmos apresentados no PD06: o setor industrial, os centros de ensino superior, o setor logístico e o mercado imobiliário. Contudo, a crise econômica que atingiu a cidade em meados de 2015, provocou a necessidade de acrescentar estratégias para manter a economia competitiva, promovendo o desenvolvimento socioeconômico da cidade, como demonstra o art.184 (ANÁPOLIS, 2016, p. 59):

Art. 184. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo contribuir para o desenvolvimento sustentável das atividades econômicas e para a competitividade do Município, alinhada ao desenvolvimento social e ao meio ambiente, com a contínua melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população, com os seguintes objetivos: I. contribuir para a geração de empregos, oportunidades de ocupação e renda, em especial em cadeias produtivas geradoras de maior valor agregado; II. garantir políticas públicas para um ambiente favorável ao desenvolvimento, atração e retenção de talentos e negócios sustentáveis; III. fortalecer e difundir a cultura empreendedora em sintonia com as diversas potencialidades econômicas da cidade; IV. apoiar o desenvolvimento tecnológico, a inovação e a criatividade do setor produtivo; V. incentivar o desenvolvimento da economia criativa, da economia verde e das tecnologias de informação e comunicação.

A mudança das áreas ambientais, especialmente com a criação das áreas de influência, trouxe um outro patamar de preservação dos recursos naturais presentes no espaço urbano. As áreas são divididas em três tipos: Área Especial de Interesse Ambiental Tipo 1 – com preservação total da área demarcada (croqui 13); Área Especial de Interesse Ambiental Tipo 2 – também com preservação total da área demarcada; e Área de Influência da Área Especial de Interesse Ambiental – com permissão para usos estabelecidos na lei, porém com restrições de índices urbanísticos, como taxa de ocupação e de permeabilidade.

Croqui 13: Localização das Áreas Ambientais



Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016), modificado pela autora.

Como estas áreas foram bem delimitadas em mapa e detalhadas na lei, a proibição da construção ou uso do lote fica condicionada já no momento de produção do documento de uso do solo. A estratégia foi abordada neste plano com a intenção de minimizar os problemas ambientais agravados ao longo dos anos, como erosões

em vários pontos da cidade, e alagamentos em função da ocupação de áreas de proteção permanente (APP's), lindeiras aos cursos d'água.

Outro ponto abordado no PD16 foi a ocupação dos vazios urbanos, através dos Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU's) ou não. Com isso, uma quantidade significativa de condomínios urbanísticos com vários blocos foi implantada, principalmente no sentido sul da cidade, em bairros como o Polocentro, Jibrán El Hadj e Vila Formosa, e norte, como o Chácaras Colorado, Jaiara, Jardim das Américas e Jardim Alexandrina.

Já a incorporação dos distritos, através da Zona Urbana Descontínua, promoveu uma maior integração do município, acarretando em diretrizes que ajudassem no desenvolvimento destas áreas.

Contudo, críticas, como o aumento do perímetro urbano, foram feitas ao PD16, o que levou a Secretaria de Planejamento juntamente com outros órgãos municipais a convocar novas audiências públicas para revisar o conteúdo de alguns artigos. Um dos temas abordados foi a revisão do perímetro urbano das áreas descontínuas, juntamente com seus objetivos e estratégias.

Em síntese, não é possível definir as consequências reais do aumento do perímetro urbano criado em 2016, já que a vigência do plano ainda é recente, e seria preciso mais tempo para análise das transformações do espaço urbano, sobretudo no que diz respeito a implantação de novos loteamentos.

No que diz respeito ao processo de verticalização, todos os Planos Diretores discutidos anteriormente possuem artigos que normatizam e repercutem na produção dos empreendimentos verticais, contudo essa análise será feita no capítulo 3, item "ANÁLISE DOS PLANOS DIRETORES APROVADOS (1969, 1985, 1992, 2006 E 2016) – CRESCIMENTO OU RETRAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO?".

### **CAPÍTULO 3. VERTICALIZAÇÃO EM ANÁPOLIS: CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO E UMA PERSPECTIVA NORMATIVA**

O terceiro capítulo discorre sobre o processo de verticalização na cidade de Anápolis, demonstrando como (e onde) surgiu, até se chegar a conformação atual. Assim, fez-se necessário analisar as legislações urbanísticas sancionadas entre os anos de 1969 e 2019, selecionando os instrumentos que ajudaram a promover o crescimento da verticalização, identificando como foram produzidas e os agentes envolvidos neste transcurso.

A partir dos dados obtidos, foi analisada a verticalização na cidade, apontando as regiões (ou bairros) que apresentam concentrações verticais consideráveis, e como as mesmas se tornaram possíveis perante o aspecto normativo. Para ilustrar melhor o processo, foram produzidos produtos cartográficos que demarcam as regiões a partir das tipologias identificadas através de imagens e fotos aéreas.

Por fim, foi avaliada a repercussão das normas urbanísticas selecionadas sobre o processo de verticalização, e as principais consequências percebidas na forma urbana resultante.

#### **3.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE**

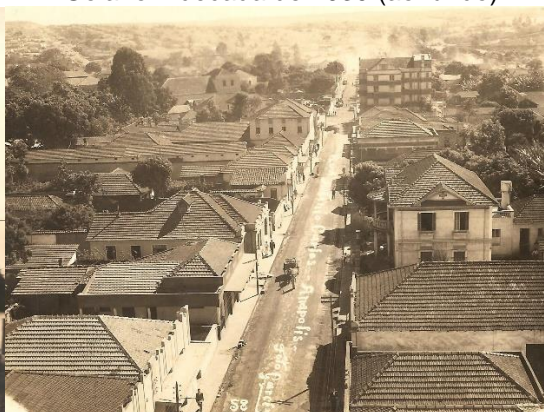
Anápolis, por funcionar como um importante entreposto comercial abastecendo e dando suporte a diversas cidades, acabou ganhando destaque em Goiás, o que possibilitou a implantação de empreendimentos inovadores na cidade ao longo dos anos. Prova disto, foi a construção da sede do Hospital Evangélico Goiano (HEG), em 1935, localizado no Centro de Anápolis (Imagens 1 e 2), e a partir do qual se deu início ao processo de verticalização.

Conforme relata Paoli e Serra (2013, p. 50), “esse edifício de destaque seria o primeiro prédio de múltiplos andares não apenas na cidade de Anápolis, mas em todo o Estado de Goiás”, possuindo 5 pavimentos e o uso de elevador. Ainda segundo os mesmos autores, a edificação construída pelo médico James Fanstone funcionou até meados de 1987 como sede da Escola de Enfermagem “Florence Nightingale”, fornecendo mão de obra especializada para o HEG (PAOLI; SERRA, 2013).

**Imagem 1:** Edifício do Hospital Evangélico Goiano – década de 1930



**Imagem 2:** Edifício do Hospital Evangélico Goiano – década de 1930 (ao fundo)



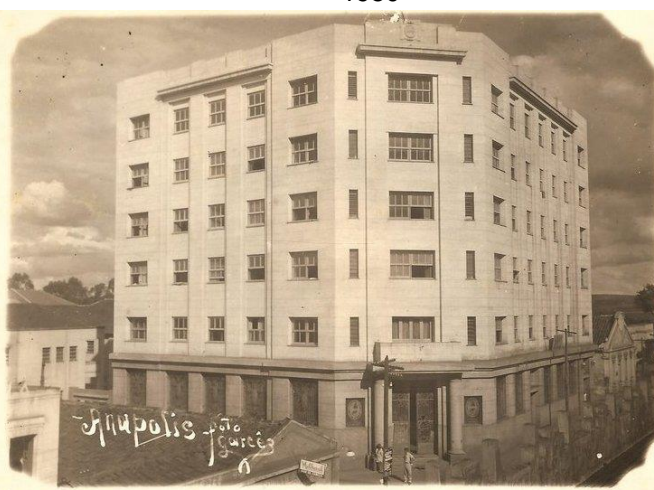
**Fonte:** Acervo fotográfico digital do Museu Histórico Alderico Borges de Carvalho.

O segundo edifício a ser erguido na cidade se encontra na mesma rua que o HEG, e abriga o Hotel Itamaraty (imagens 3 e 4). Construído em 1946, o empreendimento apresenta 6 pavimentos, e se tornou um importante marco na paisagem urbana da época por se destacar do entorno mais baixo, e possuir uma grande área construída.

**Imagem 3:** Edifício do Hotel Itamaraty – década de 1950 (visto de cima)



**Imagem 4:** Edifício do Hotel Itamaraty – década de 1950

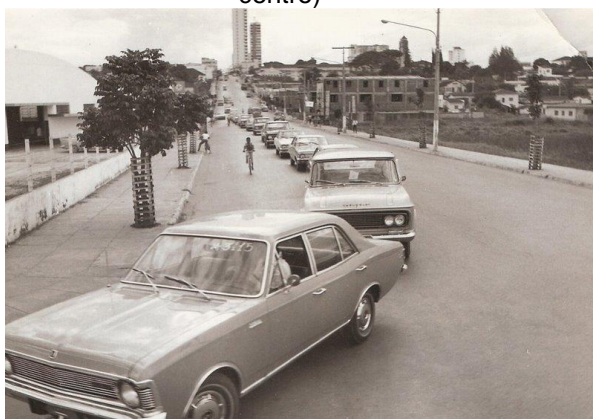


**Fonte:** Acervo fotográfico digital do Museu Histórico Alderico Borges de Carvalho.

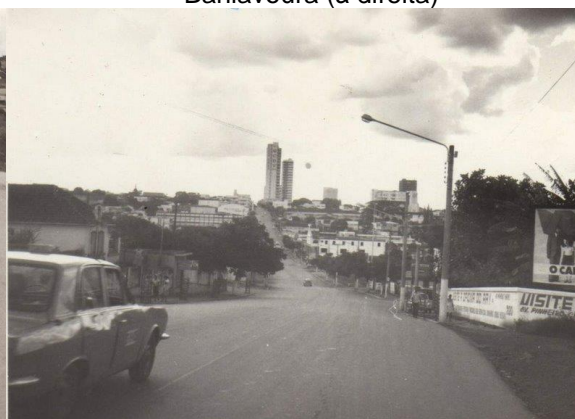
Após a construção dos dois edifícios acima, foram implantados novos empreendimentos verticais apenas na década de 1960. Seguindo o mesmo perfil de outras cidades brasileiras (MELO, 2013), o Centro foi o primeiro bairro da cidade a apresentar um número significativo de edifícios verticais, em função da infraestrutura já estabelecida e presença de diferentes atividades. Com a maior quantidade de

empreendimentos sendo construídos entre as décadas de 1960 e 1990, os mais antigos, como o Ed. Banlavoura (1964), Marquês de Herval (1966) e Rio Negro (1966) (imagens 5 e 6), são anteriores até mesmo ao primeiro Plano Diretor aprovado em Anápolis, o que pode ser caracterizado pela falta de recuos, apesar da grande quantidade de pavimentos levantados em cada um (12, 17 e 20 pavimentos, respectivamente).

**Imagem 5:** Avenida Goiás e ao fundo os edifícios Rio Negro, Marquês de Herval (ao centro)



**Imagem 6:** Avenida Goiás e ao fundo os edifícios Rio Negro, Marquês de Herval (ao centro) e Banlavoura (à direita)



**Fonte:** Acervo fotográfico digital do Museu Histórico Alderico Borges de Carvalho.

Como o Centro foi o local onde as atividades comerciais e de serviços se estabeleceram primeiramente e com mais intensidade, muitos edifícios foram construídos para fins não residenciais ou uso misto (imagens 7 e 8). Alguns deles se destacando no panorama urbano, como o Ed. Cylleneo de Araújo (1975) e o Ed. Credireal (1978), com 17 e 14 pavimentos, respectivamente. Esses edifícios marcam uma modernização do espaço urbano, com a substituição de muitas construções em estilo Art Déco tão presentes a partir da chegada da ferrovia (1935), e que foram se perdendo juntamente com a importância dos trilhos dentro do espaço urbano.

Já no uso residencial, edifícios como o Lealdade (1978), Beverly Hills (anterior a 1986), Mônica (anterior a 1986) e Antônio Cardoso (1990) ganham destaque no panorama urbano, apresentando 18, 17, 14 e 20 pavimentos respectivamente.

**Imagem 7:** Edifícios verticais no Centro, vistos a partir da Avenida Brasil (1)



**Imagem 8:** Edifícios verticais no Centro, vistos a partir da Avenida Brasil (2)



**Fonte:** Acervo fotográfico digital do Museu Histórico Alderico Borges de Carvalho.

A construção de edifícios verticais residenciais nesta época se apresenta como uma nova tendência do morar mais exclusivo, que segundo Melo (2013, p. 77) “tem como característica ser um modelo burguês de moradia, pois é tido como simbolismo de poder econômico e de status para uma determinada parcela da sociedade”.

A partir da década de 1980, o processo de verticalização seguiu o modelo de outras cidades brasileiras e passou a acontecer em bairros lindeiros à área central (MELO, 2013), como os bairros: Jundiá e Cidade Jardim. Este primeiro, pela proximidade com o Centro, se tornou uma importante área de expansão do espaço urbano, sendo ocupada principalmente por pessoas que já não queriam mais morar em um bairro com tantos conflitos entre os usos comercial e residencial. Outro fator importante para justificar a criação do bairro foi a necessidade de se amenizar a crise habitacional decorrente do intenso crescimento populacional vivido após a instalação da ferrovia, expandindo, assim, a cidade para o leste (CABRAL, 2020).

Em função da localização estratégica, o bairro logo se tornou objeto de interesse do mercado imobiliário, que viu na região uma oportunidade de investimento, já que existia em seu discurso de lançamento a ideia de prosperidade, como demonstra Cabral (2020, p. 36):

aclamado nas manchetes dos jornais locais sempre associado à ideia de progresso, denominado como “A Maravilha Urbana” (Ilustração 13), o bairro Jundiá nasceu da iniciativa da *Sociedade Imobiliária de Anápolis Ltda.*, dirigida essencialmente por três investidores da cidade: Jonas Ferreira Alves Duarte<sup>11</sup>, Lindolfo Louza<sup>12</sup> e Plácido de Campos<sup>13</sup>. Formada em abril de 1943, a Sociedade tinha por finalidade a comercialização de lotes e a construção de edifícios para

a venda de imóveis, e, por isso, adquiriu uma área de 218.395 hectares, onde marcaram, inicialmente, 2.676 lotes.

Com o passar dos anos, o Jundiaí passou a ser visto como um bairro nobre, superior aos demais localizados em seu entorno, atraindo múltiplas atividades e exercendo funções diversas. No que corresponde ao processo de verticalização, inicialmente, na década de 1980, o Jundiaí apresentou edificações de porte mais baixo, com uma média de 4 pavimentos construídos em terrenos maiores. Foi somente a partir do final dos anos de 1990 que o gabarito aumentou, com empreendimentos possuindo acima de 10 pavimentos, construídos em terrenos com menor metragem quadrada que os anteriores. Dentre os exemplares mais relevantes estavam o Residencial Paris (17 pavimentos) e o Frankfurt (15 pavimentos), localizados na Av. Jamel Cecílio (Imagem 9), que se destacaram por possuírem o valor do metro quadrado mais caro da época em que foram construídos (1997 e 2000, respectivamente), com 1 apartamento por andar.

**Imagem 9:** Edifício Frankfurt (à frente) e Residencial Paris (ao lado)



**Fonte:** <https://mapio.net/pic/p-25335886/>.

O padrão construtivo dos empreendimentos também passou por modificações ao longo dos anos, o que resultou na produção de edifícios cada vez mais exclusivos e direcionados à parcela da população com maior poder aquisitivo.

Este fenômeno pode ser compreendido principalmente ao redor do Parque Ipiranga (inaugurado em 2010), que passou por um processo de especulação imobiliária parecido com o que ocorreu com o Parque Flamboyant, em Goiânia-GO, mas que não foi circundado por altos edifícios (Imagens 10 e 11).

**Imagem 10:** Vistas do Parque Ipiranga (1)



**Imagem 11:** Vistas do Parque Ipiranga (2)



**Fonte:** Tripadvisor (Disponível em: [https://www.tripadvisor.com.br/LocationPhotoDirectLink-g1916194-d7104335-i158364808-Parque\\_Ambiental\\_Ipiranga-Anapolis\\_State\\_of\\_Goias.html](https://www.tripadvisor.com.br/LocationPhotoDirectLink-g1916194-d7104335-i158364808-Parque_Ambiental_Ipiranga-Anapolis_State_of_Goias.html). Acesso em: 02 nov. 2021).

Esta realidade só não foi transferida para a cidade de Anápolis em função de normas restritivas impostas pelo poder municipal, principalmente para impedir futuros danos ambientais, como o rebaixamento do lençol freático. Como afirma Cabral (2020, p. 89), a Prefeitura Municipal de Anápolis teve que intervir na aprovação de novos empreendimentos, pois as construtoras:

[...] estavam realizando a drenagem dos solos sem o posterior reabastecimento do lençol freático, gerando, paulatinamente, a redução do volume do curso d'água, fenômeno que tem ocorrido em tantas outras cidades brasileiras.

O Jundiá, hoje, apresenta o maior número de edificações verticalizadas, porém concentrados no entorno de importantes equipamentos e vias, como o Serviço Social do Comércio - SESC, o Parque Ambiental Ipiranga, o Colégio São Francisco e a Avenida Jamel Cecílio.

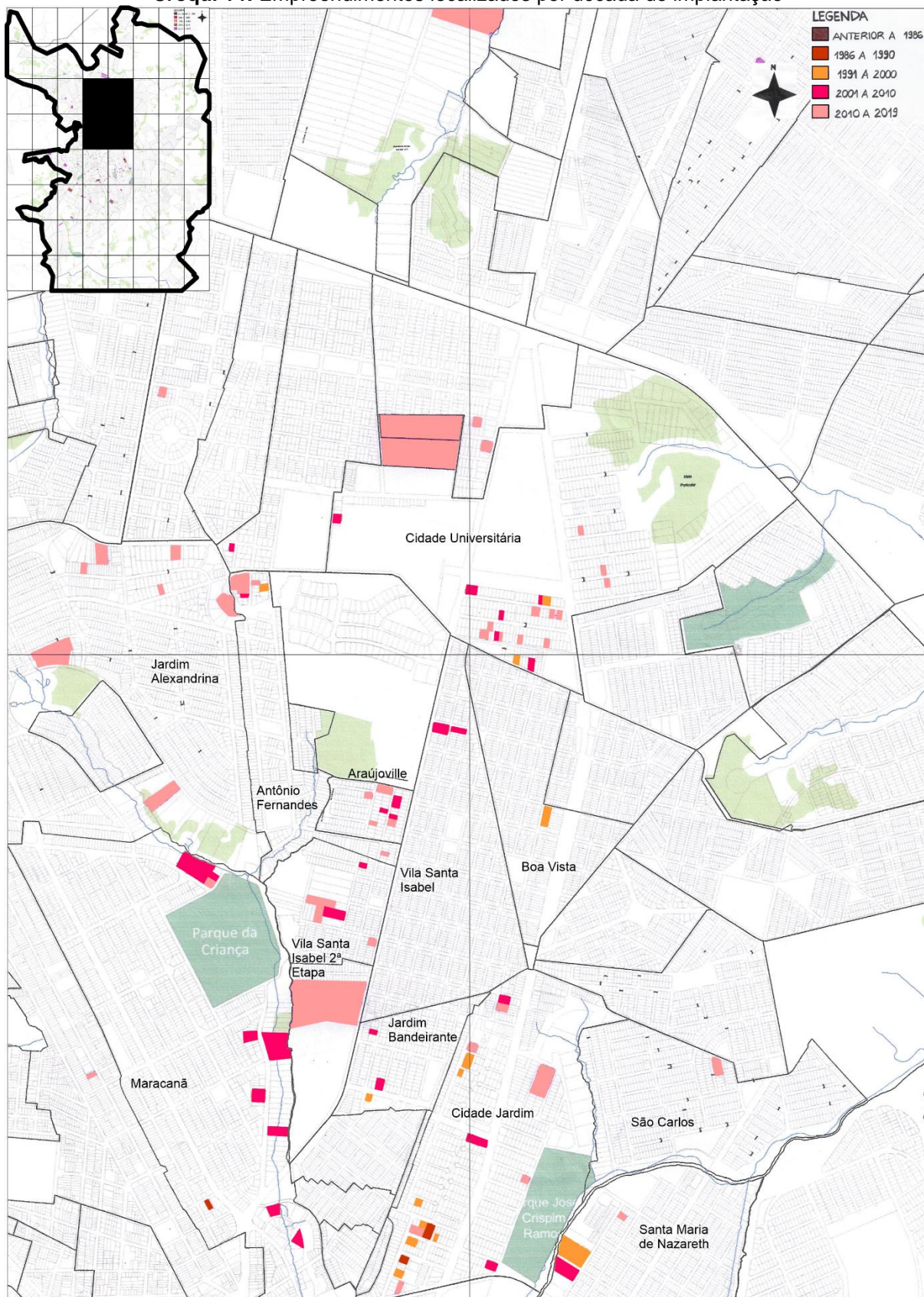
O bairro Cidade Jardim foi implantado posteriormente ao bairro Jundiaí, já na década de 1970, em uma região consideravelmente consolidada, fazendo divisa com o Centro, e cortada pela Avenida Brasil. Como possuía boa infraestrutura em função de seu entorno, já na década de 1980 apresentava edifícios com até 12 pavimentos, com alguns deles possuindo 1 apartamento por andar, o que demonstra um interesse do mercado imobiliário de investir em empreendimentos mais exclusivos na região. As ruas implantadas em “*cul-de-sac*” proporcionaram uma ocupação prioritariamente residencial na parte oeste do bairro, exatamente onde se encontra a maior parte dos edifícios com quatro pavimentos ou mais.

É o quarto bairro mais verticalizado da cidade, contendo 18 empreendimentos, construídos principalmente na década de 1990. Essa diminuição do interesse imobiliário na região a partir dos anos 2000, pode representar a busca por áreas mais próximas dos centros universitários instalados ao longo da Avenida Universitária, e a valorização do bairro Jundiaí como bairro verticalizado e “de luxo”.

