

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

MARIA APARECIDA BATISTA DALCUMUNE

**ASPECTOS DA OCUPAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO DO  
BAIRRO DE JARDIM CAMBURI – VITÓRIA – ES**

**VITÓRIA  
2006**

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

MARIA APARECIDA BATISTA DALCUMUNE

**ASPECTOS DA OCUPAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO DO  
BAIRRO DE JARDIM CAMBURI – VITÓRIA – ES**

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia, como requisito obrigatório para obtenção do título de Bacharel em Geografia, Orientada pelo Professor Doutor Alexandre Rosa dos Santos.

VITÓRIA  
2006

MARIA APARECIDA BATISTA DALCUMUNE

**ASPECTOS DA OCUPAÇÃO URBANA E VERTICALIZAÇÃO DO  
BAIRRO DE JARDIM CAMBURI – VITÓRIA – ES**

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito obrigatório, para a obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovada em, ..... de ..... de 2006

COMISSÃO EXAMINADORA

.....  
Prof. Dr. Alexandre Rosa dos Santos  
Universidade Federal do Espírito Santo  
Orientador

.....  
Prof. Me. André Luiz Nasentes Coelho  
Universidade Federal do Espírito Santo

.....  
Prof. Me. Maria Célia Barros da Silveira  
Universidade Federal do Espírito Santo

## **AGRADECIMENTOS**

A minha família pelo apoio e motivação, ao professor Alexandre Rosa dos Santos na orientação, aos colegas de curso, professores e a Deus, por nos iluminar.

*“Na primeira noite  
Eles se aproximam  
Colhem uma flor em nosso jardim  
E não dizemos nada*

**Na segunda noite**

*Já não se escondem,  
Pisam as flores,  
Matam nosso cão,  
E não dizemos nada  
Até que um dia  
O mais frágil deles  
Entra sozinho em nossa casa  
Rouba-nos a lua,  
E conhecendo nosso medo,  
Arranca-nos a voz da garganta  
E porque não dissemos nada  
Já não podemos dizer nada.”*

**Wladimir Wladimirovich**

## **RESUMO**

O presente trabalho está relacionado com o entendimento de aspectos da dinâmica social, econômica e ambiental da ocupação territorial da área de estudo, o bairro de Jardim Camburi, Vitória – ES. Por meio da caracterização da evolução de sua ocupação territorial pela observação e verificação do atual modelo de ocupação do espaço do local, a verticalização. Usando as plantas e mapas temáticos em conjunto às informações inicialmente disponíveis, foram selecionadas cinco áreas para amostragem e verificação da dinâmica da verticalização na ocupação espacial de Jardim Camburi no período de 2000 a 2006. Pela observação, cadastro e registro fotográfico, dentro das cinco áreas de amostragem, das edificações que atualmente ocupam os espaços que anteriormente (2000) estavam vazios ou já ocupados por outras construções, foi gerada a atualização da Planta de Gabarito do bairro Jardim Camburi, nas áreas de amostragem, com a indicação da ocupação de áreas vazias ou da substituição de edificações de pequeno porte (1 a 3 pavimentos) por novas edificações, geralmente edifícios com oito ou mais pavimentos. Analisando as características da ocupação territorial do bairro é proposto um breve diagnóstico das atuais condições de vida da comunidade e sua interação com a infra-estrutura disponível como sistemas de transporte, saúde, educação e serviços, verificando que o acelerado processo de verticalização, alavancado principalmente pela expansão e especulação imobiliária, impacta nos atuais e futuros equipamentos urbanos e comunitários do bairro.

Palavras-chave: Jardim Camburi – Verticalização – Ocupação urbana.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Área de estudo: bairro Jardim Camburi, Vitória – ES.....	24
Figura 2. Imagem de satélite de Jardim Camburi.....	25
Figura 3. Planta de gabarito com área de amostragem da pesquisa. ....	29
Figura 4. Primeiro conjunto habitacional do bairro com cem casas construídas. ....	32
Figura 5. Vista aérea de Jardim Camburi na década de oitenta. ....	32
Figura 6. Residencial Verdes Mares, edificação característica da ocupação do bairro entre as décadas de oitenta e noventa. ....	33
Figura 7. Tipologia das unidades em construção de Jardim Camburi em 2006.....	34
Figura 8. Comercialização das unidades em construção de Jardim Camburi.....	35
Figura 9. Infra-estrutura e serviços disponíveis na Avenida Italina Pereira Motta com via pavimentada, agência bancária e comércio de bairro.....	35
Figura 10. Característica atual da ocupação de Jardim Camburi, coexistindo no mesmo espaço casas, edificações com 4 pavimentos, terrenos vazios e edifícios com 8 ou mais pavimentos .....	36
Figura 11. Terrenos desocupados no loteamento Santa Terezinha em 2005. ....	37
Figura 12. Rápida ocupação do loteamento Santa Terezinha .....	37
Figura 13. Atualização da planta de gabarito com novas ocupações até 2006 nas áreas de amostragem da pesquisa. ....	38

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>2. REVISÃO DE LITERATURA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Espaço urbano.....	11
2.2. Planejamento e geografia.....	13
2.3. Movimentos sociais urbanos.....	14
2.4. O bairro como um elemento de análise.....	16
2.5. Qualidade de vida.....	17
2.6. Plano diretor urbano.....	18
2.7. Verticalização.....	20
2.8. Reprodução territorial.....	21
2.8.1. Os proprietários dos meios de produção.....	21
2.8.2. Os proprietários fundiários.....	22
2.8.3. Os promotores imobiliários.....	22
2.8.4. O Estado.....	22
<b>3. ÁREA DE ESTUDO.....</b>	<b>24</b>
<b>4. MATERIAL E MÉTODOS.....</b>	<b>26</b>
4.1. Problemática.....	26
4.2. Objetivo.....	27
4.3. Hipótese.....	27
4.4. Materiais.....	27
4.5. Metodologia.....	28
<b>5. DINÂMICA SÓCIO-ECONÔMICA DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL NO BAIRRO DE JARDIM CAMBURI.....</b>	<b>31</b>
5.1. Evolução da ocupação territorial de Jardim Camburi.....	31
5.2. Características do atual processo de ocupação urbana em Jardim Camburi .....	33
5.3. Perfil populacional de Jardim Camburi.....	42

# 1. INTRODUÇÃO

A região da Grande Vitória sofreu nas últimas quatro décadas um grande e contínuo processo de urbanização que resultou numa elevada densidade demográfica, concentração de áreas construídas, impermeabilização do solo, áreas industriais, além de problemas de saneamento básico, bem como, ineficiência dos equipamentos de saúde, educação e transporte.

