



# QUEM É RICO MORA NA PRAIA? UM ESTUDO COMPARATIVO SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA ENTRE AS CIDADES DE VITÓRIA-ES E FORTALEZA-CE

DO THE RICH LIVE ON THE BEACH? A COMPARATIVE STUDY ON THE REAL ESTATE VERTICALIZATION PROCESS BETWEEN THE CITIES OF VITÓRIA-ES AND FORTALEZA-CE

¿QUIÉN ES RICO VIVE EN LA PLAYA? ESTUDIO COMPARATIVO DEL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN INMOBILIARIA ENTRE LAS MUNICIPIOS DE VITÓRIA-ES Y FORTALEZA-CE

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v25.902>

Rachel Facundo Vasconcelos de Oliveira<sup>1</sup>

Rafael Gonring<sup>2</sup>

## Histórico do Artigo:

Recebido em 04 de fevereiro de 2023

Aceito em 23 de agosto de 2023

Publicado em 10 de setembro de 2023

## RESUMO

Esta pesquisa teve o objetivo de realizar uma análise comparativa do processo de verticalização das cidades litorâneas de Vitória-ES e Fortaleza-CE, localizadas em regiões diferentes do Brasil, com seus distintos processos de formação socioespacial. O estudo foi realizado por meio de uma revisão bibliográfica, com pesquisa em livros, teses, dissertações, periódicos, *sites* de negócios imobiliários e matérias jornalísticas, bem como com a análise de dados sobre o Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), informações do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) dos dois municípios e os valores estimados do metro quadrado do espaço das referidas cidades. Também foram consultadas fontes locais, como as seguintes instituições científicas: Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), no Espírito Santo, e Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE). O resultado da investigação, que gerou também tabelas e mapas, mostra, além de semelhanças, diferenças e singularidades na intensificação do processo de verticalização das edificações nas duas capitais, o qual culmina em problemas socioambientais e maior seletividade/elitização do espaço geográfico, além do aumento da segregação espacial nas referidas cidades.

**Palavras-Chave:** Verticalização. Produção do espaço. Segregação.

<sup>1</sup> Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e bolsista Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Espírito Santo (FAPES). E-mail: rachelfacundo29@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-3029-4084>

<sup>2</sup> Professor da Educação Básica e doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). E-mail: rafaelgonring85@gmail.com

 <https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0003-3799-3088>

**ABSTRACT**

This research aimed to carry out a comparative analysis of the verticalization process of the coastal cities of Vitória-ES and Fortaleza-CE, located in different regions of Brazil, with their different processes of socio-spatial formation. The study was carried out through a bibliographic review, with research in books, theses, dissertations, periodicals, real estate business websites and journalistic articles, as well as with the analysis of data on the Demographic Census of the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE), information from the Municipal Human Development Index (HDIM) of the two municipalities and the estimated values of the square meter of space in the referred cities. Local sources were also consulted, such as the following scientific institutions: Jones dos Santos Neves Institute (IJSN), in Espírito Santo, and Ceará Institute for Research and Economic Strategy (IPECE). The result of the investigation, which also generated tables and maps, shows, in addition to similarities, differences and singularities in the intensification of the process of verticalization of buildings in the two capitals, which culminates in socio-environmental problems and greater selectivity/elite of the geographic space, in addition to the increase in spatial segregation in these cities.

**Keywords:** Verticalization. Space production. Segregation.

**RESUMEN**

Esta investigación tuvo como objetivo realizar un análisis comparativo del proceso de verticalización de las ciudades costeras de Vitória-ES y Fortaleza-CE, ubicadas en diferentes regiones de Brasil, con sus diferentes procesos de formación socioespacial. El estudio se realizó a través de una revisión bibliográfica, con investigaciones en libros, tesis, disertaciones, publicaciones periódicas, sitios web de negocios inmobiliarios y artículos periodísticos, así como con el análisis de datos del Censo Demográfico del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), información del Índice de Desarrollo Humano Municipal (HDIM) de los dos municipios y los valores estimados del metro cuadrado de espacio en las referidas ciudades. También fueron consultadas fuentes locales, como las siguientes instituciones científicas: Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), en Espírito Santo, e Instituto de Investigación y Estrategia Económica de Ceará (IPECE). El resultado de la investigación, que también generó cuadros y mapas, muestra, además de similitudes, diferencias y singularidades en la intensificación del proceso de verticalización de las edificaciones en las dos capitales, que culmina en problemas socioambientales y mayor selectividad/élite del espacio geográfico, además del aumento de la segregación espacial en estas ciudades.

**Palabras Clave:** Verticalización. Producción espacial. Segregación.

**INTRODUÇÃO**

A (re)produção do espaço urbano no Brasil ocorre de maneira diferenciada, levando-se em conta os desenvolvimentos regionais, nos quais os processos de formação socioespacial e temporal agem de maneiras distintas, muitas vezes atrelados a uma lógica capitalista diferencial dentro de um mesmo período de espaço-tempo em escala nacional. Nesse contexto, entendemos a verticalização como um fator dinamizador dentro da lógica da produção do espaço e, portanto, digno de maior atenção, como se pretende neste estudo.

O processo de verticalização – de enorme relevância nas paisagens urbanas modernas – é alvo de pesquisas e reflexões teóricas por parte de muitos estudiosos no Brasil e no mundo, uma vez que se trata de um fenômeno que permeia características naturais das paisagens, vence barreiras geográficas e se perpetua ao longo da história recente das sociedades como elemento importante das paisagens urbanas e do cotidiano daqueles que nelas vivem.

Alguns desses autores identificam a presença do capital como fator primordial na tendência de se verticalizar. De acordo com Somekh (1997, p. 44), por exemplo, a verticalização:

[...] é definida como a multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intenso da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento.

Soares e Ramires (1995) entendem a verticalização como parte das relações inerentes ao processo de valorização urbana, na medida em que “[...] o processo de verticalização não é uma consequência natural da urbanização, mas uma das opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades” (SOARES; RAMIRES, 1995, p. 30).

Entretanto, o conceito de verticalização pode ser mais complexo e abrangente. Para Fischer (1994), por exemplo, o processo de verticalização não está relacionado apenas à potencialização econômica do uso do solo nas cidades, mas também à resolução de problemas técnicos e estruturais recorrentes nas grandes construções. Nas palavras desse autor, a verticalização liga-se a “[...] cálculos e estruturas, à execução de fundações, à importantíssima invenção do elevador e, por fim, ao desenvolvimento de construção de alta resistência e baixo preço, como o aço no caso dos Estados Unidos e o concreto armado no caso do Brasil” (FISCHER, 1994, p. 69).

De acordo com esses argumentos, desenvolvemos esta pesquisa com o objetivo de compreender, a partir de uma análise comparativa, como ocorreu o processo de verticalização das cidades litorâneas de Vitória, no estado do Espírito Santo, e Fortaleza, no estado do Ceará, considerando-se as suas conjunturas socioeconômicas, espaciais e culturais dentro do território brasileiro.

Para tanto, o desenvolvimento desta pesquisa se fez a partir de um estudo comparativo envolvendo as capitais brasileiras de Vitória e Fortaleza. Cidades igualmente litorâneas, porém localizadas em regiões diferentes do país, que apresentam, sobretudo, um perfil desigual em relação ao processo de verticalização, mas acrescido de certas particularidades locais.

Nesse contexto, e uma vez que se trata de fenômeno pouco comum em áreas periféricas mais populares, procura-se enfatizar as semelhanças e diferenças relacionadas ao processo de verticalização nos bairros mais desenvolvidos das referidas cidades, comparando-as com base em critérios pré-estabelecidos, relacionados principalmente às suas áreas próximas de mar e de manguezal.

Os critérios para a análise comparativa entre as cidades de Vitória e Fortaleza no âmbito

desta pesquisa são os seguintes: dados demográficos do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); informações sobre o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) do ano de 2010; e valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) segundo o sítio eletrônico *Agente Imóvel*, especializado em mercado imobiliário. Os dados do Censo Demográfico são utilizados aqui com o intuito de verificar as alterações populacionais das duas cidades em termos de crescimento. Já as informações do IDHM por município são importantes por fornecerem parâmetros em relação à qualidade de vida dos bairros das cidades em estudo. Por fim, os dados sobre valores do metro quadrado nas áreas mais valorizadas dessas capitais visam auxiliar na análise que relaciona a valorização espacial com o processo de verticalização.

Também são utilizadas fontes locais, com dados de instituições de pesquisa científica, como o Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), no estado do Espírito Santo, e o Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE), além de elementos extraídos de *sites* especializados em negócios imobiliários e em periódicos sobre o valor do metro quadrado e a valorização do espaço urbano.

