

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO**  
**CENTRO DE ARTES - PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO**  
**EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**RAFAEL PESTANA FABRES**

**PAISAGEM LITORÂNEA E O INCENTIVO AO PROCESSO DE  
VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPARI/ES PELO TURISMO DE SEGUNDA  
RESIDÊNCIA E PELA LEGISLAÇÃO**

**VITÓRIA, 2024**

**RAFAEL PESTANA FABRES**

**PAISAGEM LITORÂNEA E O INCENTIVO AO PROCESSO DE  
VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPARI/ES PELO TURISMO DE SEGUNDA  
RESIDÊNCIA E PELA LEGISLAÇÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, na área de concentração: Cidades e Impactos no Território.

Orientadora: Profa. Dra. Eneida Maria Souza Mendonça

**VITÓRIA, 2024**

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

---

F123p Fabres, Rafael Pestana, 1996-  
Paisagem litorânea e o incentivo ao processo de verticalização em Guarapari/ES pelo turismo de segunda residência e pela legislação / Rafael Pestana Fabres. - 2024.  
173 f.

Orientadora: Eneida Maria Souza Mendonça.  
Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -  
Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Artes.

1. Mudanças paisagísticas. 2. Política urbana. 3. Turismo. 4. Edifícios altos. I. Mendonça, Eneida Maria Souza. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Artes. III. Título.

CDU: 72

---

RAFAEL PESTANA FABRES

“PAISAGEM LITORÂNEA E O INCENTIVO AO PROCESSO DE  
VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPARI/ES PELO TURISMO DE  
SEGUNDA RESIDÊNCIA E PELA LEGISLAÇÃO”

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito  
Santo, como requisito final para a obtenção do grau de Mestre em  
Arquitetura e Urbanismo.

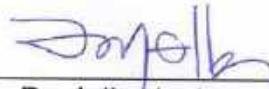
Aprovada em 22 de março de 2024.

Comissão Examinadora



---

Profa. Dra. Eneida Maria Souza Mendonça  
(orientadora – PPGAU/UFES)



---

Profa. Dra. Daniella do Amaral Mello Bonatto  
(membro interno – PPGAU/UFES)



---

Prof. Dr. Giovanilton André Carretta Ferreira  
(membro externo – UVV)

## **AGRADECIMENTOS**

À minha orientadora, Eneida Mendonça, que com toda a paciência e carinho do mundo me guiou e me orientou para a construção dessa dissertação. Por me apoiar em todos os momentos de desespero e em que me senti “perdido”, mesmo falando para eu não me sentir assim ou até mesmo não usar essa palavra. Obrigado por tudo e espero que nossos caminhos continuem se encontrando.

À minha família, meus pais e meus irmãos, que são os meus pilares de sustentação, que são a minha base e o meu impulso para que eu possa alcançar meus sonhos e objetivos na vida, sem vocês eu não seria essa pessoa que sou hoje. Aos meus amigos, principalmente a Manoela Monjardim e Ludymilla Vassoler, que sempre estavam disponíveis para me ouvir e me deram força para concluir essa jornada.

Aos professores e servidores do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Ufes por toda dedicação para fornecer um ensino público, gratuito e de qualidade. E também à FAPES e ao CNPq pelo auxílio financeiro e pela bolsa de estudos.

Tire as construções da minha praia  
Não consigo respirar  
As meninas de mini saia  
Não conseguem respirar  
Especulação imobiliária  
E o petróleo em alto mar  
Subiu o prédio eu ouço vaia

(Lucro - BaianaSystem)

## RESUMO

Esta dissertação foi desenvolvida no Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo, e abarca o campo teórico do processo de verticalização da cidade litorânea, tendo como objeto de estudo a cidade de Guarapari, no Espírito Santo. Dessa forma, o objetivo desse trabalho foi analisar a formação da paisagem de Guarapari, buscando entender o processo de verticalização que a cidade passou e ainda passa. Como estratégia metodológica desenvolveu-se uma pesquisa de caráter documental, buscando retratar o processo de formação da paisagem de Guarapari, destacando o elemento da verticalização, relacionando-o com o processo de formação da cidade e com a legislação referente ao planejamento urbano municipal. A fim de cumprir seu objetivo, a dissertação se estruturou em seis capítulos: o primeiro capítulo é referente à introdução da dissertação; o segundo é destinado às referências conceituais, apresentando relação entre paisagem e litoral, as políticas urbanas, o turismo e a verticalização; o terceiro é dedicado à apresentação do objeto empírico, o município de Guarapari, trazendo a evolução da formação da paisagem da cidade, sua relação com o turismo de segunda residência e os bairros verticalizados; o quarto capítulo define uma periodização a partir das leis referente ao planejamento urbano de Guarapari, destacando as que apresentam conteúdo referente ao potencial construtivo vertical; o quinto capítulo é uma síntese da periodização da legislação com potencial vertical trazendo uma análise evolutiva do processo de verticalização de dois bairros, Centro e Enseada Azul; e, por fim, o sexto capítulo é voltado para as considerações finais, no qual foi possível apresentar a compreensão sobre o processo de verticalização de Guarapari, a partir da demonstração de que o mesmo foi influenciado pela proximidade com o litoral e pela atividade turística.

**Palavras-chave:** Paisagem Litorânea. Turismo. Verticalização. Legislação Urbana. Guarapari/ES.

## ABSTRACT

*This dissertation was developed in the Postgraduate Program in Architecture and Urbanism at the Federal University of Espírito Santo, and covers the theoretical field of the verticalization process of the coastal city, with the city of Guarapari, in Espírito Santo, as its object of study. Therefore, the objective of this work was to analyze the formation of the landscape of Guarapari, seeking to understand the process of verticalization that the city went through and still goes through. As a methodological strategy, documentary research was developed, seeking to portray the process of formation of the landscape of Guarapari, highlighting the element of verticalization, relating it to the process of formation of the city and the legislation relating to municipal urban planning. In order to fulfill its objective, the dissertation was structured into six chapters: the first chapter refers to the introduction of the dissertation; the second is intended for conceptual references, presenting a relationship between landscape and coastline, urban policies, tourism and verticalization; the third is dedicated to the presentation of the empirical object, the municipality of Guarapari, bringing the evolution of the formation of the city's landscape, its relationship with second-home tourism and verticalized neighborhoods; the fourth chapter defines a periodization based on the laws relating to urban planning in Guarapari, highlighting those that present content relating to vertical construction potential; the fifth chapter is a synthesis of the periodization of legislation with vertical potential, bringing an evolutionary analysis of the verticalization process of two neighborhoods, Centro and Enseada Azul; and, finally, the sixth chapter focuses on final considerations, in which it was possible to present an understanding of the verticalization process of Guarapari, demonstrating that it was influenced by the proximity to the coast and tourist activity.*

**Keywords:** Coastal Landscape. Tourism. Verticalization. Urban Legislation. Guarapari/ES.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização de Guarapari/Espírito Santo.....	42
Figura 2 - Fotografia da Antiga Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (1940). .....	44
Figura 3 - Ruínas da Igreja Nossa Senhora da Conceição (1940).....	45
Figura 4 - Fotografia da extração da areia monazítica do litoral de Guarapari (começo do século XX). .....	48
Figura 5 - Fotografia da sede da Mibra, em Guarapari (década de 1940).....	49
Figura 6 - Processo de exploração da areia monazítica nas praias (década de 1940). .....	50
Figura 7 - Fotografia do Radium Hotel. ....	54
Figura 8 - Fotografia aérea do Centro de Guarapari (década de 1950).....	55
Figura 9 - Fotografia aérea do Centro de Guarapari (década de 1960).....	58
Figura 10 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (final da década de 1960). ....	59
Figura 11 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (início da década de 1970). ...	60
Figura 12 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (1986). ....	60
Figura 13 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (1993). ....	61
Figura 14 - Cidades litorâneas do Espírito Santo.....	63
Figura 15 - Gráfico da quantidade de domicílio recenseados dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	64
Figura 16 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocupado dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022. ....	65

Figura 17 - Gráfico da quantidade de domicílio de uso permanente ocupado dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	65
Figura 18 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocasional dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	66
Figura 19 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocasional dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	66
Figura 20 - Gráfico da porcentagem de domicílio vagos dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	67
Figura 21 - Gráfico da quantidade de domicílio vagos dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	68
Figura 22 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso coletivo dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	69
Figura 23 - Gráfico da quantidade de domicílio de uso coletivo dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.....	69
Figura 24 - Porcentagem dos usos dos domicílios de Guarapari.....	70
Figura 25 - Mapa censitário da quantidade de domicílios particulares permanentes do tipo apartamento. ....	71
Figura 26 - Mapa censitário da quantidade de domicílios particulares permanentes do tipo apartamento destacando os bairros: Praia do Morro, Muquiçaba, Centro e Enseada Azul.....	72
Figura 27 - Mapa do bairro Centro, Guarapari.....	73
Figura 28 - Fotografia da orla da Praia da Areia Preta, Praia das Castanheiras e Praia das Virtudes, Guarapari.....	74
Figura 29 - Mapa do bairro Praia do Morro, Guarapari.....	75

Figura 30 - Fotografia da orla da Praia do Morro, Guarapari. ....	75
Figura 31 - Mapa do bairro Muquiçaba, Guarapari. ....	76
Figura 32 - Fotografia da orla da Prainha de Muquiçaba, Guarapari. ....	77
Figura 33 - Mapa do bairro Enseada Azul, Guarapari. ....	78
Figura 34 - Fotografia da orla da Praia de Peracanga, Guarapari. ....	78
Figura 35 - Localização do Shopping Absolute, em Guarapari/ES. ....	91
Figura 36 - Imagem do empreendimento Shopping Absolute, em Guarapari/ES. ....	92
Figura 37 - Imagem do empreendimento Taj Home Resort, em Vila Velha/ES. ....	93
Figura 38 - Edifício Caparaó (entre década de 1950 e 1960). ....	94
Figura 39 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1958. ....	95
Figura 40 - Fotografia do Hotel Coronado. ....	96
Figura 41 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1958, destacando o Hotel Coronado. ....	97
Figura 42 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1964. ....	99
Figura 43 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1966. ....	100
Figura 44 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1968. ....	102
Figura 45 - Classificação da faixa litorânea feita por Roza (1976). ....	105
Figura 46 - Proposta de Ary Roza para a faixa litorânea de Guarapari/ES. ....	107
Figura 47 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1976. ....	108
Figura 48 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1987. ....	110

Figura 49 - Zoneamento da área urbana de Plano Diretor de 2007, de Guarapari/ES. .....	114
Figura 50 - Tabela de controle urbanístico para a Zona de Uso Residencial 4, do Plano Diretor de Guarapari/ES, de 2007. ....	116
Figura 51 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007. ....	118
Figura 52 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007, aproximação Centro, Praia do Morro e Muquiçaba. ....	119
Figura 53 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007, aproximação Enseada Azul. ....	119
Figura 54 - Macrozoneamento do município de Guarapari. ....	121
Figura 55 - Zoneamento da área urbana de Plano Diretor de 2016, de Guarapari/ES. .....	123
Figura 56 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016. ....	126
Figura 57 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016, aproximação Centro, Praia do Morro e Muquiçaba. ....	127
Figura 58 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016, aproximação Enseada Azul. ....	127
Figura 59 - Síntese do processo de verticalização de Guarapari. ....	129
Figura 60 - Fotografia do Centro de Guarapari (década de 1950). ....	134
Figura 61 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (1958)..	135
Figura 62 - Fotografia do Centro de Guarapari (década de 1960). ....	135
Figura 63 - Fotografia do Centro de Guarapari (1970). ....	136
Figura 64 - Fotografia do Centro de Guarapari (1978). ....	137

Figura 65 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (1983)..	137
Figura 66 - Fotografia do Centro de Guarapari (1984). .....	138
Figura 67 - Fotografia da Praia da Areia Preta, no Centro de Guarapari (década de 1990).....	139
Figura 68 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (década de 1990).....	139
Figura 69 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2007). .....	140
Figura 70 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2016). .....	141
Figura 71 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2023). .....	142
Figura 72 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 1970. ....	143
Figura 73 - Fotografia da Enseada Azul, em 1977. ....	144
Figura 74 - Fotografia da Enseada Azul, década de 1980. ....	145
Figura 75 - Edificações construídas entre 1993 e 2005, na Enseada Azul. ....	146
Figura 76 - Quantidade de pavimentos das edificações construídas entre 1993 e 2005, na Enseada Azul. ....	147
Figura 77 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 1998. ....	148
Figura 78 - Edificações construídas em 2006, na Enseada Azul. ....	149
Figura 79 - Quantidade de pavimentos das edificações construídas em 2006, na Enseada Azul. ....	150
Figura 80 - Imagem aérea da Enseada Azul, em 2007. ....	151
Figura 81 - Edificações construídas entre 2007 e 2015, na Enseada Azul. ....	152

Figura 82 - Sobreposição entre a Lei Municipal Complementar nº 7/2007 e as edificações construídas entre 2007 e 2015, na Enseada Azul.....	153
Figura 83 - Fotografia da Praia de Peracanga, Enseada Azul (2016). .....	154
Figura 84 - Fotografia da Praia de Bacutia, Enseada Azul (2016). .....	154
Figura 85 - Edificações construídas entre 2016 e 2023, na Enseada Azul. ....	155
Figura 86 - Sobreposição entre a Lei Municipal Complementar nº 90/2016 e as edificações construídas entre 2016 e 2023, na Enseada Azul.....	156
Figura 87 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 2023.....	157

**LISTA DE QUADROS**

Tabela 1 - Levantamento das leis utilizadas. ....	88
Tabela 2 - Cálculo do número máximo de pavimentos das zonas sem limite de altura da Lei Municipal Complementar nº 7/2007.....	117
Tabela 3 - Cálculo do número médio de pavimentos das zonas sem limite de altura da Lei Municipal Complementar nº 90/2016.....	124

## LISTA DE SIGLAS

BNH - Banco Nacional de Habitação;

CNDU - Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano;

CNPU - Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana;

Comaer - Comando da Aeronáutica;

ES - Espírito Santo;

FNRU - Fórum Nacional de Reforma Urbana;

IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil;

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

Mibra - Monazita Ilmenita do Brasil;

PAI - Plano de Ação Imediata;

RMGV - Região Metropolitana da Grande Vitória;

SEMAP - Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos;

Serfhau - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

SHRU - Seminário de Habitação e Reforma Urbana;

ZC - Zonas Centrais;

ZEE - Zonas Especiais de Equipamentos;

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social;

ZEIT - Zonas de Especiais de Interesse Turístico;

ZOC - Zonas de Ocupação Controlada;

ZOT - Zonas de Ocupação Turística;

ZUD - Zonas de Usos Diversos;

ZUIL - Zonas de Uso Industrial e Logístico;

ZUR - Zonas de Uso Residencial;

ZUT - Zonas de Uso Turístico.

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO 2 - REFERÊNCIAS CONCEITUAIS: PAISAGEM LITORÂNEA DIANTE DAS POLÍTICAS URBANAS, DO TURISMO E DA VERTICALIZAÇÃO.....</b>	<b>24</b>
2.1 PAISAGEM E O LITORAL .....	25
2.2 PAISAGEM E AS POLÍTICAS URBANAS.....	30
2.3 PAISAGEM E O TURISMO.....	34
2.4 PAISAGEM E A VERTICALIZAÇÃO .....	37
<b>CAPÍTULO 03 - PAISAGEM, TURISMO E VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPARI .</b>	<b>43</b>
3.1 GUARAPARI E A FORMAÇÃO DA PAISAGEM LITORÂNEA .....	43
3.1.1 Formação do núcleo primordial.....	43
3.1.2 Exploração da areia monazítica.....	47
3.1.3 Formação da “Cidade Saúde”.....	51
3.1.4 O turismo e a verticalização.....	56
3.2 GUARAPARI E O TURISMO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA.....	62
3.3 GUARAPARI E A VERTICALIZAÇÃO.....	70
<b>CAPÍTULO 04 - VERTICALIZAÇÃO DE GUARAPARI: POSSIBILIDADES A PARTIR DA LEGISLAÇÃO .....</b>	<b>80</b>
4.1 EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS NO BRASIL.....	80
4.2 PERIODIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO A PARTIR DA LEGISLAÇÃO .....	88
4.2.1 Período 1: O Centro (1958 - 1968).....	93
4.2.2 Período 2: o Centro e seu entorno (1968 - 1993) .....	101
4.2.3 Período 3: o Centro e a fragmentação ao norte e ao sul do litoral (1993 - 2016) .....	111
4.2.4 Período 4: O litoral e a margem rural (após 2016).....	120
4.3 SÍNTESE DA EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO A PARTIR DA LEGISLAÇÃO .....	128
<b>CAPÍTULO 5 – DESTAQUES NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE GUARAPARI: OS CASOS CENTRO E ENSEADA AZUL.....</b>	<b>134</b>
5.1 O CASO CENTRO.....	134
5.2 O CASO ENSEADA AZUL .....	143
<b>CAPÍTULO 06 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>158</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>162</b>

## **CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO**

A paisagem de uma cidade pode ser entendida como a interação entre o espaço urbano e o espaço natural, resultando em um espaço híbrido, que é formado de acordo com as necessidades e interesses de uma sociedade (BESSE, 2014). Essa sociedade apresenta diversos agentes urbanos, que reagem no espaço, formando-o ou transformando-o de acordo com seus interesses, podendo convergir ou divergir entre si (CORRÊA, 1989).

Com o intuito de produzir um espaço democrático e que atenda às necessidades da sociedade como um todo, são desenvolvidas políticas urbanas para regulamentar e controlar a formação da cidade (BRASIL, 2001). Ou seja, a nível municipal, são desenvolvidas leis urbanas de acordo com as características locais e os problemas urbanos que a cidade apresenta, influenciando diretamente na formação da paisagem. Essa legislação urbana é desenvolvida e fiscalizada pelo Estado; mas, na prática, suas ações acabam sofrendo influência de outros agentes urbanos. Alguns destes buscam moldar a paisagem de acordo com seus interesses econômicos (RIBEIRO, 2015), como é o caso do setor imobiliário. Esse processo vem atingindo de modo especial as paisagens das cidades litorâneas brasileiras. Grande parte dessas paisagens podem ser impactadas pelo turismo, e também pelo processo de verticalização, com a multiplicação de imóveis a serem comercializados, utilizando-se, como fator de venda, a vista para o mar e a proximidade com as praias.

De acordo com Cruz (2003), o turismo, dentre as inúmeras definições, se destaca por ser uma prática social, que promove o deslocamento de pessoas para determinados espaços urbanos e naturais, que apresentam características exclusivas, atrativas para serem conhecidas e visitadas. Contudo, em alguns casos, para tornar o espaço um local turístico, algumas modificações são passíveis de acontecer, como a estruturação do espaço natural para valorização e a produção de usos no espaço urbano para atender às necessidades do turismo. Dentre as estruturações e as produções geradas, pode-se destacar a de hospedagem, que estimula a construção de hotéis, e também de loteamentos e condomínios destinados para alugueis e apropriação residencial. Logo, como consequência, a paisagem pode sofrer um processo de verticalização das construções, como vem ocorrendo em cidades litorâneas, que, de acordo com Souza

(1994) e Somekh (2014), é definido como a multiplicação efetiva do solo urbano para maior adensamento do espaço.

Nesse contexto, o objeto de estudo desta dissertação é o município de Guarapari, localizado no litoral sul do estado do Espírito Santo e parte da região metropolitana da Grande Vitória. Sua população estimada, em 2022, é de 124.656 (cento e vinte e quatro mil e seiscentos e cinquenta e seis) habitantes (IBGE, 2022). Caracterizada pelo turismo nacional e internacional, sua principal característica é o extenso litoral, com aproximadamente 50 (cinquenta) praias, com a presença de paisagens exuberantes e únicas. A cidade, de acordo com Rocha (2019), assumiu uma característica de segunda residência, na qual, grande parte dos empreendimentos são destinados para lazer em finais de semana, feriados e férias, de pessoas que não residem na cidade. Conforme Vargas et al. (2007), como resultado dessa demanda, se desenvolveu um processo de verticalização de construções na paisagem do município, que acabou acontecendo por conta das políticas de controle urbanístico permissivas, fazendo com que a paisagem fosse marcada por edificações altas.

Nesse cenário, essa dissertação busca desenvolver um debate sobre a formação da paisagem de Guarapari, dando destaque ao processo de verticalização que a cidade passou e ainda passa. Para isso, foram analisadas a história do município, sua relação com o turismo de segunda residência e como se desenvolveu a verticalização em seu território. Essa pesquisa tem relevância acadêmica e para as políticas urbanas do município, pois transpassa por toda a legislação urbanística, dando destaque às normas que apresentam potencial construtivo vertical, sobrepostas à evolução da paisagem litorânea de Guarapari, por meio de fotografias históricas, retratando o surgimento e a evolução das edificações verticais.

Deste modo, o objetivo geral deste trabalho foi entender o processo de verticalização na paisagem de Guarapari, tanto na perspectiva das políticas urbanas, quanto na transformação da paisagem ao longo do tempo.

Os objetivos específicos foram:

- I. desenvolver um repertório teórico sobre a produção da paisagem litorânea relacionando-o com a influência das políticas urbanas e do turismo para o processo de verticalização;
- II. analisar o processo de formação da paisagem de Guarapari, destacando os fatores históricos e geográficos;
- III. analisar a situação atual do turismo de segunda residência em Guarapari;
- IV. identificar os bairros que passaram e ainda passam pelo processo de verticalização em Guarapari;
- V. desenvolver periodização da legislação urbanística, destacando o potencial construtivo vertical previsto;
- VI. analisar o processo de verticalização no território de Guarapari em dois bairros verticalizados, Centro e Enseada Azul, expressando a origem e a tendência recente.

Para que os objetivos apresentados fossem alcançados, estabeleceu-se uma metodologia de estudo com caráter documental. No segundo capítulo, para base teórica do trabalho, foi desenvolvida uma abordagem conceitual do processo de formação da paisagem litorânea com a ação do turismo e das políticas urbanas que, como consequência, proporcionou a verticalização do espaço. A finalidade dessa pesquisa teórica é entender o processo de formação da paisagem litorânea de Guarapari influenciada pelas políticas urbanas e pelo turismo. Assim sendo, utilizaram-se autores como Besse (2014) e Font (1992) para conceituar e definir paisagem, Courbin (1989) e Melo (1999) para o entendimento dos usos do litoral ao longo do tempo, Correa (1989) e Villaça (2001) para compreender a influência das políticas urbanas na formação da paisagem, Cruz (2003) e Paiva (2016) para definir a ação do turismo na paisagem, e Souza (1994) e Somekh (2014) para abarcar o processo de verticalização no território.

O terceiro capítulo tem o intuito de relacionar os temas discutidos no capítulo anterior com a cidade de Guarapari, e foi dividido em três partes: paisagem, turismo e verticalização. Assim, foi realizada uma descrição do processo de formação da paisagem de Guarapari, desde a formação do núcleo primordial até 2023, apresentando os acontecimentos históricos e geográficos da urbanização da cidade e identificando os motivos que levaram o processo de verticalização. Essa etapa foi desenvolvida a partir

da busca e seleção de relatos históricos e trabalhos acadêmicos, que tratassem da história de Guarapari.

Quanto ao turismo, foi elaborada uma análise dos usos residenciais, classificados em uso permanente ocupado, uso permanente ocasional, uso permanente vago e uso coletivo, para identificação do turismo de segunda residência, relacionado principalmente ao, uso permanente ocasional, por meio de dados disponibilizados pelo censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, nos municípios litorâneos do Espírito Santo (Anchieta, Aracruz, Conceição da Barra, Fundão, Guarapari, Itapemirim, Linhares, Marataízes, Piúma, Presidente Kennedy, São Mateus, Serra, Vila Velha e Vitória). Optou-se pela realização desse estudo considerando os municípios litorâneos capixabas para possibilitar um comparativo mais próximo com Guarapari. Com isso, foram produzidos gráficos, para demonstrar o total de domicílios existentes e o total de domicílios em cada uso específico. No texto, foram então destacados os percentuais e as quantidade de domicílios presentes em Guarapari, em relação aos dados dos outros municípios litorâneos do estado.

Para tratar da verticalização, foi desenvolvida a identificação dos bairros que apresentam verticalização de construções no município. Inicialmente, foram utilizados dados do censo de 2010 do IBGE, analisando o quantitativo referente aos domicílios particulares permanentes do tipo apartamento de cada região censitária, observando-se a inexistência desses dados sobre o censo de 2022 até a data do desenvolvimento dessa dissertação. A partir daí, foi produzido um mapa para identificar as regiões com maior concentração de apartamentos. A escolha de trabalhar com domicílios particulares permanentes se deu por ser uma variável que contabiliza os domicílios que foram construídos com a finalidade de servir exclusivamente como habitação, somando os que estão ocupados (primeira residência), os de usos ocasionais (segunda residência) e os que estão vagos. A utilização da tipologia de apartamento se deu por ser um tipo que apresenta maior probabilidade de se relacionar à edificação com porte vertical. Ou seja, esse estudo teve o intuito de mostrar um indicativo de quais seriam os bairros que, provavelmente, apresentariam verticalização em seu território. Contudo, esses dados apresentam significativa defasagem, por terem sido coletados há 13 (treze) anos. Logo, para complementar e trazer um diagnóstico mais atualizado, foram realizados registros fotográficos dos espaços no município, que apresentam expressiva

verticalização em sua paisagem, colhidos em visita de campo. Como resultado, foi elaborada uma síntese de cada bairro identificado como verticalizado, com mapa de localização e fotografias, demonstrando a presença de edificações verticais em suas paisagens.

O quarto capítulo tem o intuito de fazer uma análise evolutiva da legislação urbanística aplicada em Guarapari, destacando as normas que definiram o limite de potencial vertical na cidade, contextualizando esse conteúdo, diante dos acontecimentos voltados à política urbana no Brasil. Para tanto, foi apresentada, inicialmente, uma síntese da evolução do planejamento urbano brasileiro, destacando os períodos históricos e suas consequências sobre o território. Para desenvolver essa etapa, foram feitas buscas por trabalhos acadêmicos acerca do planejamento urbano brasileiro ao longo do tempo.

Em seguida, foi apresentada uma análise da evolução da legislação urbanística de Guarapari, destacando as normas relacionadas ao potencial vertical. Para o seu desenvolvimento, foi realizada uma pesquisa no banco de dados da Câmara Legislativa de Guarapari e da SEMAP - Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos, em busca das normas municipais referentes ao planejamento urbano. Para as que definiam os índices urbanísticos, foi desenvolvido um mapa do potencial construtivo vertical, destacando as zonas e seu limite de gabarito máximo permitido, utilizando um sistema de cores em gradiente, no qual as cores claras representam os limites com pavimentos baixos e cores escuras, os limites com pavimentos altos. O detalhamento metodológico sobre a produção dos mapas será apresentado no próprio capítulo. Por fim, nesse capítulo, foi desenvolvida uma síntese da periodização, destacando os marcos na evolução do potencial construtivo vertical na legislação, apresentando uma análise crítica da intenção de verticalização em cada período e estabelecendo relações entre esta e os bairros que passaram por este processo.

O quinto capítulo teve a intenção de desenvolver uma análise da transformação da paisagem ao longo do tempo, destacando a evolução da verticalização no território do Centro e da Enseada Azul, como bairros que demonstraram relevância ao longo do desenvolvimento da dissertação. O primeiro bairro, por ser a região primordial da cidade e por ser o primeiro território a receber o processo de verticalização, sendo este, contínuo e presente nos dias atuais. E o segundo bairro, por ser mais recente na

ocupação e pela intensa verticalização, cujo processo baseou-se na tendência do turismo de segunda residência. Para tanto, foi realizada uma busca no Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Guarapari para coletar dados referentes ao nome da edificação, localização, número, ano do protocolo do habite-se, ou ano de cadastro da edificação, e quantidade de pavimentos.

O intuito inicial era adotar como referência a data de aprovação dos projetos, pois seria a data que se relacionaria diretamente com a legislação vigente em cada época analisada. No entanto, o órgão responsável por esse dado, a Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos (SEMAP), não tem os registros dos projetos aprovados e os dossiês destes documentos são arquivados no Arquivo Central de Guarapari, onde foram depositados, sem organização e catalogação, estando em mau estado de conservação, sem condições de consulta ou destruídos. Com isso, optou-se em considerar o ano de protocolo do habite-se e de cadastro da edificação, dados acessíveis na Prefeitura de Guarapari, por ser o registro que mais se aproxima da data de aprovação do projeto.

Com o decorrer do levantamento das datas de habite-se, notou-se que esses cadastros começaram a ser feitos na década de 1980. Em função disso, optou-se por utilizar os dados de habite-se somente para o bairro de verticalização mais recente, Enseada Azul, já que o processo de construção de edifícios no local, começou na década de 1990. Para o bairro mais antigo, o Centro, com verticalização iniciada na década de 1950, optou-se por utilizar como fonte, registros fotográficos, especialmente fotografias panorâmicas e imagens aéreas antigas e recentes, que permitissem identificar a transformação da paisagem relacionada à evolução da verticalização no local. Deste modo, ao relacionar a verticalização da paisagem à legislação urbanística, foi possível alcançar interpretações importantes, mesmo ressaltando-se a limitação referente à indisponibilidade da data de aprovação de projeto, o que daria maior precisão aos resultados.

Por fim, no sexto capítulo, foram expostas as conclusões obtidas relacionando os conceitos apresentados referentes a paisagem, turismo e verticalização, com o processo de formação de Guarapari, destacando o papel da legislação para a produção da paisagem verticalizada do município.

## **CAPÍTULO 2 - REFERÊNCIAS CONCEITUAIS: PAISAGEM LITORÂNEA DIANTE DAS POLÍTICAS URBANAS, DO TURISMO E DA VERTICALIZAÇÃO**

Paisagem apresenta diversos conceitos, que variam de acordo com os campos de estudos, desde geografia, arquitetura, fotografia e outros. “[...] Essa situação teórica deve-se, em parte, à otimização profissional e acadêmica das diferentes ‘disciplinas’ que fazem dela seu campo de estudos e de intervenções [...]” (BESSE, 2014, p. 11). De acordo com Besse (2014), a paisagem pode ser definida pela organização do território por meio de intervenções da sociedade, transformando totalmente ou em partes o espaço natural. A paisagem começa a partir do espaço natural; é nele que acontecem as intervenções humanas provenientes de suas necessidades e interesses de ocupação, tornando esse espaço habitável. Nessa perspectiva, a paisagem pode ser definida como um espaço híbrido:

[...] Encontramos nela, é verdade, topografia, geologia, formações vegetais e grupamentos de animais, condições climáticas, hidrográficas, pedológicas etc. Entretanto, encontramos também prédios, reunidos de forma mais ou menos densa e servindo a usos muito diversos (habitação, culto, comércio), vias de comunicação, estradas, ferrovias, instalações agrícolas, mas também industriais, que afetam de forma mais ou menos profunda o solo que os sustenta (extração, evacuação dos resíduos, simples posição sobre uma superfície etc.). Esses diversos elementos interagem constantemente uns com os outros. O que significa que uma paisagem é, antes de tudo, uma totalidade dinâmica, evolutiva, atravessada por fluxos de natureza, intensidade e direção bastante variáveis e, por isso, lhe é atribuída uma temporalidade própria (BESSE, 2014, p. 43).

A paisagem também pode ser definida como um retrato histórico, como uma “[...] herança de processos fisiográficos e biológicos, e patrimônio coletivo dos povos que historicamente as herdaram como território de atuação de suas comunidades” (AB’SÁBER, 2003, p. 09). Essa herança pode ser percebida tanto pelo espaço urbano, quanto pelo natural, pois ambos têm um desenvolvimento independente, mas podem interagir entre si.

A paisagem pode ser interpretada como um código dinâmico de símbolos que nos fala sobre a cultura do seu passado, do seu presente e talvez do seu futuro. A legibilidade semiótica da paisagem, ou seja, o grau de descodificação dos símbolos, pode ser mais ou menos complexa, mas em qualquer caso está ligada à cultura que os produz (FONT, 1992, p. 47, tradução nossa).

Nesse contexto, Ab’Sáber (2003) defende a preservação da paisagem, a qual é herdada pelos povos que habitam um determinado território. Esses povos, por sua vez,

têm a responsabilidade de preservá-la e utilizá-la de forma não predatória, fazendo com que ela continue existindo para as gerações futuras.

[...] mais do que simples *espaços territoriais*, os povos herdaram paisagens e ecologias, pelas quais certamente são responsáveis, ou deveriam ser responsáveis. Desde os mais altos escalões do governo e da administração até o mais simples cidadão, todos têm uma parcela de responsabilidade permanente, no sentido da utilização não predatória dessa herança única que é a paisagem terrestre. Para tanto, há que conhecer melhor as limitações de uso específicas de cada tipo de espaço e de paisagem [...] (AB'SÁBER, 2003, p. 10).

Font (1992) define a percepção da paisagem como sensorial, defendendo que é algo que envolve todos os sentidos, não somente o visual: “[...] A paisagem não é apenas algo visível, mas, como construção da nossa atividade sensorial, é também feita de ruídos, sons, cheiros, uma infinidade de impressões sensoriais carregadas de conteúdo espacial e temporal [...]” (FONT, 1992, p. 46, tradução nossa). O autor também acredita que a percepção tem uma forte influência da cultura, com variações interpretativas, a depender do período histórico. Nesse sentido, os elementos da paisagem, como a praia, podem apresentar um significado próprio por existir no espaço, mas a partir do momento em que o indivíduo percebe esse elemento na paisagem, é agregado, ao mesmo, um novo significado e valor (FONT, 1992). E essa valorização do elemento paisagístico acaba gerando uma modificação no espaço, fazendo com que a paisagem se torne atrativa ou não para as pessoas, em função do caráter cultural que varia ao longo do tempo.

Com essas definições, pretende-se nesse capítulo, estabelecer uma relação entre os conceitos apresentados e o processo de formação da paisagem litorânea, demonstrando como as políticas públicas voltadas para as normas urbanísticas e o turismo influenciam diretamente na estruturação dessa paisagem, e como o processo de verticalização é uma consequência da valorização da paisagem.

## 2.1 PAISAGEM E O LITORAL

No início dos tempos, o litoral foi encarado com temor pelas pessoas, dividido por um medo imaginário e um real. O medo imaginário vinha dos conhecimentos bíblicos, que buscavam explicar a realidade do mundo por meio das divindades. Assim, essa crença definia o oceano como um território desconhecido, como um retrato de caos e perigo. “A literatura religiosa sempre concedeu um lugar importante à simbólica do mar e de

suas praias; [...] Aos olhos dos Doutores da Igreja, a imensidão da água representa a uma só vez o germe da vida e o espelho da morte [...]” (CORBIN, 1989, p. 18). Também se tinha o medo imaginário do que poderia habitar as profundezas do oceano, como criaturas, que não eram conhecidas pelo homem: “[...] O texto bíblico, aliás, não menciona senão as criaturas dos ares e dos campos; as espécies marinhas, submersas na sombra misteriosa do abismo, não podem ser designadas pelo homem e, por conseguinte, escapam à sua dominação” (CORBIN, 1989, p. 12). Em contrapartida, o litoral apresentava alguns medos reais, como as tempestades, os piratas, os naufrágios e a Peste Negra. Então, com a união dos temores imaginários e reais, a praia se tornou um território repulsivo, sendo utilizado somente para a pesca, navegação e defesa da fronteira marítima (FREITAS, 2007).

Com o passar do tempo, no século XVII, poetas franceses começaram a retratar o litoral de uma forma mais alegre, como uma paisagem de contemplação e admiração: “[...] No molde dos antigos padrões que ordenam a evocação da tempestade virgiliana, do cortejo das divindades ou dos folguedos dos Tritões, surgem modalidades específicas de desfrutar a paisagem” (CORBIN, 1989, p. 30), começando assim, a mudar a opinião das pessoas, referente à paisagem litorânea. Com isso, em meados do século XVIII, iniciou-se um desejo em se utilizar e vivenciar a praia, principalmente na Grã-Bretanha e na França (FREITAS, 2007).

Na Grã-Bretanha, o hábito de interação com o mar foi difundido entre os séculos XVIII e XIX. Inicialmente, seu litoral apresentava atividades portuárias e pesqueiras; mas, com o passar do tempo, foram descobertas propriedades medicinais na água do mar, fazendo com que as pessoas enfermas e que procuravam o bem estar, se banhassem:

[...] Durante o século XVIII houve considerável aumento do hábito dos banhos de mar, à medida que as classes mercantis e profissionais, então em desenvolvimento, começaram a acreditar em suas propriedades medicinais, que davam conta de todos os males. Naquela época o balneário era recomendado para adultos e havia poucas associações entre o litoral e as crianças. Com efeito, como objetivo de banhar-se no mar era o bem que isso provocava, os banhos realizavam-se frequentemente no inverno e envolvia basicamente a ‘imersão’ e não aquilo que hoje é entendido como natação [...] (URRY, 1999, p. 35).

O uso medicinal foi aos poucos substituídos pela prática do lazer, tornando o litoral, um espaço de permanência e destino de descanso e contemplação. Essa nova prática surgiu por meio dos românticos da época, que contemplavam o espaço natural, criando

um discurso atraente e coerente sobre o mar, fazendo com que a paisagem litorânea fosse cada vez mais desejada para ser utilizada e apreciada (URRY, 1999).

O romantismo implicava que os moradores das novas cidades industriais emergentes se beneficiariam enormemente com o fato de passarem breves períodos longe delas, contemplando a natureza. O romantismo não apenas conduziu ao desenvolvimento do “turismo de paisagem” e da apreciação de magníficos trechos do litoral. Encorajou também o banho de mar. Levando em consideração o tempo, em geral inclemente, e o fato de que a maior parte dos banhistas ficavam nus, já que nenhum traje de banho conveniente havia sido imaginado no início do século XIX, deve ter ocorrido algum desenvolvimento considerável da crença nas propriedades da “natureza”, enquanto restauradora da saúde. Boa parte do turismo, no século XIX, baseou-se no fenômeno natural do “mar” e suas supostas propriedades de propiciador de saúde (URRY, 1999, p. 38-39).

Com essas descobertas e utilização do espaço litorâneo, as cidades balneárias da Grã-Bretanha tiveram um rápido e descontrolado desenvolvimento urbano. Sua população cresceu de forma surpreendente na metade do século XIX (URRY, 1999).

Com relação ao Brasil, o primeiro contato com o litoral se deu no começo da colonização. O litoral era o espaço de encontro com as diferentes culturas, entre os colonizadores e os colonizados, tornando-se o cenário de conflitos entre os mesmos. Outra função do litoral nessa época, foi a de servir para o embarque de matérias-primas exploradas no território brasileiro, para serem enviadas para a Europa (FARIAS, 2000).

Com o passar do tempo e com a formação das cidades litorâneas, como Rio de Janeiro, Recife e outras, o litoral começou a se tornar um espaço considerado imundo para as pessoas: “[...] lugares onde se faziam despejos; onde se descarregavam os gordos barris transbordantes de excremento, o lixo e a porcaria das casas e das ruas; onde se atiravam bichos e negros mortos [...]” (FREYRE, 1977, p. 196). Se dava preferência ao banho de rio, e o banho de mar foi um costume, que surgiu anos depois, no final do período colonial e o começo do período imperial, influenciado pela burguesia brasileira (FREYRE, 1977).

No século XIX, a imagem do litoral começou a ser transformada, passando de um lugar repulsivo e insalubre para um lugar destinado à saúde e ao tratamento terapêutico. Essa mudança de perspectiva foi favorecida pela estadia da família real portuguesa, no Rio de Janeiro, que introduziu na cultura brasileira o banho de mar como medida terapêutica, de acordo com as prescrições médicas da Real Câmara (SANTOS, 2021). Outro fator, que influenciou a transformação do uso do litoral, nesta época, foram os

escritores romancistas brasileiros, que começaram a adotar o cenário litorâneo em suas histórias. Com isso, pode-se afirmar que a: “[...] Escola Romântica, com seu apelo à paisagem e à natureza nacional, tenha contribuído para a nova configuração simbólica da ‘beira-mar’” (FARIAS, 2000, p. 128).

No Rio de Janeiro, até o início do século XIX, não era apresentada uma preocupação muito grande com higiene e saneamento urbano. A cidade não oferecia estrutura para o abastecimento de água e para a coleta de esgoto e lixo. Isso fez com que epidemias de doenças assolassem a população, como a cólera e a febre amarela. A falta de preocupação com a limpeza pública refletia diretamente no mar, que era utilizado para o descarte de lixo das edificações, tornando-o um espaço poluído e, conseqüentemente, repulsivo para as pessoas (MELO, 1999).

Na metade do século XIX, começou a se desenvolver uma preocupação com o saneamento urbano no Rio de Janeiro, fazendo com que medidas administrativas urbanas fossem adotadas, para mudar esse cenário insalubre, como a redução do uso do mar, como forma de descarte de excremento e lixo, e o aumento das preocupações em ter a água e esgoto encanado. “[...] Mesmo que lentamente, começaram a ser buscadas medidas que tornassem a cidade ‘habitável’, os ‘poderes’ da água começaram a ser ressaltados, e os banhos de mar passaram a ser sugeridos como prática terapêutica” (MELO, 1999, p. 44).

O banho de mar, no Rio de Janeiro, foi um hábito que aconteceu de forma lenta; as primeiras descrições de pessoas usufruindo o mar são da década de 1830. O intuito desses banhos era para tratamento medicinal, não destinado a lazer (GASPAR, 2004). Em 1850, foi publicado um edital pela Câmara Municipal, aconselhando a população a tomar banho no mar, como forma de evitar as epidemias, fazendo com que tivesse início, nesse ambiente, uma nova forma de uso, destinada ao tratamento de doenças. Com isso, a opinião popular sobre o mar foi se alterando, deixando de ser visto como um lugar poluído e sem utilidade, para se tornar um lugar para práticas terapêuticas, o que fez com que o banho de mar, na segunda metade do século XIX, se tornasse uma prática comum para as classes mais ricas da cidade (MELO, 1999).

O século XIX acabou marcado pelo prestígio medicinal do banho de mar. Os médicos, inspirados no modelo das estâncias termais, o prescrevem para o tratamento de tudo e de todos – crianças raquíticas, jovens atacados por

erupções cutâneas, mulheres estéreis, leucorreia, neurose. De quebra, debutavam na Europa os grandes hotéis de lazer, associados a cassinos e balneários. Autênticas cidades litorâneas brotavam do nada com a construção de hotéis de praia para onde acorre uma população ávida do ar marinho e de iodo para revigorar a alma e corpo, procurando no mar o antídoto para os males da civilização. [...] (GASPAR, 2004, p.81).

Com a exaltação do banho de mar e das suas propriedades medicinais, começou um processo de elitização de algumas praias cariocas, como a de Botafogo. Os anúncios de alugueis da época buscavam reforçar o fácil acesso à praia, que o imóvel teria. Com isso, no começo do século XX, além dos usos terapêuticos, as praias começaram a ter uso de lazer, como piqueniques, práticas de esportes e outros (MELO, 1999).

Criou-se uma verdadeira estrutura comercial em torno dos banhos de mar, que ia desde sua utilização como pano de fundo para propagandas ligadas a remédios e tônicos ou a produtos específicos para os banhos (como os sapatos de lona), até sua utilização como vantagem oferecida por casas de saúde e hotéis [...] (MELO, 1999, p. 49).

Com relação a Recife, no século XIX, o hábito do banho de mar recebeu uma certa resistência da elite local, sendo que se priorizava o banho de rio e se tinha um preconceito quanto ao mar. Essa resistência foi superada depois da popularização dos benefícios terapêuticos que o banho de mar trazia. “[...] Podemos dizer que, a gradativa substituição dos banhos de rio, pelos de mar, no Recife, resguardou muito dos valores sociais cultivados, até então, tais como a fuga periódica da cidade e o contato com as águas” (SANTOS, 2021, p. 97).

Com o passar do tempo, no início do século XX, surgiu o hábito de se utilizar o litoral como forma recreativa, fazendo com que aumentasse a quantidade de visitantes a cada ano. Durante as duas primeiras décadas do século XX, o governo de Recife, por conta da pressão de diversos proprietários e empreendedores detentores de terras no entorno das praias, começou a realizar obras para melhorar o acesso ao litoral e para trazer água encanada, luz, saneamento e telefone para o espaço: “[...] isto é, todos os equipamentos e serviços urbanos necessários para tornar o lugar habitável e, capaz de ofertar serviços modernos e luxuosos [...]” (SANTOS, 2021, p. 104). Com isso, o litoral passou a ter uma infraestrutura para a consolidação da vilegiatura (locais de refúgio na praia para curta permanência), e, posteriormente, para o surgimento de residências de veraneio para uso sazonal das elites locais, fazendo com que, na década de 1930 e 1940, essas construções ocupassem grande parte da linha costeira de Recife (SANTOS, 2021).

A partir da década de 1950, as residências de veraneio foram rapidamente substituídas por edifícios de vários pavimentos, com usos residenciais e de serviços para atender as demandas das pessoas que iam usufruir do litoral, modificando drasticamente a paisagem até os dias atuais.

[...] Desde então, todo o setor oceânico passou a constituir um vetor de crescimento urbano e metropolização, que se foi acompanhando as praias, espraiando-se para outros municípios e, resultando em uma única mancha urbana, conurbada e litorânea. O espaço praiano é, hoje, uma mercadoria para poucos (SANTOS, 2021, p. 108).

Ao todo, pode-se afirmar que a transformação do espaço litorâneo brasileiro, exemplificado a partir do histórico relativo ao usufruto do mar, no Rio de Janeiro e no Recife, que são semelhantes às outras cidades litorâneas como Guarapari, passou por diversos momentos. Inicialmente se tem uma repulsa pelo espaço, por conta da insalubridade e da cultura da época; depois veio um movimento de ocupação destinado ao uso terapêutico e, posteriormente, para uso recreativo, o que permaneceu até os dias atuais. Essa evolução da forma de ocupação teve influência de diversos agentes e atividades urbanas, dentre elas, as ações do Estado e do turismo, que modificaram a paisagem litorânea ao longo do tempo.

## 2.2 PAISAGEM E AS POLÍTICAS URBANAS

De acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é composto por diversos usos de terra, sendo residencial, industrial, comercial e outros, e cada um apresenta uma estrutura diferenciada, que vai se adaptando, de acordo com os interesses da sociedade. Contudo, a sociedade é formada por uma diversidade de agentes que interferem diretamente no espaço urbano, os quais têm seus próprios objetivos e interesses, que podem ser convergentes ou divergentes, e reagem ao meio que estão inseridos, resultando em decisões, que conduzem a cidade por diversos caminhos, dependendo de quem apresenta o maior poder ou influência, o que acaba interferindo diretamente na formação da paisagem das cidades (CORRÊA, 1989).

A princípio, para se ter uma melhor organização do espaço, tornando-o mais democrático, existe o agente caracterizado pelo Estado, também chamado de Poder Público, que tem o objetivo de garantir o desenvolvimento da propriedade urbana e das funções sociais da cidade (BRASIL, 2001). Ou seja, o Estado tem a obrigação de intervir nas cidades para resolver problemas no desenvolvimento urbano e garantir a justiça

social (RIBEIRO, 2015). O Estado também é responsável pela organização espacial da cidade, atuando: “[...] diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário [...]” (CORRÊA, 1989, p. 24). Assim, em publicação do final da década de 1980 e logo em seguida à Constituição Federal atualmente vigente, Corrêa (1989, p. 25), apontou os seguintes instrumentos para a regulação do espaço urbano:

- (a) direto de desapropriação e precedência na compra de terra;
- (b) regulamentação do uso do solo;
- (c) controle e limitação dos preços de terras;
- (d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- (e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- (f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- (g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- (h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implementação da infra-estrutura;
- (i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- (j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado destes materiais; (CORRÊA, 1989, p. 25).

Com o Estatuto da Cidade, legislação desenvolvida e aplicada em 2001, foram complementados e inseridos novos instrumentos urbanos.

Para embasar sua atuação, o Estado lança mão do direito urbanístico que, de acordo com Silva (2000, p. 36), consiste: “[...] em oferecer instrumentos normativos ao Poder Público a fim de que possa, com respeito ao princípio da legalidade, atuar no meio social e no domínio privado, para ordenar a realidade no interesse da coletividade [...]”. Em outras palavras, o direito urbanístico pode ser definido como um conjunto de normas que regulamenta a ação do Estado que, por sua vez, tem o intuito de organizar o espaço urbano, tornando-o habitável para todos. Essas normas, também chamadas de legislação urbanística, têm o objetivo de:

[...] disciplinar o planejamento urbano, o uso e a ocupação do solo urbano, as áreas de interesse especial (como a execução das urbanizações, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais), a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização dos instrumentos de intervenção urbanística (SILVA, 2000, p. 38).

Pode-se considerar que o Estado tem uma ação composta por três níveis de competência: federal ou união, estadual e municipal. Para o nível da união, compete a elaboração de normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais. No nível estadual, compete a responsabilidade de desenvolver normas urbanísticas regionais para a ordenação do território estadual. E no nível municipal, compete a determinação de políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de promover o desenvolvimento da cidade garantindo as funções sociais e o bem estar de seus habitantes, definindo a organização do seu território, por meio do plano diretor, propondo o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (SILVA, 2000). Ou seja, o nível municipal é o que interfere diretamente na formação da paisagem, por meio de legislação urbana, que define regulamentos a serem atendidos, de acordo com as características municipais, potencialidades e problemas, com o intuito de garantir o desenvolvimento urbano sustentável e democrático.

A função urbanística, em sua atuação mais concreta e eficaz, como temos dito, é exercida no nível municipal. Foi aí que nasceram os planos de desenvolvimento urbano, em forma de planos diretores, que estabeleciam regras para o desenvolvimento físico das cidades, vilas e outros núcleos urbanos do Município [...] (SILVA, 2000, p. 97).

Trazendo para o contexto de mercado de terra, no Brasil e nos países da América Latina, o Estado e a legislação urbanística apresentam uma incapacidade de intervir diretamente no mecanismo de valorização da terra, mesmo existindo políticas públicas, que busquem controlar o desenvolvimento urbano (RIBEIRO, 2015). Com isso, essas funções e obrigações não funcionam de forma neutra, e o Estado não conta com total controle e autonomia para a produção de espaços urbanos com equilíbrio social, econômico e político. Na maioria dos casos, o Estado acaba sofrendo influência direta dos agentes urbanos que apresentam maior dominação de poder, que na vertente do capitalismo, são os agentes que apresentam maior acúmulo de capital.

Esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se efetiva ao acaso. Nem se processa de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos. 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 (CORRÊA, 1989, p. 25-26).

Toda essa problemática é fruto do mercado de terra que é um sistema monopolistas, que de acordo com Ribeiro (2015, p. 67): “[...] nasce do fato de alguém ter produzido um valor especial, alguma coisa que os outros agentes capitalistas não podem (ou só parcialmente podem) produzir [...]”. A terra é o espaço urbano no qual é passível de se tornar uma mercadoria, é um bem que não é produzido, ou seja, não apresenta um valor definido pelo custo da sua produção. Com isso, os agentes urbanos definem um valor para essa mercadoria, de acordo com suas propriedades físicas e localização. Em outras palavras, cada empreendimento imobiliário apresenta características individuais, internas e externas, proporcionando preços diversificados (RIBEIRO, 2015).

Na cidade, os elementos naturais que possuem relação com a renda fundiária são as condições hidrográficas, vegetacionais, geológicas, as condições climáticas e as feições do relevo presentes em uma determinada área e, quando cooptadas pelo mercado de terras, podem se tornar amenidades geográficas no sentido de impulsionar uma renda fundiária mais elevada, logo preços de terrenos e imóveis mais elevados (GONCALVES, 2018, p. 8)

Com essa abordagem, pode-se perceber que a paisagem natural é um fator que influencia diretamente na valorização do espaço urbano. Essa valorização é referente ao fator de localização que, de acordo com Villaça (2001), é a acessibilidade, que um determinado empreendimento ou imóvel apresenta, de um espaço produzido ou já existente, sendo assim, chamado de área privilegiada. No entanto, os espaços naturais não são particularmente produzidos pela sociedade, mas seu uso é inventado e desejado pelas pessoas.

[...] A localização é relação a outro objeto ou conjuntos de objetos e a localização urbana é um tipo específico de localização: aquela na qual as relações não podem existir sem um tipo particular de contato: aquele que envolve deslocamento dos produtores e dos consumidores entre os locais de moradia e de produção de consumo. Com isso, temos dois outros tipos de espaço: os que envolvem deslocamentos – as localizações e os que não envolvem deslocamento – os objetos em si. Nestes últimos, o espaço é dado por relações visuais ou por contato direto; na localização, as relações se dão através dos transportes (de produto, de energia e de pessoas), das comunicações e da disponibilidade de infra-estrutura [...] (VILLAÇA, 2001, p.23).