O problema da urbanização acelerada e sem planejamento vem modificando a cidade nas últimas décadas, de maneira visível e preocupante. São modificações que trazem problemas relacionados ao trânsito, à violência, à especulação imobiliária e ao aumento da população, com seus reflexos negativos. A densidade do desenvolvimento urbano é um assunto controverso e muitas vezes confuso. Decisões tomadas nesta área podem ter um impacto significativo na saúde, no meio ambiente, na produtividade das cidades e no processo de desenvolvimento humano como um todo.

Em função destes fatores que se torna fundamental a análise dos processos de produção e reprodução do espaço que se realiza de modo ininterrupto, apresentando em cada momento da história, características específicas de um processo que envolve vários níveis; o político que produz o espaço de dominação (posto que o poder se realiza no espaço); o econômico que produz o espaço como condição e meio da realização da acumulação e finalmente o social, isto é, a realização da vida cotidiana enquanto prática sócio-espacial. (CARLOS, Ana Fani, 2002).

Desta forma o entendimento da comunidade como ocorre o processo de ocupação espacial de sua região, cidade ou bairro e sua responsabilidade e participação na definição da evolução deste processo, avaliando os impactos oriundos que interferem em sua condição de vida é fundamental para o equilíbrio ambiental da região.

## 2. REVISÃO DE LITERATURA

### 2.1. Espaço urbano

Inicialmente, achamos necessário entender que o espaço, trabalhado na ciência geográfica, é produzido socialmente, e que essa produção ocorre paralela à produção dos bens materiais essenciais à sobrevivência do homem.

Quanto à importância do conceito de espaço, alguns autores fundamentam suas teorias baseados em uma mesma linha de pensamento, outros dão a este conceito uma definição um tanto simplista, relatando que o espaço não passava de uma localização física, uma peça de bem imóvel e ao mesmo tempo o local existencial é uma expressão mental resumida a um “[...] local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação” (GOTTDIENER, 1993, p.126).

O espaço é visto por Trindade Júnior (1997, p.5-6) como produto social resultante “do trabalho dos homens no seio das relações que eles estabelecem entre si e com a natureza”, ou seja, o produto das relações fundamentadas na divisão social do trabalho que ocorrem num determinado momento entre os homens e a natureza.

Antes mesmo destes autores, o próprio Lefebvre (1976) ocupava-se do debate sobre espaço, colocando-o como de fundamental importância para a sociedade. Afirmava, ainda, que o espaço não poderia ser comparado como um produto qualquer, como um objeto, como uma mercadoria etc., mas sim, como algo mais importante do que qualquer outro instrumento existente na sociedade, uma vez que ele reflete as características da mesma. Deste modo, “o espaço é o *locus* da reprodução das relações sociais de produção” (LEFEBVRE, 1976, p.30), ou seja, é no espaço que ocorrem os processos de produção, reprodução e transformação dos modos de produção da sociedade.

Assim sendo, o espaço não é estático, mas dinâmico e sua dinâmica é inerente à dinâmica da sociedade, pois cada sociedade produz seu próprio espaço de acordo com sua realidade. Santos (1978, p.149) já revelava que a dinâmica do espaço lhe assegura, antes de mais nada: “[...] a tendência a reproduzir a estrutura global que lhe deu origem, ao mesmo tempo em que se impõe a essa reprodução social como uma mediação indispensável que às vezes altera o objetivo inicial ou lhe imprime uma orientação particular”.

Ainda assim, não nos damos por satisfeitos em trabalhar somente com espaço, buscamos o conceito de espaço urbano como produto social para subsidiar nossos debates na pesquisa. Inicialmente, nos deteremos à afirmação de Costa (2000, p.41), o qual diz que: “O espaço urbano como produto social, por efeito, apresenta as mesmas características já analisadas sobre a noção de espaço, ou seja, ele constitui um reflexo e um condicionante da sociedade e se apresenta também fragmentado e articulado”.

Diante dessa visão, percebemos o processo de evolução do espaço urbano, uma vez que as cidades convivem com um constante processo de mutação, tendo em vista, naturalmente, o seu desenvolvimento espacial. Devemos pensar estes espaços como produtores e produtos do movimento criado pelo desenvolvimento das relações capitalistas de produção. Nesse sentido, os intensos processos de urbanização são montados em reflexos de acumulação e concentração do capital.

O aumento das atividades no espaço urbano é próprio do modo de produção capitalista, pois é aí onde se concentram, em maior proporção, a força de trabalho e os meios de produção. Esse crescente aumento gera a aglomeração urbana, para cuja expansão é necessária a aquisição de mais espaços. Como é produzido pelo trabalho, o espaço urbano não é estático nem acabado, e sim, reproduzido sem interrupção, encontra-se em permanente processo de transformação, acompanhando e condicionando a evolução da sociedade.

Dessa forma, a cidade deve ser vista como um espaço em constante transformação, principalmente pelo ritmo acelerado do crescimento nas últimas décadas, sobretudo nos países subdesenvolvidos.

## **2.2. Planejamento e geografia**

A moderna idéia de planejamento se inicia nos primórdios do Século XIX, segundo Friedman (apud FAISSOL, 1988), quando Henri Saint-Simon, inspirado por jovens engenheiros da nova Escola Politécnica de Paris, imaginava uma sociedade nova e humana, livre dos problemas do feudalismo agrário contemporâneo.

