

DA CIDADE AO EDIFÍCIO: A INCORPORAÇÃO DE ESPAÇOS LIVRES DE ACESSO AO PÚBLICO À EDIFÍCIOS PRIVADOS¹

Raiza Monteiro Poggiali
Universidade Federal de Juiz de Fora
raizamonteiro@yahoo.com.br

RESUMO: O trabalho tem por objetivo demonstrar como a criação de espaços de livre acesso por parte da iniciativa privada tem sido uma tendência do mercado imobiliário em várias cidades no período atual, a partir do meio da década de 1990. A discussão se estabelece com a identificação de diversos sujeitos atuantes na produção do espaço urbano: o Estado, o capital imobiliário e a sociedade como um todo e como isso resulta na criação de áreas de livre acesso entre a calçada e o edifício. Para tanto, exemplifica-se a criação desses espaços no contexto internacional, nacional e da cidade de Juiz de Fora. A metodologia utilizada na pesquisa consistiu em pesquisa bibliográfica e documental. O estudo do tema justifica-se pois traz ao centro das discussões um fenômeno contemporâneo, sendo de grande importância o debate científico, além da contribuição do estudo para a sociedade.

Palavras-chave: Edifício, Cidade, Mercado Imobiliário.

GT – 1: “Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos”

¹ Artigo desenvolvido vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora. Sob orientação da Prof^ª. Dr^ª. Clarice Cassab Torres e vinculação ao NUGEA (Núcleo de Pesquisa Geografia Espaço e Ação). Apoio FAPEMIG.

1 INTRODUÇÃO

A conformação do tecido urbano se modifica de acordo com os recortes temporais e o modo de produção vigente. Para entender esses processos é necessário compreender o espaço urbano como produto da ação de diferentes sujeitos. Considerando as cidades produto do modo de produção capitalista, tem-se o capital como um dos agentes predominantes, com destaque para o capital imobiliário, que através do processo de mercantilização do solo urbano, visa auferir o maior lucro possível da parcela do solo urbano. Também destaca-se a ação do Estado, como agente regulador que prepara o cenário para atuação dos demais sujeitos e a sociedade que participa ativamente e passivamente nesse processo.

Na busca por maior lucratividade, a própria arquitetura e urbanismo se modificam. Isso pode ser percebido com o aumento do adensamento e da verticalização em áreas mais valorizadas e junto a isso à escassez de áreas verdes e espaços públicos. Frente a esses desafios algumas cidades têm suas legislações modificadas com o estímulo ao desadensamento no térreo- liberação de parte da área térrea- que oferece como contra partida a possibilidade de uma maior verticalização. Paralelamente, o capital imobiliário tem utilizado da mesma estratégia para o marketing e para agregar valor aos empreendimentos, criando novos produtos imobiliários vendidos com atrativos como a presença de áreas verdes e espaços livres de convívio e lazer.

Trata-se de um processo identificado em cidades de grande porte do mundo e do Brasil e recentemente tem se refletido em algumas cidades médias como Juiz de Fora, cada qual com particularidades próprias. A materialização dessas iniciativas no tecido urbano é a criação de pequenas praças, contíguas aos empreendimentos, que por vezes é de livre acesso à população. Esses espaços, ainda que de iniciativa privada, não oferecem obstáculos a usuários que não usufruem diretamente do empreendimento, sendo livre o acesso. O objetivo geral dessa pesquisa é demonstrar a criação de espaços de livre acesso por parte de iniciativas privadas no espaço urbano como um fenômeno contemporâneo, evidenciando se tratar de um processo geral encontrado em várias cidades. Para tanto, o trabalho parte do geral, da cidade e seus sujeitos produtores, exemplificando os contextos internacionais, nacionais e de Juiz de fora, indo até a escala do edifício, encontrando unidade sob a ótica da produção do espaço.

A proposta metodológica é consiste na pesquisa com base bibliográfica e documental e também em estudos de campo realizados na cidade de Juiz de Fora. O tema justifica-se por se

tratar de um fenômeno contemporâneo nas principais cidades capitalistas do mundo e também no Brasil, se caracterizando como um processo geral em grandes cidades e em alguns casos se reverberando em cidades médias, seu estudo que pode levar a um enriquecimento científico a respeito do tema e uma reflexão a respeito das mudanças na produção do espaço, além de identificar demandas e potencialidades desses espaços para benefício da própria sociedade.

2 O URBANO ACELERADO

Para o entendimento do objeto em si faz-se necessária à análise de sua inserção em uma escala maior, a da cidade, para que compreenda-se as formas, o edifício, não como um elemento aleatório, mas participante de um processo, o da produção do espaço urbano. O espaço, condição da reprodução da vida social (LEFEBVRE, 2000), durante cada período ou recorte temporal, é produzido de maneira distinta e de forma indissociável de seu modo de produção vigente. Ao longo da história do modo de produção capitalista ele vem sendo modificado através do processo de mercantilização do solo e moldado e articulado pela ação de diferentes sujeitos que atuam segundo as lógicas de acumulação e reprodução do capital.