Essa invenção do espaço natural acaba sendo uma forma capitalista de encontrar usos, para que as pessoas consumam esse espaço, cenário desenvolvido, muitas vezes, por meio da atividade turística, que muitas vezes, vem atuando de forma predatória em espaços litorâneos, como vai ser descrito a seguir.

### 2.3 PAISAGEM E O TURISMO

Como foi definido anteriormente, a produção e formação da paisagem é determinada pela relação social e de poder existente no espaço, que define caminhos e estratégias para atender aos interesses dos agentes urbanos inseridos no processo. O turismo é uma atividade, que influencia diretamente na forma de ocupação dos espaços naturais e urbanos, principalmente em cidades litorâneas (CORIOLANO, 2006).

De acordo com Cruz (2003) e Paiva (2016), o turismo é uma prática social que envolve o deslocamento de pessoas pelo território até um espaço geográfico destino. Essa atividade é definida pela Organização Mundial do Turismo como: “aquela desenvolvida por pessoas durante suas viagens e estadias em lugares distintos de seu entorno habitual, por um período de tempo consecutivo inferior a um ano para fins de ócio, negócios ou outros [...]” (BOITEUX; WERNER, 2009, p. 4). Panosso Netto e Trigo (2009) complementam, afirmando que o turismo é um negócio global, que influencia pessoas a conhecer diferentes lugares, como uma possibilidade de conhecer naturezas exuberantes e culturas diversas.

O turismo, em geral, apresenta características específicas, como a sazonalidade, que é:

[...] a distribuição de fluxos turísticos ao longo do ano, que acarreta dois momentos: a baixa estação e a alta estação. É na alta estação que um núcleo receptor recebe o maior contingente de turistas e, por conseguinte, tem a melhor ocupação hoteleira. Normalmente, tal momento tem uma relação com fatores climáticos, férias ou feriados. Os prestadores de serviço cobram preços mais altos para poder compensar a chamada baixa estação, quando as cidades recebem um contingente reduzido de consumidores turísticos. A sazonalidade pode ser reduzida com a captação de eventos para a chamada baixa temporada [...]. Na baixa estação, muitas empresas se veem obrigadas a reduzir o seu staff operacional, o que gera um problema social (BOITEUX; WERNER, 2009, p. 6).

Outra característica é a sua comercialização, que acontece de forma integrada, relacionando atrativos naturais e culturais da localidade com as atividades de estadia, restaurantes, transportes e outros (BOITEUX; WERNER, 2009)

Com essas definições, pode-se afirmar que o turismo é uma atividade que interfere diretamente nas transformações do espaço, remodelando a paisagem de uma cidade de acordo com o foco turístico. Por ser uma prática social, a atividade turística relacionada à determinada paisagem, tem uma relação direta com a sociedade, que, de

acordo com suas culturas e práticas, acabam valorizando e interferindo diretamente no espaço urbano e natural.

[...] Em função do turismo e do consumo dos espaços são produzidas diversas formas estruturais de paisagens e de negócios. [...] Para cada modalidade de turismo existe uma demanda espacial. Aproveitam-se áreas de montanha, de sertão e litoral, áreas urbanas e rurais, metrópoles e cidades históricas, inclusive os desertos e os enclaves (CORIOLANO, 2006, p. 371).

Ou seja, os espaços acabam sendo apropriados e adaptados para atender à demanda do consumo turístico, desde elementos naturais, como rios, praias e montanhas, até elementos culturais, como edificações já existentes, atribuindo novos significados, valores e funções (CRUZ, 2003). Esses espaços são valorizados por um determinado motivo, que varia de acordo com o tempo.

Por fim, cabe dizer: nenhum lugar turístico tem sentido por si mesmo, ou seja, fora do contexto cultural que promove sua valorização, em dado momento histórico. Isso significa reconhecer, por exemplo, que as praias tropicais, colocadas hoje entre os mais importantes recursos turísticos, assim o são porque as sociedades construíram culturalmente sua valorização. Sem essa dimensão cultural, tais praias seriam – para o turista – um recurso (ou um lugar) tal como qualquer outro recurso natural (CRUZ, 2003, p. 7).

Em outras palavras, espaços turísticos, muitas vezes, são espaços que a sociedade determina como culturalmente atrativos, e essa cultura varia com o passar do tempo, já que as atividades e práticas vão se modificando. Porém, a sociedade pode desenvolver adaptações, para que esses espaços continuem tendo atrativo turístico, com usos e atividades atualizados, para atender à nova demanda.

Segundo Cruz (2003), de forma metodológica, a urbanização do espaço e o turismo apresentam uma relação com três possibilidades. A primeira situação é que a urbanização pode acontecer antes do desenvolvimento do turismo, podendo fazer com que o núcleo urbano seja incorporado pelo espaço turístico de forma espontânea, ou induzido à incorporação, por meio de políticas urbanas e planejamento. A segunda possibilidade é a urbanização acontecer ao mesmo tempo em que ocorre o desenvolvimento do turismo; “[...] este são os casos em que a ‘simbiose’ entre turismo e fenômeno urbano se manifesta de forma mais evidente” (CRUZ, 2003, p.16). E a terceira possibilidade é a urbanização após o desenvolvimento do turismo na cidade:

Exemplos típicos desse caso são alguns pequenos povoados litorâneos do Nordeste do Brasil, tal como Porto Seguro. Esses povoados surgem como destinos turísticos ‘selvagens’ e, com o aumento dos fluxos, são submetidos a um acelerado processo de urbanização, decorrente da demandada por infra-

estrutura urbanas desencadeada pelo uso massivo do lugar pelo turismo (CRUZ, 2003, p. 17).

Na atualidade, é muito comum buscar entender como o turismo interfere diretamente na transformação do espaço, já que a valorização turística acaba proporcionando uma lógica perversa de mercantilização, ao produzir espaços para consumo, o que acaba influenciando diretamente na dinâmica e no caminho de desenvolvimento, que a cidade irá seguir. O turismo tem a capacidade de organizar e reorganizar uma sociedade inteira para atender suas demandas (PAIVA, 2016).

O turismo tem, reconhecidamente, uma capacidade avassaladora de transformar os lugares (natureza e cultural), mas, *a priori*, isso não é bom ou ruim. Somente as análises de cada podem revelar como, quando e onde o turismo impactou positivamente ou negativamente o patrimônio natural ou cultural de um lugar. E quando se tratar de impactos socioeconômicos e culturais, é preciso ter ciência de que todo julgamento será permeado por ideologias e que, portanto, aquilo que for considerado negativo por determinado autor poderá ser visto como positivo por outro (CRUZ, 2003, p. 30).

Com relação ao território que recebe o turismo, sua infraestrutura é desenvolvida de acordo com as demandas turísticas referentes àquela localidade. A principal atividade que se prioriza nesses espaços é a hospedagem, influenciando a construção e o desenvolvimento de hotéis, até loteamentos e condomínios, que têm o uso destinado à segunda residência (CRUZ, 2003).

De todas as atividades do turismo, a hospedagem é a mais impactante por exigir apropriação de espaços, ou seja, produzir territórios, e por ser em torno dela que gravitam os demais serviços. A oferta de hospedagem não significa apenas dispor de espaços para dormir, mas, para brincar e consumir uma infinidade de bens e serviços de que o turista necessita ao sair de casa, mas, sobretudo objetos induzidos pelo mercado, transformando assim os hotéis em mini centros comerciais [...] (CORIOLANO, 2009, p. 278).

Contudo, em contrapartida ao turismo predatório descrito anteriormente, surgiu o turismo alternativo, também chamado de turismo comunitário, que busca a menor densificação da estrutura urbana e a valorização dos ambientes culturais e naturais, sem degradar a vida dos habitantes locais. Ou seja, essa forma de turismo: “[...] respeita as heranças culturais e tradições locais, podendo servir de veículo para revigorá-las e mesmo resgatá-las. [...] (BURSZTYN; BARTHOLO; DELAMARO, 2009, p. 86). De acordo com Coriolano (2009), com o turismo comunitário, as comunidades que habitam o espaço têm o poder de organizar a produção local, tendo a autonomia do controle do uso das terras e das atividades a serem desenvolvidas em torno do turismo, fazendo com que a paisagem não seja afetada pelos interesses econômicos capitalistas dos

agentes urbanos do mercado imobiliário, desenvolvendo-se assim, um turismo sustentável, que preserve a cultura e os espaços naturais.

No entanto, essa dissertação aborda o turismo predatório e sua consequência na paisagem, destacando a seguir, o processo de verticalização como consequência da atividade turística e das políticas urbanas.

## 2.4 PAISAGEM E A VERTICALIZAÇÃO

O adensamento vertical ou verticalização de construções, de acordo com Souza (1994) e Somekh (2014), é a multiplicação efetiva do solo urbano, com o objetivo de proporcionar um maior adensamento em pequenas regiões. Isso é possível, graças à utilização do elevador e ao avanço na tecnologia da construção civil, permitindo a construção de prédios cada vez mais altos. Esse processo teve sua origem nos Estados Unidos, na cidade de Chicago, que foi o local onde se construiu o primeiro arranha-céu do mundo, o *Home Insurance Building*. Inaugurado em 1884, o edifício apresentava 10 (dez) pavimentos com 42 metros de altura; em 1890, foram construídos mais dois pavimentos, totalizando 12 (doze) andares. Essa edificação inaugurou o sistema de construção de ferro, que apresenta características de ser mais leve e pré-moldado, trazendo rapidez na construção civil (MARINS, 2013).

Tentando tomar o posto de cidade mais verticalizada, Nova York contrata o arquiteto Louis Sullivan para a construção do *Bayard Building*. Inaugurado em 1898, a edificação apresenta 13 (treze) pavimentos totalizando uma altura de 49 (quarenta e nove) metros. A legislação da cidade não apresentava restrição quanto à altura das edificações, o que possibilitou que fossem construídas edificações cada vez mais altas. Em 1908, foi inaugurado o *Singer Building* com 47 (quarenta e sete) pavimentos. Em 1909, foi construído o *Metropolitan Life Insurance Tower*, com 50 (cinquenta) pavimentos e 213 (duzentos e treze) metros de altura. Em 1913, foi construído o *Woolworth Building*, com 241 (duzentos e quatorze) metros e 57 (cinquenta e sete) pavimentos. No período da inauguração do *Woolworth Building*, a paisagem urbana das metrópoles norte-americanas começava a se caracterizar pela verticalização, na qual as áreas centrais eram muito verticais e as áreas periféricas mais horizontais. O *Woolworth Building* foi ultrapassado somente em 1930, ano que foi inaugurado o *Bank of Manhattan Co. Building*, com 71 (setenta e um pavimentos) e 255 (duzentos e cinquenta e cinco)

metros, e o *Chrysler Building* com 77 (setenta e sete) pavimentos e 282 (duzentos e oitenta e dois) metros. Em 1931, foi inaugurado o *Empire State Building*, com 102 (cento e dois) pavimentos e 381 (trezentos e oitenta e um) metros de altura. As quatro edificações foram construídas após a crise da bolsa de valores de 1929 e em função disso, grande parte dos escritórios não foi ocupada (MARINS, 2013).

A partir dessa época, a verticalização se tornou um símbolo cultural, econômico e político dos Estados Unidos, o que acabou sendo disseminado pelo Ocidente. Na América do Sul, começou uma corrida entre o Brasil, Argentina e Uruguai, para a construção de prédios cada vez mais altos (MARINS, 2013). A diferença é que a estrutura das edificações era feita com concreto armado:

A partir do concreto armado e do elevador, possibilitando a construção do espaço vertical no centro da cidade, no início do século [século xx], abrigando serviços e moradias, difundem-se formas e usos novos que vão ganhando território e definindo novas formas de morar e de produzir espaço [...] (SOUZA, 1994, p. 33)

Ao longo do século XX, a valorização dos terrenos em áreas de centro, o esgotamento dos estoques imobiliários e a modernização da construção civil foram fatores que estimularam a verticalização brasileira. O surgimento dos arranha-céus no Brasil se deu na primeira república, mas foi nas décadas de 1940 e 1950, que sua presença ficou cada vez mais marcante na paisagem urbana, principalmente nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo (MARINS, 2013).

Dentre as cidades verticalizadas brasileiras, pode-se destacar Santos, do estado de São Paulo, que apresenta uma grande extensão litorânea e uma verticalização acentuada, sendo considerada uma das cidades mais verticalizadas do Brasil. Esse cenário de paisagem vertical se dá pela sua trajetória de formação que contou com a influência do poder público e da ação da atividade turística (SEABRA, 1979).

O processo de verticalização de Santos começou no início do século XX, época em que sua paisagem litorânea apresentava diversas chácaras de veraneio, que tinham a função de segunda residência e pertenciam aos comerciantes da cidade, que tinham sua primeira residência em outros bairros. Contudo, o Estado começou a fazer investimento público na região litorânea, proporcionando a implantação da infraestrutura de saneamento básico e a construção de avenidas e do bonde elétrico para facilitar o acesso. Com isso, na década de 1920, a região litorânea passou por um

processo de loteamento, iniciando, nesse momento, a exploração do espaço litorâneo. A atividade turística também influenciou na formação urbana, já que, nesta época, a região litorânea já contava com a presença de diversos hotéis (SEABRA, 1979).

Em 1921, tem-se a valorização do café no Brasil. Com isso, a orla santista se tornou um recanto de veraneio para os fazendeiros e comerciantes de café, resultando na construção de palacetes luxuosos na orla, como segunda residência para essa elite. Entretanto, na década de 1930, quando a valorização da exploração do café começou a ser substituída pela industrialização: “[...] os palacetes começaram a não comportar os mesmos usos. Em consequência, a pensão aparecerá como uma alternativa de uso para esses palacetes [...]” (SEABRA, 1979, p. 15).

Com isso, na década de 1930, a classe rica de Santos já habitava a região litorânea, de preferência a orla, com a ocupação de palacetes, hotéis e cassinos e, a classe média, começou a ocupar a segunda linha de quarteirões da orla do litoral.

Assim, no decorrer dos anos 30 tem-se ainda remanescentes da aristocracia do café utilizando os palacetes; artesãos, profissionais liberais e comerciantes utilizando pensões e hotéis. Contingentes de menor poder aquisitivo usando cabines instaladas nas praias e constituíam-se sobretudo em população flutuante, aquela que na área fazia custa permanência (SEABRA, 1979, p. 16-17).

Na década de 1940, já era possível notar, na área de orla, a presença de algumas edificações de apartamento com até 4 (quatro) pavimentos, que ocuparam terrenos vazios existentes. Com isso, nos anos 1950, por conta do aumento da demanda pelo veraneio e do turismo, essas tipologias de apartamento começaram a assumir a função de segunda residência, fazendo com que se tornassem um objeto de desejo e aquisição da época, pela classe alta. Isso se deu pois: “[...] a segunda residência é sobretudo um imóvel, uma habitação e, como tal, é sempre uma alternativa certa de investimento, pois tem o preço sempre reajustado no mercado, guardando taxas de capitalização” (SEABRA, 1979, p. 19). Nesse contexto, pensões e hotéis passaram a ter um uso mais popular.

Desta forma, em 1955 já existia uma quantidade considerável de edificações verticais ocupando os quarteirões em frente à orla marítima, formando, como define Araujo Filho (1965), citado por Seabra (1979), uma muralha de arranha-céus. Assim, de 1955 até 1973, o número de edifícios aumentou drasticamente, tanto de edificações verticais

destinadas para segunda residência, quanto de edificações baixas destinadas para a população local (SEABRA, 1979).

A acelerada verticalização da orla santista, ao mesmo tempo em que aumentava a densidade populacional dos bairros praianos, propiciou o surgimento de inúmeros estabelecimentos comerciais voltados para o lazer e o turismo, já que muitos dos novos arranha-céus residenciais ofereciam lojas no pavimento térreo [...] (MELLO, 2008, p. 157).

Deste modo, os bairros litorâneos começaram a se estruturar para atender as demandas ofertadas pela atividade turística. Os turistas, ao invés de ficarem nos hotéis e afins, começaram a optar por comprar apartamentos de frente para o mar, fazendo com que o uso de hotelaria fosse cada vez mais substituído pela segunda residência (MELLO, 2008).

Em 1998, o processo de verticalização da cidade começou a se acentuar novamente, devido às mudanças nos parâmetros urbanísticos municipais (MOREIRA, 2014). De acordo com Mello (2008), diferente dos parâmetros definidos pelos regulamentos anteriores, a Lei Complementar nº 312/98 eliminou a determinação de limite de altura para novos empreendimentos imobiliários, ou seja, os parâmetros urbanísticos não apresentavam nenhum limite de gabarito, possibilitando que se construíssem edificações altas, sem um controle eficiente (SANTOS, 1998).

Em 2008, foi aprovada a Lei Complementar nº 643/08 com o intuito de modificar e acrescentar, na Lei Complementar nº 312/98, algumas regulamentações pontuais referentes ao limite vertical, como, por exemplo: para a Zona de Morros foi definido um limite de gabarito de três pavimentos para o loteamento Parque da Montanha e um limite de gabarito máximo de 35 (trinta e cinco) metros de altura para imóveis situados em algumas áreas de interesse cultural. Contudo, no geral, a legislação ainda possibilitava a construção sem limite de altura para grande parte do território santista (SANTOS, 2008).

Em 2011 foi promulgada a Lei Complementar nº 730/11, que definiu um novo ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, que, com relação ao gabarito máximo, apresenta as mesmas definições da Lei Complementar nº 312/98, acrescida pela Lei Complementar nº 643/08. Além disso, insere um limite de 15 (quinze) metros de altura para algumas áreas dos Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas, que têm o objetivo de: “[...] uma intervenção

urbanística renovadora, capaz de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental, priorizando as atividades de lazer, cultura e turismo” (SANTOS, 2011, s.p). A partir dessa lei foi definida Zona de Orla, como sendo a:

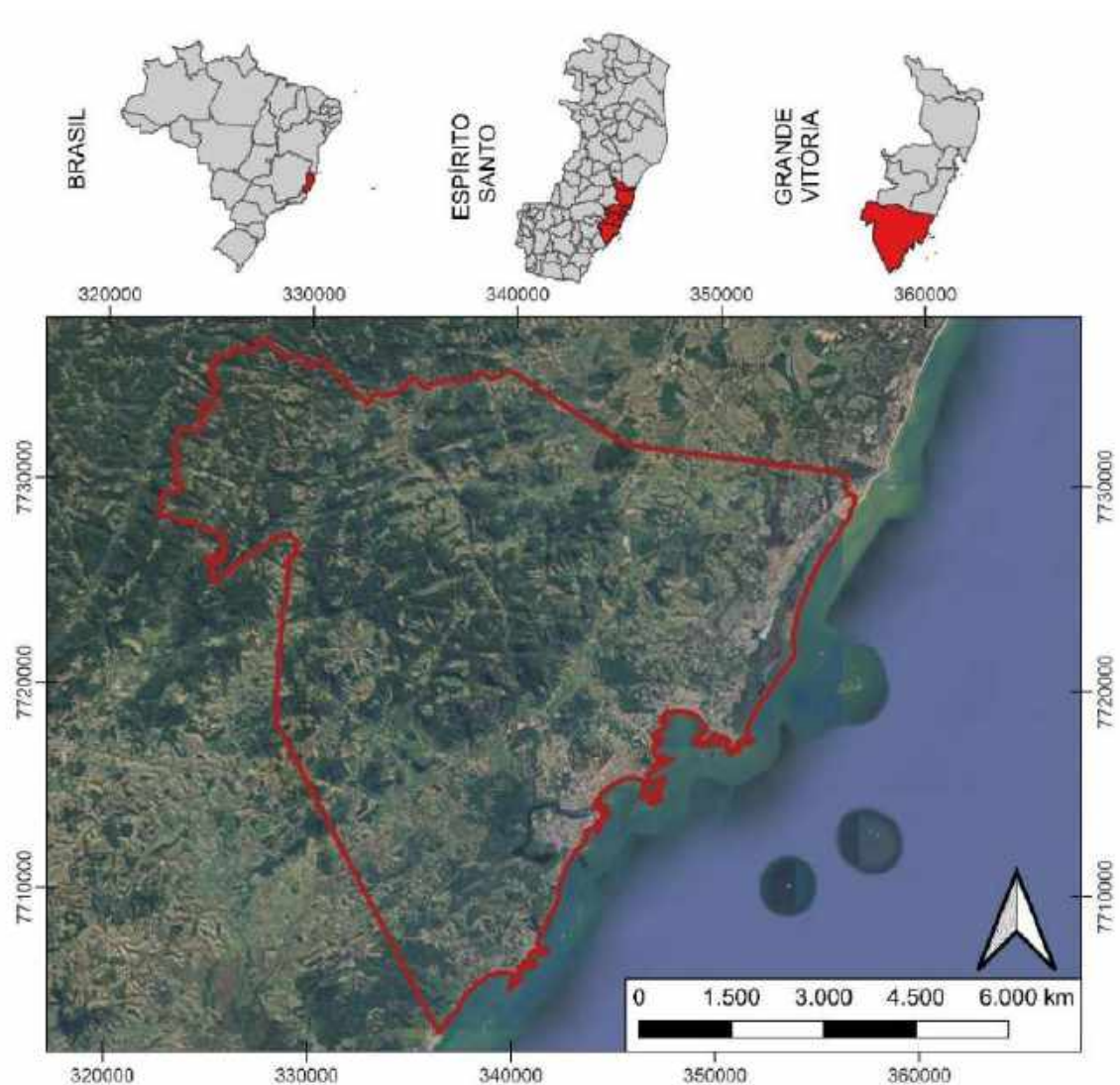
[...] área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades recreativas e turísticas onde se pretende através da regulamentação dos usos a preservação de áreas exclusivamente residenciais, o incremento de atividades recreativas e turísticas e o incentivo ao aprumo ou a substituição dos prédios em desaprumo; (SANTOS, 2011, s.p)

Para esta zona não foi apresentada nenhuma definição de limite de gabarito, constando somente alguns coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, o que permite inferir sobre ampla liberdade quanto à verticalização.

Em 2018, foi promulgado um novo regulamento para uso e ocupação do solo para Santos pela Lei Complementar nº 1006/18. Em comparação com a lei anterior, nela foi inserida a determinação de que o Comando da Aeronáutica (Comaer) poderia impor, para novos empreendimentos, o limite de gabarito de 45 (quarenta e cinco) metros de altura em determinadas zonas urbanísticas (SANTOS, 2018). Em 2022, foi aprovada a Lei Complementar nº 1187/22, que manteve os limites de altura definidos pela legislação anterior, a Lei Complementar nº 1006/18 (SANTOS, 2022). Com isso, pode-se constatar que a cidade de Santos estabeleceu legislação com praticamente nenhum limite vertical, desde 1998 para grande parte do seu território, o que indica um incentivo ao processo de verticalização para o município.

Essas definições apresentadas têm relação com o objeto de estudo dessa dissertação, a cidade litorânea de Guarapari (Figura 1), do estado do Espírito Santo e parte da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), que apresenta um extenso litoral, que serviu de palco para a atividade turística. Segundo Rocha (2019), a cidade assumiu uma característica de segunda residência, na qual, grande parte dos empreendimentos são destinados para lazer em finais de semana, feriados e férias, de pessoas que não residem na cidade. Conforme Vargas et al. (2007), como resultado dessa demanda, desenvolveu-se um processo de verticalização na paisagem do município, bastante relacionado às políticas urbanas de controle urbanístico.

Figura 1 - Mapa de localização de Guarapari/Espírito Santo.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

## **CAPÍTULO 03 - PAISAGEM, TURISMO E VERTICALIZAÇÃO EM GUARAPARI**

Este capítulo tem o intuito de demonstrar a paisagem de Guarapari, trazendo três aspectos: o processo de formação da paisagem, o turismo de segunda residência e as áreas que apresentam a concentração de verticalização.

### **3.1 GUARAPARI E A FORMAÇÃO DA PAISAGEM LITORÂNEA**

Nesta parte da dissertação será apresentado o histórico da formação da paisagem de Guarapari, destacando os marcos e agentes que exerceram influência sobre esse processo, desde a formação do núcleo primordial até os dias atuais. Ao todo, foram definidos quatro marcos históricos: formação do núcleo primordial, exploração da areia monazítica, formação da “Cidade Saúde” e o processo de verticalização atrelado ao turismo de segunda residência.

Um ponto inicial que merece destaque são as características físicas de Guarapari, que influenciaram na formação da paisagem da cidade, como será apresentado a seguir. Como já comentado anteriormente, Guarapari é um município litorâneo que apresenta inúmeras praias em seu território, conta com a presença do Rio de Guarapari e relevo com a presença de alguns morros.

#### **3.1.1 Formação do núcleo primordial**

A formação da cidade de Guarapari teve seus primeiros passos com a colonização portuguesa brasileira. Em seus primórdios, a localização da cidade era ocupada por diversas tribos indígenas, com maior predominância dos povos Goitacás (BOUDOU, 2017). Entre os anos de 1556 e 1557, o Donatário da província do Espírito Santo na época, Vasco Fernandes Coutinho, organizou expedições para identificar pontos estratégicos ao longo do litoral, com o objetivo de proteger o território brasileiro contra ataques estrangeiros e de formação de aldeias para a catequização dos indígenas (BORGIO, 2006). Com isso, em 1585, a região de Guarapari foi escolhida para a formação de uma aldeia, por ser um ponto estratégico para defesa de ataques estrangeiros, região litorânea com morros, e por apresentar tribos indígenas no seu território (BOUDOU, 2017). Com esse processo de ocupação e catequização, os povos indígenas da região acabaram sendo dizimados por conta das doenças trazidas pelos portugueses e com as lutas pela dominação do território (BORGIO, 2006).

Entre os anos de 1585 e 1587, o padre José de Anchieta passou pela cidade e fundou, no alto do morro do atual centro histórico de Guarapari, uma capela de invocação de Sant'Ana e do Sagrado Coração de Jesus, que futuramente seria conhecida como Antiga Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (Figura 2), para servir como moradia para os padres e para a evangelização dos indígenas da região (BUENO, 2011; HOFFMANN, 2005).

Figura 2 - Fotografia da Antiga Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (1940).



Fonte: Memória (2020a).

Em 1677, o donatário da província, coronel Francisco Gil de Araújo, mandou construir um templo dedicado à Santa Virgem Nossa Senhora da Conceição. Contudo, essa igreja nunca foi terminada, por conta de um incêndio que aconteceu no período da construção. Em 1817, tentaram reconstruir a igreja, fazendo somente frente e campanário. As ruínas da igreja são tombadas como patrimônio histórico (Figura 3) (BUENO, 2011; HOFFMANN, 2005).

Figura 3 - Ruínas da Igreja Nossa Senhora da Conceição (1940).



Fonte: Memória (2020d).

O coronel Francisco também promoveu a aldeia à categoria de Vila, em 1679, fundando a vila de Nossa Senhora da Conceição de Guaraparim (ROCHA, 2008); em 1835, foi criada a comarca de Guarapari (HOFFMANN, 2005). Desde os seus primórdios, a região de Guarapari teve como característica a atividade pesqueira, se tornando assim, uma vila dedicada a essa atividade (HOFFMANN, 2005).

No ano de 1860, Dom Pedro II fez uma visita à província do Espírito Santo, na qual passou pela vila de Guarapari e fez alguns relatos e observações. O Imperador notou que a vila apresentava cerca de 1.000 (mil) a 1.200 (mil e duzentos) habitantes, com a presença de algumas casas com o aspecto confortável e predominantemente térreas, localizadas nos morros da vila. Também relatou a existência de uma povoação no litoral antes de chegar em Guarapari, chamada de Muquiçaba (ROCHA, 2008). O Imperador também observou a presença de um porto que tinha pequenos navios costeiros, notando que a exportação local era de café, açúcar, peixe seco e madeiras. Em outra

passagem, a vila foi descrita de forma simples, retratada nas seguintes palavras de Dom Pedro II:

A rua maior estende-se ao longo do cimo duma colina, e a vila tem bastantes casas de telha e algumas de sobrado. A matriz pequena está na parte superior da vila numa chapada tendo de frente em ruínas a capela e casa do arcediogo Quental que era dono da fazenda onde se levantou a vila. A capela havia de ser bonita e a casa contígua é de sobrado com 6 janelas de frente, mas pouco fundo (ROCHA, 2008, p. 2016).

Em 1872, foi criada uma nova comarca, para atender à região de Guarapari e de Benevente, vila vizinha e atual cidade de Anchieta (HOFFMANN, 2005). Em 1878, foi definida a primeira delimitação de Guarapari e, posteriormente, em 1891, Guarapari foi elevada à categoria de cidade. Nesse período, a atividade do café foi distribuída de forma dispersa na província do Espírito Santo. “O café chega ao Espírito Santo, em meados do século XIX, pela expansão da fronteira agrícola do Rio de Janeiro e das Minas Gerais, que eram as grandes regiões produtoras de café no Brasil” (HOFFMANN, 2005, p. 73). No entanto, Guarapari acabou não sendo contemplada por essa atividade econômica (BOUDOU, 2017). A atividade portuária era a principal atividade da região, além da pesca que era feita como forma de subsistência. O Porto de Guarapari era responsável pelo desembarque de povos escravizados contrabandeados, por ser uma região mais abandonada, com poucos engenhos. Essa atividade intensa teve fim com a abolição da escravidão, fazendo com que o porto entrasse em decadência, já que as principais atividades de exportação se concentravam em Vitória (FUKUDA, 2012).

Após o fim do tráfego de escravos, o porto de Guarapari entrará em decadência. Como a cidade não possuía atividades econômicas dinâmicas e não era uma cidade central de alguma região, não houve alternativa de utilidade para o porto. Não existia em Guarapari qualquer empreendedor ou classe empreendedora que pudesse, antes do século XX, montar qualquer estrutura, por mais rudimentar que fosse, para exploração do porto de Guarapari [...] (HOFFMANN, 2005, p. 85).

Assim, a partir do relato do Imperador, pode-se concluir que a ocupação primordial aconteceu principalmente nas regiões altas, por estarem próximas do litoral e serem estrategicamente protegidas contra ataques estrangeiros, com edificações com características simples, com tipologias térreas (ROCHA, 2008). Foi observado que na época, a região já apresentava alguma ocupação litorânea, como é o caso da vila de pescadores de Muquiçaba (BOUDOU, 2017).

O local recebeu diversos nomes: “[...] Inicialmente foi chamado de Aldeia do Rio Verde, passando depois a se chamar Santa Maria de Guaraparim, depois vila dos Jesuítas, depois Goaraporim, depois Guaraparim e, finalmente, Guarapari” (HOFFMANN, 2005, p. 62). A origem do nome de Guarapari vem da junção de duas palavras do vocabulário indígena: “Guará” que faz referência a uma ave nativa da cidade que é um tipo de garça com coloração avermelhada que vive nos mangues, e “Pari” que faz referência a uma armadilha, fazendo com que o nome Guarapari signifique armadilha indígena para capturar Guarás (HOFFMANN, 2005).

### **3.1.2 Exploração da areia monazítica**

A cidade de Guarapari, no início do século XX, era composta por construções simples, nas quais, grande parte eram palhoças, e as feitas de alvenaria apresentavam aspectos muito simples. Com relação ao acesso à cidade na época, as estradas apresentavam uma estrutura precária. O acesso principal ao município era feito por uma estrada de terra, que futuramente seria a BR 101 e que se tornava intransitável quando chovia, impossibilitando, nessa situação, o acesso à cidade. Para se ter o acesso ao núcleo central de Guarapari, era preciso atravessar de barco, e os carros, em balsas, chegando-se ao porto da cidade (HOFFMANN, 2005).

Essa estrutura urbana começou a mudar, quando, em 1898, foi descoberto no território de Guarapari a areia monazítica, material composto por cério e tório misturados com zircônio e ilmenita, conhecido mundialmente, por servir na produção de diversos produtos industriais. Em 1906, teve início a extração e a exportação desse material para a Europa, para a produção de lâmpadas a gás, fazendo com que a atividade portuária voltasse a ser uma das principais atividades (Figura 4). Nesse momento histórico, a cidade de Guarapari ficou marcada pelo cenário de atividade extrativista, ou seja, atividade de exploração de matéria prima (LOPES, BOURGUIGNON, 2015).

Figura 4 - Fotografia da extração da areia monazítica do litoral de Guarapari (começo do século XX).

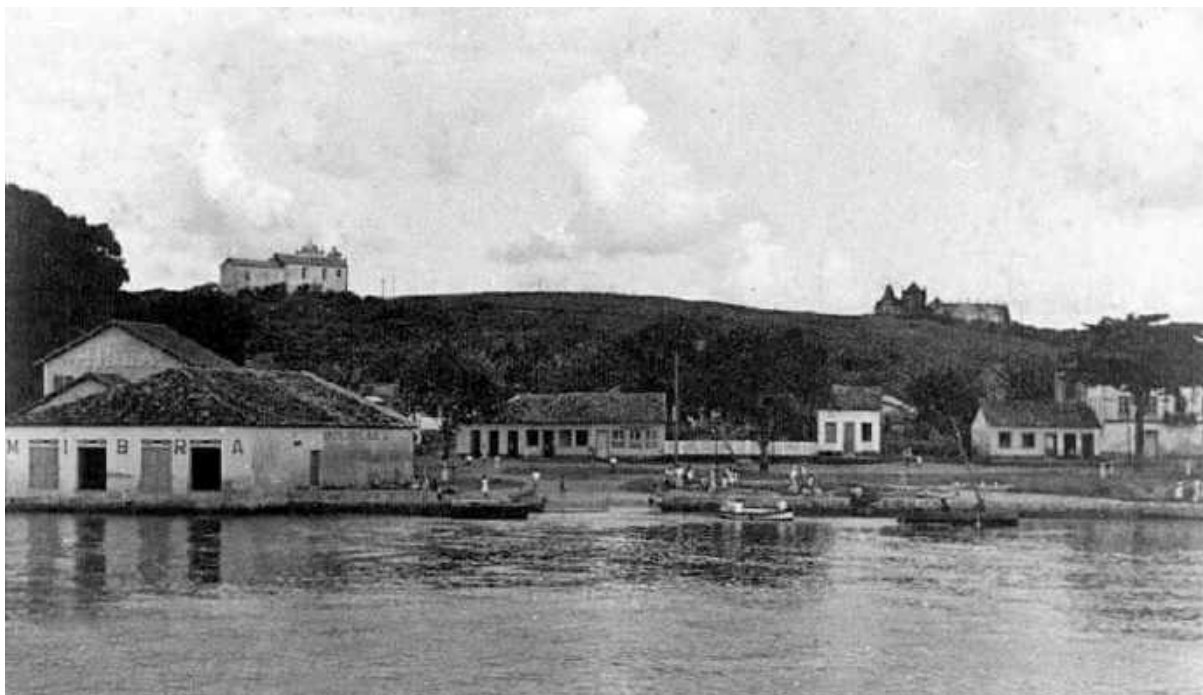


Fonte: Lopes e Bourguignon (2015).

Entretanto, a partir de 1920, com o avanço da energia elétrica, essas lâmpadas começaram a entrar em desuso e a exportação foi reduzida. Até que, com o advento da Segunda Guerra Mundial (1939 até 1945), foram realizados estudos referentes à energia atômica e, com isso, a areia monazítica voltou a ter um uso, desta vez, destinado à produção do urânio-233, utilizando-se o tório nela presente. Isso fez com que, em 1940, a exportação de areia voltasse a acontecer (LOPES; BOURGUIGNON, 2015).

Em 1940, o retorno da exploração foi marcado pela vinda de Boris Davidovitch, conhecido como Barão da Monazita, ao Brasil, como procurador da “Société Minière”, da França, que já fazia exploração da areia monazítica no Espírito Santo. Um ano após sua chegada, em 1941, ele se tornou dono de todos os patrimônios radioativos de Guarapari e da “Société Minière”, transformando-a na Mibra – Monazita Ilmenita do Brasil (LOPES; BOURGUIGNON, 2015). Na Figura 5, é possível perceber a instalação da Mibra, nas proximidades do litoral de Guarapari, próximo ao porto da cidade. Também é possível identificar construções térreas no entorno, demonstrando que a paisagem urbana se expandiu em direção às praias e à margem do rio.

Figura 5 - Fotografia da sede da Mibra, em Guarapari (década de 1940).



Fonte: Capixaba (2018).

Em todo seu processo de exploração, estima-se que o Barão tenha retirado “[...] mais de 70 quilômetros [sic] de praias, destruindo restingas em Muquiçaba, Castanheiras (Guarapari), Mãe-bá e Ubu (Anchieta), e outras praias, deixando apenas crateras no lugar [...]” (LOPES; BOURGUIGNON, 2015, n.p), exemplificado na Figura 6. A areia era explorada de forma clandestina ou vendida a preços muito baixos, utilizando-se como argumento, de que esta seria areia comum, para preencher o lastro dos navios. Com essa exploração predatória da areia monazítica, em 1951, foi instituída a Lei Federal nº1310/51, que: “proibiu a exportação de monazita bruta num esforço de tentar despertar o interesse de empresas nacionais em beneficiar o material” (LOPES; BOURGUIGNON, 2015, n.p).

Figura 6 - Processo de exploração da areia monazítica nas praias (década de 1940).



Fonte: Memória (2020b).

Até o ano de 1956, estima-se que tenha sido extraído e exportado um valor estimado de 227 (duzentos e vinte e sete) bilhões de dólares. Em contrapartida, a empresa de exploração teria pago à prefeitura de Guarapari em imposto, por ano, cerca de Cr\$0,80, de acordo com denúncias feitas pela própria prefeitura, ao jornal Tribuna da Imprensa do Rio de Janeiro (LOPES; BOURGUIGNON, 2015). Mesmo com a lei em vigor e as denúncias feitas, o Barão continuou a exploração até 1960, ano em que aconteceu a sua morte. Isso permitiu que o estado finalmente tivesse o controle sobre a exploração da areia, fazendo com que a Mibra de Guarapari se transformasse na empresa Nuclemon, com o objetivo de explorar o material para os interesses industriais, mantendo essa exploração por mais 20 anos. Contudo, na década de 1980, o prefeito da época, Graciano Espíndula, desenvolveu uma campanha propondo o fim da

exploração da monazita e que os investimentos da cidade fossem voltados para o turismo e a infraestrutura da cidade (LOPES; BOURGUIGNON, 2015).

### 3.1.3 Formação da “Cidade Saúde”

Em 1936, ao mesmo tempo em que estava acontecendo a exploração da areia monazítica, Guarapari recebeu a visita do Dr. Silva Mello, que era um médico cientista, que estudava o efeito da radiação no corpo humano, em específico, o elemento tório (composto presente na areia monazítica). Silva Mello veio à cidade, com o intuito de estudar as propriedades medicinais, que a areia, supostamente, teria. Em seus relatos, ele descreveu Guarapari como:

[...] uma cidade do passado, sem calçamento, com algumas pequenas casas de comércio e, na praça principal, árvores enormes, verdadeiramente seculares. O braço de mar à nossa chegada parecia um rio largo, tendo pequenos navios e cargueiros no cais [...] (MELLO, 1971, p. 3).

Em outra passagem ele retrata que a cidade estava em uma situação muito precária:

[...] A situação era tão excepcional, tão estranha e desconhecida que as casas e os terrenos da cidade e da circunvizinhança quase não tinham valor, parecendo condenados ao abandono e à decadência. Algumas casas se encontravam em ruínas e o mato e a vegetação invadiam os terrenos baldios, dentro e fora da cidade [...] (MELLO, 1971, p. 6).

Também é relatado que a prefeitura da cidade oferecia de forma gratuita terrenos dentro da cidade, para quem quisesse construir, como meio de conseguir gerar desenvolvimento, e mesmo assim, não aparecia nenhuma pessoa interessada (MELLO, 1971).

A paisagem da cidade, nesse período, ficou muito marcada pela falta de infraestrutura urbana. Isso era uma consequência da exploração da areia que, como relatado anteriormente, era comercializada de forma clandestina, vendida a um valor muito baixo e sem que houvesse retorno dessa exploração para a cidade (LOPES; BOURGUIGNON, 2015), contribuindo para que sua infraestrutura permanecesse precária. No entanto, Mello tinha uma visão de futuro muito próspero para a Guarapari.

Com seus estudos, o médico fez descobertas preliminares sobre as propriedades medicinais e observou um potencial muito grande no território, relatando, em publicações, as belezas naturais e as propriedades terapêuticas existentes no litoral,

como revela trecho do artigo de 1944, na Revista Brasileira de Medicina, transcrito a seguir:

Guarapari representa uma verdadeira maravilha pelas suas praias abertas sobre o Atlântico. Praias de areia alvas, de vagas tranquilas de água tão límpida e transparente que nos reflete a própria imagem no seu fundo e deixa ver o contorno nítido das pedras submersas. Nada de ondas enfurecidas, de dias em que os banhos se tornam impossíveis. As crianças brincam na água, boiando como em lago tranquilo, de ondas calmas e amigas. Mas o que torna Guarapari verdadeiramente surpreendente são os relevos das suas costas, a disposição das suas curvas e enseadas, dos seus rochedos avançando pelo mar [...] (MELLO, 1971, p. 22).

Em outra parte do artigo, é relatado o potencial que a cidade apresenta, comparando e afirmando que ela pode ser melhor que outros balneários, por conta de suas belezas e existência da areia monazítica:

[...] Tudo isto já bastaria para tornar Guarapari uma estação balnearia excepcional, igual e talvez superior que as melhores do mundo. E isso também porque Guarapari, além das condições indicadas, possui ainda em abundância areias monazíticas, ricas em cério e tório, de mistura com zircônio e ilmenita. E a abundância de tais areias é de tal ordem que se prestam a grande exploração industrial, sendo exportada em larga escala para países estrangeiros [...] (MELLO, 1971, p. 23).

Com relação às propriedades medicinais, o trecho a seguir, demonstra o possível benefício da areia monazítica, à saúde:

É problema ainda aberto saber exatamente a influência que tais substâncias podem ter sobre o organismo humano e animal, estabelecer o seu valor terapêutico, descobrir tôdas as suas virtudes curativas. [...] O que sabemos, por enquanto, tenso sido por nós próprios verificado, é da ida para lá de grande número de doentes, principalmente do sistema nervoso, que se restabelecem com extraordinária rapidez [...] (MELLO, 1971, p. 23).

Nesta mesma reportagem, é reforçado novamente que Guarapari, mesmo com todas essas qualidades únicas, era ignorada, não recebia investimento para se tornar uma cidade de destino:

Pois bem, apesar de todos esses recursos naturais, do excepcional da sua situação, do surpreendente das suas perspectivas, lá está Guarapari ignorada e abandonada, desconhecida da população e do governo, esperando o milagre que tão facilmente pode torná-la numa das grandes maravilhas da nossa terra. Que os governos e os particulares se inteirem da maravilha e para lá canalizem os capitais necessários e indispensáveis. Poços de Caldas serviu como experiência e o exemplo precisa ser renovado e imitado. Os frutos já apareceram aí em toda a sua pujança. Guarapari está talhada para uma nova e surpreendente experiência. O perigo é, antes, do plano ser diminuto ou mesquinho. A obra a ser realizada precisa ser de vulto e grandiosa, para estar à altura da dádiva da natureza [...] (MELLO, 1971, p. 24).

A partir dessas divulgações, a cidade começou a receber cada vez mais pessoas em busca dessa areia medicinal, com propriedades tidas como milagrosas, formando assim a ideia de “cidade saúde”, intitulada pelo próprio Silva Mello (BORG, 2006).

Contudo, a cidade não estava preparada para receber essa nova demanda, por apresentar uma estrutura de desenvolvimento lenta e insuficiente. Na época, isso era atribuído ao fato da Comarca da cidade fazer parte da de Anchieta. Em função desse entendimento, em 1946, foram desenvolvidos requerimento e abaixo-assinado para a reinstituição da Comarca de Guarapari:

[...] Guarapari, a “cidade saúde”, segundo a palavra autorizada do grande clínico brasileiro professor Silva Mello, cujo desenvolvimento vem se acentuando cada vez mais graças não só a seu clima salutífero mas também ao poder terapêutico de suas areias, está a exigir grandes cometimentos aos poderes públicos a fim de poder atender ao surto maravilhoso de progresso que se processa em todos os recantos do Município, garantindo as iniciativas particulares que se iniciam para assim possa a “Cotê-d’Azur” espírito-santense atingir os seus gloriosos destinos. Entre os melhoramentos necessários, ressalta o restabelecimento da comarca, que, há quase vinte anos foi suprimida. – Ora, Egrégio Tribunal, não é mais possível perdurar, com relação a Guarapari, a atual divisão judiciária. – Guarapari, não pode, data vênua, à vista de seu progresso, continuar subordinada à comarca de Anchieta, Não só devido à deficiência de transporte para a sede da atual comarca, mas ainda pela sua situação político-social [...] (BORG, 2006, p. 55-56)

Com esse e outros apelos, em 1948 a Comarca de Guarapari foi reinstituída fazendo com que o município tivesse mais autonomia e pudesse impulsionar seu desenvolvimento de forma crescente (BORG, 2006). Isso pode ser visto no relato do Juiz José Paulino Alvez Junior, publicado no jornal A Gazeta, comparando o desenvolvimento da cidade em 1949 com o que havia tido em 1935:

[...] Ainda em 1935, quando a visitamos pela primeira vez, no anseio de restaurar a saúde, desparou-se-nos esta cidade no aspecto avelhantado de casarões desabitados, ou se choupanas colmadas de sapê. Entretanto, assinalou-se de maneira surpreendedora, poucos anos depois, o milagre estupendo da reação, - e foi quando esta região abençoada começou a ser conhecida como expressão binômica, no conjunto de condições telúricas auspiciosíssimas, impondo-se à consideração do homem, no privilégio da própria natureza, para, no conceito hodierno de climatoterapia, surgir como recurso providencial de vida e saúde. Daí a denominação que a exalta hoje em dia: Cidade Saúde. A cidade cresceu. Surgiram casas na elegância das concentrações arquitetônicas modernas, condizentes com o próprio ambiente geográfico, no emolduramento da beleza e arte que o homem, por necessidade instintivamente de conforto e de civilização, constantemente cria [...] (BORG, 2006, p. 62-63)

A cidade começou então, a se desenvolver, de forma a atender à demanda de turismo terapêutico. Em 1953, foi inaugurado o hotel e cassino de padrão internacional em

Guarapari, o Radium Hotel (Figura 7), em uma edificação do Centro da cidade com uma localização privilegiada entre a Praia das Castanheiras e Praia da Areia Preta. Esse empreendimento apresenta 3 (três) pavimentos e foi consolidado em uma edificação, que inicialmente tinha como intuito servir para uma Escola Naval, mas foi arrendada pela empresa Bianchi de Hotéis e Turismo, para o uso de hotelaria e cassino (BUENO, 2011).

Figura 7 - Fotografia do Radium Hotel.



Fonte: Bueno (2011).

Em 1954, Mello fez outra visita a Guarapari, sobre a qual relatou em um artigo na Revista Brasileira de Medicina, que a cidade teria passado por um grande desenvolvimento urbano, mas de forma revoltada, já que as características que ele admirava tanto na cidade estavam se modificando, para atender à construção de espaços nos moldes das cidades grandes. Dentre suas revoltas, ele destacou a ponte de Guarapari, construída em 1952, que fez com que a cidade passasse a receber um grande fluxo de automóveis:

[...] Construíram uma ponte para ligar o continente à cidade, dando passagem a autos, caminhões, carroças e pedestres. Até aí, a travessia operava-se por meio de balsas e canoas, que transportavam veículos e pessoas. Essa

travessia, um dos grandes encantos da cidade, garantia-a contra o trânsito comercial e fornecia à população um belo passatempo, que consistia em esperar no cais a chegada dos recém-vindos. Tudo isso acabou. A cidade tornou-se burguesa, poeirenta, barulhenta, igual a qualquer outra, perdendo o que tinha de mais simpático, bucólico e característico. Foi um verdadeiro crime de arte e bom gosto, crime contra o homem e a natureza, que só os burgueses, os piores burgueses poderão aplaudir. Mas, como eles são numerosos e obstinados, lá está a ponte para contentá-los e estragar Guarapari [...] (MELLO, 1971, p. 55).

Grande parte do espaço natural litorâneo foi sendo destruído para dar lugar à construção do espaço urbano (Figura 8), modificando de forma drástica a paisagem da cidade, se comparada com a primeira visita de Mello (MELLO, 1971).

Figura 8 - Fotografia aérea do Centro de Guarapari (década de 1950).



Fonte: Memória (2015a).

A cidade começou a ter característica de destino turístico na década de 1950. Em 1957, a revista *Alterosa* publicou uma reportagem sobre Guarapari, listando as obras feitas na cidade, dentre elas: a construção do aeroporto, no bairro atualmente conhecido

como Aeroporto, de hotéis espalhados pelo litoral, posto de saúde, e outras obras rodoviárias (ALTEROZA, 1957).

#### **3.1.4 O turismo e a verticalização**

A partir de 1955, o Brasil começou a realizar uma política de erradicação do cultivo do café por conta da crise da cafeicultura brasileira proveniente da superprodução, que proporcionou a queda do preço do produto no mercado internacional (ROCHA, MORANDI, 1991). Essa ação fez com que as pessoas, que viviam do sustento do cultivo do café, se deslocassem para outros espaços, em busca de novas oportunidades de renda. Guarapari foi uma das cidades, que recebeu muitos trabalhadores rurais, tanto do interior do estado, quanto do leste de Minas Gerais (BORG, 2006). Com o esgotamento do meio produtivo econômico no Espírito Santo, nas décadas de 1960 e 1970, o estado investiu em iniciativas econômicas para a instituição de atividades industriais em diversas cidades:

Na década de 1960 foram construídos o Porto de Tubarão, as usinas de pelotização da CVRD - Companhia Vale do Rio Doce. Na década seguinte os investimentos se mostraram ainda mais intensos no ES com a construção da Samarco, Itabasco e Nibrasco. Em 1979 começam a construção de outras duas grandes indústrias, a Aracruz Celulose S/A e a CST – Companhia Siderúrgica de Tubarão entre outros empreendimentos de menor porte (ROCHA, 2019, p. 50).

Guarapari não recebeu nenhum projeto de industrialização, mas a cidade usufruiu dessa nova demanda econômica do estado. O município teve um grande crescimento habitacional gerado por meio do desenvolvimento da atividade turística (FUKUDA, 2012). Em 1960, a população já chegava a 3.900 (três mil e novecentos) habitantes, e esse crescimento habitacional continuou, de modo que, em 1965, a população era de 10.000 (dez mil) habitantes, chegando até 30.000 (trinta mil) no verão. “[...] Guarapari cresce em tôdas as direções e cada vez que lá chegamos temos a surprêsa de que novas ruas, novas casas, residências luxuosas, edificações, até de numerosos andares [...] (MELLO, 1971, p. 33).

Na década de 1970, com esse impulso na construção de indústrias no estado, Guarapari teve um aumento populacional com a construção da empresa Samarco Mineração S/A, em Anchieta. A cidade passou a ser local de moradia para imigrantes que vinham trabalhar na obra da mineradora, pela localização próxima à cidade sede da empresa, a 20 (vinte) quilômetros de distância (FUKUDA, 2012).

Outro fator que influenciou o desenvolvimento turístico e urbano de Guarapari foi a ligação da cidade a outras regiões do estado e do país, com a construção da BR 101, da BR 262 e a Rodovia do Sol. A nível interestadual, a BR 101 conectou Espírito Santo de norte a sul do país e a BR 262 conectou o Espírito Santo com Minas Gerais, facilitando a ligação entre este estado e Guarapari. Já a nível intermunicipal, a Rodovia do Sol conectou grande parte dos municípios litorâneos do Espírito Santo, incluindo Guarapari. Com o acesso, à cidade, facilitado, a vinda das pessoas ao município se tornou mais rápida e frequente. Também na década de 1960, foi o momento em que a construção civil começou a ter destaque no município, com a construção de edificações destinadas ao turismo de segunda residência na cidade; as pessoas tinham suas residências permanentes em outra cidade e vinham para Guarapari de forma sazonal, nos finais de semanas e férias. Grande parte dessas edificações foram compradas por moradores da cidade de Vitória, que as utilizavam como segunda residência (FUKUDA, 2012; HOFFMANN, 2005; ROCHA, 2019).