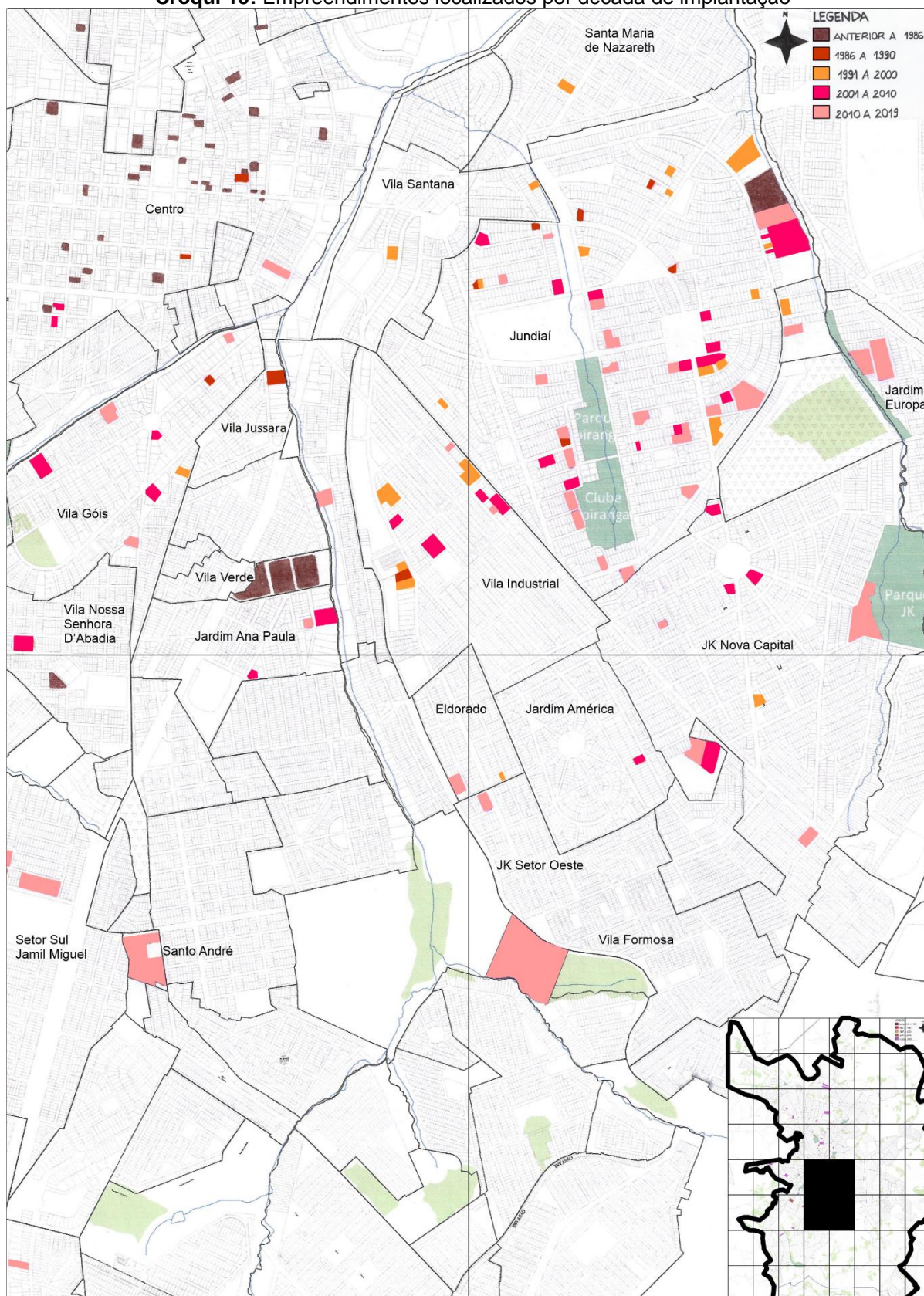
Até a década de 2000, segundo dados obtidos no Cadastro Técnico Imobiliário de Anápolis, apenas dois edifícios com mais de 4 pavimentos foram construídos fora dos três bairros citados acima: o edifício Executive Prive (12 pavimentos), entregue em 1989 e localizado na Vila Jussara, e o edifício Santa Maria (11 pavimentos), levantado no bairro Santa Maria de Nazaré, em 1996. Ainda assim, todos os bairros citados acima fazem parte do espaço urbano mais central e sólido da cidade.

Já os edifícios com 4 pavimentos, foram construídos em bairros distintos, como Boa Vista (1), Cidade Universitária (2), Eldorado (1), Jardim Bandeirante (1), JK Nova Capital (1), Maracanã (1), Vila Celina (1), Vila Góis (2), Vila Industrial Jundiaí (3), Vila Nossa Senhora d’Abadia (1) e Vila Santa Maria de Nazaré (1), como demonstrado nos Croquis 14 e 15 abaixo:

Croqui 14: Empreendimentos localizados por década de implantação



**Croqui 15: Empreendimentos localizados por década de implantação**



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

A partir do ano 2000, o bairro Maracanã, ocupado a partir da década de 1950, passou a apresentar um número significativo de verticalizações, sobretudo na Avenida Senador Ramos Caiado, que corta o bairro e se conecta à Avenida Universitária. Por ser mais antigo, provido de infraestrutura e muito próximo ao eixo comercial formado ao longo da extensão da Av. Universitária, se tornou o quinto bairro mais verticalizado, apresentando cerca de 14 empreendimentos, que vão de 4 a 18 pavimentos.

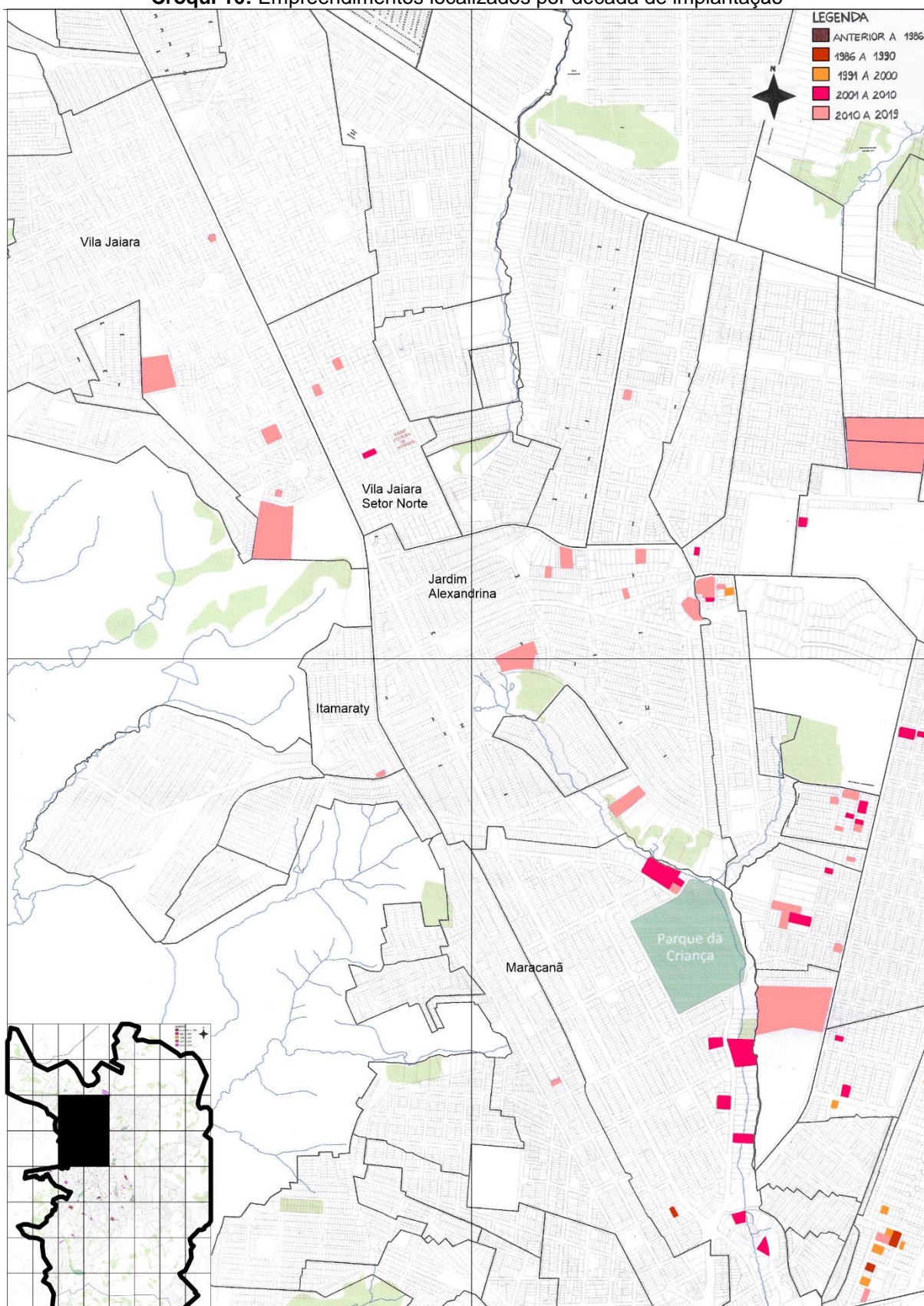
A implantação no entorno da Faculdade Anhanguera (2002) e a presença da Unievangélica ao longo da Av. Universitária, provocaram o interesse do mercado imobiliário, que viu potencial no bairro para a verticalização, já que toda a região ao longo da Av. Universitária estava se desenvolvendo. Contudo, assim como no bairro Cidade Jardim, a Verticalização no Maracanã não avançou ao longo dos anos, apresentando apenas um edifício construído após 2010. Uma característica peculiar aqui, e que provavelmente resultou na diminuição de novos edifícios, é que alguns dos empreendimentos mais antigos foram executados muito próximos a cursos hídricos. Porém, novos empreendimentos passaram a ser negados após o Plano Diretor de 2006, caso não apresentassem a faixa de Área de Proteção Permanente exigida por lei, de “30m (trinta metros) para cursos d’água integrantes do perímetro urbano, a partir de suas margens” (art.35, § 2º, II, a).

A presença dos centros universitários de ensino ao longo da extensão da Av. Universitária, na região norte da cidade, também provocou um processo de verticalização em outros bairros do entorno, porém com gabaritos menores, entre 4 e 6 pavimentos.

O bairro Cidade Universitária, que se encontra ao lado da Unievangélica, apresenta a maior quantidade de exemplares, com 19 empreendimentos. São construções, em sua maioria, de 5 pavimentos, que ocupam apenas um lote. Os apartamentos são pequenos, projetados para atender as necessidades dos estudantes que vêm de outras cidades. Empreendimentos semelhantes e construídos no mesmo período são encontrados no bairro Araújoville.

A implantação da Faculdade FAMA no bairro Jaiara, em 2010, que fica no sentido noroeste da cidade, acarretou em um desenvolvimento do eixo de ligação já existente entre este centro universitário e os que se encontram na Av. Universitária. A Av. 24 de agosto é a principal via de ligação entre as duas regiões, e se encontra em uma parte alta da cidade. Por estes motivos, seu entorno se tornou alvo do mercado

imobiliário, com a implantação de diferentes padrões de empreendimento, como a construção de torres únicas com gabarito mais alto para explorar a vista da cidade, encontrados no bairro Jardim Alexandrina, ou vários blocos menores e padrão construtivo mais popular, estabelecidos no bairro Antônio Fernandes, demarcados no Croqui 16 abaixo:

**Croqui 16: Empreendimentos localizados por década de implantação**

Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

A partir de 2010, um novo padrão de empreendimento passou a ser replicado na cidade. A ocupação de grandes e médios vazios urbanos por empreendimentos com várias torres se tornou muito comum (Imagens 12 e 13), e podem ser encontrados em diferentes regiões: norte, nos bairros Chácaras Colorado, Jardim das Américas II Etapa e Vila Santa Isabel II Etapa; noroeste, nos bairros Jaiara e Jardim Alexandrina; oeste, nos bairros São José e Vila Fabril (Vale Verde); leste, nos bairros Jundiaí e JK Nova Capital; sudoeste, nos bairros Jibrán El Hadj e Calixtolândia; e sul, nos bairros Setor Sul Jamil Miguel, Santo André e Vila Formosa.

**Imagem 12:** Chácaras Colorado



**Imagem 13:** Jardim das Américas

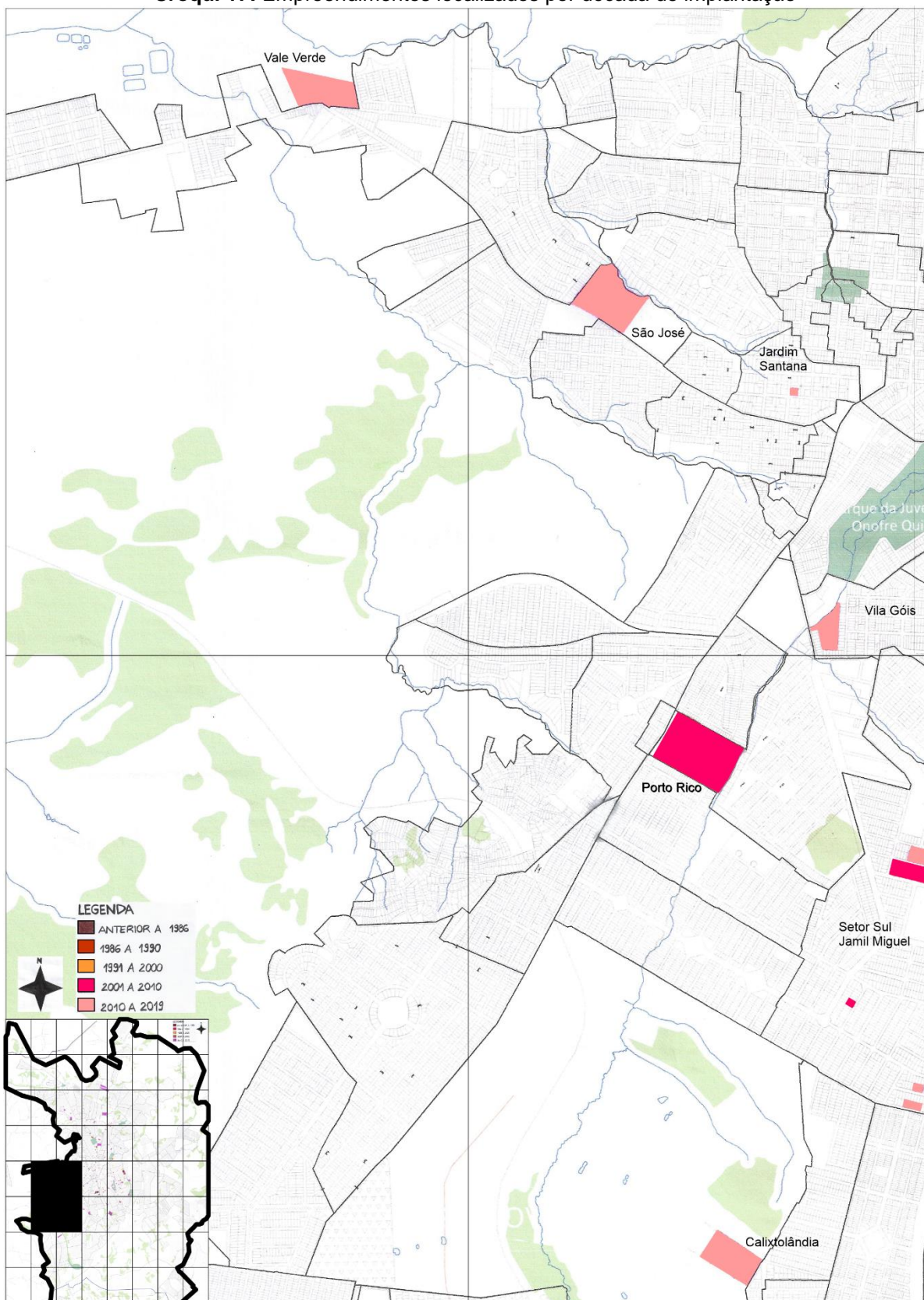


Fonte: QUAPÁ-SEL, 2016.

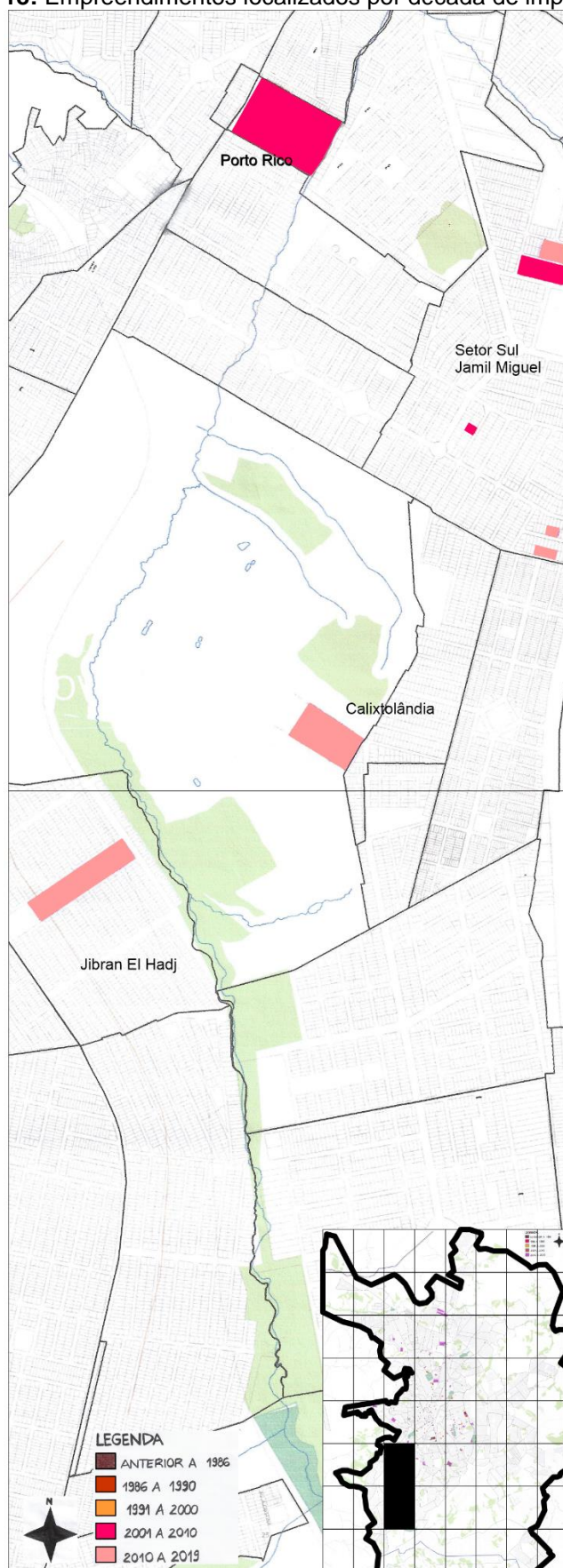
O aumento no número de empreendimentos deste porte, também pode ser justificado pela entrada de construtoras que operam em outras cidades, mas que entraram no mercado imobiliário anapolino a partir de 2010, como a Realiza Construtora e MRV Engenharia.

Estes empreendimentos modificaram o espaço urbano, reduzindo a grande quantidade de vazios urbanos encontrados na cidade. Por outro lado, o não parcelamento das áreas transformaram os condomínios em enclaves, que podem ser percebidos nos croquis 17 e 18 abaixo, dificultando as circulações de pedestres e veículos.

**Croqui 17: Empreendimentos localizados por década de implantação**



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

**Croqui 18:** Empreendimentos localizados por década de implantação

Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

A tabela 1 abaixo apresenta os bairros que possuem empreendimentos verticais implantados e o período em que foram construídos.

**Tabela 1:** Número de empreendimentos por bairro, período em que foram construídos e quantidade de unidades imobiliárias

Bairro	Número de empreendimentos	Período em que foram construídos	Unidades imobiliárias
Antônio Fernandes	5	2000-2016	100
Araújoville	8	2002-2017	102
Boa Vista	1	1999	42
Centro	37	1946-2019	1261
Chácaras Colorado	4	2016-2019	1268
Cidade Jardim	18	1987-2018	562
Cidade Universitária de Lourdes	19	1997-2019	429
	1	2014	16
Eldorado	4	1999-2017	69
Itamaraty	1	2014	13
Itatiaia	1	2018	384
Jardim Alexandrina	7	2013-2019	517
Jardim América	3	2005-2012	124
Jardim Bandeirante	3	1999-2010	74
Jardim das Américas	2	2009-2019	692
Jardim das Américas II Etapa	5	2002-2019	424
Jardim dos Ipês	1	2016	12
Jardim Europa	3	2011-2015	382
Jardim Goiano	1	2013	12
Jardim Suíça	1	2011	512
Jibrán El Hadj	1	2016	288
JK - Nova Capital	5	1996-2012	252
JK Setor Oeste	1	2015	46
Jundiaí	62	1986-2019	2986
Maracanã	14	1986-2016	529
Reverendo Archibald	1	2015	12
Santo André	1	2012	352
São Carlos 2ª Etapa	1	2016	76
São Joaquim	1	2001	543
Setor Sul Jamil Miguel I e II	8	2004-2016	321
Vale do Sol	1	2017	40
Vila Celina	2	1991-2014	112
Vila Fabril	1	2018	320
Vila Formosa	2	2017-2018	744
Vila Góis	8	1990-2012	292
Vila Industrial Jundiaí	7	1990-2007	290

Vila Jaiara	7	2010-2019	750
Vila Jaiara Norte	1	2014	18
Vila Jussara	1	1988	42
Vila Miguel Jorge	3	2008-2015	64
Vila Nossa Srª D'Abadia	4	1983-2011	320
Vila Santa Isabel	4	2009-2019	553
Vila Santa Isabel II Etapa	5	2002-2017	175
Vila Santa Maria de Nazareth	4	1996-2002	230
Vila Verde	1	anterior a 1986	470

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Conforme demonstrado acima, é possível destacar que não são muitos os bairros que possuem empreendimentos verticais, sendo apenas 45 em uma cidade onde estão cadastrados 387 bairros, segundo dados obtidos na Prefeitura Municipal. A densidade urbana pode ser vista a partir de duas relações: uma maior concentração de unidades localizadas em empreendimentos com duas ou mais torres, como é o caso da grande quantidade de unidades presentes em apenas quatro empreendimentos na Chácara Colorado, e a concentração em torres únicas mais verticalizadas, instaladas principalmente nos bairros Jundiá e Centro.

Por fim, a análise dos croquis mostra que a verticalização está concentrada principalmente em bairros mais antigos e consolidados, e que os empreendimentos mais altos se concentram no Centro e em bairros lindeiros. Apesar da ocupação dos vazios urbanos mais afastados da área central, quase não existe um processo de verticalização nos bairros mais periféricos, localizados a direita do anel viário delimitado pela BR-153, o que parece estar mudando atualmente, com a aprovação do novo Plano Diretor Participativo de 2016, e um maior interesse do mercado imobiliário nesta região.

### 3.2 AGENTES ENVOLVIDOS NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Conforme discutido no capítulo 1 deste trabalho, os agentes produtores do espaço urbano são categorizados em diferentes sujeitos, que atuam de acordo com seus principais interesses.

Para Carlos (2020), a produção do espaço envolve: o Estado, aquele que atua regulamentando e fiscalizando o que é produzido; o Capital, representado pelos promotores imobiliários, proprietários de terras, detentores dos meios de produção, agentes financeiros, que monetizam o espaço urbano; e os Sujeitos Sociais, representados pela sociedade civil, que garantem a apropriação dos espaços urbanos através da vida cotidiana.

No campo da verticalização, os promotores imobiliários, representados pelas incorporadoras, construtoras, financeiras e imobiliárias, são os agentes que, respectivamente, definem em quais regiões os empreendimentos devem ser implantados a partir de estudos que levam em consideração a caracterização de um possível público alvo, tamanho do investimento e financiamento, padrão construtivo, entre outros; constroem; financiam; e comercializam os novos edifícios.

Em Anápolis, seguindo o modelo da maioria das cidades brasileiras, os agentes imobiliários atuam com diferentes padrões de construções, que vão desde empreendimentos que se encaixam no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a edifícios de alto padrão em bairros considerados privilegiados.

A partir de levantamento feito em arquivos da Prefeitura Municipal de Anápolis, e no site das construtoras/incorporadoras, foi possível levantar cerca de cem agentes imobiliários, que vão desde investidores nominais a grandes construtoras que atuam em todo o país. Destes, treze apresentam 02 empreendimentos, e dezenove possuem 03 ou mais empreendimentos construídos, conforme mostram as tabelas 2 e 3 a seguir:

**Tabela 2:** Número de empreendimentos por construtora

Construtora	Número de empreendimentos
Antônio M. da Cunha	2
Const. J Mahmud Ltda	2
Domus Const. E Inc. Ltda	2
F.B. Const. Ltda	2
Grupo Proeng S/A	2
H2 Const. E Inc. Ltda EPP	2
João Barbosa Sobrinho	2
Life Const. E Inc. Ltda	2
Luiz Clemonez	2
MRV Engenharia	2
Opus	2

Premium Const. E Emp. Ltda ME	2
Quasar Eng. E Const. Eireli - EPP	2

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 3:** Número de empreendimentos por construtora

Construtora	Número de empreendimentos
Const. Costa e Hajjar	4
Constrio Const. E Inc. Ltda	3
Construinvest	3
Emisa	15
Engecom	8
Excel Const. E Inc. Ltda	3
FC Incorporadora	5
Formatto Engenharia	3
Geraldo Ribeiro (Riomax)	7
GH5 Const. E Inc. Ltda	3
J Soares Construt.	11
JS Construtora	8
Lugasa	7
M. R. Silva Const. E Inc.	8
MBC Const. E Inc.	9
Melo Borges Cons. E Inc. Ltda	3
RCD Const. Ltda	3
Realiza	6
Sarkis Imóveis Ltda	4

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

É importante destacar que a tabela para 02 empreendimentos foi criada porque existem construtoras listadas que passaram a atuar no espaço urbano de Anápolis há pouco tempo e já possuem novos empreendimentos em construção, como é o caso do Grupo Proeng S/A e MRV Engenharia.