Com os processos de industrialização e globalização, as trocas foram aceleradas e um novo espaço é produzido, denominado por Milton Santos (1996) como meio técnico-científico-informacional. Esse espaço marcado pela incorporação de novos conteúdos tecnológicos e informacionais se modifica de modo acelerado, sendo as cidades sua expressão material. São aceleradas as trocas e os fluxos, com a união de técnica, ciência e informação, e o capital se afirma em uma escala global, e a produção do espaço urbano também se dá de forma acelerada. Essas transformações se materializam no solo urbano através de sujeitos concretos dotados de interesses e estratégias (CORRÊA, 2011). E no sistema capitalista, em que a sociedade é marcada pela hegemonia de classes, essas interferências não se dão de modo igualitário.

O espaço é inserido nos circuitos da mercadoria, do dinheiro, como parte da estratégia de conservação do poder da classe dominante. É o que Lefebvre (1999) destaca como “positividades do urbano”, em muitos casos os habitantes são expulsos da cidade e de áreas mais valorizadas, para ceder lugar às classes mais abastadas com a privatização do espaço e a presença de condomínios fechados, shoppings centers, entre outros, como também destaca Botelho (2007).

Como parte fundamental desse consumo do espaço urbano, está o mercado imobiliário, potencializando a transformação do espaço urbano em uma postura agressiva (BOTELHO, 2007). Melazzo (2010) afirma que no processo de valorização do solo urbano o capital incorporador o transforma buscando internalizar na forma de lucros o excedente que seria apropriado de outra maneira pelo proprietário fundiário. Segundo Botelho (2007), o setor imobiliário e de construção aufer lucros superiores à média da produção industrial, se tratando de uma fonte de mais-valia considerável. Nesse contexto, a produção imobiliária se torna relevante tanto em relação aos contextos econômicos, quanto aos impactos urbanos, não sendo apenas um reflexo, mas um ativo importante de transformação do tecido urbano (FIX, 2011).

Para Rolnik (2015), atualmente configura-se uma nova geografia da produção imobiliária no Brasil, ancorada em um circuito de produção e consumo da moradia que se edifica desde a última década, articulando agentes produtores, Estado e capital financeiro. Esse último tem grande importância na expansão do mercado imobiliário, uma vez que a aliança entre capital financeiro e imobiliário determina a lógica de expansão da cidade, revelando como a reprodução do capital conecta-se à realidade urbana material (MELAZZO, 2010; SHIMBO, 2012).

Entretanto, a possibilidade de expansão e atuação do setor imobiliário está vinculada a ação de outro importante sujeito da produção do espaço urbano, o Estado. Essas ações ocorrem por meio de políticas públicas, através de instrumentos legislativos reguladores do uso, ocupação e parcelamento do solo ou a partir de alocações de recursos no solo urbano, concessão de infraestruturas, vias de acesso, entre outros. Tal atuação é de extrema importância para a expansão do capital imobiliário no solo urbano, uma vez que ao regulamentar e oferecer infraestruturas, direciona investimentos e interfere ativamente no valor do solo urbano (BOTELHO, 2007; CORRÊA, 1995). Haal (2001) afirma que a cidade é produzida, porém ela é também regulada, com o Estado “preparando o jogo para a ação de outros agentes sociais” (SILVEIRA, 2016). A atuação do mesmo é fundamental na ordenação do espaço, pois ele o negocia, criando possibilidades de rearranjo espacial, como verificado em flexibilizações legislativas a empreendimentos e em operações urbanas (BOTELHO, 2007).

Segundo Carlos (2007), o Estado tem a função de criar mecanismos para não colocar em risco a propriedade privada, driblando obstáculos a sua instalação. Essa aliança entre capital

imobiliário e Estado acaba por excluir parte fundamental do espaço, a população de baixa renda, os trabalhadores, chamados por Milton Santos de homens lentos (SANTOS, 1994).

Entretanto, o espaço é o reflexo de cada sociedade (CARLOS, 2007) e ao mesmo tempo é a condição para a reprodução da vida humana. É nesse espaço onde são construídas memórias e identidades. Lefebvre (2000) aponta que a produção do espaço engloba a produção da própria vida e a importância dos valores de uso criados por uma sociedade. No entanto, no processo de reprodução do capital a participação da sociedade é minguada, com a sobreposição do valor de troca. Essa parcela da sociedade, o homem comum, o pobre, participa solidária, mas também contraditoriamente a esses processos (SILVEIRA, 2016).

Sendo a ocupação do solo urbano uma das estratégias do capital, a cidade se adensa e se verticaliza. Quando se fala de adensamento do espaço urbano, refere-se à intensa ocupação do solo. E se observado o processo de urbanização das cidades brasileiras, é notória a distribuição desigual de usos e densidades. Nota-se algumas regiões privilegiadas com grande concentração de usos e atividades, acompanhadas por intenso adensamento em contraposição a áreas menos adensadas. Isso se dá pelas próprias diretrizes estabelecidas pelos municípios com a determinação de áreas que receberão maior ou menor distribuição de recursos, infraestruturas e transportes. No entanto, apesar das duas dinâmicas serem reguladas por lei, se materializam no espaço urbano capitalista por meio de agentes concretos como empreendedores imobiliários, grandes empresas, entre outros. Segundo Carlos (2001, p.4): “O espaço, nesta condição, se reproduz enquanto mercadoria sob a forma de áreas incorporáveis para a construção de prédios [...] a partir das necessidades de crescimento do mercado imobiliário”.