A ideia principal, dentro da metodologia, é demonstrar quais bairros dessas cidades mais se destacam em termos de valorização do espaço por meio das construções verticalizadas, bem como as implicações econômicas e socioespaciais desse processo no que tange à concentração de riqueza e à segregação espacial.

Para facilitar o entendimento da temática abordada, o estudo apresenta tabelas e mapas elaborados para melhor compreensão dos dados e informações contidos no texto. Realizou-se, também, um levantamento bibliográfico de cunho geo-histórico com o objetivo de compreender como a verticalização ocorreu nessas cidades geograficamente tão distantes e com distintos processos morfológicos e de formação socioespacial.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NO BRASIL**

A verticalização em espaços urbanos é um fenômeno que há muito é sinônimo de “paisagem de cidade grande”, provavelmente porque uma das características mais relevantes para o funcionamento das cidades é a possibilidade de aperfeiçoar o espaço geográfico para um maior número de habitantes, mantendo-os no quadro de sua reprodução, o que implica a concentração populacional como fator fundamental para a organização urbana como um todo e, em especial, como elemento que viabiliza as funções inerentes à cidade.

A verticalização promove a valorização de certa área, criando um mecanismo de seletividade que acaba por elitizar esse espaço, uma vez que apenas as classes mais privilegiadas da sociedade, bem como os agentes econômicos com maior capital, conseguem adquirir imóveis em áreas valorizadas. Esse raciocínio de mercado mostra-se comum às cidades brasileiras, visto que a verticalização no Brasil, desde o começo, configurou-se na difusão de uma nova forma de morar para as classes mais abastadas (RAMIRES, 1998, p. 78).

Nesse sentido, os agentes produtores do espaço urbano podem ser entendidos como o Estado, os propulsores imobiliários, os proprietários fundiários e os sujeitos socialmente excluídos, que possuem uma representação de destaque na materialização da expansão das cidades (CORRÊA, 2004). Salienta-se a importância de todos esses agentes no processo de crescimento urbano. Entretanto, dada a natureza do fenômeno da verticalização, neste estudo enfatizamos mais a ação dos agentes imobiliários no processo de produção do espaço.

De acordo com Corrêa (2004), os promotores imobiliários são aqueles que realizam as seguintes ações: incorporação, que consiste na gestão de capital para a transformação de uma empresa em mercadoria, considerando-se tamanho, qualidade das construções, construtores, propagandas e estratégias de venda; financiamento, que é a formação de recursos monetários para a compra de terreno e a construção do imóvel; e estudo técnico, que é apenas a implantação da obra. Edificações físicas realizadas por empresas especializadas constituem-se na execução de comércio feita por corretores, planejadores de vendas e profissionais de propaganda.

No entanto, segundo Cristiano Araújo (2009), o processo de urbanização e o conseqüente crescimento das cidades também tiveram enorme influência na forma como a verticalização se desenvolveu no Brasil, pois o aumento populacional impôs a tendência de edificações verticalizadas a partir dos anos 1960.

Com a mudança do padrão produtivo e econômico brasileiro, ou seja, a transição de uma matriz agrária exportadora para industrial, as cidades brasileiras receberam um contingente populacional que resultou num aumento das periferias das grandes cidades, uma vez que os migrantes – na sua maioria advindos do interior dos estados –, com o pouco que trouxeram, não conseguiram se estabelecer com dignidade naquele incipiente espaço urbano brasileiro, fora a inexistência de uma política habitacional abrangente para esta população. (ARAÚJO, C., 2009, p. 129)

Essa realidade pode ser observada na Tabela 1, cujos dados reforçam o entendimento de que as transformações que ocorriam nas cidades brasileiras de fato alteraram as concepções em torno do padrão de moradia urbana e, também, a necessidade de mudança nas técnicas de construção.

**Tabela 1:** População absoluta do Brasil residente por situação de domicílio, entre 1940 e 2010<sup>3</sup>.

ANO	TOTAL	URBANA	RURAL
1940	41.236.315	12.880.182	28.356.133
1950	51.944.397	18.782.891	33.161.506
1960	70.070.457	31.303.034	38.767.423
1970	93.139.037	52.084.984	41.054.053
1980	119.002.706	80.436.409	38.566.297
1991	146.825.475	110.990.990	35.834.485
2000	169.799.170	137.953.959	31.845.211
2010	190.732.694	160.879.708	29.852.986

Fonte: IBGE (2012), séries estatísticas com dados dos Censos 1940-2010.

Verifica-se, na Tabela 1, o crescimento gradativo, década a década, da população urbana em relação à rural entre os anos de 1940 a 1960 e, também, o período a partir do decênio de 1970, quando a quantidade de habitantes das cidades passou a superar o contingente populacional das zonas rurais. Importante observar que a década de 1990 se iniciou com a população urbana já superando em mais de o triplo a população rural do país, o que certamente contribuiu para a intensificação do processo de verticalização.

A verticalização, enquanto fenômeno socioespacial, acabou assumindo importância tão grande para as principais cidades do Brasil que se tornou, ela própria, símbolo de desenvolvimento urbano, um sinônimo de modernidade em nível nacional.

[...] A verticalização brasileira tem sido apontada por vários estudiosos como uma das características da urbanização brasileira, cuja evolução atingiu ritmo e magnitude sem precedentes, colocando o Brasil em posição de destaque no cenário internacional, tendo tal processo se destinado prioritariamente à habitação, contando com os edifícios destinados aos serviços apenas nas principais ruas comerciais das médias e grandes cidades. (PASSOS, 2006, p. 33)

Souza (1994), por sua vez, traz mais informações sobre a realidade urbana brasileira, sendo mais incisiva na questão da verticalização especializada na habitação. A autora afirma a verticalização no Brasil como um fenômeno especificamente associado com a produção de moradias, demonstrando a participação essencial do poder público como agente financiador dessa tendência a partir dos anos 1960.

<sup>3</sup> Até o encerramento deste artigo, as informações do Censo 2022 referentes aos microdados não haviam sido disponibilizadas para análise.

Tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação. Essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliás, o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. Essa função habitacional, ligada à verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro. (SOUZA, 1994, p. 129)

Além das ações diretas de fomento à habitação por parte do Estado, há que se considerar também a associação entre as esferas pública e privada no processo de produção do espaço urbano brasileiro como uma fonte relevante de transformações na realidade espacial do país. Segundo Santos (2010), essa cooperação sempre resulta em acordos que envolvem vários setores da sociedade:

A produção e (re)produção do espaço urbano concretizam-se, também, por meio das relações estabelecidas entre o público e o privado, ou seja, das relações estabelecidas entre Estado e suas instâncias: do poder público e suas subdivisões administrativas (secretarias de planejamento, finanças, desenvolvimento econômico e/ou social, etc.); dos tributos cobrados para que se detenha a posse da terra e da habitação urbana; e do jogo de forças que advêm dos interesses do capital empresarial. (SANTOS, 2010, p. 158)

Tais relações possuem aspectos variados, os quais resultam em direcionamentos distintos no que tange à produção do espaço urbano. Nesse contexto, Santos (2010) ainda reforça que:

[...] estas relações estabelecidas entre o público e o privado modelam e estruturam o espaço urbano, pois, o Estado como suporte dá as condições necessárias para que a iniciativa privada possa desenvolver as suas atividades, e onde estas atuam não somente no modelo físico e territorial sobre determinada área, mas passam a comandar o destino das relações estabelecidas na cidade, sobretudo, no que se refere às decisões de densificação infraestrutural do solo [...]. (SANTOS, 2010, p. 158)

A iniciativa privada encontra uma fonte bem rentável na verticalização, uma vez que se trata de uma vantajosa alternativa de construção de edificações justamente por aliar a otimização do espaço ao adensamento populacional para a obtenção da sua margem de lucro. Dessa maneira, conforme explica Santos (2010, p. 167), “[...] de um modo simplificado, a renda de terra, no processo de verticalização é extraída em ‘cada andar’, ou seja, cada proprietário, de cada apartamento/atividade exercida paga a mesma quantia do que se estivesse sozinho em outro terreno (dito horizontal)”. Desse modo, o processo de verticalização apresenta-se como a solução para duas adversidades comuns às cidades em crescimento: 1) a escassez de espaço para produção de edificações horizontais; e 2) a condição necessária para o adensamento populacional a partir da manutenção das pessoas nas cidades. Ambas são viabilizadas por meio da produção de habitações verticalizadas.