Com o crescimento populacional e a intensificação da atividade turística, foram constatados, na década de 1960, alguns problemas urbanos, dentre eles: “[...] crescimento de bairros sem infraestrutura; verticalização das áreas nobres, principalmente na orla; falta de planejamento para grandes fluxos turísticos; sazonalidade da atividade turística” (FUKUDA, 2012, p. 103). Esse período do turismo marca um momento de desenvolvimento urbano na cidade de Guarapari, que se caracteriza com a construção de casas e edifícios verticais próximos às praias do Centro (Figura 9), na Praia da Areia Preta, Praia Castanheira, Praia dos Namorados, Praia das Virtudes e Praia da Fonte (BOUDOU, 2017).

Figura 9 - Fotografia aérea do Centro de Guarapari (década de 1960).



Fonte: Mansur (2019).

No final da década de 1980 e na década de 1990, ocorreu outro período em que Guarapari passou por expansão urbana e por um crescimento da atividade da construção civil, influenciada pelo turismo. Esse período também coincidiu com a crise do cacau no sul da Bahia causado pela queda do preço internacional do produto e pela proliferação do fungo “vassoura de bruxa”, que comprometia as plantações. Como resultado, as pessoas, que só vinham visitar a cidade, começaram a residir, em busca de emprego no mercado da construção, proporcionando um crescimento popular na cidade de forma descontrolada (BORGIO, 2006).

Essa característica de destino turístico terapêutico durou até o final da década de 1980, marcado pela saturação urbana do Centro, devido ao grande fluxo de visitantes e moradores. Outro marco dessa época foi a mudança do uso litorâneo de Guarapari. As propriedades da areia medicinal foram, cada vez mais, deixando de ser o principal motivo da vinda das pessoas para a cidade, que começou a ser vista como destino

turístico litorâneo. Indivíduos vinham para a cidade, com o intuito de aproveitar os espaços naturais (BOUDOU, 2017).

Além do Centro, o mercado da construção civil e imobiliário buscou novos espaços para investimento. Assim, no final da década de 1980, começaram a urbanizar de forma acelerada a Praia do Morro, na região norte de Guarapari. Essa urbanização foi intensiva pela construção civil, com a construção de edifícios verticais nas primeiras quadras próximas à praia (BOUDOU, 2017). Contudo, a ocupação da Praia do Morro já havia sido iniciada desde a década de 1960, que, como pode ser visto na Figura 10, não apresentava nenhuma construção, mas já continha alguns traçados do loteamento no território.

Figura 10 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (final da década de 1960).



Fonte: Memória (2020c).

Na década de 1970, já era possível perceber algumas edificações térreas e baixas construídas próximo à orla (Figura 11).

Figura 11 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (início da década de 1970).



Fonte: Memória (2020e).

Já em 1986, é possível notar na Figura 12 a presença considerável de edificações verticais na Praia do Morro, mas ainda, com algumas áreas vazias. Nesse momento, começou a se intensificar a atividade da construção civil nessa parte da cidade.

Figura 12 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (1986).



Fonte: Memória (2020f).

Na década de 1990 o processo de urbanização da Praia do Morro intensificou-se ainda mais, como pode ser visto na Figura 13.

Figura 13 - Fotografia da Praia do Morro de Guarapari (1993).



Fonte: Memória (2020g).

No início do século XXI, o interesse na verticalização, que ainda se mantinha na Praia do Morro e no Centro, agregou um novo bairro, a Enseada Azul, na região sul de Guarapari. Esse bairro foi implantado no final da década de 1960, com a aprovação do loteamento pela prefeitura. Na década de 1970, a região já apresentava o loteamento traçado em seu território. Nas décadas de 1980 e 1990, o bairro já contava com edificações térreas, como casas de veraneio. Foi então, que no final do século XX e começo do século XXI, os agentes imobiliários e a elite da Grande Vitória decidiram investir na Enseada Azul, para o desenvolvimento de um bairro de luxo para a classe elitizada do estado. Com isso, iniciou-se um processo de verticalização na região, se tornando um local destinado ao turismo de segunda residência (HOFFMANN, 2005; BOUDOU, 2017). O processo de verticalização da Enseada Azul será aprofundado no capítulo cinco.

Assim, pode-se perceber que a cidade de Guarapari passou por um processo de urbanização muito acelerado, no qual contou com a influência do turismo e do processo de verticalização, para a formação da sua paisagem. Atualmente, o município ainda apresenta, de forma marcante, o turismo de segunda residência, que se caracteriza por uma forte sazonalidade, e o processo de verticalização, que busca sempre, novas regiões para serem ocupadas (HOFFMANN, 2005). Pode-se afirmar que, isso é um reflexo da legislação urbanística, aspecto a ser tratado no capítulo quatro, planejada

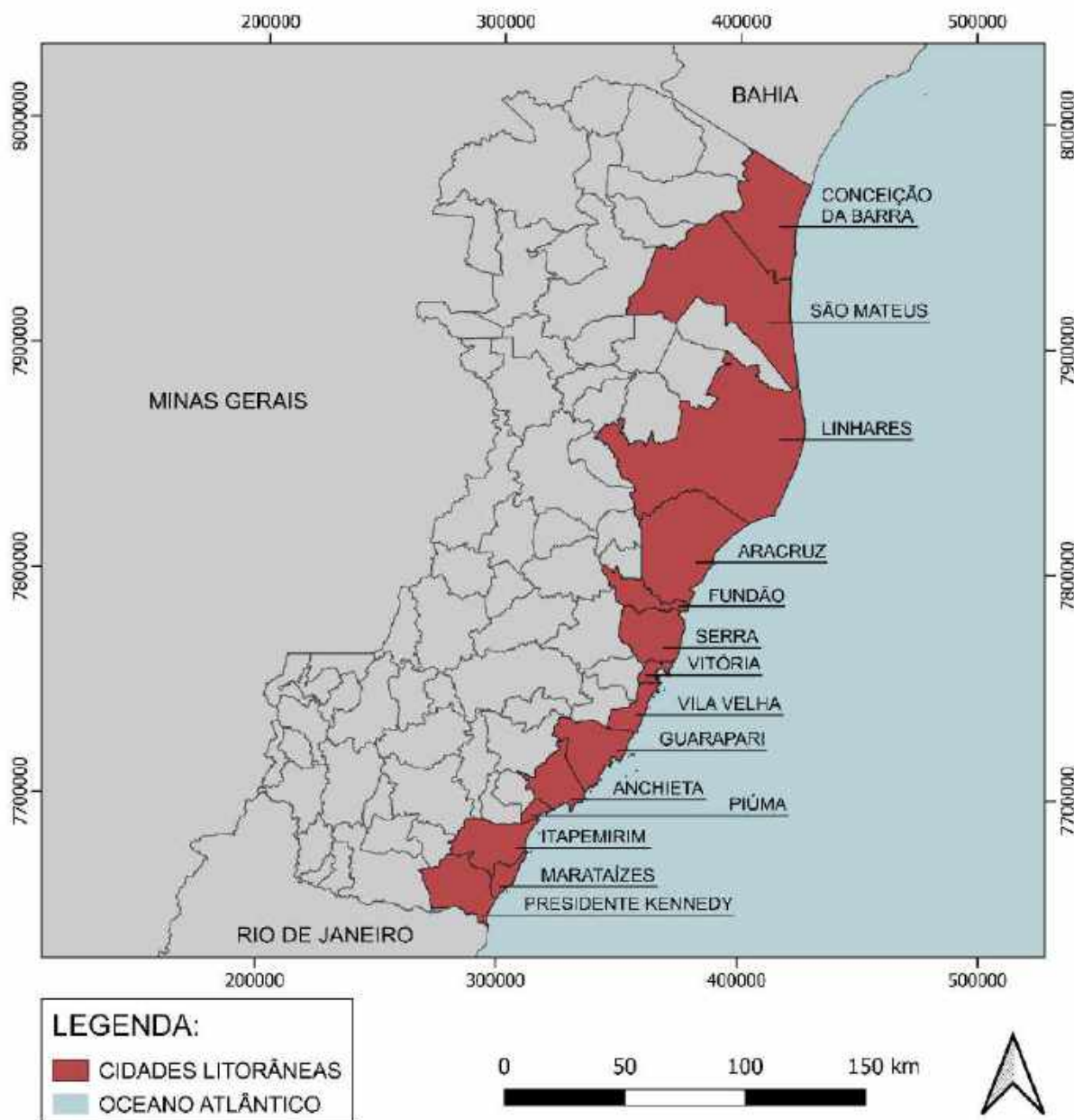
para que o crescimento urbano vertical e horizontal atendesse aos interesses econômicos do mercado imobiliário de cada época.

Contudo, para compreensão desses aspectos formadores da paisagem, no que se refere à situação atual, encontram-se expostos, a seguir, de forma quantitativa e descritiva, dados sobre o turismo de segunda residência em Guarapari e os locais onde a verticalização encontra-se mais marcada na paisagem.

### 3.2 GUARAPARI E O TURISMO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA

Para tratar do turismo e segunda residência em Guarapari, foi feito um estudo comparativo entre este e os municípios litorâneos do Espírito Santo: Anchieta, Aracruz, Conceição da Barra, Fundão, Itapemirim, Linhares, Marataízes, Piúma, Presidente Kennedy, São Mateus, Serra, Vila Velha e Vitória (Figura 14), quanto à quantidade de domicílios recenseados e às porcentagens dos seus usos: uso permanente (ocupado, ocasional e vago) e uso coletivo, de acordo com censo de 2022.

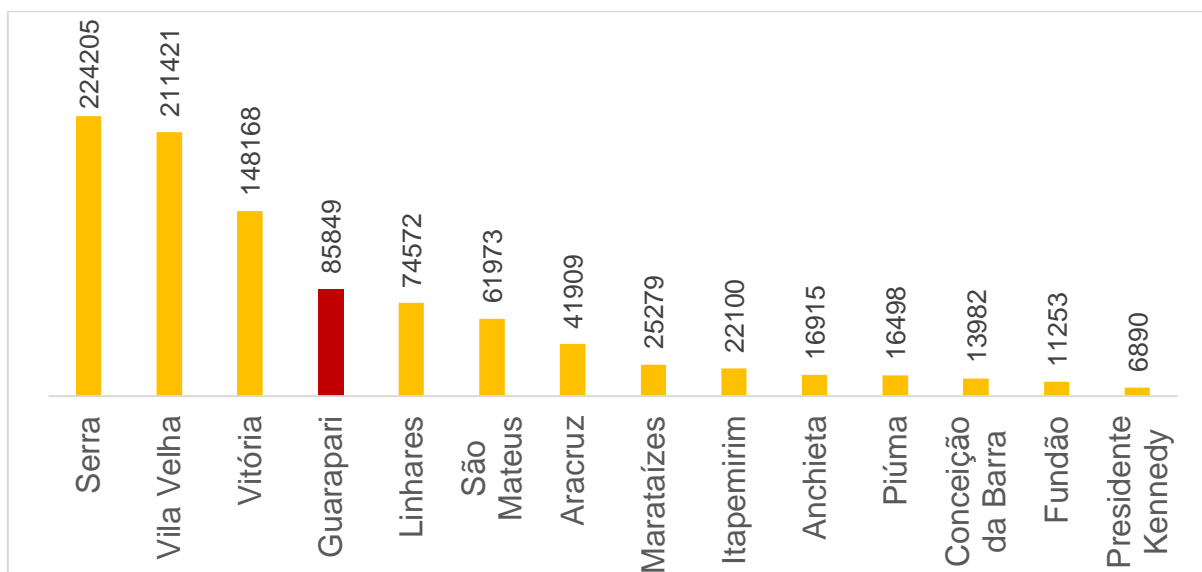
Figura 14 - Cidades litorâneas do Espírito Santo.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Sobre a quantidade de domicílio recenseados, como pode ser visto na Figura 15, Guarapari é o quarto município litorâneo em quantidade de domicílios em seu território, atrás somente da Serra, Vila Velha e Vitória.

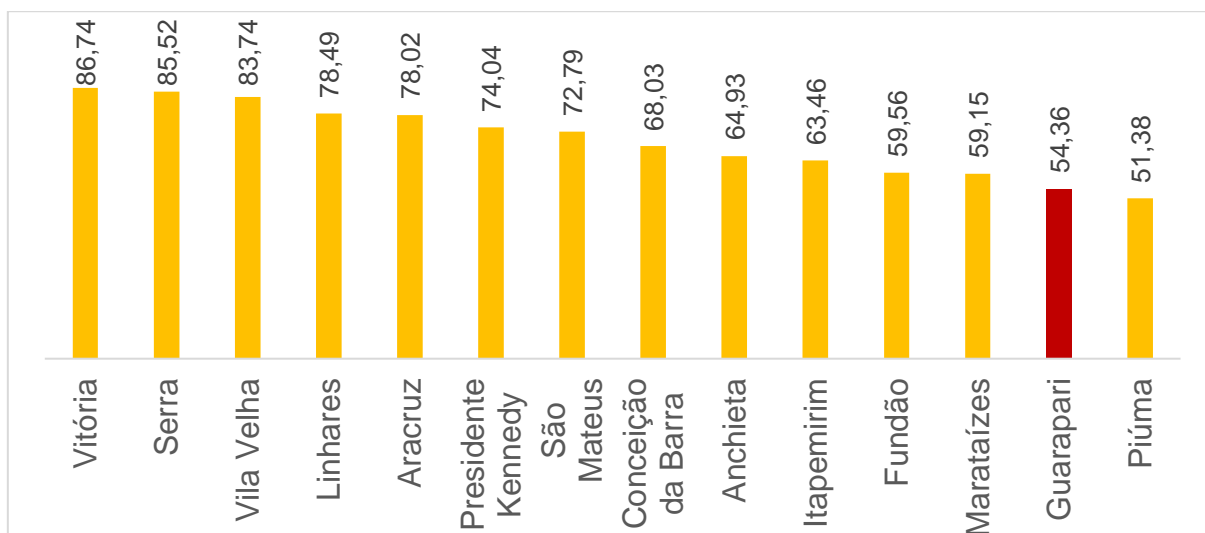
Figura 15 - Gráfico da quantidade de domicílio recenseados dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

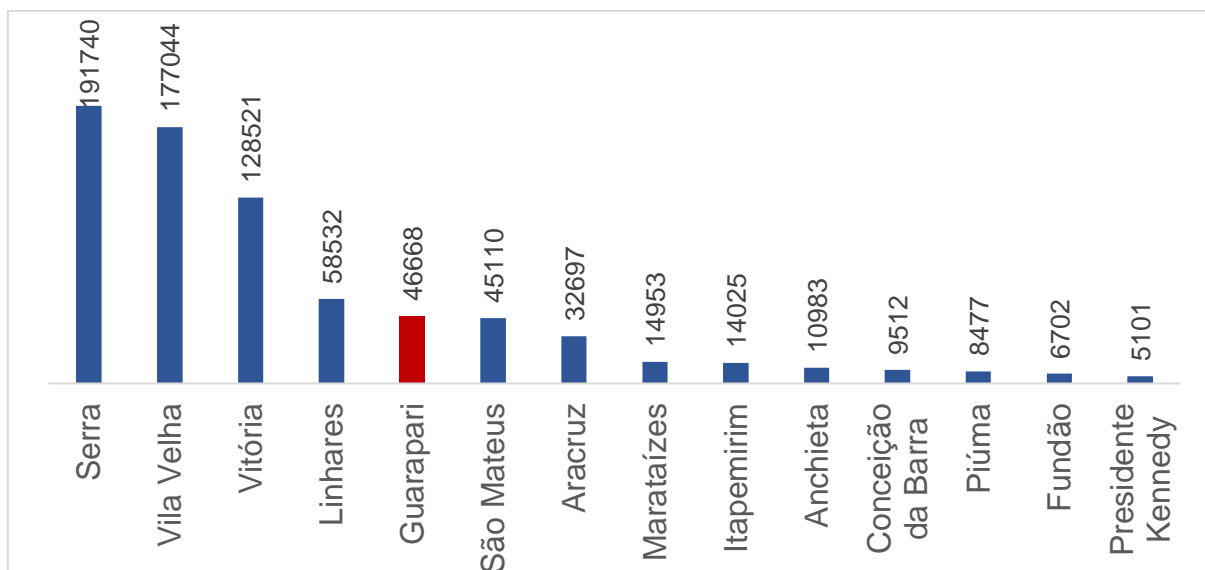
Dentre esses domicílios totais, uma porcentagem é destinada ao uso permanente ocupado, que são domicílios que, na data da coleta dos dados do censo, estava ocupado por moradores e no qual foi realizada a entrevista, sendo estes considerados domicílios de primeira residência (IBGE, 2024). O quantitativo deste uso (Figura 16) em Guarapari corresponde a 54,36% (cinquenta e quatro inteiros e trinta e seis centésimos por cento), ou seja, pouco mais da metade dos domicílios são de uso de primeira residência, uma porcentagem baixa se comparado com os outros municípios, com exceção de Piúma. Ao se converter essa porcentagem para números inteiros de domicílios permanentes (Figura 17), percebe-se que Guarapari ocupa o quinto lugar, com aproximadamente 46.668 (quarenta e seis mil e seiscentos e sessenta e oito) domicílios. No entanto, os quatro municípios que o antecedem, Serra, Vila Velha, Vitória e Linhares, ao contrário de Guarapari, são os que contam com maior percentual de domicílios de primeira residência, dentre os litorâneos.

Figura 16 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocupado dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Figura 17 - Gráfico da quantidade de domicílio de uso permanente ocupado dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.

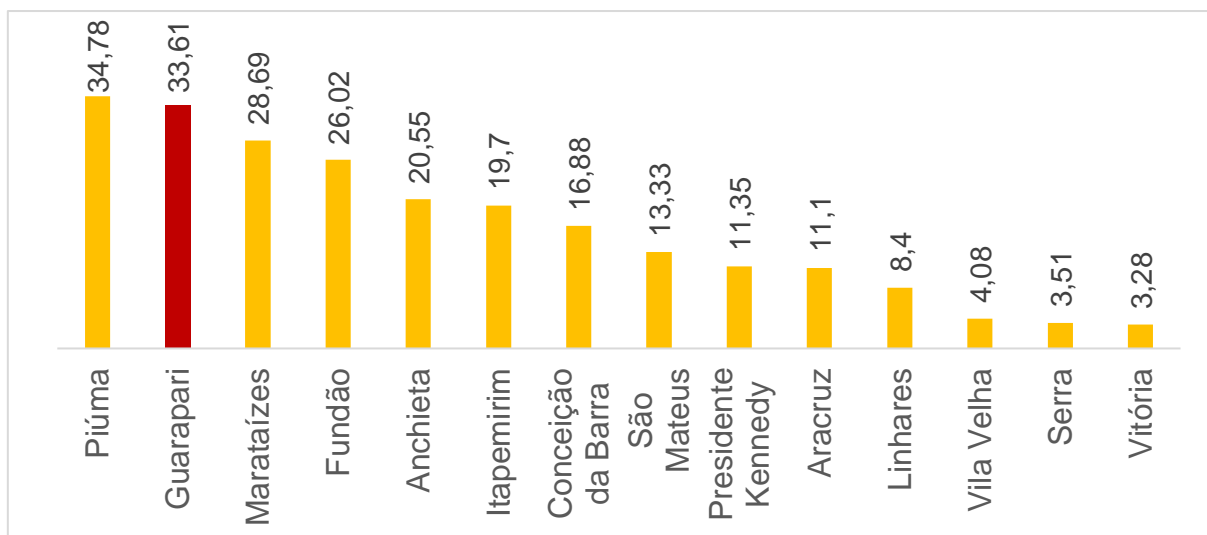


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Os domicílios de uso permanente ocasional são destinados para ocasional moradia, também denominada segunda residência, ou seja, usados somente nos finais de semana, férias e outras situações (IBGE, 2024). Guarapari se destaca nessa comparação, com uma porcentagem de 33,61% (trinta e três inteiros e sessenta e um centésimos), sendo o segundo município litorâneo com maior percentual de domicílios

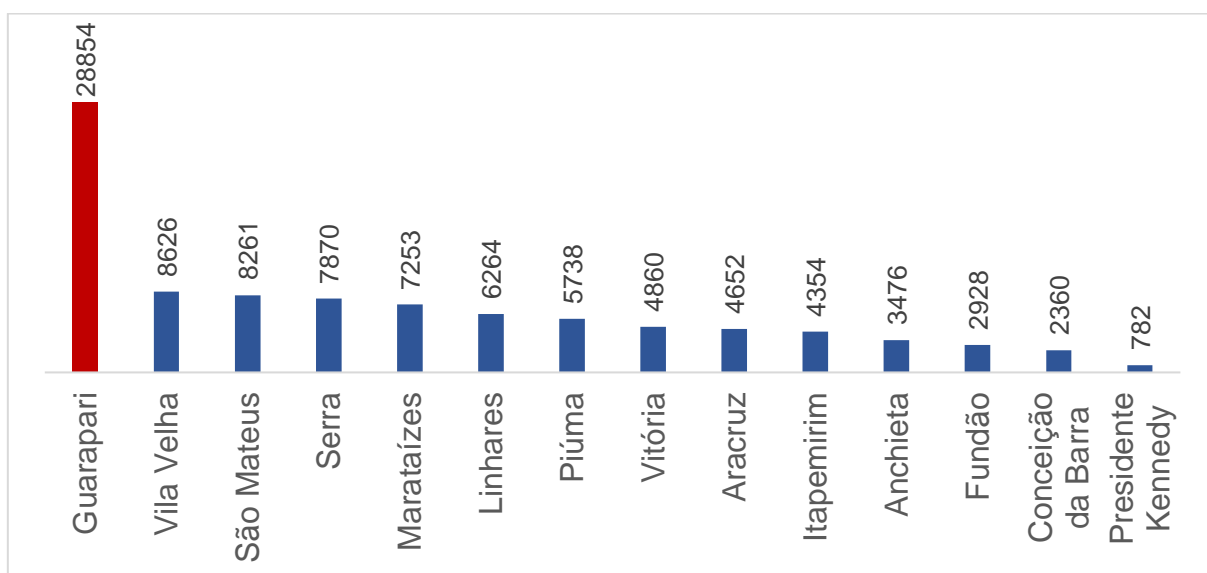
destinado à segunda residência (Figura 18). Analisando a quantidade de domicílios de uso permanente ocasional (Figura 19), as colocações mudam e Guarapari ocupa o primeiro lugar com um valor extremamente elevado, tendo uma diferença maior que 20.000 (vinte mil) domicílios se comparado com Vila Velha, segundo colado.

Figura 18 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocasional dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

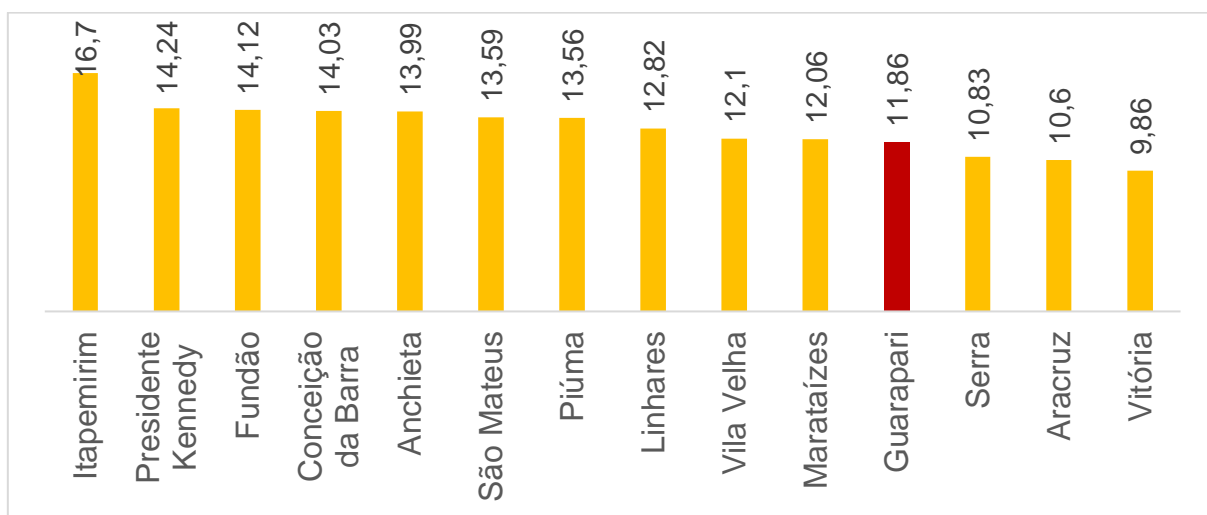
Figura 19 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso permanente ocasional dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

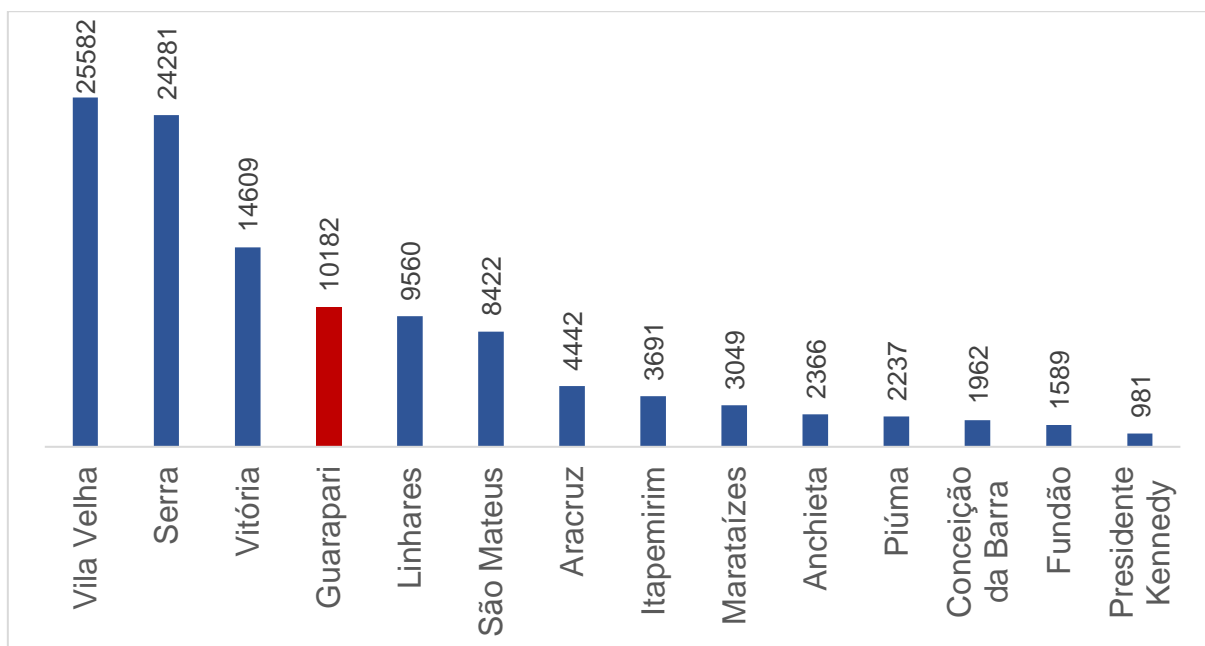
Os domicílios permanentes vagos são os domicílios que não apresentavam morador na data da coleta dos dados do censo (IBGE, 2024). Com relação a esse uso, Guarapari apresenta uma porcentagem de 11,86% (onze inteiros e oitenta e seis centésimos) de domicílios vagos (Figura 20), não ocupando uma posição de destaque se comparado com os outros municípios. No entanto, ao analisar a quantidade inteira de domicílios vagos, Guarapari vai para a quarta posição, com 10.182 (dez mil e cento e oitenta e dois) domicílios (Figura 21).

Figura 20 - Gráfico da porcentagem de domicílio vagos dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Figura 21 - Gráfico da quantidade de domicílio vagos dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



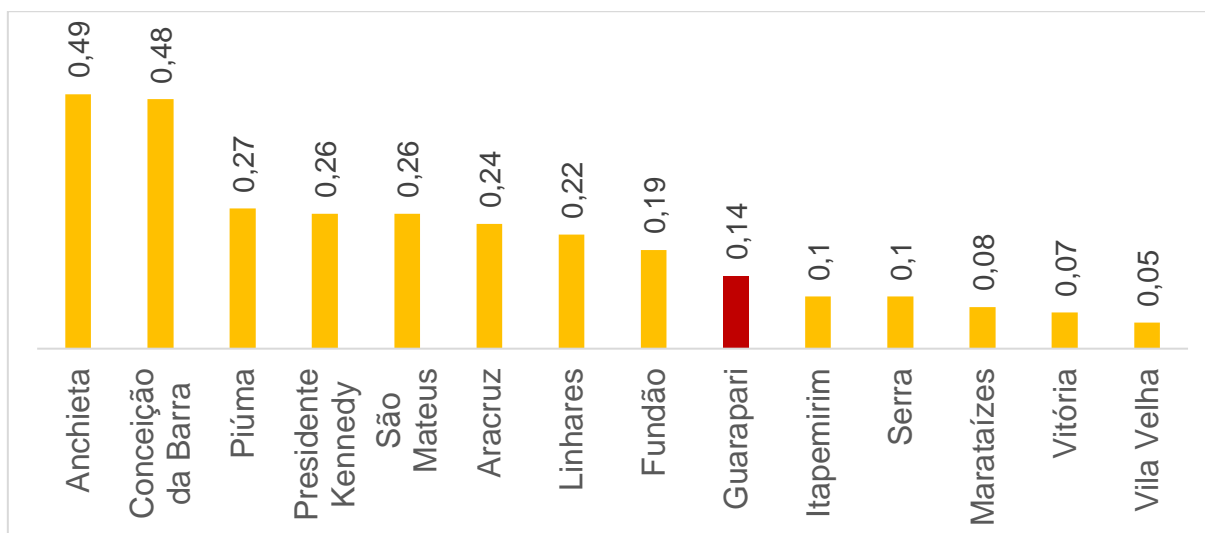
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Por fim, os de usos coletivo, são domicílios:

[...] em que a relação entre as pessoas que nele habitam é restrita a normas de subordinação administrativa, como hotéis, pensões, presídios, penitenciárias, quartéis, postos militares, asilos, orfanatos, conventos, hospitais e clínicas (com internação), alojamento de trabalhadores, motéis, campings etc. (IBGE, 2011b, n.p).

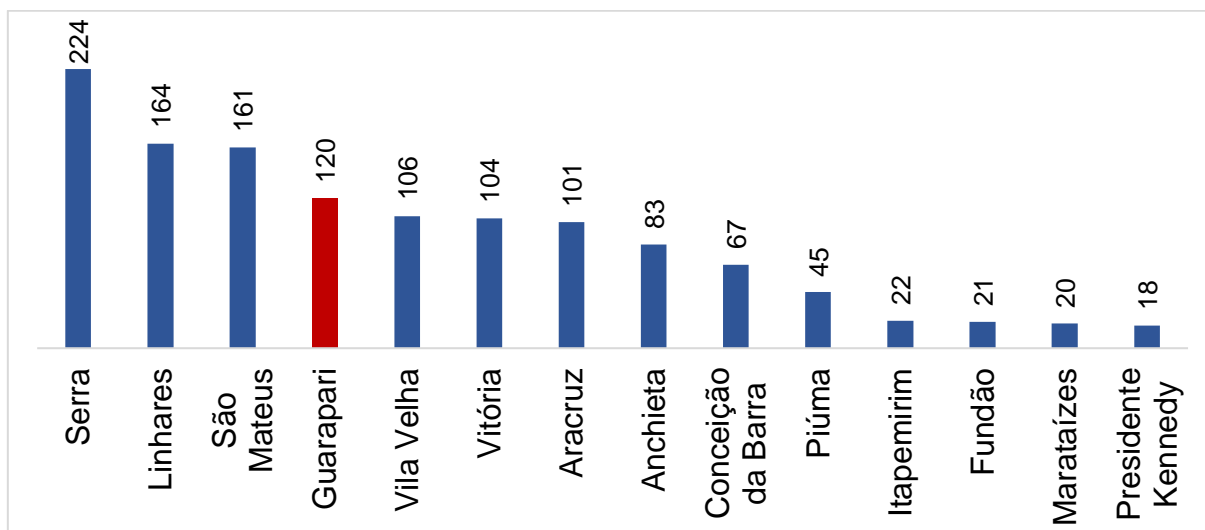
Guarapari apresenta somente 0,14% (quatorze centésimos) destinados para uso coletivo, sendo a nona em comparação com as cidades litorâneas (Figura 22). No entanto, convertendo para números inteiros de domicílios coletivos, nota-se que Guarapari apresenta um número considerável de 120 (cento e vinte) domicílios, ocupando a quarta posição (Figura 23).

Figura 22 - Gráfico da porcentagem de domicílio de uso coletivo dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Figura 23 - Gráfico da quantidade de domicílio de uso coletivo dos municípios litorâneos do Espírito Santo, em 2022.

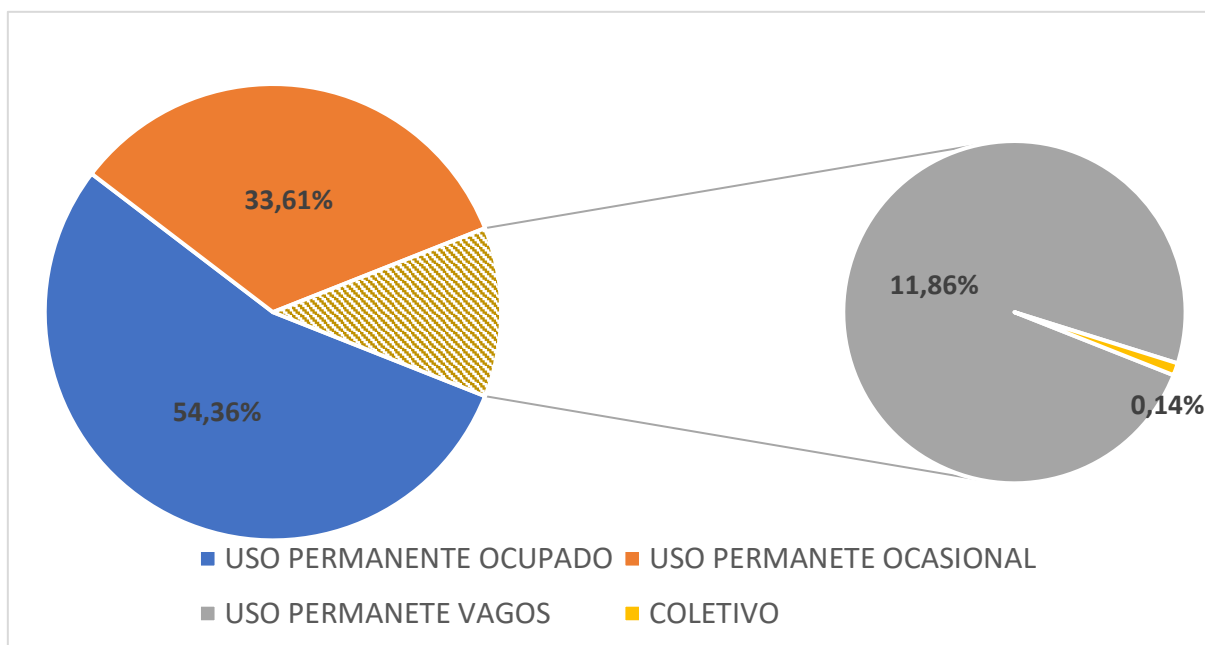


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Ao todo, como sintetiza a Figura 24, e após comparação com os demais municípios litorâneos do Espírito Santo, pode-se afirmar que Guarapari mesmo apresentando um pouco mais da metade de seus domicílios destinados ao uso permanente ocupado, conta com baixo percentual de domicílios de primeira residência e elevado percentual de domicílios de uso permanente ocasional, correspondendo ao turismo de segunda residência, quando comparado com aos outros municípios litorâneos. Nota-se ainda,

que este pode receber acréscimo, ao menos em parte, do percentual de domicílios vagos, considerando que a ausência de morador durante o recenseamento possa significar tratar-se de imóvel de uso permanente ocasional.

Figura 24 - Porcentagem dos usos dos domicílios de Guarapari.



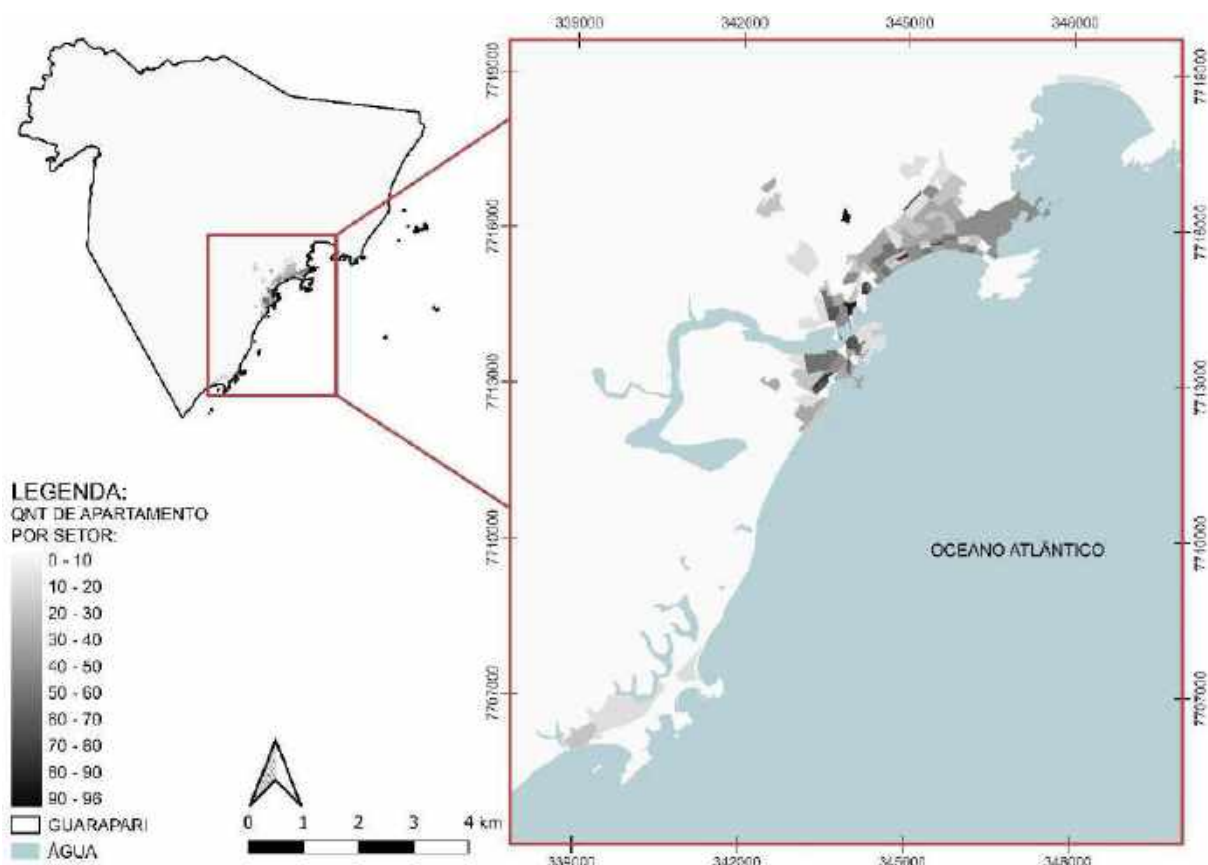
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2023).

Conclusão importante a partir desses dados é que a cidade apresenta uma sazonalidade bem marcante em seu território, devido à grande quantidade de domicílios destinados a uso permanente ocasional, já que essas residências somente são ocupadas em períodos de férias, verão e finais de semana.

### 3.3 GUARAPARI E A VERTICALIZAÇÃO

No que se refere à verticalização de Guarapari, foram identificados os bairros que apresentam a maior concentração de edificações verticais, para delimitação da área de estudo do processo de verticalização do município. Para um indicativo inicial, foi realizado levantamento da quantidade de domicílios particulares permanentes do tipo apartamento, de acordo com os dados do IBGE (2010). O resultado dessa análise foi o exposto na Figura 25.

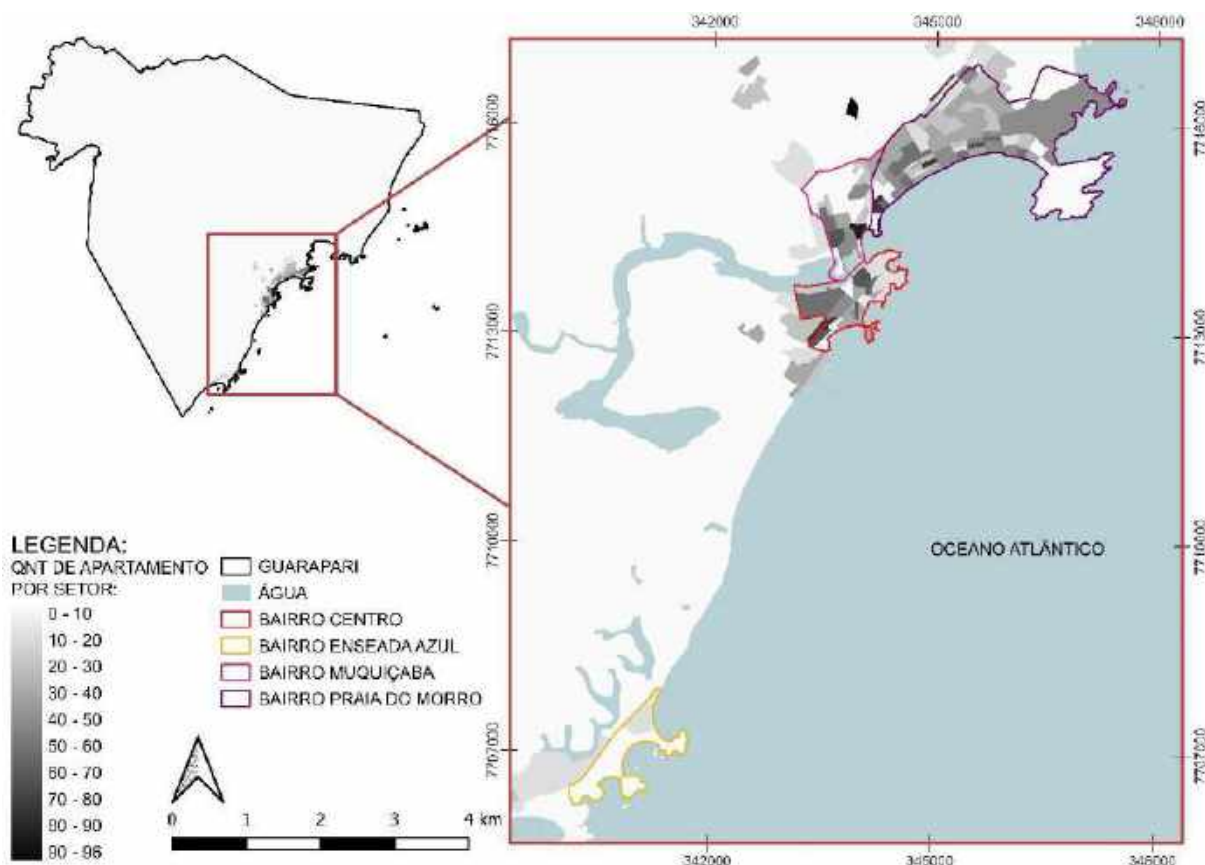
Figura 25 - Mapa censitário da quantidade de domicílios particulares permanentes do tipo apartamento.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2010).

Com base nesses dados, foi possível notar que a concentração de apartamentos de uso permanente ocorre na parte central litorânea do município, que engloba os bairros do Centro, Muquiçaba e Praia do Morro (Figura 26). Essa maior concentração pode ser justificada porque o Centro faz parte do núcleo primordial do município, e Muquiçaba e a Praia do Morro foram as primeiras expansões urbanas, proporcionadas pela aproximação com a região central, ocorridas após a construção da ponte de Guarapari em 1952.

Figura 26 - Mapa censitário da quantidade de domicílios particulares permanentes do tipo apartamento destacando os bairros: Praia do Morro, Muquiçaba, Centro e Enseada Azul.

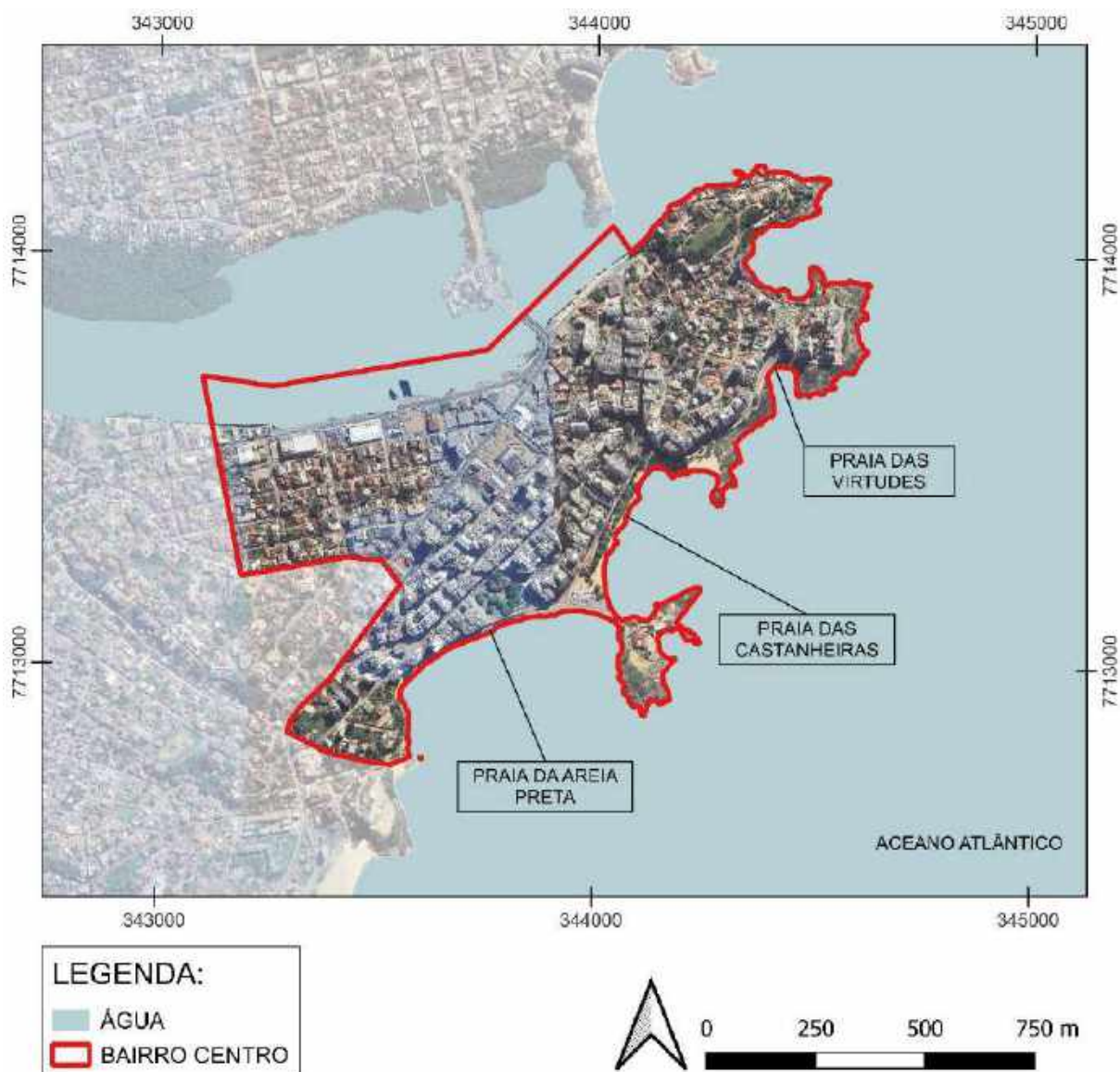


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base no IBGE (2010).

No entanto, por esses dados serem de 2010, eles apresentam uma defasagem em relação à verticalização atual de Guarapari. Nesse sentido, foi realizada uma pesquisa de campo, com levantamento fotográfico das regiões nitidamente verticalizadas. Como resultado, foi possível comprovar que o Centro, Muquiçaba e Praia do Morro apresentam atualmente, a maior concentração de edificações verticais do município. Contudo, mesmo que os dados do censo de 2010 tenham apresentado poucos apartamentos na região da Enseada Azul, foi constatado em visita de campo, que o bairro passou por um processo de verticalização acelerado até 2023, tornando-se uma região bem adensada verticalmente. Para melhor compreensão dos bairros identificados como verticalizados, seguem descrição dos bairros, dos usos urbanos e localização da verticalização em seus respectivos territórios.

O Centro (Figura 27) foi a primeira área a ser ocupada em Guarapari; em função disso, apresenta os mais diversos usos, como residencial, comercial, serviço e institucional. A verticalização nesse bairro está bem disseminada pelo território, mas com maior concentração de edifícios nas orlas marítima, como pode ser visto na Figura 28, que mostra a Praia da Areia Preta, a Praia das Castanheiras e a Praia das Virtudes.

Figura 27 - Mapa do bairro Centro, Guarapari.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

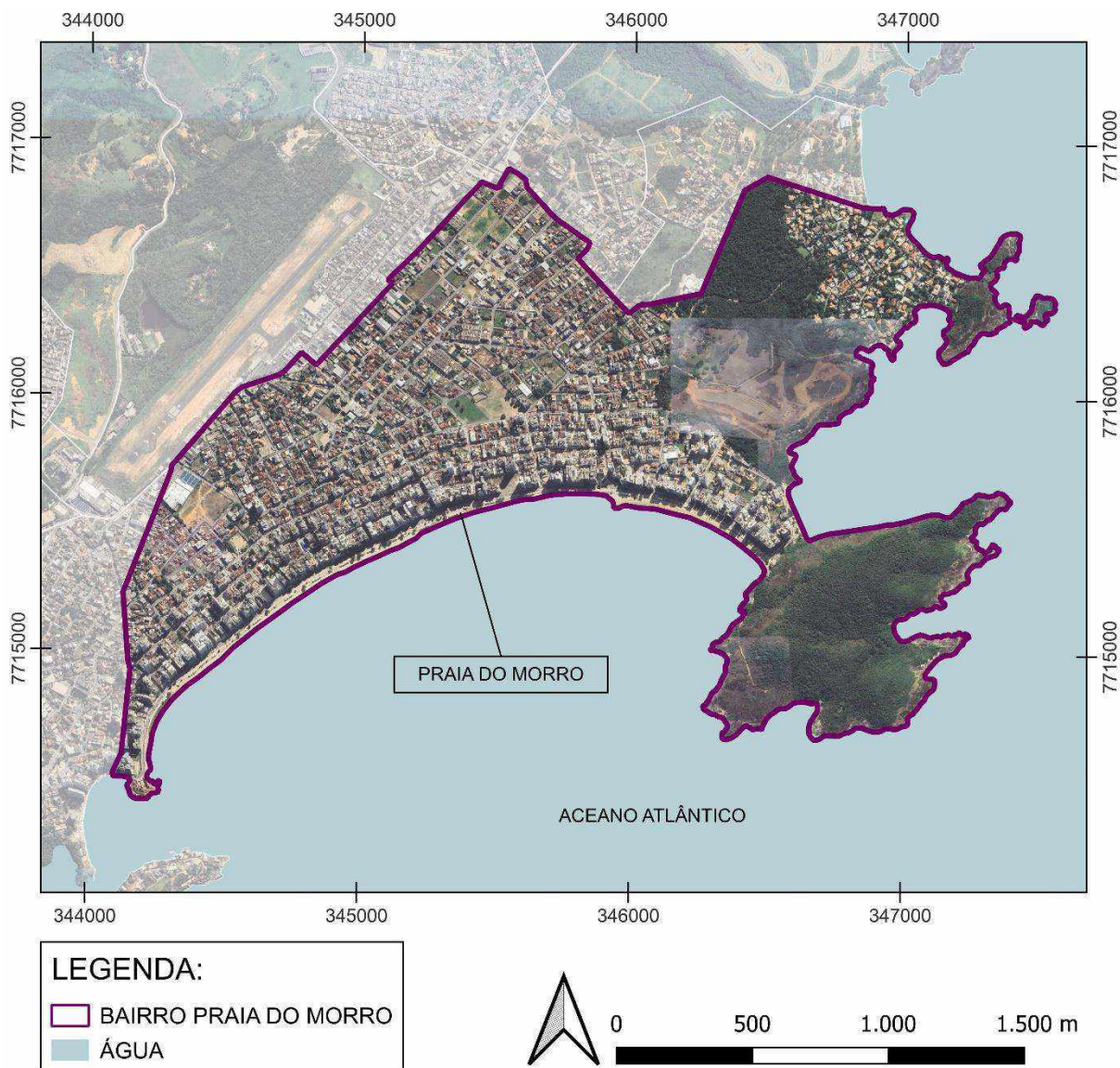
Figura 28 - Fotografia da orla da Praia da Areia Preta, Praia das Castanheiras e Praia das Virtudes, Guarapari.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

A Praia do Morro (Figura 29) foi o bairro em que a verticalização se deu em processo inicial de expansão em relação ao Centro, sendo predominantemente destinado para o uso residencial, com algumas edificações de serviço e comércio. A verticalização se concentra predominantemente na orla da Praia do Morro (Figura 30), sendo o nome da praia o mesmo do bairro. Entretanto, já se verificam algumas edificações verticais no interior do bairro.