Já a verticalização pode ser entendida também como processo de uso intensivo do solo urbano, mas que é dado através do aproveitamento do espaço vertical, o que Somekh (1987) denomina como a “multiplicação efetiva do solo urbano”. Segundo França e Almeida (2015), “Ela é o estado avançado da apropriação do solo urbano, com mudanças sociais, econômicas e um marco na paisagem urbana. Em metrópoles e em áreas valorizadas de cidades médias nota-se um esgotamento do espaço horizontal, onde o capital começa a ser aplicado verticalmente. Sobre isso, Santos e Videira (2010, p.4-5) pontuam: “O crescimento vertical para muitos, pode ser visto como uma solução para a falta de território urbano que, não mais tendo por onde se expandir

horizontalmente acaba indo para o alto. Isso não acontece em todas as cidades, pois muitas vezes os limites planos não chegam a ser utilizados totalmente.

Dessa maneira, muitas vezes o processo de verticalização está intimamente ligado com investidores imobiliários na busca da extração de um maior lucro. Desde o início de sua implantação os edifícios verticais eram a forma de morar da classe média. Em São Paulo, por exemplo, era a elite mais abastada que ocupava os edifícios mais altos da cidade (SOMEKH, 2004). O resultado dessa verticalização é a apropriação e o consumo urbano desigual, estimulados pelo papel do consumo.

A verticalização é controlada através de leis de uso e ocupação do solo e pelos planos diretores, que apresentam normas gerais para o desenvolvimento das cidades, com orientações e diretrizes para utilização do solo. Todavia, o Estado como agente regulador coloca ou retira obstáculos ao investimento do capital imobiliário com a concessão de infraestruturas e serviços (BOTELHO, 2007).

A verticalização ocorreu primariamente nas metrópoles onde ainda hoje é o local no qual o processo ocorre de maneira mais ampla, França e Almeida (2015). Com as reestruturações interurbanas e intraurbanas ocorridas neste período, a escala de abrangência da verticalização foi redefinida, atingindo também as cidades médias. A expansão vertical urbana é reflexo da crescente importância das cidades médias na constituição urbana. Santos e Videira (2010) afirmam que “com o crescimento econômico e populacional das cidades médias, a verticalização tem ocorrido intensamente, pois a busca por ocupação do espaço urbano tem se reproduzido dessa forma”.

Para Macedo (1987), a verticalização é responsável por uma grande mudança na paisagem urbana, com alterações morfológicas e funcionais. Apesar de os estudos de verticalização serem mais voltados para a forma do edifício (SOUZA, 1994) e não para seus reflexos no tecido urbano, eles não devem ser desconsiderados. Portanto, é necessário analisar os diferentes períodos de produção vertical, de acordo com diferentes agentes, de modo a se verificar não apenas os aspectos materiais envolvidos, mas os simbólicos, culturais e sociais.

Com o exposto, verifica-se que a verticalização - a ocupação do solo urbano através do espaço vertical e o adensamento - a intensa ocupação do solo urbano seja através do espaço

horizontal ou vertical, atuam transformando o tecido urbano. Essas dinâmicas ocorrem pela ação de diferentes agentes e principalmente pela articulação dos mesmos, das quais pode se destacar como principal aquela estabelecida entre capital - principalmente a do capital imobiliário - e do Estado, com o estabelecimento de leis e diretrizes para a ocupação do solo urbano.

Dessa forma, a cidade é a manifestação dos interesses capitalistas, que produz também uma arquitetura e urbanismo moldados seguindo os padrões do sistema. Os efeitos vão além dos aspectos formais da cidade e afetam a sociedade como um todo, abrangendo diversas esferas como a social e cultural, os espaços de convívio são reduzidos e o coletivo dá cada vez mais lugar ao privado. Entretanto a partir da segunda metade da década de 1990 verifica-se outro elemento aliado a essa maior verticalização, as áreas livres contíguas aos edifícios, objeto desse estudo.

3 AS ÁREAS LIVRES DE PROPRIEDADE PRIVADA

Como verificado na primeira seção, há alguns anos e com maior magnitude no período contemporâneo, tem surgido iniciativas no intuito de amenizar a deficiência de espaços livres públicos em algumas cidades. Os espaços denominados livres por essa pesquisa tratam-se de locais onde não existem edificações, ou seja, são a contraposição do o espaço construído. Segundo Magnoli (2006, p.179), “o espaço livre é todo espaço não ocupado por um volume edificado.” Nesse sentido, eles podem ser constituídos por ruas, praças, parques, pátios, quintais, jardins, lotes vagos, áreas verdes, orlas, rios e represas, todos aqueles livres de construção. Essas áreas livres podem ser classificadas como público ou privadas.