De todos os agentes levantados, foram encontrados 20 que ainda atuam no mercado imobiliário, dos quais seis não são empresas anapolinas. Conforme demonstra a Tabela 4, foi a partir do ano de 2013 que construtoras de fora passaram a investir em empreendimentos verticalizados em Anápolis.

**Tabela 4:** Construtoras que atuam em Anápolis

Construtoras	Matriz	Padrão das construções	Núm. de empreend. em Anápolis	Início da atuação em Anápolis	Início da atuação no mercado	Atuação fora de Anápolis
Emisa Incorporadora	Anápolis	médio e alto padrão	15	1977	1977	Goiânia e Palmas
Engecom Eng. e Comércio	Anápolis	médio e alto padrão	8	1986	1986	não
Grupo Formato - AMCC Const. E Incorp. Ltda	Anápolis	popular, médio e alto padrão	4	1988	1988	não
Lugasa Const. e Incorporadora	Anápolis	médio e alto padrão	7	1991	1991	Goiânia e Brasília
J Soares Const. e Imobiliária	Anápolis	popular e médio padrão	11	1996	1996	não
MBC Const. E Inc.	Anápolis	popular e médio padrão	9	1998	1998	Goiânia e Senador Canedo
Geraldo Ribeiro (Constr. Riomax)	Anápolis	popular	7	1999	1999	Estado de Goiás
JS Construtora e Incorporadora	Anápolis	popular e médio padrão	8	2000	2000	não
Melo Borges Cons. E Inc. Ltda	Anápolis	popular e médio padrão	3	2003	2003	não
Construinvest Empreend. Imob.	Anápolis	alto padrão	3	2006	2006	Brasília
RCD Const. Ltda	Anápolis	popular e médio padrão	3	2008	2008	não
Constrio Const. e Incorporadora	Anápolis	popular e médio padrão	3	2010	2010	não
GH5 Const. E Inc. Ltda	Anápolis	popular	3	2011	2011	não
FC Incorporadora	Anápolis	popular e médio padrão	5	2012	2012	não
M. R. Silva Const. E Inc.	Anápolis	popular	8	2012	2012	não
Realiza Construtora	Uberlândia	popular e médio padrão	6	2013	1981	Possui 7 filiais no país
Opus	Goiânia	alto padrão	2	2016	2002	Goiânia e Palmas
EBM Incorporações	São Paulo	médio e alto padrão	1	2016	1997	Goiânia e Estado de São Paulo
Grupo Proeng S/A	Espírito Santo	alto padrão	2	2016	2013	Espírito Santo
MRV Engenharia	Belo Horizonte	popular	2	2018	1979	22 Estados e DF (160 cidades)

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Mesmo com a crise econômica instalada a partir de 2015, empresas como Opus, EBM e MRV Engenharia escolheram investir no mercado imobiliário de Anápolis. Fato que pode ser explicado através do aumento da importância das cidades médias ao longo dos anos, e a busca por mercados menos saturados, fora da área das grandes metrópoles. Como afirma Melo (2013, p. 59):

essa taxa de crescimento que as cidades médias apresentam acima das metrópoles, pode ser explicada quanto a sua dinâmica nos diversos segmentos da economia. Essas cidades, cada vez mais têm se caracterizado e ofertado quase os mesmos tipos de oportunidades encontradas nas grandes cidades, onde atendem grande parte da demanda e das necessidades da população. Caso isso não aconteça, possui meios de ligação cada vez mais rápidos com outros grandes centros.

Em relação ao porte das empresas, das que possuem matriz em Anápolis ou atual somente na cidade, apenas a Emisa, Engecom, Lugasa, Formato e Construinvest, se destacam como empresas de grande porte, com um alto capital social investido (usado para a manutenção e desenvolvimento da empresa), como mostra a tabela 5. As demais empresas anapolinas listadas apresentam capital social igual ou abaixo de R\$1.000.000,00, e são definidas como construtoras de pequeno porte.

Das empresas que vieram de fora, todas são classificadas como de grande porte, com a Realiza e a MRV apresentando os maiores capitais sociais, R\$84.300.000,00 e R\$4.974.532.450,51 respectivamente, o que demonstra a importância da entrada destas construtoras no mercado imobiliário anapolino, o que ajuda a alavancar a economia da cidade.

**Tabela 5:** Construtoras que atuam em Anápolis

Construtoras	Matriz	Tipo de Capital	Porte das construtoras
Emisa Incorporadora	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 22.000.000,00
Engecom Engenharia e Comércio	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 3.100.000,00
Grupo Formato - AMCC Const. E Incorp. Ltda	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 7.065.900,00
Lugasa Construtora e Incorporadora	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 7.290.000,00
J Soares Construtora e Imobiliária	Anápolis	Empresa Individual de Responsabilidade Ltda	DEMAIS 500.000,00
MBC Const. E Inc.	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	MICRO 100.000,00
Geraldo Ribeiro (Construtora Riomax)	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	MICRO 300.000,00
JS Construtora e Incorporadora	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	PEQUENO 250.000,00
Melo Borges Cons. E Inc. Ltda	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	PEQUENO 1.184.142,00
Construinvest Empreendimentos Imobiliários	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS não informado
RCD Const. Ltda	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	MICRO 1.000.000,00
Constrio Construtora e Incorporadora	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	PEQUENO 1.000.000,00
GH5 Const. E Inc. Ltda	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 600.000,00
FC Incorporadora	Anápolis	Sociedade Empresária Limitada	PEQUENO 650.000,00
M. R. Silva Const. E Inc.	Anápolis	Empresa Individual de Responsabilidade Ltda	MICRO 500.000,00
Realiza Construtora	Uberlândia	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 84.300.000,00
Opus	Goiânia	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 1.785.000,00
EBM Incorporações	São Paulo	Sociedade Empresária Limitada	DEMAIS 11.376.000,00
Grupo Proeng S/A	Espírito Santo	Sociedade Anônima Fechada	DEMAIS 2.904.695,00
MRV Engenharia	Belo Horizonte	Sociedade Anônima Aberta	DEMAIS 4.974.532.450,51

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Sobre o tipo de capital, apenas a MRV Engenharia possui capital aberto, com ações negociadas na bolsa de valores. As demais são empresas de capital fechado, onde os lucros e prejuízos são divididos apenas entre os sócios já estabelecidos através de contrato.

É importante destacar aqui que uma prática foi bastante observada no momento da coleta dos dados na Prefeitura Municipal, executada sobretudo pelas empresas maiores. A criação de um Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) para cada empreendimento construído desvinculado do CNPJ da incorporadora ou construtora, evitando que, caso a empresa venha a falir, os donos dos apartamentos ou salas compradas antes do final da execução da obra, sejam prejudicados, já que o empreendimento não faz parte do capital social da empresa.

Em todo o período estudado, a Emisa Incorporadora é a empresa mais antiga (fundada em 1977), e a que mais construiu empreendimentos verticais na cidade, com um total de 15 unidades. Desde a entrega de seu primeiro edifício de múltiplos pavimentos, em 2003, a construtora apresenta uma constante média de lançamentos, com cerca de 1 empreendimento entregue por ano. Sua atuação é voltada principalmente para a execução de empreendimentos de alto padrão, construídos em sua maioria no bairro Jundiaí (Imagem 14).

**Imagem 14:** Empreendimentos no Jundiaí



**Fonte:** construtoraemisa.com.br

Contudo, esse padrão apresenta algumas mudanças, quando observado a localização dos últimos empreendimentos entregues, ou a quantidade de torres construídas por área. Essa mudança fica ainda mais visível ao analisar a localização e padrão do último empreendimento (Residencial Encanto), lançado em 2019/2020 nas Chácaras Americanas, região leste da cidade, onde não existem edifícios acima

de 4 pavimentos. Aqui é possível perceber uma nova postura da empresa, já que o empreendimento acima citado se encaixa nos critérios de financiamento do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, mais acessíveis a população de renda média e baixa.

Similares a Emisa, ainda existem as construtoras Engecom e Lugasa, que também são empresas anapolinas atuantes no mercado, fundadas em 1986 e 1991, respectivamente. A maioria de seus empreendimentos se encontram no bairro Jundiá, com valores venais entre R\$260.000,00 e R\$2.700.000,00.

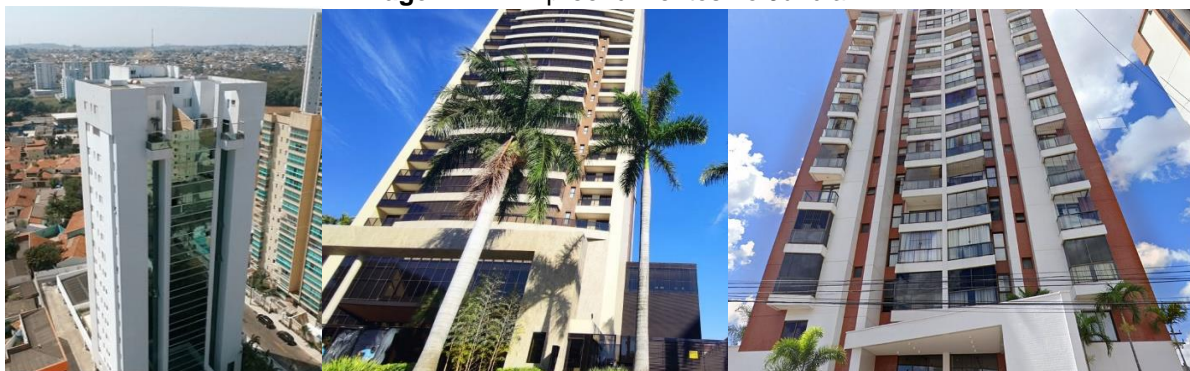
**Imagem 15:** Empreendimento no Jundiá **Imagem 16:** Empreendimento no Jardim das Américas



**Fonte:** [engecomconstrutora.com.br](http://engecomconstrutora.com.br)

A Engecom é a construtora que mais possui empreendimentos fora do Jundiá, localizados em bairros próximos à Avenida Universitária, como Jardim das Américas e Vila Santa Isabel (Imagens 15 e 16). Já a Lugasa possui apenas um fora do Jundiá, localizado no bairro Jardim Alexandrina (Imagem 17).

**Imagem 17:** Empreendimentos no Jundiá



**Fonte:** [lugasa.com.br](http://lugasa.com.br)

Apesar de possuírem menos empreendimentos que a Emisa, ambas possuem uma constância de lançamentos, com cerca de um empreendimento entregue a cada 2 anos. Diferente da construtora anterior, o raio de atuação não mudou, já que a Engecom possui um empreendimento em construção no bairro Jundiaí e outro na Avenida Universitária, e a Lugasa possui um no Jundiaí.

Das empresas menores, a J Soares é a que possui o maior número de empreendimentos, que estão espalhados em bairros mais antigos e consolidados, como a Vila Santa Maria de Nazaré, Cidade jardim, Jundiaí, Vila Jaiara e Jardim Alexandrina (Imagem 18). Desde o início de sua atuação no mercado imobiliário anapolino, em 1996, apresenta uma regularidade na execução de empreendimentos, com o último entregue em 2014. Dos edifícios entregues, apenas 3 possuem mais de 4 pavimentos, chegando a um gabarito de 8 pavimentos. A maioria dos empreendimentos possuem padrão popular, voltados a atender os requisitos dos programas habitacionais, sobretudo o PMCMV.

**Imagem 18:** Empreendimentos nos bairros Antônio Fernandes e Jardim Alexandrina



Fonte: [jsoares.com.br](http://jsoares.com.br)

A MBC Construtora possui o segundo maior número de empreendimentos, executados principalmente entre os anos de 2000 e 2010, com o último edifício entregue em 2016. A empresa começou construindo empreendimentos de padrão popular, com 4 pavimentos e 1 torre, aumentando o gabarito e padrão das edificações ao longo dos anos. Assim como a J Soares, seus empreendimentos estão localizados em bairros mais antigos e próximos a área central, como Cidade Jardim, Maracanã e Jundiaí (Imagem 19).

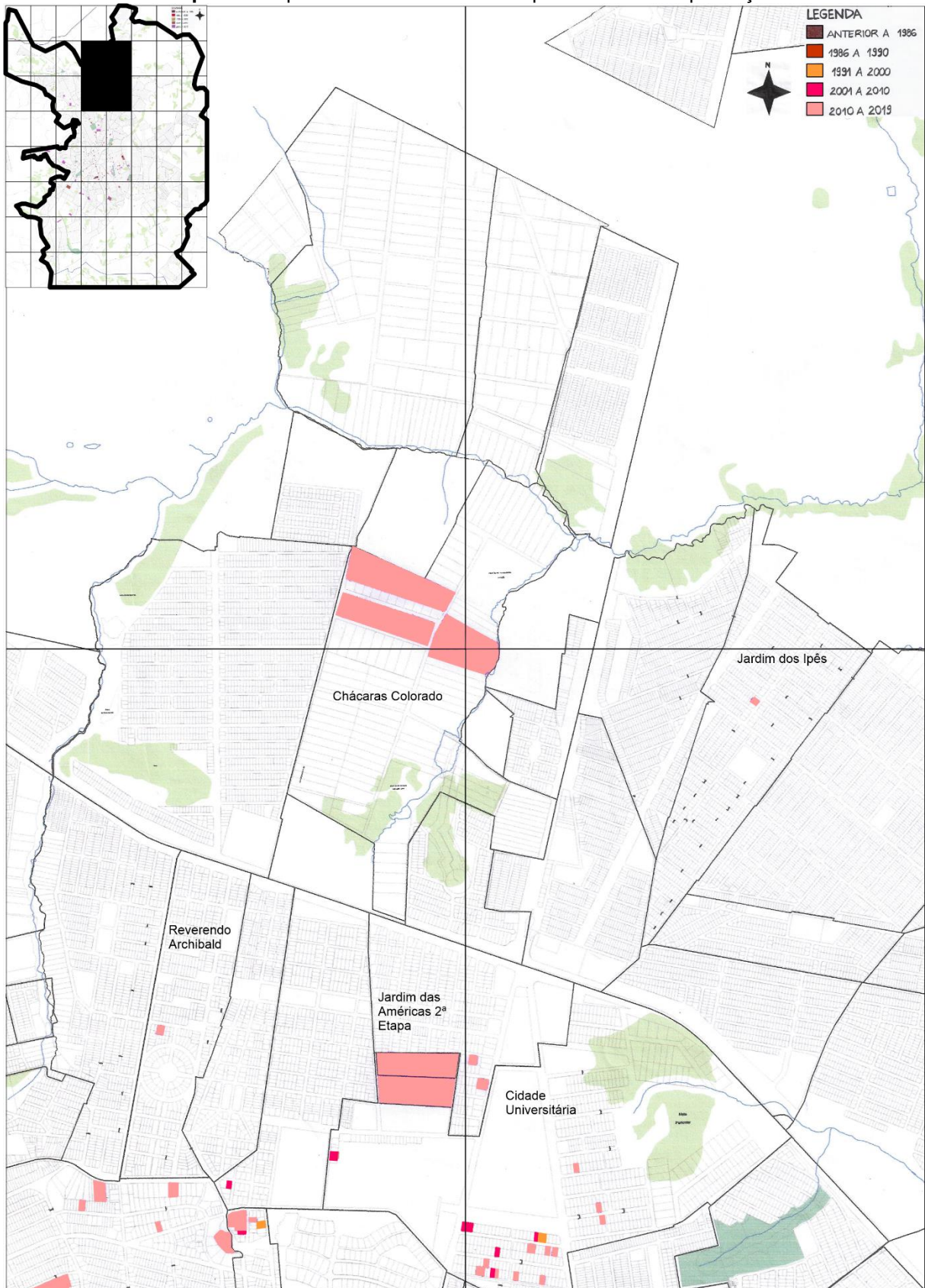
**Imagem 19:** Empreendimentos nos bairros Maracanã e Cidade Jardim



**Fonte:** mbcconstrutora.com.br

Já a JS Construtora foi responsável por mudar o espaço urbano do bairro Chácaras Colorado (Croqui 19) localizado na região norte da cidade, em uma região pouco adensada e predominantemente residencial.

**Croqui 19: Empreendimentos localizados por década de implantação**



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

No bairro, a empresa construiu dois grandes empreendimentos populares, um com 20 e o outro com 18 torres, o que mudou a paisagem urbana da região (Imagem 20).

**Imagem 20:** Empreendimentos no bairro Chácaras Colorado



Fonte: jsconstrutora.com.br

A construtora ainda possui outros empreendimentos localizados na parte norte da cidade, nos bairros Araújoville, Antônio Fernandes, Jardim Alexandrina e Vila Jaiara, próximos aos centros universitários.

Das construtoras que vieram para Anápolis, a MRV e a Realiza são as que possuem mais empreendimentos (lançados ou entregues), e entraram no mercado com a proposta de implantar condomínios habitacionais de padrão popular com várias torres, e construídos em médios e grandes vazios urbanos.

Desde o começo de sua atuação em Anápolis (2013), a Realiza já executou seis empreendimentos, espalhados principalmente na região sul da cidade, onde se concentra uma maior quantidade de vazios urbanos (Imagem 21). No bairro Vila Formosa, por exemplo, foram construídos dois empreendimentos, um ao lado do outro, contendo 14 e 6 torres, e ainda existe um em fase de construção, com 5 torres.

**Imagem 21:** Empreendimentos no bairro Vila Formosa e Jibrán El Hadj



**Fonte:** <https://realizaconstrutora.com.br/imovel/tropical-parque>

A MRV possui dois empreendimentos localizados na região noroeste da cidade, nos bairros Vila Jaiara e Jardim Alexandrina (Imagem 22). Ambos são padrão popular, que se encaixam no PMCMV.

**Imagem 22:** Empreendimentos no bairro Vila Jaiara e Jardim Alexandrina



**Fonte:** <https://www.mrv.com.br/imoveis/goias/anapolis>.

Por fim, vale ressaltar que todas as empresas listadas nas tabelas 4 e 5 exercem um importante papel dentro do processo de verticalização que ocorre em Anápolis. Algumas, como a FC Incorporadora por exemplo, possuem muitos empreendimentos em fase de lançamento (que serão abordados posteriormente), o que pressupõe a continuação da transformação do solo urbano, e indica os caminhos possíveis para onde a verticalização poderá se expandir.

### 3.3 ANÁLISE DOS PLANOS DIRETORES APROVADOS (1969, 1985, 1992, 2006 E 2016) – CRESCIMENTO OU RETRAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO?

O Plano Diretor de 1969 apresenta uma nova forma de regular o espaço urbano, criando normas mais rígidas, que restringem as opções de uso e ocupação a partir de um novo zoneamento da cidade.

Em relação a edificação construída no lote, são adotados três pontos chaves a serem observados:

Art. 238. Para conformar a estrutura urbana de modo paisagisticamente harmônico e racionalmente funcional, as edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo fatores condicionantes: I – densidade demográfica residencial líquida,

expressa em hab/há ou hab/m<sup>2</sup>, resultante da relação entre o número de pessoas que o edifício pode abrigar e a área do lote onde o referido edifício irá ser construído; II – índice de aproveitamento do lote, definido pela relação entre a área deste e a soma da área de todos os pavimentos da construção nele permissível; III – percentagem de ocupação do lote, definida pela relação entre a área total do lote e sua parcela passível de ser coberta por construção (Lei nº160, de 26 de setembro de 1969, p. 71 e 72).

Essa legislação foi fundamental para delinear o modo como o espaço urbano seria produzido ao longo dos anos, pois muitos dos critérios urbanísticos adotados foram replicados em leis aprovadas posteriormente. A aplicação de recuos mínimos, por exemplo, foi estabelecida a partir do PD de 1969 com a seguinte definição:

Art. 240. Para poder ser construída toda e qualquer edificação deverão observar os seguintes recuos mínimos, ao nível de cada piso, em relação às divisas do lote: I – 2,00m (dois metros) + H/10 para a de fundo; II – 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) + H/10 para as laterais, exceto nos lotes que dão frente para via principal ou preferencial, que serão de 2,00m (dois metros) + H10; III – 25,00 (vinte e cinco metros) para a divisa de frente no caso de via de trânsito rápido, 10,00m (dez metros) no de via secundária e 5,00 (cinco metros) no de via local. §1º. O H referido nos itens I e II do presente artigo representa a distância entre o piso do pavimento considerado e do segundo pavimento. §2º. O recuo frontal é medido a partir do alinhamento existente ou projetado. §3º. Nos casos de lotes com mais de uma frente deverão ser respeitados os recuos frontais mínimos correspondentes a cada via de circulação pública (Lei nº160, de 26 de setembro de 1969, p. 72).

Aliado a obrigatoriedade de recuos mínimos, a limitação de altura também foi estabelecida, o que dificultaria a construção de edifícios com um maior número de pavimentos.

Outro fator responsável pela mudança na forma de se produzir edificações verticalizadas em Anápolis, foi a instituição de dimensões e área mínimas para lotes onde seriam implantadas habitações pluri-habitacionais, que deveriam dispor “de lote com as dimensões mínimas: I – 15,00m (quinze metros) de frente; II – 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) se tiver até três pavimentos; III – 700,00m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados) se for de mais de três pavimentos” (art. 247, lei nº160, de 26 de setembro de 1969, p. 74).

Essas restrições regulamentares mais incisivas surgiram através de uma influência normativa vinda de grandes cidades, como Rio de Janeiro e São Paulo

(conforme abordado no capítulo 1), que a partir de 1960 passou a inviabilizar a construção de edifícios com grandes alturas. Na prática, essa mudança pode ser vista ao observar-se o edifício Rio Negro (1966), construído anteriormente ao PD de 1969 sem nenhum recuo e um total de 20 pavimentos, e o edifício Credireal (1978), já apresentando recuos frontal e de fundo, e um gabarito de 14 pavimentos.

Esta lei ainda apresenta critérios a serem observados, que não são utilizados em outras legislações urbanísticas posteriores, como o uso do cálculo de densidade demográfica residencial líquida, expressa “em hab/há ou hab/m<sup>2</sup>, resultante da relação entre o número de pessoas que o edifício pode abrigar e a área do lote onde o referido edifício irá ser construído” (inciso I, art. 238, lei n°160, de 26 de setembro de 1969, p. 71). Este cálculo deveria ter como base as condições estabelecidas para cada Zona, delimitando as regiões que deveriam ser mais ou menos densas. Contudo, possivelmente pela complexidade técnica apresentada, foi retirado das legislações urbanísticas seguintes.

A quantidade extensiva de Zonas adotadas no PD de 1969 também foi revista nas leis posteriores, além de suas complexidades, pois para cada uma era necessário verificar uma série de critérios:

Art. 93. Além dos usos dos terrenos, quadras, lotes, edificações e compartimentos, as zonas se diferenciam entre si pelas densidades demográficas residenciais líquidas, aproveitamento e ocupação dos lotes, altura dos edifícios, áreas de iluminação e ventilação e recuos mínimos às divisas dos lotes (Lei n°160, de 26 de setembro de 1969, p. 28).

Diferente dos demais Planos Diretores, este já definia nas especificações de cada Zona quais os usos deveriam ser impulsionados. Na Zona Central, onde já existia um maior número de edifícios verticais, a construção de três ou mais pavimentos era estimulada, como demonstra o Art.182:

as edificações a serem construídas em lotes da Zona Residencial Central deverão satisfazer as seguintes exigências: I – densidade demográfica residencial líquida de 400 hab/ha; II – ocupação máxima do lote igual a 30% (trinta por cento) de sua área no caso de residências, e a 80% (oitenta por cento) no dos demais usos; III – aproveitamento do lote de forma que a área de construção seja no máximo igual a três vezes a área do lote, no caso de residências, e a duas vezes no de usos não residenciais. §1º. A ZRC deverá ser estimulada a ocupação dos lotes por edificações plurihabitacionais de

três ou mais pavimentos, que tenham, obrigatoriamente, áreas ajardinadas.