Figura 29 - Mapa do bairro Praia do Morro, Guarapari.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

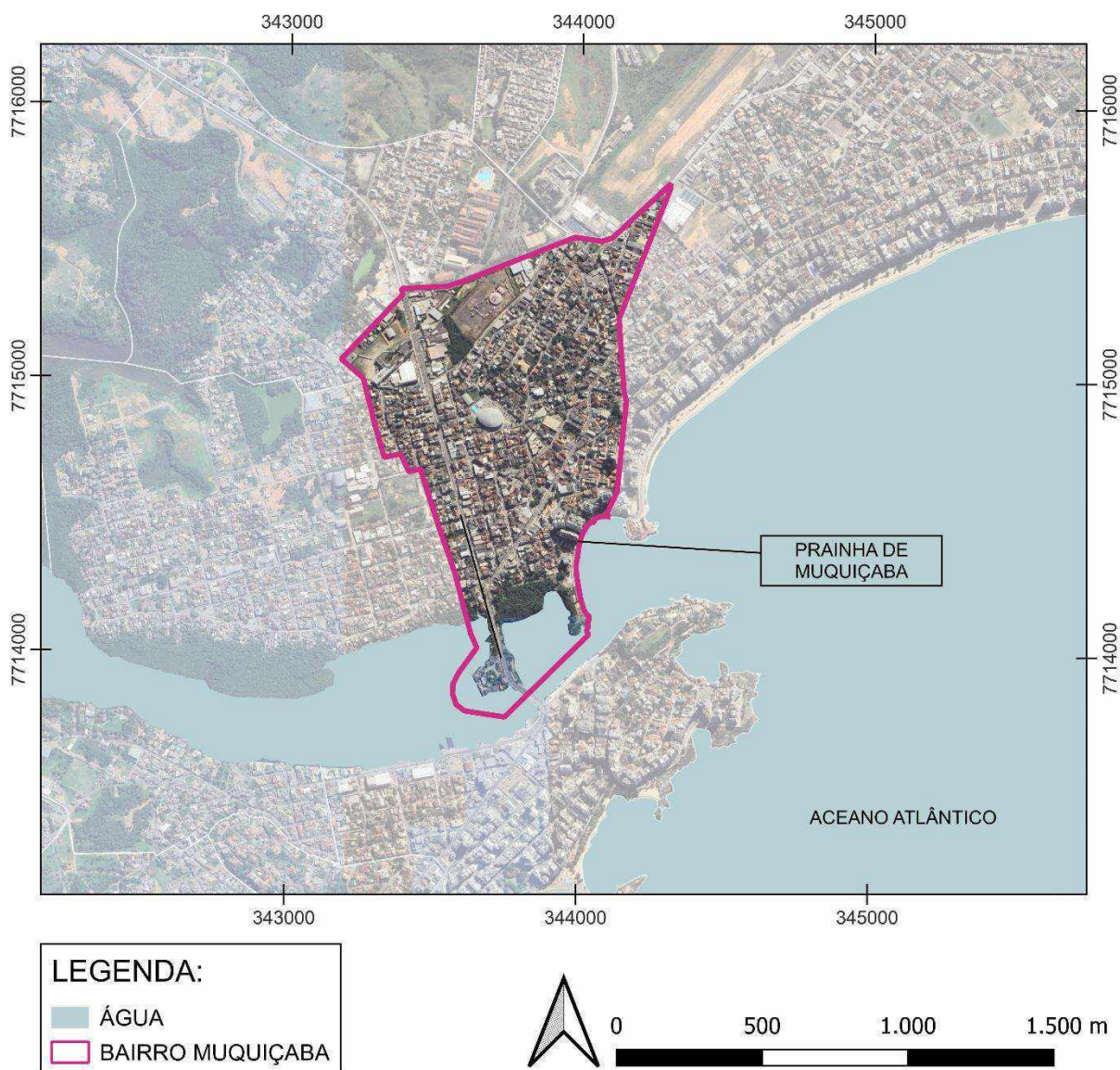
Figura 30 - Fotografia da orla da Praia do Morro, Guarapari.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

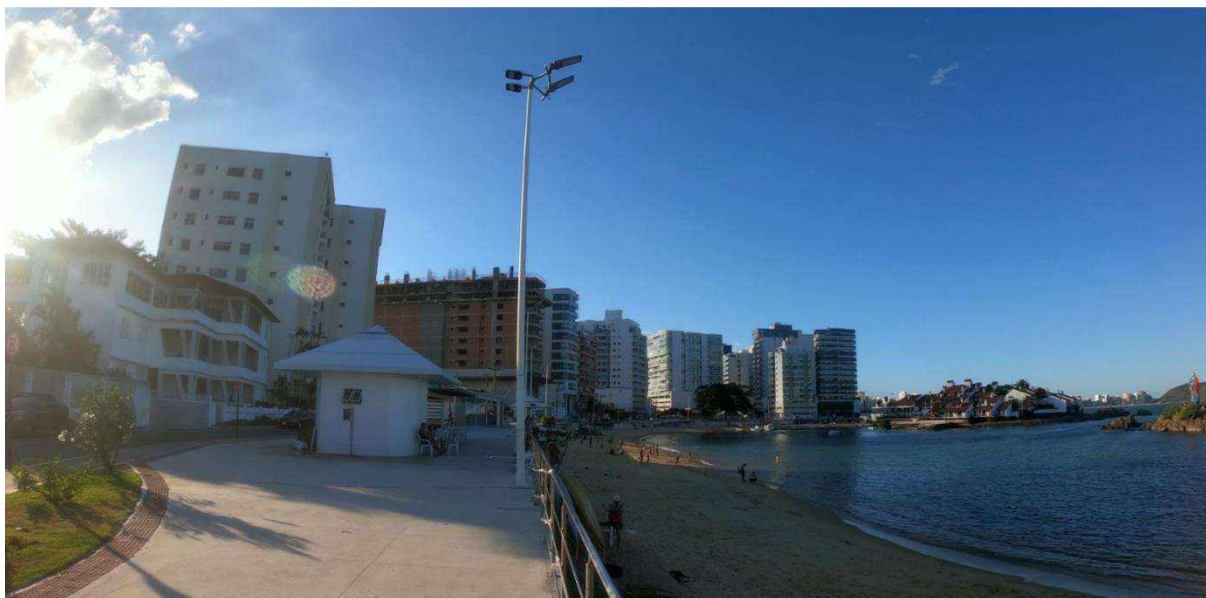
Muquiçaba (Figura 31) é um bairro que conecta o Centro com a região norte da cidade, por meio da ponte de Guarapari, e está ao lado da Praia do Morro, o que justifica a presença da verticalização na sua orla, na região da Prainha de Muquiçaba, com edificações com uso misto (Figura 32). É um bairro de uso comercial e de serviço nas ruas principais, e predominantemente residencial no resto do território.

Figura 31 - Mapa do bairro Muquiçaba, Guarapari.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

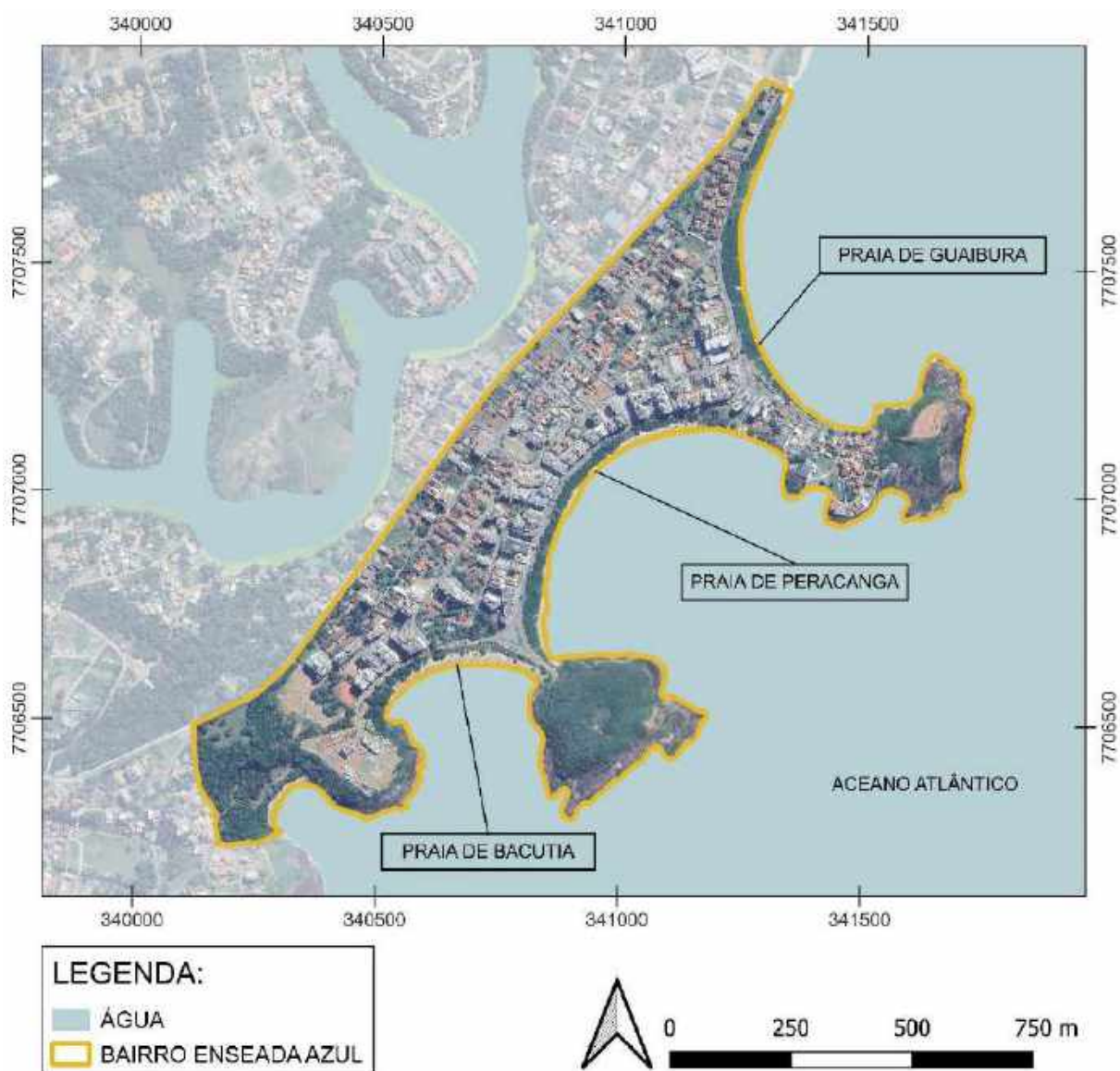
Figura 32 - Fotografia da orla da Prainha de Muquiçaba, Guarapari.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

A Enseada Azul (Figura 33) é um bairro relativamente novo, que apresenta o uso predominante residencial, cujo desenvolvimento foi direcionado à construção de residenciais para a classe alta (HOFFMANN, 2005; BOUDOU, 2017), apresentando, um processo de verticalização muito rápido (como será apresentado no capítulo cinco). A maior concentração de verticalização está na Praia de Peracanga, sendo que as Praias de Bacutia e de Guaibura já contam, também, com edificações verticais e algumas, em processo de construção (Figura 34).

Figura 33 - Mapa do bairro Enseada Azul, Guarapari.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Figura 34 - Fotografia da orla da Praia de Peracanga, Guarapari.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Nesse cenário, pode-se concluir que os bairros expressivamente verticalizados são o Centro, Muquiçaba, Praia do Morro e Enseada Azul, e os edifícios verticalizados estão concentrados próximos à orla, comprovando que esses bairros apresentam o fator de localização em seu território, ou seja, são bairros litorâneos com fácil acesso às praias, fazendo com que tenham espaços privilegiados, com fortes atrativos para o processo de verticalização. Destes bairros, como já indicado, dois contam com atenção especial nessa dissertação: o Centro, por ser o primeiro a ter o processo de verticalização em seu território, mantido de modo contínuo nos dias atuais, e Enseada Azul, por ser um bairro relativamente novo, cuja formação e verticalização foi incentivada pelo turismo de segunda residência. A importância desses bairros no contexto da pesquisa, é também revelada no exame da legislação e dos índices urbanísticos relativos à verticalização no município de Guarapari, conforme o capítulo a seguir.

## **CAPÍTULO 04 - VERTICALIZAÇÃO DE GUARAPARI: POSSIBILIDADES A PARTIR DA LEGISLAÇÃO**

Neste capítulo, de forma introdutória, foi apresentada a evolução de políticas públicas no Brasil, voltadas para a questão urbana, com o intuito de contextualizar a legislação urbana aplicada ao longo do tempo em Guarapari, diante do panorama nacional. Em seguida, foi exposta a evolução do processo de verticalização em Guarapari analisando a legislação referente ao potencial construtivo.

### **4.1 EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS NO BRASIL**

Nos primórdios da formação das cidades brasileiras, existiam normas urbanas simples, referentes a aspectos como arruamento e alinhamento. Estas regras tinham como base, os costumes de cada localidade e se tornaram mais complexas, à medida que as cidades se expandiram (SILVA, 2000).

[...]Compreende-se que, inicialmente, essas regras tenham surgido com base nos costumes, e só mais tarde se tomaram normas de Direito legislado. Eram regras simples, referentes aos aspectos mais primários da urbanificação, como o arruamento e o alinhamento. Assim teria que ser, porque também simples eram os núcleos urbanos. À medida que estes ficam mais complicados, também as normas urbanísticas adquirem complexidade, até chegar à formação de unidade substancial, quem sabe até adquirirem autonomia, formando um ramo autônomo do Direito (SILVA, 2000, p. 59).

No período colonial brasileiro, existiam algumas regras e atos referentes ao urbano, podendo ser definidos como uma forma de planejamento urbano. Em 1755, na Capitania do Rio Negro, no Amazonas, havia uma Carta Régia, que trazia preocupações referentes a estética, alinhamento, largura de ruas e à reserva de área para a expansão urbana na capitania. Em 1712, a Câmara Municipal de Vila Rica, atual Ouro Preto, também apresentava regulamentos referentes ao arruamento e ao embelezamento. Isso demonstra que, as posturas municipais na Colônia determinavam arruamentos, alinhamentos e desapropriações com o objetivo de embelezar as vilas e cidades (SILVA, 2000). Essas normas e regras perduraram no período imperial, no qual em sua Constituição foi definido, que para cada cidade e vila existiria uma Câmara com o objetivo de:

[...] promover e manter a tranquilidade, segurança, saúde e comodidade dos habitantes; o asseio, segurança, elegância e regularidade externa dos edifícios e ruas das povoações; e sobre estes objetos formavam suas posturas, que eram publicadas por editais [...] (SILVA, 2000, p. 54).

Como ato adicional à constituição do Império, foram definidas Assembleias Legislativas, por meio da descentralização do poder das províncias, que tinha a competência de legislar sobre alguns assuntos urbanos, como: “[...] desapropriação por utilidade municipal e provincial; obras públicas e estradas no interior do território provincial; etc.” (SILVA, 2000, p. 54).

Entre o fim do período imperial e o começo do período republicano brasileiro, a ideia de planejamento urbano começou a ser disseminada pelas principais cidades do país, trazendo a ideia de embelezamento, que já vinha se desenvolvendo desde o período colonial (SILVA, 2000). Villaça (1999) define que, em 1875, foi o ano em que começaram a ser desenvolvidos os “planos de melhoramento e embelezamento”, inspirados nas grandes reformas das cidades europeias do século XIX, que apresentavam ênfase em estética de origem renascentista, destacando a beleza monumental arquitetônica (VILLAÇA, 1999; LEME, 1999). Nesse momento, também foram desenvolvidas obras de saneamento, por conta das epidemias, que assolavam as cidades, fazendo com que fossem implantadas redes de água e de esgoto (LEME, 1999).

Os planos de melhoramento e embelezamento eram destinados às áreas centrais das cidades e tinham suas propostas urbanas influenciadas diretamente pela classe dominante (a com maior poder aquisitivo). Por conta da hegemonia de poder dessa classe, as propostas eram realizadas sem nenhum questionamento. Grande parte desses planos tinham características higienistas fazendo com que bairros compostos por edificações feias e insalubres fossem demolidas para a construção de lugares com arquiteturas e estruturas monumentais e belas (VILLAÇA, 1999). Com isso, em 1930, as classes mais populares, que sofriam com esses planos, começaram a se organizar e lutar contra essa forma de planejamento, fazendo assim surgir uma ideia inicial de plano diretor, iniciando assim, o período definido por Villaça (1999) como “plano diretor”.

O marco para essa nova abordagem no planejamento urbano foi o desenvolvimento e a publicação do Plano de Agache, para a cidade do Rio de Janeiro e o Plano de Avenidas, para a cidade de São Paulo.

A principal novidade que os planos de São Paulo e Rio traziam era o destaque para a infra-estrutura, principalmente a de saneamento e transporte. O apelo ao embelezamento ainda está presente, especialmente no sistema viários. [...]

Mantém-se, entretanto, o interesse pelas oportunidades imobiliárias que as remodelações urbanas oferecem, e nesse sentido o centro da cidade ainda é o grande foco de atenção dos planos. No discurso, entretanto, pretende-se abordar a cidade inteira (VILLAÇA, 1999, p. 206-207).

O grande diferencial entre esses planos e os anteriores foi a proposição de planejar a cidade como um todo, pelo menos nos discursos, e a inserção no planejamento, de questões voltadas ao transporte urbano. Na década de 1940, após divulgação dos mencionados planos, foram também desenvolvidos planos em outras capitais brasileiras, como Salvador e Porto Alegre. Nesse momento, os planos eram destinados à remodelação urbana; contudo, estes não eram repostos após serem executados, fazendo com que as cidades ficassem sem um planejamento contínuo (VILLAÇA, 1999).

Essas propostas de planejamento urbano, até 1950, não conseguiram, com eficiência, resolver as questões que assolavam as cidades, devido ao crescimento acelerado, à falta de habitação e de estrutura urbana. “Apesar da acelerada urbanização dos anos 1950, nenhuma iniciativa relevante foi tomada pelo governo federal para disciplinar e ordenar o crescimento das cidades ou para facilitar o acesso à terra” (BONDUKI, 2018, p. 21). Com isso, as pessoas começaram a se organizar e a debater sobre uma possível reforma urbana, até que em 1963, fosse realizado o Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU).

Este evento foi dividido em duas partes, a primeira em Petrópolis, no estado do Rio de Janeiro, e a segunda em São Paulo, na sede do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), e contou com a presença de profissionais de várias áreas de formação, como advogados, arquitetos, assistentes sociais, economistas, engenheiros, professores, sociólogos, líderes sindicais e deputados, vindos de todas as regiões do Brasil. Os temas debatidos foram sobre a situação da habitação no país e sobre a proposta de reforma urbana para a definição de políticas de planejamento urbano e de habitação. O SHRU não foi organizado pelo governo federal, mas contou com a participação de autoridades governamentais na solenidade de abertura (BONDUKI, 2018).

Ao fim do seminário, foram definidas propostas para serem implantadas no governo. Contudo, no ano seguinte, em 1964, com o golpe militar, foi instituído um regime autoritário de governo. Esse novo governo somente adotou as recomendações propostas pela SHRU de caráter mais conservador referente à reforma urbana, para

acalmar os ânimos da população, e, mesmo assim, estas proporcionaram grandes modificações no setor urbano e no setor habitacional:

Dado o conservadorismo do novo arranjo de poder, foram afastadas as propostas que pudessem ser consideradas mais radicais e até a expressão 'reforma urbana' foi banida, embora muitos conceitos e propostas do SHRU tenham sido implementados [...] (BONDUKI, 2018, p. 33).

Ainda em 1964, foi criada uma série de estruturas políticas para atender às demandas dos setores populares, com: a formação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhau), que inicialmente, tinha o objetivo de realizar pesquisas e estudos referente à habitação, e do Banco Nacional de Habitação (BNH), que por sua vez, tinha o objetivo de financiamento de habitação e de políticas de saneamento básico para o território brasileiro. No entanto, em 1966, ocorreu uma reestruturação do Serfhau, agregando ao órgão, a responsabilidade de elaborar e coordenar políticas nacionais de planejamento urbano, a serem desenvolvidas pelos municípios (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018). Ou seja, o Serfhau começou a incentivar e auxiliar os municípios quanto à formulação de planos locais integrado, desenvolvendo:

[...] a elaboração de um "manual" de como fazer um bom plano diretor; a criação de um cadastro de empresas e de profissionais, que eram recomendados aos municípios pelo Serfhau como consultores adequados para elaboração dos planos diretores; a criação de uma linha de financiamento – o Fiplan – Fundo de Financiamento a Planos de Desenvolvimento Local Integrado, operado com recursos do BNH, para financiamento da elaboração dos planos diretores; a realização de cursos e palestras visando a divulgação da importância do planejamento urbano e capacitando os técnicos municipais para participarem de sua elaboração e implementação [...] (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018, p. 51-52).

A proposta para o plano local integrado foi de que inicialmente fosse feito um estudo preliminar, com o objetivo de obter informações referentes ao município e identificar seus principais problemas urbanos. Após esse estudo, seria desenvolvido o plano propriamente dito, com as diretrizes para o desenvolvimento do município, de acordo com o diagnóstico realizado e as soluções para os problemas identificados (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018). Com isso, os planos começaram a ficar gigantescos, com extensos diagnósticos, classificando-os como Planos-discursos tecnocratas. Outra questão desses novos planos, é que começaram a levar em consideração os aspectos sociais e econômicos para sua elaboração, diferente dos anteriores que somente tratavam dos aspectos físicos urbanos (VILLAÇA, 1999).

No final dos anos 1960, uma outra questão foi inserida no Serfhau, na sua estrutura o planejamento regional, principalmente quanto à criação e regulamentação das regiões metropolitanas. Ou seja, percebeu-se a necessidade de introduzir o planejamento urbano para além do município, por notar que cidades próximas, interferiam no desenvolvimento do mesmo (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018).

No entanto, com o passar dos anos, o Serfhau entrou em declínio, desempenhando poucas funções e se tornando um órgão menos importante na administração das políticas urbanas, já que, nos anos de 1970, o BNH foi aos poucos assumindo suas funções. Como resultado, em 1974, aconteceu o fim do Serfhau e a criação da Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPUP), que tinha o objetivo de implementar as regiões metropolitanas e trazer a articulação entre os ministérios e superintendências, possibilitando o desenvolvimento de uma política urbana mais integrada e com atuação no território urbano (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018). Porém a atuação da CNPUP foi ineficiente e curta:

[...] Ainda que o poder da CNPUP fosse superior à do Serfhau, ela não teve influência sobre os recursos aplicados pelo BNH e por outros ministérios nas áreas urbanas, nem mesmo nas regiões metropolitanas, e portanto, não houve efetividade na política conduzida por esse órgão, que se propunha integrada. (LUCCHESE e ROSSETTO, 2018, p. 58).

Então, em 1979, o CNPUP foi substituído pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), com o objetivo de ser um órgão com melhores condições de desenvolver a política urbana, já que as cidades estavam passando por diversos problemas proporcionados pela crise econômica capitalista (advinda da crise do petróleo de 1973) e pela falta de investimento público, por conta do grande endividamento do Estado. Esse momento fez com que aumentassem os conflitos sociais e, conseqüentemente, gerasse o fortalecimento dos movimentos sociais. Isso proporcionou o retorno, em 1983, do debate sobre a reforma urbana, com o desenvolvimento e entrega, ao congresso, de um projeto de lei que apresentava propostas urbanas referentes à reforma urbana de caráter progressistas, o qual: “[...] trazia vários conceitos, como o de área urbana e rural, e estabelecia o conteúdo básico das leis de uso e ocupação e, para vários temas, era estabelecida regra nacional enquanto o município não fizesse sua legislação municipal” (LUCCHESE; ROSSETTO, 2018, p. 65).

Com o fortalecimento dos movimentos pela reforma urbana e com o declínio do regime militar, em 1985, deu-se a criação do Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Esse movimento era formado por um grupo com diversas entidades, da sociedade civil, de movimentos, de profissionais, das organizações não-governamentais e dos sindicatos. Essas entidades se reuniram para desenvolver uma proposta legislativa para ser incorporada na constituição federal com o intuito de: “[...] modificar o perfil excludente das cidades brasileiras, marcadas pela precariedade das políticas públicas de saneamento, habitação, transporte e ocupação do solo urbano, assim configuradas pela omissão e descaso dos poderes públicos” (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2011, p. 262).

Como resultado do Movimento, na Constituição de 1988 foram implementadas pela primeira vez determinações destinadas às políticas urbanas.

A Constituição de 1988 deu bastante atenção à matéria urbanística, reservando-lhe vários dispositivos sobre diretrizes do desenvolvimento urbano (arts. 21, XX, e 182), sobre preservação ambiental (arts. 23, m, IV, VI e VII; 24, VII e VIII; e 225), sobre planos urbanísticos (arts. 21, IX; 30, VIII; e 182) e sobre a função urbanística da propriedade urbana [...] (SILVA, 2000, p. 56).

Dentre as conquistas obtidas, pode-se destacar a autonomia municipal e a participação popular na gestão das cidades: “[...] garantia-se, assim, a participação da população na elaboração do Plano Diretor – principal instrumento de planejamento urbano dos municípios” (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2011, p. 264). O plano diretor tem sua fundamentação nessa constituição, definindo responsabilidade ao município o seu desenvolvimento para o ordenamento do território municipal com o objetivo de disciplinar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano (SILVA, 2000).

Com a promulgação da Constituição, formou-se o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) para regulamentar o capítulo das políticas urbanas, atuando com esse objetivo até 2001. Neste ano, para assumir essa tarefa, foi aprovada a lei federal denominada Estatuto da Cidade, esboçada desde 1983, a partir do debate sobre a reforma urbana, quando se tornou um projeto de lei apresentado ao congresso, como descrito anteriormente (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2011; LUCCHESI; ROSSETTO, 2018; ).

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) define:

[...] as diretrizes gerais que devem ser observadas pela União (governo federal), pelos estados (governos estaduais) e municípios (governos municipais) para a promoção da política urbana, voltada a garantir o pleno

desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade, o direito a cidades sustentáveis e o desenvolvimento de gestões democráticas nas cidades (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2011, p. 267).

No Estatuto da Cidade, é reforçada a exigência da Constituição de 1988 quanto à implementação do plano diretor, dando um prazo de até 5 (cinco) anos, desde a promulgação da lei, para cumprimento dessa determinação aos municípios com mais de 20 (vinte) mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e de áreas de especial interesse turístico, inseridos na área com a influência de empreendimentos ou atividades de impacto ambiental e incluídas no cadastro nacional como possíveis áreas de acontecer deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. Guarapari foi um desses municípios, que passou pela obrigatoriedade de desenvolver o plano diretor. Em 2001, o município apresentava uma população acima de 20.000 (vinte mil) habitantes, visto que em 2000, já contava com 88.400 (oitenta e oito mil e quatrocentos) habitantes (IBGE, 2000), era um território de interesse turístico e, desde 1999, fazia parte da Região Metropolitana da Grande Vitória.

Além disso, foram definidos diversos instrumentos urbanísticos a serem inseridos no plano diretor, para que o objetivo do Estatuto fosse alcançado. Dentre os instrumentos, os que têm relação direta com a verticalização são a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir. A outorga onerosa do direito de construir é um instrumento definido pelo plano diretor, que delimitará áreas com a possibilidade de receber edificações acima do coeficiente de aproveitamento básico previsto, por meio de pagamento ao município, de valor determinado pelo mesmo. Este valor deve fazer parte de um fundo para a realização de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Ou seja, é uma forma de incentivar o adensamento em determinadas regiões e controlar o de outras bastantes adensadas, obtendo-se também, recurso financeiro para investir em questões urbanas de importância para o município. A transferência do direito de construir é um instrumento que permite transferir o direito de construir de uma propriedade para outra, comercializando ou exercendo:

[...] quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social (BRASIL, 2001).

Anos depois, no governo do Luis Inácio Lula da Silva, algumas das reivindicações do Movimento pela Reforma Urbana foram atendidas. Em 2003 foi criado o Ministério das Cidades, fundido, em 2019, ao Ministério de Desenvolvimento Regional, com o intuito de desenvolver as políticas urbanas, de habitação, de mobilidade e transporte, e de saneamento ambiental nas cidades brasileiras. E em 2004, foi criado o Conselho das Cidades com o objetivo de democratizar a gestão das políticas nacionais urbanas (SAULE JÚNIOR; UZZO, 2011; BAZZOLI, 2021).

Com mais de duas décadas após a aprovação do Estatuto da Cidade, pode-se afirmar que o planejamento urbano brasileiro passou por diversos avanços, com a formulação de políticas urbanas baseadas na participação popular e com o aumento do número de Planos Diretores aprovados nos municípios brasileiros por conta da obrigatoriedade estipulada pelo Estatuto. Entretanto, nessa trajetória, a maior parte desses municípios não teve uma efetividade na implementação do plano. Um dos aspectos constatados foi a inserção de instrumentos e exigências do estatuto nos Planos Diretores, sem que estes fossem aplicados no território com eficiência (VIEIRA, 2021).

Outra questão importante e presente historicamente no planejamento urbano brasileiro é a forte influência do mercado imobiliário no desenvolvimento e revisão de Planos Diretores, buscando articular os instrumentos do Estatuto da Cidade a favor de seu desenvolvimento econômico; com isso, ficam de lado, as questões sociais e democráticas.

Os planos diretores decorrentes desse processo têm desvirtuado instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, cujo objetivo seria a indução do desenvolvimento e a recuperação da mais valia urbana. Instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir têm sido propostos e utilizados como forma de ampliar parâmetros urbanísticos e flexibilizar regras de ocupação do solo (COSTA, 2021, p. 65).

Nessa retrospectiva do planejamento urbano brasileiro é possível perceber os diferentes momentos nos quais, a questão urbana era tratada de acordo com os acontecimentos históricos e interesses de cada época, com repercussão direta no

desenvolvimento das cidades brasileiras. Nessa mesma lógica, a seguir, foi desenvolvida uma evolução do planejamento urbano de Guarapari, buscando entender o processo de verticalização no município, a partir das possibilidades presentes nas leis e planos.

#### 4.2 PERIODIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO A PARTIR DA LEGISLAÇÃO

No que se refere à área objeto de estudo, foi desenvolvida a evolução da legislação de planejamento urbano, destacando as normas que incidem sobre o potencial construtivo vertical. A busca da legislação foi realizada a partir do banco de dados online da Câmara Legislativa de Guarapari, por meio de palavras chaves, como: planejamento, plano, urbano, gabarito, altura, vertical e verticalização. De todas as leis encontradas, foram separadas somente, as que apresentam características referentes ao planejamento urbano de Guarapari e que tivessem relação direta com a construção vertical da cidade. Além das leis, foi encontrado um Plano de Ação Imediata para Guarapari desenvolvido por Ary Roza, na biblioteca da Ufes, que não se tornou lei municipal. Ao todo, foram identificadas 21 (vinte e uma) leis e um plano urbano listados cronologicamente na Tabela 1.

Tabela 1 - Levantamento das leis utilizadas.

<b>LEGISLAÇÃO</b>	<b>ANO</b>
Lei Municipal nº 80	29/12/1956
Lei Municipal nº 125	10/04/1958
Lei Municipal nº 149	19/12/1958
Lei Municipal nº 274	24/12/1962
Lei Municipal nº 296	28/07/1963
Lei Municipal nº 348	25/09/1964
Lei Municipal nº 417	28/11/1966
Lei Municipal nº 501	29/11/1968
Lei Municipal nº 513	10/09/1969
Lei Municipal nº 536	25/06/1970
Lei Municipal nº 544	10/11/1970
Lei Municipal nº 545	25/11/1970
Lei Municipal nº 590	27/09/1971
Lei Municipal nº 591	27/09/1971
Lei Municipal nº 621	25/05/1972
Plano de Ação Imediata	1976
Lei Municipal nº 1.023	11/12/1984
Lei Municipal nº 1.115	29/09/1987
Lei Municipal nº 1.424	24/11/1993
Lei Municipal Complementar nº 01	10/10/2006
Lei Municipal Complementar nº 7	23/11/2007
Lei Municipal Complementar nº 90	11/11/2016

Fonte: Elaborada pelo autor, com base no banco de dados online da Câmara Legislativa de Guarapari.

A partir do exame do conteúdo dessas leis, foi elaborada uma periodização agrupando as que apresentavam similaridade nas intenções de verticalização, definindo-se assim, quatro períodos: o primeiro período situa-se entre 1958 e 1968, no qual as normas previam um desenvolvimento vertical direcionado à região central de Guarapari; o segundo período, referente aos anos entre 1968 e 1993, tem a característica de expansão da verticalização de construções para a área imediatamente vizinha ao Centro; o terceiro período, entre os anos de 1993 e 2016, refere-se aos primeiros Planos Diretores Municipais incluindo a definição de Zoneamento, expandindo o desenvolvimento vertical para os extremos norte e sul do litoral de Guarapari; e, por fim, o quarto período, a partir do Plano Diretor Municipal de 2016, que prevê um planejamento vertical para praticamente todo o território urbano do município e um incentivo à verticalização à margem do perímetro rural.

Com relação às leis municipais com potencial construtivo vertical, foram identificados dois tipos de leis: as que apresentavam o potencial construtivo vertical de forma descritiva e as que apresentavam um zoneamento urbano dividindo o território em zonas, definindo os índices urbanísticos para cada uma delas, como a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, limite de gabarito, afastamentos, e outros atributos. Contudo, algumas zonas não apresentavam o limite de gabarito, fazendo com que a altura das edificações fosse determinada de acordo com outros índices. Neste caso, foram desenvolvidas simulações gráficas, para demonstrar a possibilidade de edificação com o maior número de pavimentos possível.

Logo, para identificar o número máximo de pavimentos para essas zonas, foram definidos alguns parâmetros de cálculo: para a área do terreno, foi selecionada uma quadra existente dentro da zona; para o valor de coeficiente de aproveitamento foi determinado o maior definido para a zona, de acordo com tabela de parâmetros urbanísticos de cada zoneamento; para a área de pavimento tipo, foi calculada a média aritmética da área de pavimento tipo a partir de edificações verticais recém construídas no litoral de Guarapari, chegando na área média de 551 (quinhentos e cinquenta e um) metros quadrados. Com esses dados definidos, inicialmente, foi simulada a área total da edificação, a partir do Coeficiente de Aproveitamento aplicado sobre a suposta área do terreno, nesse caso, a quadra:

$$\text{Coeficiente de Aproveitamento} = \frac{\text{área total da edificação}}{\text{área do terreno (quadra)}}$$

$$\text{área total da edificação} = \text{Coeficiente de Aproveitamento} \times \text{área do terreno (quadra)}$$

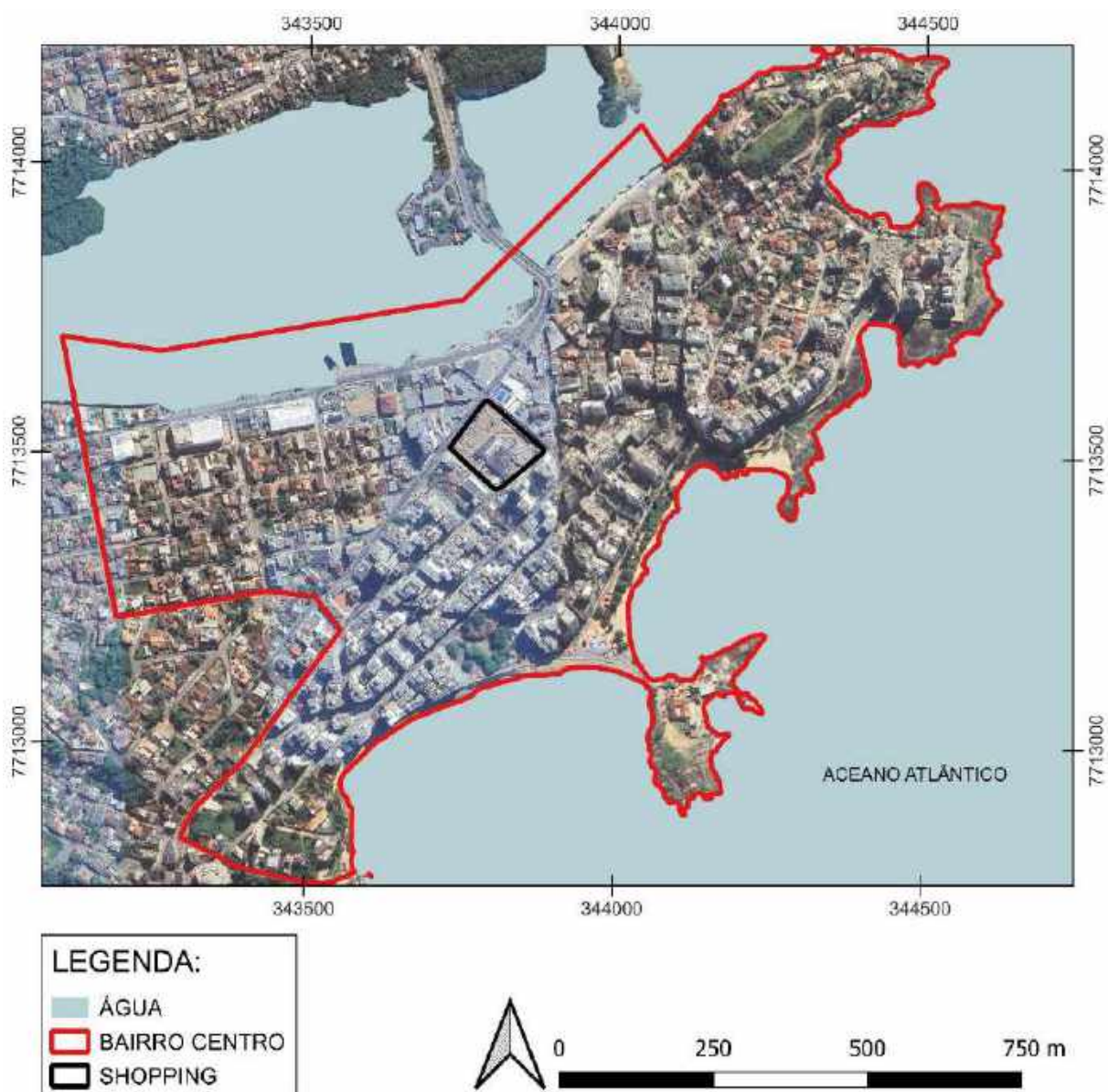
Por fim, para identificar o número máximo de pavimentos passível de ser alcançado, foi estabelecida a relação entre a área total da edificação e a área média de um pavimento tipo em Guarapari, definido como 551 (quinhentos e cinquenta e um) metros quadrados:

$$n^{\circ} \text{ de pavimentos} = \frac{\text{área total da edificação}}{\text{área média de um pavimento tipo (551m}^2\text{)}}$$

Julgou-se desnecessário calcular os índices de afastamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, considerando-os atendidos, pois a simulação desenvolvida, a partir da área de pavimento tipo adotado e a área de terreno de uma quadra, já corresponde à menor taxa de ocupação possível, para alcançar a maior possibilidade de verticalização no território, por se tratar de terreno extenso (uma quadra) e ocupação com implantação reduzida.

Mesmo que não seja frequente, e quando ocorre, não se dê de modo extensivo, a ocupação de uma quadra inteira por um único empreendimento extremamente verticalizado, vem se configurando como acontecimento recente em diversos municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória, incluindo Guarapari. Este é o caso do *Shopping Absolute*, em Guarapari, e do *Taj Home Resort*, em Vila Velha. O *Shopping Absolute* é um empreendimento de 144.000 (cento e quarenta e quatro) metros quadrados, em construção no Centro de Guarapari (Figura 35), que conta com *shopping* no térreo e 5 (cinco) torres: 3 (três) de uso residencial, uma de uso comercial e uma de uso hoteleiro, com heliporto na cobertura (Figura 36). A edificação irá ocupar uma quadra inteira e apresenta uma altura de 88 (oitenta e oito) metros, sendo em média 30 andares (COUTO, 2021). Esse empreendimento vai proporcionar um forte contraste na paisagem da região, visto que as edificações no entorno apresentam predominantemente a altura de 2 (dois) pavimentos, registrando-se também, a presença de algumas com 4 (quatro) pavimentos, uma com 6 (seis) pavimentos e duas com 16 (dezesesseis) pavimentos.

Figura 35 - Localização do Shopping Absolute, em Guarapari/ES.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Figura 36 - Imagem do empreendimento Shopping Absolute, em Guarapari/ES.



Fonte: Couto (2023).

O *Taj Home Resort* (Figura 37) é um empreendimento em construção na Rodovia do Sol, no bairro Jockey, em Vila Velha/ES. O imóvel, que foi planejado para ocupar um quarteirão inteiro, irá contar com uma área de lazer de 21.000 (vinte e um mil) metros quadrados e com duas torres: uma com 26 (vinte e seis) pavimentos, sendo 22 (vinte e dois) pavimentos tipo e 4 (quatro) de embasamento (subsolo, térreo, garagem, pilotis); e outra com 51 (cinquenta e um) pavimentos, sendo 47 (quarenta e sete) pavimentos tipo e 4 (quatro) de embasamento (subsolo, térreo, garagem, pilotis) (GRAND CONSTRUTORA, s.d). Esta edificação também vai gerar elevado contraste na paisagem, já que seu entorno apresenta diversos vazios urbanos e a existência de um

condomínio com edifícios de 4 (quatro) pavimentos. Esses dois exemplos apontam para possibilidades que respaldam a simulação apresentada nesta dissertação a partir da legislação estudada, buscando-se representar a possibilidade máxima de verticalização em uma quadra.

Figura 37 - Imagem do empreendimento Taj Home Resort, em Vila Velha/ES.



Fonte: Grand Construtora (s.d).

A partir dessa explicação metodológica, foram representadas a seguir, a evolução da legislação urbanística de Guarapari, destacando o potencial construtivo vertical de cada lei, a partir da classificação em períodos, demonstrando a possibilidade de verticalização prevista e a variação quanto à localização da mesma, no território do município.

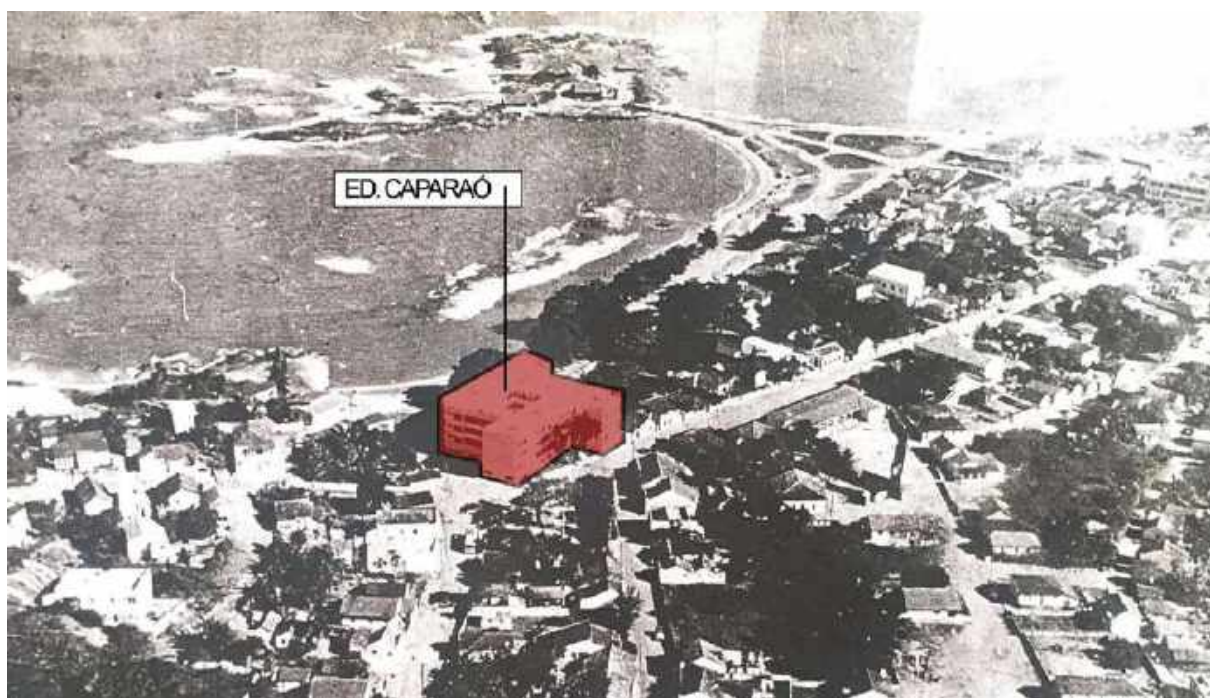
#### **4.2.1 Período 1: O Centro (1958 - 1968)**

O primeiro período começa em 1956, ano em que foi promulgada a Lei Municipal nº 80, que dispõe sobre as “proibições em geral” para Guarapari. Nela foi estipulado que para as construções em geral, seria exigida a aprovação de projeto para a licença de construção e, ao final da construção, seria exigida a solicitação do Habite-se. Também foram determinadas diretrizes para o serviço público como esgoto, limpeza pública, cemitério e outros; para a organização dos terrenos vazios e construídos; para a estruturação das vias públicas, especificando escoamento de água, passeios,

logradouros e estradas; e para o tráfego urbano, destacando o transporte individual e coletivo.

Em 1958, com a Lei Municipal nº 125, foi autorizada a construção do Edifício Caparaó, com o gabarito de 4 (quatro) pavimentos, localizado entre as Ruas Lourival de Almeida e Joaquim Lima, próximo à Praia das Castanheiras, no bairro Centro (Figura 38). Supõe-se que esse seja o primeiro edifício considerado vertical construído em Guarapari.

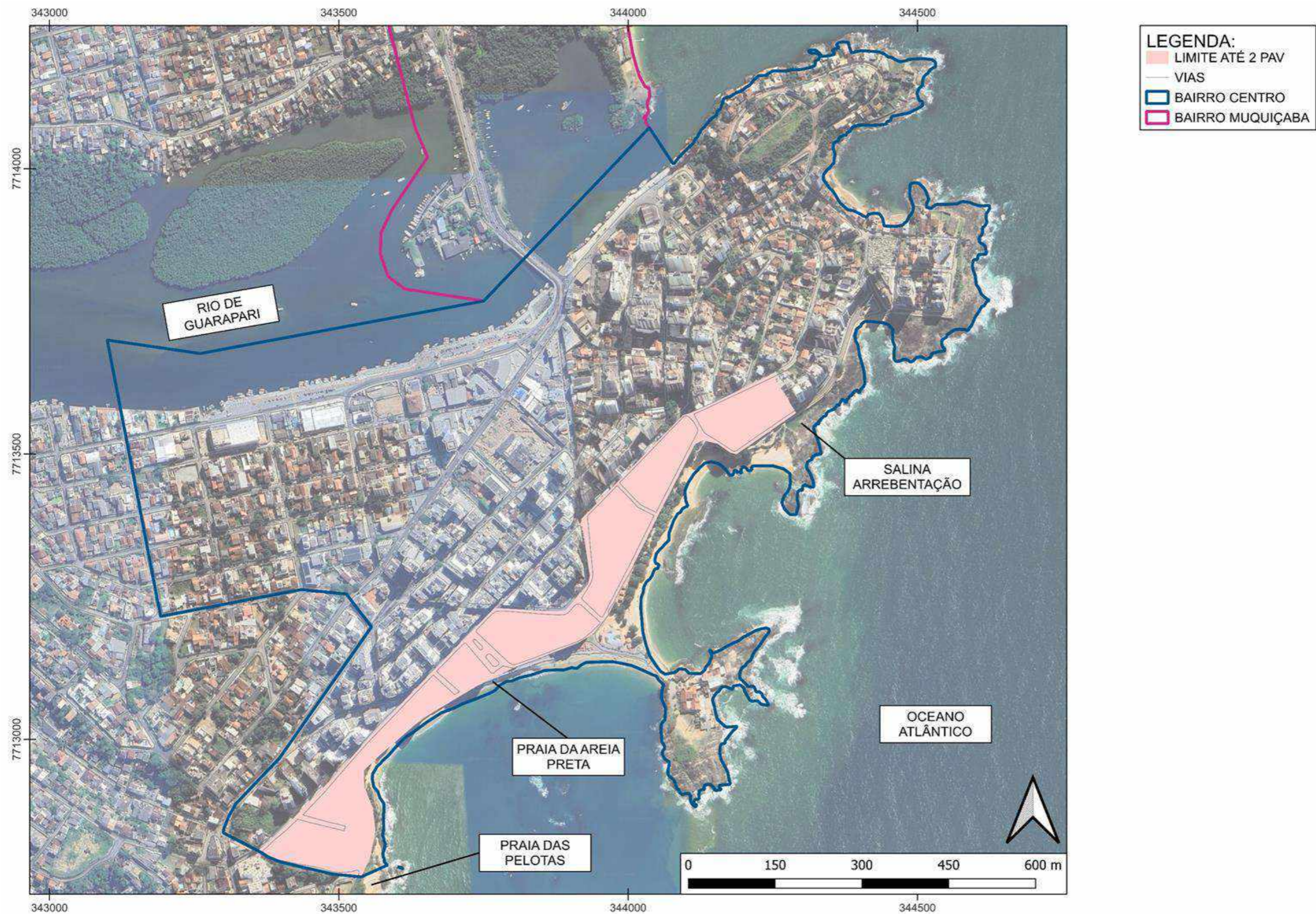
Figura 38 - Edifício Caparaó (entre década de 1950 e 1960).



Fonte: Memória (2019a), modificada pelo autor.

A primeira lei de potencial construtivo vertical de Guarapari foi Lei Municipal nº 149, instituída no ano de 1958, que decreta a proibição da construção de edificações acima de 2 (dois) pavimentos na área denominada como “Arrebentação”, que engloba a: “[...] antiga Salina, seguindo a orla da praia, a direita, até a encosta do morro que separa a praia da ‘Areia Preta’ da praia das ‘Pelotas’, no centro urbano da cidade e nas orlas das demais praias” (GUARAPARI, 1958, n.p). Com isso, foi desenvolvido o mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1958 (Figura 39), e foi percebido que essa legislação tem a função de restringir a construção de edificações altas no litoral do Centro de Guarapari.