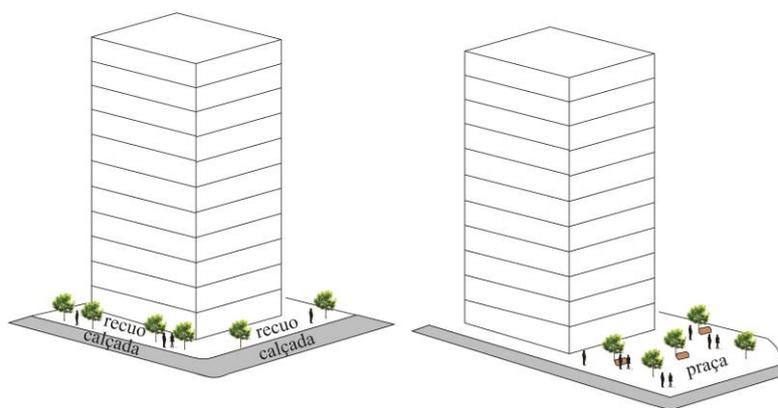
Contudo, definir a natureza desses espaços vai além da oposição binária direta público x privado. Segundo Gomes (2002), hoje há uma multiplicação de espaços que são comuns, mas que não se configuram como espaço público. Para o autor, espaço público não é aquilo que não é privado, nem apenas se define pelo acesso livre, é o local da prática da cidadania, de onde se origina um fato político que poderá dar origem a uma nova ordem social. Carlos (2013) também compartilha com a visão do autor de que espaço público não é aquele oposto ao privado, mas sim aquele que possui multiplicidade de apropriações e diversos sentidos para a sociedade em função de culturas, hábitos, costumes.

Os espaços alvo desse estudo tratam-se de áreas livres de propriedade privada, porém são de livre acesso à população, ou seja, admitem a fruição pública. Para esse tipo de espaço são utilizadas várias nomenclaturas e são definidas e caracterizadas de maneira distinta dependendo do local em que estão inseridas, não existindo um consenso a respeito de uma única nomeação.

Internacionalmente são conhecidos como *Privately Owned Public Space*, ou seja, espaços públicos de natureza privada. Nacionalmente, são tratados por diversos autores com nomes distintos, descrevendo o mesmo fenômeno. Queiroga, *et.al.* (2015) tratam como “Espaços Livres de Fruição Pública”; Oldenburg (1999) denomina como “terceiros lugares” e Vargas (2002) se refere a “espaços públicos interiores” ou ainda como “espaços semi públicos”, espaços onde a propriedade é privada, mas existe o uso coletivo. Para efeito dessa pesquisa, admite-se a noção de espaço livre como aquele que permite o acesso à população, podendo ou não ser considerado público, a depender da investigação dos usos estabelecidos em cada caso.

Essas áreas de livre acesso se materializam no solo urbano através de alargamento de calçadas, com um recuo maior entre o edifício e a rua e também através de praças de acesso coletivo, podendo se dispor de várias formas: na parte frontal de edifícios, ao redor dos mesmos, entre outras disposições. A figura 1 demonstra esquematicamente um exemplo de como poderiam se conformar essas áreas:

Figura 1 - Esquema das áreas livres incorporadas a edifícios



Fonte: autora, 2019.

Esses espaços estão situados entre o público - o passeio e a rua- e o privado - o edifício. Em maior ou menor escala, são criados pela iniciativa do capital imobiliário, podendo ou não

apresentar alianças com o Estado. O estímulo por parte do Estado à criação dessas áreas pode se estabelecer de forma direta e indireta, que em alguns casos oferece incentivos diretos à sua criação por meio de leis, com a justificativa da ausência de áreas permeáveis e como contrapartida oferece às incorporadoras a possibilidade de aumentar seu potencial construtivo através da verticalização. Compreender a criação dessas áreas é relevante pois além de constituintes das formas urbanas, os espaços livres exercem influências no próprio funcionamento das cidades, além de configurarem possíveis espaços de lazer e convívio social.

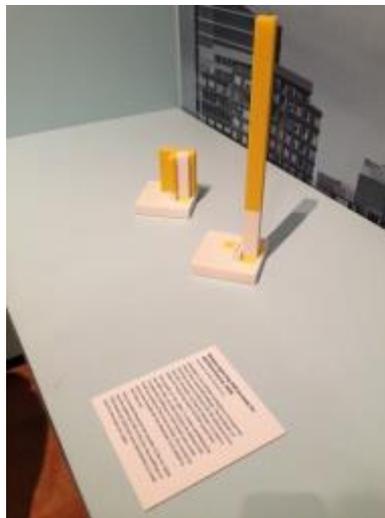
A presença de iniciativas dessa natureza se disseminou primeiramente no contexto internacional. De acordo com Bortoli (2017), a origem pode estar ligada ao desenvolvimento de espaços privados com espaço aberto ao público, a partir do século XIX se desenvolvem nas galerias comerciais, e continuaram sendo criados com grande variedade tipológica - bares e cafés, shopping centers, parques temáticos, praças corporativas, sendo alternativas aos espaços públicos. Porém, esse tipo específico de áreas livres surgiu apenas por volta da década de 1961.

Esses tipos de empreendimentos com áreas de livre acesso se deram em maior escala primeiramente na cidade de Nova Iorque, dada a oferta de bonificações e incentivos por parte Estado para sua criação e implementação. Tem-se, então, o Estado se aliando ao mercado imobiliário, oferecendo contrapartidas para sua criação. Esses espaços ganharam na cidade o nome de *Privately Owned Public Space*, POPS, a partir da revisão legislativa ocorrida em 1961. O caso norte-americano tem raízes na crise dos espaços livres desde a metade do século XX, fruto da demanda de alívio do tráfego intenso de pedestres nas calçadas de áreas centrais de cidades norte americanas. Essa mudança legislativa consistiu em incentivos à produção de espaços públicos em áreas já densamente ocupadas e tendo como contrapartida a bonificação em aumento da área construída com uma maior verticalização.