O Plano Diretor de 1985 já se apresenta de forma bem mais enxuta que o anterior. No que diz respeito as normas sobre edificações, existem apenas dois artigos que abordam o assunto, porém apenas estabelecem que os projetos deverão estar de acordo com o Código de Edificações e Normas Técnicas, conforme capítulo IV (PLANO DIRETOR DE ANÁPOLIS, 1985, p. 6):

CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES: Art. 17. Nenhuma edificação, reforma ou demolição poderá ser feita sem licença prévia do órgão competente do Município. § 1º. Os projetos serão apresentados no atual Serviço de Planejamento e Urbanização do Município que os encaminhará à Secretaria de Planejamento para apreciação no que diz respeito a uso do solo e diretrizes estabelecidas por esta Lei. § 2º. As edificações executadas, em desacordo com as diretrizes do Plano ou com as normas do Código de Edificações, ficarão sujeitas a embargos administrativo ou demolição, sem qualquer indenização por parte do Município. Art. 18. O Código de Edificações estabelecerá as normas de elaboração dos projetos, de acordo com as diretrizes do Plano e Normas Técnicas convenientes ao desenvolvimento da cidade e à harmonia do conjunto urbano.

Contudo, não existe um Código de Edificações concreto e as Normas Técnicas não foram estabelecidas, o que deixa a cargo dos técnicos da Prefeitura Municipal de Anápolis aprovarem ou não os projetos.

O Plano Diretor de 1992 introduziu normas mais específicas para as edificações, estabelecidas pela Lei nº 2.079 de 22 de dezembro de 1992 (Divisão da Área Urbana), que complementa a Lei nº 2.077 da mesma data (Plano Diretor Urbano).

Esta lei delimitou a cidade em Zonas de Uso, resultantes da junção de usos similares e complementares, que garantissem uma relação harmoniosa entre as funções exercidas na cidade. Assim, o espaço urbano foi dividido em Zona habitacional, Zona de comércio e serviço, Zona verde e Zona industrial, todas divididas em zonas mais específicas, organizadas a partir das características predominantes de cada região. Outro ponto a ser observado, é que os usos são permitidos ou não levando em consideração a caixa das vias, para que usos mais incômodos não fossem permitidos em locais predominantemente residencial, ou que pudessem tumultuar o trânsito.

Assim, a habitação coletiva, por exemplo, foi classificada a partir das seguintes caixas de vias (PLANO DIRETOR, 1992, p. 4):

Art.20. § 4º Habitação Coletiva é definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas em uma ou mais edificações isoladas, em lote exclusivo, estando dividida em 04 (quatro) tipos e diferenciada conforme as caixas das vias, da seguinte forma: a) habitação coletiva 1 - HC-1, em vias com caixa igual ou superior a 12,00 m (doze metros); b) habitação coletiva 2 - HC-2, em vias com caixa igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros); c) habitação coletiva 3 - HC-3, em vias com caixa igual ou superior a 16,00 m (dezesseis metros); d) habitação coletiva 4 - HC-4, em vias com caixa igual ou superior a 18,00 m (dezoito metros); e) comércio e serviço local é definido como um tipo de uso, situado nas esquinas das vias urbanas da Zona Habitacional, relacionado com a venda de produtos de atendimento cotidiano às habitações.

Para a verticalização, é importante ressaltar os parâmetros adotados para cada zona, como recuos, índice de aproveitamento e altura máxima das construções. Como os índices para as Zonas habitacional e de comércio e serviços são parecidos, serão analisados apenas os da primeira zona citada, a fim de entender como os parâmetros influenciaram na verticalização da cidade.

Em relação as taxas máximas de ocupação, a lei define que:

Art.21. As taxas máximas de ocupação para as Zonas Habitacionais (ZH), são as seguintes: I - para Habitação Singular = 50% (cinquenta por cento) para qualquer pavimento, respeitados os afastamentos. II - para Habitação Coletiva 2 = 50 (cinquenta por cento) para qualquer pavimento, respeitados os afastamentos. III - para Habitação Coletiva 3 = 45% (quarenta e cinco por cento) para qualquer pavimento, respeitados os afastamentos. IV - para Habitação Coletiva 4 = 40% (quarenta por cento) para qualquer pavimento, respeitados os afastamentos. V - para Comércio e Serviço Local = 50% (cinquenta por cento) para qualquer pavimento, respeitados os afastamentos. Parágrafo Único - Para os casos previstos nos incisos II, III, IV e V, a taxa máxima de ocupação, para o subsolo, é de 100% (cem por cento).

Como a taxa máxima permitida é 50%, os lotes escolhidos para a implantação de edifícios verticais não deveriam ser pequenos, já que metade do terreno não poderia ser ocupado. A diferença da zona comercial neste caso, foi que térreo e 1º andar, diferente da zona residencial, poderiam ocupar 100% do terreno.

Para delimitar o uso do solo urbano, ainda foram definidos os índices máximos de aproveitamento, restringindo o potencial construtivo dos terrenos de acordo com a via onde se encontrava. Assim:

Art.22. Os índices máximos de aproveitamento para as Zonas Habitacionais (ZH) são os seguintes: I - para Habitação Singular e Comércio e Serviço Local = 1 (hum). II - para Habitação Coletiva 1 (HC-1) o aproveitamento máximo é limitado em 04 (quatro) pavimentos, incluindo o andar térreo. III - para Habitação Coletiva 2 - (HC-2) = 2,5 (dois e meio). IV - para Habitação Coletiva 3 - (HC-3) = 3,00 (três). V - para Habitação Coletiva 4 - (HC-4) = 3,5 (três e meio) (PLANO DIRETOR, 1992, p.5).

Outro parâmetro exigido foi a obrigação de afastamentos frontal, lateral e de fundo, definidos da seguinte forma (PLANO DIRETOR, 1992, p. 6):

Art. 23. II - para Habitação Coletiva 1 são exigidos os seguintes afastamentos mínimos para qualquer andar:

- a) Frente - 5,00 m (cinco metros)
- b) Fundo - 2,50 m (dois metros e meio)
- c) Lateral - 2,50 m (dois metros e meio)

III - para Habitação Coletiva 2, 3 e 4 são exigidos os seguintes afastamentos mínimos para qualquer andar:

- a) Frente - 5,00 m (cinco metros)
- b) Fundo - 5,00 m (cinco metros)
- c) Lateral - 5,00 m (cinco metros)

IV - para Comércio e Serviço Local são exigidos os seguintes afastamentos mínimos para qualquer andar:

- a) Frente – nenhum
- b) Fundo - 5,00 m (cinco metros)
- c) Lateral – nenhum

O item desta lei que mais influenciou a verticalização na cidade foi a limitação de altura das edificações, tanto na zona habitacional, como na zona de comércio e serviços. Esta limitação pode explicar o motivo de existirem tantos edifícios com 4 pavimentos construídos no período de vigência da lei, espalhados por diferentes bairros da cidade. Conforme o Art. 24 (PLANO DIRETOR, 1992, p. 6):

para as Zonas Habitacionais (ZH) o número máximo de andares permitido é o que segue: I - para Habitação Coletiva 1 (HC1), 4 (quatro) andares, incluindo o pavimento Térreo; II - para Habitação Coletiva 2 (HC2), 10 (dez) andares, incluindo o pavimento Térreo; III - para Habitação Coletiva 3 (HC3), 15 (quinze) andares, incluindo o pavimento Térreo; IV - para Habitação Coletiva 4 (HC4), não há limitação de número de andares, respeitado o índice máximo de

aproveitamento de 3,5 (três e meio), determinado no artigo 22, inciso V.

A influência deste parâmetro pode ser analisada ao avaliar a coleta de dados feita junto a Prefeitura Municipal de Anápolis, onde dos 66 empreendimentos construídos entre 1992 e 2005, 44 possuem 4 pavimentos, e a altura máxima encontrada foi 19 pavimentos. Além disso, dos 66 empreendimentos, apenas 16 possuem acima de 10 pavimentos, o que demonstra uma verticalização relativamente baixa se comparada com outras cidades brasileiras.

Em relação a localização dos empreendimentos, a lei não identifica regiões onde a verticalização seria mais favorável ou não, deixando para elementos externos, como construtoras e imobiliárias, através do fator especulação imobiliária, definirem as maiores concentrações de edifícios verticais na cidade.

O Plano Diretor Participativo de 2006, regulamentado pela lei nº 128 de 10 de outubro de 2006, foi o primeiro plano aprovado após a criação do Estatuto da Cidade. Por esse motivo, possui uma estrutura mais organizada de acordo com as políticas públicas nacionais, já que vários instrumentos urbanísticos passaram a ser usados nas legislações urbanísticas municipais.

Na Lei Complementar 128/06, o zoneamento é definido em: Zona de Adensamento Básico, Zonas Adensável 1 e 2 e Zona de Adensamento Rarefeito, e os usos em residencial e não residencial. Aqui, diferente do último plano, as zonas foram reduzidas a apenas quatro, sem divisões, e os usos permitidos a partir do nível de incomodidade da atividade, e se a mesma é compatível com a classificação das vias.

Em relação a verticalização, um dos pontos mais importantes, observado para definir quais zonas receberiam a implantação de edifícios verticais, foi a subseção de monitoramento da densidade, que estabeleceu:

as Regiões de Adensamento estão divididas, para efeito dos critérios de utilização, em Zona de Adensamento Básico, Zonas Adensável 1 e 2 e Zona de Adensamento Rarefeito como se observa no Mapa nº 04, parte integrante desta Lei Complementar: I - Zona de Adensamento Básico, que é aquela onde se aplica, estritamente, a densidade básica e os seguintes parâmetros urbanísticos: a) nos terrenos com área igual ou superior a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) é permitido construir 04 (quatro) unidades habitacionais autônomas com a tipologia de térreo mais 02 (dois) pavimentos tipo; b) nos terrenos com área inferior a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) será aplicado o índice de aproveitamento básico igual a uma vez a

área do terreno; c) o recuo frontal mínimo para as edificações unifamiliares será de 3m (três metros) para cada uso público e os recuos laterais e de fundo serão de 1,5 m (um metro e meio) para as paredes com abertura. II - Zona Adensável, que é aquela em que as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitem um adensamento maior do que a Zona de Adensamento Básico, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos: a) a volumetria da edificação deve ser definida pela relação matemática  $NP=2R$  (número de pavimentos tipo é igual a duas vezes os recuos laterais e de fundo), partindo de 1,50m (um metro e meio); b) o recuo frontal mínimo será de 5m (cinco metros); c) quando os recuos laterais e de fundo atingirem 8m (oito metros) será permitido que a edificação atinja o número máximo de 20 (vinte) pavimentos tipo, sem a necessidade de aplicação da fórmula; d) acima de 20 (vinte) pavimentos tipo será acrescentado 1m (um metro) para os recuos de frente, fundo e lateral para cada pavimento tipo; e) para as edificações comerciais não se aplicam os recuos mínimos laterais e de fundo até o limite de 6m (seis metros) de altura, desde que se cumpram as exigências de ventilação e iluminação exigidas pelo Código de Edificações; f) em casos de edificações comerciais que excedam 6m (seis metros) de pé direito, será obedecida a relação matemática descrita no item "a" deste artigo. g) para as edificações comerciais, os recuos frontais obedecerão aos seguintes parâmetros: 1. nas vias arteriais, o recuo mínimo frontal garantirá a implantação de um passeio público de 4m (quatro metros), medido a partir do meio-fio; 2. nas vias coletoras, o recuo mínimo frontal garantirá a implantação de um passeio público de 3m (três metros), medido a partir do meio-fio; 3. nas vias locais, o recuo mínimo frontal garantirá a implantação de um passeio público de 2,5m (dois metros e meio), medido a partir do meio-fio. h) o recuo frontal mínimo será de 5m (cinco metros) para edificações coletivas e 3m (três metros) para individuais, geminadas e seriadas; i) as construções no subsolo serão dispensadas dos recuos, observando-se a taxa de impermeabilização de 20% (vinte por cento) do terreno ou a utilização de poços de recargas, a ser regulamentado; j) para os terrenos voltados para mais de 01 (um) logradouro público será exigido o mesmorecuo frontal para cada logradouro; l) para as edificações mistas (comércio e residência), de até 02 (dois) pavimentos deverá ser obedecido o seguinte: 1. o recuo frontal será idêntico ao descrito na alínea "f" deste artigo; 2. o índice de aproveitamento será igual a 01 (um); 3. a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento); 4. a taxa de permeabilidade mínima será de 20% (vinte por cento); 5. para cada unidade habitacional deverá haver uma garagem; m) caso as edificações mistas excedam 02 (dois) pavimentos, estas obedecerão às exigências para habitação coletiva; n) será permitida construção no recuo frontal, destinada a guaritas, portarias, casas de gás e de lixo, desde que o somatório das áreas não ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do recuo, até o limite máximo de 50m (cinquenta metros) quadrados de área construída, e a altura seja igual ou inferior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros); o) para a região central da cidade, as edificações comerciais poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento), respeitados: 1. passeio frontal de 3m (três metros); 2. ocupar as divisas laterais e de fundos, desde que o problema de iluminação e ventilação sejam resolvidos através de

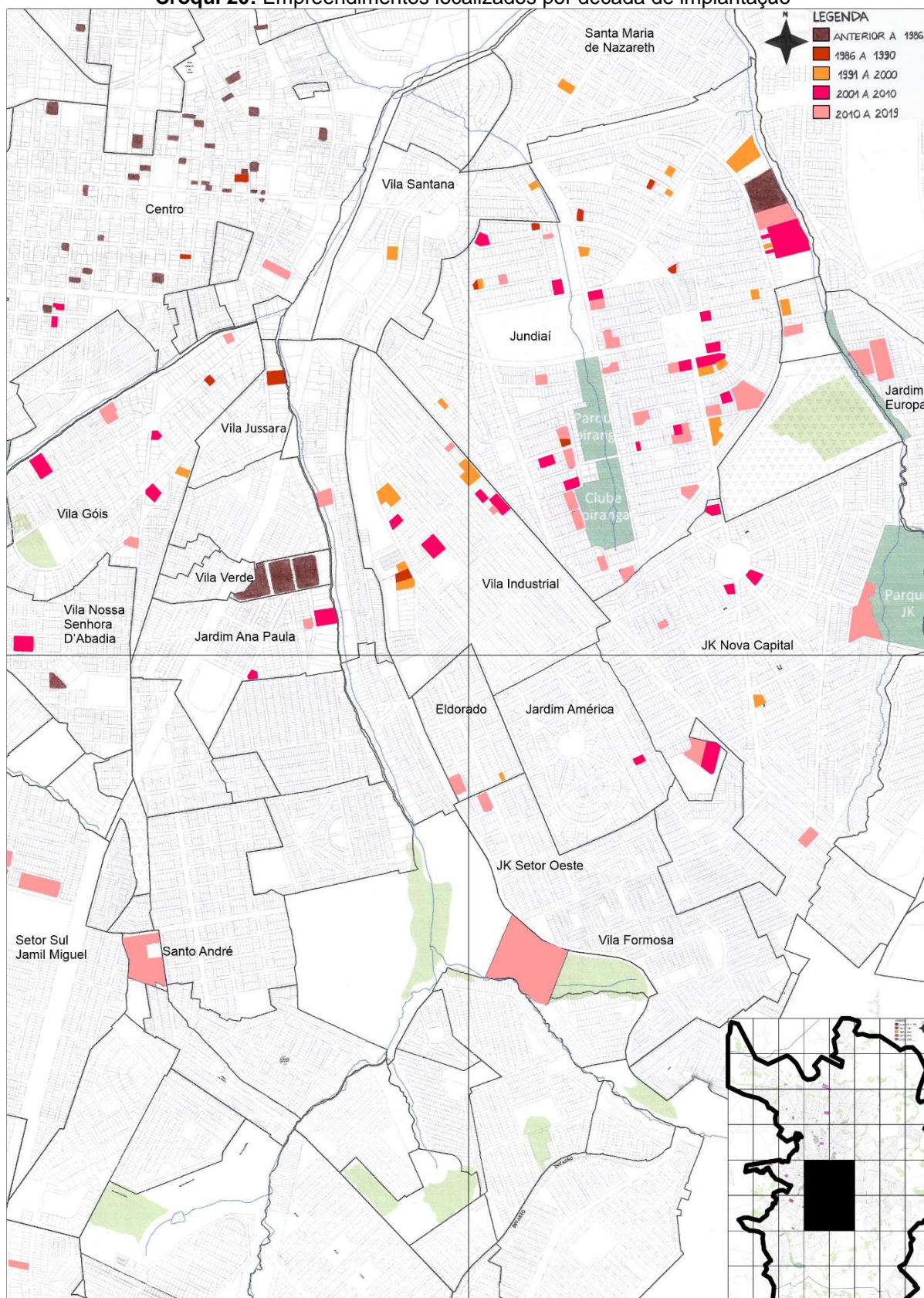
poços nas dimensões dispostas no Código de Edificações do Município. p) será admitido uso misto comercial/residencial até 02 (dois) pavimentos nas vias arteriais e coletoras, desde que respeitadas as disposições contidas na alínea anterior. III - Zona de Adensamento Rarefeito, que é aquela que as características do meio físico restringem seu uso e sua ocupação, visando proteger, manter e recuperar seus aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos, situada na faixa de 4km (quatro quilômetros) a partir da BR 153, no trecho compreendido entre a BR-414 e a Plataforma Logística Multimodal, obedecerá aos seguintes parâmetros urbanísticos: a) unidade imobiliária com área igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados); b) recuo mínimo frontal e de fundo de 10m (dez metros); c) recuo mínimo lateral de 5m (cinco metros) (PLANO DIRETOR, 2006, p.8-9).

Como somente as Zonas Adensáveis 1 e 2 possuíam a permissão de construir através do “solo criado”, ou seja, permitido construir acima do índice de aproveitamento básico que é igual a uma vez a área do terreno, o plano acabou restringindo a verticalização a regiões já consolidadas, que já possuíam um grande número de edifícios verticais. Assim, os bairros localizados ao lado direito do anel viário da BR-153, não se adensaram verticalmente.

Outra mudança que o plano possibilitou foi o aumento do gabarito das edificações, já que nenhum artigo definiu gabarito máximo. As alturas foram limitadas apenas em função dos recuos estabelecidos.

Foi entre o período dos anos de 2006 e 2016 que houve um aumento significativo no número de edificações verticais. O bairro Jundiaí foi um dos que mais cresceu, como é possível observar no Croqui 20, com empreendimentos implantados principalmente no entorno do SESC e Avenida Jamel Cecílio, importantes equipamentos público e via do bairro.

**Croqui 20: Empreendimentos localizados por década de implantação**



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Vale ressaltar que nesta época, as construtoras e imobiliárias já estavam focadas em verticalizar o bairro, visando a população de alta renda que ali residia. Conforme demonstra o Plano Diretor de 2006 (p. 139): “Se agrupados os dados das pessoas que percebem renda acima de cinco salários mínimos por domicílio, o número corresponderá a 27% de todas as unidades domiciliares da área central e do Bairro Jundiáí”. Há, portanto, nítida concentração de renda nessa localidade.

Outro ponto responsável por essa verticalização crescente foi que, em 2010, o Parque Ipiranga foi implantado, e se tornou um importante espaço público na cidade, sendo utilizado até mesmo como cartão postal de Anápolis. Após sua construção, houve uma valorização dos terrenos localizados em seu entorno e proximidades, o que aumentou muito o valor do metro quadrado. Começaram a surgir novos empreendimentos verticais na região, com o discurso de que as pessoas teriam uma vista voltada para o melhor espaço público de Anápolis, o que atraiu uma população com o poder aquisitivo ainda maior. Foi no período entre 2010 e 2015 que o processo de verticalização no bairro Jundiáí cresceu, o que fez com que a Prefeitura Municipal precisasse adotar medidas para que o entorno do Parque Ipiranga não fosse ocupado apenas por edifícios verticais, aumentando a segregação social do espaço urbano e prejudicando a qualidade ambiental da região.

Assim, a Lei Complementar nº 349 de 07 de julho de 2016 estabeleceu que todos os lotes que estiverem em um raio de aproximadamente 250 metros de qualquer área verde, como parques e praças, deverão possuir uma restrição de gabarito e área construída, definido pelo Art.155 (PLANO DIRETOR, 2016, p. 37-38):

Art. 155. As Áreas de influência das Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIAs ficam submetidas às seguintes restrições urbanísticas: I - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento) da área de cada terreno; II - a altura máxima das edificações: 30,00m (trinta metros) partindo do piso térreo até a face superior da última laje; III - taxa de Permeabilidade Mínima: 30% (trinta por cento) da área do terreno, com uso de poços de recarga/detenção, estabelecidos nesta Lei Complementar. IV - índice Máximo de Aproveitamento: 01 (uma) vez a área do lote. Será concedido o benefício da Outorga Onerosa, desde que seguidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Tabela de Usos da Hierarquia Viária - Anexo IV. § 1º Os imóveis localizados contíguos, fronteiros e adjacentes às Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA - Tipo 02, que não sejam separados por via, estarão submetidos à altura máxima de 10,00m (dez metros). § 2º As edificações preexistentes que pretendam realizar ampliação do imóvel, bem como alteração da destinação da edificação ou mudança

de atividade econômica estarão sujeitas às diretrizes urbanísticas específicas das Áreas de Especial Interesse Ambiental - AEIAs.

Esta restrição acabou por impossibilitar empreendimentos no entorno das áreas classificadas como ambientais em função da dificuldade em se verticalizar mais, o que deixa o custo por unidade privativa muito alto.

O Plano Diretor de 2016 definiu um novo zoneamento, agora dividido em Zona Urbana Mista 1 e 2, Zona Central, Zona de Desenvolvimento Econômico, Zonas Lineares, Zonas Urbanas Descontínuas e Zona Rural. Diferente do plano anterior, este não restringe drasticamente o adensamento, e as Zonas Mistadas 1 e 2 são delimitadas a partir do anel viário da BR-153, com a primeira formada pelos bairros que estão à esquerda do anel, e a segunda pelos bairros que se encontram à direita.

Em relação à verticalização, a instituição da outorga onerosa do direito de construir, que funciona como o “solo criado” do plano anterior, estabeleceu o quanto se pode construir a mais do que o índice de aproveitamento do terreno, definido como uma vez a área do lote. Estes números podem ser observados na tabela de usos da hierarquia viária abaixo (PLANO DIRETOR, 2016, p. 88), e classificados a partir da categoria da via e zona (Imagem 23):

**Imagem 23:** Usos da hierarquia viária

ANEXO IV  
TABELA DE USOS DA HIERARQUIA VIÁRIA

CRITÉRIO	TIPO	LOCAL (L)		COLETORA (C)		ARTERIAL (A)		RODOVIA
		L1*	L2	C1	C2	A1	A2	
Porte		150,00m <sup>2</sup>	300,00m <sup>2</sup>	600,00m <sup>2</sup>	800,00m <sup>2</sup>	1000,00m <sup>2</sup>	1200,00m <sup>2</sup>	-
Nível de Incomodidade		NI 1	NI 1	NI 1	NI 1	NI 1	NI 1	NI 1
		NI 2, Porte para NI 1	NI 2	NI 2	NI 2	NI 2	NI 02	NI 2
		NI 3, Porte para NI 1	NI 3, Porte para NI 2	NI 3	NI 3	NI 3	NI 03	NI 3
		NI 4, Porte para NI 1	NI 4, Porte para NI 2	NI 4, Porte para NI 3	NI 4, Porte para NI 3	NI 4	NI 04	NI 4
		NI 5, Porte para NI 1	NI 5, Porte para NI 2	NI 5, Porte para NI 3	NI 5, Porte para NI 3	NI 5, Porte para NI 4	NI 5, Porte para NI 4	NI 5
Outorga Onerosa Máxima – ZUM 1		06	06	8	8	10	10	**
Outorga Onerosa Máxima – ZUM 2		2	2	3	3	4	4	**
Largura da Via (calçada + pista)		12,00m	15,00m	18,00m	22,00m	27,00m	34,00m	-
Calçada		2,50m	2,50m	3,0m	3,0m	4,00m	4,00m	-

Porte: Medida mitigadora relacionada a restrição de área destinada ao exercício da Atividade Econômica para o deferimento de determinadas atividades não residenciais.