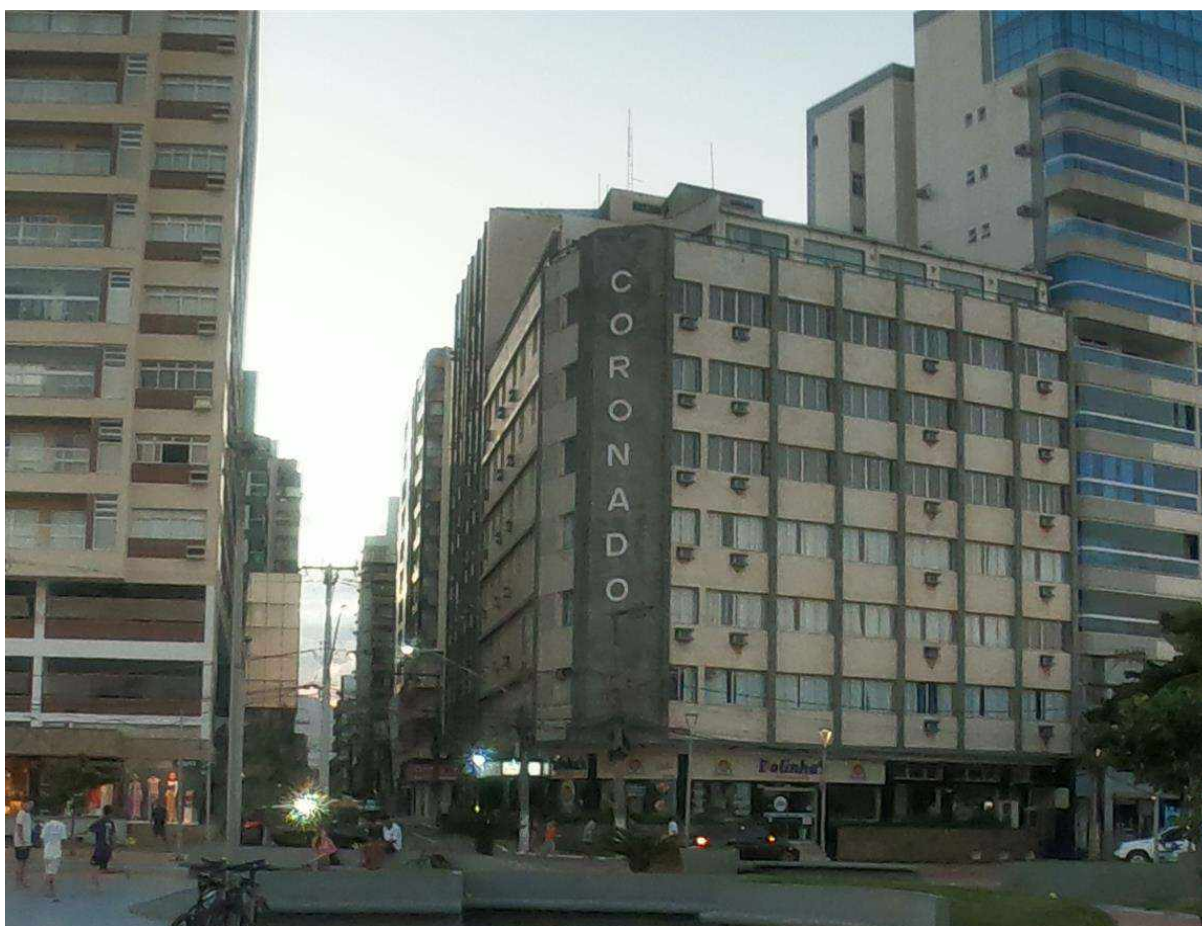
Figura 39 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1958.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1958), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

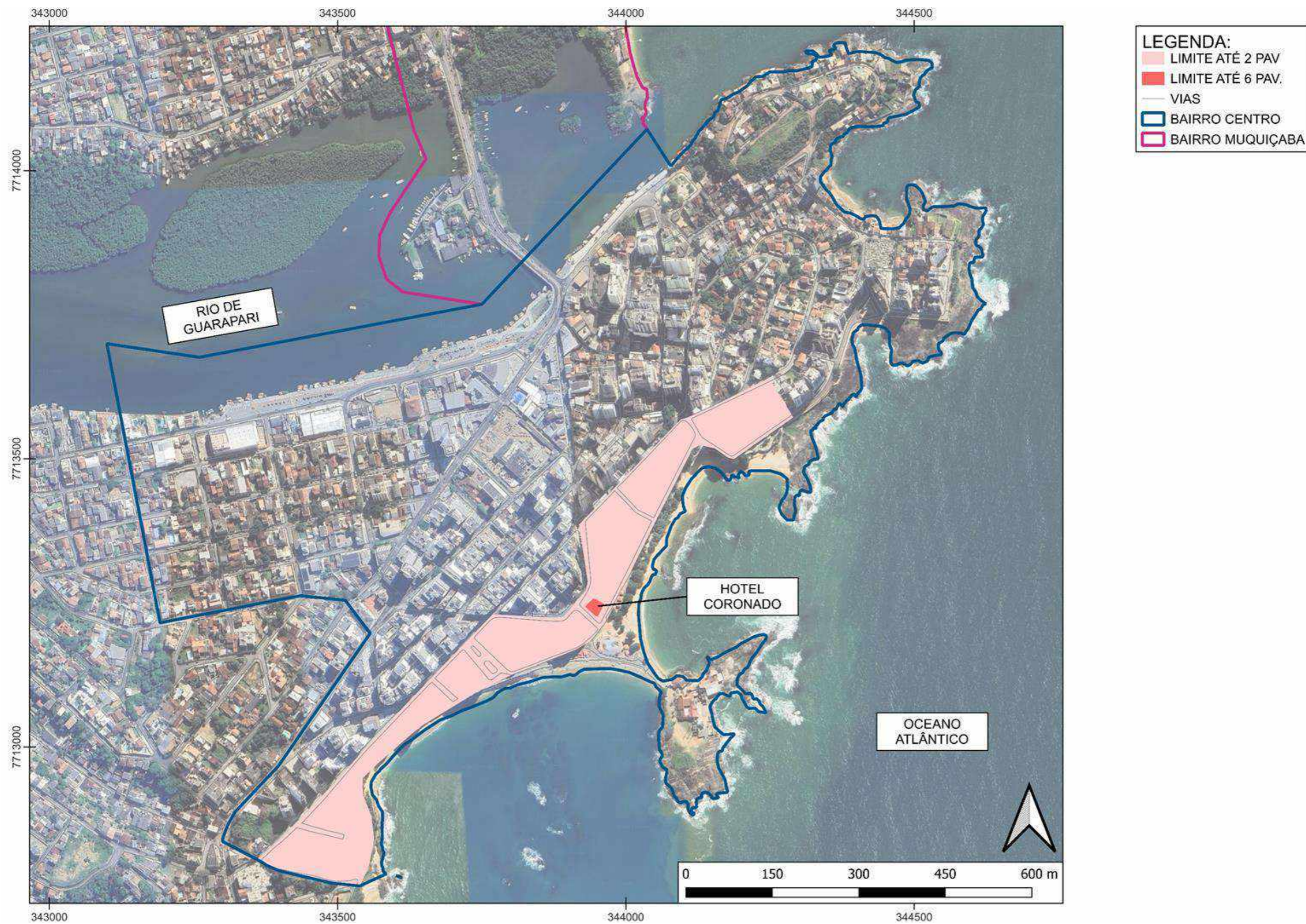
Entretanto, como uma exceção, em 1962, a Lei Municipal nº 274 determinava a doação de um terreno de área de 3.900m<sup>2</sup> (três mil e novecentos metros quadrados) para a Realtur S. A. Aquecimentos de São Paulo, para a construção de um edifício de 6 (seis) pavimentos destinados a um hotel de gabarito internacional. Sua localização é: “[...] situada entre a Praia de Areia Preta, Avenida Desembargador Lourival de Almeida, Praia dos Veranistas e o Seribeira Clube [...]” (Guarapari, 1962, n.p), a qual, supõe-se que seja o Hotel Coronado (Figura 40), pela localização (Figura 41), uso e gabarito especificados.

Figura 40 - Fotografia do Hotel Coronado.



Fonte: Arquivo pessoal do autor (2023).

Figura 41 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1958, destacando o Hotel Coronado.

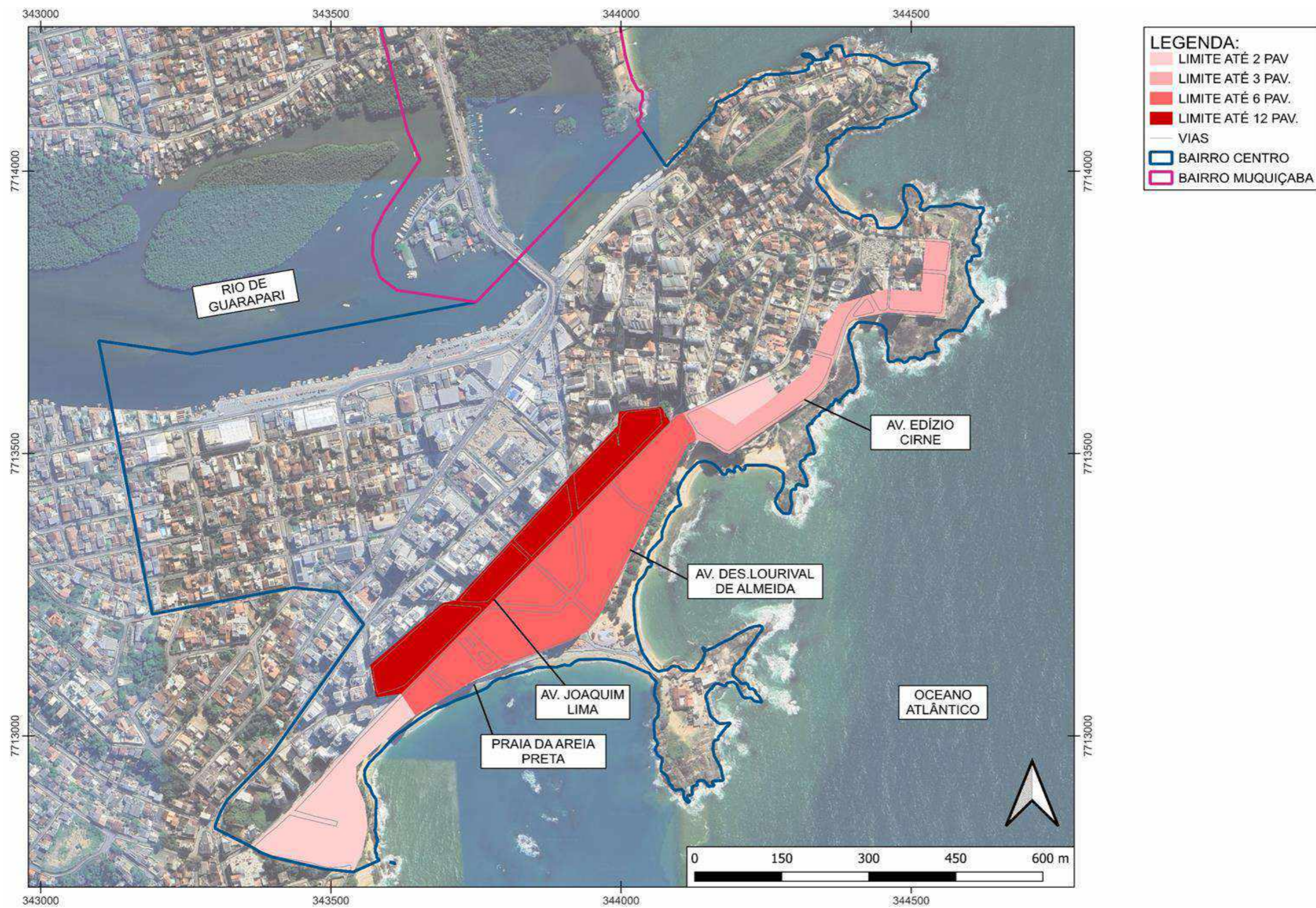


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1958) e Guarapari (1962), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023)

Em 1963, foi promulgada a Lei Municipal nº 296, que autoriza a contratação de um corpo técnico de especialistas para a produção de um Plano de Desenvolvimento Urbano para Guarapari. Em 1964, foram instituídos novos parâmetros referentes ao controle de gabarito, por meio da Lei Municipal nº 348, definindo que: na “Orla Marítima”, delimitada pelas Avenida Desembargador Lourival de Almeida, a Avenida Edísio Cirne e a Praia da Areia Preta, deveria ter o limite de 2 (dois) pavimentos, mas que poderia chegar a 3 (três), se o térreo correspondesse a pilotis. Também ficou definido o gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos para as construções entre a Avenida Joaquim Lima e a Avenida Lourival de Almeida, e de 12 (doze) pavimentos do lado oposto da Avenida Joaquim Lima. Essa nova Lei de potencial construtivo vertical revoga as leis anteriores. No entanto, por ela não abranger todo o território delimitado na lei anterior, Lei Municipal nº 149 de 1958, compreende-se que a nova lei não incide sobre toda a área abordada na que a antecede. Deste modo, foi realizada uma sobreposição das áreas definidas pelas duas leis, resultando na Figura 42.

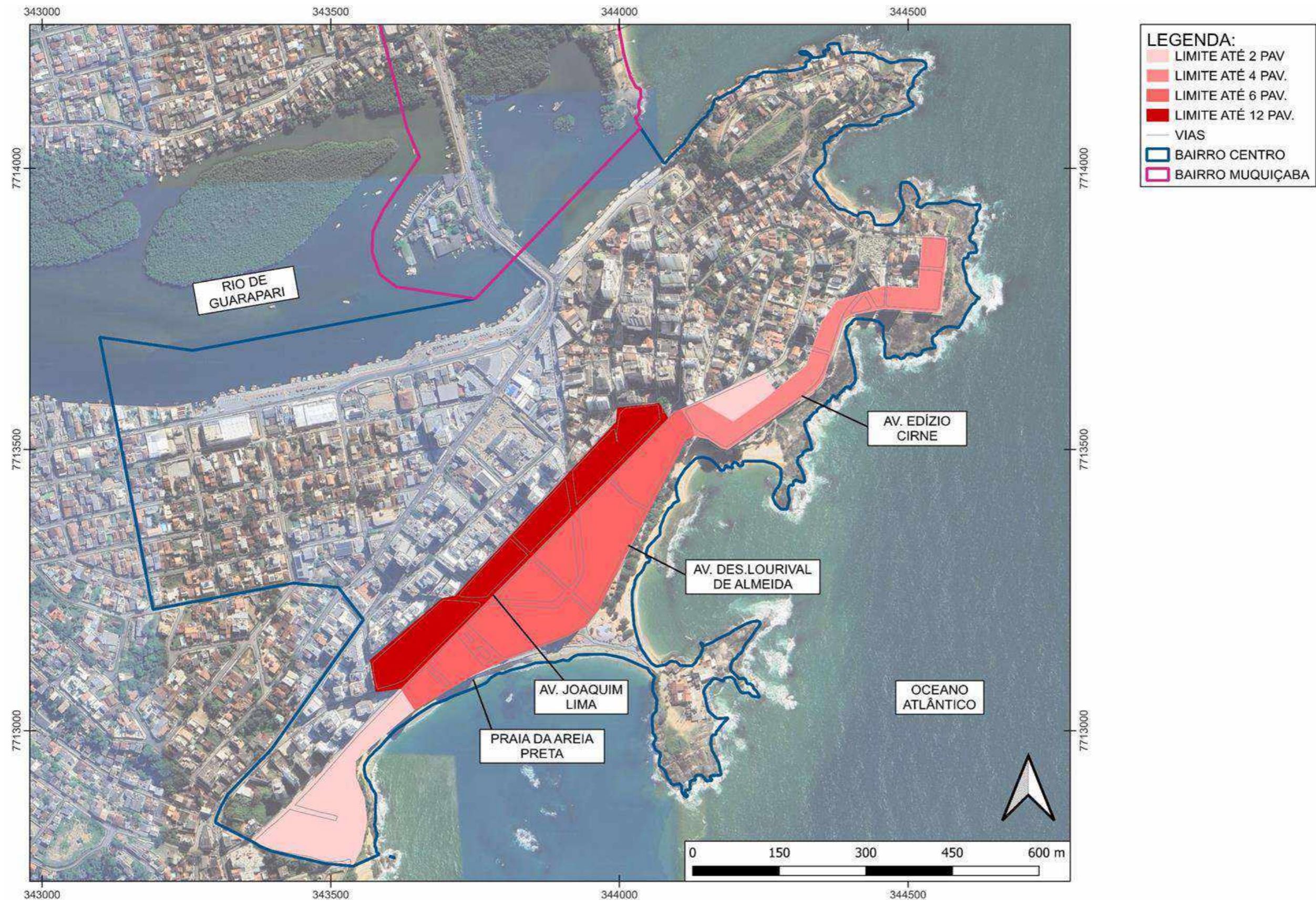
Porém, a Lei Municipal nº 348 foi alterada em 1966, por meio da Lei Municipal nº 417, que decreta a modificação do gabarito máximo da “Orla Marítima” para 3 (três) pavimentos, podendo chegar a 4 (quatro), se o térreo correspondesse a pilotis; de resto, foi mantido o que foi estabelecido em 1964 (Figura 43). Isso demonstra que a modificação veio somente para aumentar o limite da altura das futuras edificações na linha do litoral.

Figura 42 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1964.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1964), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Figura 43 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1966.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1966), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

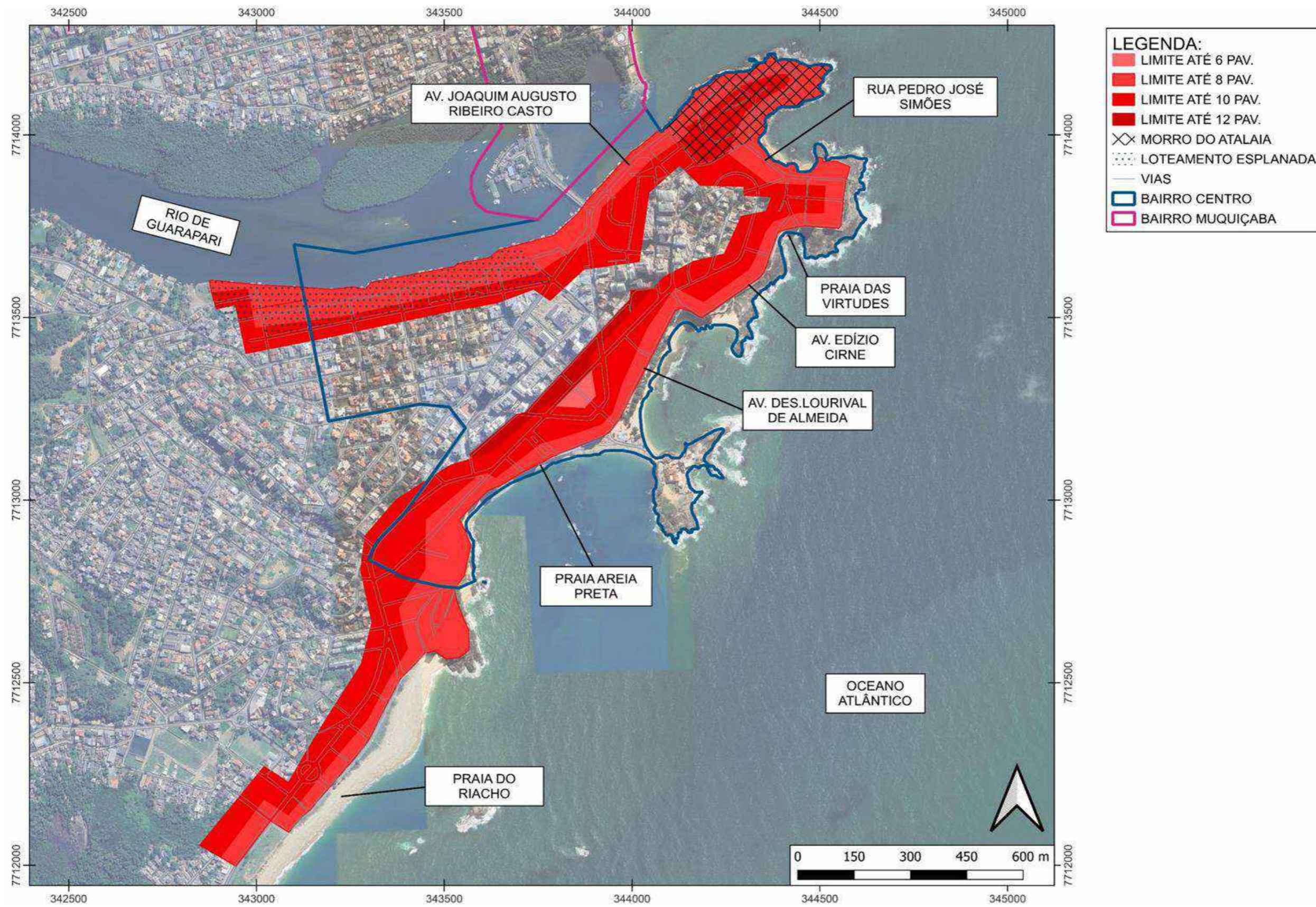
#### 4.2.2 Período 2: o Centro e seu entorno (1968 - 1993)

O segundo período começa em 1968, ano que foi promulgada a Lei Municipal nº 501, que determina normas gerais sobre o licenciamento, a execução e a fiscalização de todas as obras na cidade. Nessa lei, também foram estabelecidos novos limites de potencial construtivo vertical, definindo no máximo 8 (oito) pavimentos nos:

[...] logradouros contiguaros (sic) ao mar e ao canal do rio reforma a enseada de Guarapari, partindo da Praia do Riacho, Praia Areia Preta, Av. Desembargados Lourival de Almeida, Av. Edisio Cirme, Praia das virtudes, Av. Contorno, rua Pedro José Simões, Contorno da Av. Do Atalaia, Praça Jerônimo Monteiro, Av. Joaquim Augusto Ribeiro Casto, Av. Beira Mar do Bairro Esplanada (GUARAPARI, 1968, n.p).

Foi determinado ainda, o máximo de 10 (dez) pavimentos nas ruas secundárias paralelas à “Orla Marítima”. Em relação à legislação anterior, a de 1968 possibilitou expansão do potencial construtivo vertical para o litoral sul do município e para o oeste, seguindo a margem do Rio Guarapari, como pode ser visto na Figura 44. Como a Lei Municipal nº 501/68 também revoga as leis anteriores, mas ela não estabelece um limite de gabarito para todas as áreas já definidas, foi realizada uma sobreposição das determinações de limite máximo de altura desta lei e as remanescentes de legislação anterior.

Figura 44 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1968.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1968), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Em 1969, por meio de Lei Municipal nº 513, foi autorizado firmar contrato com escritório técnico especializado em planejamento de desenvolvimento integrado para o Município. Assim, em 1970, com a Lei Municipal nº 536, foi firmado um contrato com o Escritório Gecuico Advocacia Rosa e de Pedro Maredeiz, a fim de atender as recomendações do Estudo Preliminar para a produção do Plano de Desenvolvimento Local Integrado, documento desenvolvido para diversos municípios brasileiros, na época.

Contudo, no mesmo ano, com a Lei Municipal nº 544, o texto da Lei Municipal nº 536 foi modificado, retirando o nome do escritório e modificando tipo de serviço para: “[...] levantamento aerofotografico da cidade e demais serviços técnicos para elaboração de planta cadastral do Município confirma [sic] idônea especialização no assunto” (GUARAPARI, 1970b, n.p). Ainda em 1970, de acordo com a Lei Municipal nº 545, fica autorizada a realização de um empréstimo, para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Local Integrado, com o Serfhau, estipulando a contratação do Escritório Ary Garcia Roza para a realização do mesmo. Em 1971, de acordo com as Leis Municipais nº 590 e 591, o Escritório Ary Garcia Roza também foi contratado para a elaboração do cadastro técnico de Guarapari, uma complementação do Plano de Desenvolvimento Local Integrado. Para isso, também foi realizado um empréstimo, com o Serfhau. Esse Plano de Desenvolvimento Local Integrado e financiamentos com o Serfhau eram medidas incentivadas no panorama nacional da época.

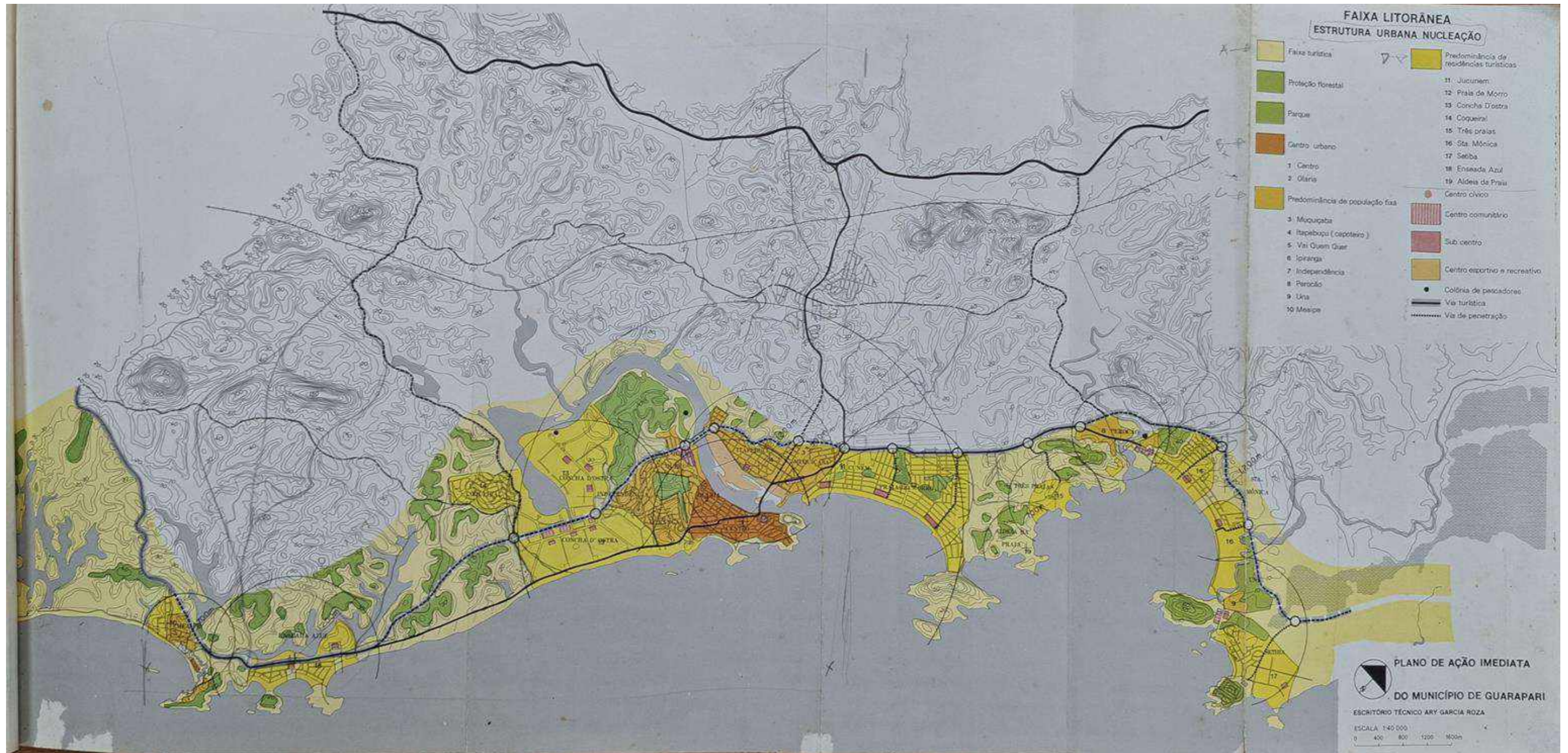
Em 1972, foram estabelecidas as primeiras normas para o desenvolvimento urbano e regional do município de Guarapari, pela Lei Municipal nº 621, propondo: “[...] o uso da terra e estabelecendo regras normativas para todas as construções e edificações, visando assegurar condições adequadas de habitações circulação, trabalho e recreação” (GUARAPARI, 1972, n.p). Com relação ao potencial construtivo vertical, nela não foi estipulado nenhum limite de gabarito. No entanto, em 1976, foi publicado o Plano de Desenvolvimento Local Integrado, chamado de PAI - Plano de Ação Imediata, desenvolvido por Ary Garcia Roza:

O plano parte da caracterização de todas as áreas municipais segundo a utilização, para estabelecer um zoneamento da terra que se reflita numa legislação própria, capaz de, ao mesmo tempo, estimular a correta utilização dos terrenos e impedir que iniciativas isoladas representem prejuízo para a coletividade (ROZA, 1976, n.p).

Ou seja, foi elaborado um plano, que define diretrizes e estabelece normas urbanísticas para todo o município, englobando áreas rurais e urbanas. No entanto, o documento apresenta uma estrutura pouco detalhada, com informações gerais sobre o planejamento.

Nele, é definida uma faixa litorânea, no território de Guarapari, com proposta de reestruturação urbana da parte central da cidade e zoneamento, classificando o território em faixa turística, proteção florestal, parque, centro urbano, predominância de residência permanente, predominância de residência turística, centro comunitário, sub centro, centro esportivo e recreativo (Figura 45). Percebe-se com esse plano, preocupação com o turismo, que crescia na cidade nessa época, a partir da definição de zonas destinadas ao desenvolvimento dessa atividade.

Figura 45 - Classificação da faixa litorânea feita por Roza (1976).



Fonte: Roza, 1976.

Em termos gerais, o plano apresenta diretrizes para Guarapari, classificadas da seguinte forma: quanto aos aspectos econômicos, o plano apresenta diretrizes para o turismo e o agronegócio; quanto aos aspectos sociais, apresenta diretrizes para educação, habitação, saúde, recreação, segurança pública e assistência social; e quanto aos aspectos de organização do território, o plano aponta diretrizes para usos urbanos específicos, sistema viário, circulação urbana e estrutura de transporte.

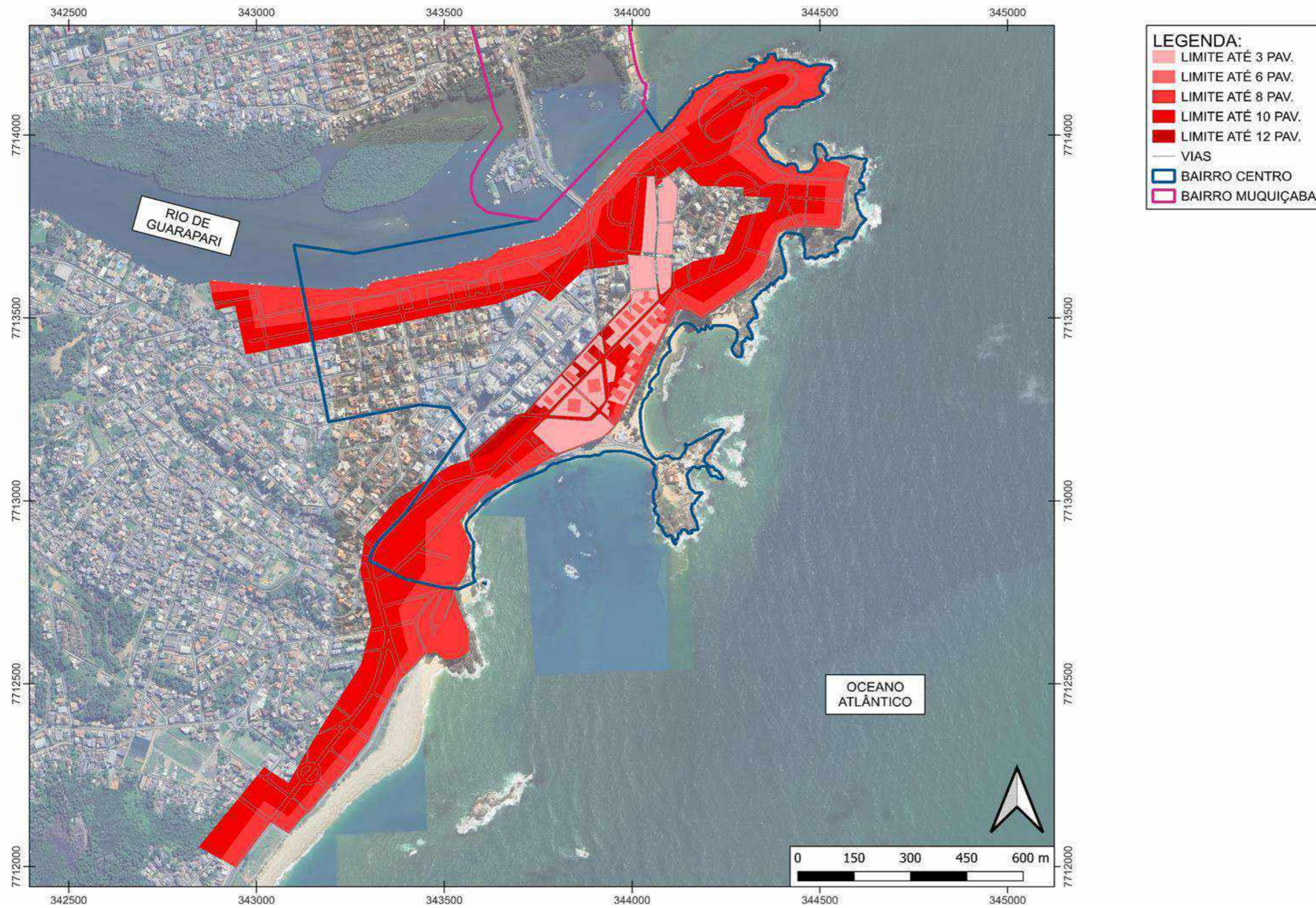
Com relação à verticalização, somente foi estipulado um limite vertical para áreas específicas do Centro, com gabarito de no máximo 9 (nove) metros para determinadas áreas e para outras, o máximo de até 6 (seis) pavimentos, como pode ser visto na Figura 46. Sobrepondo as áreas relativas a esses limites, com os referentes aos limites já definidos pelas normas anteriores, tem-se a representação do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1976, de acordo com a Figura 47. A sobreposição das determinações da nova norma com as anteriores, foi necessária, pelo mesmo motivo já descrito, visto que, também nesse caso, a norma proposta não incidia sobre todas as áreas antes contempladas.

Figura 46 - Proposta de Ary Roza para a faixa litorânea de Guarapari/ES.



Fonte: Roza, 1976.

Figura 47 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1976.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Roza (1976), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

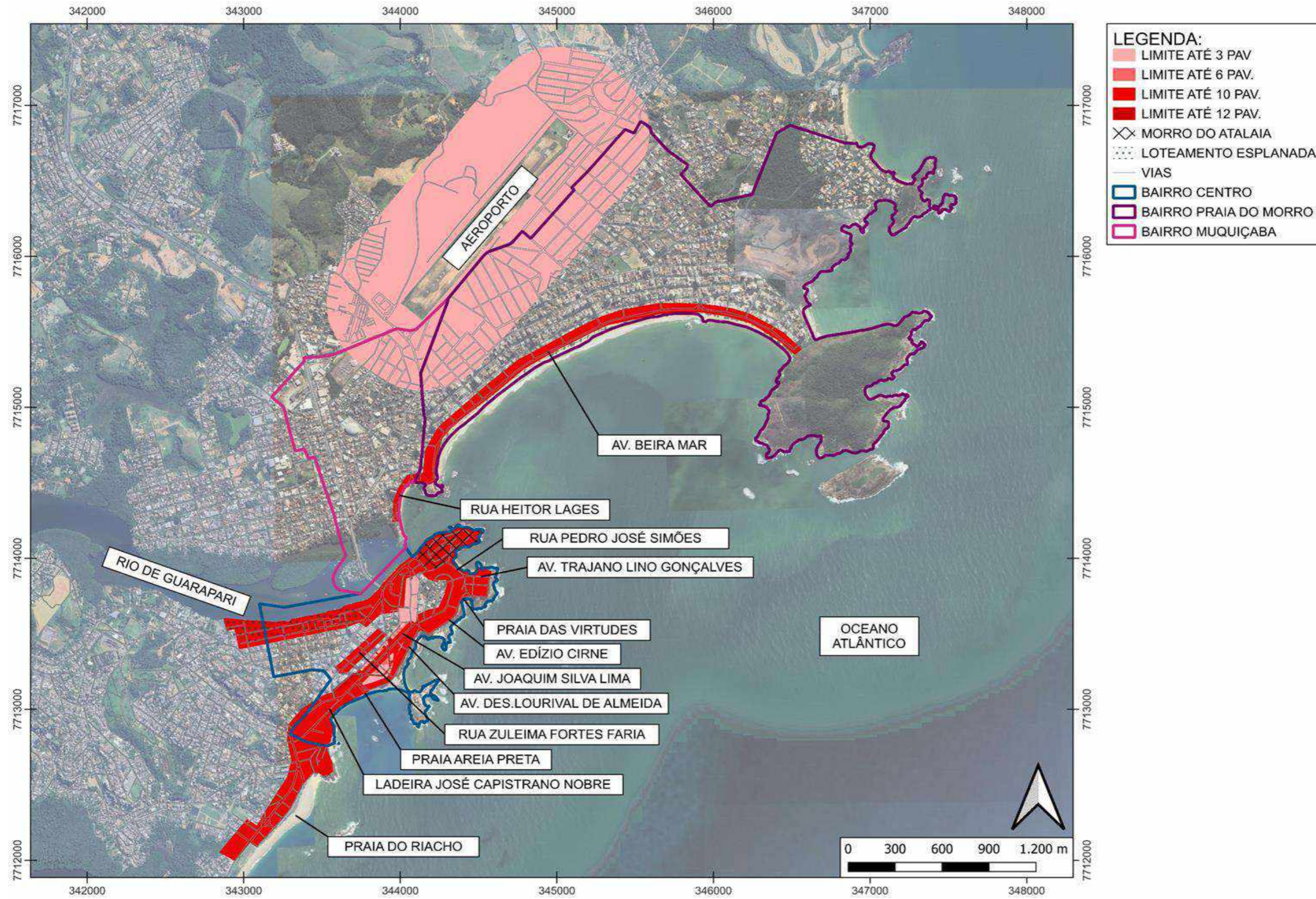
Em geral, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado desenvolvido em Guarapari, acompanhava a modalidade de planejamento urbano empreendido na época, em termos nacionais. Mesmo o plano apresentando um detalhamento mais rigoroso na região litorânea, ele buscava também abordar o município no seu planejamento. Outro ponto importante a ser ressaltado é o fato de que para a execução desse plano foram utilizados os recursos financeiros do órgão federal, Serfhou, possibilitando a contratação de escritório especialista na área de planejamento urbano.

No entanto, o PAI de Ary Garcia Roza não se tornou uma Lei Municipal, não tendo suas definições e propostas aprovadas pelo legislativo de Guarapari. Um fator que demonstra essa conclusão é o fato da Lei Municipal nº 1.115, promulgada em 1987, referir-se à alteração da Lei Municipal nº 621 de 1972 (lei anterior ao PAI), inserindo controle de potencial construtivo vertical nesta ausente, ignorando a existência do plano de Ary Roza, como normativa. Esse novo controle definia o limite de 10 (dez) pavimentos para as futuras construções nos:

[...] logradouros contíguos ao mar e ao canal da baía de Guarapari, partindo do limite norte da Praia do Riacho, Praia da Areia Preta, Avenida Desembargador Lourival de Almeida, Rua Joaquim Silva Lima, Ladeira José Capistrano Nobre, Avenida Edizio Cirne, Praia das Virtudes, Avenida Trajano Lino Gonçalves, Morro do Atalaia, Rua Zuleima Fortes Faria, Praça Jerônimo Monteiro, Avenida Joaquim Augusto Ribeiro de Castro, Avenida Beira Mar do Bairro Esplanada em Guarapari e Praça João Guilherme Greenholgh, Rua Heitor Lages, Avenida Flávio Gutierrez [...] (GUARAPARI, 1987, s.p.)

A Avenida Flávio Gutierrez, de acordo com a Lei Municipal nº 1.023, de 1984, recebeu o nome de Avenida Beira Mar, nome utilizado na atualidade. A mesma lei estabelece o limite de 3 (três) pavimentos para uma faixa de 500 (quinhentos) metros ao redor da pista do aeroporto. Uma vez mais, foi necessário realizar a sobreposição da nova norma em relação às anteriores, pelos motivos já descritos, resultando na Figura 48. Nesta lei, houve uma expansão do potencial construtivo vertical para o outro lado do Rio Guarapari, em direção ao bairro Praia do Morro.

Figura 48 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 1987.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1987), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Com essa legislação e levando em consideração a história da formação da paisagem apresentada anteriormente, é possível perceber que o mercado imobiliário mudou seu interesse vertical para além do Centro, indo para a Praia do Morro e Muquiçaba, como refletido diretamente na última legislação apresentada.

#### **4.2.3 Período 3: o Centro e a fragmentação ao norte e ao sul do litoral (1993 - 2016)**

O terceiro período começa com a Lei Municipal nº 1.424, promulgada em 1993, anos após a instituição da Constituição de 1988, que propôs grandes modificações na forma de planejamento urbano às cidades brasileiras, trazendo a obrigatoriedade da Plano Diretor para os municípios com mais de 20 (vinte) mil habitantes. Contudo, a Lei Municipal nº 1.424, propõe, somente, um zoneamento urbano para Guarapari, o que já era um grande avanço, comparado com as leis de potencial vertical definidas anteriormente, que continham normas descritas, sem acompanhamento de mapa. Este zoneamento englobava áreas além das que eram apresentadas nas normas anteriores, que mantinham foco destinado ao território próximo do litoral da região do Centro do município. Entretanto, sobre essa legislação, alguns anexos não foram encontrados, o que dificultou a compreensão sobre a definição do limite vertical nas zonas estabelecidas. Foram feitas pesquisas no *site* e no acervo físico da Câmara Legislativa, na Prefeitura e na Secretaria Municipal de Aprovação de Projetos de Guarapari, não sendo encontrado o dossiê completo dessa legislação.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, Guarapari tinha 5 (cinco) anos para desenvolver seu plano diretor, seguindo as propostas da lei. Assim, em outubro de 2006, pela Lei Municipal Complementar nº 01, foi aprovado e sancionado o primeiro Plano Diretor Urbano Municipal de Guarapari, contendo o perímetro urbano, a lei de uso, ocupação e parcelamento do solo em Guarapari e apontando as diretrizes básicas gerais para o planejamento. O plano inclui a orientação de participação popular em alguns instrumentos e a definição de um Conselho Municipal do Plano Diretor para a tomada de algumas decisões. Nele também é definido um zoneamento urbano, que divide o perímetro urbano em zonas e informa o que é possível ser construído nas mesmas. Também foram inseridos todos os instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, apresentando, no entanto, somente a definição de cada instrumento.

Com relação ao potencial construtivo vertical, não foi possível conhecer sua proposta e realizar a análise, pela ausência dos apêndices que contemplam o zoneamento urbano e informações complementares sobre os instrumentos relacionados à verticalização (outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir). Isso impossibilitou a produção do mapa do limite de potencial construtivo vertical relativo a 2006. Com tudo, no texto da lei, consta a definição do que seria considerado área urbana e rural, e a definição de zonas somente para a área urbana.

Em 2007 foi aprovada a Lei Municipal Complementar nº 7, contendo um novo Plano Diretor Municipal, revogando o Plano Diretor Municipal de 2006. O novo plano apresenta uma introdução, contendo seus objetivos, muitos já apresentados no plano anterior:

[...] promover o acesso dos cidadãos aos bens comuns do seu território e o direito à cidade, viabilizando o cumprimento da função social da propriedade, a justa distribuição dos serviços públicos, da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos, a ordenação do uso e ocupação do solo e da produção do espaço urbano em consonância com a preservação do patrimônio ambiental e cultural local (GUARAPARI, 2007, n.p).

Quanto aos instrumentos do Estatuto da Cidade, esse plano apresenta mais informações além das definições previstas no plano anterior, deixando mais evidenciada a ideia de uma gestão democrática do território, com o intuito de promover a participação pública no desenvolvimento das políticas urbanas. Com relação aos instrumentos que interferem diretamente na verticalização urbana, tem-se a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir e de uso do solo, que apresentam um avanço com relação ao plano anterior, trazendo também a forma de aplicação no município.

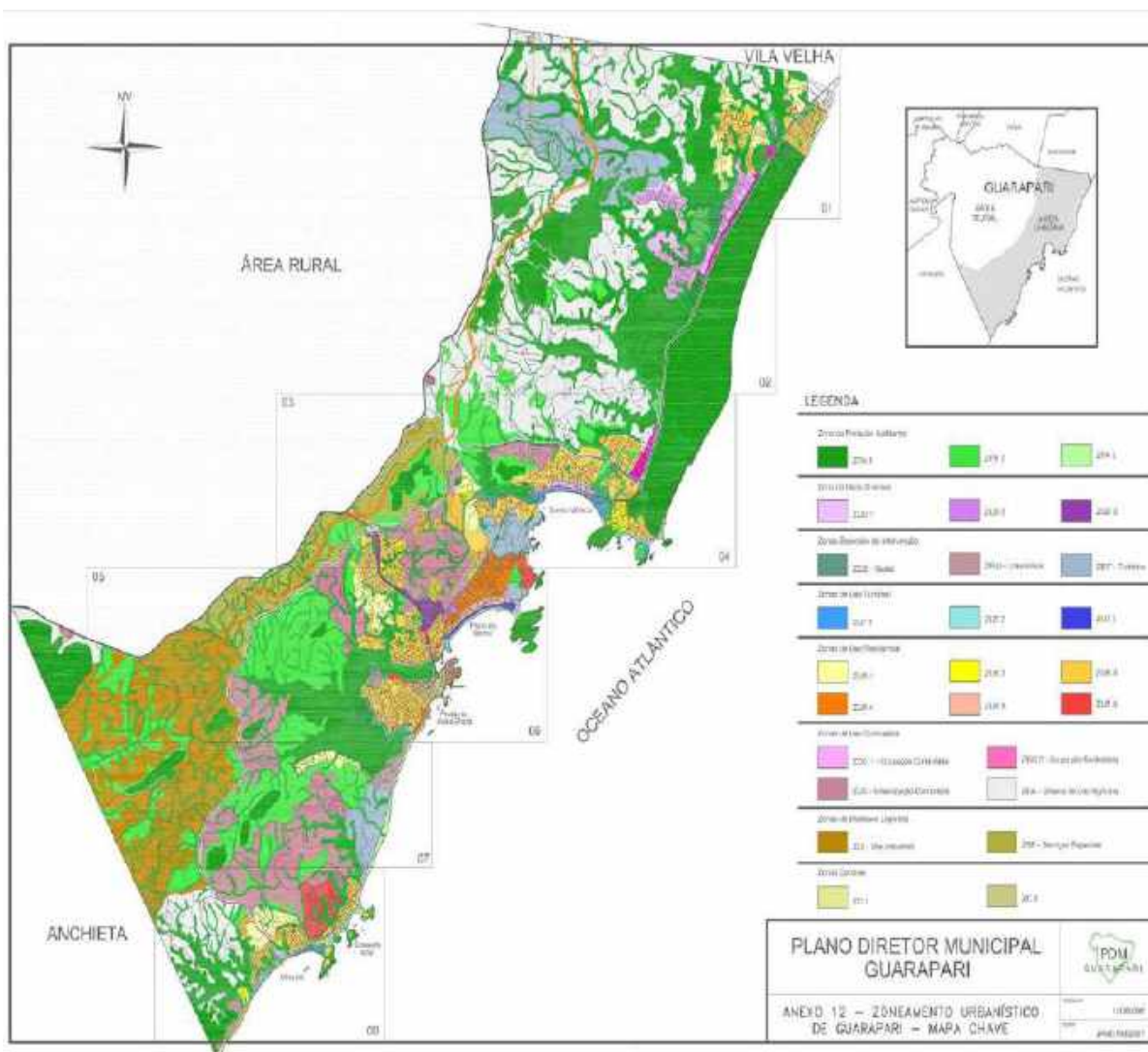
Para a aplicação da transferência do direito de construir, os artigos 225 e 230 informam sobre a definição prévia das áreas que devem receber esse instrumento e sobre a necessidade de uma Lei Municipal específica, para regulamentar a transferência do direito de construir, definindo as zonas receptoras, os índices, e a fórmula para cálculo do potencial a ser transferido, entre outras informações importantes. De modo semelhante, o plano indica obrigatoriedade de Lei Municipal específica sobre a outorga onerosa do direito de construir e uso do solo, determinando o valor do coeficiente de aproveitamento autorizado a ser acrescido, as fórmulas de cálculo para a cobrança, os

casos passíveis de isenção, as formas de pagamento, o prazo para utilização do coeficiente outorgado e as zonas onde estes instrumentos seriam aplicados.

No entanto, não foi encontrada nenhuma legislação municipal referente à transferência do direito de construir e à outorga onerosa do direito de construir, com a regulamentação desses instrumentos. Isso leva a entender, que do mesmo modo como a lei anterior, estes instrumentos foram inseridos no plano diretor para demonstrar atendimento ao Estatuto da Cidade, permanecendo, porém, sem regulamentação e conseqüentemente, sem aplicação prática no município.

Nesse mesmo plano, foi definido o novo zoneamento urbanístico para Guarapari, conforme mapa representado na Figura 49, com delimitação entre as áreas rural e urbana, e nesta, uma detalhada classificação em zonas. Além disso, sem que fosse encontrado o mapa correspondente, o texto da lei apresenta um macrozoneamento definindo o município em 5 (cinco) macrozonas: Macrozona Urbana Ocupada; Macrozona de Expansão Urbana; Macrozona de Transição; Macrozona de Proteção Natural; e Macrozona de Uso Extrativista e Rural.

Figura 49 - Zoneamento da área urbana de Plano Diretor de 2007, de Guarapari/ES.



Fonte: Guarapari, 2007.

Dentre todas essas zonas indicadas na Figura 49, somente algumas apresentavam potencial construtivo com índices urbanísticos definidos; são elas: as Zonas de Uso Residencial (ZUR), Zonas Centrais (ZC), Zonas de Uso Turístico (ZUT), Zonas de Usos Diversos (ZUD), Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

As Zonas de Uso Residencial (ZUR) são áreas com infraestrutura (comunicação, saneamento básico e energia) implantada ao todo ou em parte, onde predomina o uso residencial e misto, podendo ter o uso não residencial (comércio e serviços) admitido com restrições, dependendo do impacto que possa gerar para a localidade. As Zonas Centrais (ZC) são as áreas localizadas nas regiões centrais do município, com

infraestrutura completa e com uso destinados à centralidade, como serviços e comércio, mesclando com o uso residencial e misto, com um elevado adensamento urbano. As Zonas de Uso Turístico (ZUT) são áreas próximas a elementos naturais que funcionem como atrativo turístico, como as praias, onde se busca o incentivo à implementação de equipamento e serviços para o desenvolvimento turístico. As Zonas de Usos Diversos (ZUD) são áreas localizadas em corredores viários, onde se concentram, predominantemente, atividades de comércio e prestação de serviço, com alguns usos mistos. As Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) são áreas com parcelamento urbano, loteamento parcialmente implementados ou ocupações incipientes, em situação ilegal ou irregular, localizadas em áreas de proteção ambiental ou com eminente risco ambiental, na qual serão desenvolvidas propostas visando assegurar os recursos naturais e evitar danos ao meio ambiente. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as áreas sujeitas à regularização urbana e fundiária de assentamentos habitacionais existentes e consolidados de baixa renda e áreas para o desenvolvimento de programas de habitação de interesse social. É importante destacar que o turismo está presente no zoneamento, como um fator a ser levado em consideração no planejamento urbano.

Analisando os índices urbanísticos previstos para essas zonas, percebe-se que algumas não contam com gabarito máximo e apresentam incentivo ao remembramento de lotes, para a utilização de coeficiente de aproveitamento maior que 2 (dois), estimulando a verticalização, como pode ser visto, como exemplo, na tabela de controle urbanístico para a Zona de Uso Residencial 4, na Figura 50.

Figura 50 - Tabela de controle urbanístico para a Zona de Uso Residencial 4, do Plano Diretor de Guarapari/ES, de 2007.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO - ZONA DE USO RESIDENCIAL 4 – ZUR 4											
PARÂMETROS DE CONTROLE											
USOS	TOLERADOS	C.A. MÁXIMO	T.O. MÁXIMA	T.P. MÍNIMA	GABARITO MÁXIMO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
						FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residencial Unifamiliar	Academias de Dança e de Ginástica com área superior a 1.200 m <sup>2</sup> Lojas, Supermercados, Hortomercado, com área superior a 2.500 m <sup>2</sup> , nas vias principais e coletoras	1,2	60%	10%	4 pav	3,00 m	Isento até o 2 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 2 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 2 <sup>o</sup> pav.	12,00m	360,00m <sup>2</sup>
Comércio e Serviço Tipo 1							Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18		
Comércio e Serviço Tipo 2							Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 2 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18		
Residencial Multifamiliar	—	2,0 a 3,0 Ver obs. 6	50%	10%	—	—	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	—	—
Misto (residencial e não residencial)	—	2,0 a 3,5 Ver obs. 6	50%	10%	—	—	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	Isento até o 3 <sup>o</sup> pav.	—	—
Hotel, Apart-Hotel e similares com área superior a 1.500 m <sup>2</sup>	—	2,0 a 4,0 Ver obs. 6	50%	10%	—	3,00 m	Acima do 3 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 3 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	Acima do 3 <sup>o</sup> pav. ver Anexo 18	—	—

C.A. – Coeficiente de Aproveitamento T.O. – Taxa de Ocupação T.P. – Taxa de Permeabilidade

#### OBSERVAÇÕES

- 1 – O piso térreo e superior, quando destinados ao uso comum em residências multifamiliares, poderão ocupar todo o terreno, dispensando-se os afastamentos laterais e/ou de fundos, desde que respeitados os afastamentos frontais, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 2 - Os três primeiros pisos, quando destinados aos usos não residenciais em edificações com uso misto, em hotéis e apart-hotéis, poderá ocupar todo o terreno, dispensando-se os afastamentos laterais e/ou de fundos, desde que respeitados os afastamentos frontais, a taxa de permeabilidade mínima e as normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 3 – Poderá se dispensar o afastamento lateral e/ou de fundos nos dois primeiros pavimentos de residências isoladas ou geminadas, construídas no mesmo lote, desde que respeitados os afastamentos frontais a taxa de permeabilidade mínima e normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.
- 4 – As atividades não residenciais nas edificações de uso misto, somente poderão ocupar o pavimento térreo e superior.
- 5 – A área destinada a vagas para guarda e estacionamento de veículos, bicicletas e carga e descarga de mercadorias está determinada através dos quadros dos anexos 15, 16 e 17, que integram esta lei.
- 6 – A utilização dos Coeficientes de Aproveitamento com valores superiores a 2,0 (dois) só serão aplicáveis nos terrenos com área superior a 600 m<sup>2</sup>, admitindo-se o remembramento de terrenos de dimensões menores.
- 7 - Nas edificações de uso misto as atividades não residenciais deverão adotar um Coeficiente de Aproveitamento de no mínimo 0,50 (incluído no CA máximo).
- 8 - Nos lotes com mais de 1200,00m<sup>2</sup>, as edificações de uso misto poderão ter o coeficiente de aproveitamento total acrescido de 0,50 desde que este seja utilizado integralmente para uso não residencial.