Kaydem (2000), juntamente com o Departamento de Planejamento Urbano de Nova Iorque e com a Sociedade Municipal de Arte de Nova Iorque, em “The New York City Experience” (2000), relata a respeito do histórico da criação dessas áreas, inventariando esses tipos de empreendimentos até o ano 2000 e demonstrando a proposição da revisão legislativa. Para o empreendedor eram necessárias bonificações que compensassem os maiores custos de implantações de edifícios de maior gabarito com áreas livres ao invés de edifícios menores que ocupassem todo o térreo, sem possuir espaços livres: a fim de trazer mais luz e ventilação em

ruas ladeadas por edifícios altos, assim como para criar espaço aberto mais utilizável, um dispositivo de bônus foi criado para incentivar o recuo dos edifícios a partir do alinhamento (VOORHEES, *apud* KAYDEN *et al*, 2000, p. 11). A figura 2 apresenta de maneira explicativa a comparação dos dois modelos de edificação: o da esquerda, antes da mudança legislativa - edifícios de menor gabarito com maior parte do térreo ocupada e o da direita, depois da mudança legislativa - com uma maior liberação da área térrea e o edifício mais verticalizado:

Figura 2-Maquete comparativa de volume de um “supertall”



Fonte: Cidade de Nova York, Nova York, 2017. Foto Gisela Santana. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/11.120/6441>.

O texto final da lei previa as chamadas POPS do tipo “praça” e “arcada” com incentivos que poderiam alcançar 20% do total da área construída permitida, o que os tornou “praticamente irresistíveis” (KAYDEN *et. al.*, 2000). Gradativamente, todos os casos aptos a adquirir esse benefício assim o fizeram: Tão logo as novas leis de zoneamento entraram em validade, quase todo grande novo edifício em Manhattan tirou vantagem do sistema de bônus. (Gordon Bunshaft, 1951) e Seagram Building (Mies van der Rohe, 1957) (MARCUS, 1990). O edifício Seagram Building (Figura 3), por exemplo, possui uma área livre em sua parte frontal, com um recuo de 31 metros em relação à calçada. A área é de uso coletivo, configurando uma praça para circulação e permanência de pessoas, em contraposição ao edifício de grande gabarito:

Figura 3- Edifício Seagram Building



Fonte: Archdaily, Clássicos da Arquitetura: Seagram Building / Mies van der Rohe, 2010.
Disponível em: <https://www.archdaily.com/59412/ad-classics-seagram-building-mies-van-der-rohe/53834618c07a802121000421-seagram-building-mies-van-der-rohe-photo>

Já o edifício Lever House, trata-se de outra configuração de espaços livres, com o térreo em pilotis e um pátio e terraço internos ao edifício, figura 4.

Figura 4 - Lever House Landscape



Fonte: kensmithworkshop, [s.d.]

De acordo com Kayden (2000), em 2000, existiam 503 POPS em 320 edifícios comerciais e residenciais na cidade de Nova Iorque, somando 33,3 hectares. Entretanto, a respeito da qualidade desses espaços foi verificado que muitos não contavam com níveis satisfatórios de projeto, possuindo características como: “paisagem estéril, nível de piso acima ou abaixo do passeio público, microclima inóspito (vento ou sombra), ausência de equipamento, grades pontiagudas.” (KAYDEN, 2000, p. 51). Devido a esses fatores, os instrumentos legislativos tiveram de ser aperfeiçoados e readequados. Foram estabelecidas definições quantitativas e qualitativas para calçadas, mobiliário, acessos, vegetação, segurança e identificação: “Um novo sistema chamado Midtown Zoning foi estabelecido em 1982. [...] nível de insolação, escala do espaço, acesso, iluminação, sinalização, etc.” (PROCESS ARCHITECTURE, p.78).

Outra cidade em que a legislação também oferece contrapartidas a empreendimentos que ofereçam na área central da cidade espaços abertos de qualidade é a cidade de São Francisco. De

acordo com Spur (2009), são reportados 68 empreendimentos, distribuídos em parques, praças, terraços e fragmentos de quadra. Também são encontradas outras experiências internacionais. No Japão, de acordo com Dimmer (2013), no final da década de 1960 foram criados instrumentos legislativos para áreas de grande adensamento e com carência de áreas públicas. Na cidade de Osaka, antes mesmo dos instrumentos legislativos nacionais já havia incentivo à criação dessas áreas: o alargamento de 2 metros de ruas densamente ocupadas era bonificado com uma maior verticalização (KUROSE, 2013). E em Tóquio, de acordo com Dimmer (2013), até 2011, essas áreas foram identificadas em mais edifícios, somando cerca de 1,9 milhões de metros quadrados.

Na América do Sul, de acordo com Fuhrmann (2013), a cidade de Santiago do Chile é pioneira nesse tipo iniciativa, contando com legislação específica para a criação desses espaços livres. Sua pesquisa revela a existência de 62 casos na região do bairro Providência, local onde a legislação oferece bonificação.

O contexto brasileiro apesar de não apresentar casos tão expressivos quanto o internacional, já existem vários exemplos desse tipo de iniciativa. No Brasil esses espaços recebem outra nomenclatura, são denominados espaços de fruição pública tendo origem com o estímulo a fachada ativa dos edifícios. Em cartilha do governo do distrito federal, foi exemplificado o conceito e o histórico das fachadas ativas, o encontro da fachada com a rua. O conceito de fachada ativa, segundo o documento, caracteriza-se como: à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro. (GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, 2017).