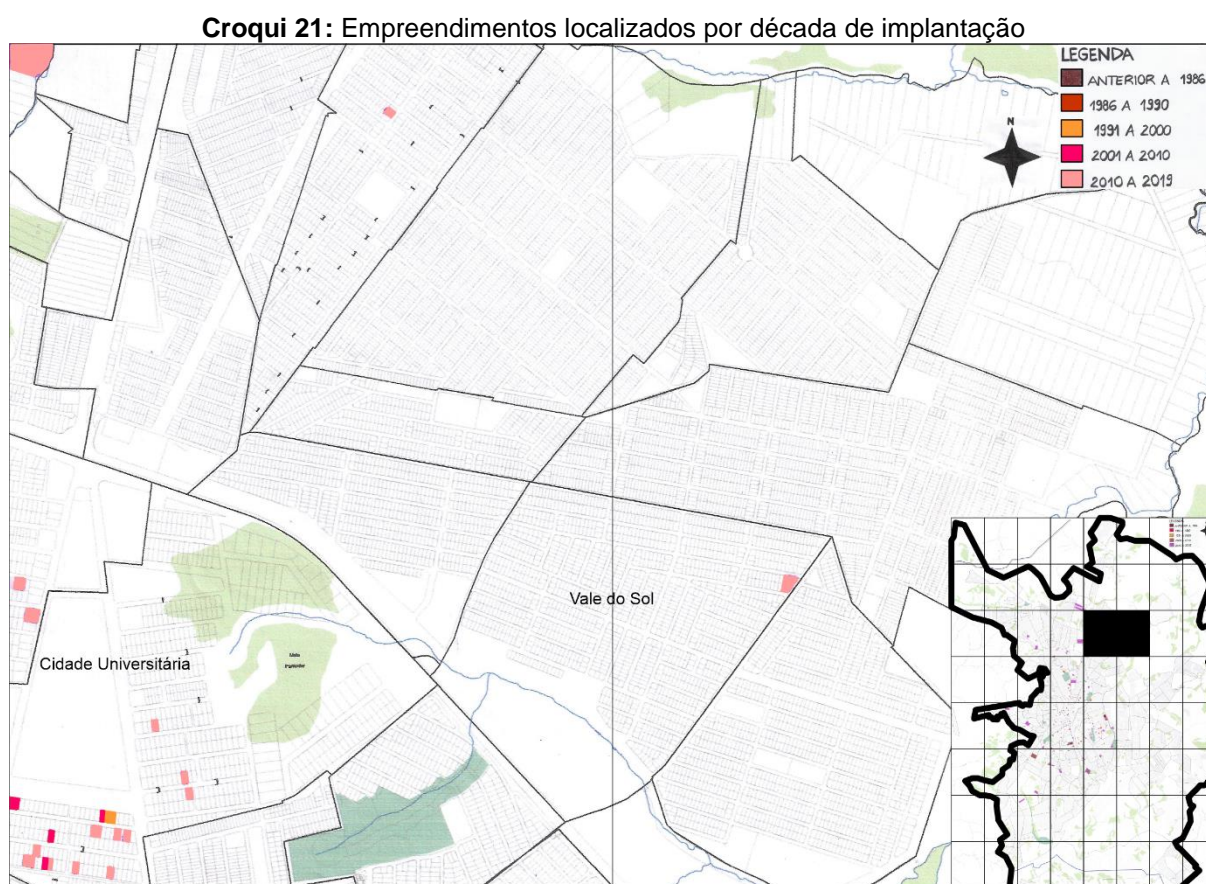
\*A via classificada como L1 que não atingir a largura mínima de 12,00m de caixa, fica restrita ao número máximo de 04 pavimentos.

\*\* Sem restrição do número máximo de outorga onerosa.

**Fonte:** Plano Diretor de 2016.

Como pode ser observado na tabela, a outorga onerosa aumenta com o porte das vias. Esta medida foi adotada para que grandes empreendimentos não fossem construídos em vias pequenas e com menos infraestrutura, não prejudicando o trânsito local.

A definição da outorga onerosa para os bairros localizados na Zona Urbana Mista 2 pode ajudar no adensamento a partir de novos empreendimentos verticais, o que já pode ser percebido timidamente em alguns bairros como o Vale do Sol (Croqui 21) e Chácaras Colorado.



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Os recuos obrigatórios não sofreram muita alteração, conforme demonstra o Art.60 (PLANO DIRETOR, 2016, p. 22):

VI - múltiplos pavimentos ou unidades: a) recuo frontal: 5,00m (cinco metros); acima de 20 (vinte) pavimentos será acrescentado 0,50m (cinquenta centímetros) para os recuos de frente para cada pavimento; b) recuo lateral: será definido pela relação matemática:  $R = NP/2$  (recuo é igual ao número de pavimentos dividido por dois, partindo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)); c) recuo de fundo: será definido

pela relação matemática:  $R = NP/2$  (recoo é igual ao número de pavimentos dividido por dois), partindo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); d) quando os recuos laterais e de fundo atingirem 8,00m (oito metros) será permitido que a edificação atinja o número máximo de 20 (vinte) pavimentos; acima de 20 (vinte) pavimentos será acrescentado 1,00m (um metro) para os recuos laterais e de fundo a cada pavimento; e) recoo entre blocos: serão somados os afastamentos entre os blocos obtidos pela relação matemática:  $NP = 2R$  (Número de Pavimentos é igual a duas vezes o Recuo); para mais de 20 (vinte) pavimentos o recoo será fixado em 16,00m (dezesesseis metros); f) a Outorga Onerosa Máxima será determinada em função do zoneamento e da categoria da via conforme Tabela de Usos da Hierarquia Viária - Anexo IV.

Estes índices são utilizados tanto para uso residencial, como não residencial, e acabam dificultando edifícios muito altos, acima de 30 pavimentos, pois os empreendimentos deveriam ser implantados em terrenos maiores, que geralmente não se encaixam nos estudos de viabilidade técnica.

Os demais parâmetros, ou seguem o que já havia sido estabelecido no Plano Diretor de 2006, ou não interferem no processo de verticalização encontrado na cidade de Anápolis.

#### 3.4 CARTOGRAFIAS DE ANÁPOLIS: PRINCIPAIS CONCENTRAÇÕES DE VERTICALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO E CARACTERIZAÇÃO DAS DIFERENTES FORMAS DE PRODUÇÃO VERTICAL ENCONTRADAS NA CIDADE

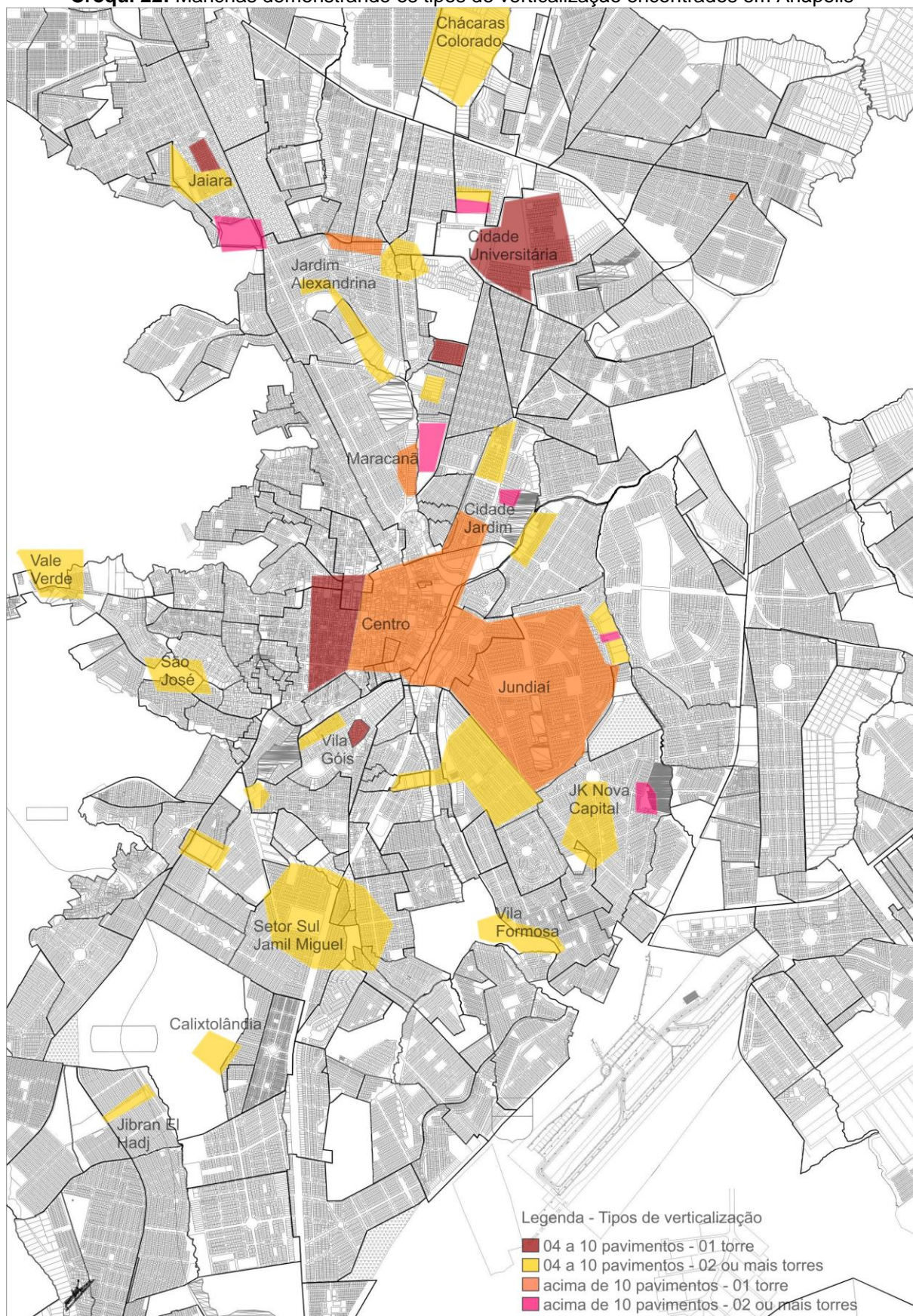
O processo de verticalização em Anápolis aconteceu de formas distintas, dependendo da localização onde foi implantado o empreendimento, a partir das principais características apresentadas pela região e do interesse demonstrado pelo mercado imobiliário.

Para que o estudo pudesse ser realizado, foram coletados dados dos empreendimentos junto ao Cadastro Técnico Imobiliário, órgão da Prefeitura Municipal de Anápolis responsável por cadastrar todos os imóveis dentro do espaço urbano. Todos os edifícios acima de 04 pavimentos foram levantados, já que é a partir deste gabarito que a verticalização na cidade é considerada. Contudo, algumas datas de aprovação não puderam ser definidas, pois antes de 1986 essas informações não eram registradas. Por isso, alguns empreendimentos estão anotados apenas como anteriores a 1986.

Assim, dados como uso, número de torres, pavimentos e unidades imobiliárias, metragem quadrada dos apartamentos, padrão construtivo, data de entrega, construtora responsável e valor venal de cada unidade imobiliária, foram coletados para que fosse possível uma análise mais ampla do processo de verticalização na cidade. A partir das informações coletadas, foram produzidos croquis divididos por quadrantes, para melhor visualizar os pontos de verticalização no espaço urbano, e tabelas.

Antes de detalhar os empreendimentos por bairro, vale ressaltar que o maior número de construções foi levantado entre os anos de 2010 e 2019, com 123 empreendimentos entregues. Já entre os anos de 1991 e 2000, foram 70 empreendimentos implantados, e entre 1986 e 1990, 46 empreendimentos. Além destes, ainda foram levantados 36 empreendimentos anteriores à 1986. Para uma melhor compreensão acerca das regiões detalhadas, foi produzido um mapa síntese demonstrando manchas com os principais tipos de verticalização encontrados na cidade de Anápolis (croqui 22), e após detalhados os bairros e empreendimentos encontrados em cada um.

**Croqui 22:** Manchas demonstrando os tipos de verticalização encontrados em Anápolis



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Começando pelo Centro, pode-se observar que o bairro é o que apresenta mais diversidade de usos, possuindo um grande número de edifícios tanto residenciais, quanto comerciais e mistos, como demonstra a Tabela 6:

**Tabela 6:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Centro

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Itamaraty Hotel	comercial	1	6	----	não encontrado	-----	1946
Banlavoura	misto	1	12	25	71 a 174	pop./médio	1964
Marquês de Herval	residencial	1	17	34	148 a 196	médio	1966
Rio Negro	misto	1	20	44	18 a 169	médio	1966
Cylleneo de Araújo	comercial	1	17	54	14 a 806	médio/ alto	1975
Credireal	misto	1	14	25	132 e 204	médio	1978
Lealdade	residencial	1	18	61	220 e 643	médio	1978
Itaúna	residencial	1	14	48	135	médio	anterior a 1986
Mônica	residencial	1	13	48	160	médio	anterior a 1986
Vila Boa	residencial	1	10	18	213	médio	anterior a 1986
Beverly Hills	residencial	1	17	30	280	médio	anterior a 1986
Paulo Jaime	misto	1	4	10	71 a 134	popular	anterior a 1986
José Teodoro	misto	1	6	10	147 a 285	pop/médio	anterior a 1986
Banco Econômico	misto	1	4	10	108 a 380	médio	anterior a 1986
Andrade	misto	1	4	7	109 e 139	popular	anterior a 1986
Elias	residencial	1	5	12	127 a 594	médio	anterior a 1986
Pedro Gabriel	residencial	1	4	9	150 a 168	popular	anterior a 1986
Tripoli	residencial	1	7	12	161 a 264	pop./médio	anterior a 1986
Santa Luzia	misto	1	6	10	171 a 514	médio	anterior a 1986
El Bazi	residencial	1	6	18	166 a 201	médio	anterior a 1986
Amazonas	misto	1	4	7	149 e 184	médio	anterior a 1986
Walter Bonfim	misto	1	4	16	18 a 220	médio	anterior a 1986
José de Melo	misto	1	4	33	19 a 100	popular	anterior a 1986
Meira	comercial	1	4	9	21 a 245	médio	anterior a 1986

Samel	misto	1	14	56	27 a 358	médio	anterior a 1986
Fahan Hajjar	misto	1	6	17	29 a 150	popular	anterior a 1986
Justiça do Trabalho	comercial	1	6	5	332 a 369	alto	anterior a 1986
João Amélio da Silva	comercial	1	4	17	25 a 238	médio	anterior a 1986
Dona Nagybe	misto	1	4	11	45 a 333	médio	anterior a 1986
Hado Hajjar	comercial	1	8	50	30 a 280	médio	anterior a 1986
Tipografia Glória	misto	1	7	22	50 a 220	médio	anterior a 1986
Antônio Cardoso	residencial	1	22	19	345 e 418	alto	1990
Joan Pedro	residencial	1	4	14	129 a 150	popular	2005
Jaó	misto	1	4	14	77 a 82	popular	2009
Rabelo	residencial	1	4	7	105,38	popular	2014
London Hotel e Offices	comercial	1	12	263	27,53 a 53,82	pop./médio	2018
London Eye	comercial	1	18	216	62,39 a 219,25	alto	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

A maior parte das construções são antigas, datando entre 1960 e 1990. Contudo, existem alguns novos empreendimentos que trouxeram um perfil comercial e misto mais verticalizado para o Centro, como a Caied Tower (9 pavimentos), que abriga a principal agência da Caixa Econômica Federal em Anápolis, o London Hotel (12 pavimentos) e o London Eye (18 pavimentos), que abrigam um hotel e salas corporativas, respectivamente, além de um novo complexo médico (Gran Life) que está sendo construído, e abrigará hospital, salas para consultório, shopping e apartamento na Avenida Goiás.

No Centro (Imagem 24), os edifícios seguem o modelo de uma torre única isolada no lote. Alguns dos empreendimentos mais altos da cidade se encontram no bairro, como o Ed. Antônio Cardoso (residencial) com 22 pavimentos, o Ed. Rio Negro (misto) com 20 pavimentos, o London Eye (comercial) e o Ed. Lealdade (residencial), ambos com 18 pavimentos. Muitos de seus edifícios possuem acima de 10 pavimentos, o que torna o bairro o segundo mais verticalizado da cidade.

**Imagem 24:** Vistas da verticalização no Centro



Fonte: QUAPÁ-SEL, 2016.

A maior quantidade de empreendimentos verticais está no bairro Jundiaí, onde é possível encontrar diferentes modelos de implantação, como a torre isolada no lote e os conjuntos de torres construídos em grandes áreas, com alturas de 4 a 26 pavimentos, conforme mostra a Tabela 7:

**Tabela 7:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jundiaí

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Village Cardoso	residencial	7	4	240	60 a 79	popular	anterior a 1986
Jundiaí	residencial	1	4	12	58 e 72	popular	1986
Morada do Sol	misto	1	4	16	54 a 121,75	médio	1987
Vitória	misto	1	4	7	110 e 193	médio	1988
24 de abril	residencial	1	4	6	188 e 229	popular	1989
Adelia	misto	1	4	8	73 a 112	pop./médio	1989
Najla	residencial	1	7	10	333 a 543	alto	1990
Luiz Clemonex	misto	1	4	13	119 e 426	pop./médio	1991
Bandeirantes	residencial	1	6	8	166 e 284	médio	1992
Paulo Sarkis	residencial	1	4	26	78 e 82	popular	1993
Cremona	residencial	2	7	44	151 a 576	médio	1994
Luciano	residencial	1	4	7	193 a 322	pop./médio	1995
Topázio	residencial	1	4	14	123 a 134	popular	1995
JK	residencial	1	4	36	108 e 109	popular	1996
Marcela	residencial	1	4	21	121 a 133	popular	1997
Mariane	misto	1	4	8	40 a 130	popular	1997
Paris	residencial	1	17	14	507 e 771	alto	1997
Califórnia	residencial	4	4	128	76	popular	1999
Leblon	residencial	1	4	12	156	popular	1999
Porto Nobre	residencial	1	19	34	288 e 487	alto	1999

Frankfurt	residencial	1	15	14	462 a 808	alto	2000
Turim	residencial	1	4	18	126	médio	2000
Santorini	residencial	1	13	48	150	médio	2002
Serra do Mar	residencial	1	4	18	132	popular	2002
Ana Carolina	residencial	1	4	14	112 e 115	médio	2003
Rio Jordão	residencial	1	15	30	201 a 732	alto	2003
Vila Real	residencial	1	14	26	266,52	alto	2003
Algarve	residencial	1	19	34	283	alto	2004
Jerusalém	residencial	1	13	24	163	médio	2004
Palma di Maiorca	residencial	4	7	96	135	médio	2004
Granville	residencial	1	15	28	228	alto	2005
Pinheiros	residencial	1	15	52	144	médio	2005
Firenze	residencial	1	17	28	330 e 567	alto	2007
Portinari	residencial	1	15	28	202	alto	2007
Porto Bello	residencial	2	6	40	121	médio	2007
Acácias	residencial	1	22	80	142	médio	2008
Julia	residencial	1	4	8	67	popular	2008
Jundiaí	misto	10	4	160	56	popular	2009
Viena	residencial	1	18	32	324 e 469	alto	2009
São Francisco	residencial	4	4	64	75	médio	2010
Versailles	residencial	1	18	48	276 e 373	alto	2011
Riviera de Itália	residencial	3	15	180	170	médio	2012
Contemplare	residencial	1	23	68	203 a 412	alto	2013
Genebra	residencial	1	18	29	308,09 e 777,97	alto	2013
Rio Pisom	residencial	1	20	36	324,27 e 428,84	alto	2013
Venetian Pallace	residencial	1	20	76	171 e 280	alto	2013
Ipiranga	residencial	1	6	20	84,98	médio	2014
Solar do Bosque	residencial	1	22	80	142,17	médio	2014
Belvedere du Parc	residencial	1	25	57	290,82 a 345,66	alto	2015
Rio Giom	residencial	1	22	72	193,77 a 330,11	alto	2015
Vitória	residencial	1	4	12	84,49	popular	2015
Dunas Douradas	residencial	1	19	51	204,44 a 272,30	alto	2016
Ibiza	residencial	1	4	24	72,08 a 87,96	popular	2016
Mirantes do Vale	residencial	2	18	204	113,15 e 129,99	médio	2016
Radisson Hotel	comercial	1	11	..... ..... ..	.....	alto	2016
Alameda Jundiaí	residencial	2	25	200	147,86 e 159,86	médio	2017
Amsterdam	residencial	1	21	80	198,26 e 278,67	alto	2017

Vivaldi	residencial	1	5	16	86,22	popular	2017
Casa Opus Ipiranga	residencial	1	23	21	542,73 a 933,45	alto	2018
Itapuã	residencial	1	9	32	115,39 e 124,82	médio	2018
Rio Eufrates	residencial	1	24	76	256,92 a 419,59	alto	2018
Montpellier	residencial	1	19	36	478,65 a 721,45	alto	2019
Forma Opus	residencial	1	26	62	155 a 189	alto	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Além do maior índice de verticalização, é também no Jundiaí (Imagem 25) que se encontra o maior valor por metro quadrado construído da cidade, transformando o bairro em alvo de construtoras para a implantação de empreendimentos luxuosos. Este fato é justificado pela presença de uma população com maior poder aquisitivo, além de apresentar uma infraestrutura de qualidade, como acesso às redes de água e esgoto, transporte público de fácil acesso, clínicas e hospitais próximos, como a Santa Casa, além de colégios, supermercados, entre outros serviços.

**Imagem 25:** Vistas do bairro Jundiaí

Fonte: QUAPÁ-SEL.

A implantação do Parque Ipiranga trouxe para o seu entorno empreendimentos ainda mais exclusivos, como o Casa Opus localizado em frente ao parque, que possui um apartamento por andar, e valor venal entre R\$2.800.000,00 e R\$4.500.000,00.

No entorno do bairro Jundiaí ainda existem dois bairros que possui uma verticalização semelhante. A Vila Celina (tabela 8), conforme mostra o Croqui 22, é uma extensão do bairro Jundiaí e, portanto, possui empreendimentos que seguem o mesmo padrão, como o Residencial Espanha, com 22 pavimentos e padrão construtivo alto (Imagem 26).

**Imagem 26:** Vista dos bairros Jardim Europa (esquerda), Vila Celina e Jundiaí (ambos a direita)

Fonte: QUAPÁ-SEL.

Já o bairro Jardim Europa (Tabela 9) possui empreendimentos semelhantes aos condomínios de múltiplas torres encontrados no bairro Jundiaí, com padrão construtivo predominantemente médio.