Fonte: Guarapari, 2007.

Considerando o interesse estabelecido nessa dissertação, em identificar a possibilidade máxima de verticalização permitida nas normas urbanísticas do município, optou-se por considerar para efeito de simulação, somente as zonas que não apresentam a delimitação de gabarito máximo, permitindo a verticalização a partir do remembramento. Conforme previsão da lei, foi então, aplicada a simulação quanto à possibilidade de verticalização, seguindo a metodologia apresentada no início desse tópico, nestas zonas, resultando na Tabela 2. A partir dos dados expostos, tem-se a possibilidade da construção de edificações bastante verticalizadas, podendo variar entre 55 (cinquenta e cinco) e 166 (cento e sessenta e seis) pavimentos, nas zonas aqui analisadas.

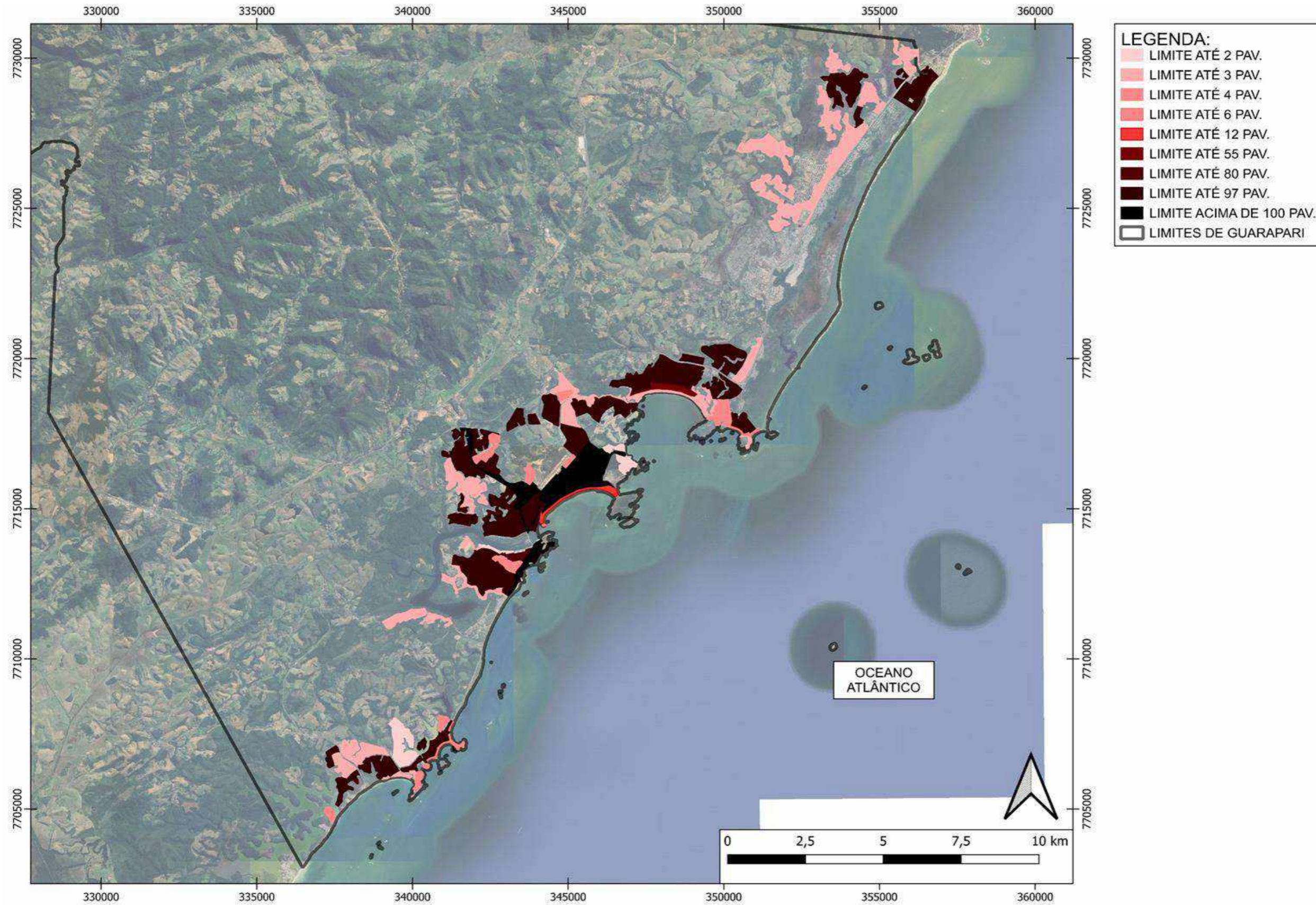
Tabela 2 - Cálculo do número máximo de pavimentos das zonas sem limite de altura da Lei Municipal Complementar nº 7/2007.

ZONAS	ÁREA MÉDIA PAV. TIPO (m <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	COEF. APROV. (CA)	Nº MAX. PAV.
ZUR03	551	29668	1,8	97
ZUR04	551	17646	4	128
ZUR05	551	12196	4,8	106
ZC01	551	12252	6	133
ZC02	551	7367	6	80
ZUD01	551	12736	2,4	55
ZUD02	551	38132	2,4	166
ZUD03	551	23059	3	126

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em Guarapari (2007).

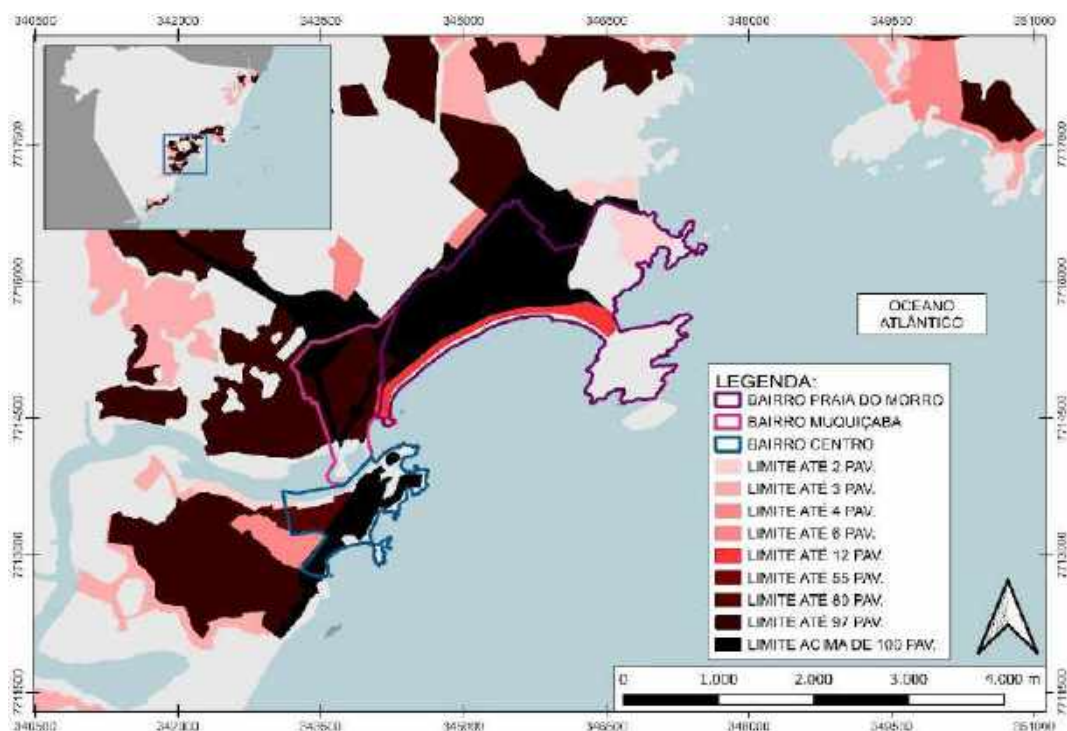
Com isso, foi desenvolvido o mapa de potencial construtivo vertical para o Plano Diretor Municipal de 2007, utilizando-se as alturas máximas definidas pela tabela de controle urbanístico e os valores obtidos pela simulação realizada (Figura 51), envolvendo o remembramento de uma quadra. Em comparação com as normas anteriores, percebe-se que a intenção de verticalização, além de mais elevada em altura, encontra-se prevista de modo mais espraiado pelo litoral de Guarapari. Verifica-se ampliação da região central litorânea, expandindo da Praia do Morro, do Centro e Muquiçaba (Figura 52) para regiões próximas. Além disso, nota-se também, a delimitação de áreas ao norte e ao sul do litoral. Constata-se ainda, a participação da Enseada Azul (Figura 53), dentre as áreas com possibilidades de elevada verticalização a partir da legislação, acompanhando processo, que já estava em ascensão nessa época.

Figura 51 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007.



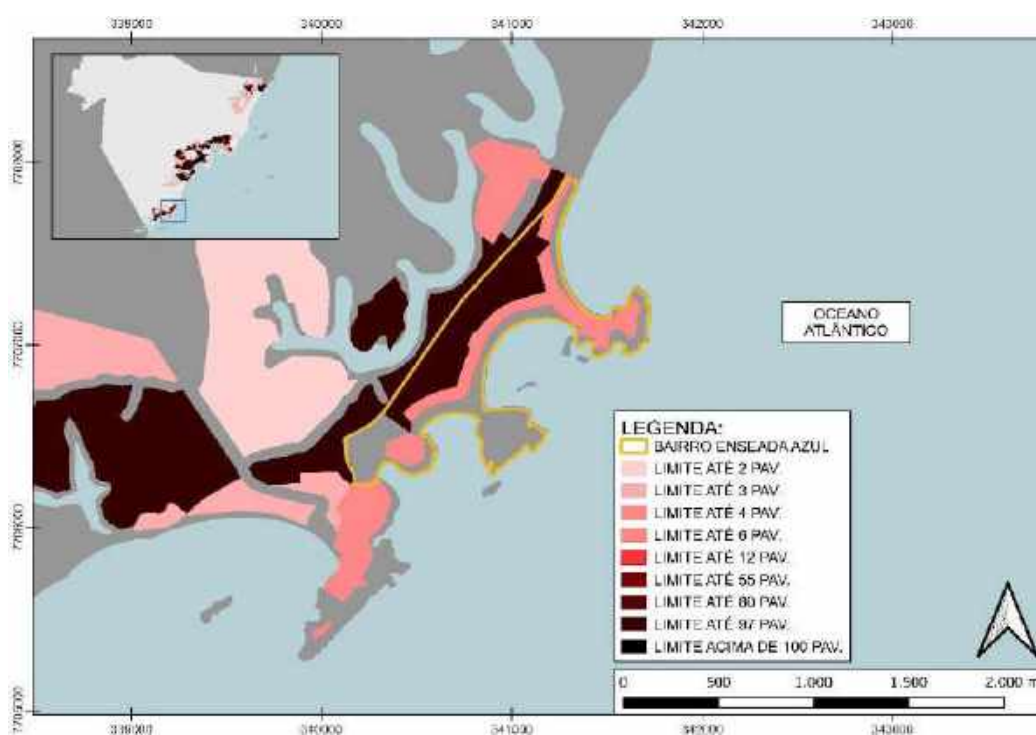
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2007), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Figura 52 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007, aproximação Centro, Praia do Morro e Muquiçaba.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2007).

Figura 53 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2007, aproximação Enseada Azul.



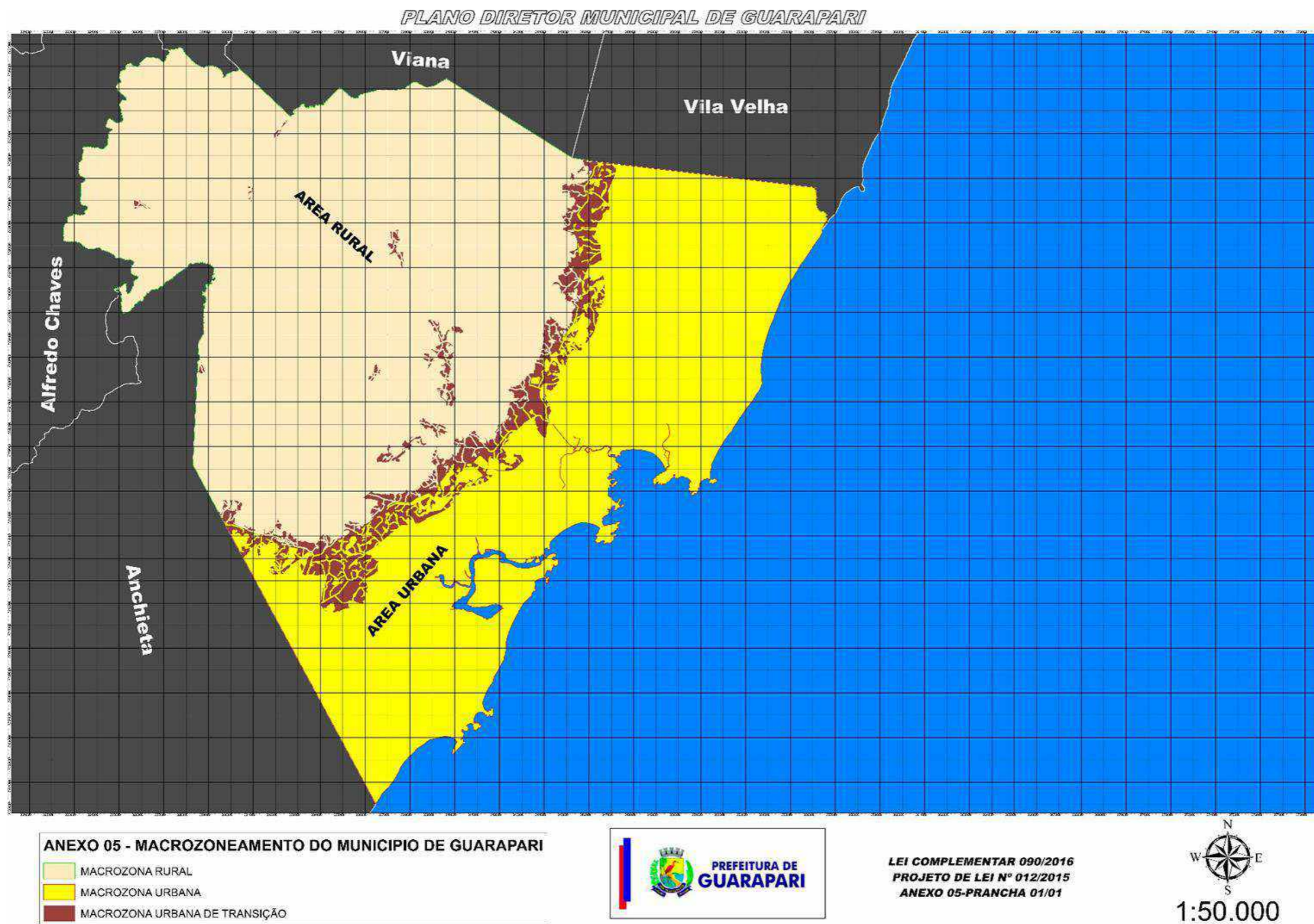
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2007).

#### **4.2.4 Período 4: O litoral e a margem rural (após 2016)**

Em 2016, foi aprovada a Lei Municipal Complementar nº 90, referente a um novo Plano Diretor Municipal para a Guarapari. Nele foram propostas algumas modificações e inseridas novas políticas urbanas, se comparadas ao Plano Diretor de 2007. Com relação ao Estatuto da Cidade, o plano buscou inserir as diretrizes e instrumentos urbanos definidos pela legislação federal, trazendo, por exemplo, a democratização urbana com audiências públicas, para debater sobre ações a serem desenvolvidas na cidade, ação que não estava presente no texto dos planos anteriores. Com relação aos instrumentos que se referem diretamente ao potencial vertical na cidade, a transferência do direito de construir e a outorga onerosa do direito de construir e de uso do solo, apresentam a mesma situação do Plano Diretor de 2007. Foram estipulados os parâmetros legais e informado que seria desenvolvida legislação posterior, para detalhar as áreas que receberiam esses instrumentos. No entanto, não foi encontrada essa legislação específica, dando a entender, mais uma vez, que o plano demonstra atender ao Estatuto da Cidade, mas a real aplicação dos instrumentos não ocorre.

Outra questão constatada no plano de 2016, é que ele divide o município em área urbana e rural, como o anterior, mas com relação as macrozonas, há uma redução na quantidade, passando para 4 (quatro) macrozonas: Macrozona Urbana; Macrozona de Transição; Macrozona de Proteção Natural; Macrozona de Uso Extrativista e Rural. Nota-se porém que, no mapa de macrozonas apresentado pela lei (Figura 54) não é demarcada a Macrozona de Proteção Natural.

Figura 54 - Macrozoneamento do município de Guarapari.

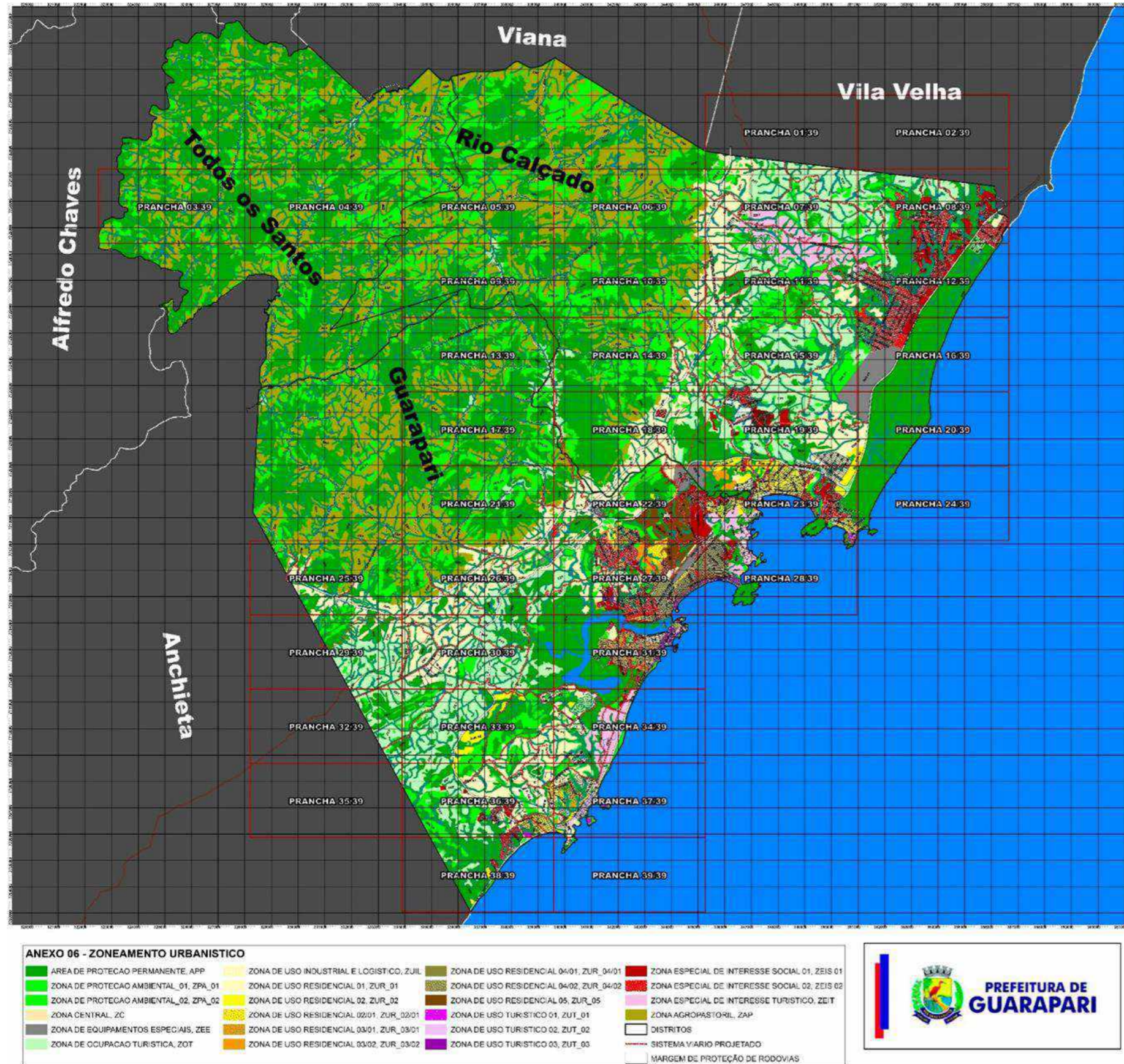


Fonte: Guarapari, 2016.

No plano também foi definido um novo zoneamento urbanístico, englobando o município inteiro, diferente do plano anterior que dividia em zonas, somente a área urbana (Figura 55). As zonas que apresentam potencial construtivo com índices urbanísticos definidos são: Zonas de Uso Turístico (ZUT), Zonas de Uso Residencial (ZUR), Zonas Centrais (ZC), Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas de Especiais de Interesse Turístico (ZEIT), Zonas de Ocupação Turística (ZOT), Zonas Especiais de Equipamentos (ZEE) e Zonas de Uso Industrial e Logístico (ZUIL).

A Zonas de Uso Turístico (ZUT), de Uso Residencial (ZUR), a Centrais (ZC) e Especiais de Interesse Social (ZEIS) têm a mesma definição apresentada no Plano Diretor de 2007. As Zonas de Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) são áreas livres ou parcialmente ocupadas de interesse para a construção de empreendimentos para apoio e/ou exploração turística; as Zonas de Ocupação Turística (ZOT) são áreas localizadas na região rural, cuja função é destinada para o turismo, lazer e outras atividades afins; as Zonas Especiais de Equipamentos (ZEE) são áreas públicas ou particulares, onde o poder público tenha intenção de realizar intervenção urbana para a implantação de equipamentos públicos, recuperação de espaços degradados e reabilitação ou remodelação de áreas de interesse histórico, ambiental e turístico; e as Zonas de Uso Industrial e Logístico (ZUIL) são áreas localizadas próximas à Rodovia do Sol e à BR 101, onde se incentiva a implementação de empreendimentos de natureza industrial, de serviço e logística. Novamente tem o turismo presente em algumas zonas, reforçando que é uma atividade levada em consideração no planejamento urbano.

Figura 55 - Zoneamento da área urbana de Plano Diretor de 2016, de Guarapari/ES.



Fonte: Guarapari, 2016.

Com relação ao potencial construtivo previstos nesse Plano Diretor, algumas zonas, como no plano anterior, não apresentam o limite máximo de gabarito. Logo, para identificar a possibilidade máxima de verticalização foi realizada a mesma simulação desenvolvida para o Plano Diretor de 2007, conforme a Tabela 3. Dentre as zonas, há um caso específico, que é a Zona de Equipamentos Especiais 1 (ZEE01), destinada à construção de um novo Aeroporto em Guarapari, que até o momento do desenvolvimento dessa dissertação, não havia sido construído, ressaltando-se a existência no município de um aeródromo para aviões pequenos, . Nesta zona, as edificações necessitam de aprovação prévia do órgão competente da Aeronáutica, não havendo no plano, definição de altura máxima. Com a simulação realizada para cada zona, adotando-se os mesmos padrões estabelecidos anteriormente, quanto à área média de pavimento tipo e considerando a dimensão de quadra de cada zona, percebe-se novamente, que quando não há limite máximo de gabarito, a verticalização pode atingir dimensões expressivas, variando de 24 a 223 pavimentos.

Tabela 3 - Cálculo do número médio de pavimentos das zonas sem limite de altura da Lei Municipal Complementar nº 90/2016.

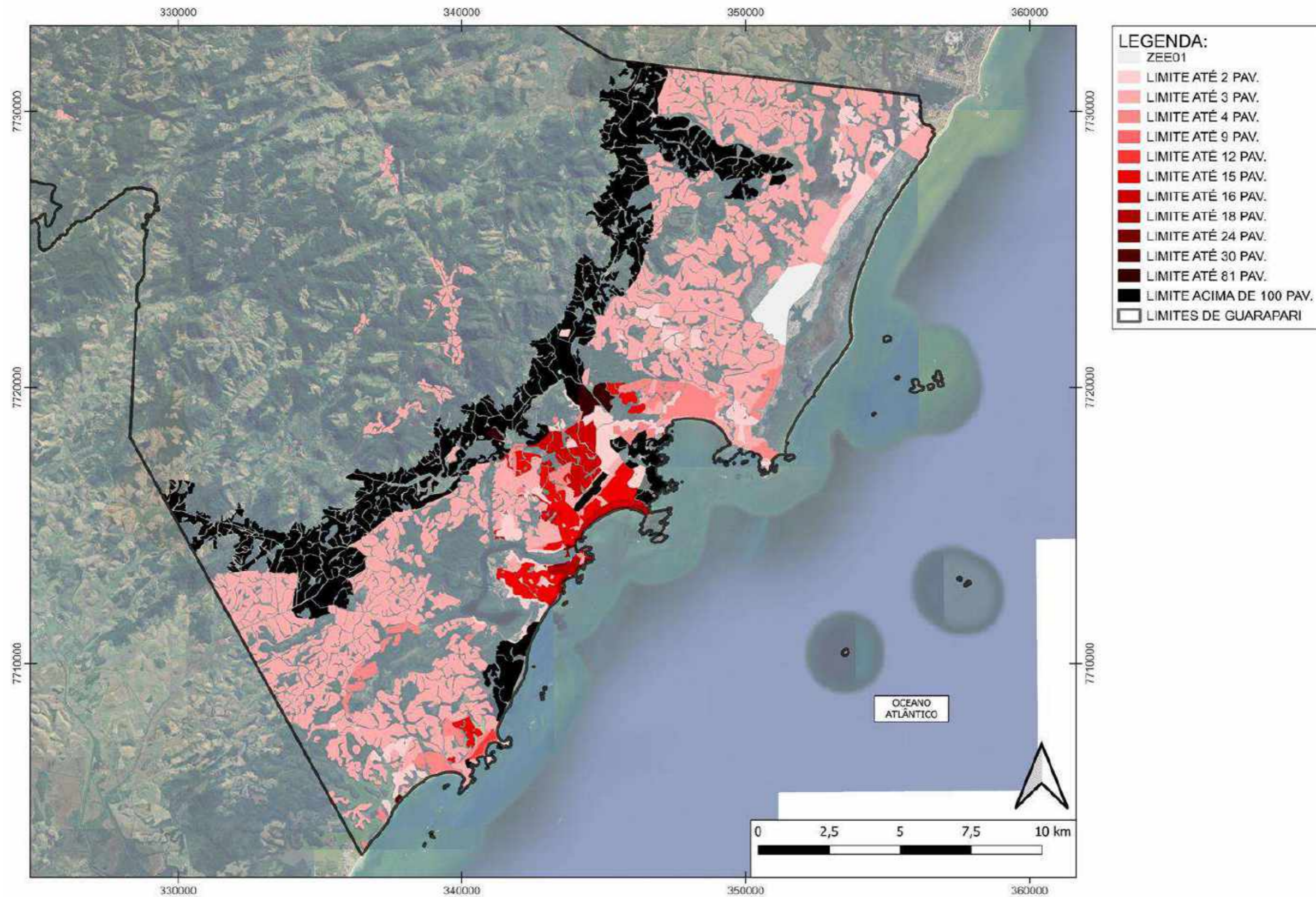
	ÁREA MÉDIA PAV. TIPO (m <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	COEF. APROV. (CA)	Nº MAX. PAV.
ZUIL	551	43144	2	157
ZEE 5	551	8275	2	30
ZEE 4	551	22265	2	81
ZEE 3	551	29303	4,2	223
ZEE 2	551	6519	2	24
ZEIT	551	27371	2,8	139

Fonte: Elaborado pelo autor, com base em Guarapari (2016).

O mapa de potencial construtivo vertical para a Lei Municipal Complementar nº 90 de 2016 (Figura 56), desenvolvido a partir destes dados, demonstrou ampliação da área passível de ser urbanizada em Guarapari, quando comparada ao plano anterior e uma expansão da possibilidade construtiva vertical voltada para a região central litorânea e interior do município. Nota-se com destaque, a possibilidade de verticalização acima de 100 pavimentos em determinadas regiões litorâneas do município, mantendo-se a lógica apontada nesta dissertação entre turismo e verticalização. Esta altura elevadíssima também foi verificada em todo o limite entre a área urbana do município e as zonas de preservação ambiental e agropastoril, abrindo-se neste caso, nova frente. Com relação aos bairros verticalizados, Centro, Praia do Morro, Muquiçaba e Enseada

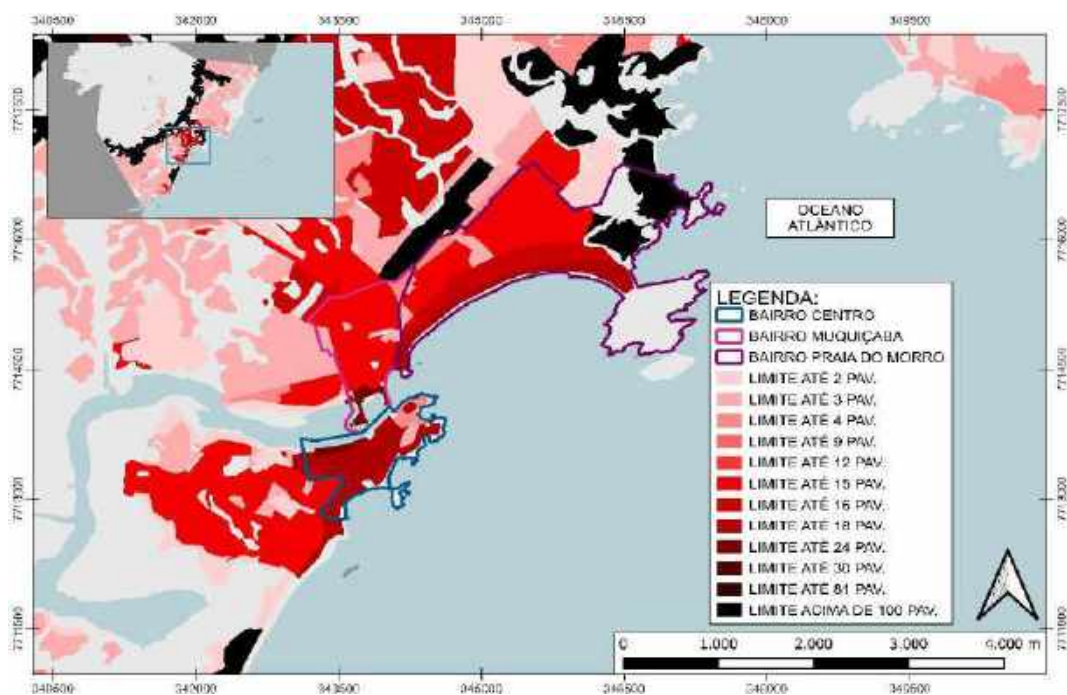
Azul, nota-se diminuição do limite de gabarito, ao confrontar esta com a lei anterior, conforme a comparação entre as Figura 57 e Figura 52, e entre as Figura 58 Figura 53. Mesmo com essa redução, estes bairros permanecem com possibilidades de alturas bem elevadas, na legislação. Esta foi a última legislação relacionada ao potencial construtivo vertical, até a finalização desta dissertação, marcando assim, o final da periodização aqui desenvolvida.

Figura 56 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016.



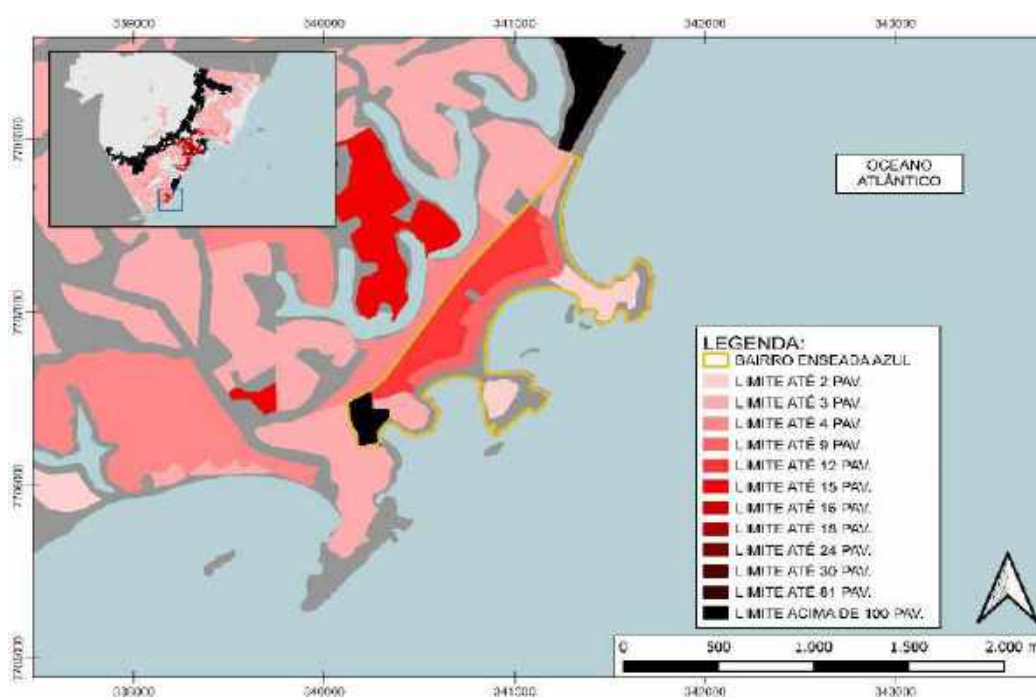
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1958), utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Figura 57 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016, aproximação Centro, Praia do Morro e Muquiçaba.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2016).

Figura 58 - Mapa do limite de potencial construtivo vertical a partir de 2016, aproximação Enseada Azul.



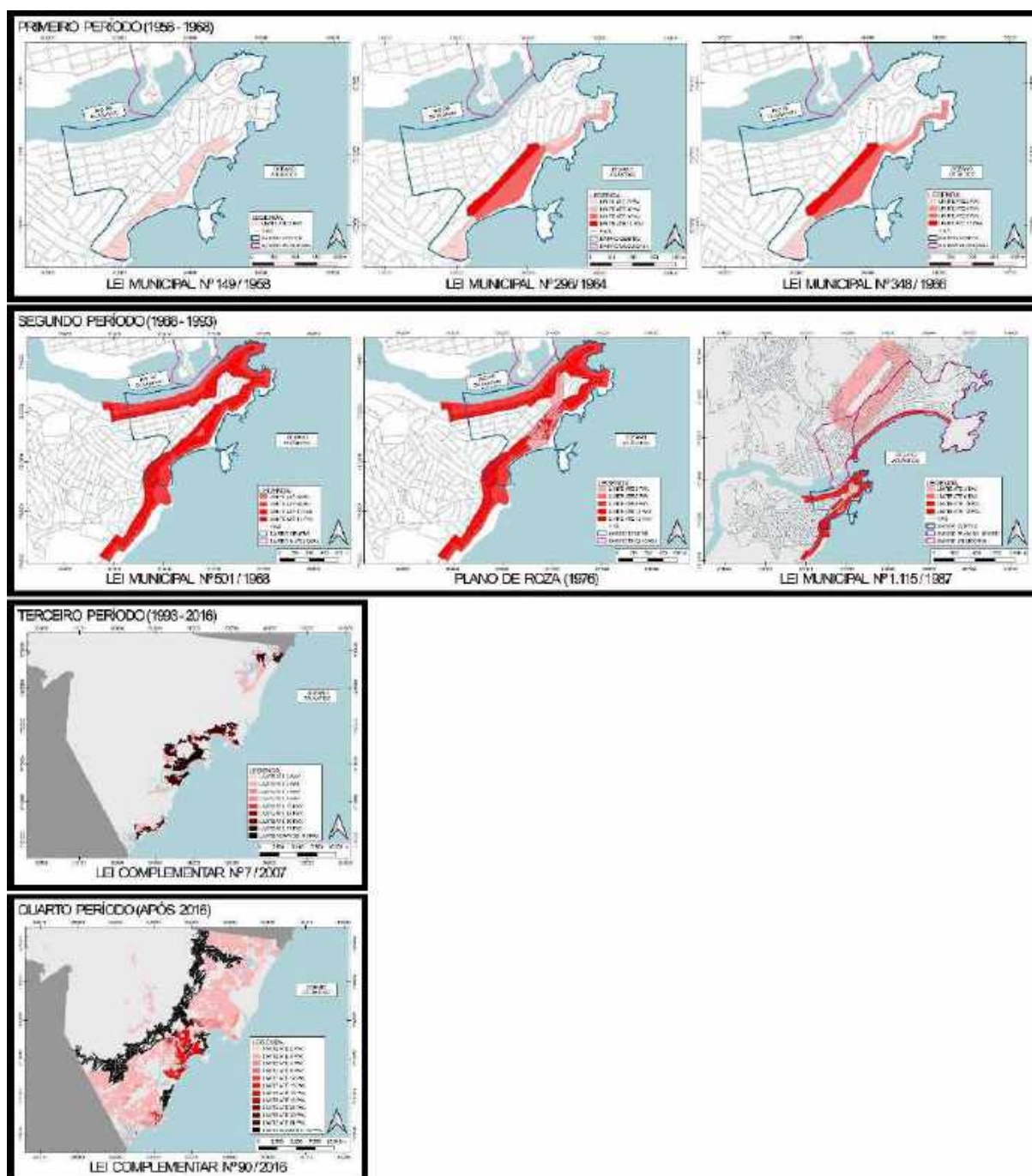
Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2016).

### 4.3 SÍNTESE DA EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO A PARTIR DA LEGISLAÇÃO

Com base no exposto anteriormente, este tópico apresenta uma síntese da periodização do processo de verticalização possibilitado pela legislação urbanística, buscando destacar os marcos na evolução do potencial construtivo vertical em Guarapari.

O primeiro período foi formado pela atuação da Lei Municipal nº 149 (1958), Lei Municipal nº 296 (1964), e Lei Municipal nº 348 (1966), como demonstrado na Figura 59, que tiveram seu foco no planejamento vertical em uma parte litorânea do Centro. No início do período, no final da década de 1950, percebeu-se que houve intenção em não permitir a verticalização na orla, em função da delimitação de zona com limite de 2 (dois) pavimentos, o que permite supor, que o objetivo teria sido manter o padrão urbanístico correspondente às casas de veraneio existentes na época. O começo do interesse na verticalização do Centro foi expresso na legislação, em 1964, quando foram propostos para região localizada a uma quadra depois da orla, o limite máximo de gabarito de 12 (doze) pavimentos, e expansão do planejamento vertical ao longo da orla no sentido nordeste do bairro, com o limite de 3 (três) pavimentos, passando a 4 (quatro), em 1966. Outro destaque para esse período foi a transição do uso litorâneo de Guarapari, que deixou de ser destinado somente para uso turístico medicinal e se tornou também um destino para o turismo de lazer. Foi então, nesse período em que teve início o interesse sobre a verticalização no território, no bairro Centro, expresso pela legislação.

Figura 59 - Síntese do processo de verticalização de Guarapari.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (1958), Guarapari (1964), Guarapari (1966), Guarapari (1968), Roza (1976), Guarapari (1987), Guarapari (2007) e Guarapari (2016).

O segundo período foi formado pela Lei Municipal nº 501 (1968), pelo Plano de Roza (1976), e pela Lei Municipal nº 1.115 (1987), de acordo com a Figura 59, período que manteve o fator proximidade das águas como influenciador da intenção de verticalização. O período começa no final da década de 1960, com a ampliação do planejamento vertical seguindo a orla litorânea no sentido nordeste e sul, e a orla

ribeirinha no sentido oeste, abrangendo o Centro e regiões próximas. Essas áreas de orla apresentavam um limite máximo de 10 (dez) e 8 (oito) pavimentos. Em meados da década de 1970, ocorreu uma exceção no contexto ascendente da verticalização, com a previsão de limites de gabaritos inferiores aos permitidos anteriormente, chegando a 3 (três) e 6 (seis) pavimentos, em parte do Centro. Como já exposto, o plano elaborado nessa década não se tornou lei municipal, levando a crer que essa redução de altura não tenha sido legalmente aplicada. No final da década de 1980, ao fim do período, foi proposta uma ampliação da intenção de verticalização para a orla das Praias do Morro e de Muquiçaba, localizadas ao norte do Centro, prevendo-se um limite de 10 (dez) pavimentos. Nesse período ainda se tinha o destaque do turismo destinado para lazer, com um começo do uso residencial destinado para a segunda residência, surgindo assim o turismo de segunda residência. Com relação à verticalização de construções, houve uma expansão desse processo, a partir do Centro em direção às regiões próximas, como a Praia do Morro e Muquiçaba.

O terceiro período composto pela Lei Municipal Complementar nº 7 (2007), como pode ser visto na Figura 59, propôs expansão do planejamento vertical de forma fragmentada pelo litoral do município, ao norte e ao sul, além da ampliação, que já se verificava a partir das leis anteriores, da área contígua ao Centro. Percebe-se também, o incentivo em verticalizar excessivamente, em zonas de todas essas regiões, com possibilidade de construção de edificações com limite acima de 100 (cem) pavimentos. Nesse período se tem o intensivo turismo de segunda residência disseminado pelo território de Guarapari, dando destaque ao bairro Enseada Azul que teve sua formação direcionada a esse mercado. Com relação à verticalização de construções, ainda se manteve interesse relacionado ao Centro, Praia do Morro e Muquiçaba, despontando um novo processo na região da Enseada Azul.

E por fim, no quarto período composto pela Lei Municipal Complementar nº 90 (2016), de acordo com a Figura 59, verificou-se a expansão do planejamento vertical, abrangendo praticamente toda a zona urbana de Guarapari, do norte ao sudoeste. Nesse momento foi possível notar, de forma inédita e contrastante, a diminuição do limite de gabarito em grande parte da região litorânea e a possibilidade de verticalização no limite da zona rural do município, com a permissão de edificações com mais de 100 (cem) pavimentos. Nesse período, o mais atual, se mantém o destaque do turismo de

segunda residência, como demonstram os dados do tópico 3.2, e a verticalização de construções nos bairros Centros, Praia do Morro, Muquiçaba e Enseada Azul.

Com essa síntese, é possível afirmar que as modificações mais significativas, foram o aumento da altura das edificações, em alguns casos, sem limite de gabarito, e a expansão da área de planejamento vertical, com algumas exceções, como o verificado com o Plano de Ary Roza (1976), que previu uma área com gabarito baixo e com a Lei Municipal Complementar nº 90 (2016), que propôs a diminuição do número de pavimentos de determinadas áreas litorâneas.

Com relação ao planejamento urbano nacional foi possível perceber alguns rebatimentos no planejamento urbano de Guarapari. No primeiro período, a legislação local não recebeu influência do plano nacional. Enquanto no âmbito nacional debatia-se sobre questões relacionadas à reforma urbana e, no período da ditadura militar, foram criados o Serfhau e o BNH e incentivada a elaboração de planos locais integrados para os municípios, em Guarapari houve somente leis, que definiam alguns parâmetros urbanísticos de forma pontual. Por outro lado, no segundo período, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado de autoria de Ary Garcia Roza foi viabilizado graças ao financiamento proveniente do Serfhau, em articulação à política nacional na época em curso e direcionada aos municípios brasileiros. Esse plano contou com proposta de reestruturação urbana da parte central da cidade, um zoneamento para a área urbana e diretrizes para o desenvolvimento urbano e rural do município. Com relação à reestruturação urbana, foram propostos projetos a serem implementados no território da cidade, porém, não executados. Outro destaque é que esse plano não fez parte da legislação urbanística de Guarapari, visto que a lei a ele seguinte, revogou lei anterior ao plano, demonstrando que o conteúdo do mesmo não teve peso legislativo, e possivelmente, em função disso, não tenha interferido na formação do território.

No terceiro e no quarto períodos, o Estatuto da Cidade já se encontrava em vigor nacionalmente, incentivando e obrigando municípios com determinadas características, a desenvolverem seus planos diretores. A inserção metropolitana de Guarapari, sua função turística e população superior a 20.000 mil habitantes, de acordo com o censo do IBGE em 2000, situavam o município no contexto desta obrigatoriedade. A aprovação do plano diretor de 2006 (Lei Municipal Complementar nº 1/2006), em

Guarapari corresponde a movimento ocorrido em diversos municípios brasileiros, tendo em vista o prazo limite de cinco anos para elaboração ou revisão de planos diretores, conforme determinação do Estatuto da Cidade em 2001. No ano seguinte, o plano diretor de 2007 (Lei Municipal Complementar nº 7/2007) complementa instrumentos e conceitos exigidos pela lei nacional. O curto período entre estes dois planos, permitem supor que a aprovação do primeiro tenha ocorrido a partir de linhas gerais atendendo ao prazo, recebendo em seguida complementação com a aprovação do segundo. Estes são aspectos que merecem investigação. De modo a atender determinação nacional quanto à revisão do plano diretor em prazo máximo de dez anos, Guarapari aprovou o plano diretor de 2016 (Lei Municipal Complementar nº 90/2016), vigente atualmente. Os três planos mencionados traziam os instrumentos e conceitos definidos pelo Estatuto da Cidade. Contudo, ainda assim, não se teve uma aplicação eficiente desses instrumentos no território da cidade, já que os mesmos não foram regulamentados.

Com relação à verticalização propriamente dita, de 1964 até 2006, a legislação indica a intenção de verticalizar o Centro, a Praia do Morro e Muquiçaba, o que de fato ocorreu. A partir de 2007, a intenção de verticalização verificada na legislação se expandiu para diversas partes do território de Guarapari; no entanto, a construção efetiva de edifícios altos foi mantida nos bairros já verticalizados anteriormente e consolidada na Enseada Azul. Constata-se ainda, com verificação em campo, que o Centro, a Praia do Morro, Muquiçaba e Enseada Azul continuam sendo alvo do processo de verticalização, nos dias atuais.

Dentre os bairros verticalizados, o Centro e a Enseada Azul apresentaram certa relevância ao longo dessa dissertação. O Centro por abrigar a origem da urbanização, da verticalização e do planejamento urbano de Guarapari, sendo alvo do interesse vertical até os dias atuais, e a Enseada Azul, por ser o bairro mais recente a ter contato com o processo de verticalização, pelo ritmo acelerado deste processo e pelo uso destinado ao turismo de segunda residência. Em função desse destaque, o capítulo a seguir, apresenta uma análise evolutiva da verticalização nesses bairros.

Como explicado anteriormente, foram utilizadas metodologias distintas para cada bairro. Para o Centro, foi desenvolvida uma análise fotográfica ao longo do tempo para demonstrar a consolidação da verticalização no seu território. Já para a Enseada Azul,

foram utilizados os dados coletados referentes ao ano de habite-se e análise fotográfica, utilizando-se como base temporal, os períodos definidos anteriormente, pela legislação.

## CAPÍTULO 5 – DESTAQUES NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE GUARAPARI: OS CASOS CENTRO E ENSEADA AZUL

Com base no exposto anteriormente, este capítulo apresenta uma análise mais aprofundada do processo de verticalização do Centro e da Enseada Azul, onde a verticalização mostrou-se expressa, respectivamente, pela permanência e pela intensidade e rapidez de seu processo.

### 5.1 O CASO CENTRO

Como tratado anteriormente, o Centro de Guarapari se conecta com a região norte do município por meio de uma ponte, tem diversas praias, como a Praia da Areia Preta, Praia das Castanheiras, Praia dos Namorados, Praia das Virtudes e a Praia da Fonte, e a presença do Rio de Guarapari. O processo de verticalização de Guarapari teve início nesse bairro, por ser a primeira área ocupada e urbanizada. Antes do primeiro período baseado na legislação urbanística (antes de 1958), a paisagem do bairro apresentava edificações de tipologias predominantemente baixas, com uma edificação de 3 (três) pavimentos como destaque no território, o Radium Hotel, como pode ser visto na Figura 60.

Figura 60 - Fotografia do Centro de Guarapari (década de 1950).



Fonte: Memória (2019b), modificada pelo autor.

No começo do primeiro período (1958 até 1968), no ano de 1958, a orla da Praia das Castanheiras apresentava somente casas de veraneio, como pode ser visto na Figura

61. Nesse mesmo ano, foi implementada uma legislação que proibia a construção de edificações com mais de 2 (dois) pavimentos. Com isso, supõe-se que essa medida foi adotada pelo surgimento do interesse na verticalização na cidade e para manter as tipologias de edificações baixas, já existentes, nas orlas das praias.

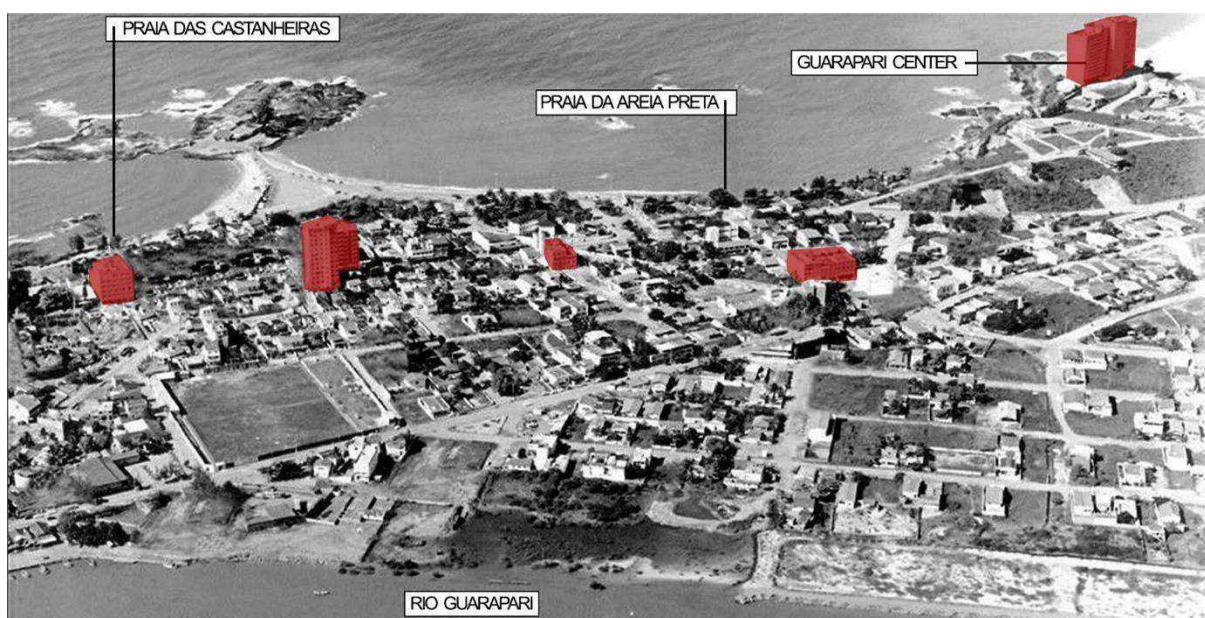
Figura 61 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (1958).



Fonte: Memória (2018a).

