

## MANAUS: UMA CIDADE VERTICALIZADA OU A VERTICALIZAR? MANAUS: A VERTICAL CITY OR STILL TO VERTICALIZE?

LUPUNA CORRÊA DE SOUZA<sup>1</sup>

### Resumo

Estudar o processo de crescimento vertical na cidade de Manaus é de grande relevância, visto que a cidade ao longo de sua história passou por significativas transformações urbanas. O processo de verticalização é visto como um marco modernizador, responsável não somente pela mudança no perfil das cidades, mas também por evidenciar padrões, comportamentos e tendências de um segmento da população que tem acesso a este tipo de moradia. Sendo assim, este artigo se propõe a apresentar a evolução das construções verticais na cidade de Manaus, evidenciando assim a década de 2000 como período em que a cidade passou por maior intensificação nas construções deste tipo de habitação.

Palavras-chave: Verticalização; Manaus; Habitação; Prédios.

### Abstract

Study the vertical growth process in the city of Manaus is of great importance, since the city throughout its history has undergone significant urban transformations. The verticalization process is seen as a modernizer landmark, responsible for not only change in the profile of the cities, but also show patterns, behaviors and tendencies of a segment of the population that has access to this kind of housing. Thus, this article proposes to present the evolution of vertical buildings in the city of Manaus, thus demonstrating the 2000s as the period when the city underwent further intensification in the construction of such housing.

Keywords: Verticalization; Manaus; Housing; Buildings.

## 1. Introdução

A escolha do tema verticalização na cidade de Manaus se deu ao se tentar nivelar linhas de pesquisas do urbano, com assuntos que contribuíssem com pesquisas já existentes na cidade de Manaus, visto que após o levantamento bibliográfico relacionado ao tema, evidenciou-se a existência de poucos estudos

---

<sup>1</sup> Acadêmica do Programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Amazonas. Bolsista FAPEAM. E-mail de contato: lupunasouza6@gmail.com ; com trabalho orientado pelo Professor Doutor José Aldemir de Oliveira, Docente Titular do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Amazonas. E-mail de contato: jaldemir@ufam.com.br

científicos direcionados ao mesmo. A primeira etapa para a decisão final em relação ao tema escolhido foi a de buscar um dos primeiros trabalhos científicos sobre verticalização na cidade de Manaus, intitulado “Globalização dos lugares: a verticalização em Manaus”, dissertação de Mestrado em Geografia, apresentado na Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo no ano de 1996, escrito por Iolanda Aida Medeiros. Após a leitura do mesmo, decidimos aprofundar as pesquisas, construindo com gráficos que possibilitassem quantificar crescimento vertical na cidade de Manaus. Com isso, busca-se, identificar a evolução do crescimento deste tipo de habitação por décadas na tentativa de se criar uma base de informações que instiguem novas investigações, pois, a verticalização, assim como seus agentes produtores é de relevância para o entendimento da estrutura urbana das cidades contemporâneas.

Articulando dados quantitativos secundários e bases de aprofundamento teórico dos aspectos que influenciaram o processo de verticalização em Manaus a proposta ora apresentada também propõe gerar dados primários a partir do bairro de maior incidência de construções verticais na cidade de Manaus.

De acordo com o que se apresentou nos resultados preliminares é possível identificar a década de maior e menor concentração de prédios desde a década de 1970, quando o processo de construções verticais ficou mais evidente na cidade de Manaus.

Os dados preliminares mostram que a verticalização pós anos de 1970 se iniciou no centro da cidade, mais especificamente na Avenida Eduardo Ribeiro, com a construção de 9 (nove) prédios com mais de 10 andares sendo a maioria de uso misto comercial e residencial (IBGE, 2014). As décadas que se sucederam, foram de crescimento contínuo acompanhando as áreas de expansão da cidade. De acordo com os dados analisados a década de 2000 foi a de maior intensidade sendo construídos neste período 232 (duzentos e trinta e dois) empreendimentos com prédios acima de 10 pavimentos (IBGE, 2014). A partir destes resultados surgiram alguns questionamentos os quais ajudaram na construção da sequência de estudos para a revisão da literatura.

## 2. Revisão da Literatura

Para que se compreenda a verticalização na cidade de Manaus, é necessário buscar a história da verticalização no mundo, pois foi a partir da construção dos primeiros arranha-céus na cidade de Chicago por volta de 1884, nos Estados Unidos da América que outras regiões do mundo puderam se espelhar nos seus símbolos de poder e modernidade. Nas cidades da Europa e América Latina, os arranha-céus só tiveram suas construções iniciadas a partir do início do século XX, tendo estes, desde suas primeiras construções a simbologia da representação de poder, por sua grandiosidade e empregos de técnicas avançadas de construção civil como o concreto armado, vidro e aço e também a invenção do elevador, que possibilitou que os prédios fossem cada vez mais altos.