Relata Faissol (1988), que Augusto Comte, levou a idéia adiante, porém ligando o planejamento à inevitabilidade do progresso e dos estágios da História. Era a Ordem e Progresso, uma ordem moral que deveria guiar o ser humano e a sociedade. No entanto, segundo este autor, a idéia de planejamento cruzava fronteiras ideológicas, tanto no sentido de sistemas de governo (democráticos ou autoritários), como no sentido de sistemas econômicos (capitalistas ou socialistas), embora objetivos e premissas fossem naturalmente diferentes. Provavelmente nunca se procurou fazer um planejamento sem que ele procurasse os interesses nacionais – às vezes explicitamente do povo, às vezes da Nação. A questão crucial sempre foi como interpretar esses interesses e em que medida os mesmos (Povo e Nação) são realmente interpretados.

Para Faissol (1988), esta origem do Planejamento não guardava nenhuma ligação com a Geografia, pois tinha fundamentos de Engenharia social e em termos conceituais era até mais sociológica do que econômica. A partir de uma concepção estritamente social do planejamento, em um país de dimensões continentais e com as disparidades de desenvolvimento em nível regional como as que se observam no Brasil – ainda que se queira vê-las, apenas em sua dimensão vertical/social - Geografia e Planejamento são atividades científicas que se complementam e se processam muito paralelamente, pois que um dos objetivos do planejamento acabaria por ser, naturalmente, a redução dos desníveis regionais, talvez colocados

ao nível de bem-estar das comunidades. O planejamento tinha apenas o sentido utilitário de facilitar a sobrevivência do mais apto.

A natureza do trabalho do Geógrafo é destacada como sendo necessariamente voltada para questões de relevância social, à equidade regional/territorial e à eficiência social, portanto, a um planejamento direcionado para o que Friedman (apud FAISSOL, 1988), denominou de “espaço de vida” e não para o espaço econômico, que privilegia funções do tipo otimização do lucro ou da eficiência econômica, em geral.

A necessidade aponta Faissol (1988), de uma aliança com a cidade, no planejamento regional é destacada, pois só ela tem poder político e por que se torna necessário falar do significado do planejamento como um processo de ordenação e priorização de etapas, não significando uma imposição de cima para baixo de formas de comportamento e de normatização do processo econômico e social, e sim pela vontade política própria de uma região que pressiona a sociedade e transforma os seus pleitos em decisão política. Desta forma, destaca a importância da noção lugar/território, com um sentido de uma área ocupada com uma população, dotada de um sentido de identidade, portanto, com uma conotação político/democrática clara, de vez que esta população gera anseios e aspirações de qualidade de vida que são importantes elementos no planejamento, ressaltando outro fato muito importante, que é a mobilização da sociedade civil. E que esta faça emergir forte a idéia de uma identidade territorial, unificadora, politicamente importante, capaz de poder implantar um processo reivindicatório que estabeleça as bases de planejamento. Para que se compreenda a importância da mobilização da sociedade civil, torna-se necessário discorrer sobre os movimentos sociais urbanos.

### **2.3. Movimentos sociais urbanos**

Para Ribeiro (1985), como movimento social, estas ações levam a população, usuária ou consumidora, a um enfrentamento com os agentes atuantes sobre o território, e em especial com o Estado (principal gestor do consumo coletivo) e são

decorrentes das contradições do desenvolvimento capitalista da cidade que continuamente criam novas necessidades.

Ainda segundo Borja (1975), a progressiva concentração do capital e a subordinação mais imediata da administração aos objetivos, dão lugar a uma política urbana (planejamento, legislação urbanística, atuações diretas da administração, concessões, tolerância, etc.), com a rapidez e a complexidade do crescimento urbano, obrigando, cada dia mais, a administração a intervir para assegurar o funcionamento do sistema urbano e esta intervenção (obras públicas, zonificação, planos parciais, etc.) devendo servir aos objetivos de maximizar os benefícios do capital. A política urbana é cada dia mais agressiva em relação às necessidades da população.

Desta forma, como aponta Ribeiro (1985), o desenvolvimento urbano traz em seu bojo contradições relacionadas ao uso da cidade que fazem enfrentar-se entre si, os grupos sociais.

A relação antagônica situa-se entre as necessidades de acumulação crescente, à medida que se concentra o capital e aumenta a composição orgânica, e o preenchimento das necessidades de consumo da população igualmente crescentes, porém que se satisfazem cada vez mais precariamente, devido ao uso do solo e à orientação das inversões para finalidades mais rentáveis. A manifestação de antagonismo entre tais necessidades explicitar-se-á na relação equipamento-população (grupo social) com o poder da sociedade. Surgida a partir de ações coletivas da população, destinadas a evitar a degradação das suas condições de vida, essa manifestação pode resultar numa alteração da relação equipamento-população e da sua relação com o poder através do atendimento e gestão das demandas pelos agentes sociais responsáveis pela oferta de serviços e equipamentos urbanos. Essa alteração da relação equipamento-população dependerá do impacto e da potencialidade política do movimento reivindicatório urbano ao incidir na estrutura urbana.

Analisando os movimentos sociais urbanos à luz da problemática urbana, Castells (1974), considera que a crise urbana evidenciada nas associações de moradores diz respeito à moradia, ao projeto de renovação urbana, às formas de vida e à representação popular, tendo como base da contradição social, diversos interesses de agentes urbanos, interesses esses financeiros (através dos agentes imobiliários) e políticos (projetos do governo) e do outro lado interesses coletivos pela qualidade de vida. O autor considera ainda que estes movimentos de cidadãos são um conjunto de uma resistência e luta para que a vida cotidiana e o desenvolvimento urbano orientem-se conforme os desejos e os interesses dos habitantes da cidade. O movimento de cidadãos para Castells (1979), força e exige uma alternativa democrática na política urbana municipal e regional e um novo tipo de planejamento urbano, por meio de suas associações. Se esta política é assimilada conforme a ação das forças políticas populares será devido à capacidade de organização e intervenção das massas populares no seio do movimento dos cidadãos.

#### **2.4. O bairro como um elemento de análise**

Dentro da opção teórico-metodológica que elegemos para desenvolver o presente estudo, tentaremos enveredar sobre a discussão de bairro, unidade do espaço urbano cada vez mais presente no estudo da geografia.