Na década de 1960, a paisagem do Centro, ainda tinha a predominância de edificações baixas, mas já apresentava algumas construções altas de forma pontual em seu território, conforme a Figura 62. Destas, somente o Guarapari Center situa-se na orla. Essa edificação localiza-se fora do perímetro do Centro, ao sul do bairro, demonstrando a expansão do interesse da verticalização para regiões próximas ao Centro, ocorrida na época, marcando assim, o segundo período da legislação (1968 até 1993).

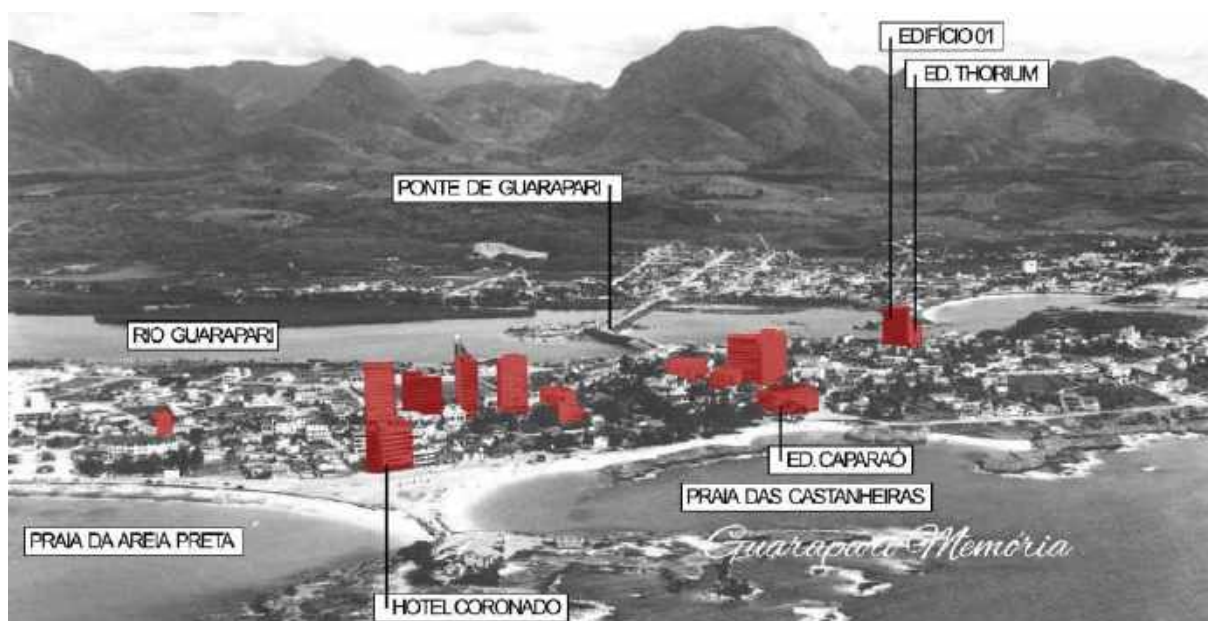
Figura 62 - Fotografia do Centro de Guarapari (década de 1960).



Fonte: Memória (2019c), modificada pelo autor.

No começo da década de 1970, cresceu a concentração de edificações verticalizadas no Centro, passando a ser um elemento marcante na paisagem da região, como pode ser visto na Figura 63. Nessa fotografia é possível notar duas edificações construídas na orla: o Hotel Coronado e o Edifício Caparaó, construído na década de 1950, como descrito no capítulo quatro. Nota-se também, a presença de edificações na margem do Rio de Guarapari: o Thorium Hotel e um edifício ao lado (Edifício 01). Com isso, percebe-se um começo de verticalização nas orlas litorânea e ribeirinha, conforme percebido no estudo sobre o segundo período da legislação.

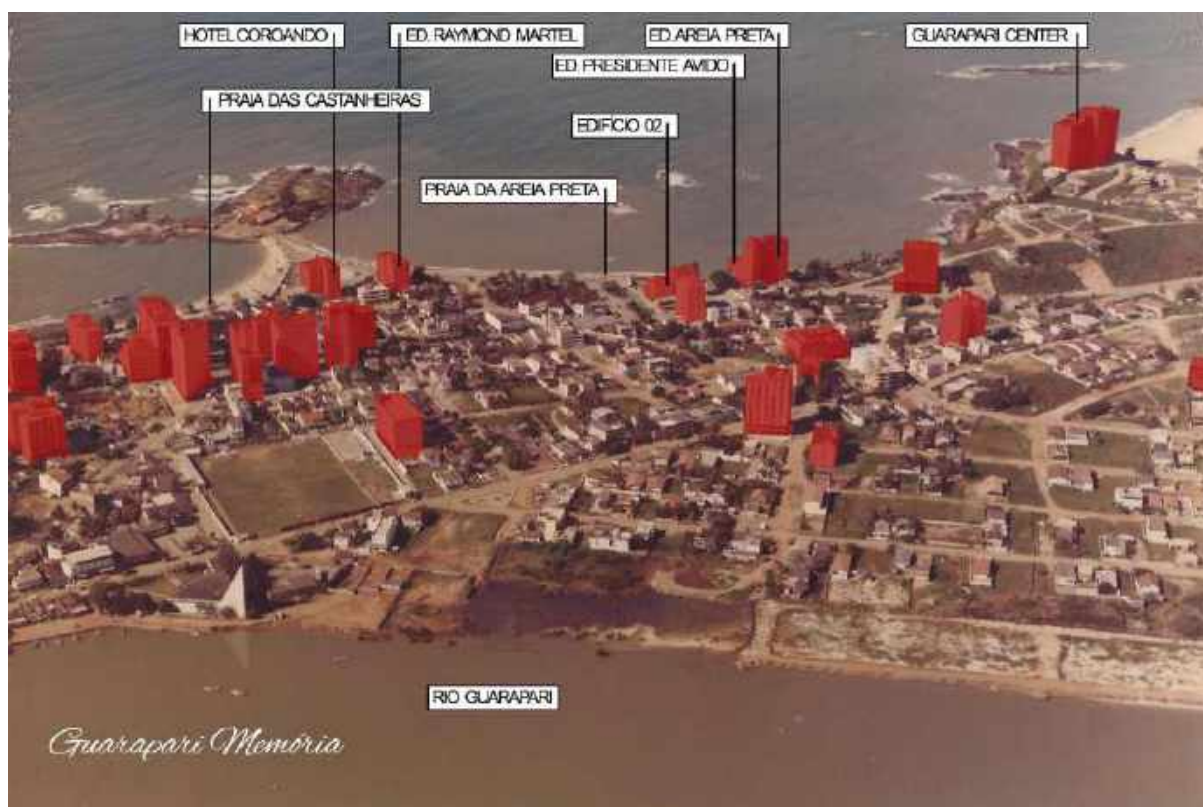
Figura 63 - Fotografia do Centro de Guarapari (1970).



Fonte: Memória (2023a), modificada pelo autor.

No final da década de 1970, houve um aumento relevante do número de edificações verticais na paisagem do Centro, como pode ser visto na Figura 64. De acordo com a fotografia, registra-se o surgimento de edificações na orla litorânea da Praia da Areia Preta, como o Edifício Raymond Martel, outro edifício, aqui denominado Edifício 02, o Edifício Areia Preta e o Edifício Presidente Avido. Essa concentração de edificações na orla é, também, resultado do interesse expresso na legislação do segundo período. Na fotografia, é possível, ainda perceber, a presença de algumas outras edificações verticais.

Figura 64 - Fotografia do Centro de Guarapari (1978).



Fonte: Memória (2022), modificada pelo autor.

No começo da década de 1980, a paisagem da Praia das Castanheiras apresentava um adensamento vertical abrangente em sua orla, de acordo com a Figura 65, e na Figura 66, percebe-se a presença de algumas edificações verticalizadas próximas ao Rio de Guarapari e à Ponte. Trata-se da continuação da intenção de verticalização do segundo período, como descrito sobre a década anterior. Ainda com base na Figura 66, é notável o aumento de edificações verticais entre o mar e o rio.

Figura 65 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (1983).



Fonte: Memória (2019b), modificada pelo autor.

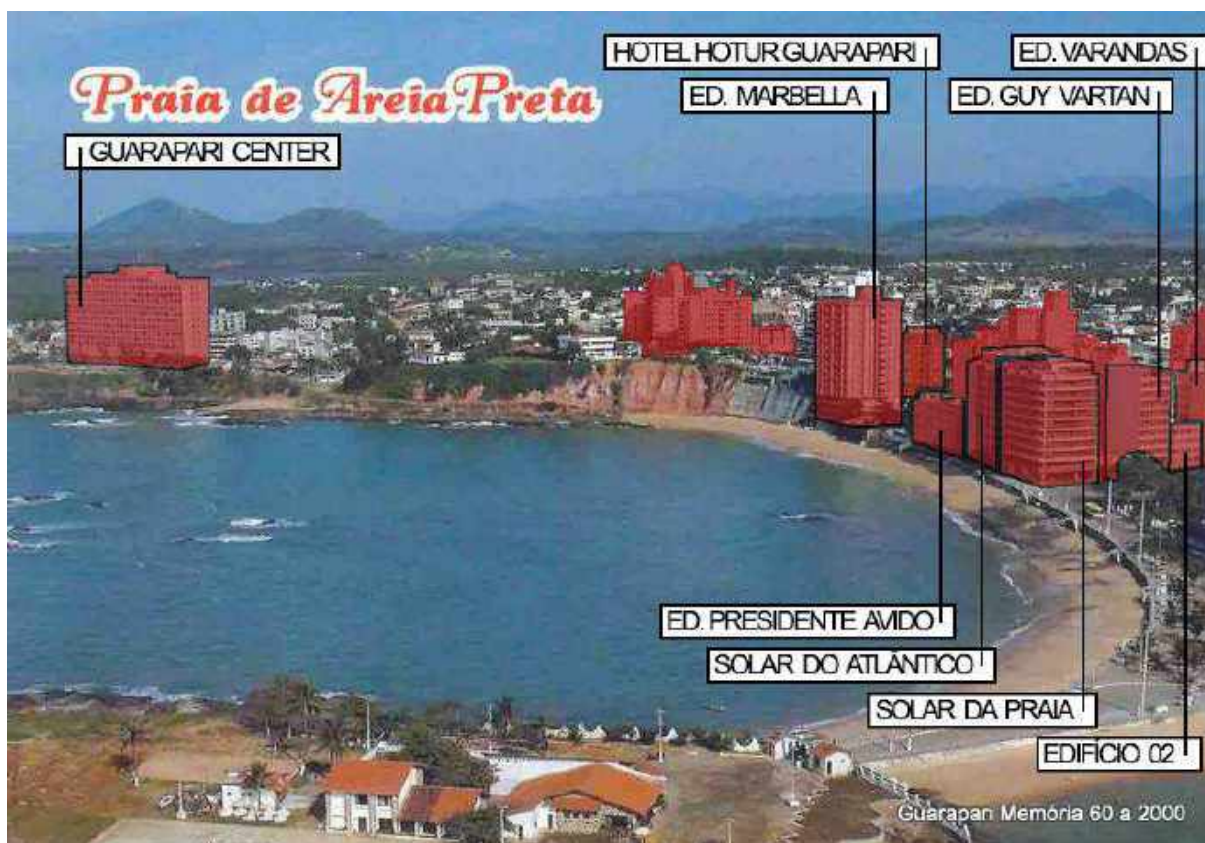
Figura 66 - Fotografia do Centro de Guarapari (1984).



Fonte: Memória (2013), modificada pelo autor.

Na década de 1990, transição entre o segundo e o terceiro período (1993 até 2016), tem-se o adensamento maior da verticalização da orla litorânea. Na Praia da Areia Preta, de acordo com a Figura 67, a orla apresenta novas edificações, como Edifício Marbella, Edifício Varandas, Edifício Guy Vartan, Solar da Praia e Solar do Atlântico. Já a Praia das Castanheiras (Figura 68), apresenta um maior adensamento, se comparado com a fotografia da década anterior (Figura 65). Pode-se supor que essa concentração gradativa de edificações verticalizadas na orla litorânea, desde a década de 1960, é uma consequência das intenções expressas no segundo período da legislação.

Figura 67 - Fotografia da Praia da Areia Preta, no Centro de Guarapari (década de 1990).



Fonte: Memória (2023b), modificada pelo autor.

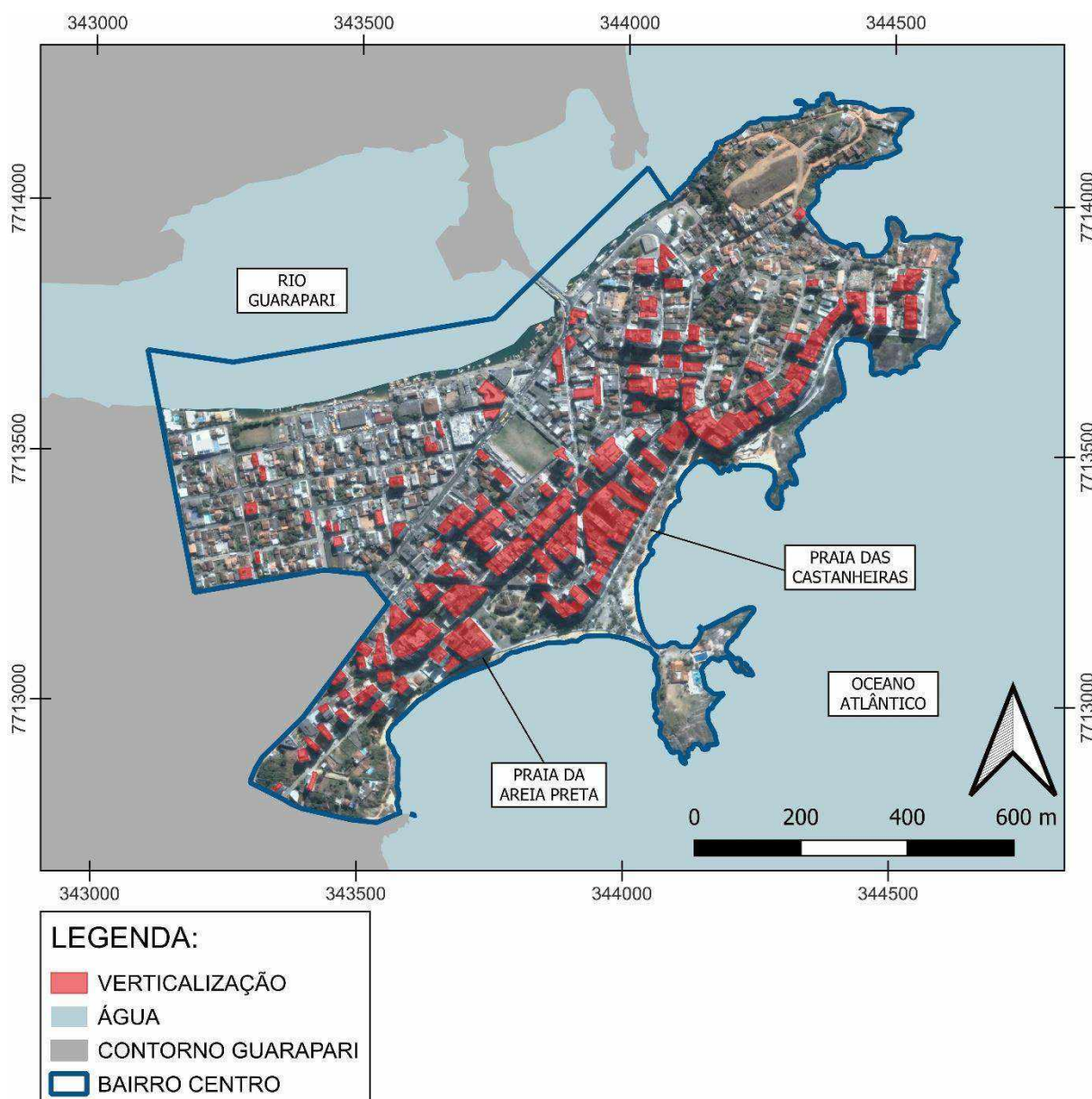
Figura 68 - Fotografia da Praia das Castanheiras, no Centro de Guarapari (década de 1990).



Fonte: Memória (2021), modificada pelo autor.

Em 2007, o bairro apresentava um adensamento vertical bem marcante na paisagem, como pode ser observado na vista aérea na Figura 69, onde a mancha de verticalização representada estava concentrada na Praia da Areia Preta e na Praia das Castanheiras, no sentido nordeste pelo litoral e norte do bairro. A região próxima do Rio Guarapari apresenta poucas edificações verticalizadas. E a região oeste do bairro conta com algumas edificações verticais de modo rarefeito.

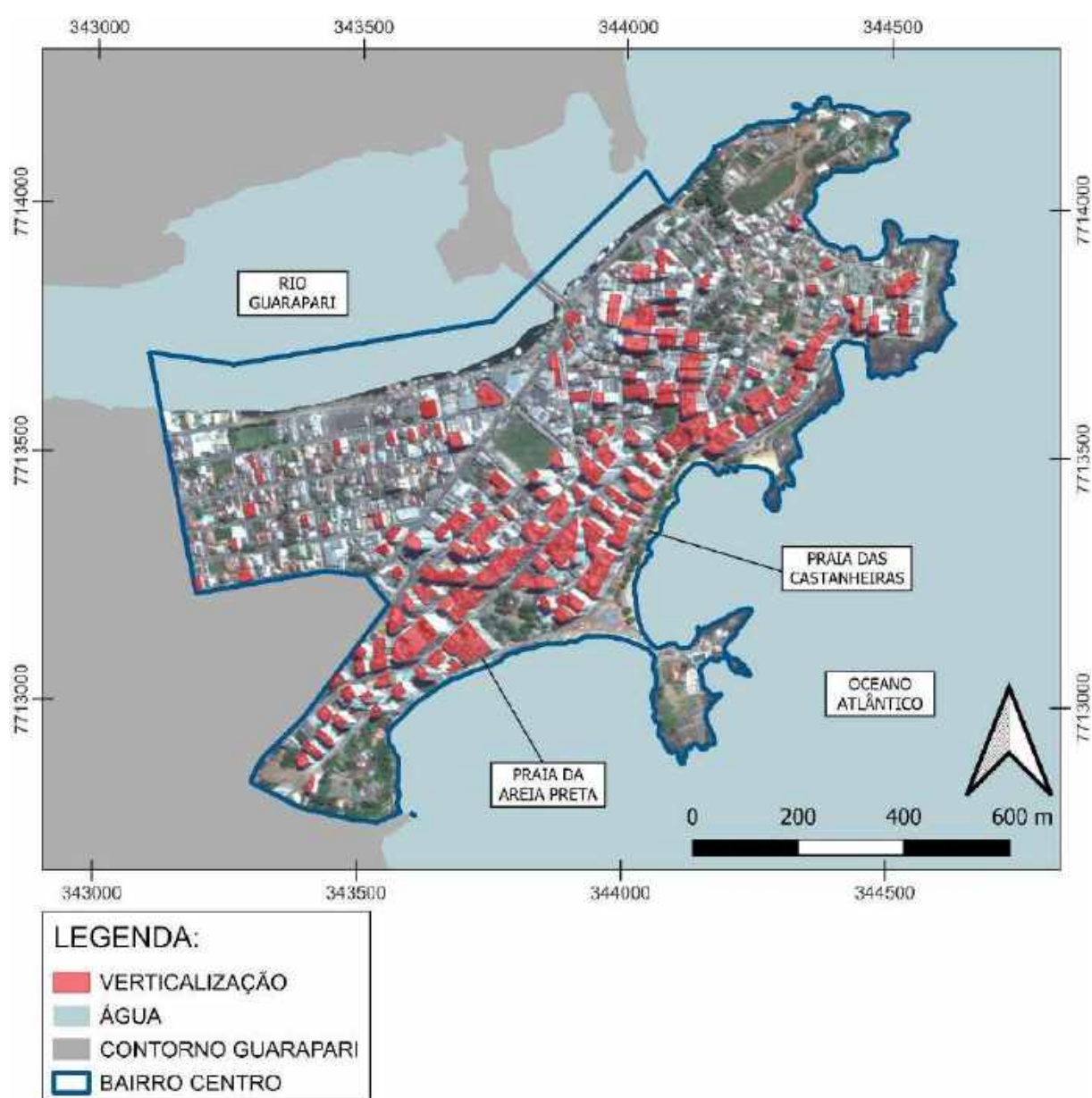
Figura 69 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2007).



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Earth (2023).

Na vista aérea apresentada na Figura 70, de 2016, é possível perceber que poucas edificações foram acrescentadas, se comparada à vista aérea de 2007 (Figura 69). Cabe lembrar que a legislação de 2007 acenou com a intensificação em altura e com o espraiamento da verticalização no território. Nesse mesmo ano, ocorreu também, a transição entre o terceiro (1993 até 2016) e o quarto período (após 2016), no qual, foi prevista redução do limite de gabarito para o Centro, que se mantem, no entanto, como área de interesse quanto à ocupação vertical.

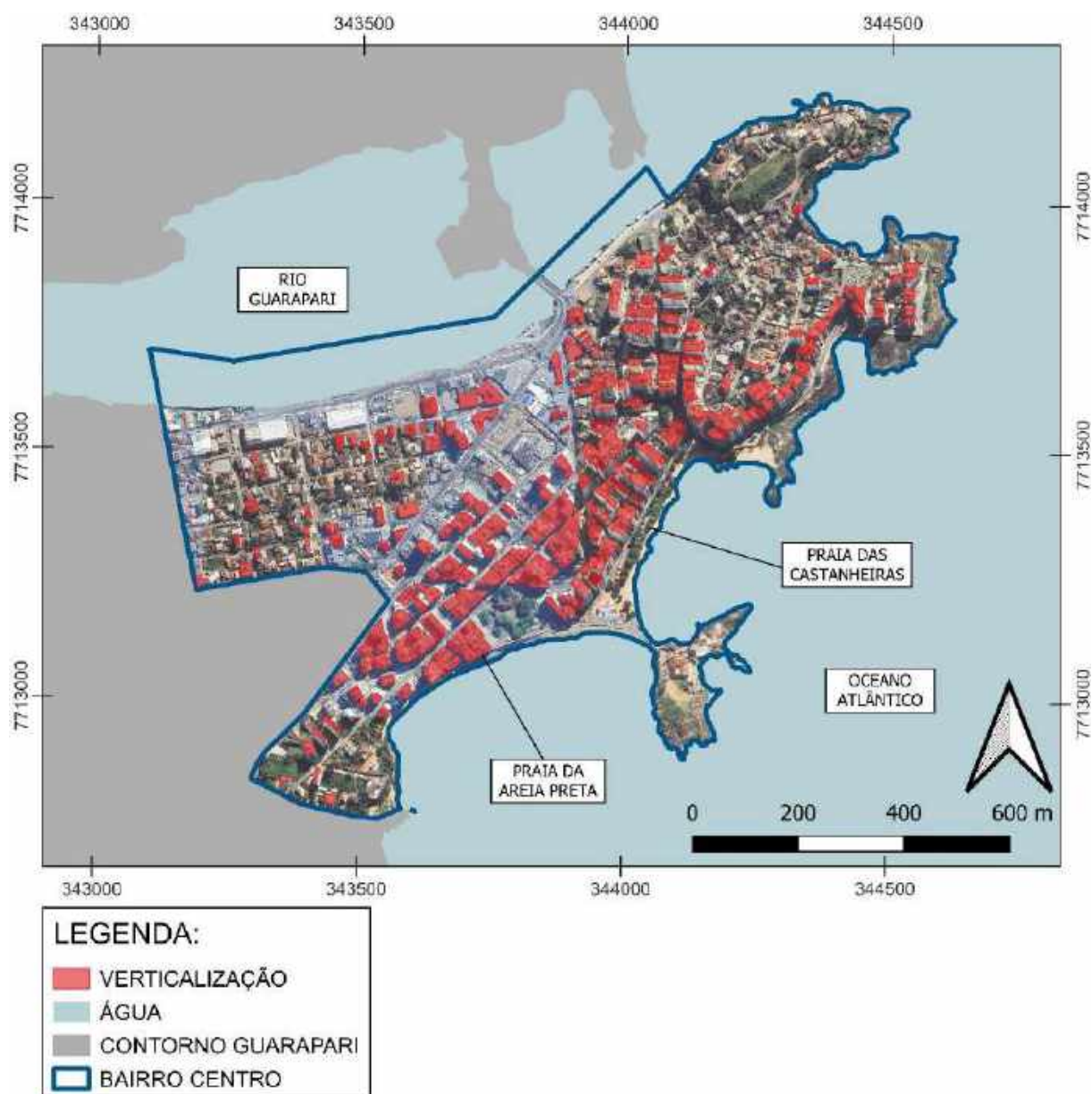
Figura 70 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2016).



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Earth (2023).

Em 2023, de acordo com a vista aérea da Figura 71, percebe-se um alargamento da mancha de edificações verticalizadas no Centro, demonstrando que ainda, no quarto período, o bairro apresenta um processo de verticalização ativo, buscando preencher os vazios existentes e expandir o adensamento vertical pelo território. Um fator que demonstra esse interesse atual na verticalização do Centro é a construção do *Shopping Absolut* no bairro, como descrito no capítulo quatro.

Figura 71 - Vista aérea do Centro de Guarapari (2023).

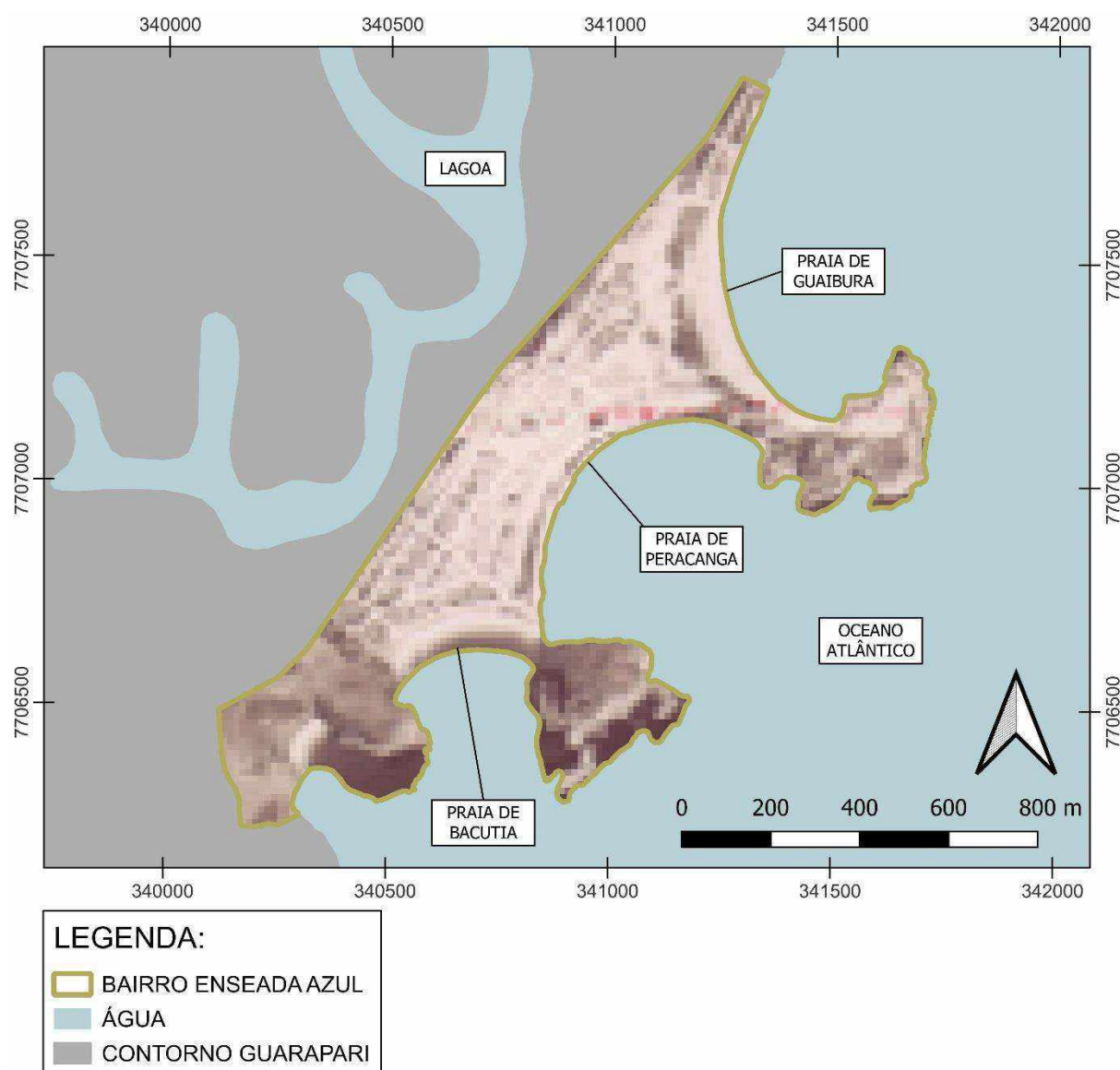


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), utilizando como base as imagens do Google Earth (2023).

## 5.2 O CASO ENSEADA AZUL

A Enseada Azul localiza-se ao sul do município e conta com a presença de praias como, a Bacutia, Peracanga e Guaibura, e lagoas. A formação da paisagem do bairro teve início na década de 1970, no segundo período (1968 até 1992) da legislação estudada. Nessa época, ainda não havia nenhum indicativo de planejamento urbano do bairro, na legislação. A Figura 72 indica o início do traçado do bairro, em 1970, que transparece de modo mais nítido na Figura 73, de 1977, sem nenhuma edificação.

Figura 72 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 1970.



Fonte: Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em IJSN (1970).

Figura 73 - Fotografia da Enseada Azul, em 1977.



Fonte: Memória (2020h).

Na década de 1980, como indica a Figura 74, havia um começo de ocupação, por edificações de baixa altura e de caráter residencial, próximas ao litoral. De acordo com HOFFMANN (2005) e BOUDOU (2017), essas edificações seriam casas de veraneio.

Figura 74 - Fotografia da Enseada Azul, década de 1980.



Fonte: Memória (2015b), modificada pelo autor.

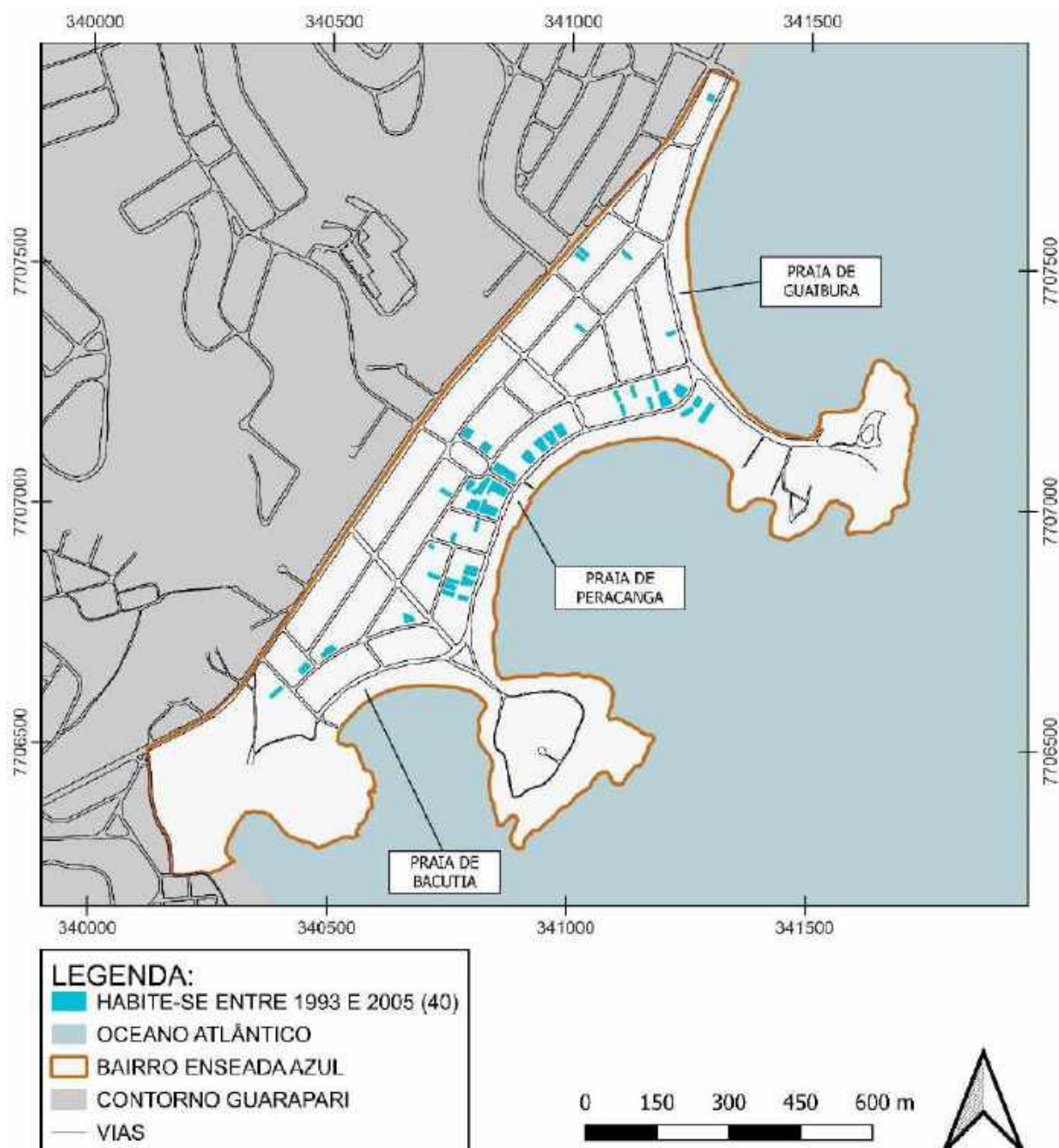
De acordo com os dados de habite-se coletados na prefeitura de Guarapari, o primeiro registro de uma edificação verticalizada na Enseada Azul foi de um prédio com 4 (quatro) pavimentos em 1994. Supõe-se que a verticalização no bairro tenha começado a ocorrer próximo a esse ano, no início do terceiro período estudado (1993 até 2016), época em que a Lei Municipal nº 1.424/1993 estava em vigor.

Considerando a imprecisão em relação a data de habite-se, visto que o registro informa somente o ano, a evolução da verticalização da Enseada Azul foi apresentada, no terceiro período estudado, a partir de 3 (três) subperíodos relacionados de modo aproximado à legislação. O primeiro subperíodo é referente às edificações com habite-se entre 1993 e 2005, o segundo referente a 2006 e o terceiro entre 2007 e 2015, relacionando-se respectivamente a Lei Municipal nº 1.424/1993, Lei Complementar nº 01/2006 e Lei Municipal Complementar nº 7/2007

Com isso, no primeiro subperíodo (1993 até 2005) foram registrados 40 (quarenta) habite-se de edificações verticalizadas (Figura 75). Grande parte das edificações localizam-se no contorno do litoral, com maior concentração na Praia de Peracanga. Isso demonstra que as intenções iniciais do processo de verticalização no bairro era de

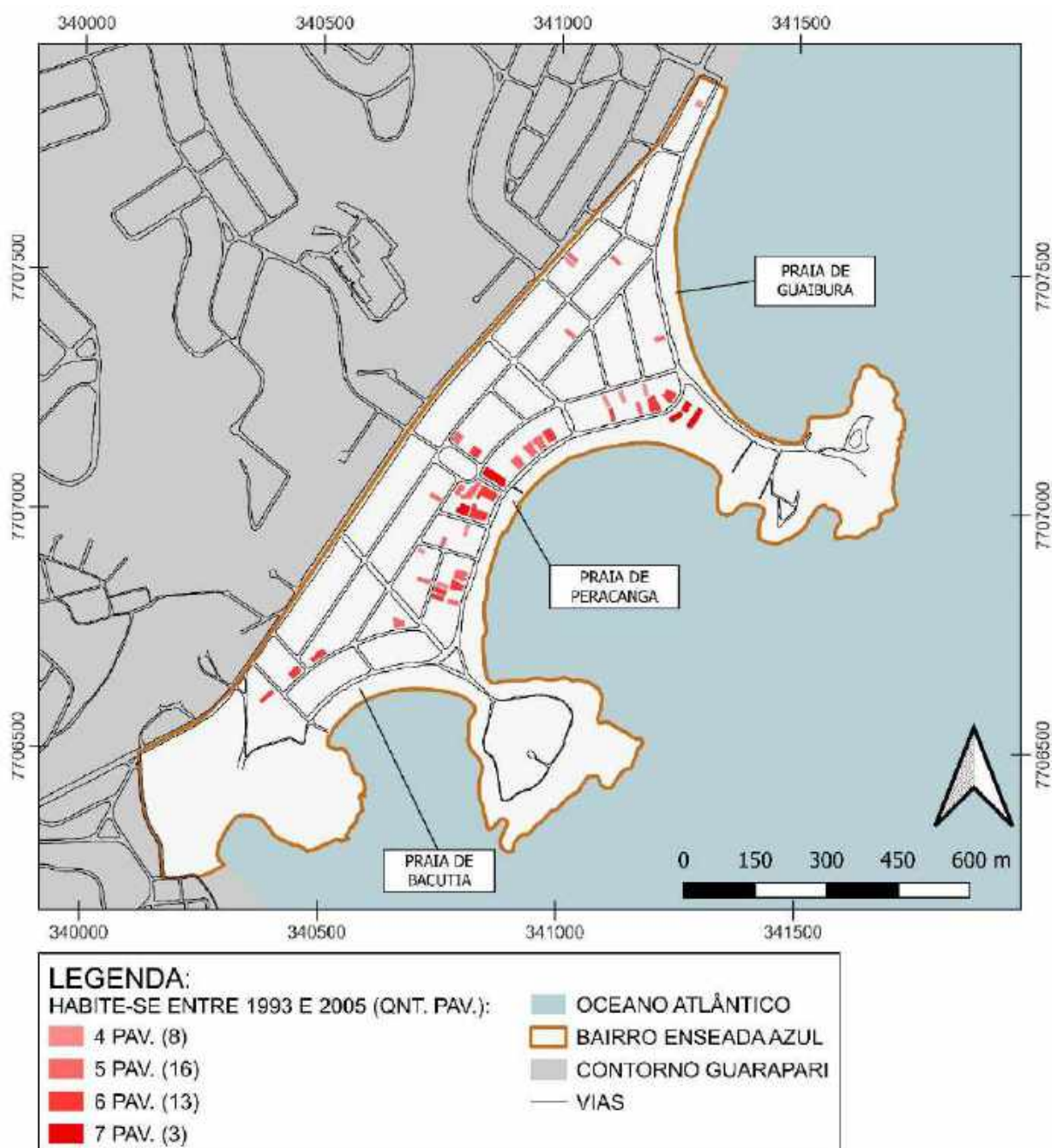
se apropriar das praias. Dentre as edificações analisadas, o número de pavimentos variou entre 4 (quatro) e 7 (sete), sendo mais comum o intervalo entre 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos (Figura 76).

Figura 75 - Edificações construídas entre 1993 e 2005, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

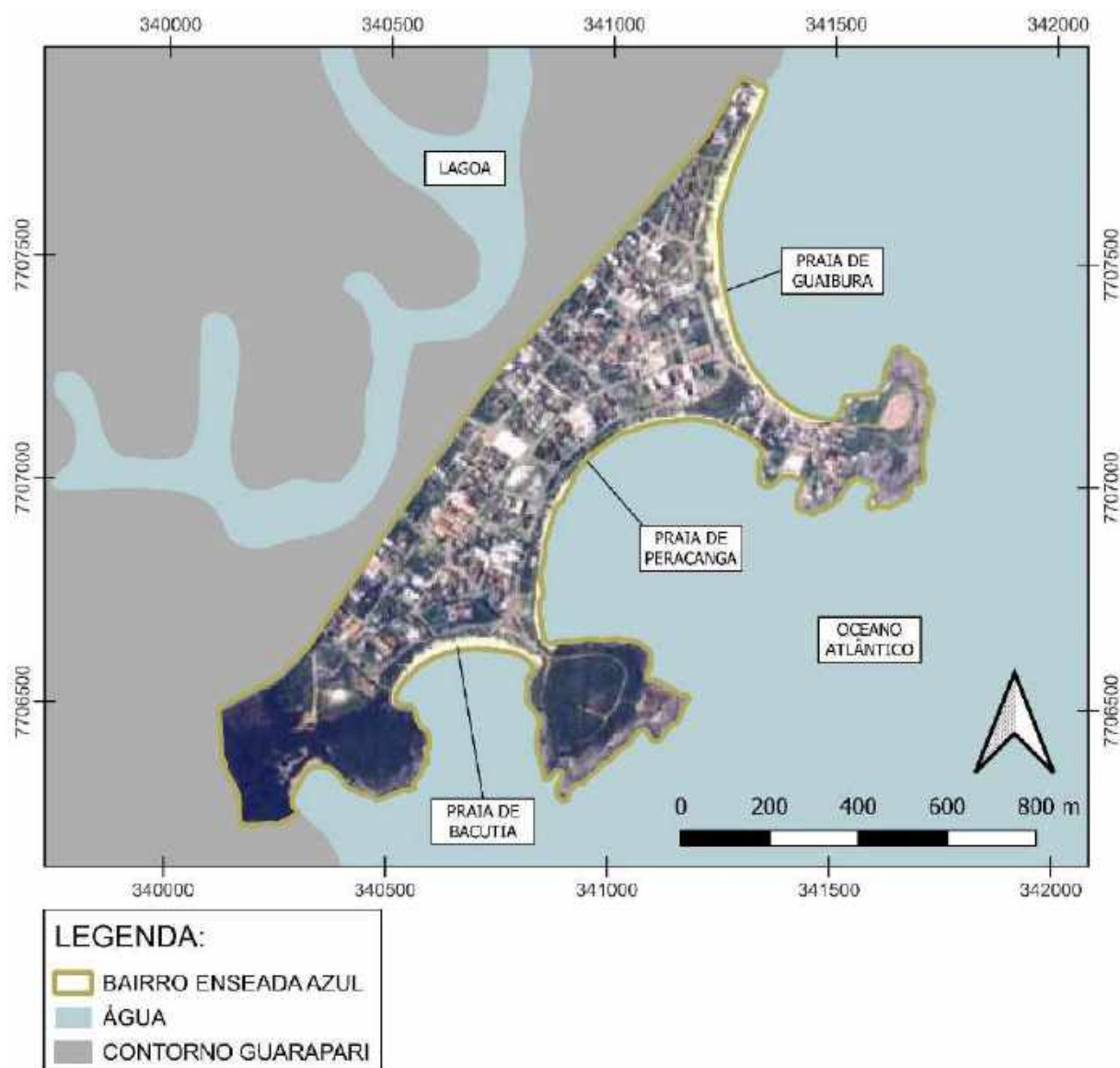
Figura 76 - Quantidade de pavimentos das edificações construídas entre 1993 e 2005, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

No final da década de 1990, de acordo com a vista aérea da Figura 77, a paisagem da Enseada Azul já começava a apresentar um maior adensamento em seu território, com destaque sobre as edificações verticais próximas às praias, no lugar das casas de veraneio.

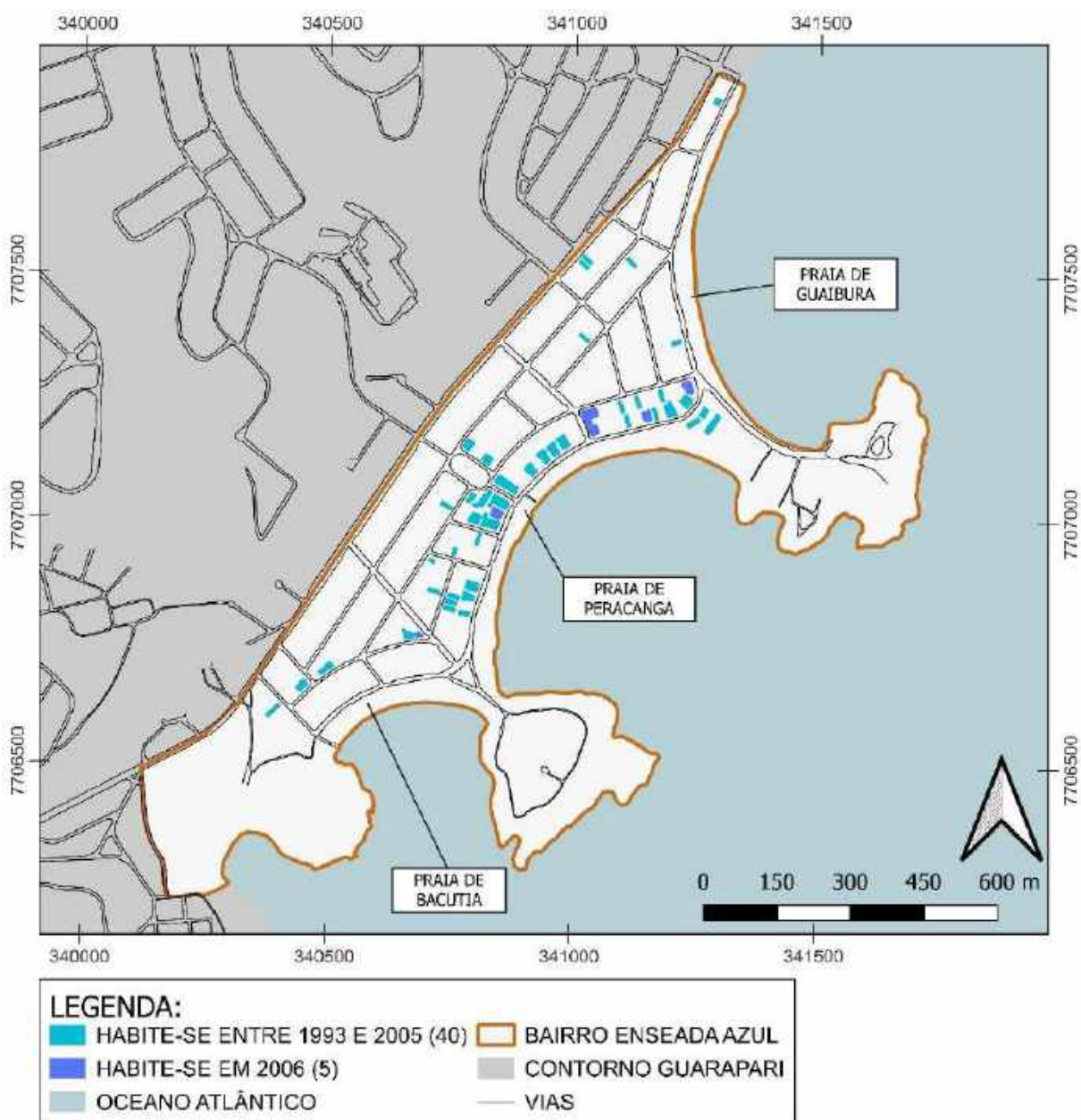
Figura 77 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 1998.



Fonte: Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em IJSN (1998).

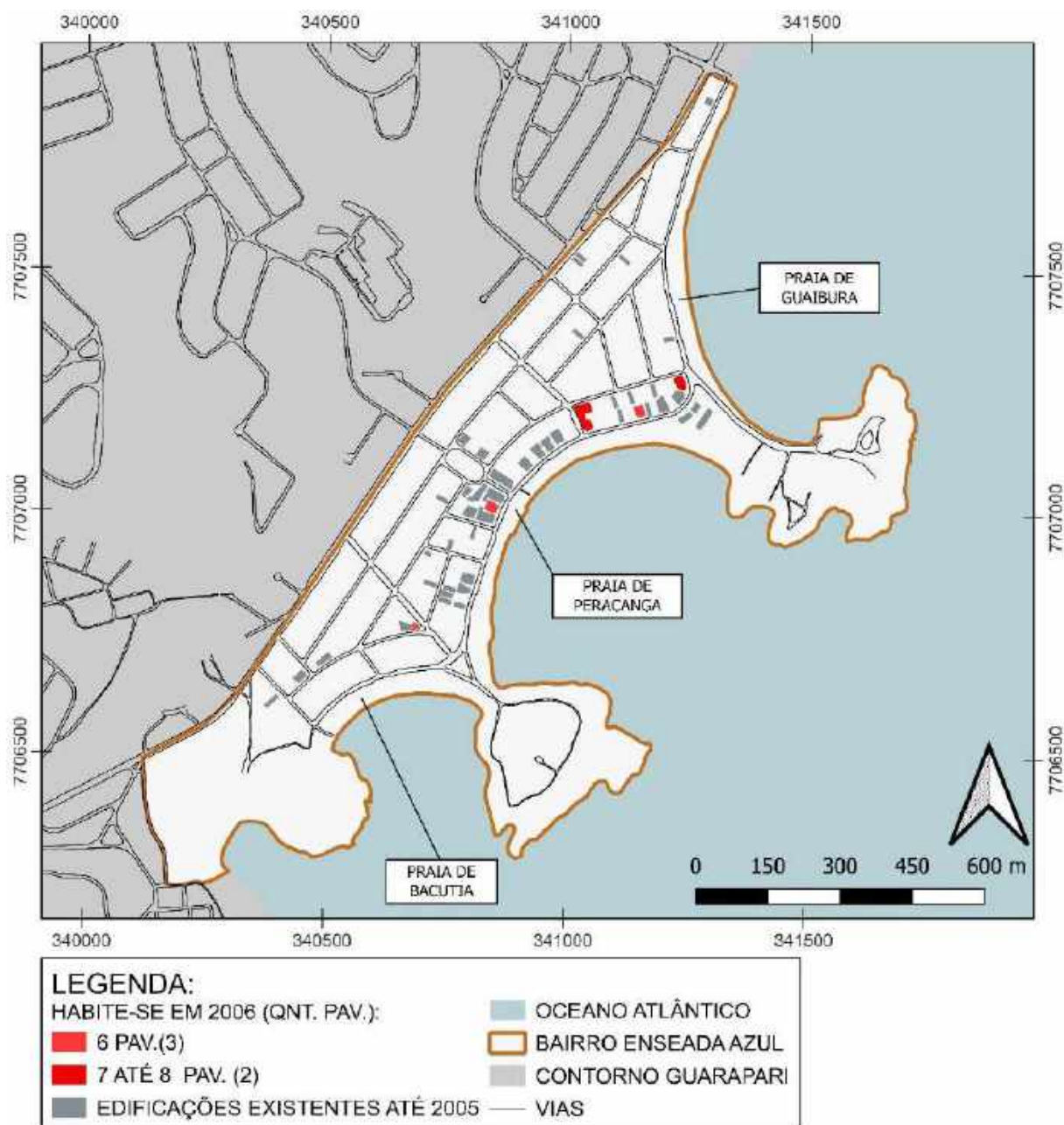
No segundo subperíodo (2006), foram registrados 5 (cinco) habite-se de edificações (Figura 78), todas localizadas próximas à Praia de Peracanga, que somadas às 40 (quarenta) anteriores, totalizam 45 (quarenta e cinco) edificações verticalizadas. Dentre essas edificações, a maioria apresentava gabarito entre 6 (seis) e 7 (sete) pavimentos, alcançando até 8 (oito), indicando ampliação de altura ao longo do tempo (Figura 79).