Essa escalada em direção aos céus, porém só foi possível em decorrência de uma invenção formidável, que substituiu a força dos músculos humanos em vencer os degraus dessas construções cada vez mais altas. Os elevadores fazem parte do incrível conjunto das inovações tecnológicas alcançadas durante o século XIX e nas duas primeiras décadas do século XX, que permitiram o crescimento brutal das cidades em todas as direções (MARTINS & ALVIM, 2013, p. 6).

No Brasil a verticalização teve o seu início mais significativamente por volta da década de 1920, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Minas Gerais, tendo essas cidades, prédios tombados como parte do patrimônio histórico do país, por representarem “esforço construtivo” e símbolos de modernidades.

Movida cada vez mais pelo poder promotor e regulador do mercado imobiliário, a verticalização das cidades brasileiras sinaliza simultaneamente a força empreendedora de seus agentes e a necessidade cada vez mais premente de instrumentos legais que promovam melhorias efetivas de gestão e planejamento urbanos. Fenômeno que hoje caracteriza não só as mais populosas capitais brasileiras, pois avança rapidamente para as cidades médias em todas as regiões do país (MARTINS & ALVIM, 2013, p. 7).

Na Amazônia mais especificamente nas cidades de Belém e Manaus, embora nossas possibilidades de pesquisa bibliográfica ainda não tenham se esgotado ainda

há uma bibliografia escassa sobre o tema verticalização e os contatos que foram feitos e pesquisas levantadas para estas duas cidades, nos mostrou poucos estudos relacionados ao tema.

O primeiro prédio a ser construído na cidade de Manaus, foi o Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Trabalhadores em Empresas de Cargas – IAPETEC. Situado na Avenida Sete de Setembro, com 10 (dez) pavimentos, construído no início de 1949 como prédio residencial para abrigar algumas famílias da elite manauara, causando com isso, indignação ao povo. Indignação esta, retratada na primeira edição do Jornal A Crítica do dia 19/04/1949, o qual trouxe questionamentos sobre a moradia na cidade de Manaus, tendo publicado em sua capa principal a matéria intitulada “Em lugar de arranha-céu, casas! Para o povo!”.

Ao se falar de verticalização é pertinente expor o conceito descrito por alguns autores e que será adotado no presente projeto e na dissertação em desenvolvimento. Segundo (SOUZA, 1994, p. 129), “tudo indica que a verticalização (processo de construção de edifícios) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação”. Complementando a citação da autora, (MENDES, 1992), sustenta que verticalização é:

(...) um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p. 30).

Sendo assim, para este artigo será considerada a distribuição espacial da verticalização em Manaus apresentada a partir da série histórica, concentrada na década de 2000.

É pertinente considerar que para a compreensão da verticalização a estrutura espaço-temporal e as categorias do método geográfico a partir do que propõe Milton Santos (1985), sobre processo, função, forma e estrutura são fundamentais para

entender a dinâmica das cidades e seus processos urbanos como é o caso da verticalização.

Para entender de que maneira se deu a verticalização há de se considerar o processo pelo qual a cidade passou ao longo de sua história. Analisando a história, é possível verificar a dinâmica demográfica, socioeconômica o que implica tanto compreender a forma e a função daquilo que é concreto na cidade e que pode ser modificada para atender necessidades endógenas e/ou exôgenas, na determinação de como se dá a circulação de pessoas e mercadorias. Para a habitação, isso se explicita pela modificação da paisagem da cidade. No centro da cidade de Manaus, por exemplo, é claro a mistura entre o “moderno” dos prédios com altura superior a 10 (dez) pavimentos e o antigo de prédios históricos, como é o caso do Teatro Amazonas e Palácio da Justiça, símbolos dos tempos áureos da borracha.

Tais conceitos nos permitem articular diversos aspectos do urbano os quais ajudam a compreender dinâmicas locais, ajudando a explicar a preferência das imobiliárias por determinados bairros da cidade.

Sendo a verticalização na contemporaneidade um dos fatores que influencia a dinâmica das cidades é necessário compreender ainda a atuação do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano (CORRÊA, 1989), que regula e organiza os espaços nas cidades.