Para uma análise eficiente da dinâmica do espaço urbano, deve-se inicialmente compreender a relação entre o acontecimento que gera mudanças e os atores responsáveis por tais

transformações. Devido a isso, torna-se necessário estabelecer a análise da origem do processo de verticalização e seus respectivos encadeamentos a partir da ação combinada dos agentes de produção do espaço urbano. No caso deste estudo, ao se considerar a força dos promotores imobiliários enquanto fator de transformação espacial, decidiu-se investigar a atuação da construção imobiliária na produção do espaço em Vitória e Fortaleza, buscando compreender a dinâmica de desenvolvimento de ambas em relação ao processo de produção de edificações verticalizadas.

## O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE VITÓRIA

Em Vitória, o espaço começou a se tornar mais seletivo já a partir do decênio de 1930, quando a ocupação horizontalizada ainda imperava e não havia mercado imobiliário formado na cidade. A partir daquela conjuntura, iniciou-se o processo de verticalização, seguido por toda a valorização do solo urbano que ele acarretou.

Segundo Campos Júnior (2002), os edifícios de aluguel foram os responsáveis por iniciar a verticalização em Vitória no final dos anos 1930. Eram iniciativas isoladas de alguns contratantes, mas se fizeram presentes também do final da década de 1940 até a segunda metade da década de 1950 (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 82). Com o mercado imobiliário ainda em formação, o aluguel era o meio mais comum de se adquirir renda, uma vez que propiciava a restituição do capital empregado na aquisição da terra e na construção da edificação. Com o tempo, as relações comerciais envolvidas na verticalização foram se tornando menos simples e indicando maiores transformações futuras (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 97).

A produção de edifícios verticalizados se consolidou após a segunda metade do decênio de 1950, fruto do desenvolvimento do mercado imobiliário na capital Vitória, fato que permitiu ao processo de verticalização a concentração de capital. Ainda segundo Campos Júnior (2002, p. 99) “[...] a década de 1950 foi, no seu conjunto, marcada pelo lançamento de edifícios para o mercado. Pela primeira vez se construíram edifícios com o propósito de venda de suas unidades. Trata-se, portanto, de uma nova forma de construção que criou outros limites para o crescimento do setor [...]”.

De outro modo, a ação do poder público como apoio ao processo de produção de edificações verticalizadas em Vitória limitou-se, em princípio, aos espaços referentes à porção insular da cidade, abrangendo os edifícios produzidos até a década de 1960 na área central da capital, como declara Mendonça (1995, p. 46-47):

Os investimentos públicos, no início da década de 1960, voltavam-se para a região compreendida entre Santo Antônio e Maruípe, através de Jucutuquara, e mais

intensivamente para o Centro. A esta época, Vitória era caracterizada pela ilha e especialmente pelo Centro, mesmo que oficialmente contasse com terras no continente. As obras públicas realizadas na região central e a verticalização aí emergente e pontualmente localizada contribuem para a imagem metropolitana almejada, contrastando com a dos demais bairros.

A verticalização realizada no Centro da Cidade – dos anos 1960 até a metade da década de 1970 – ratifica a importância dessa área como núcleo comercial da Capital, no contexto do aglomerado urbano que viria a constituir a futura Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Posteriormente, a cidade se expandiu e alcançou dimensões metropolitanas, também motivadas pelo processo de verticalização.

Desde os anos 1950 já vinha ocorrendo na ilha de Vitória um crescimento territorial, o qual expandia o espaço geográfico com base na realização de aterros em áreas alagadiças ou conquistadas ao mar. O processo de produção do espaço foi ocorrendo nesses novos terrenos da ilha a partir da atuação imobiliária da iniciativa privada. “[...] Este movimento pode ser percebido, por exemplo, não só pelos empreendimentos voltados à expansão horizontal da cidade, ampliando-se consideravelmente a área parcelada, mas, sobretudo, em função do próprio desenvolvimento do processo de verticalização, desencadeado a partir de então” (CAMPOS JÚNIOR, 1993, p. 140-141).

O desenvolvimento da produção imobiliária seguiu as mudanças que impactaram a RMGV entre a segunda metade dos anos 1970 e a primeira metade da década de 1980. Entre tais transformações, destacou-se a expansão do mercado de trabalho qualificado, que impactou fortemente a criação da classe média e a manutenção na cidade da parcela de maior poder aquisitivo da população. O crescimento da renda *per capita* dos habitantes elevou a demanda por imóveis, auxiliando o crescimento dos negócios imobiliários na capital, além da abundância de crédito para a produção de edifícios (CAMPOS JÚNIOR, 1993, p. 167-168).

A construção civil em Vitória teve um período de crescimento no decênio de 1970, com o advento da chamada “construção por incorporação”, que apresentava possibilidades maiores de concentração de capital. Essa nova maneira de construir alcançou um patamar de maior desenvolvimento, retirando a produção imobiliária capixaba de sua condição de pouca expressão (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 117). Entretanto, o crescimento da produção imobiliária dependeu da expansão do mercado comprador de imóveis, aguçado por um aumento populacional, com taxa de 4,6% de crescimento médio nos decênios de 1960 e 1970, além do acréscimo significativo da renda domiciliar *per capita* na cidade (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 125).

Uma vez absorvida pela lógica da incorporação dentro da construção de edificações

verticalizadas, uma estreita relação entre a iniciativa privada e o poder público gerou um processo de transformação e ampliação da cidade a partir de planos que foram superiores à intervenção direta no espaço por meio de obras públicas. Em relação a esse tema, Souza (1994, p. 196) afirma:

No que concerne à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, será objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas (infraestrutura, saneamento, comunicação, transporte, etc.). Apesar das reclamações, o Estado brasileiro tem sido um forte aliado da incorporação imobiliária.

Essa situação se verifica mediante os investimentos públicos realizados em direção à área de praias a leste e nordeste da cidade de Vitória, os quais ratificam o complexo processo de produção do espaço urbano, bem como envolvem distintos atores sociais e diferentes características do cotidiano da cidade. Nesse sentido, Souza (1994, p. 150) demonstra a importância da construção imobiliária no processo de produção da cidade, ao afirmar que “[...] produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos [...]”.

Dessa forma, compreende-se como o Centro de Vitória foi perdendo sua relevância para novos espaços mais estruturados e valorizados na cidade, que foram adquirindo certas funções urbanas anteriormente encontradas apenas naquele núcleo central. Com a associação entre a iniciativa privada e o poder público, a produção da cidade cada vez mais se revelou produto de ações políticas, intimamente relacionadas ao interesse do capital imobiliário em se valorizar. A elite capixaba acompanhou tal tendência, transferindo-se para a área das praias a leste de Vitória, uma vez que passou a ver essa porção do território como algo “diferente”, abundante em amenidades que ofereciam uma nova maneira de morar na cidade, relacionada à proximidade com as áreas do mar. Em período ulterior, a porção continental nordeste da capital capixaba passou por semelhante transformação.

Nos anos 1990, o processo de descentralização das funções urbanas do Centro de Vitória chegou ao ápice, sendo mais intenso em relação ao comércio e aos serviços e, também, nas atividades institucionais. Do território ao sul de Vitória, no qual se localiza o Centro da Cidade, a verticalização avançou em direção à porção leste da ilha até a área da Praia do Canto, acompanhando o litoral.

O bairro Praia do Canto acabou por se destacar como o mais importante da área das praias durante o processo de desenvolvimento dessa porção da cidade, que veio a constituir uma nova centralidade da capital. De acordo com Gomes (2009, p. 109), foi também esse bairro que no período de 1990 a 2000 começou a se consolidar como um dos mais verticalizados de Vitória, tendo sua “mancha” de edifícios, inclusive, expandida para bairros vizinhos, como Enseada do Suá, Barro

Vermelho e Santa Lúcia. Nos dias atuais, a importância dessa área está consolidada, e esses bairros estão entre os mais desenvolvidos e verticalizados da ilha de Vitória, motivo pelo qual fazem parte da investigação proposta neste estudo, juntamente a alguns bairros da zona continental da cidade.

A partir da Lei nº 6.705/2001, que institui o plano diretor urbano do município de Vitória e dá outras providências, o “boom imobiliário” da construção se resguarda para a produção de diversos empreendimentos imobiliários considerados de baixo impacto, porém com maiores possibilidades de retorno financeiro aos agentes produtores da cidade.

Os dados do Censo 2010 mostram que o município de Vitória apresentava a seguinte configuração da sua população: 152.630 homens, ou seja, 46,9% do total populacional, enquanto as mulheres somavam 172.823, representando 53,1% da população (325.453 habitantes), que se localizava 100% em área urbana (IBGE, 2012).