O bairro corresponde a uma certa parcela da cidade que, por força de relações sociais, constitui para o indivíduo um espaço sentido e vivido. “[...] é certo que fragmento urbano, por mais que encerre unidade de composição material e social, se não desperta o menor afeto, a menor empatia, [...]” não é um bairro, mas tão somente uma parcela de cidade singularizável por este ou aquele critério (SOUZA. Lopes, 1989, p. 149)

Corrêa (1995, p.15), nos revela que o uso do conceito de espaço está “associado indiscriminadamente a diferentes escalas, global, continental, regional, da cidade, do bairro, da casa e de um cômodo no seu interior”, ou seja, o homem constrói o seu próprio espaço, podendo ocorrer de forma restrita ou de forma ampla, dependendo do nível de escala em que esse espaço tenha sido produzido. Com base nesta

definição, nos cabe trabalhar na escala de um bairro razoavelmente pequeno, embora rico em elementos contraditórios e instigantes para a geografia, pois nele ocorrem todas as relações sociais empreendidas pelo homem.

Nosso objeto de estudo passa por algumas destas definições dadas por estes autores, pelo fato do bairro trazer esta dinamicidade consigo, além, do seu recorte espacial que é um dos principais espelhos refletores da dinâmica sócio-espacial.

## 2.5. Qualidade de vida

Para a definição deste conceito buscou-se as reflexões de vários autores dos quais destacam-se:

Ao refletir sobre as dificuldades para se fazer uma avaliação da qualidade de vida, Schwartzman (1974) aponta alguns critérios possíveis: liberdade de escolha, satisfação de necessidades psicológicas fundamentais e a extensão do conceito de participação.

A qualidade de vida tem a ver com expansão e consolidação dos direitos civis, políticos e sociais. Para ele o problema da qualidade de vida não é prioritariamente de consumo e implica em “uma noção clara e explícita de uma política de desenvolvimento social” (SCHWARTZMAN, 1974, p. 107).

Leva-se também em consideração as observações de Jannuzzi sobre o conceito de “Condições de Vida”. Segundo ele tal conceito “poderia ser operacionalmente traduzido como o nível de atendimento das necessidades materiais básicas para sobrevivência e reprodução social da comunidade”. Nesse caso as dimensões operacionais de interesse seriam as condições de saúde, habitação, trabalho e educação dos indivíduos da comunidade, dimensões para as quais existiriam estatísticas públicas disponíveis que possam ser combinadas em um sistema de indicadores sociais que represente, aproximada e operacionalmente, o conceito de condições de vida inicialmente idealizado (JANNUZZI, 2004, p. 19).

Lefebvre refletiu sobre o duplo fetichismo em relação ao urbanismo: o fetichismo da satisfação e o fetichismo do espaço. Segundo ele é preciso satisfazer os habitantes de uma cidade, portanto conhecer suas necessidades e anseios e a eles responder. Verificou, porém, que às vezes é preciso permitir que a população se adapte à realidade modificando suas necessidades (LEFEBVRE, 2002, p.146).

Tal colocação lefebvriana talvez aponte outro problema para a definição de critério de qualidade de vida: a manipulação de demandas, uma vez que a modificação de

necessidades certamente gera demandas mais “controláveis”. Pode ser também que Lefebvre se referisse aos processos de redução e síntese de demandas nos termos conceituados por Easton como homogeneização de demandas (EASTON, 1968, p.167).

No questionamento do controle de demandas, vale considerar o pensamento de Marcelo Lopes de Souza, que além de apontar a relação entre qualidade de vida e satisfação de necessidades de uma parcela cada vez maior da população, faz uma importante vinculação entre qualidade de vida, justiça social e autonomia:

“Uma vez que o caminho democraticamente mais legítimo para se alcançarem mais justiça social e melhor qualidade de vida é quando os próprios indivíduos e grupos específicos definem os conteúdos concretos e estabelecem as prioridades com relação a isso, podem-se considerar justiça social e qualidade de vida como subordinados à autonomia individual e coletiva enquanto princípio e parâmetro. Daí as duas faces da autonomia, a individual e a coletiva deverem ser entendidas como parâmetros subordinadores [...]. Mais justiça social e uma melhor qualidade de vida são, de um ponto de vista operacional, parâmetros subordinados àquele que é o parâmetro essencial do desenvolvimento sócio-espacial, que é a autonomia.” (SOUZA, 2002, p.66).

Considera-se também o trabalho de Lynch que define um equilíbrio entre cinco dimensões para se avaliar a eficiência de um assentamento urbano, a saber: vitalidade, significado, adequação, acesso e controle (LYNCH, 1994, p.221 apud SOUZA, 2002, p.71).

Identifica-se aqui uma ambigüidade em relação à qualidade de vida urbana. Como se discute, para que um espaço tenha qualidade é necessário que se tenha controle sobre ele, entretanto, a qualidade de vida depende da autonomia tanto individual quanto coletiva. Tal qualidade refere-se então a escolhas e preferências.

## **2.6. Plano diretor urbano**

Formalmente o plano diretor urbano é uma lei municipal obrigatória para os municípios com cidades de população superior a 20.000 habitantes e deve ser instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana, a qual tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da

cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (Constituição federal, artigo 182). Na política de desenvolvimento urbano o texto constitucional inclui a habitação, o saneamento básico e os transportes urbanos (art.21, XX), e a mencionada ordenação da cidade é definida pelo no artigo 30, inciso VIII como “planejamento e controle do uso, parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

O Plano Diretor de uma cidade, segundo Helou (1998, p.10):

“[...] é um conjunto de normas urbanísticas que capacita à administração municipal a desempenhar cada vez melhor o seu poder de polícia no controle do uso e ocupação do solo e a partir do qual se possa exigir dos demais níveis de poder, iguais performances no que toca as suas obrigações para com a cidade e ainda que possibilita canalizar os interesses da comunidade para a construção do projeto comum”.