No Brasil, vários trabalhos têm sido produzidos no sentido de compreender como os agentes estruturadores do processo de verticalização atuam no financiamento, na construção e na comercialização desse tipo imóveis. Dentre os principais trabalhos, destacam-se: A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo, 1920-1939, verticalização em São Paulo, (Nádia SOMEKH, 1997), que trata das origens da verticalização na cidade de São Paulo destacando o Estado como agente produtor do espaço a partir de intervenções e legislações urbanísticas. Maria Adélia Aparecida de SOUZA, 1994, traz uma importante contribuição para estudos de verticalização, tendo como objeto de estudo a cidade de São Paulo e seus diversos agentes reguladores do espaço urbano. Discutindo desde a história dos primeiros arranha-céus na cidade, até de que maneira esse símbolo de

modernidade foi construído e de que forma se tornou multiplicação de solo e reprodução de capital.

Há, todavia, poucos trabalhos nas cidades da região norte, a exemplo de Iolanda Aida de MEDEIROS; 1996, verticalização em Manaus, base para o desenvolvimento dessa pesquisa. Nesta pesquisa Iolanda Aida Medeiros, traz a verticalização na cidade de Manaus até os anos 90, discutindo a influência do Estado como agente regulador do espaço urbano a partir de políticas aplicadas a cidade como é o caso do Plano Diretor, além de apresentar a análise do contexto simbólico que as construções verticais conferem e trazem às cidades e por fim, discute a maneira de produção e reprodução do capital ante a globalização dos lugares.

Para que esta pesquisa atinja seus objetivos com qualidade de informações, foi necessário analisar resultados preliminares utilizando-se de metodologia de integração de informações de diferentes fontes, as quais tornaram possível a espacialização das informações sobre o processo de verticalização, separados por década e por quantidade de prédios construídos.

### 3. Metodologia

Para o desenvolvimento deste artigo foram utilizadas as ferramentas SIG (Sistema de Informação Geográfica), disponíveis no mercado que ajudaram desde a facilitação em representar os dados secundários como ajudaram a separar as categorias de análise, como a delimitação do bairro, facilitando a visualização dos resultados preliminares por meio gráficos. Foram empregados métodos de análise, tanto qualitativo, quanto quantitativo, de maneira a compreender melhor os dados levantados. O que de acordo com (GOLDENBERG, 2003, p. 63), “a combinação de metodologias diversas no estudo do mesmo fenômeno, conhecida como triangulação, tem por objetivo abranger a máxima amplitude na descrição, explicação e compreensão do objeto de estudo”.

Sendo assim, os dados secundários disponibilizados pelo IBGE e IMPLURB possibilitaram a elaboração e análise do gráfico presente neste artigo.

Tendo os dados finais 415 (quatrocentos e quinze)<sup>2</sup> empreendimentos listados. Todos com 5 (cinco) pavimentos e superior, os quais serão base de análise deste artigo.

## 4. Resultados

Ainda que o primeiro prédio residencial da cidade de Manaus tenha sido construído na década de 1940, a verticalização teve seu impulso de crescimento na década de 1970, tendo a área central da cidade transformações urbanas as quais marcaram a Avenida Eduardo Ribeiro pela construção acelerada de vários prédios neste período. Sendo a mesma centro comercial da cidade e uma via importante no período da borracha e que manteve mesmo na crise urbana certa importância (Gráfico 1).