Segundo os dados do Censo 2022 divulgados pelo IBGE (2023), o município de Vitória possui uma população absoluta de 322.869 pessoas, com uma densidade demográfica de 3.324,33 habitantes/km<sup>2</sup> em uma área territorial de 97,123 km<sup>2</sup>. De acordo com as informações atuais do Censo, o número de moradores em Vitória se manteve estável em 12 anos, se comparado com o censo de 2010. A capital cresceu 1% em população, passando de 319.738 moradores para 322.869, correspondendo a uma leve alta de 3.131 habitantes (IBGE, 2023). Embora o aumento da população em pouco mais de uma década não tenha sido tão expressivo em números, o crescimento da quantidade de edificações no espaço da cidade se efetivou e, nas áreas mais nobres, fortaleceu o processo de verticalização seletiva na capital capixaba.

## O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

O processo de verticalização causa diversas alterações na forma de produção do espaço urbano, as quais acabam por modificar a paisagem e a própria dinâmica das cidades, gerando diversos impactos socioeconômicos, ambientais e culturais.

A capital cearense – atualmente a quinta maior cidade do país em população – vive uma evolução impulsionada pelo crescimento demográfico e pelo dinamismo econômico. Constatou-se que a mudança na legislação municipal relacionada aos processos inerentes à urbanização e o aumento da população acabaram gerando transformações no formato e no tamanho das áreas residenciais, pois provocaram modificações significativas no espaço edificado de Fortaleza, com a substituição de antigos edifícios por meio da construção de prédios com perfil residencial (BARROSO, 2014).

Dessa forma, faz-se necessário tecer um breve panorama sobre as leis de uso e ocupação do solo do município e os seus rebatimentos para a construção na cidade. O primeiro Código de Obras da cidade foi formulado em 1932, quando um dos materiais mais utilizados para as construções era o concreto armado, que simbolizava a modernização da arquitetura. Depois vieram os decretos de 1936 e 1938, que tinham como intuito promover a “[...] verticalização da área comercial, através de exigências de prédios de dois ou mais pavimentos [...]” (SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO CEARÁ [SINDUSCONCE], 2013, p. 23), ficando evidente, assim, que as primeiras construções se destinavam apenas à fixação de moradias.

O Excelsior Hotel, um caso singular considerado um “arranha-céu” para a época, foi construído em 1931 no Centro da Cidade, tendo sido projetado pelo arquiteto Emílio Hinko e construído por Lucas Oliveira. A edificação tinha as seguintes características marcantes: a tecnologia na construção do prédio, os dois primeiros elevadores do estado e a sua localização, em área de alta especulação imobiliária naquela época (SINDUSCONCE, 2013). A Figura 1 revela o cartaz de divulgação do Excelsior Hotel em 1931.

**Figura 1:** Cartaz de divulgação do Excelsior Hotel (1931).



Fonte: *Blog Laprovitera* (2012).

Nos anos posteriores, a construção do Excelsior Hotel causou grande influência na altura das construções prediais da cidade, cuja paisagem da área central, composta por obras de no máximo três pavimentos, passou a contar com grande estímulo para o processo de verticalização nas décadas

de 1940 e 1950, ocorrendo um grande adensamento de prédios comerciais construídos em concreto armado na estética da *Art Déco* localizados nas proximidades do Centro da capital cearense (CASTRO, 1987).

O processo de verticalização ligado ao setor residencial conduziu-se, a partir da expansão da malha urbana, por meio de vetores de expansão residencial. Na capital cearense, nota-se que a verticalização do tipo residencial aconteceu mais intensamente no eixo leste do antigo núcleo central, em decorrência do deslocamento da população de alta renda. No lado oeste, a verticalização não ocorreu com a mesma profundidade, pois o uso residencial foi mais predominante por população em situação de risco e vulnerabilidade socioeconômica (CAVALCANTE; BARROSO, 2016).

Fortaleza passou por um processo de verticalização relacionado à classe de renda mais alta que não levou a uma maior concentração populacional no processo de formação socioespacial da cidade. Dessa forma, compreendemos que a verticalização não pode ser estudada de forma isolada, sem se considerar o seu papel como ferramenta de adensamento urbano e valorização do espaço ao longo dos anos (CAVALCANTE; BARROSO, 2016).

Até a década de 1960, a capital cearense possuía poucos prédios construídos, pois os edifícios do tipo residencial não eram a forma selecionada para morar. Contudo, com os incentivos do BNH, iniciou-se um processo de construção de conjuntos habitacionais e de edifícios multifamiliares destinados à classe média que mudou o perfil hegemônico da moradia unifamiliar em Fortaleza.

Na década de 1970, houve o aumento do número de construções de edifícios multifamiliares e mistos, principalmente nos bairros Aldeota e Meireles, que são até hoje de perfil voltado para as classes alta e média. Diante do crescimento da demanda por consumo de Fortaleza, em 1974 houve a construção do primeiro *shopping center* da cidade, localizado no bairro Aldeota, o que acabou estimulando a ocupação do entorno (CAVALCANTE; BARROSO, 2016).

No ano de 1975, houve a criação e implementação de uma legislação de uso e ocupação do solo que passou a viabilizar a construção opcional de *pilotis*. Nos bairros residenciais, esses *pilotis* contribuíram para a geração de permeabilidade urbana. Os edifícios possuíam quatro ou cinco pavimentos produzidos no centro do terreno, que se integravam à paisagem presente, composta por largos lotes ajardinados com habitações unifamiliares, pois suas alturas alinhavam-se às das árvores. Outra grande obra desse período foi realizada por meio da valorização imobiliária da orla da Avenida Beira-Mar, com a construção de torres verticais de alturas variadas, aprovadas como “projetos especiais”. Esses projetos começaram a ser erguidos de forma diferenciada, pois a sua execução era exceção ao código vigente da época (CAVALCANTE; BARROSO, 2016).

Dessa forma, o processo de verticalização no município de Fortaleza, no período de 1979 até 2009, relacionou-se muito às residências e às alterações do espaço que o antecederam. Assim, entendemos que a cidade foi se modificando com o espargimento dos edifícios residenciais (BARROSO, 2014). Outros empreendimentos, como avenidas e hotéis verticais, foram construídos com o decorrer das décadas até os dias atuais, fazendo com que algumas áreas se tornem mais valorizadas em relação a outras.

O processo de verticalização que acontece em Fortaleza é semelhante ao que ocorre também em Vitória e em grande parte das capitais e cidades litorâneas do país, nas quais a especulação imobiliária cresce próximo a áreas litorâneas e de manguezal. As construções próximas a áreas litorâneas, seja para atividades residenciais, empresariais e/ou de lazer, fazem parte da reprodução do espaço urbano, o que acaba resultando em representações morfológicas, econômico-fundiárias e sociais, ocasionando baixa densidade de ocupação do território, levando-se em conta construções de perfil horizontal, pois o que ocorre nesses espaços é a elevação relativa do preço da terra e do valor do solo, segregando os moradores que não possuem condições de ocupar esses espaços e gerando certa homogeneização social, apenas com usuários de alta renda (DANTAS et al., 2008).

A criação da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, instituída para o uso e ocupação do solo urbano, permitiu certa abertura e planejamento para quais áreas e direções a cidade deveria crescer, mostrando assim algum planejamento por parte do Estado e dos agentes imobiliários, com vistas a alavancar a expansão de empreendimentos urbanos. Tudo isso relacionado também à projeção de aumento populacional para a capital no decorrer das décadas.

Segundo os dados do Censo 2000, a população da capital cearense era de 2.141.402 habitantes. Já no Censo 2010, a cidade de Fortaleza possuía 2.447.409 moradores, ocorrendo uma variação de 14,29% entre os períodos. Essa população estava dividida, por gênero, em 1.145.799 homens (cerca de 46,82% da população) e 1.301.610 mulheres (53,18% do contingente populacional). Assim como o município de Vitória, Fortaleza apresenta população totalmente localizada em área urbana (IBGE, 2012).

De acordo com os dados do Censo 2022 referentes aos anos de 2010 em diante, o município de Fortaleza tem uma população total de 2.428.678 residentes, com densidade demográfica de 7.775,43 habitantes/km<sup>2</sup>, inserida em uma área territorial de 312,353 km<sup>2</sup> (IBGE, 2023). Nesse sentido, nota-se o aumento considerável da busca por moradias aquecendo o setor imobiliário no

município, com foco principalmente em edifícios de perfil residencial, fato que impulsiona o processo de verticalização na capital cearense.

## **A FORMAÇÃO DAS ÁREAS NOBRES E A SEGREGAÇÃO ESPACIAL DE VITÓRIA E FORTALEZA**

Inicialmente, faz-se necessário demonstrar que, do ponto de vista físico-natural, os panoramas geomorfológicos e territoriais dos sítios de Vitória e Fortaleza são distintos. Vitória possui a maior parte de sua área em uma ilha que cresceu em extensão por meio de aterros ao longo das décadas, além de uma área continental ao norte também banhada pelo mar. Fortaleza, por sua vez, possui maior extensão territorial, sendo banhada em grande parte de sua área ao leste pelo mar. Em ambos os casos, ocorre a valorização das porções territoriais próximas à orla, uma vez que o fator de proximidade do mar e suas amenidades naturais, como demonstrado neste estudo, tem grande influência sobre o tipo de verticalização existente nesses municípios. Daí a paráfrase feita com o título desta pesquisa, uma vez que, de fato, quem é rico mora na praia ou perto dela.