Segundo Helou (1998, p.10), o plano diretor enfatiza:

“[...] como principal instrumento da política urbana municipal, só se tornará realidade viva se for absorvido e adotado pelos cidadãos que, com suas próprias forças, alcançarão os objetivos neles estabelecidos sendo necessário fazer deste plano um exercício de conscientização e cidadania e que cada cidadão – empresário ou operário, homem ou mulher, jovem ou velho – faça deste o seu Plano e também o Plano de vida para a comunidade”.

O planejamento do município e o seu desenvolvimento urbano, afirma Helou (1998, p.10):

[...] dependem de ações contínuas que vêm sendo efetivas nos últimos tempos sob a óptica da preservação ambiental e sua interdependência dinâmica com a economia, uma vez que o objetivo primordial do planejamento urbano é promover o desenvolvimento através da oferta de um habitat digno ao homem, que atenda as suas necessidades básicas de moradia, emprego, saúde, abastecimento, lazer e valores culturais, morais e espirituais ancoradas na valorização, conservação e embelezamento do patrimônio público e histórico da cidade e do ambiente em que vivemos. Sob este aspecto, é cada vez mais crescente a conscientização de que não há desenvolvimento sem proteção ambiental.

Um Plano Diretor, segundo Pimenta (1999), deveria se colocar do ponto de vista da defesa do patrimônio público e pensar a cidade como totalidade, no sentido de garantir a valorização de sua paisagem e a qualidade de vida urbana. O urbanismo de uma cidade deve ser um processo que reflita a complexidade da vida urbana em todas as suas dimensões, e não apenas um equacionamento entre índices de aproveitamento, afastamentos e gabaritos máximos, e sempre máximos possíveis, chegando até a serem ilimitados. Não devemos aceitar que o urbanismo deva ser a submissão da cultura ao mercado.

No entanto, o Plano Diretor deve ser posto em aplicação permanente pela Municipalidade, por meio de seus órgãos técnicos competentes, seja pela autorização e fiscalização de obras e atividades, seja pela aplicação de multas e penalidades, o que lhe dá direito ao poder de polícia administrativa.

## **2.7. Verticalização**

Os estudos de verticalização das cidades brasileiras apresentam características comuns no que se refere aos seus aspectos de análise. A verticalização sempre é colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, destacando-se as transformações profundas no corpo urbano baseados em progressos técnicos. Nos dicionários o conceito de verticalização aparece de forma mais simplificada, alguns autores correlacionam o conceito de verticalização com o aparecimento de altos edifícios na cidade.

A verticalização pode ser considerada como “[...] resultado da multiplicação do solo urbano [...]” (FERREIRA apud MENDES, 1992, p. 32), ou ainda como “[...] resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro [...]” (SOUZA apud MENDES, 1992 p. 32). Existem vários autores que ao pesquisarem esta temática deram sua contribuição para conceituar o processo de verticalização. Souza (s.d, p. 30) entende que a verticalização se constitui na forma privilegiada de um segmento importante da reprodução do capital no espaço, aliada a uma nova forma (modo) de morar, e se cristaliza em uma das geografias do espaço metropolitano. Mendes (1992, p.32) dá sua contribuição quando escreve que a verticalização se constitui em:

“[...] Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua reprodução e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana”.

Macedo (1987, p.9) afirma que:

“[...] Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento”.

A verticalização produz significativos impactos na estrutura social, econômica e ambiental das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais, fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano, diretamente gerido pelo poder público que assume papel relevante para a verticalização ao disciplinar o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço.

## ***2.8. Reprodução territorial***

O cotidiano e o futuro próximo do espaço urbano, de acordo com Lobato (1993), acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando aos conflitos sociais como os movimentos sociais urbanos. Então o espaço da cidade, o espaço urbano, é assim, o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam o direito à cidade e à cidadania plena e igual para todos.

Lobato (1993) apresenta os agentes sociais que fazem e refazem a cidade, e aponta que a ação deles se faz refletindo o interesse de um dos mesmos:

- a) Os proprietários dos meios de produção;
- b) Os proprietários fundiários;
- c) Os promotores imobiliários;
- d) O Estado.

### **2.8.1. Os proprietários dos meios de produção**

Para estes a terra urbana tem um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades. Desta forma, a especulação fundiária não é de interesse destes proprietários dos meios de produção e sim de interesse para os proprietários fundiários, uma vez que a retenção de terras cria uma escassez de oferta e provoca o aumento dos seus preços.

### **2.8.2. Os proprietários fundiários**

Atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e zoneamento urbano. Esta pressão não é feita uniformemente nem beneficia a todos os proprietários fundiários.

### **2.8.3. Os promotores imobiliários**

São os maiores responsáveis pela instalação de um conflito social urbano. Suas ações se fazem correlacionadas a:

- a) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- b) amenidades naturais ou socialmente produzidas;
- c) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos.

Estas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários: são as áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de maciça propaganda.

### **2.8.4. O Estado**

O Estado, entendido aqui como os poderes públicos, atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da cidade da qual é parte constituinte. Uma primeira observação refere-se ao fato do Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaços e localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. A elaboração das leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras normas de zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano.

No entanto, sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder. Mesmo considerando que a ação do Estado processa-se em três níveis, ou seja, federal, estadual e municipal é, no nível municipal que os interesses tornam-se mais evidentes. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano.

### 3. ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo compreende o bairro de Jardim Camburi no Município de Vitória, capital do Estado do Espírito Santo. Jardim Camburi está situado ao Norte da capital e possui uma área territorial aproximada de 2.608.040,00 m<sup>2</sup>, a segunda maior da cidade, conforme Figura 1. Possui atualmente uma população estimada de 60 mil habitantes (Associação Comunitária de Jardim Camburi – ACJC, 2006), pertence à unidade administrativa municipal Continental – Regional VI. A área de estudo foi definida pela disponibilidade de informações e material cartográfico, além do conhecimento e possibilidade de vivenciar diariamente as atuais transformações.