**Tabela 8:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Celina

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Bruna Cardoso	Residencial	1	4	36	98	popular	1991
Espanha	Residencial	1	22	76	200,98 e 330	alto	2014

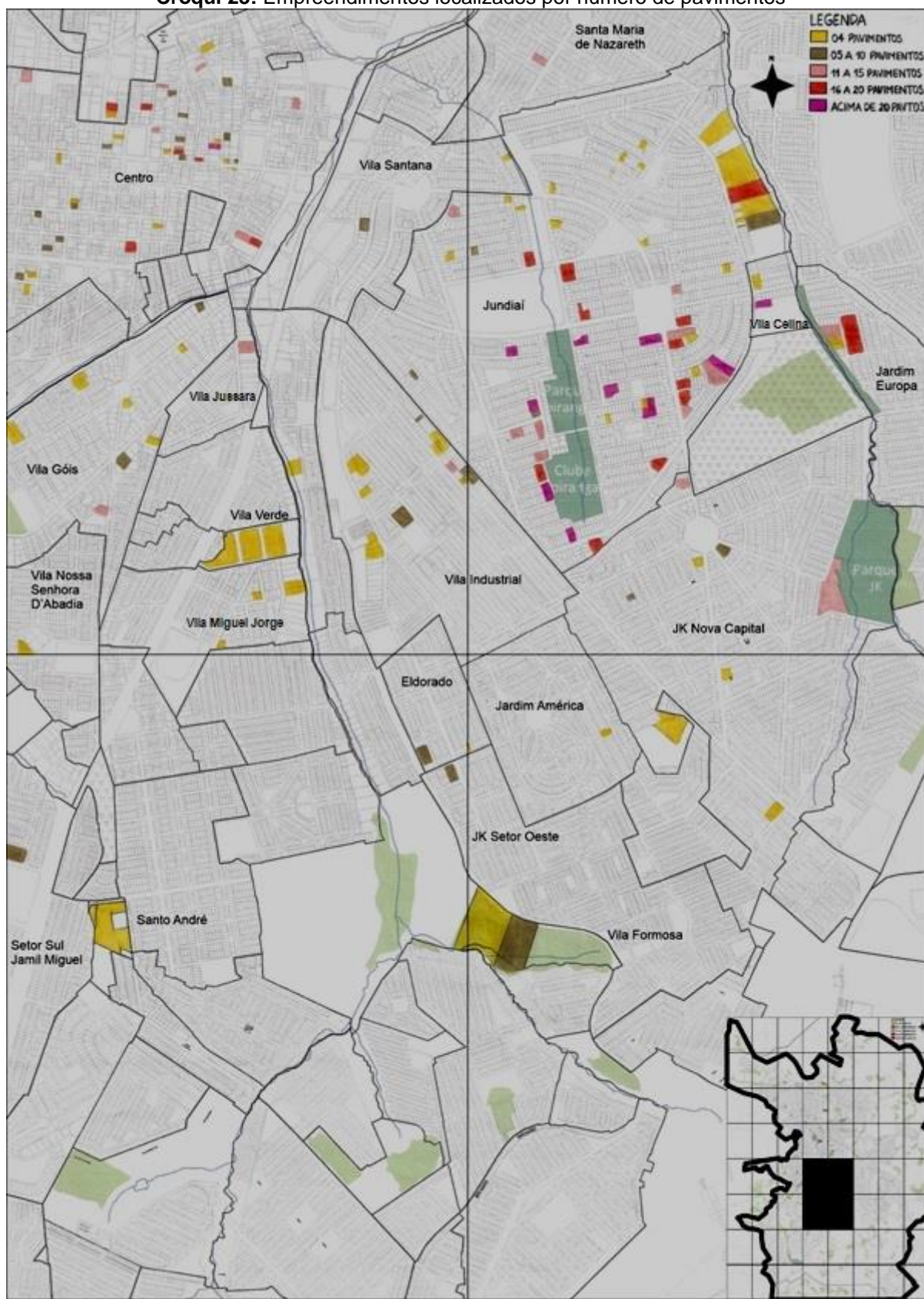
**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 9:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Europa

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Sevilha	Residencial	2	4	32	61	popular	2011
Gemini	Residencial	2	11	80	134 a 195,13	médio	2011
Veredas do Bosque	Residencial	3	17	270	93	médio	2015

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Croqui 23:** Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Analisando o croqui que mostra tanto o bairro Jundiaí quanto o Centro, é possível perceber a diferença de gabarito dos empreendimentos encontrados em ambos, com os encontrados nos bairros do entorno. Enquanto o Jundiaí apresenta uma grande quantidade de empreendimentos acima de 20 pavimentos, nos bairros Vila Góis, Vila Jussara, Vila Miguel Jorge, Vila Industrial Jundiaí, JK Nova Capital, JK Setor Oeste, Santo André, Vila Formosa, Vila Nossa Senhora D'Abadia, Vila Verde, Eldorado e Jardim América, o gabarito não passa de 15 pavimentos, com a maior parte apresentando 4 pavimentos.

As tabelas 10 a 21 abaixo demonstram o baixo gabarito encontrado nos bairros citados acima, o que pode ser justificado pelo padrão construtivo dos empreendimentos, que em sua maioria é popular. Outro fator que explica o gabarito de 4 pavimentos, é que na maioria desses bairros são encontrados condomínios habitacionais com mais de duas torres, chegando até 29 torres, como é o caso do Condomínio Vila Verde, localizado no bairro de mesmo nome.

**Tabela 10:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Góis

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Paineiras	residencial	1	4	12	96	popular	1990
Itajá	residencial	1	4	18	132	popular	1991
Cônego Trindade	misto (1 loja no térreo)	1	4	10	76 a 260	popula	2003
Salinas	residencial	4	6	80	132 e 224	médio	2006
Central Park I	residencial	4	4	64	61	popular	2009
Central Park II	residencial	4	4	48	58	popular	2011
Siqueira	misto (4 lojas na frente)	2	4	36	61	popular	2012
La Marc	residencial	1	7	24	127	médio	2012

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 11:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jussara

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Executive Privê	Residencial	1	12	42	152 a 271	médio	1988

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 12:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Miguel Jorge

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Galgane Ribeiro	residencial	1	4	16	58	popular	2008
Sauípe	residencial	2	4	32	57	popular	2008
Gema Galgane	residencial	1	4	16	58	popular	2015

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 13:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Industrial Jundiaí

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Caraibas	residencial	1	4	12	159	médio	1990
Cajueiro	residencial	1	4	16	121	popular	1991
Alphaville	residencial	4	4	64	67 e 71	popular	1997
Morumbi	residencial	4	4	64	71	popular	2000
Creta	residencial	1	4	16	93 e 105	popular	2004
Castelo Europeu	residencial	1	11	22	151	médio	2006
Saint German	residencial	4	6	96	104	médio	2007

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 14:** Empreendimentos verticais localizados no bairro JK Nova Capital

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Kallion	misto (6 lojas no térreo)	1	4	24	41 a 189	médio	1996
Varandas do Lago	residencial	2	15	112	128 e 136	médio	2001
Van Gogh	residencial	1	4	12	122	popular	2006
João Paulo	residencial	1	8	28	106	médio	2006
Fimiani	misto (12 lojas na frente)	4	4	76	48 e 63	popular	2012

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 15:** Empreendimentos verticais localizados no bairro JK Setor Oeste

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Ingá	residencial	2	6	46	161,48	médio	2015

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 16:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Santo André

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Do Servidor	residencial	22	4	352	50	popular	2012

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 17:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Formosa

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Gran Tropical	residencial	6	8	392	62,93	popular	2017
Tropical Parque	residencial	14	4	352	56,78 e 60,48	popular	2018

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 18:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Nossa Senhora D'Abadia

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Mariana	residencial	2	4	24	90 e 107	popular	1983
João Pedro	residencial	4	4	64	79	popular	2008
Parque Toulouse Life	residencial	12	4	192	58 a 89	popular	2011
Ipês	residencial	1	11	40	170 e 326	médio	2011

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 19:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Verde

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Vila Verde	misto (6 lojas)	29	4	470	66 a 137	popular	anterior a 1986

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 20:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Eldorado

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Edésio A. de Oliveira	misto (3 lojas no térreo)	1	4	9	33 a 214	popular	1999
Real Ville I	residencial	1	5	20	85,33	popular	2017
Real Ville II	residencial	1	5	20	86,04	popular	2017
Real Ville III	residencial	1	5	20	85,33	popular	2017

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

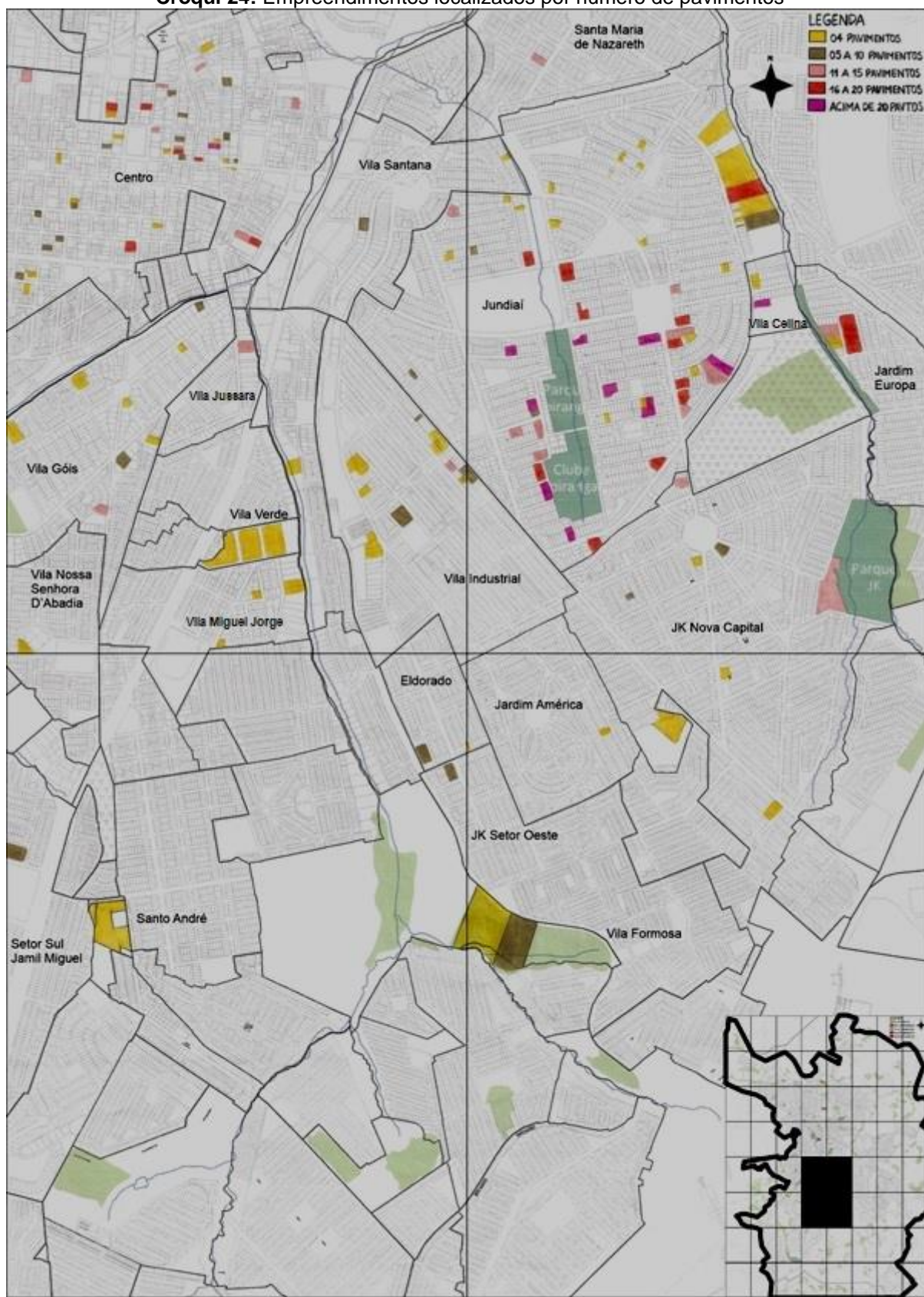
**Tabela 24:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim América

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Bela Vista	residencial	1	4	12	94 e 111	popular	2005
Araguaia II	residencial	4	4	48	116	popular	2008
Araguaia III	residencial	4	4	64	67,05	popular	2012

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

A região que mais possui empreendimentos implantados após 2015 é a que fica mais ao sul do croqui, onde se localizam os bairros Vila Formosa e Eldorado, o que demonstra uma tendência de ocupação de locais onde existem vazios urbanos médios e grandes na cidade (croqui 24).

**Croqui 24:** Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

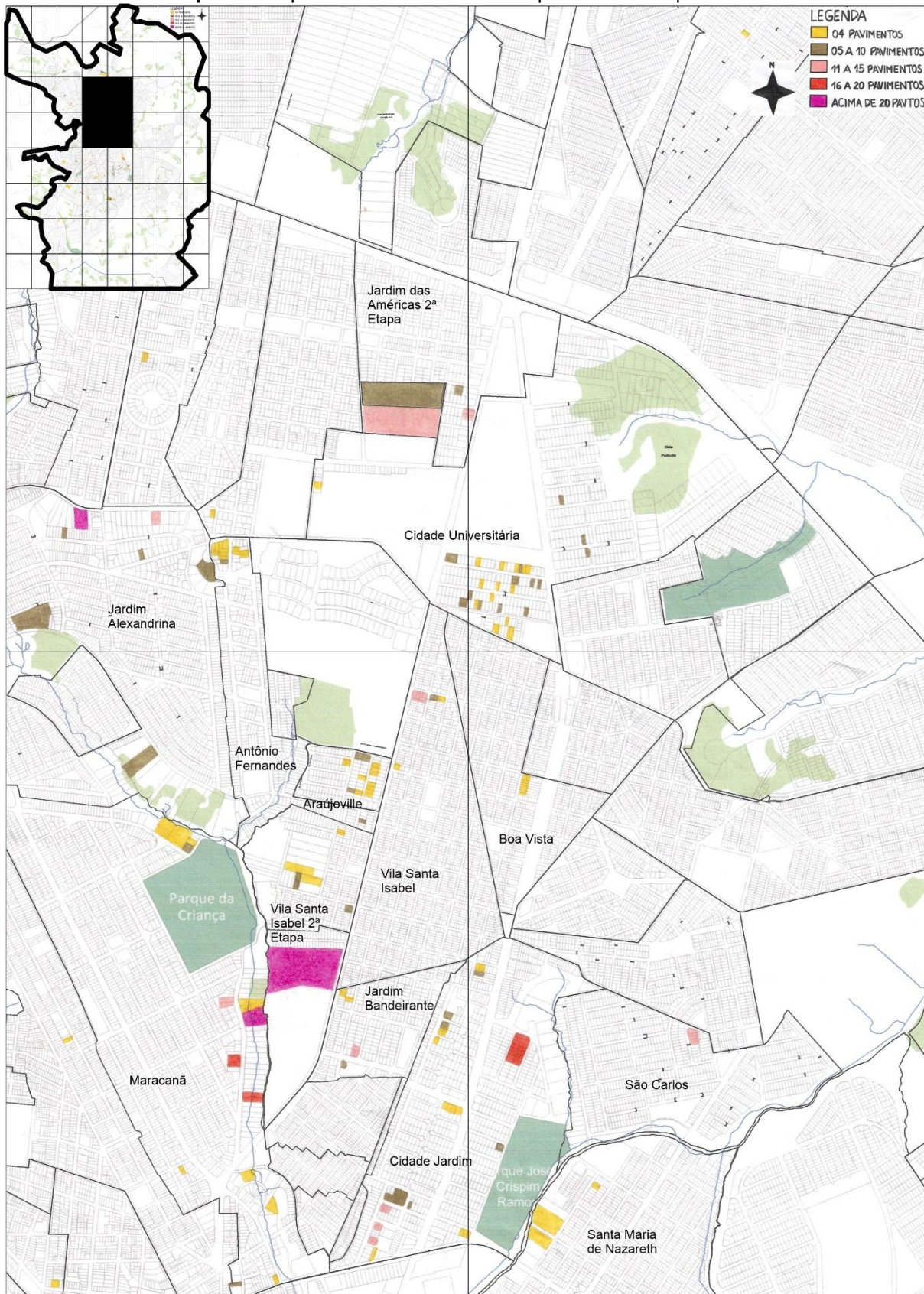
O croqui 25 a seguir mostra os empreendimentos levantados nos bairros localizados próximos a área central e ao norte do espaço urbano (Tabelas 22 a 35). É a região onde se encontram os centros universitários Unievangélica e Anhanguera, e a Avenida Universitária, já citados anteriormente. O croqui é constituído pelos bairros Cidade Universitária, Jardim das Américas 2ª Etapa, Reverendo Archibald, Jardim Alexandrina, Jardim Bandeirante, Antônio Fernandes, Araújoville, Boa Vista, Vila Santa Isabel 1ª e 2ª Etapas, Cidade Jardim, Maracanã (Imagem 27) e Santa Maria de Nazaré, e demonstra a grande concentração de edifícios verticais ao longo de vias importantes, como a Av. Universitária, a Av. Brasil e a Av. 24 de agosto.

**Imagem 27:** Vistas da verticalização no bairro Cidade Jardim (ao fundo) e Maracanã



Fonte: QUAPÁ-SEL, 2016.

Croqui 25: Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

A predominância nesses bairros é de edifícios com 4 e 5 pavimentos, principalmente concentrados nos bairros Cidade Universitária e Araújoville. Conforme mostram as tabelas dos bairros, esses empreendimentos possuem apartamentos pequenos, destinados a atender os alunos que estudam nos centros universitários do entorno. A maior parte destes edifícios foram construídos entre os anos de 2010 e 2019, juntamente com a expansão da Unievangélica, que criou novos cursos e aumentou o tamanho de seu campus, construindo novos prédios.

Os empreendimentos que possuem vários blocos ganham destaque nesse quadrante e, diferente dos encontrados no bairro Vila Formosa, localizado ao sul da cidade, estes apresentam um gabarito maior. Localizado no bairro Jardim das Américas, o condomínio Amazonas é o mais antigo, entregue em 2011, e possuindo 8 torres com 7 pavimentos cada (Imagem 28).

**Imagem 28:** Condomínios Amazonas, Jardins do Éden e Avenida Parque



**Fonte:** Google Earth e construtoraemisa.com.br.

Já o Condomínio Jardins do Éden foi construído ao lado e entregue em 2019, no bairro Jardim das Américas 2ª Etapa, com 8 torres de 15 pavimentos cada. O condomínio Avenida Parque, localizado no bairro Vila Santa Isabel, é o mais alto, e apresenta 3 torres com 25 pavimentos cada. Este empreendimento foi entregue em 2019 e ainda existem mais 2 a serem construídas.

**Tabela 21:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Cidade Universitária

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Marataízes	residencial	1	4	24	75	popular	1997
San Marino	residencial	1	4	18	130	Médio	1999
Antônio M. da Cunha	residencial	1	4	12	74 a 96	popular	2005
Fidélis	misto	1	5	32	96 a 154	pop./médio	2005
Ariel Huda	residencial	1	4	30	73 a 92	popular	2007

Martins	residencial	1	4	12	123 e 128	Médio	2007
Cristal	residencial	1	5	16	91	popular	2009
Georgia	residencial	1	5	20	46 e 83	popular	2011
Vitória	residencial	1	5	20	56 e 80	popular	2012
Geovanna	residencial	1	5	20	56 e 80	popular	2013
Platinum	residencial	1	5	20	50,16 e 78,03	popular	2014
Coimbra	residencial	1	5	32	37,07 a 87,77	popular	2015
Universitário I	residencial	1	5	20	50,15 e 78	popular	2015
Napoli	residencial	1	5	20	50,16 e 78,03	popular	2015
Universitário II	residencial	1	5	20	50,04 e 77,91	popular	2016
Universitário III	residencial	1	5	20	34,14 e 81,88	popular	2017
Universitário IV	residencial	1	5	20	32,88 e 80,96	popular	2018
RJL	residencial	1	6	35	46,76 a 54,58	popular	2019
Cidade Montreal	residencial	1	6	38	36,83 a 62,83	popular	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 22:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim das Américas

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
América	residencial	1	4	12	120	médio	2009
Jardins do Éden	misto (8 lojas na frente)	8	15	680	75,94 a 162,68	médio	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 23:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim das Américas II Etapa

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Hermon	residencial	1	4	12	193	médio	2002
Amazônia	residencial	8	7	332	90	médio	2011
Barcelona	residencial	1	5	32	40,95 a 62,51	popular	2016
Berlim	residencial	1	5	16	77,97	popular	2017
Oásis	residencial	1	12	32	136,33 a 216,98	médio	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 24:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Reverendo Archibald

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Ilha dos Açores	residencial	1	4	12	51,61 e 74,45	popular	2015

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 25:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Alexandrina

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Premier	residencial	1	12	46	201 e 218	médio	2013
Viseu	residencial	1	6	25	90,43 a 119,52	popular	2013
Gran Vista	residencial	1	21	120	116,45 a 168,73	médio	2013
Trilhas do Cerrado	residencial	2	10	80	68,33	popular	2014
Jardins da Serra	residencial	2	6	48	82,87	médio	2014
Freire	misto (2 lojas na frente)	1	5	18	56 a 115,89	popular	2015
Arcos da Serra	residencial	9	5	180	49,03	popular	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 26:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Bandeirante

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Canaã	residencial	1	4	6	193	médio	1999
Damasco	residencial	1	15	56	208	médio	2005
Itália	residencial	1	4	12	107 a 116	popular	2010

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 27:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Antônio Fernandes

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Maanain	residencial	1	4	12	146	Médio	2000
Kadosh	residencial	1	6	10	148	Médio	2008
Elisângela	residencial	1	4	6	159	Médio	2011
Alto da Serra	residencial	4	4	64	78,23	Médio	2012
Maya	residencial	1	5	8	126,18 e 174,53	Médio	2016

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 28:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Araújoville

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Emanuel	residencial	1	4	12	237	médio	2002
Rose Garden	residencial	1	4	8	79	popular	2008
Amsterdan	residencial	1	4	6	134	médio	2008
Shalom	residencial	1	4	14	81	popular	2011
Versales	residencial	1	4	6	115	médio	2011
Alpha	residencial	1	5	8	149,97	médio	2014
Paixão	residencial	1	4	12	80,03	popular	2016
Wanda Brasil	residencial	1	10	36	129,01 e 183,79	médio/alto	2017

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 29:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Boa Vista

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Ilha Bela	residencial	3	4	42	98	médio	1999

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 30:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Isabel

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Maria Rita I	residencial	1	4	21	48 a 75	popular	2009
Maria Rita II	residencial	1	5	20	73 a 99	pop. médio	2009
Torres Macedônia	residencial	2	15	112	128 e 255	médio/alto	2009
Avenida Parque	residencial	3	26	400	120,09 a 168,95	Médio	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 31:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Isabel II Etapa

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Águia Branca	residencial	1	4	6	116	médio	2002
Cora Coralina	residencial	3	4	44	66,17 e 89,15	popular	2010
Don Victório	residencial	4	4	64	61	popular	2011
Moraes	misto (4 lojas na frente)	1	5	20	62 a 113	pop./médio	2015
Vinicius de Moraes	residencial	2	5	41	28,05 a 146,42	popular	2017

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 32:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Cidade Jardim

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Serra Dourada	residencial	1	7	10	276	médio	1987
Cidade Jardim	residencial	1	12	11	204 e 338	médio	1989
City Garden	residencial	1	4	12	150	médio	1992
Sami Jamil El Bazi	residencial	1	8	28	153	médio	1993

Jardim do Bosque	residencial	1	6	10	249 e 342	médio	1993
Por do Sol	residencial	1	13	48	145 a 149	médio	1996
Morada do Bosque	residencial	1	7	6	348	médio	1998
Garden	residencial	1	6	10	189	médio	1998
Dez Moradas	residencial	1	4	12	116	popular	1999
Dubai	residencial	1	12	11	203 e 338	médio	1999
Manchester	residencial	1	4	24	134	popular	2001
San Francisco	residencial	1	4	18	101	médio	2003
Serra Azul	misto (4 lojas na frente)	2	4	34	89 a 166	popular	2004
Dona Amélia	residencial	1	5	18	121 e 124	médio	2012
Icaraí	residencial	1	7	24	130,21 a 155,33	médio	2013
Calabria	residencial	2	7	56	98,09	médio	2014
Porto Seguro	residencial	1	6	10	138,23	médio	2016
Maria Luísa	residencial	2	17	220	91 e 105,55	médio	2018

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 33:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Maracanã

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Primavera	residencial	1	4	12	120 e 132	popular	anterior a 1986
Ribeiro	residencial	1	4	6	177	médio	1986
Flamboyant	residencial	4	4	64	76	popular	2003
Dominic	residencial	4	4	48	110	médio	2003
San Giovanni	residencial	1	11	40	112	médio	2003
Canaã	residencial	1	4	16	128	médio	2003
Ponta Verde	residencial	1	4	16	57	popular	2005
Manhattan	residencial	1	16	60	177	médio	2006
Dom Emanuel	misto	4	4	71	36 e 105	popular	2006
Madrid	residencial	1	4	16	147	médio	2008
Palazzo di Verona	residencial	1	16	60	221	médio	2009
Fénicia	residencial	1	18	68	245 e 371	Alto	2009
San Rafael	residencial	1	4	16	73	popular	2010
Brisas da Mata	residencial	1	10	36	87,26	médio	2016

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 34:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Santa Maria de Nazareth

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Santa Maria	residencial	2	11	80	132	médio	1996

Veneza	residencial	6	4	96	72	popular	1998
Ana Luísa	residencial	3	4	48	73	popular	2002
Montreal	residencial	1	4	6	121,79	popular	2015

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Ao analisar as datas de entrega dos empreendimentos, é possível observar que boa parte é posterior a 2000, o que indica que a verticalização continua a crescer. Nos bairros Antônio Fernandes e Jardim Alexandrina, por exemplo, somente 02 dos 12 empreendimentos entregues foram implantados após 2010.