Do ponto de vista econômico e socioespacial, as cidades do Brasil têm como uma de suas problemáticas mais graves o aumento da segregação espacial entre os bairros. Essa separação pode acontecer por diversos motivos, entre os quais estão questões sobre etnias, nacionalidades e, principalmente, classes sociais, concentrando parte da população de mais alta renda em conjuntos de bairros estabelecidos previamente (VILLAÇA, 2001). Comparando as cidades de Vitória e Fortaleza sob a perspectiva do processo de verticalização, nota-se semelhanças e diferenças quanto às transformações espaciais dos últimos anos.

Na capital capixaba, a segregação esteve historicamente relacionada à dependência econômica da produção agrícola, mais diretamente associada à cafeicultura. Com o declínio da produção cafeeira na segunda metade do século XX, houve uma reorientação da economia estadual, gerando um fenômeno de aceleração expressiva do processo de urbanização da RMGV. Assim, as últimas décadas do século XX apresentaram modificações na estrutura urbana do município de Vitória, o que motivou cada vez mais as pessoas a buscarem residências nas demais cidades da RMGV devido aos altos custos para se viver na capital (ARAÚJO, G., 2016).

Segundo dados do IDHM do Censo 2010, a capital Vitória possuía um dos maiores IDHM do país, ocupando a quarta colocação, com o valor de 0,845. Os três bairros que mais se destacaram, empatados, em termos de infraestrutura são: Mata da Praia, Barro Vermelho e Santa Luzia (IJSN, 2015), localizados no litoral ou bem próximos dele. Por outro lado, São Pedro e Gurigica são os bairros

com maior índice de risco/vulnerabilidade socioeconômica e ambiental da cidade, sendo o primeiro em área próxima ao litoral, porém distante de onde ocorre o processo de verticalização, enquanto o último se trata de área predominantemente íngreme, com vários problemas de irregularidades dos terrenos dentro espaço urbano (IJSN, 2015).

A capital cearense apresenta situação parecida em termos de contrastes sociais, pois de acordo com Diógenes (2012), desde o começo de sua expansão possuía forte segmentação social. Ao longo do século XX, as famílias economicamente mais abastadas iniciaram mobilidade, tendo como direção os bairros no entorno do Centro, com o intuito de procurar por áreas mais isoladas e longe dos problemas relativos às áreas comerciais. Assim, inicialmente almejavam como direção o oeste, e depois se redirecionaram para os sentidos leste e sudeste (VASCONCELOS, 2018).

Os dados do IDHM informam que a cidade de Fortaleza apresentava, no ano de 2010, o valor de 0,754, ficando na posição de 5.125º do *ranking* nacional (IBGE, 2012). Os bairros da capital que possuem os maiores valores estão situados na Secretaria Regional (SER) II. De maneira oposta, a população que vive em mais acentuada situação de risco e vulnerabilidade socioeconômica e ambiental localiza-se, em sua maioria, na porção oeste e nos limites da cidade, como é o caso do bairro Conjunto Palmeiras, que apresenta também altos índices de homicídio e criminalidade (VASCONCELOS, 2018). Nota-se, assim, que o processo de verticalização provocou um deslocamento da população em direção às bordas contrárias de onde vive a parcela mais elitizada do município.

Desse modo, no que diz respeito à verticalização, compreende-se que há um processo bastante avançado nas duas capitais. Há semelhanças e diferenças na orientação da expansão das edificações verticalizadas no espaço de cada uma delas, o que também reflete características relacionadas às especificidades locais. Por outro lado, ambas apresentam um aprofundamento nos problemas de desigualdade social e segregação espacial que tem relação com a seletividade motivada pelo processo de verticalização.

## ANÁLISE DOS DADOS E RESULTADOS

A partir da bibliografia sobre o processo de verticalização que ocorre no Brasil, entendemos a importância de verificar como esse fenômeno vem acontecendo nas duas capitais litorâneas escolhidas para este estudo – Vitória e Fortaleza –, localizadas em regiões diferentes do território nacional.

Como forma de atender aos critérios de análise propostos por esta pesquisa, foram

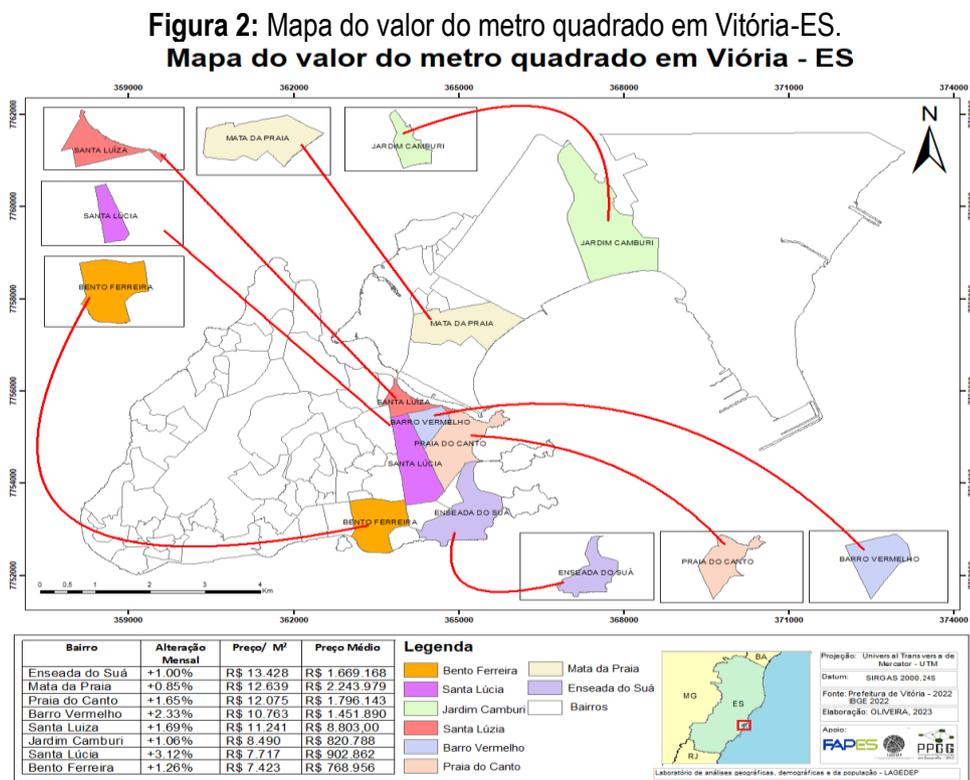
elaborados mapas de cada uma das cidades em estudo, de forma a permitir não só uma análise individualizada, mas também comparativa dos bairros de ambas as capitais no que tange à valorização do espaço a partir do preço do metro quadrado de solo urbano, além de outros dados correlatos.

### **Análise dos dados de verticalização da cidade de Vitória**

De acordo com dados do IBGE de 2021, a cidade de Vitória possui uma extensão total de 97.123 km<sup>2</sup>, o que configura um dos menores territórios entre as capitais brasileiras. Sua área litorânea a leste compreende nove praias, que margeiam as porções mais desenvolvidas e verticalizadas da capital capixaba (IBGE, 2021).

Do ponto de vista físico-natural, Vitória se caracteriza em duas compartimentações bem definidas: 1) a porção insular, na qual ocorreram o nascimento da cidade e a maior parte de sua história de mais de 470 anos; e 2) a porção continental, ocupada e urbanizada nas últimas seis décadas e que, atualmente, possui alguns dos bairros mais desenvolvidos da cidade.

A Figura 2 fornece uma representação cartográfica dos bairros de Vitória que possuem o metro quadrado de terreno mais valorizado e, portanto, com maior propensão à construção de edificações verticalizadas de maior gabarito.



Fonte: Dados do IBGE (2021), IJSN (2021) e *Agente Imóvel* (2021). Elaboração própria (2023).