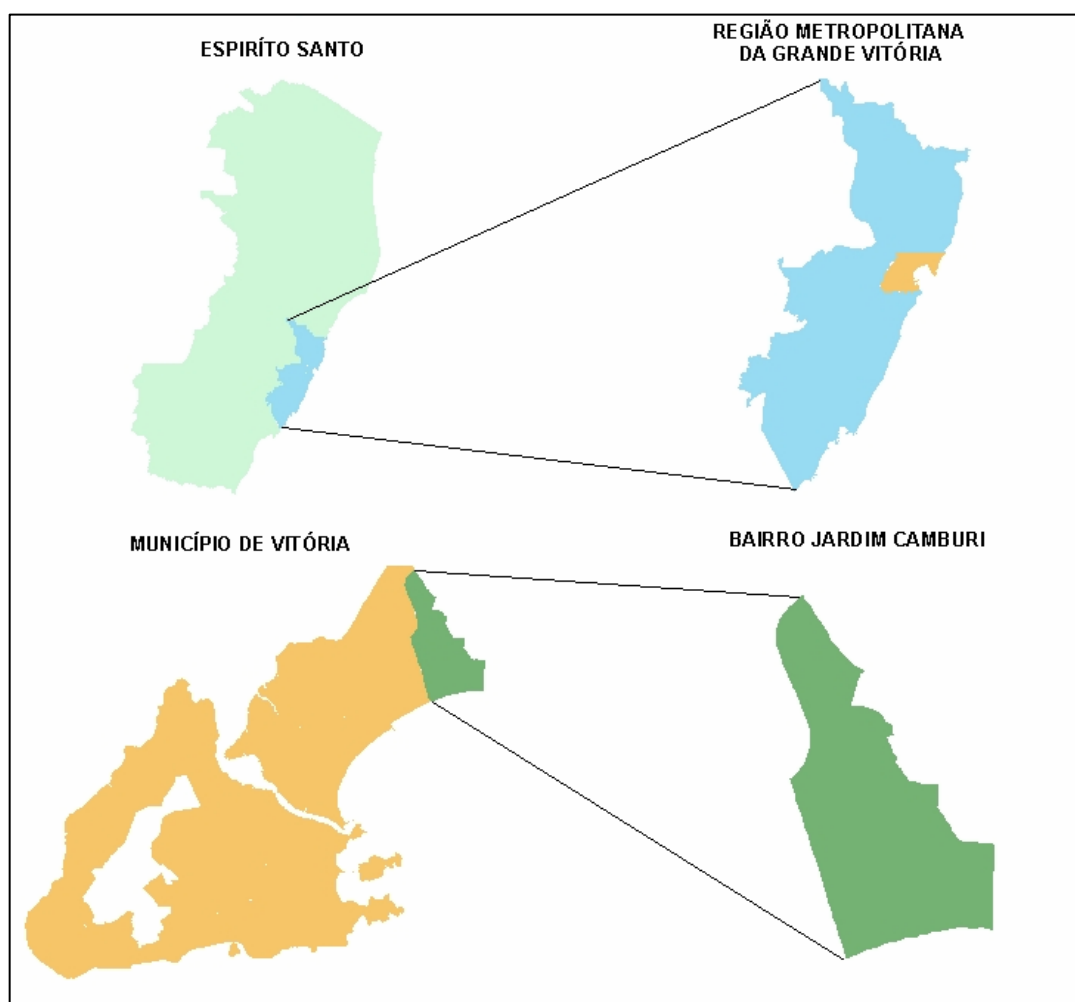


Figura 1. Área de estudo: bairro Jardim Camburi, Vitória – ES.  
Fonte: da autora.



Figura 2. Imagem de satélite de Jardim Camburi.

Fonte: site google earth, 2006 (imagem 2005).

## **4. MATERIAL E MÉTODOS**

O trabalho foi desenvolvido, seguindo as seguintes etapas:

- a) Identificação da problemática a ser abordada;
- b) Pesquisa bibliográfica;
- c) Definição do objetivo e hipótese relacionados;
- d) Coleta de dados, pesquisa de campo inicial e entrevistas;
- e) Caracterização por base cartográfica e fotográfica de condições da infraestrutura urbana existente;
- f) Pesquisa de campo final.
- g) Tratamento dos dados e informações coletadas;
- h) Análise e diagnóstico.

A pesquisa bibliográfica relacionada ao objetivo deste trabalho contemplou as informações disponíveis em livros, boletins e sites.

O trabalho foi desenvolvido partir da obtenção de material e informações em órgãos e instituições, pesquisa de campo inicial e final incluindo entrevistas a alguns moradores e comerciantes, fotografias do bairro e cadastro de construções.

A análise e o tratamento dos dados e informações coletados propõem-se um diagnóstico da atual dinâmica de ocupação espacial de Jardim Camburi avaliando seus impactos e perspectivas.

### **4.1. Problemática**

A urbanização e adensamento populacional de outros bairros de Vitória reduziram a quantidade de áreas vazias dentro da cidade para serem ocupadas, neste contexto, Jardim Camburi apresenta-se como uma das poucas áreas restantes para expansão, sofrendo uma valorização imobiliária expressiva, além de uma mudança da construção do espaço, devido uma substituição do crescimento horizontal pelo crescimento vertical das construções provocando um rápido e significativo aumento da população residente no bairro, possibilitando a geração de uma serie de impactos

como defasagem de infra-estrutura de saneamento, saturação dos serviços de educação e saúde, além de insuficiência no sistema de transporte impactando na mobilidade urbana.

#### **4.2. Objetivo**

**Compreender o processo de produção e reprodução espacial que vem acontecendo em Jardim Camburi em função do aumento do adensamento populacional provocado pela crescente verticalização, influenciada principalmente pelos agentes econômicos, políticos e sociais, será o objetivo deste trabalho.**

#### **4.3. Hipótese**

No atual ritmo de evolução urbana pela verticalização do bairro de Jardim Camburi os seus equipamentos urbanos e comunitários como infra-estrutura, saúde, educação e transporte, estariam sujeitos à degradação e saturação num breve período devido o aumento populacional, ocasionando a perda da qualidade de vida no bairro e significativos gastos do poder público para manutenção e adequação das condições de sustentabilidade da população.