A verticalização encontrada nos bairros Vila Jaiara e Vila Jaiara Setor Norte (Tabelas 36 e 37) segue o mesmo padrão visto nos bairros do entorno da Avenida Universitária, como mostra o Croqui 24. A maior parte dos empreendimentos apresentam 04 pavimentos e padrão construtivo popular. Apenas 02 condomínios verticais são maiores: o Arcos do Campo, com 06 torres de 05 pavimentos, e o Torres do Mirante (Imagem 29), com 05 torres e 13 pavimentos, ambos localizados próximos a Avenida Fernando Costa e a Faculdade Fama.

**Imagem 29:** Vista do Condomínio Torres do Mirante – Vila Jaiara



**Fonte:** QUAPÁ-SEL

**Tabela 35:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jaiara

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Pinheiro	residencial	1	4	18	121 e 125	popular	2010
Jaiara	residencial	4	4	64	77	popular	2011
Marlene	residencial	1	4	9	73	popular	2014
Marlene II	residencial	1	4	11	63,12 a 119,62	popular	2014

Torres do Mirante	residencial	5	13	390	68,94 a 90,24	popular	2014
Carvalho	residencial	1	4	18	115,95 a 127,62	popular	2016
Arcos do Campo	residencial	6	5	240	49,03	popular	2019

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 36:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Jaiara Norte

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Juarez Monteiro	residencial	1	4	18	109,75 a 120,61	popular	2014

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

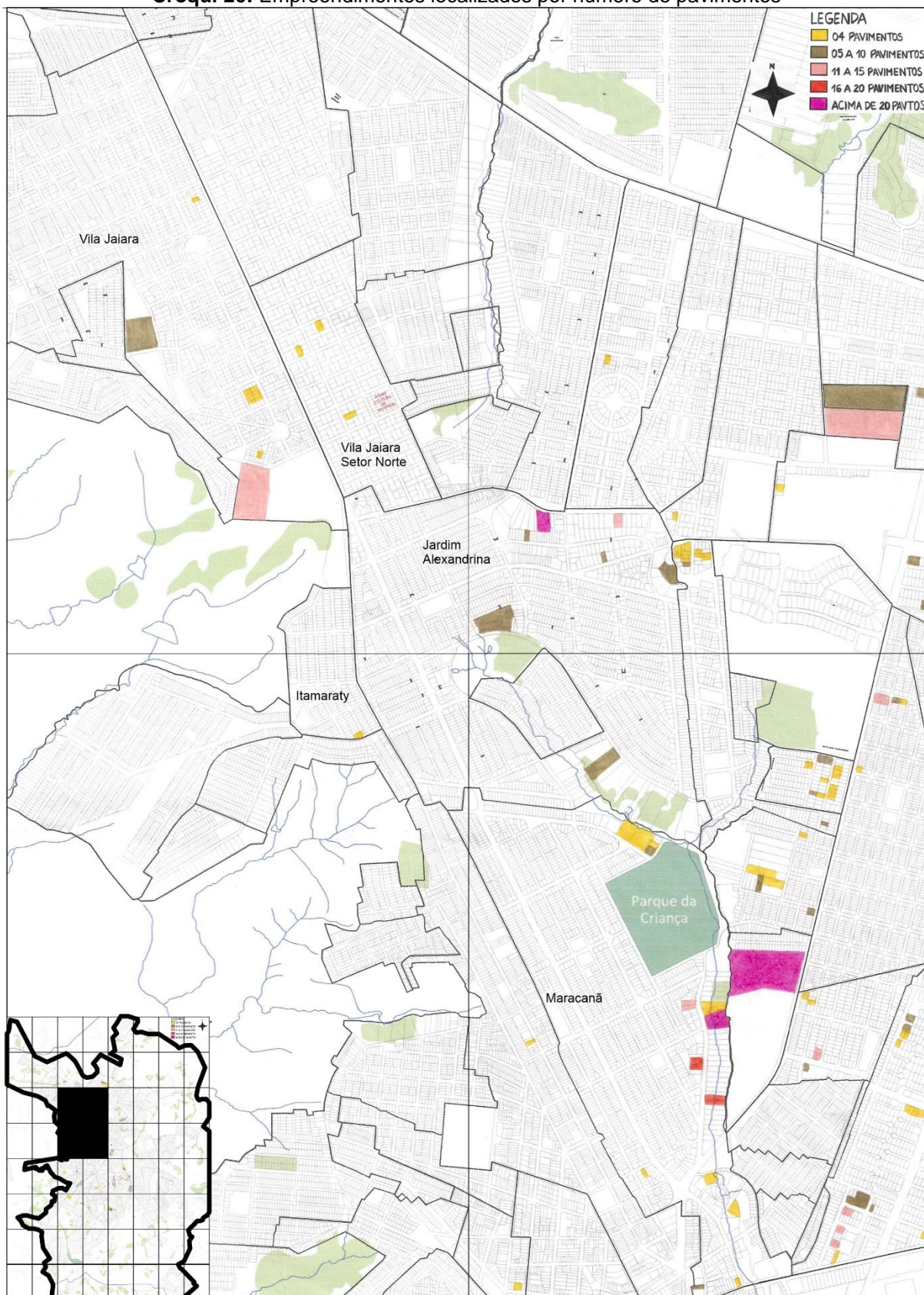
**Tabela 37:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Itamaraty

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Anna Flavia	residencial	1	4	13	87,20 e 91,49	popular	2014

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Já no bairro Itamaraty (Tabela 38), existe apenas um empreendimento de 04 pavimentos, construído em lote pequeno e padrão construtivo popular. Este tipo de edifício é encontrado em vários bairros da cidade, e geralmente não são construídos por construtoras, mas por pessoas com capital próprio que irão vender os apartamentos de um modo mais informal.

Croqui 26: Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

No sentido oeste da cidade (Tabelas 39 a 41), a verticalização perde força, como pode ser visto no Croqui 26. Neste quadrante, existe a predominância de empreendimentos com 04 pavimentos, constituídos por mais de 01 torre.

**Tabela 38:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vila Fabril

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Vale Verde	Residencial	20	4	320	53,43	popular	2018

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 39:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim Suíça

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
São José	residencial	16	4	512	55 a 64	popular	2011

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 40:** Empreendimentos verticais localizados no bairro São Joaquim

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Porto Rico	misto (31 lojas na frente)	32	4	543	48 a 77	popular	2001

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

O Residencial Porto Rico é um dos condomínios com múltiplas torres mais antigo da cidade, e o que possui o maior número de torres: 32. Os dois outros condomínios são mais novos, posteriores a 2010, e ocupam a área de grandes glebas que foram por muito tempo vazios urbanos (Imagem 30).

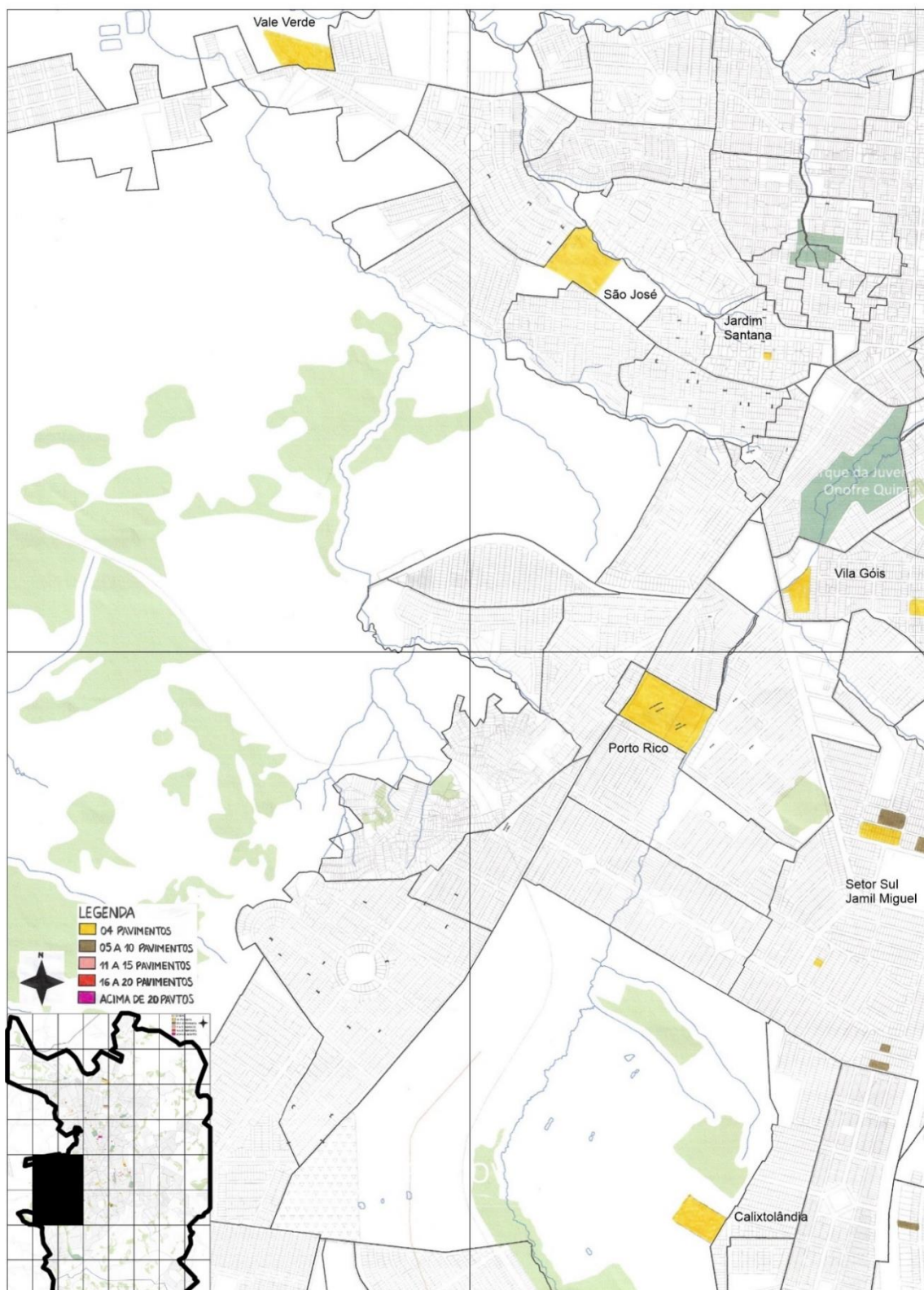
**Imagem 30:** Vista do Condomínio São José – Jardim Suíça



**Fonte:** QUAPÁ-SEL.

O tamanho destes empreendimentos pode ser comparado ao de bairros pequenos, como é possível observar no croqui 27 abaixo.

**Croqui 27:** Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Ainda na região leste (Tabelas 42 a 44), um pouco mais abaixo do quadrante anterior, o número de pavimentos dos empreendimentos oscila entre 04 e 05 pavimentos. Contudo, ainda é um gabarito considerado baixo, assim como o anterior.

Diferente dos condomínios São José, Vale Verde e Porto Rico, os empreendimentos não estão localizados em grandes glebas, mas alguns possuem múltiplas torres, como o Residencial Premiere Park e Jardim Tropical, ambos construídos pela Realiza Construtora.

**Tabela 41:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Calixtolândia

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Premiere Park	Residencial	12	4	384	52,4	popular	2018

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 42:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jibrán El Hadj

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Jardim Tropical	Residencial	18	4	288	54,93 a 73,81	popular	2016

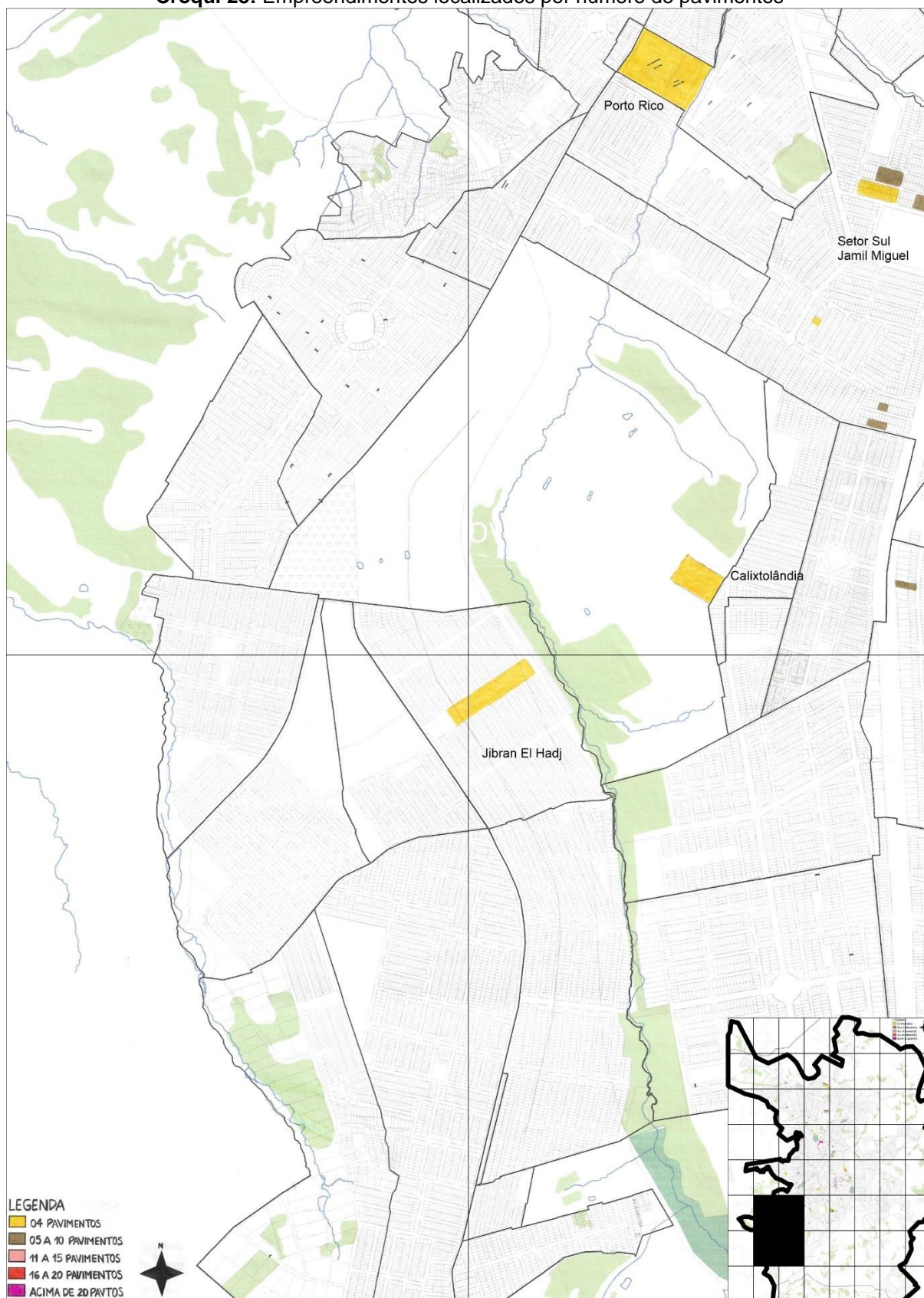
**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 43:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Setor Sul Jamil Miguel I e II Etapas

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m <sup>2</sup> )	Padrão	Entrega
Hotel Intercity	comercial	1	9	----	----	médio	2017
Serra Dourada	residencial	11	4	176	53	popular	2004
Pontal do Sol	residencial	1	4	16	89	popular	2004
Real	residencial	1	5	20	72,53	popular	2013
Antares	residencial	2	4	29	107 a 140	médio	2013
Real I	residencial	1	5	20	72,53	popular	2014
Real II	residencial	1	5	20	72,53	popular	2014
Real Golden	residencial	1	5	20	94,76	médio	2015
Real Golden I	residencial	1	5	20	94,76	médio	2016

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Os bairros Jibrán El Hadj e Setor Sul Jamil Miguel 2ª Etapa se encontram em regiões já adensadas (Croqui 28), porém foram loteados tardiamente, o que explica a implantação dos empreendimentos em quadras inteiras (Imagem 31), mesmo o padrão construtivo sendo popular.

**Croqui 28: Empreendimentos localizados por número de pavimentos**

Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

**Imagem 31:** Vista dos bairros Jibrán El Hadj e Setor Sul Jamil Miguel 2ª Etapa

Fonte: QUAPÁ-SEL, 2016.

O bairro Chácaras Colorado (Croqui 29), localizado ao norte da cidade, demonstra uma possível expansão da verticalização para os bairros que se encontram a direita do anel viário da BR-153. Conforme citado anteriormente, o Plano Diretor de 2006, através de seu zoneamento, impossibilitava a construção de múltiplos pavimentos nesses bairros, o que explica todos os empreendimentos serem posteriores a 2016, ano que foi instituído o Plano Diretor de 2016 e as alterações dos parâmetros das zonas.

**Tabela 44:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Chácaras Colorado

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Royal Garden	misto (4 lojas na frente)	20	4	324	91,85 e 93,94	popular	2017
Colorado I	residencial	16	4	256	55,54	popular	2017
Colorado II	residencial	16	4	256	55,44	popular	2017
Royal Life	residencial	18	6	432	75,98 E 95,89	popular	2019

Fonte: Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

**Tabela 45:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Jardim dos Ipês

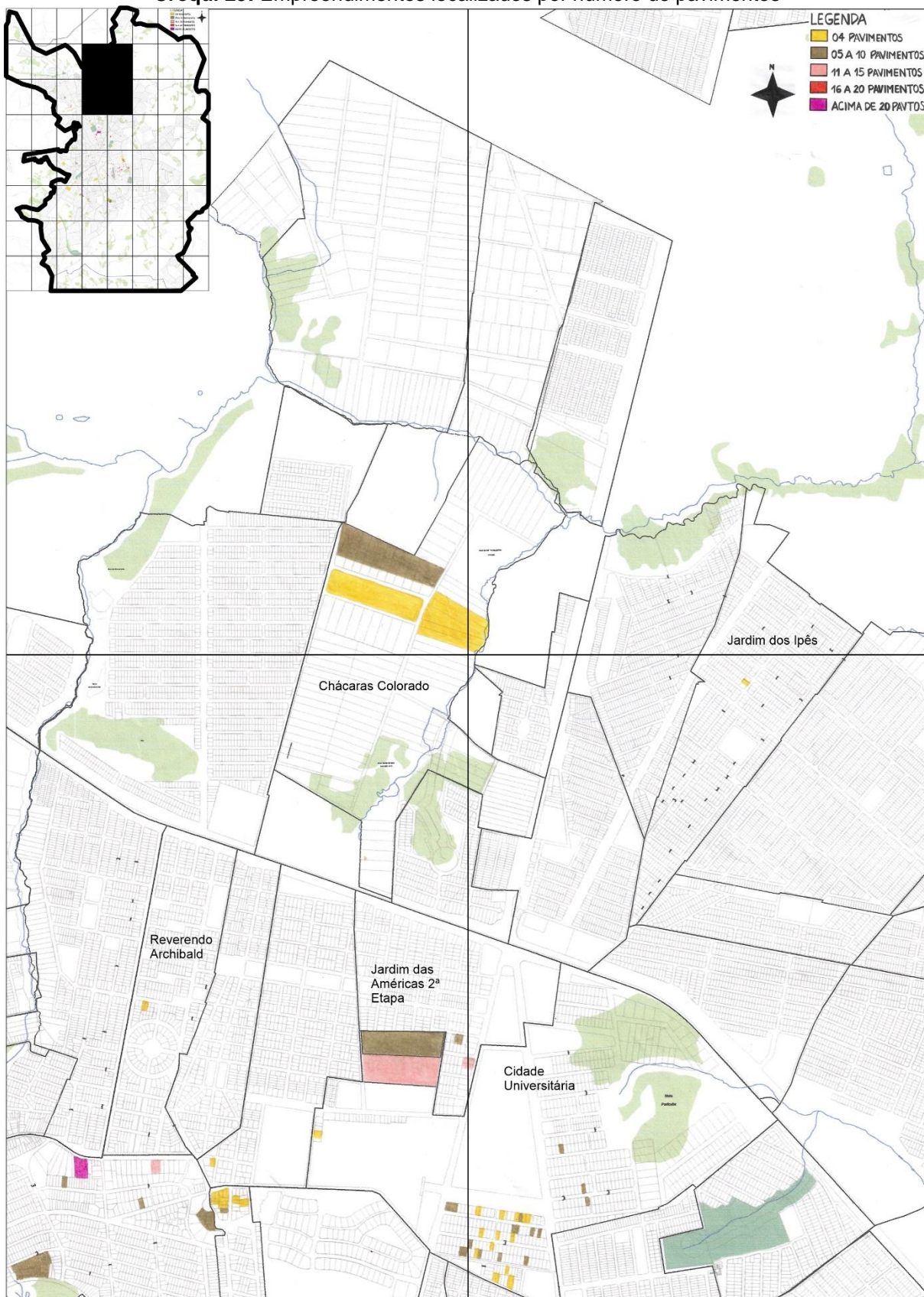
Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
Itaim	residencial	1	4	12	78,22 e 84,62	popular	2016

Fonte: Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Dois dos empreendimentos, o Royal Garden e o Royal Life, foram construídos pela mesma empresa, a JS Construtora. Possuem padrão construtivo popular, com a

predominância do gabarito de 04 pavimentos e múltiplas torres (Tabela 45). Já o residencial localizado no bairro Jardim dos Ipês, apresenta características semelhantes ao encontrado no bairro Itamaraty, possuindo 04 pavimentos e construído em um lote (Tabela 46).