Na cidade de Vitória, segundo o IBGE (2021), destacam-se oito bairros que estão entre os de maior valor por metro quadrado de terreno. Enseada do Suá, Mata da Praia, Praia do Canto, Barro Vermelho, Santa Luíza, Jardim Camburi, Santa Lúcia e Bento Ferreira são, respectivamente, os bairros mais valorizados atualmente pelo critério descrito. Desses, cinco localizam-se de frente para a orla marítima, enquanto três fazem frente para o canal que deságua no mar nessa área. Outros três possuem em seus terrenos antigas áreas de manguezal, aterradas como parte do processo de expansão do território insular da cidade no século XX. A localização geográfica privilegiada, com a proximidade das amenidades naturais, constitui-se em um dos principais fatores que tornam bem acentuado o processo de verticalização nessa região (MATTEDI, 2002).

De acordo com dados do *Atlas de desenvolvimento nas regiões metropolitanas brasileiras* (INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA [IPEA], 2017), um estudo conjunto do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) com o IPEA, cinco dos oito bairros anteriormente citados se encontravam entre os 20 melhores do Brasil em desenvolvimento humano. Segundo o levantamento, Mata da Praia, Barro Vermelho e Santa Luíza tinham, naquele ano, um IDHM de 0,961, comparável, por exemplo, a países desenvolvidos da Europa. Um pouco abaixo deles, Praia do Canto e Enseada do Suá completavam o grupo, apresentando um IDHM de 0,958 (IBGE, 2012).

Esses bairros, como já demonstrado, também estão entre aqueles com terrenos mais valorizados por metro quadrado atualmente, o que explica a verticalização acentuada deles em comparação com outras porções da cidade, uma vez que a verticalização brasileira tem como perfil justamente a alocação da parcela da população de maior poder aquisitivo em edifícios de mais alto gabarito, isto é, com maior número de andares (em especial para as unidades domiciliares, mas também aquelas de caráter comercial).

Entre os bairros capixabas pesquisados, há diferenças no perfil das edificações verticalizadas. A Enseada do Suá, por exemplo, vem passando por um veloz processo de verticalização, com alguns edifícios recentemente construídos para abrigar escritórios de firmas comerciais e de prestação de serviços, além de hotéis de alto padrão, alguns pertencentes a grandes redes hoteleiras. O bairro vizinho, Bento Ferreira, possui semelhanças com a Enseada do Suá, uma vez que também apresenta verticalização acentuada, com torres de muitos andares, edificadas sobre determinadas áreas tomadas aos manguezais a partir de aterros.

O bairro Praia do Canto, o primeiro a ter uma verticalização mais expressiva que a tradicional área do Centro da Cidade, continua concentrando edifícios residenciais e de escritórios, com destaque para alguns centros comerciais de porte médio que estão entre os mais antigos da região,

como o tradicional *Shopping Boulevard* da Praia.

O bairro Mata da Praia, por outro lado, possui um perfil residencial, com parte relevante de seu espaço destinado à classe média alta. Trata-se de uma área com muitos edifícios de alto gabarito, que margeiam a orla da praia de Camburi, localizada na porção continental da capital. Perfil semelhante tem o bairro Jardim Camburi no que diz respeito a edifícios residenciais altos, mas que avançam para o interior de seu território, no qual também existem prédios de muitos andares de caráter comercial, além de centros comerciais de médio porte.

Os bairros Santa Luíza, Barro Vermelho e Santa Lúcia não fazem fronteira com a orla marítima, embora haja grande proximidade a essa área. As edificações verticalizadas nesses bairros mesclam os perfis residencial e comercial, dependendo da localização, uma vez que às margens das principais avenidas, como a Nossa Senhora da Penha, acabam prevalecendo os edifícios comerciais, bem como aqueles de escritórios empresariais e do ramo de serviços.

Os fatores anteriormente listados fazem desses bairros áreas bastante valorizadas, cujos valores do metro quadrado comprovam a capacidade de atração de investimentos por parte da parcela da população com maior poder aquisitivo, além da iniciativa empresarial. Assim, verifica-se que a verticalização potencializa e torna seletiva a utilização do solo nesses espaços.

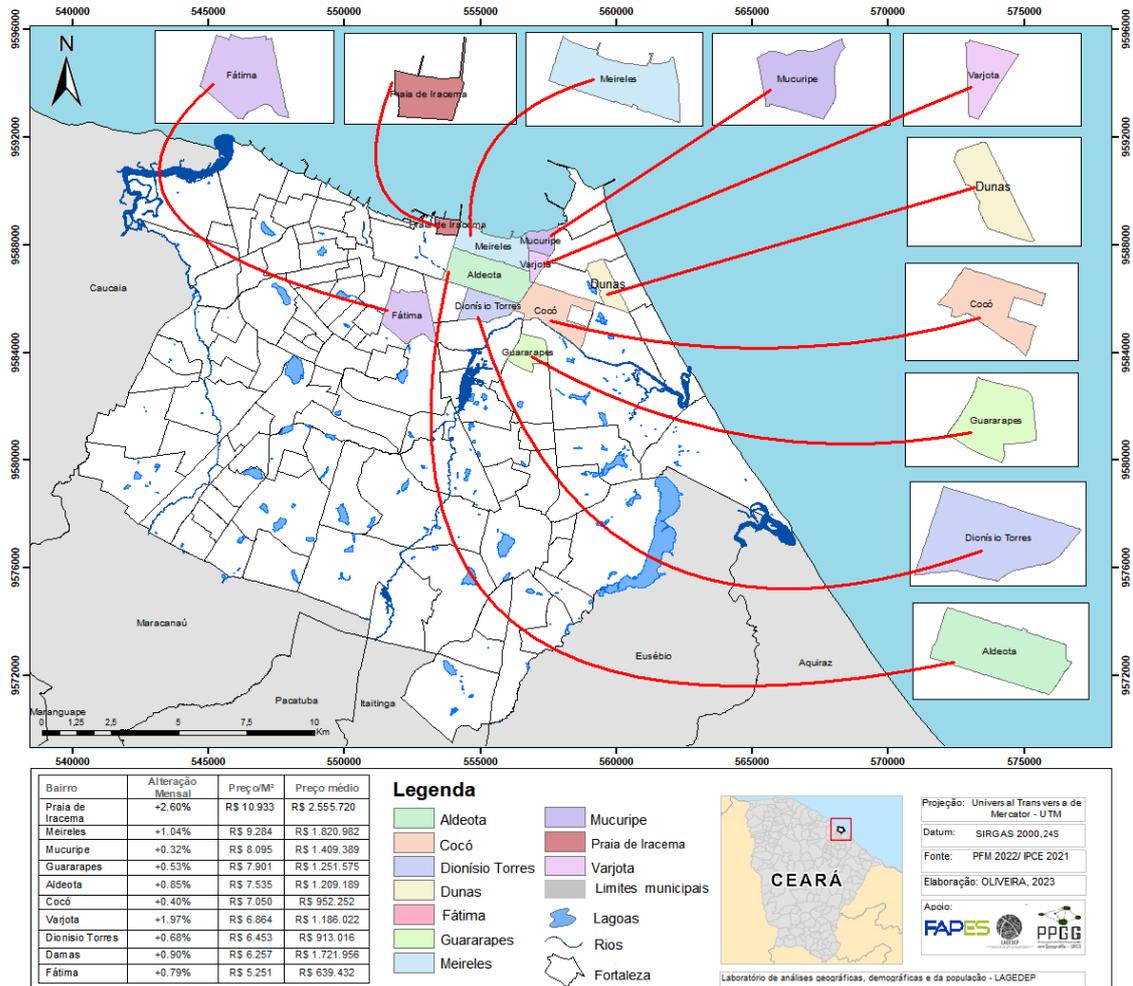
### ***Análise dos dados de verticalização da cidade de Fortaleza***

Segundo dados do IPECE (2018), Fortaleza possui uma extensão total de 314,930 km<sup>2</sup>, tendo, assim, uma das menores áreas territoriais em relação às capitais do país. O seu espaço litorâneo é de 34 km, com um total de 15 praias principais, possuindo como limites a foz do rio Ceará, ao norte, e o rio Pacoti, ao sul.

Para uma melhor compreensão do processo de verticalização de Fortaleza, elaboramos a Figura 3, que consiste em um mapa mostrando os bairros com maior valor de metro quadrado da capital cearense, destacando a sua localização e o preço de suas áreas.

**Figura 3: Cartografia do valor do metro quadrado em Fortaleza-CE.**

**Mapa do valor do metro quadrado em Fortaleza -CE**



**Fonte:** Dados do IPECE (2017) e Ximenes V. (2022) Elaboração própria (2023).

Os bairros com maiores valores por metro quadrado de terreno, segundo dados do IPECE (2022), são Praia de Iracema, Guararapes, Mucuripe, Fátima, Dionísio Torres, Meireles, Cocó, Varjota, Damas e Aldeota. Notamos que o processo de verticalização em Fortaleza ocorre nesses bairros e que a maioria deles localiza-se em áreas litorâneas e de manguezal. Ressalta-se que essa tendência não ocorre apenas na capital cearense, mas em todo o Brasil e no mundo, porém no contexto do processo de desigualdade e vulnerabilidade social, tanto em Fortaleza quanto em Vitória existem áreas litorâneas nas quais certas parcelas da população vivem em situação de risco e vulnerabilidade econômica e socioambiental.