#### **4.4. Materiais**

Foram utilizados mapas temáticos digitais de Vitória, como uso e ocupação do solo, evolução da ocupação urbana, gabarito, disponibilizados no relatório de revisão do PDU 2005, planta do bairro de Jardim Camburi (desmembramentos e remembramentos), na escala de 1:2000 de 1997 (ACJC), censo demográfico 2000 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), aplicativos do sistema computacional Windows e câmara fotográfica digital olympus.

#### **4.5. Metodologia**

**Inicialmente foi observada e caracterizada a dinâmica de vida e funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários da área de estudo, como estabelecimentos de ensino, serviços de assistência à saúde, comércio e transportes e sua interação com a evolução histórica da ocupação territorial do bairro.**

Usando as plantas e mapas temáticos em conjunto às informações inicialmente disponíveis e devido à extensão do bairro, foram definidas cinco áreas, conforme Figura 3, para amostragem e verificação da dinâmica na ocupação espacial de Jardim Camburi no período de 2000 - base cartográfica de gabarito de edificações mais recente e disponível da Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) a 2006.

A região das quadras em frente à Avenida Dante Michelini foi escolhida por estar situada frontalmente ao mar, geralmente a primeira região a ser ocupada na expansão de um território e frequentemente a mais valorizada (Área 1).

**A região central do bairro foi definida pela construção no local do primeiro conjunto habitacional de Jardim Camburi ao final da década de sessenta, do século XX, com cem casas, sendo importante o entendimento da atual dinâmica de ocupação neste espaço, cerca de quarenta anos após seu início (Área 2).**

A partir do Mapa de Uso e Ocupação do Solo de Vitória, emitido em 2003 pela Secretaria de Desenvolvimento da Cidade (SEDEC) com dados de 2000, observou-se que em diversas regiões de Jardim Camburi existiam terrenos vazios sujeitos à ocupação, não necessariamente concentradas em uma única área, logo, buscando contemplar a análise destes espaços foram definidas outras três regiões.

A região Sudeste do bairro por ser uma das primeiras áreas de ocupação, área pertencente ao primeiro loteamento “Vila Balneária Cambury” de 1928, e devido sua proximidade ao mar (Área 3).

A região próxima à Avenida Gelu Vervloet dos Santos, Rodovia Norte Sul, limite oeste do bairro, que segundo o Mapa de Ocupação Urbana emitido em 2003 pela SEDEC, apresentou ocupação entre as décadas de oitenta e noventa, do século passado (Área 4).

A região do loteamento Santa Terezinha, recentemente incorporada ao bairro, com grandes vazios a serem ocupados, logo, eleita como uma das regiões a ser analisada (Área 5).

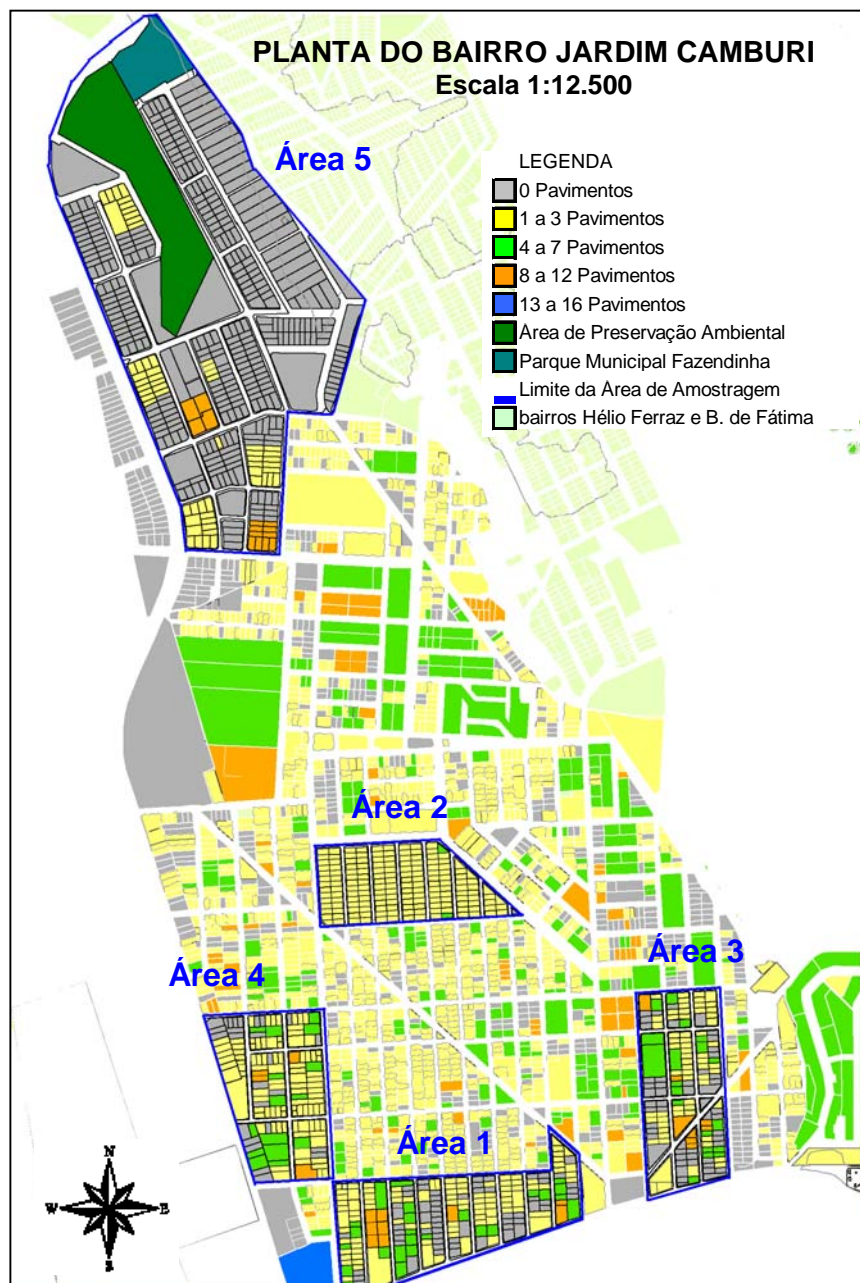


Figura 3. Planta de gabarito com área de amostragem da pesquisa.