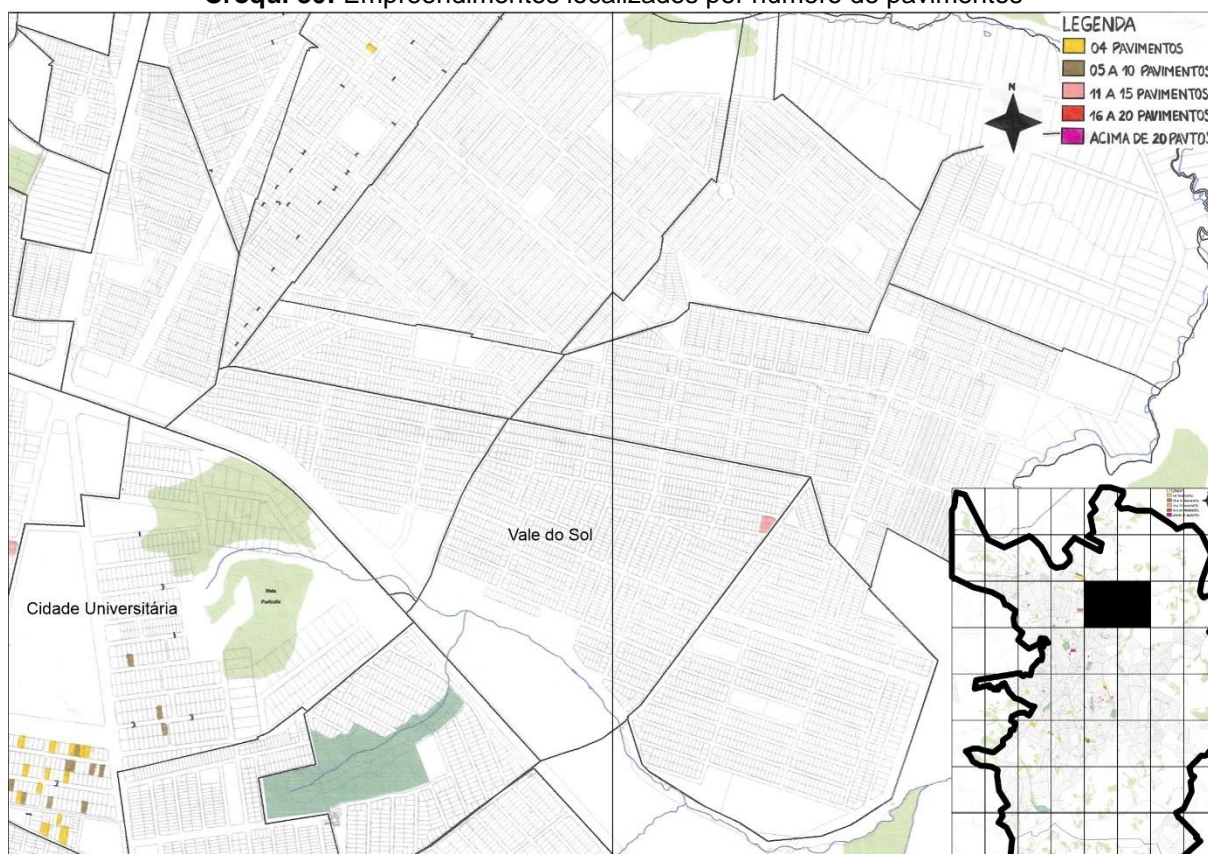
Croqui 29: Empreendimentos localizados por número de pavimentos



Fonte: Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

Por fim, o bairro Vale do Sol, também localizado ao norte da cidade, a direita do anel viário da BR-153, apresenta uma peculiaridade em toda a verticalização levantada em Anápolis.

**Croqui 30:** Empreendimentos localizados por número de pavimentos



**Fonte:** Plano Diretor de 2016, modificado pela autora.

**Tabela 46:** Empreendimentos verticais localizados no bairro Vale do Sol

Empreendimentos	Usos	Nº de Torres	Nº de Pavtos	Unidades	Metragem dos apartamentos ou salas (m²)	Padrão	Entrega
San Gallen	residencial	1	11	40	109,1	médio	2017

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Como é possível observar no Croqui 30 e na Tabela 47, o Residencial San Gallen (Imagem 32) é o único edifício vertical encontrado tanto no bairro Vale do Sol, como em seu entorno, predominantemente ocupado por casas unifamiliares de 01 pavimento.

**Imagem 32:** Vista do Residencial San Gallen – bairro Vale do Sol



**Fonte:** <https://www.imobiliariacerrado.com.br>.

Mesmo com um gabarito baixo, o empreendimento se destaca na paisagem, e causa um impacto visual, principalmente para quem passa pela BR-153 e olha em direção ao bairro.

Assim, a construção deste edifício e o lançamento de outros empreendimentos a direita do anel viário da BR-153, podem sinalizar um maior interesse dos promotores imobiliários na região, que vem crescendo e se desenvolvendo muito ao longo dos últimos anos.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para que este estudo se fizesse possível, foi imprescindível que houvesse uma discussão interdisciplinar que transitasse em áreas distintas como geografia, urbanismo e direito, ajudando nas discussões sobre os conceitos levantados ao longo do seu processo de desenvolvimento.

Inicialmente, foi preciso dialogar sobre cidade, buscando entender as dinâmicas de transformação, compreendendo que o espaço urbano se encontra em constante mutação, e que diferentes fatores sociais, econômicos e políticos influenciam essa realidade.

No Brasil, o planejamento urbano se torna peça fundamental das políticas públicas quando a população passa a morar mais na cidade do que no campo. A preocupação com os problemas urbanos começa quando as cidades passam a sofrer grandes mazelas em função do grande contingente populacional recebido, sendo necessário buscar soluções já produzidas por países desenvolvidos, como a elaboração de Planos Urbanos que norteariam a organização do espaço urbano.

A cidade de Anápolis, assim como diferentes municípios brasileiros, é fruto de um zoneamento estabelecido a partir de leis próprias, ou estipulados no próprio Plano Diretor Municipal, que possibilitam, freiam, ou até mesmo manipulam os processos de produção do espaço urbano.

Juntamente com Brasília e Goiânia, formam um dos eixos econômicos mais importantes do Centro-Oeste, o que atraiu a implantação de importantes equipamentos na cidade, como o D.A.I.A. e a Base Aérea de Anápolis.

A localização privilegiada, no entroncamento das rodovias BR-153 e BR-060, transformou a cidade em ponto de apoio para as cidades do entorno, o que também ajudou a defini-la como cidade média.

A implantação de centros universitários foi outro fator importante para o desenvolvimento da cidade, sobretudo para a verticalização, já que muitos promotores imobiliários viram nos bairros do entorno destes centros uma potencial fonte de investimento.

A verticalização em Anápolis se inicia a partir da implantação do primeiro edifício de múltiplos pavimentos no Estado, demonstrando a importância da cidade para Goiás.

Com o processo de verticalização crescente, vê-se uma necessidade de estudá-lo mais a fundo, localizando e classificando as edificações implantadas na cidade, bem como a configuração do novo espaço urbano produzido.

Assim, ao analisar a verticalização de um modo geral, é possível definir alguns pontos chaves para se caracterizar o processo em Anápolis. Para começar, existe uma forte predominância de empreendimentos com uma torre constituída por 4 pavimentos. Esse tipo de construção é encontrado em vários bairros da cidade, mesmo os que não possuem maiores exemplares verticais. Como são construções sem maiores complexidades, muitas foram executadas por empreendedores nominais, ou construtoras de pequeno porte, que buscam um mercado mais acessível e informal. Ocupam, geralmente, apenas um lote, e apresentam pouco impacto na produção do espaço urbano.

Em relação às legislações urbanísticas, sofrem influência apenas de critérios como recuos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação e permeabilidade, não sendo necessário a apresentação de estudos mais elaborados, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), ou projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. Além disso, as edificações residenciais com 4 pavimentos, segundo o Código de Edificações de Anápolis (LC120/2006), não precisam de elevadores.

Para esse gabarito, também é comum a execução de empreendimentos que possuem dois ou mais blocos, que são encontrados em diferentes regiões da cidade. Os condomínios constituídos por quatro blocos são os mais comuns, com cerca de 16 empreendimentos espalhados pelo espaço urbano. Contudo, esses condomínios podem apresentar até 32 torres, como é o caso do Condomínio Porto Rico, localizado na Avenida Pedro Ludovico, bairro São Joaquim.

Os empreendimentos com maiores quantidades de torres foram implantados em áreas consideradas vazios urbanos, algumas delas em bairros já consolidados, como é o caso da Vila Formosa, Jundiá e Santo André. Já outros aproveitaram bairros menos urbanizados, mas com grande potencial, como Chácaras Colorado, Setor Sul Jamil Miguel,<sup>2ª</sup> Etapa, Calixtolândia e Vila Fabril.

Além dos condomínios de torres com 4 pavimentos, também são encontrados nos bairros localizados predominantemente na região norte da cidade, empreendimentos com maior número de pavimentos. Próximo à Avenida

Universitária, no bairro Jardim das Américas, foram implantados o Condomínio Jardins do Éden, com oito torres de quinze pavimentos, e o Residencial Amazônia, com oito torres de sete pavimentos. Descendo a avenida, no bairro Santa Isabel, foi construído o Avenida Parque, com três torres (e previsão para mais duas) de 26 pavimentos. Na Jaiara, próximos à Avenida Fernando Costa, estão o Arcos do Campo, com seis torres de cinco andares, e o Torres do Mirante, com cinco torres de treze andares. Na Chácaras Colorado, foi implantado o Royal Life, condomínio com dezoito torres de seis andares. Por último, localizado na Vila Formosa, região sul da cidade, está o Gran Tropical, com seis torres de oito andares.

Outra característica da verticalização em Anápolis é a altura mediana das edificações, onde os mais altos possuem 26 pavimentos. Diferente de outras cidades brasileiras que conseguem verticalizar mais, como por exemplo Goiânia (o maior edifício possui 52 pavimentos), o gabarito das edificações em Anápolis sempre foi limitado por legislações rígidas e restritivas, demonstrando que, apesar da pressão do mercado imobiliário para flexibilizar os parâmetros urbanísticos e tornar os empreendimentos mais rentáveis economicamente, a preocupação com as transformações que podem ocorrer no espaço urbano ainda é mais importante. Essa característica é tão marcante, que dos quase trezentos empreendimentos levantados durante a pesquisa, apenas 14 possuem mais de vinte pavimentos. Fato este, que só foi possível em função da implantação em grandes terrenos, como é o caso do Avenida Parque, ou pelo alto valor do metro quadrado cobrado pelos apartamentos, justificado pela análise que, dos 14 empreendimentos, apenas 3 não estão no Jundiáí.

Os mesmos padrões citados acima são vistos ao serem analisados os empreendimentos em fase de construção ou lançamento na cidade, como demonstrado na tabela 48 abaixo:

**Tabela 47:** Empreendimentos em fase de lançamento ou construção

Empreendimento	Usos	Torres	Pavimentos	Padrão	Bairro	Construtora	Fase
Senna Residencial Clube	resid.	9	4	popular	Ayrton Senna	MBC Const.	lançamento
Premiere Bela Vista	resid.	15	4	popular	Bela Vista	Realiza	em construção
Residencial Prime Sul	resid.	11	4	popular	Calixtolândia	Realiza	em construção
Encanto	resid.	2	16	médio	Chácaras Americanas	Emisa	lançamento

Unique Tower	resid.	1	15	médio	Jardim Europa	Realiza	lançamento
Capri	resid.	1	20	alto	Jundiaí	Lugasa	lançamento
Gênesis Office	resid.	1	26	alto	Vila Industrial Jundiaí	Engecom	em construção
Ipiranga Park Residencial	resid.	1	21	alto	Jundiaí	Grupo Proeng	lançamento
Privilége Jundiaí	resid.	1	17	alto	Jundiaí	FC Incorp.	lançamento
Torre Jundiaí	resid.	1	19	alto	Jundiaí	FC Incorp.	lançamento
Zurique	resid.	1	11	médio	Maracanãzinho	Melo Borges	em construção
Reserva Tropical	resid.	5	4	popular	Vila Formosa	Realiza	em construção
Premiere Harmonia	resid.	12	4	popular	Vila Harmonia	Realiza	lançamento
Arcos do Cerrado	resid.	12	5	popular	Vila Jaiara	MRV Eng.	em construção
Monte Hermon	resid.	2	21	médio	Vila Santa Isabel	Engecom	lançamento

**Fonte:** Cadastro Técnico Imobiliário, organizada pela autora.

Dos empreendimentos a serem construídos, os que possuem os maiores gabaritos e padrão construtivo mais alto ainda se concentram no bairro Jundiaí e imediações. O Genesis Office, por exemplo, localizado no bairro Vila Industrial Jundiaí, será um dos maiores empreendimentos de alto padrão construídos na cidade, com 26 pavimentos divididos em salas comerciais e espaços corporativos, e implantado em um terreno com mais de 5.500m<sup>2</sup>.

A Realiza é a construtora que mais possui empreendimentos a serem entregues, somando cinco condomínios residenciais. Os bairros onde estão localizados os empreendimentos são próximos, ou os mesmos onde se encontram outros condomínios implantados pela construtora, como Bela Vista, Calixtolândia, Vila Formosa e Vila Harmonia. Somente um empreendimento não fica na região sul da cidade e se destoa dos outros empreendimentos: o Unique Tower, localizado no bairro Jardim Europa, que possui apenas uma torre de 15 pavimentos e padrão construtivo médio.

A maior diferença analisada na relação de empreendimentos a serem construídos está na localização, pois de 15 lançamentos, dois se encontram a direita do anel viário da BR-153, nos bairros Ayrton Senna e Chácara Americanas. Todos os demais serão implantados onde já existe um processo de verticalização, seja no próprio bairro ou em seu entorno.

É importante ressaltar que, mesmo com a pandemia de COVID-19 em 2020, muitos empreendimentos foram lançados, o que demonstra um mercado imobiliário atuante, buscando se adequar as novas demandas encontradas na cidade.

Em relação às cidades médias, existe uma certa semelhança com algumas cidades estudadas, principalmente no que tange o início da verticalização e a importância que o processo passou a ter dentro das mudanças ocorridas no espaço urbano. O porte das construtoras também é parecido, contudo algumas cidades médias apresentam um processo de verticalização mais acelerado, justamente por apresentarem legislações menos restritivas, que possibilitam empreendimentos mais altos em terrenos menores.

Em síntese, o que foi possível perceber é que o processo de verticalização em Anápolis acontece de forma mais lenta e menos agressiva do que o visto nas grandes cidades, metrópoles e em algumas cidades médias, porém se mantém constante e ativo.

## REFERÊNCIAS

ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes. *Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ADORNO, Maria Luísa Gomes. *Anápolis, um estudo da evolução urbana e impactos ambientais sobre os recursos hídricos – Estudo de Caso: Córrego das Antas*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

ALVES JÚNIOR, Osvaldo Lino. *Da gênese ao Gênesis: Transformações e Permanências no território da Vila Industrial Jundiáí, em Anápolis (GO)*. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais e Humanidades). Universidade Estadual de Goiás, Anápolis, 2020.

ALVIM, Zuleika; MARINS, Paulo César Garcez. Introdução. In: ALVIM, Zuleika; MARINS, Paulo César Garcez (Orgs.). *Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil*. São Paulo: Grifo, 2013, p. 07-08.

ANÁPOLIS. *Lei nº 160, de 26 de setembro de 1969*. Dispõe sobre a Lei Plano Diretor de Anápolis e dá outras providências. Anápolis, 1969.

ANÁPOLIS. *Lei nº 1326, de 24 de setembro de 1985*. Dispõe sobre a Lei Plano Diretor de Anápolis e dá outras providências. Anápolis, 1985.

ANÁPOLIS. *Lei de nº 2077, de 22 de dezembro de 1992*. Aprova o Plano Diretor Urbano de Anápolis e dá outras providências. Anápolis, 1992.

ANÁPOLIS. *Lei Complementar nº 128, de 10 de outubro de 2006*. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis, estado de Goiás. Anápolis, 2006.

ANÁPOLIS. *Lei Complementar nº 349, de 7 de julho de 2016*. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis. Anápolis, 2016.

ANÁPOLIS. *Lei Complementar nº 120, de 30 de junho de 2006*. Código de edificações de Anápolis. Anápolis, 2006.

BARRETO, Ilson Juliano. *A verticalização e o bairro: o caso do Parque Campolim - Sorocaba, SP, período de 1990 a 2004*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá – UEM, Maringá, 2007.

BORBA, Odiones de Fátima; BARREIRA, Celene. Eixo urbano Goiânia/GO, Anápolis/GO, Brasília/DF e seu entorno: uma análise da dinâmica urbana por meio da expansão da educação superior, pós 1990. *Encuentro de geógrafos de América Latina*, Montevideo, 2009. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/25.pdf>. Acesso em: 27 nov. 2019.

BORGES, Humberto Crispim. *História de Anápolis*. Goiânia: Kelps, 2011.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Brasília, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: jun. 2019.

CABRAL, Ana Laura Lopes. *Costurando imagens urbanas em movimento: o avesso do bairro Jundiá, em Anápolis (GO)*. Dissertação (Mestrado). Universidade Estadual de Goiás, Anápolis, 2020.

CALADO, Caroline Barreto; MIRANDA, Gustavo Magalhães Silva. "RUMO À CIDADE VERTICAL" (Re)conhecendo transformações urbanas em Caruaru-PE de 2000 a 2017. *Anais XVIII ENANPUR*, Natal, 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O Espaço Urbano: Novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Labur Edições, 2007. Disponível em: [http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco\\_urbano.pdf](http://gesp.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.usp.br/files/Espaco_urbano.pdf). Acesso em: out. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da "organização" à "produção" do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2019, p. 53-74.

CASTRO, Joana D'arc Bardella. Anápolis, progresso e desenvolvimento, um estudo econômico sobre a cidade centenária. *Revista de Economia da UEG*, Anápolis (GO), v. 5, n. 1, p. 20-39, jan./jun. 2009.

CASTRO, Joana D'arc Bardella; CASTRO, Mário Cesar Gomes de. Planejamento urbano e a intervenção na paisagem: um estudo dos planos diretores de Anápolis/Goiás. *Revista de Economia da UEG*, v. 13, n. 1, p. 215-232, 2017. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/economia/article/view/5721>. Acesso em: jun. 2019.

CYMBALISTA, Renato. A trajetória recente do Planejamento Territorial no Brasil: apostas e pontos a observar. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n. 111, p. 29-45, 2006. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4813492>. Acesso em: set. 2020.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2019, p. 41-52.

DEUS, João Batista de. As cidades médias na nova configuração territorial brasileira. *Boletim Goiano de Geografia*, Goiânia, v. 24, n. 1/2, p. 81-91, jan./dez.

2004. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/bgg/article/view/4135/3638>. Acesso em: jul. 2019.

DI PAOLI, Cláudia Moreno; SERRA, Túlio Lopez. História Da Arquitetura Do Edifício Sede Do Hospital Evangélico Goiano. *Caderno de Pesquisas – Museu Histórico de Anápolis Alderico Borges de Carvalho*, Ano 4 e 5, n. 1 e 2. Anápolis, 2013.

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 – BGG*, v. 42, n. 2, p. 584-610, 2015.

FRESCA, Tânia Maria; OLIVEIRA, Edilson Luis de. Sessenta anos de verticalização em Londrina/PR. *Revista da ANPEGE*, v. 11, n. 16, p. 85-121, jun. 2017. Disponível em: <https://ojs.ufgd.edu.br/index.php/anpege/article/view/6427>. Acesso em: 01 dez. 2021.

GROSSELI, Carliana. *O processo de verticalização da cidade de Chapecó/SC: 2010 A 2017*. Dissertação (Mestrado em Produção do Espaço e Meio Ambiente). Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Paraná, 2020.

GUIMARÃES, Pollyana Martins Santana. *Os condomínios horizontais fechados em Anápolis/GO: a produção do espaço intraurbano (2000-2016)*. Dissertação (Mestrado). Universidade Estadual de Goiás, Anápolis, 2017.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *População estimada de Anápolis*. Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/anapolis/panorama>. Acesso em: dez. 2019.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. 5.ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LOMOLINO, Ana Laura Gonçalves. *Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019.

LÖWEN SAHR, Cílician Luiza. 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.

LUZ, Janes Socorro da. *A (Re)Produção do Espaço de Anápolis/GO: a trajetória de uma cidade média entre duas metrópoles, 1970-2009*. Tese (doutorado). Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós Graduação em Geografia, 2009. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/15927/1/janes.pdf>. Acesso em: set. 2020.

- LUZ, Janes Socorro da. As cidades médias e novas centralidades: a análise da formação de subcentros e eixos comerciais em Anápolis (GO). *Colóquio Nacional Henri Lefebvre*: Produção e Reprodução do Espaço Urbano nas Cidades Brasileiras. out./nov. 2013.
- MACEDO, Silvio Soares. A paisagem verticalizada de São Paulo: A influência do modernismo no desenho urbano contemporâneo. In: RIO, Vicente Del; SIEMBIEDA, William (Orgs.). *Desenho Urbano Contemporâneo no Brasil*. Rio de Janeiro: LTC, 2019, p. 71-90.
- MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000, p. 121-192.
- MARINS, Paulo César Garcez. Diálogos Verticais: Arranha-céus na Paisagem Urbana Brasileira. In: ALVIM, Zuleika; MARINS, Paulo César Garcez (Orgs.). *Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil*. São Paulo: Grifo, 2013, p. 64-91.
- MEDEIROS, Valério. As cidades e o labirinto: a configuração espacial em assentamentos brasileiros. In: HOLANDA, Frederico de (Org.). *Ordem e desordem – arquitetura e vida social*. Brasília: FRBH, 2012, p.47-66.
- MELO, Josenilton Balbino de. *A verticalização em cidades médias: uma análise da cidade de Rondonópolis-MT*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Mato Grosso, Mato Grosso, 2013.
- MENDES, Cesar Miranda. A verticalização, um dos reflexos do processo da metropole em formação: Maringá, PR. *Boletim de Geografia*, v. 10, n. 1, p. 51-60, 25 mar. 2011.
- MIYAZAKI, Vitor; WHITACKER, Arthur. O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana. Apontamentos metodológicos. Estudos de caso em cidades médias latinoamericanas. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n. 2, p. 307-327, 2012. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.17127/got/2012.2.013>. Acesso em: set. 2020.
- MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. In: DINIZ, Clélio Campolina; CROCCO, Marco. (Orgs.). *Economia regional e urbana: contribuições teóricas recentes*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006, p. 61-85.
- MORIGI, Josimari de Brito; BOVO, Marcos Clair. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. *Revista de Geografia*, Recife, v. 33, n. 1, 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistageografia/article/view/229137>. Acesso em: out. 2020.

MOUDON, Anne Vernez. Morfologia urbana como um campo interdisciplinar emergente. *Revista de Morfologia Urbana*, v. 3, n. 1, p. 41-49, 2015.

OLIVEIRA, Gabriel Anibal Santos de. *Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul - RS*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, Santa Cruz do Sul, 2012.

PASSOS CLARO, Leticia Pacheco dos. *O processo de refuncionalização em Anápolis a partir dos planos diretores de 1969 A 2016*. Dissertação (Mestrado). Universidade de Brasília, Brasília, 2018.

PAULA, Karine Almeida. O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano. *GeoTextos*, v. 15, n. 1, p. 65-87, 2019.

RÉZIO, Tiago José Duarte. *A tradição do novo: Uma análise das transformações da Avenida Brasil na cidade de Anápolis (1960-2014)*. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais e Humanidades). Universidade Estadual de Goiás, Anápolis, 2015.

RODRIGUES, Arlete Moyses. O Espaço Urbano e as estratégias de planejamento e produção da cidade. In: PEREIRA, Elson Manoel (Org.). *Planejamento Urbano no Brasil – conceitos, diálogos e práticas*. Chapecó: Argos, 2008, p. 1221-138.

ROLNIK, Raquel. Regulação urbanística no Brasil - conquistas e desafios de um modelo em construção. *Anais do Seminário Internacional: Gestão da Terra urbana e Habitação de Interesse social*. São Paulo, PUCCAMP, 2000. Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/10/regulacao-urbanistica-no-brasil.pdf>. Acesso em: out. 2020.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva. Planejamento urbano: para quê e para quem? *Revista de Direito da Cidade*. v. 1, n. 1, p. 51-94, 2012. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9699>. Acesso em: out. 2020.

SANTOS, Kesia; VITTE, António. Produção do Espaço Urbano de Anápolis (Goiás - Brasil): resultados de relações interescales. In: FERNANDES, José Rio *et al.* (Orgs.). *A Geografia na construção do Futuro Desejado*. Universidade do Porto, 2016, p. 194-213.

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2018.

SILVA, Joyce Reis Ferreira da. *Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, 2014. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-30062014-114611/pt-br.php>. Acesso em: out. 2020.

SILVEIRA JUNIOR, Roberto Sarmiento da. *A regulação urbanística no ordenamento do espaço urbano: Os impactos da Lei 16.176/96 no Bairro de Boa Viagem- Recife-PE*. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Recife, 2016. Disponível em:

<https://attena.ufpe.br/bitstream/123456789/17487/1/vers%C3%A3o%20final%20disserta%C3%A7%C3%A3o%20%20REVIS%C3%83O%20FINAL%20DIGITAL.compressed.pdf>. Acesso em: out. 2020.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. 2.ed. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. A Cidade, a Palavra e o Poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2019, p. 147-166.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo? In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2019, p. 75-96.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, Flávio. *As ilusões do Plano Diretor*. São Paulo, 2005.

VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

ZEMKE, Miriam Margareth. *Processo recente de adensamento imobiliário e verticalização em Itapema/SC*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2007.