Os bairros com maior número de prédios verticalizados em construção na cidade são Iracema, Varjota, Meireles e Aldeota. Um exemplo desse panorama é o planejamento da construção,

desde 2022, de um empreendimento residencial do tipo “arranha-céu” com vista para o mar e para a praia do Mucuripe, medindo cerca de 170 m de altura, com duas torres de 23 apartamentos cada (TEIXEIRA, 2022). Outro prédio em consórcio com construtoras cearenses, esse já com 50 apartamentos por andar, também está em planejamento para os próximos anos, sendo igualmente localizado no bairro Meireles, próximo ao mar (XIMENES, A., 2022).

Assim, percebe-se que o processo de verticalização continua aquecido na capital cearense, sempre nos bairros nobres e com vista para o mar. Esses edifícios são quase sempre de alto padrão residencial e destinados a uma pequena parcela abastada da população, o que configura a seletividade do espaço de Fortaleza a partir do poder aquisitivo.

Mesmo havendo leis ambientais que tentam barrar empreendimentos desse tipo, eles acabam sendo realizados e passam a trazer efeitos nocivos à população como, por exemplo, no que tange ao aumento da temperatura da área e por prejudicar a circulação dos ventos pela cidade. Muitos empreendimentos construídos na orla de Fortaleza também causam zonas de sombreamento na faixa de areia da praia, comprometendo o banho de sol de banhistas e prejudicando a vegetação de restinga daquela área (PAULA, 2016).

Outro problema ambiental gerado pela verticalização na orla é a interferência nas correntes marítimas, essenciais na regulação térmica da cidade, o que provoca também a saturação do sistema de água e esgoto. Trata-se de um tipo de adensamento preocupante por prejudicar o ecossistema local e, como consequência, também a população. Mesmo diante dessa situação, o mercado imobiliário continua se expandindo, com novos prédios sendo construídos em Fortaleza e em todas as cidades litorâneas do país (PAULA, 2016).

As características anteriormente mencionadas demonstram significativa valorização desses bairros, que têm potencial de atrair o interesse das parcelas mais abastadas da população de Fortaleza, bem como investimentos do ramo empresarial. Assim, percebe-se que a verticalização, enquanto estratégia de uso do espaço, fortalece os aspectos que promovem a seletividade geográfica.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização está relacionada à construção de grandes e incontáveis prédios que acabam por modificar o espaço das cidades. Essas edificações decorrem da demanda residencial, relacionada ao aumento da população, e da ausência de espaço para edificações que exijam mais espaço horizontal. Assim, construir de forma vertical surge como solução para esses problemas nas

idades. Entretanto, as construções verticalizadas acabam acarretando outras adversidades ambientais, sociais e econômicas para a maior parte da população, que compreende justamente aquelas pessoas às quais esses empreendimentos não são destinados.

A verticalização residencial próxima de áreas litorâneas ocorre no Brasil e no mundo todo. Entretanto, esta pesquisa procurou demonstrar quais fatores contribuíram para que esse processo ocorresse nas cidades de Vitória e Fortaleza, duas capitais litorâneas situadas em regiões diferentes do país e que passaram por distintos processos de formação socioespacial. Buscou-se, por meio do método comparativo de análise, compreender as semelhanças e diferenças que o mesmo fenômeno causa nas cidades em estudo.

Assim, esta pesquisa demonstra que, guardadas as devidas proporções e as especificidades de cada cidade, tanto Vitória quanto Fortaleza apresentam aspectos em comum em relação a certas questões de ordem ambiental e, principalmente, em nível socioeconômico, como baixos índices no IDHM das áreas periféricas de muitos bairros. Por outro lado, seus bairros nobres continuam “cada vez mais nobres”, sendo ainda mais visados para a construção de empreendimentos verticalizados de grande porte devido à existência de melhor infraestrutura, melhor localização geográfica e acesso às amenidades naturais que a proximidade da orla marítima oferece.

O aspecto negativo de destaque é que o processo de verticalização nessas cidades também acentua determinados obstáculos em comum, como a desigualdade gerada pela segregação espacial, uma vez que se trata de uma verticalização residencial seletiva, que não tem como alvo a população em geral, mas sim os segmentos mais abastados das suas sociedades, os quais não possuem necessidade urgente de moradia e cuja procura por imóveis acaba, muitas vezes, intensificando a especulação imobiliária.

Algumas pesquisas que embasam este estudo revelam que a verticalização nas orlas das cidades consiste regularmente em um processo causador de danos ambientais de significativa magnitude para os seus ecossistemas, o que frequentemente é vantajoso apenas para a acumulação capitalista, e não para a produção e reprodução social dentro do espaço urbano. Por isso, há urgência na criação e implementação de leis de cunho socioambiental verdadeiramente rígidas e funcionais voltadas para a construção desses empreendimentos, uma vez que são elas que garantem a qualidade de vida para toda a população, tanto nas capitais destacadas por este estudo quanto nas demais cidades do país, litorâneas ou não.

Diante disso, faz-se necessária a elaboração de estudos não apenas sobre a verticalização, mas principalmente ligados à legislação urbanística conveniente ao meio ambiente da

área, com vistas a evidenciar a importância do respeito ao ambiente natural que é apropriado ou que circunda a cidade. A especulação imobiliária e a verticalização que ela incita precisam estar sob controle e, neste caso em especial, entendemos que são fundamentais ações para colocar em prática as leis ambientais por parte do Ministério Público e das demais autoridades competentes no âmbito das cidades analisadas.

## REFERÊNCIAS

AGENTE IMÓVEL. **Preço médio por m<sup>2</sup> a venda em Vitória**, Vitória, 2021. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/es/vitoria/>. Acesso em: 22 jan. 2023.

ANDRADE, M. J. F. de. A verticalização e a origem do movimento moderno em Fortaleza. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO, 3., 2003, São Paulo. **Anais...** São Paulo: DOCOMOMO, 2003. p. 1-10. Disponível em: [https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/Margarida\\_jfs.pdf](https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/Margarida_jfs.pdf). Acesso em: 20 out. 2022.

ARAÚJO, C. C. **O Programa Crédito Solidário: os métodos de focalização e os critérios de elegibilidade como estruturas normativas de uma "trajetória dependente"**. 2009. 236 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009. Disponível em: [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/CiencSociais\\_AraujoCC\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/CiencSociais_AraujoCC_1.pdf). Acesso em: 29 jan. 2023.

ARAÚJO, G. V. Segregação socioespacial em Vitória-ES: uma análise das transformações do bairro de Goiabeiras. COLÓQUIO BRASIL E PORTUGAL, 4., 2016, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2016. p. 1-23. Disponível em: [https://www.mackenzie.br/fileadmin/OLD/62/ARQUIVOS/PUBLIC/SITES/PORTAL/IV\\_COLOQUIO\\_BRASIL-PORTUGAL/23.pdf](https://www.mackenzie.br/fileadmin/OLD/62/ARQUIVOS/PUBLIC/SITES/PORTAL/IV_COLOQUIO_BRASIL-PORTUGAL/23.pdf). Acesso em: 24 jan. 2023.

BARROSO, P. H. M. **Verticalização residencial em Fortaleza**. 2014. 157 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014. Disponível em: <https://docplayer.com.br/48872027-Universidade-presbiteriana-mackenzie-paulo-hermano-mota-barroso-verticalizacao-residencial-em-fortaleza.html>. Acesso em: 31 out. 2022.

BLOG LAPROVITERA. **Excelsior Hotel**, [S.I.], 2012. Disponível em: <http://laprovitera.blogspot.com/2012/11/excelsior-hotel.html>. Acesso em: 20 jan. 2023.

CAMPOS JÚNIOR, C. T. de. **O capitalismo se apropria do espaço: a construção civil em Vitória (ES)**. 1993. 219 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1993. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/bibliotecaonline/Record/3914>. Acesso em: 10 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **O novo arrabalde**. Vitória: PMV/Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

\_\_\_\_\_. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor & Cultura, 2002. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/bibliotecaonline/Record/313073>. Acesso em: 20 dez. 2022.

CASTRO, J. L. de. Arquitetura eclética no Ceará. In: FABRIS, A. (org.). **Eclétismo na arquitetura Brasileira**. São Paulo: Nobel; Editora da Universidade de São Paulo, 1987. p. 208-255.