Figura 78 - Edificações construídas em 2006, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

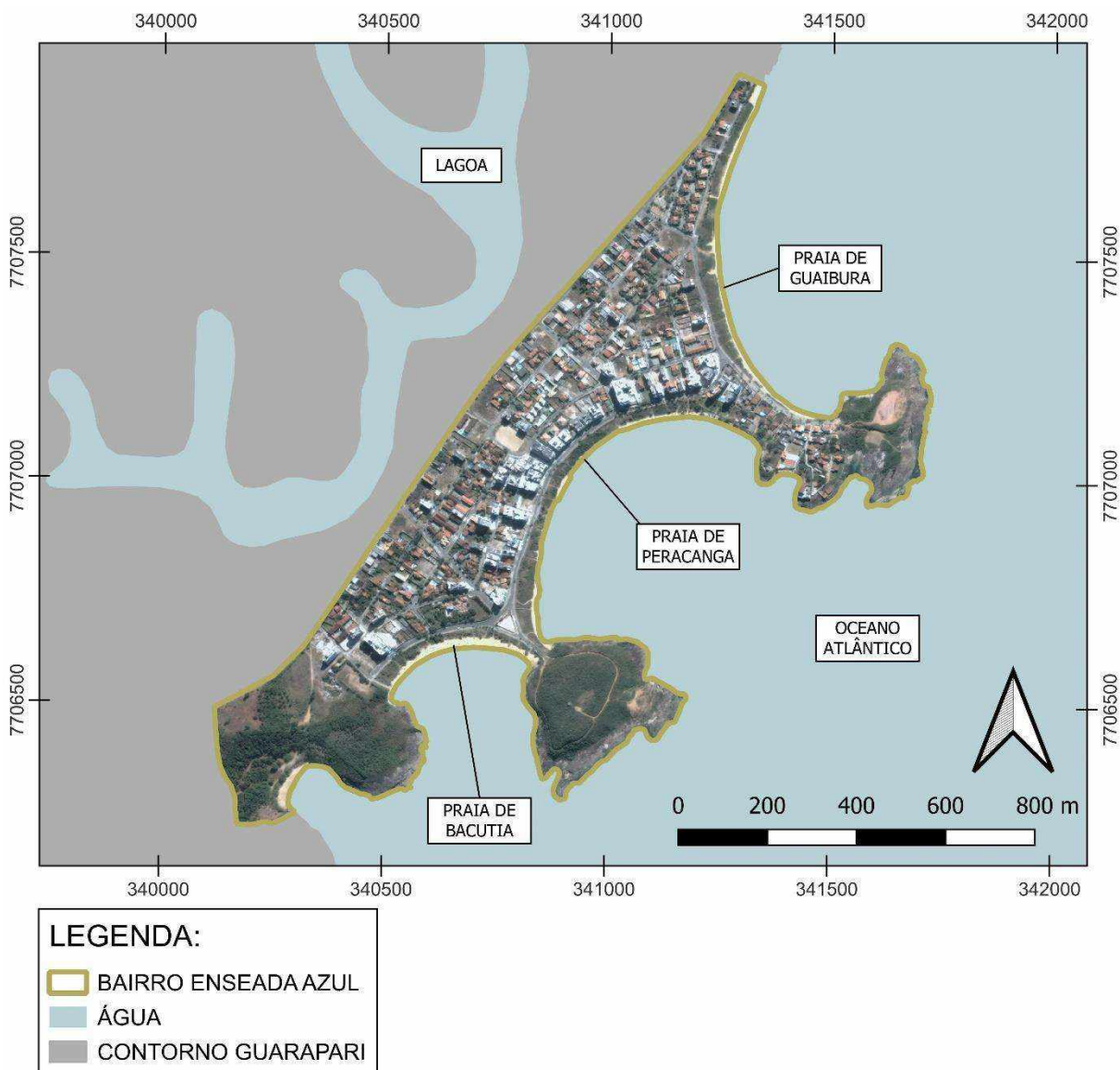
Figura 79 - Quantidade de pavimentos das edificações construídas em 2006, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

Em 2007, a verticalização já se apresenta como um elemento marcante na paisagem litorânea da Enseada Azul. Por meio da imagem aérea de mesmo ano (Figura 80), percebe-se a concentração de edificações verticalizadas próximas à faixa de areia, na Praia de Peracanga.

Figura 80 - Imagem aérea da Enseada Azul, em 2007.

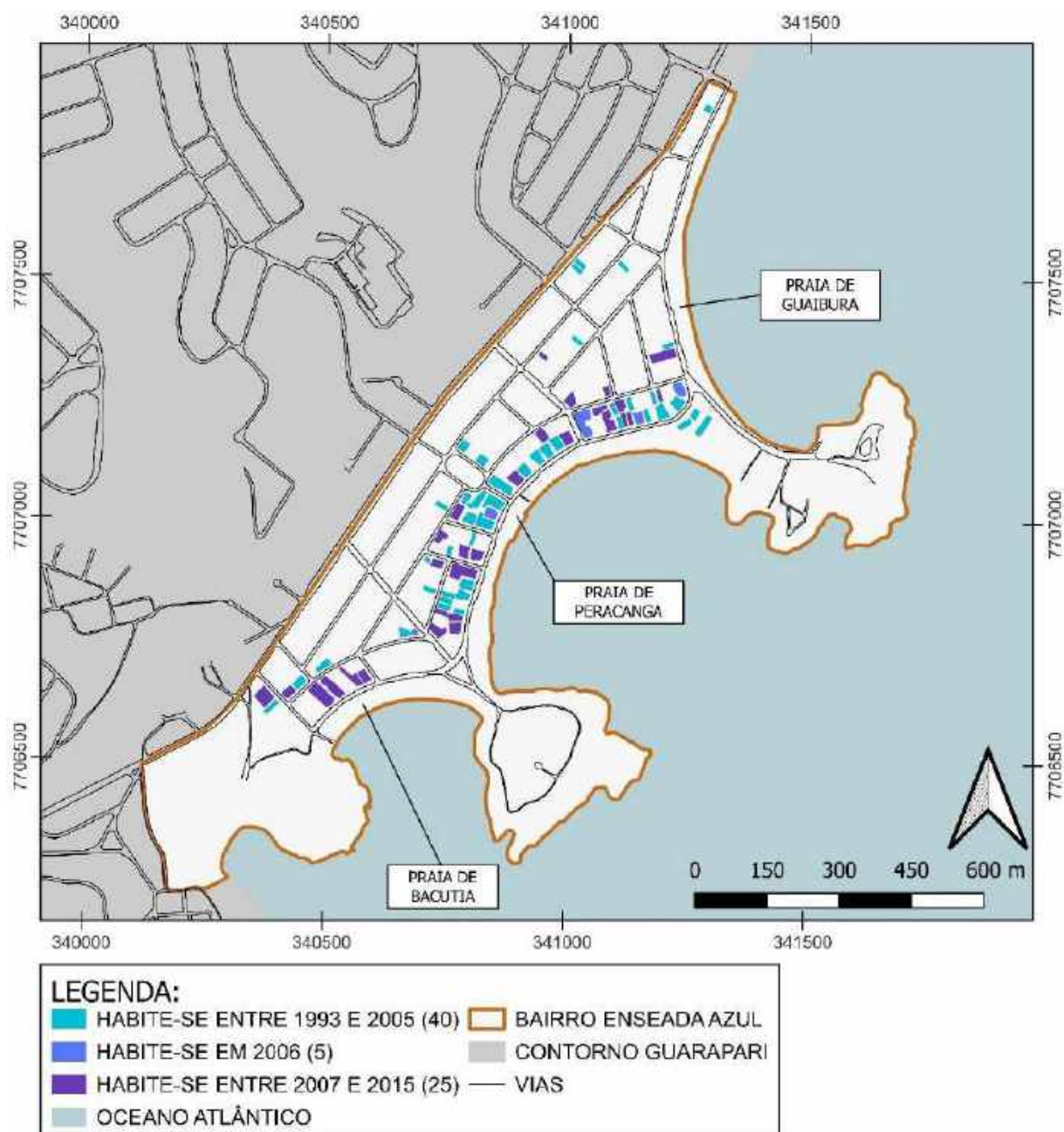


Fonte: Fonte: Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em imagem retirada do Google Earth (2023).

No terceiro subperíodo (2007 até 2015), a partir da Lei Municipal Complementar nº 7/2007, o bairro Enseada Azul é classificado no zoneamento urbanístico, como zonas de uso residencial e de uso turístico. Com relação à quantidade de registros neste período, foi encontrado um total de 25 (vinte e cinco) habite-se de edificações, totalizando 70 (setenta) edificações verticalizadas no bairro (Figura 81). Essas novas edificações preencheram vazios na linha do litoral, mantendo a lógica de ocupar o mais próximo das praias. Percebeu-se também, um maior adensamento vertical na região da Praia de Peracanga, deixando poucos terrenos vazios, e um começo de ocupação na região da Praia de Bacutia. Dentre as edificações verticalizadas construídas, as alturas

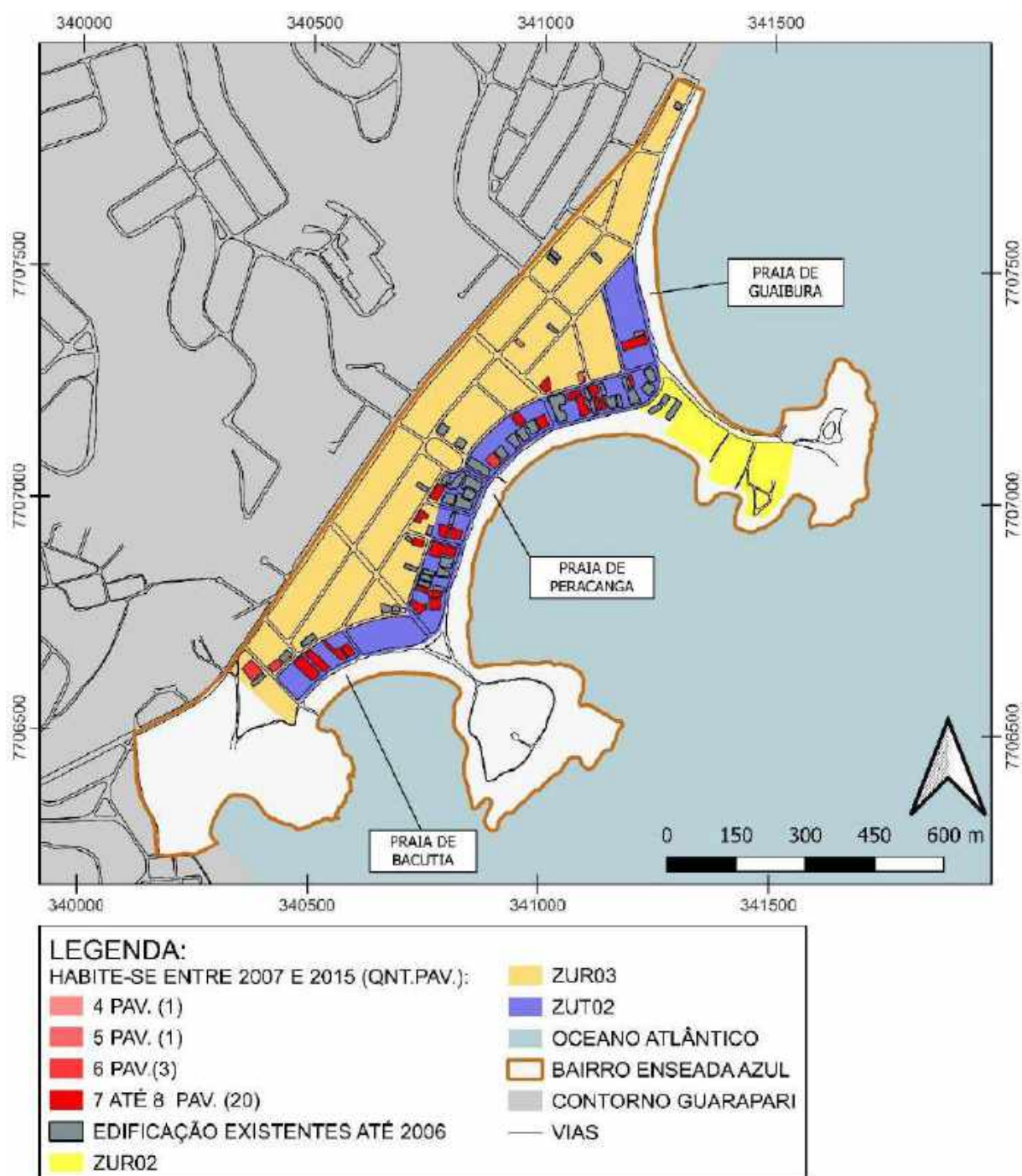
variam entre 4 (quatro) e 8 (oito) pavimentos, tendo a maioria de 7 (sete) pavimentos (Figura 82).

Figura 81 - Edificações construídas entre 2007 e 2015, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

Figura 82 - Sobreposição entre a Lei Municipal Complementar nº 7/2007 e as edificações construídas entre 2007 e 2015, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base em Guarapari (2007) e os dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari, utilizando como base as imagens do Google Satélite (2023).

Em 2016, no início do quarto período estudado, a paisagem da Enseada Azul ficou ainda mais verticalizada, sobretudo na Praia de Peracanga (Figura 83), registrando-se

também, a intensificação do direcionamento da verticalização para as praias de Bacutia (Figura 84) e Guaibura.

Figura 83 - Fotografia da Praia de Peracanga, Enseada Azul (2016).



Fonte: Imagens (2016b).

Figura 84 - Fotografia da Praia de Bacutia, Enseada Azul (2016).

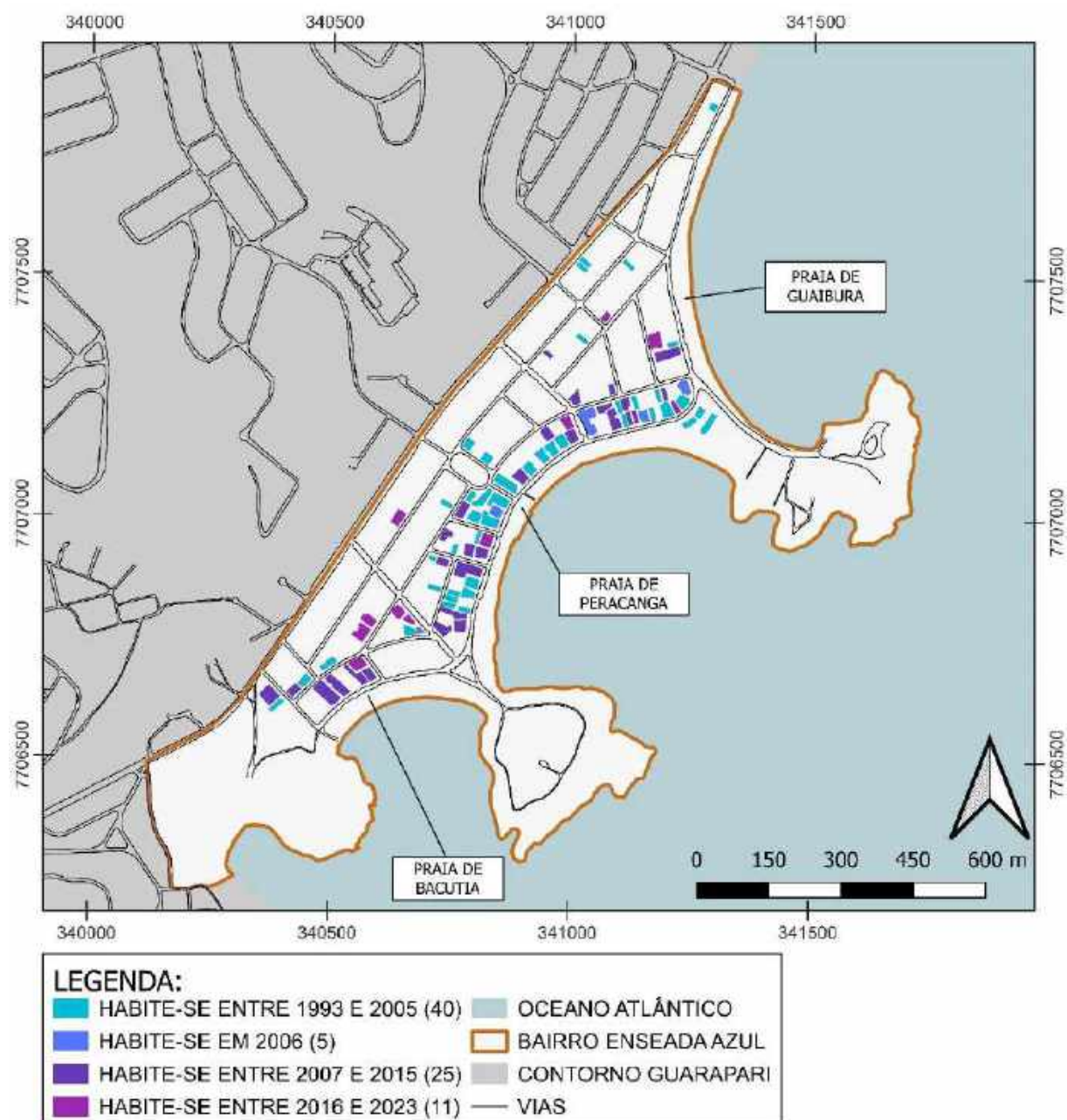


Fonte: Imagens (2016a).

Neste quarto período, com a Lei Municipal Complementar nº 90/2016, que ainda está em curso, houve nova proposta de zoneamento para a Enseada Azul, mantendo o uso residencial e de turismo. Nesse período foram registrados 11 (onze) habite-se de

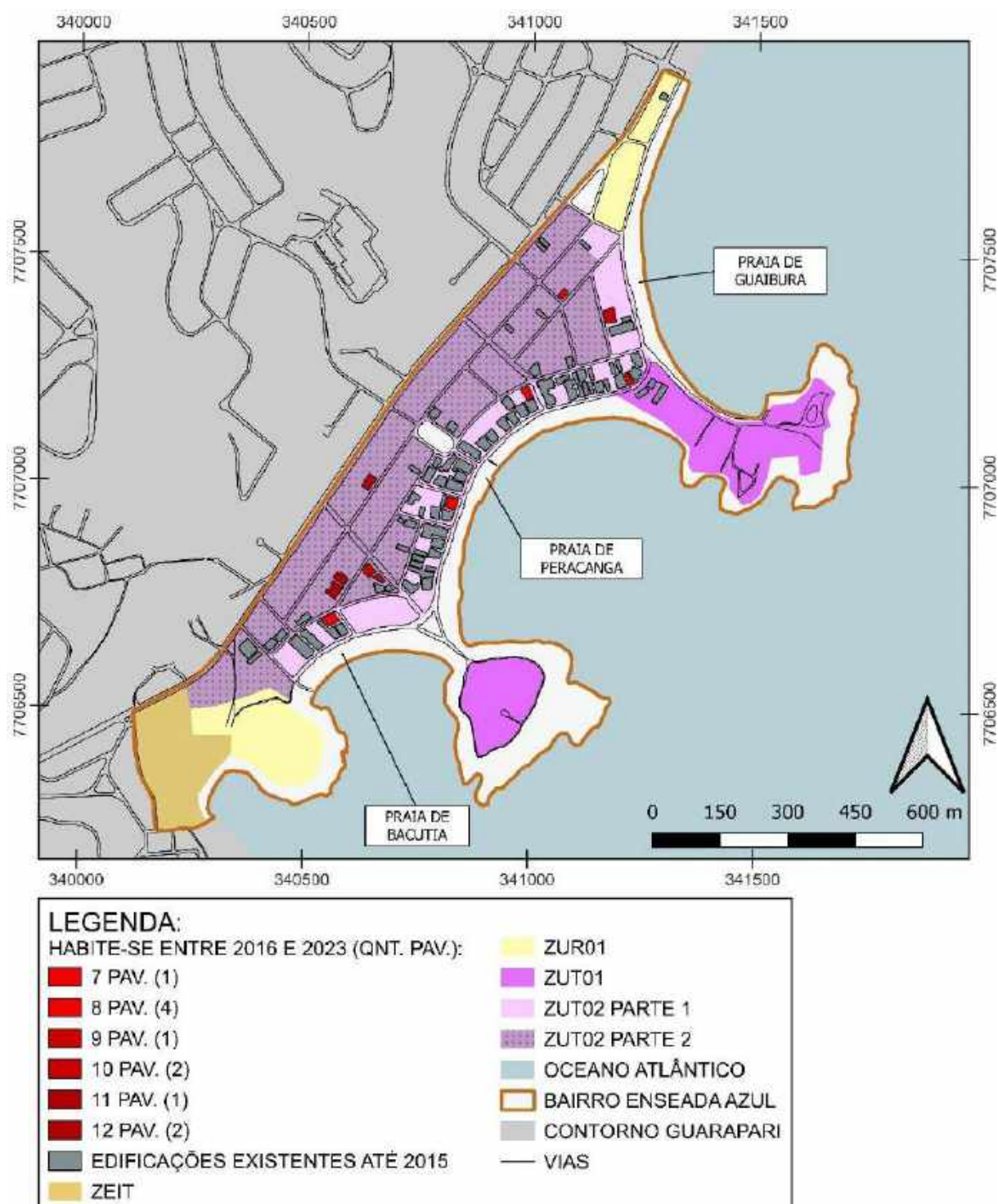
edificações verticalizadas (Figura 85), ocupando os poucos terrenos vazios existentes próximos à Praia de Peracanga e alguns próximo à Praia de Bacutia. Ao total, foram construídos 81 (oitenta e uma) edificações verticalizadas no bairro até 2023. Dentre as edificações, o número de pavimentos varia entre 7 (sete) e 12 (doze) (Figura 86).

Figura 85 - Edificações construídas entre 2016 e 2023, na Enseada Azul.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com a base de dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

Figura 86 - Sobreposição entre a Lei Municipal Complementar nº 90/2016 e as edificações construídas entre 2016 e 2023, na Enseada Azul.

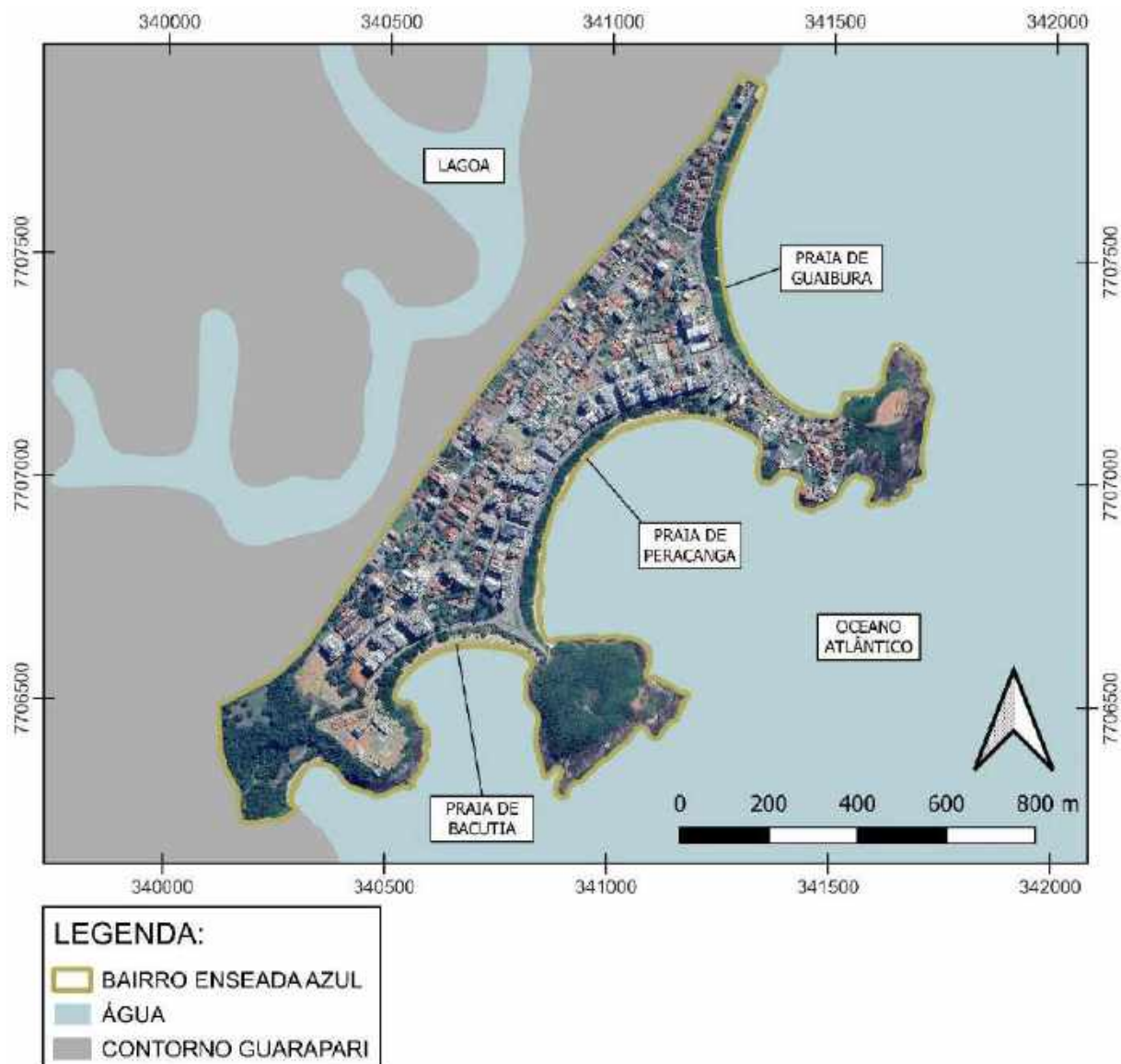


Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em Guarapari (2016), e os dados de habite-se coletado na Prefeitura de Guarapari.

Como consequência desse processo de verticalização, em 2023, a paisagem da Enseada Azul apresenta poucos espaços vazios próximo à Praia de Peracanga, com

algumas edificações verticais também, no interior do bairro e expansões do adensamento vertical no sentido da Praia de Bacutia e da Praia de Guaibura (Figura 87).

Figura 87 - Fotografia aérea da Enseada Azul, em 2023.



Fonte: Fonte: Fonte: Elaborado pelo autor (2023), com base em imagem retirada do Google Earth (2023).

## **CAPÍTULO 06 – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A paisagem de uma cidade tem sua formação orientada pela sua estrutura física, tanto urbana quanto natural, e pelos agentes urbanos que nela habitam. Isso é notado claramente quando se trata de uma cidade litorânea, como Guarapari, que teve as políticas públicas voltadas para as normas urbanísticas, o turismo e a verticalização de construções em articulação direta com o litoral.

De acordo com o referencial teórico, o litoral brasileiro teve três fases de utilização: a primeira foi a repulsa, a segunda, o uso medicinal e a terceira, o uso de lazer. O aspecto cultural, abordado por Font (1992), contribui para compreensão da mudança de percepção da paisagem ao longo do tempo no que diz respeito ao litoral brasileiro e da área de estudo. Neste sentido, Guarapari também passou por essas fases, na qual, inicialmente, mesmo sendo utilizado para a pesca e para as navegações, houve a repulsa pelo espaço litorâneo, primeiro por conta de possíveis ataques estrangeiros, no período colonial, e depois por conta da atividade extrativista intensiva na exportação da areia monazítica. Depois veio o uso medicinal que, devido à descoberta e divulgação das propriedades terapêuticas da areia monazítica feita por Dr. Silva Mello. Isso fez com que a percepção do litoral de Guarapari mudasse, se tornando um espaço atrativo nacionalmente e internacionalmente. E por fim, deu-se o uso destinado ao lazer, que foi uma evolução do turismo medicinal para o turismo de segunda residência, fazendo com que as pessoas se deslocassem para a cidade para aproveitar os espaços naturais litorâneos, nas férias e nos finais de semana.

Outro ponto que merece destaque é a questão do turismo em Guarapari, que influenciou na formação da paisagem da cidade, proporcionando e incentivando a expansão urbana e o processo de verticalização ao longo do litoral. Inicialmente houve o turismo em função das areias medicinais, incentivando a construção de hotéis, e depois, com o uso de lazer, quando se deu o desenvolvimento da construção de moradias para a segunda residência.

Com as análises relacionadas ao turismo de segundas residências nos municípios litorâneos, foi possível notar que Guarapari se destaca em quantidade de domicílios de uso ocasional. Esse fator confirma o que foi mencionado anteriormente, quanto ao estágio mais recente do processo de urbanização do município. É importante ressaltar

também, que a segunda residência em Guarapari foi estimulada pela construção e melhoria das rodovias, BR 101, BR 262 e Rodovia do Sol, facilitando o acesso ao município de forma estadual e nacional.

Ao longo dessa dissertação, foi possível comprovar que Guarapari passou e ainda passa por um processo de verticalização, que teve seu início no Centro, por ser a primeira região a ter uma estrutura urbana consolidada e em função, em grande parte, deste fator, ter despertado o interesse do mercado imobiliário. Com a expansão da mancha urbana e com a implantação de novos loteamentos, o interesse em verticalizar se expandiu para a região litorânea da Praia do Morro e de Muquiçaba. Ao longo desse processo, foi construído um novo interesse imobiliário, relacionado ao desenvolvimento de um bairro destinado à segunda residência para a classe alta, resultando assim, na verticalização da Enseada Azul. Até os dias atuais, esses quatro bairros são focos do processo de verticalização, com intenso interesse do mercado imobiliário. Nesse sentido, foi possível constatar a atuação do fator da localização, conceito abordado por Villaça (2001), atribuído à acessibilidade que determinado empreendimento ou região guarda em relação a elemento natural ou urbano, proporcionando a valorização do imóvel e/ou a construção de novos empreendimentos, que buscam apropriar-se dessa proximidade. Ou seja, a inserção da verticalização em Guarapari teve influência direta do litoral, já que os bairros verticalizados são litorâneos, com diversas praias em seu território, proporcionando, no contexto cultural contemporâneo, uma elevada lucratividade, quanto aos empreendimentos comercializados.

Sobre as políticas públicas relacionadas ao planejamento urbano de Guarapari, mesmo que de modo pontual, foi possível perceber em determinadas situações, influências diretas do planejamento nacional. A primeira situação foi a partir do empréstimo financeiro entre a municipalidade e o Serfhaui para o desenvolvimento do PAI – Plano de Ação Imediata, que seria o Plano de Desenvolvimento Local Integrado. A outra situação, foi quando, no âmbito nacional, foi publicada a Lei Federal nº 10.257/01, do Estatuto da Cidade, em 2001, estabelecendo um prazo de 5 (cinco) anos para que os municípios brasileiros, que se encaixassem nos parâmetros estabelecidos, elaborassem seus Planos Diretores com instrumentos definidos pela União. Foi neste contexto, que Guarapari, em 2006, desenvolveu seu primeiro Plano Diretor, com todos

os instrumentos do Estatuto da Cidade, embora permaneça ainda, sem regulamentação dos mesmos.

Quanto às leis que apontam um potencial construtivo vertical para Guarapari, foram identificados 4 períodos. O primeiro período, de 1958 até 1968, prevendo um planejamento vertical, inicialmente com contenção e depois, com incentivo à verticalização para uma área litorânea do Centro. O segundo período, de 1968 até 1993, prevendo incentivo à verticalização ainda para o Centro e expandindo-o para regiões próximas ao Centro, abrangeu em seguida, Muquiçaba e Praia do Morro. O terceiro período, de 1993 até 2016, propôs incentivo vertical em determinados trechos do litoral, na área central (uma expansão da área prevista anteriormente), no extremo norte e no extremo sul do litoral. E, por fim, o quarto período, após 2016, que contou com planejamento vertical abrangendo toda a área urbana, e incentivou verticalizar inclusive, a margem próxima à área rural.

É importante destacar que, no Plano Diretor de 2007 e no de 2016, algumas zonas urbanas não apresentavam um limite de gabarito definido. Fazendo com que, de acordo com as simulações realizadas, fosse possível a construção de edificações muito verticalizadas no território, utilizando-se o Coeficiente de Aproveitamento máximo associado ao mínimo possível da taxa de ocupação e construindo em terrenos correspondentes a uma quadra. Esta possibilidade encontra-se em prática, em Guarapari e em Vila Velha, como demonstrado, resultando em acentuado contraste, se comparado ao contexto de verticalização existente.

Com relação ao processo evolutivo da verticalização do Centro é possível perceber seu percurso fragmentado no território, adensando-se ao longo do tempo e se apropriando principalmente, do litoral. Com relação ao processo ocorrido na Enseada Azul, foi possível perceber a rapidez com que 92 (noventa e duas) construções verticalizadas foram executadas em cerca de 30 (trinta) anos em um território relativamente pequeno, porém, sempre, com proveito da proximidade das praias.

De forma geral, essa dissertação demonstra que o estudo do processo de verticalização de uma cidade litorânea possibilita compreender a formação de sua paisagem, as tendências do mercado imobiliário em cada período histórico e a participação da legislação nesse processo, apresentando contribuições acadêmicas e para o

planejamento urbano do município. Por fim, um último aspecto a ser destacado nessa dissertação é a conclusão sobre a importância e necessidade de definição de gabarito máximo na legislação, para maior controle sobre a produção da paisagem urbana.

## REFERÊNCIAS

AB'SÁBER, Aziz. **Os domínios de natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.

BAZZOLI, João Aparecido. O estatuto da cidade: Um debate sobre os desafios da sua aplicabilidade pelos municípios nestes seus 20 anos de existência. In: **20 anos do estatuto da cidade: Experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2021.

BESSE, Jean-Marc. **O gosto do mundo: exercícios de paisagem**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2014.

BOITEUX, Bayard Do Coutto; WERNER, Maurício. **Introdução ao estudo do turismo**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009. Disponível em: <https://biblioteca.unisced.edu.mz/bitstream/123456789/1482/1/Introdu%C3%A7%C3%A3o%20ao%20Estudo%20do%20Turismo%20by%20Bayard%20Boiteux%20Mauricio%20Werner%20%28z-lib.org%29%20%281%29.pdf>. Acesso em: out. 2023.

BONDUKI, Nabil. Do governo Vargas ao Seminário de Habitação e Reforma Urbana: as tentativas pioneiras de enfrentar a questão urbana. In: BONDUKI, Nabil (org.) **A luta pela reforma urbana no Brasil : Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo**. São Paulo : Instituto Casa da Cidade, 2018. p. 15-34.

BORGO, Alexandre de Oliveira. **História da Comarca de Guarapari**. 2006.

BOUDOU, Christian Jean-Marie. **Da “Cidade-Saúde” À “Cidade-Turismo”: A Invenção da Praia Turística De Guarapari (ES) - Uma Geografia Histórica dos Usos do Litoral**. Tese de Doutorado em Geografia da Universidade Federal de Sergipe. São Cristóvão, 2017.

BRASIL. **Lei Federal Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001: Estatuto das Cidades**. Brasília: Presidência da República, Casa Civil, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: Jun. 2022.

BUENO, Beatriz. **Guarapari muito mais que um sonho lindo**. Brasília: Thesaurus, 2011.

BURSZTYN, Ivan; BARTHOLLO, Roberto; DELAMARO, Maurício. Turismo para quem? Sobre caminhos de desenvolvimento e alternativas para o turismo no Brasil. In: BARTHOLLO, Roberto; SANSOLO, Davis Gruber; BURSZTYN, Ivan (Org.). **Turismo de base comunitária: diversidade de olhares e experiências brasileiras**. Rio de Janeiro: Letras e Imagem, 2009.

CAPIXABA, Memória. **A "Société Minière...** Facebook: Fábio Pirajá, 2018. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=10215248372776924&set=oa.1096799183682408>. Acessado em: mai. 2023.

CORIOLOANO, Luzia Neide M. T.. O turismo comunitário no nordeste brasileiro. In: BARTHOLO, Roberto; SANZOLO, Davis Gruber; BURSZTYN, Ivan (Org.). **Turismo de base comunitária: diversidade de olhares e experiências brasileiras**. Rio de Janeiro: Letras e Imagem, 2009.

CORIOLOANO, Luzia Neide M. T.. Turismo: prática social de apropriação e de dominação de territórios. In: LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mónica; SILVEIRA, María Laura (ORG.) **América Latina: cidade, campo e turismo**. San Pablo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2006. Disponível em: <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/coediciones/20100729093433/21coriol.pdf>. Acesso: out. 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Fernanda Carolina. 20 anos do estatuto da cidade: Os caminhos percorridos. In: **20 anos do estatuto da cidade: Experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2021.

COURBIN, Alain. **O território do vazio: A praia e o imaginário ocidental**. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

COUTO, Aline. Local do futuro shopping em Guarapari começa a ser preparado; obras previstas para julho. **Folhaonline.es**, 2021. Disponível em: <https://www.folhaonline.es/local-do-futuro-shopping-em-guarapari-comeca-a-ser-preparado-obras-previstas-para-julho/>. Acesso em: nov. 2023.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à geografia do turismo**. 2. ed. São Paulo: Roca, 2003.

FARIAS, Patrícia. A praia carioca, da colônia aos anos 90: uma(s) história(s). **Revista Contracampo**, n. 4, p. 125-145, 2000. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/contracampo/article/view/17305/10943>. Acesso em: out. 2023.

FONT, Joan Nogué I. Turismo, percepción del paisaje y planificación del territorio. **Revista Estudios Turísticos**, n. 115, p. 45-54, 1992. Disponível em: [https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS\\_ESTUDIOS\\_TURISTICOS/69870.pdf](https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS_ESTUDIOS_TURISTICOS/69870.pdf). Acesso em: out. 2023.

FREITAS, Joana Gaspar de. O litoral português, percepções e transformações na época contemporânea: de espaço natural a território humanizado. **Revista da Gestão Costeira Integrada**, v. 7, n. 12, p. 105-115, 2007. Disponível em: [https://www.aprh.pt/rgci/pdf/rgci-12\\_gaspardefreitas.pdf](https://www.aprh.pt/rgci/pdf/rgci-12_gaspardefreitas.pdf). Acesso em: out. 2023.

FREYRE, Gilberto. **Sobrados e mocambos**. Rio de Janeiro: José Olympio/MEC, 1977. Disponível em: <https://gruponsepr.files.wordpress.com/2016/10/livro-completo-sobrados-e-mucambos-gilberto-freyre-1.pdf>. Acesso em: out. 2023.

FUKUDA, Rachel Franzan. **Estado e Políticas Públicas: Industrialização, Fragmentação Social – O Caso de Anchieta e Guarapari (1960- 2004)**. Dissertação

de Mestrado apresentado ao Programa de Pós-Graduação em História Social das Relações Políticas da Universidade Federal do Espírito Santo - UFES. Vitória, 2012.

GASPAR, Claudia Braga. **Orla carioca: história e cultura**. São Paulo: Metalivros, 2004.

GONÇALVES, André Vinicius Martinez. Teoria da localização, teoria da renda fundiária urbana e o processo da obsolescência espacial urbana. **Espaço e Economia: Revista brasileira de geografia econômica**, Ano VII, n. 13, p. 1-15, 2018. Disponível em: <https://journals.openedition.org/espacoeconomia/4095>. Acesso em: fev. 2023.

GRAND CONSTRUTORA. **Taj Resort Home**. [s.d]. Página inicial. Disponível em: <https://tajresorthome.com/>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei Municipal Complementar nº 01, de 10 de outubro de 2006**. Guarapari: 2006. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/C12006.html>. Acesso em: jun. 2023.

GUARAPARI. **Lei Municipal Complementar nº 07, de 23 de novembro de 2007**. Guarapari: 2007. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/C72007.html>. Acesso em: jun. 2023.

GUARAPARI. **Lei Municipal Complementar nº 90, de 11 de novembro de 2016**. Guarapari: 2007. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/C902016.html>. Acesso em: jun. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 80, de 29 de dezembro de 1956**. Guarapari: 1956. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L801956.html>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 1.023, de 11 de dezembro de 1984**. Guarapari: 1984. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L10231984.html?identificador=32003100380030003A004C00>. Acesso em: jun. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 1.115, de 29 de setembro de 1987**. Guarapari: 1987. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L11151987.html>. Acesso em: jun. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 1.424, de 24 de novembro de 1993**. Guarapari: 1993. Disponível em: <https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L1424A1993.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 125, de 10 de abril de 1958.** Guarapari: 1958.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L1251958.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 149 de 19 de dezembro de 1958.** Guarapari: 1958.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L1491958.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei Municipal nº 274, de 24 de dezembro de 1972.** Guarapari: 1972.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L2741962.html?identificador=33003100370039003A004C00>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei Municipal nº 296 de 28 de julho de 1963.** Guarapari: 1963.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L2961963.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 348, de 25 de setembro de 1964.** Guarapari: 1964.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L3481964.html?identificador=33003300310035003A004C00>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 417, de 28 de novembro de 1966.** Guarapari: 1966.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L4171966.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 501, de 29 de novembro de 1968.** Guarapari: 1968.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5011968.html>. Acesso em: jun. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 513, de 29 de setembro de 1969.** Guarapari: 1969.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5131969.html>. Acesso em: nov. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 536, de 25 de junho de 1970.** Guarapari: 1970a.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5361970.html>. Acesso em: nov. 2023.

**GUARAPARI. Lei municipal nº 544, de 10 de novembro de 1970.** Guarapari: 1970b.

Disponível em:

<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5441970.html>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 545, de 25 de novembro de 1970.** Guarapari: 1970c. Disponível em:  
<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5451970.html>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 590, de 27 de setembro de 1971.** Guarapari: 1971a. Disponível em:  
<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5901971.html>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 591, de 27 de setembro de 1971.** Guarapari: 1971b. Disponível em:  
<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L5911971.html>. Acesso em: nov. 2023.

GUARAPARI. **Lei municipal nº 621, de 25 de maio de 1972.** Guarapari: 1972. Disponível em:  
<https://guarapari.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/L6211972.html>. Acesso em: jun. 2023.

HOFFMANN, Tyago Ribeiro. **Guarapari Cidade Saúde: um estudo de caso da relação existente entre capital social e desenvolvimento local.** Dissertação de Mestrado em Economia – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2005.

IMAGENS, Yuri Barichivich. **Praia de Bacutia - Guarapari...** Facebook: Yuri Barichivich Imagens, 2016a. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo?fbid=513820625462694&set=a.513819288796161>. Acessado em: dez. 2023.

IMAGENS, Yuri Barichivich. **Praia de Peracanga - Guarapari...** Facebook: Yuri Barichivich Imagens, 2016b. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo?fbid=513820425462714&set=a.513819288796161>. Acessado em: dez. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Características dos domicílios.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em:  
[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/3106/cd\\_2022\\_domicilios.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/3106/cd_2022_domicilios.pdf). Acesso em: mar. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2000.** Rio de Janeiro: IBGE, 2000. Disponível em:  
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/guarapari/pesquisa/43/30281?ano=2000>. Acesso em: fev. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2011a. Disponível em:  
<https://www.ibge.gov.br/geociencias/downloads-geociencias.html>. Acesso em: nov. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/apps/pgi/#/mapa/>. Acesso em: nov. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Glossário**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011b. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario.html>. Acesso em: nov. 2023.

LEME, Maria Cristina da Silva. A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895-1965. In: **Urbanismo no Brasil – 1895-1965**. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.

LOPES, Aglisson, BOURGUIGNON, Natália. **A guerra nuclear de Guarapari - Uma história sobre praias, bombas, riqueza e exploração no litoral brasileiro**. Brasil: A Gazeta Online, 2015. Disponível em: <https://especiais.gazetaonline.com.br/bomba/>. Acessado em: jan. 2023.

LUCCHESI, Maria Cecília; ROSSETTO, Rossella. A política urbana no governo militar (1964-1985). In: BONDUKI, Nabil (org.) **A luta pela reforma urbana no Brasil : Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo**. São Paulo : Instituto Casa da Cidade, 2018. p. 15-34.

MANSUR, Ronald. 1968. 8 fotos excelentes... **Blog Vitrine Capixaba**, 2019. Disponível em: [https://vitripecapixaba.blogspot.com/2019/09/1968-8-fotos-excelentes-de-guarapari.html?fbclid=IwAR1vNq\\_cqE6Sd24smL7P-P-9iWe2rO7r2x35qgHMQXDh73SH8deYe4O4KZ8](https://vitripecapixaba.blogspot.com/2019/09/1968-8-fotos-excelentes-de-guarapari.html?fbclid=IwAR1vNq_cqE6Sd24smL7P-P-9iWe2rO7r2x35qgHMQXDh73SH8deYe4O4KZ8). Acessado em: nov. 2023.

MARINS, Paulo César Garcez. Diálogos verticais: Arranha-céus na paisagem urbana brasileira. In: **Os céus como fronteira: a verticalização no Brasil**. 1. ed. São Paulo: Grifo, 2013.

MELLO, Gisele Homem de. **Expansão e estrutura urbana de Santos (SP): aspectos da periferação, da deterioração, da intervenção urbana, da verticalização e da sociedade**. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo: 2008. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-01122008-152645/publico/GISELE\\_HOMEM\\_DE\\_MELLO.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-01122008-152645/publico/GISELE_HOMEM_DE_MELLO.pdf). Acesso em: out. 2023.

MELLO, Silva. **Guarapari: maravilha da natureza**. Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: O Cruzeiro, 1971.

MELO, Victor Andrade de. **O mar e o remo no Rio de Janeiro do século XIX**. Revista de Estudos Históricos, Rio de Janeiro, n. 23, p. 41-60, 1999.

MEMÓRIA, Guarapari. **“60 anos atrás!!! Praia...”** Facebook: João Delpupo, 2018a. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1906492556081416&set=gm.902745866565855>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Antiga Igreja...** Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2020a. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=4441496339209576&set=oa.1437022599804843>. Acessado em: mai. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **PRAIA DAS CASTANHEIRAS, GUARAPARI...** Facebook: Gessimar Machado, 2021. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3139095219695290&set=gm.1812698875570545>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Praia das Castanheiras...** Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2022. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=8408402202518950&set=gm.2028849397288824&idorvanity=105706689603114>. Acessado em: dez. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Praia do Morro e...** Facebook: Eliezer Fernandes, 2020f. Disponível em:  
[https://www.facebook.com/photo/?fbid=3246218225441799&set=gm.1440123956161374&locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/photo/?fbid=3246218225441799&set=gm.1440123956161374&locale=pt_BR). Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Praia do Morro no...** Facebook: João Delpupo, 2020e. Disponível em:  
[https://www.facebook.com/photo/?fbid=3213456842051641&set=gm.1463134360527000&locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/photo/?fbid=3213456842051641&set=gm.1463134360527000&locale=pt_BR). Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Praia do Morro...** Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2020c. Disponível em:  
[https://www.facebook.com/photo/?fbid=4580441561981719&set=pcb.1460395910800845&locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/photo/?fbid=4580441561981719&set=pcb.1460395910800845&locale=pt_BR). Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Ruínas da Igreja...** Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2020d. Disponível em:  
[https://www.facebook.com/photo/?fbid=4556936670998875&set=pcb.1456280587879044&locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/photo/?fbid=4556936670998875&set=pcb.1456280587879044&locale=pt_BR). Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título.** Facebook: João Delpupo, 2013. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=589277701136248&set=oa.122618911245225>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título.** Facebook: João Delpupo, 2015a. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=902705349793480&set=oa.319037764936671>. Acessado em: mai. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título.** Facebook: João Delpupo, 2015b. Disponível em:  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=902704616460220&set=oa.319037764936671>. Acessado em: mai. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2018b. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1753349741395699&set=oa.809812552525854>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2019a. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2276642075733127&set=oa.1080606908779749>. Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2019b. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2276641915733143&set=oa.1080606908779749>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2019c. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2276641689066499&set=oa.1080606908779749>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2020b. Disponível em: [https://www.facebook.com/photo/?fbid=3067702979960362&set=oa.1415367041970399&locale=pt\\_BR](https://www.facebook.com/photo/?fbid=3067702979960362&set=oa.1415367041970399&locale=pt_BR). Acessado em: mai. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Sem título**. Facebook: João Delpupo, 2020g. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3191978867532772&set=oa.1456055111234925>. Acessado em: nov. 2023.

MEMÓRIA, Guarapari. **Vista aérea da Praia da Areia...** Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2023b. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=24667984166134162&set=gm.2358872647619829&idorvanity=105706689603114>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Vista aérea de Nova Guarapari...** Facebook: João Delpupo, 2020h. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2819026501494679&set=gm.1320067771500327>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Vista aérea do Centro de Guarapari - 1978**. Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2022. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=9146209275404902&set=gm.2151419265031836&idorvanity=105706689603114>. Acessado em: jan. 2024.

MEMÓRIA, Guarapari. **Vista panorâmica de Guarapari em 1970**. Facebook: Pablo Alejandro Marcote, 2023a. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=24244716105127639&set=gm.2316355401871554&idorvanity=105706689603114>. Acessado em: jan. 2024.

MOREIRA, Gilsélia Lemos. A cidade de Santos nos limites da verticalização: uma análise a partir dos anos de 1970. In: **VII Congresso Brasileiro De Geógrafos**, 2014, Vitória. Anais eletrônicos [...] Vitória, 2014. Disponível em: [https://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1403802953\\_ARQUIVO\\_Textopara\\_oEBG2014.pdf](https://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1403802953_ARQUIVO_Textopara_oEBG2014.pdf). Acesso em: nov. 2023.

PAIVA, Ricardo Alexandre. O turismo, a produção e o consumo do espaço. In: VARGAS, Heliana Comin (coord); GARREFA, Fernando; CARVALHO, Kleber Santos; TABACHI, Leticia; NUNES, Maria de Fátima Lourenço (orgs.). **II Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade: uma Relação de Origem**. São Paulo: 2016. Disponível em: [http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/2\\_cincci/6005%20Paiva.pdf](http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/2_cincci/6005%20Paiva.pdf). Acesso em: Mai. 2023.

PANOSSO NETTO, Alexandre e TRIGO, Luiz Gonzaga Godoi. **Cenários do turismo brasileiro**. São Paulo: Aleph, 2009. Disponível em: [https://turismo.ufop.br/sites/default/files/turismo/files/cenarios\\_do\\_turismo\\_brasileiro\\_2009.pdf?m=1537286891](https://turismo.ufop.br/sites/default/files/turismo/files/cenarios_do_turismo_brasileiro_2009.pdf?m=1537286891). Acesso em: out. 2023.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 2 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROCHA, Haroldo Correa, MORANDI, Angela Maria. **Cafeicultura e Grande Indústria: A transição no Espírito Santo - 1955 - 1985**. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

ROCHA, Levy. **A viagem de Pedro II ao Espírito Santo**. ed. 3. Vitória: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo: Secretaria de Estado da Cultura; Secretaria de Estado da Educação, 2008.

ROCHA, Rhaony da Cruz. **Verticalização Litorânea do Centro de Guarapari: um Estudo de Caso em Geografia Urbana**. Dissertação (mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, - Ufes, Vitória, 2019.

ROZA, Ary Garcia. **PAI - Plano de Ação Imediata de Guarapari**. Rio de Janeiro: 1976.

SANTOS, Otávio Augusto Alves dos. As praias pedem passagem: prelúdio da produção do espaço praiano do Recife (1840-1950). In: PONTES, Beatriz Maria Soares; CASTILHO, Cláudio Jorge Moura De (Org.). **Cidades históricas do Nordeste brasileiro**. Recife: Editora UFPE, p. 86-112, 2021. Disponível em: <https://editora.ufpe.br/books/catalog/view/263/272/796>. Acesso em: out. 2023.

SANTOS. **Lei complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018**. Santos: 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/santos/lei-complementar/2018/100/1006/lei-complementar-n-1006-2018-disciplina-o-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-insular-do-municipio-de-santos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: nov. 2023.

SANTOS. **Lei complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022**. Santos: 2022. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-santos-sp>. Acesso em: nov. 2023.

SANTOS. **Lei complementar nº 312, de 24 de novembro de 1998.** Santos: 1998. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/santos/lei-complementar/1998/32/312/lei-complementar-n-312-1998-disciplina-o-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-insular-do-municipio-de-santos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: nov. 2023.

SANTOS. **Lei complementar nº 643, de 16 de dezembro de 2008.** Santos: 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/santos/lei-complementar/2008/64/643/lei-complementar-n-643-2008-altera-dispositivos-da-lei-complementar-n%C2%BA-312-de-23-de-novembro-de-1998-que-disciplina-o-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-insular-do-municipio-de-santos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: nov. 2023.

SANTOS. **Lei complementar nº 730, de 11 de julho de 2011.** Santos: 2011. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/santos/lei-complementar/2011/73/730/lei-complementar-n-730-2011-disciplina-o-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-insular-do-municipio-de-santos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: nov. 2023.

SAULE JÚNIOR, Nelson Saule e UZZO, Karina. La trayectoria de la reforma urbana en Brasil. In: SUGRANYES, Ana; MATHIVET, Charlotte (ORG.). **Ciudades para tod@s: Por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias.** 2. ed. Santiago, Chile: Habitat International Coalition (HIC), 2011, p. 261-272.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo: 1979. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-30062022-172405/publico/1979\\_OdetteCarvalhoDeSeabra.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-30062022-172405/publico/1979_OdetteCarvalhoDeSeabra.pdf). Acesso em: out. 2023.

SILVA, J.A. **Direito urbanístico brasileiro.** São Paulo: Malheiros, 2000.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo, SP: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

URRY, Jonh. **O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas.** 2. Ed. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 1999.

VARGAS, Paulo Sérgio de Paula, et al. **Guarapari: planejamento, turismo e desenvolvimento sustentável.** IV Encontro Nacional e II Encontro Latino-americano sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis. São Paulo: Campinas, 2007. Disponível em: <https://lpp.ufes.br/sites/lpp.ufes.br/files/field/anexo/artigo3458962.pdf>. Acesso em: nov. 2022.

VIEIRA, Bruno Soeiro. O estatuto da cidade e o planejamento municipal integral. In: **20 anos do estatuto da cidade: Experiências e reflexões**. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2021.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo :Studio Nobel, 2001.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243.