Segundo o documento, as fachadas ativas, aquelas que permitem a integração com a rua, eram comuns nos anos de 1960, com uma maior interface entre a edificação e o logradouro e prédios com o térreo comercial. Já nos anos de 1970 predominaram os planos fechados, com os ideais de maior segurança. Na década de 1980 a intensificação de muros e grades e do controle de acesso aos edifícios resultou na construção de imóveis voltados para o interior, desfavorecendo o convívio urbano, com paisagens monótonas e quebra brusca entre o público e privado.

Atualmente, entretanto, tem-se algumas iniciativas em diversas cidades brasileiras que privilegiam a fachada ativa e muitas vezes conjugada com áreas de fruição pública. A cidade de

São Paulo, pioneira nesse tipo de iniciativa, é a que apresenta maior exponencial desses espaços, pois a própria legislação estimula a sua criação. O plano municipal estratégico da cidade prevê áreas de fruição na parte térrea dos edifícios, qualificando-as como: “uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2013).

Esses espaços, segundo a prefeitura, têm que atender alguns pré-requisitos, entre eles: estar fisicamente integrado ao passeio público, ter acesso irrestrito ao público, não ser vedado com muros ou grades e nem ocupado por vagas de garagem, área de manobra, carga e descarga e embarque e desembarque. Segundo o plano, o objetivo seria alterar os padrões da produção imobiliária: orientando a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar: diversificação nas formas de implantação das edificações; maior fruição pública nos terraços dos empreendimentos; fachadas ativas no térreo dos edifícios; ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis; convivência entre os espaços públicos e privados. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2014).

Apesar de não inventariados, já existem alguns edifícios que se beneficiaram diretamente da lei, apresentando esses tipos de espaços. O complexo Brascan Century Plaza, por exemplo, oferece áreas livres, espaços coletivos à população, conforme pode ser observado na figura 5:

Figura 5-Edifício Brascan Century Plaza



Fonte: Vitruvius, 2004.

Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/2397>

Curitiba também é outra cidade que apresenta estímulos à criação dessas áreas, oferecendo benefícios à criação de fachadas ativas. O empreendimento que destinar o térreo ao uso não residencial, com variedade de funções e qualificados como espaços públicos, recebe bonificações, com o acréscimo do potencial construtivo. Além das bonificações oferecidas às

fachadas ativas, no plano diretor de 2015 a cidade apresenta benefícios diretos à criação das chamadas áreas de fruição pública. A lei propõe que lotes privados convertam parte de suas áreas particulares ao uso público com o objetivo de “promover a qualificação urbana e ambiental por meio da criação de áreas de sociabilidade, redução de deslocamentos, diversificação de usos e formas de implantação de edificações”. (PREFEITURA DE CURITIBA, 2015). O artigo 76 determina o limite de conversão do lote para essas áreas e especifica critérios de metragem quadrada, integração com a via e infraestruturas necessárias para o funcionamento do mesmo, sendo a manutenção dos espaços e equipamentos por conta do proprietário do empreendimento:

I - a área destinada à fruição pública deverá ter, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados) e estar localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem qualquer obstrução de acesso e não ocupada por construções e/ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer aberta, mobiliada e equipada com infraestrutura compatível para uso de pedestres tais como bancos, mesas, paraciclos, paisagismo, etc.;

III - a conservação e manutenção da parte cedida será de responsabilidade do proprietário;

IV - o limite disposto no "caput" deste artigo será limitado à 20% (vinte por cento) do lote.

A cidade de Belo Horizonte. Apesar de não haver benefícios específicos à criação dessas áreas, a prefeitura lançou um instrumento de planejamento urbano denominado Operações Urbanas Simplificadas (OUS) em 2016. Segundo a prefeitura, se caracteriza por “um instrumento de planejamento urbano que, através da cooperação entre o setor público e a iniciativa privada, objetiva alcançar benefícios para a coletividade por meio de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental” (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2018).

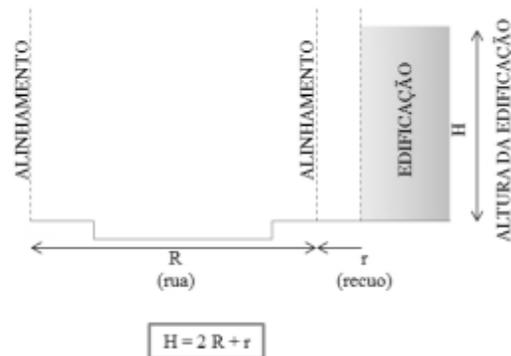
As OUS visariam orientar o crescimento por meio de ocupação sustentável, otimizar a infraestrutura instalada, qualificar espaços públicos, requalificar centralidades existentes, aumentar coeficiente de aproveitamento nos lotes dos centros urbanos - estimular a verticalização, incentivar o uso misto e a criação de fachada ativa com áreas de fruição pública e afastamento frontal integrado à calçada, com largura mínima do passeio, inclusive com avanço sobre o afastamento frontal e calçadas funcionais, convidativas e arborizadas.