Fonte: PMV / SEDEC 2003, adaptação da autora.

Após delimitação das áreas de amostragem foi realizada a pesquisa de campo final ao qual consistiu na observação, cadastro e registro fotográfico, dentro das cinco áreas de amostragem, das edificações que atualmente ocupam os espaços que anteriormente (2000) estavam vazios ou já ocupados por outras construções.

O produto final desta amostragem foi à atualização da Planta de Gabarito do Bairro Jardim Camburi, dentro das áreas de amostragem, com a indicação da ocupação de áreas vazias ou da substituição de edificações de pequeno porte (1 a 3 pavimentos) por novas edificações, geralmente edifícios com oito ou mais pavimentos.

A análise e diagnóstico da verticalização e seus impactos foi desenvolvida com base nas constatações de campo e pesquisa bibliográfica.

## **5. DINÂMICA SÓCIO-ECONÔMICA DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL NO BAIRRO DE JARDIM CAMBURI**

As cidades são estudadas, segundo Milton Santos (1998), como “atores públicos”, “empresas” e “pátria”, dentro daquilo que passa a ser comum nos discursos acadêmicos e dos governos locais: o “planejamento estratégico” ou “projeto da cidade”. Na competição entre governos, as cidades são levadas em conta por sua segurança, infra-estruturas urbanas e serviços, ou seja, tudo que possa transformá-la em mercadoria a ser comercializada.

A evolução da ocupação territorial de Jardim Camburi acompanha aspectos relacionados à característica de renda da população residente e ocupação espacial do município, interagindo diretamente com a disponibilidade de serviços, infraestrutura e mobiliário urbano ofertados na comunidade, seja, por necessidade da mesma ou interposição de outros interesses, especialmente imobiliários.

Segundo dados do Censo 2000 – IBGE o Município de Vitória possuía 292.304 habitantes, sendo 23.882 moradores de Jardim Camburi. Estima-se que a população atual do bairro seja superior a 60.000 habitantes, segundo informação da ACJC.

### **5.1. Evolução da ocupação territorial de Jardim Camburi**

O bairro de Jardim Camburi surgiu de um loteamento aprovado em 1928 de propriedade da Imobiliária Camburi (José Maria Vivacqua), sem as obras de infraestrutura necessárias à ocupação, a região da Vila Balneário Cambury, atual Jardim Camburi, foi inserida no contexto urbano municipal somente na segunda metade da década de sessenta do século passado a partir da instalação do parque industrial da Companhia Vale do Rio Doce e a construção do primeiro conjunto habitacional em 1968, onde foram edificadas inicialmente cem casas (Figura 4). Na década de setenta, com a construção de outras cem moradias, financiadas também pelo extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), ocupadas pela classe média baixa, predominantemente formada por operários oriundos principalmente da CVRD. O

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo proposto do presente trabalho, quanto à caracterização da dinâmica espacial atual, foi atendido e poderá contribuir para o entendimento dos agentes participantes da dinâmica de evolução espacial de Jardim Camburi, população residente e usuária, associações de moradores, políticos, operadores imobiliários, dentre outros dos aspectos da dinâmica social, econômica e ambiental da ocupação territorial pela verticalização.

A falta de planejamento já é percebida significativamente pela população do bairro devido à precariedade em alguns equipamentos comunitários como na oferta de vagas nas unidades de ensino infantil e fundamental da rede pública e na oferta de transporte coletivo, com saturação nos horários de pico.

Considerando os dados oriundos da área de amostragem desta pesquisa verificamos que dentro de 12 anos às áreas próximas ao mar provavelmente não mais apresentarão espaços vazios para novas ocupações, saturando esta região do bairro, e direcionando o processo de verticalização para região central de Jardim Camburi. Os impactos provenientes também de novos empreendimentos adjacentes ao bairro como a ampliação do aeroporto e constantes expansões do parque industrial de Tubarão são fatores significativos a serem considerados no planejamento do bairro

A participação da comunidade através principalmente do fortalecimento da associação de moradores torna-se um importante instrumento de pressão aos demais agentes (políticos e operadores imobiliários) para que ocorra de fato um planejamento adequado da ocupação do bairro não permitindo que a expansão e especulação imobiliária, atrofiem os atuais e futuros equipamentos urbanos e comunitários do bairro. O entendimento do processo de ocupação do espaço do bairro é fundamental para a atual e principalmente futura condição de vida no local.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORJA, J. **Movimientos sociales urbanos**. Buenos Aires: Siap-Planteos, 1975.

CAMPOS, C.T.J. **A construção da cidade**: formas de produção imobiliária de Vitória. Flor&cultura editores; Vitória, 2002.

CARLOS, A. F.A. **A Geografia Brasileira, Hoje; Algumas Reflexões**. IN: Revista Terra Livre (ORG). São Paulo, v.1, n. 18, p. 161 a 178, jan./jun. 2002.

CASTELLS, M. **Movimientos sociales urbanos**. Madrid: Siglo XXI, 1974.

CASTELLS, M. **La cuestión urbana**. 6.ed. Madrid: Siglo XXI, 1979.

COSTA, Ricardo Brunow. **Expansão urbana da área norte de Vitória**. Vitória: Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo/Academia Espírito-Santense de Letras/Cultural-ES, 1989.

COSTA, A. A. **A verticalização e as transformações do espaço urbano em Natal-RN**. Tese (Doutorado em Geografia) UFRJ / PPGG, Rio de Janeiro, 2000.

CORRÊA, R. L. Espaço, um conceito chave da geografia. In: CASTRO, I. E. de; et al. (Org.) **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

\_\_\_\_\_, **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

DEMO, P. **Pesquisa**: princípio científico e educativo. São Paulo: Cortez, 1996.

EASTON, David. **Uma Teoria de Análise Política**. Tradução Gilberto Velho. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1968. p. 143-183.

FAISSOL, S. Planejamento e geografia: exemplos da experiência brasileira. **Rev. Geogr.**, Rio de Janeiro, n. especial, t. 2, p. 85-98, 1988.