CAVALCANTE, M. G.; BARROSO, P. H. M. A hegemonia do edifício habitacional na verticalização de Fortaleza. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 4., 2016, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: ENANPARQ, 2016. p. 2-25. Disponível em: <https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2046/S46-02-CAVALCANTE,%20M;%20BARROSO,%20P.pdf>. Acesso em: 30 out. 2022.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

DANTAS, E. W. C. et al. Urbanização litorânea das metrópoles nordestinas brasileiras: vilegiatura marítima na Bahia,

Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 5, p. 294-326, 2008. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/download/12300/7908>. Acesso em: 12 jan. 2023.

DIÓGENES, B. H. N. de. **Dinâmicas urbanas recentes da área Metropolitana de Fortaleza**. 2012. 359 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-03122012-131144/publico/tese\\_beatrizd\\_original.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-03122012-131144/publico/tese_beatrizd_original.pdf). Acesso em: 10 jan. 2023.

FILHO, A. Ranking aponta bairros melhores para se viver. **A Gazeta**, Vitória, p. 30-33, 2014. Disponível em: [http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20161010\\_aj15490\\_bairros\\_idhm.pdf](http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20161010_aj15490_bairros_idhm.pdf). Acesso em: 25 jan. 2023.

FISCHER, S. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 37, p. 61-76, 1994. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5794369/mod\\_resource/content/3/1993%20-%20Edifícios%20altos%20no%20Brasil.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5794369/mod_resource/content/3/1993%20-%20Edifícios%20altos%20no%20Brasil.pdf). Acesso em: 16 ago. 2023.

FORTALEZA. **Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996**. Lei de Uso e Ocupação do Solo. Fortaleza: Prefeitura Municipal, 1996. Disponível em: [https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/legislacao-municipal/lei\\_complementar\\_n\\_7\\_987\\_de\\_23\\_de\\_dezembro\\_de\\_1996\\_consolidada\\_em\\_setembro\\_de\\_2006.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/legislacao-municipal/lei_complementar_n_7_987_de_23_de_dezembro_de_1996_consolidada_em_setembro_de_2006.pdf). Acesso em: 25 jan. 2023.

GOMES, E. R. **A Geografia da verticalização litorânea em Vitória**: o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/bibliotecaonline/Record/18539>. Acesso em: 1 dez. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=793>. Acesso em: 12 jan. 2023.

\_\_\_\_\_. **Cidade e Estado – Vitória**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/es/vitoria.html>. Acesso em: 10 dez. 2022.

\_\_\_\_\_. **Cidades: Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 31 jul. 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Atlas do desenvolvimento humano nas Regiões Metropolitanas brasileiras**: série atlas do desenvolvimento humano no Brasil. Brasília: IPEA, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8182/1/Atlas%20do%20desenvolvimento%20humano%20nas%20regi%C3%B5es%20metropolitanas%20brasileiras.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2022.

INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ. **Perfil municipal 2017**: Fortaleza. Fortaleza: IPECE, 2018. Disponível em: [https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2018/09/Fortaleza\\_2017.pdf](https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2018/09/Fortaleza_2017.pdf). Acesso em: 10 dez. 2022.

\_\_\_\_\_. **PIB trimestral do Ceará 1º trimestre de 2022**: dados imobiliários. Fortaleza: IPECE, 2022. Disponível em: [https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2022/06/APRESENTACAO\\_PIB\\_1o\\_TRIM2022.pdf](https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2022/06/APRESENTACAO_PIB_1o_TRIM2022.pdf). Acesso em: 25 jan. 2023.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Síntese dos Indicadores Sociais do Espírito Santo – PNAD 2015**, Vitória, 2015. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/artigos/4722-sintese-dos-indicadores-sociais-do-espírito-santo-pnad-2015>. Acesso em: 20 dez. 2022.

\_\_\_\_\_. **Mapas**, Vitória, 2021. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/mapas/>. Acesso em: 20 jan. 2023.

MACEDO, S. S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada**: os espaços livres como elementos do desenho urbano. 1987. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/000729590>. Acesso em: 26 jan. 2023.

MATTEDI, J. C. **Praia do Suá**. Vitória: Secretaria Municipal de Cultura, 2002. Disponível em: <http://biblioteca.ijsn.es.gov.br/Record/8610>. Acesso em: 26 jan. 2023.

MENDONÇA, E. M. S. **(Trans)formação planejada de territórios urbanos em Vitória (ES)**: o bairro Camburi. 1995.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995. Disponível em: <https://shcu2014.com.br/territ%C3%B3rio/057.html>. Acesso em: 12 dez. 2022.

MOURA, W.; OLIVEIRA, L. Vinte bairros mais perigosos para morar. **A Tribuna**, Vitória, p. 14-15, 2016. Disponível em: [http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20160408\\_aj24407\\_violencia\\_bairros.pdf](http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20160408_aj24407_violencia_bairros.pdf). Acesso em: 25 jan. 2023.

PASSOS, V. R. de L. **A verticalização de Londrina 1970/2000**: a ação dos promotores imobiliários. 2006. 203 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2006. Disponível em: [http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/2010/artigos\\_teses/GEOGRAFIA/Teses/Passos\\_Viviane\\_RL\\_Me\\_2007.pdf](http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/2010/artigos_teses/GEOGRAFIA/Teses/Passos_Viviane_RL_Me_2007.pdf). Acesso em: 16 ago. 2023.

PAULA, K. de A. Verticalização litorânea prejudica o meio ambiente. **UNIVICOSA**, Viçosa, 2016. Disponível em: <https://univicosa.com.br/uninoticias/noticias/verticalizacao-litoranea-prejudica-o-meio-ambiente#:~:text=H%C3%A1%20de%20se%20destacar%20que,sistema%20de%20%C3%A1gua%20e%20esgoto>. Acesso em: 26 jan. 2023.

RAMIRES, J. C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

SANTOS, C. P. dos. Sobre a produção do espaço urbano e o processo de verticalização no Brasil: algumas considerações. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 32, v. 1, p. 155-175, jan.-jun. 2010. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7474>. Acesso em: 16 ago. 2023.

SINDICATO DA INDÚSTRIA E DA CONSTRUÇÃO DO CEARÁ. **70 anos em construção**. Fortaleza: Dedo de Moças, 2013. Disponível em: <https://docplayer.com.br/26457610-70-anos-em-construcao.html>. Acesso em: 20 nov. 2022.

SOARES, B. R.; RAMIRES, J. C. de L. O arranha-céu e a modernização da paisagem urbana em Uberlândia. **História em Perspectiva**, Uberlândia, v. 12-13, p. 29-57, 1995. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/download/14712/11344/>. Acesso em: 12 jan. 2023.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: São Paulo 1920-1939. São Paulo: Studio Nobel; Editora da Universidade de São Paulo; FAPESP, 1997.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/000878101>. Acesso em: 10 dez. 2022.

TEIXEIRA, A. Conheça o arranha-céu mais alto de Fortaleza, com quase o dobro da altura do segundo maior. **G1**, Fortaleza, 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/ce/ceara/noticia/2022/07/02/conheca-o-arranha-ceu-mais-alto-de-fortaleza-com-quase-o-dobro-da-altura-do-segundo-maior.ghtml>. Acesso em: 20 jan. 2023.

VASCONCELOS, A. M. S. O. **Análise do período de desmonte de edifícios residenciais de pequeno porte**: uma investigação do bairro Meireles em Fortaleza-CE. 2018. 76 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2018. Disponível em: [https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/40812/1/2018\\_tcc\\_%20amsovasconcelos.pdf](https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/40812/1/2018_tcc_%20amsovasconcelos.pdf). Acesso em: 23 jan. 2022.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Fapesp, 2001. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/345247520/Espaco-Intra-urbano-no-Brasil-Villaca-Flavio>. Acesso em: 25 jan. 2023.

VITÓRIA. **Lei nº 6705, de 10 de julho de 2001**. Plano Diretor Urbano do município de Vitória e dá outras providências. Vitória: Prefeitura Municipal, 2001. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-vitoria-es>. Acesso em: 8 ago. 2023.

XIMENES, N. Fortaleza terá novo edifício residencial de 50 andares. **AECWEB**, [S.I.], 2022. Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/revista/noticias/fortaleza-tera-novo-edificio-residencial-de-50-andares/24117>. Acesso em: 25 jan. 2023.

XIMENES, V. Quanto custa o metro quadrado nos 10 bairros mais caros de Fortaleza. **Jornal Diário do Nordeste**, Fortaleza, 2022. Disponível em: <https://diarionordeste.verdesmares.com.br/opiniaocolumnistas/victor-ximenes/quanto-custa-o-metro-quadrado-nos-10-bairros-mais-caros-de-fortaleza-1.3243191>. Acesso em: 4 ago. 2022.