O processo ocorre quando a prefeitura autoriza a aplicação de parâmetros diferentes em determinado empreendimento em troca de alguma benfeitoria à coletividade. Para a aprovação do projeto e enquadramento nas OUS, um dos itens para a obtenção desses benefícios são aspectos do desenho urbano, dentre eles a disponibilização de áreas de fruição pública, com a adoção da fachada ativa, como prevê o decreto que estabelece o procedimento para a instituição de Operações Urbanas Simplificadas no Município (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2018). Na cidade existem várias propostas em vigor e a serem aprovadas tentando usufruir desse benefício, buscando aproveitar as contrapartidas do estado para a implantação de novos edifícios.

Apesar de os casos mais expressivos da presença das áreas de livre serem encontrados em capitais e regiões metropolitanas esses espaços tem se reverberado também em algumas cidades médias, como na cidade de Juiz de Fora. A respeito da cidade de Juiz de Fora, o processo de urbanização gerou diferentes formas de uso e ocupação do solo, intensificado na área central da cidade, com a grande verticalização e a concentração de atividades comerciais. A cidade não apresenta legislação específica referente à criação de espaços de livre acesso em território privado. As contrapartidas se dão de modo indireto, a legislação prevê que quanto maior o afastamento, ou seja, o espaço livre no térreo, maior pode ser a verticalização do empreendimento.

A altura máxima da edificação segue uma fórmula que considera a largura da via e o recuo da edificação da mesma para se estabelecer uma altura máxima: “A altura máxima permitida para a edificação será obtida calculando-se o dobro da soma da largura da via pública, considerada perpendicularmente, a partir do alinhamento, com a dimensão de afastamento frontal” (JUIZ DE FORA, 1986), conforme o esquema da figura 6:

Figura 6-Esquema de funcionamento da legislação de Juiz de Fora na determinação da altura do edifício.



Fonte: autora, 2018.

Dessa forma, ao criar áreas livres de construção no térreo, os edifícios podem ser mais altos, aumentando a área construída através do espaço vertical. Apesar de a lei de uso e ocupação não oferecer benefícios diretos à criação dessas áreas, novos empreendimentos na cidade de Juiz de Fora têm apresentado edifícios que contêm essas áreas entre o privado e o público. Para fins desse estudo, destacam-se três empreendimentos localizados em bairros distintos, porém ambos em áreas valorizadas da cidade.

O primeiro empreendimento é o residencial Capitão Faustino, localizado no bairro São Pedro, em uma de suas principais vias, a Presidente Costa e Silva. Com localização privilegiada devido à proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora, o empreendimento, ainda em construção, vem sendo vendido como um “novo conceito de morar e investir”. O destaque do edifício é o recuo de 20 metros no térreo do residencial, na parte frontal do edifício com integração com a rua, que segundo anúncio de venda “transforma o espaço em uma verdadeira praça para os moradores, figura 7:

Figura 7-Fachada Capitão Faustino com térreo livre



Fonte: Capitão Faustino, [s.d.]. Disponível em: <http://capitaofaustino.com.br/>

Outro edifício que possui espaços livres em seu térreo é o Independência Trade Offices e Hotel. É localizado na Avenida Presidente Itamar Franco, uma das principais da cidade e está ao lado do Independência Shopping. Trata-se de uma outra configuração de espaço livre, também no térreo, sendo que a diferença está no acesso. O empreendimento é composto de dois edifícios, tendo apenas uma passagem para esse espaço livre no meio dos prédios, funcionando mais com a função de hall de chegada. A área não é totalmente voltada para a rua, o que acaba por inibir o uso de pessoas que não são usuárias do edifício, muitas vezes até por desconhecimento de sua existência, figura 8:

Figura 8- Fachada Independência Trade Hotel e Offices



Fonte: José Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda. Disponível em: <http://joserocha.com.br/lancamentos/001/?andamento=2>

O terceiro empreendimento é o Le Quartier Granbery, trata-se do caso mais expressivo da criação dessas áreas na cidade de Juiz de Fora. Localizado no bairro Granbery, com um dos maiores valores do metro quadrado da cidade, foi inaugurado em 2017. O edifício apresenta alto gabarito e uma parte de seu espaço livre no térreo, configurando uma praça de livre acesso em sua parte frontal, figura 9.

Figura 9- Edifício Le Quartier Granbery



Fonte: autora, 2018.

Como exemplificado através dos casos mencionados, a criação desse tipo de espaço também é verificada na cidade de Juiz de Fora. Apesar de não usufruir de benefícios diretos por parte do estado, o mercado imobiliário incorporou essa tendência, vendendo esses “novos” produtos imobiliários. Um fato em comum entre os empreendimentos é que ambos estão localizados em áreas valorizadas da cidade onde o valor do metro quadrado é alto e que a presença desses espaços é utilizada como próprio marketing pelo mercado imobiliário.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o exposto, verifica-se que os espaços livres incorporados a edifícios tem se feito presente em várias cidades a partir da segunda metade da década de 1990, de forma mais exponencial no cenário internacional, porém, se reverberando também nas cidades brasileiras, principalmente em capitais e regiões metropolitanas, mas também encontrando casos em cidades médias como Juiz de Fora.

Essas iniciativas envolvem o capital imobiliário, responsável efetivo pela presença das mesmas, o Estado, que em alguns casos oferece contrapartidas diretas à criação dessas áreas, mas também a sociedade como um todo. Identificar essas áreas bem como qualificá-las pode constatar demandas e potencialidades desses locais para a própria população, entretanto, faz-se necessário o estudo dos impactos gerados pelas contrapartidas oferecidas para que essas áreas sejam criadas, que por vezes é a maior verticalização.

Outros fatores também estão imbricados com a criação dessas áreas, quais sejam: a região em que se encontram (todos os exemplos trazidos à luz desse trabalho se situam em áreas valorizadas das cidades), bem como quais os usos efetivos desses locais pela população (se esse uso se dá de forma igualitária e irrestrita).



5 REFERÊNCIAS

- BELO HORIZONTE Prefeitura da cidade de. **OU simplificadas**. Belo Horizonte, 2018.
- BORTOLI, F. O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea. **Thésis**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 4, 2017.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2007.
- CARLOS, A. F. Espaço público e “nova urbanidade” no contexto do direito à cidade. **Confins [Online]**, DOI: 10.4000/confins.8391, 2013.
- CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.
- CARLOS, A. F. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. **Scripta Nova - Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**, Universidad de Barcelona, nº 88, 2001.
- CORREIA, R. L. **O espaço Urbano**. 3ª ed. São Paulo: Ed. Ática, 1995.
- CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A. ; SOUZA, M. L. SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: contexto, 2011.
- CURITIBA, Prefeitura da cidade de. LEI Nº 14.771, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2015. **Dispõe sobre a revisão do plano diretor de curitiba de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do estatuto da cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município**. Curitiba, 2015.
- DIMMER, C. **Changing Understanding of New York City’s Privately Owned Public Spaces**. Sustainable Urban Regeneration, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces - The International Experience , 2013a.
- DIMMER, C. **Standardised Diversity: Privately Produced Public Space in Japan**. Sustainable Urban Regeneration, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces - The International Experience, p. 36–41, 2013b.
- DISTRITIO FEDERAL, Governo do; Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação — SEGETH Subsecretaria de Gestão Urbana — SUGEST Coordenação de Gestão Urbana — COGEST Diretoria de Normas Urbanas e Informação — DINOR . **Fachada ativa**. Brasília: 2017.
- FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese de Doutorado.- Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.
- FUHRMANN, E. S. **Possibilities of Planning Publicly Usable Space through Incentive Zoning - The Example of Santiago de Chile**. Sustainable Urban Regeneration, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, 2013.
- HALL, T. **Urban Geography**. 2nd edition. London and New York: Routledge, 2001.
- JUIZ DE FORA, Prefeitura da cidade de. Lei Municipal nº 6908, de 31 de maio de 1986. **Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Juiz de Fora**. Juiz de Fora, 1986.
- JUIZ DE FORA, Prefeitura da cidade de. **Relatório Final do Plano Estratégico da Cidade de Juiz de Fora**, Juiz de Fora, 2000.
- KAYDEN, J. S. **Boston POPS** - The city should compile a directory of public spaces. Architecture Boston, 2018.
- KAYDEN, J. S. **Occupy Wall Street and Privately Owned Spaces**. Disponível em: Acesso em: 15 nov. 2015.
- KAYDEN, J. S. **The new york city department of city planning; the municipal art society of newyork**. Privately Owned Public Space: The New York City Experience. New York: Wiley, 2000.



- LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. 4 éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.
- LÉFÈBVRE, H. *Une pensée devenue monde. Fault-il abandonner Marx?* Paris: Fayard, 1980.
- MACEDO, S. S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada- os espaços livres como elementos do espaço urbano**. Tese (Doutorado em arquitetura)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.
- MAGNOLI, M.M. Espaço livre – objeto de trabalho. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, n. 21, 2006.
- MARCUS, C. C.; FRANCIS, C. **People places: Design guidelines for urban open space**. Nova York: Van Nostrand Reinhold, 1990.
- MELAZZO, E. S. **Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho**. Relatório para o Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro, 2010.
- OLDENBURG, R. **The great good place: Cafes, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community**. 2 ed. Cambridge: Da Capo Press, 1999.
- PROCESS ARCHITECTURE. Pocket Parks. **Process Architecture Publishing**, Tóquio n. 78, 1988.
- QUEIROGA, E. F.; MEYER, J. F. P.; MACEDO, S. S. Espaços livres de fruição pública: novos instrumentos municipais. In: XVI ENANPUR - Espaço, planejamento & insurgências. **Anais...** Belo Horizonte: ANPUR, 2015.
- ROLNIK, R. **A guerra dos lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças: Boitempo, 2015.
- SANTOS, M. **Técnica, espaço e tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SÃO PAULO, Prefeitura da cidade de. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Aprova a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico do município de são paulo e revoga a lei nº 13.430/2002**. São Paulo, 2014.
- SÃO PAULO, Prefeitura da cidade de; Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **Fruição Pública**. São Paulo, 2013.
- SHIMBO, L.Z. **Habitação social, habitação de mercado: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.
- SILVEIRA, M. L. Globalização, Trabalho, Cidades Médias. **Geo UERJ**, n. 11, 2016.
- SPUR - SAN FRANCISCO PLANNING + URBAN RESEARCH ASSOCIATION. Secrets of San Francisco. Where to find our city's POPOS — privately owned public open spaces. **The Urbanist**. São Francisco, 2009.
- SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ED. ATUAL. São Paulo: Mackenzie e romano guerra editora, 2014.
- SOUZA, M. A. A. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: EDUSP, 1994.
- SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GAsPERR, 2001.