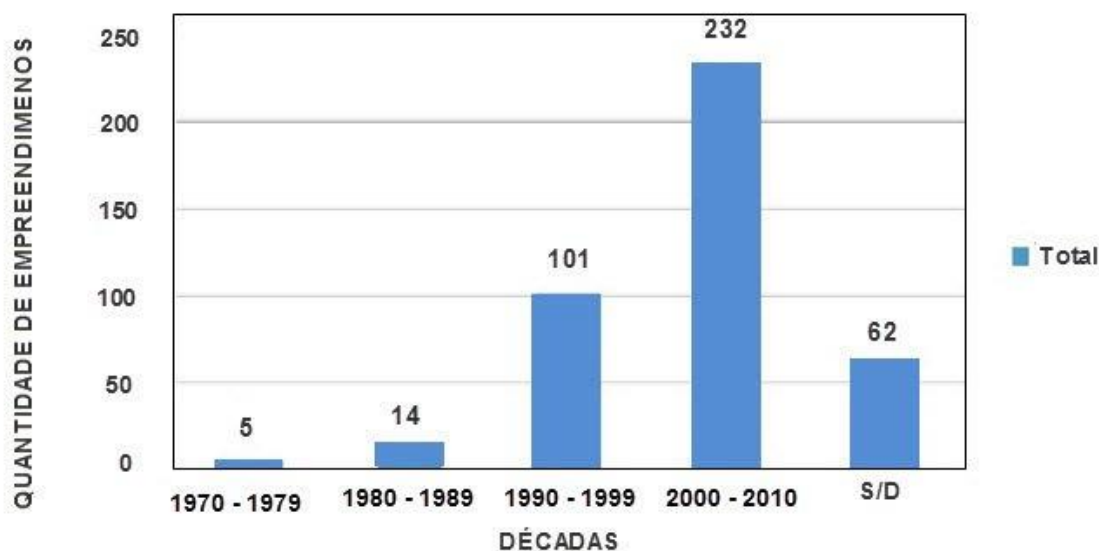


Gráfico 1: Verticalização na Cidade de Manaus - Total de Prédios por Década

Fonte: IBGE, 2014.

Organizado por: Lupuna Corrêa de Souza

<sup>2</sup> Foi considerado o número de empreendimentos verticais e não o número de torres existentes, pois esta informação foi adquirida via ligação telefônica para todos os empreendimentos listados e serão utilizadas do capítulo III quando será elaborado o perfil dos empreendimentos do bairro de interesse desta dissertação.

As transformações urbanas que aconteciam concomitantemente às mudanças econômicas pela qual passava a cidade nas décadas de 1960 e 1970 com a implantação da Zona Franca de Manaus. Um dos acontecimentos pelos quais a cidade estava passando é o fato de que houve um crescimento significativo da população da cidade neste período. De acordo com dados do IBGE em 1960 Manaus apresentava uma população de 173.703 hab., em 1970 de 311.662 hab. e em 1980 chegando a 633.392 habitantes, tendo a população quase que duplicada de 1970 para 1980. Além da atuação do Estado atuando como regulador do espaço, começa-se a utilizar o primeiro Plano Diretor da cidade de Manaus (1968), porém neste ainda não se fazia menção a construções verticais. Sendo muitos os fatores que influenciaram a intensificação das construções verticais na cidade, como o aumento da população e políticas habitacionais voltadas à moradia.

Um dos fatores que ajudam a explicar o fato da verticalização ter sido iniciada no centro da cidade, mais precisamente na Avenida Eduardo Ribeiro, se deve a infraestrutura local criada para circulação de mercadorias advindas com a comercialização do látex. O que determinou que neste período somente o centro comercial possuísse infraestrutura o que viria a fomentar a verticalização neste espaço, o que de acordo com (SOUZA, 1994, p.11-12) não somente a verticalização é importante para o conjunto de características particulares à cidade, como também “do funcionamento do capital, que ao reproduzir-se, produz e reproduz o espaço”. O que se vê é que a cidade de Manaus vem acompanhando mudanças externas à cidade que aos poucos foram sendo introduzidas com repercussão no espaço urbano. A Zona Franca de Manaus trouxe com ela, as políticas de desenvolvimento empregadas desde a década de 1950 com a chegada das indústrias de bens duráveis como automóveis e eletrodomésticos e com isso, influenciado padrões de consumo e a maneira de morar das pessoas.

O que se pode verificar é que os prédios construídos na cidade de Manaus na década de 1980, foram construídos no final desta década, quando o Brasil passava por um período economicamente crítico, de transição de governos do militarismo para a democracia que se consolidou de fato em 1985 com a chegada de José



Sarney à Presidência. Esta década foi marcada por um período de crises econômicas para todos os setores dentre eles o habitacional, sendo criados planos intervencionistas, dentre eles o Plano Cruzado. De acordo com Erminia MARICATO, o Brasil pós 1986, embora um país da periferia do capitalismo vive a consequência da chamada globalização da economia após ter se libertado do militarismo.

Durante esse período, um Estado intervencionista promoveu o financiamento de aproximadamente 4 milhões de moradias através do Sistema de Financiamento da Habitação. Um número realmente expressivo para a história do Brasil. O SFH promoveu uma profunda transformação no espaço urbano brasileiro. Não se tratou de ruptura em relação às tendências anteriores: a ideologia da casa própria se tornou absoluta, o mercado de produção de apartamentos se ampliou para atender à classe média (consolidação do capital de promoção imobiliária), os materiais de construção se diversificaram, em especial os de acabamento, o mercado de terras se ampliou graças ao crescimento do sistema viário aberto para a circulação do automóvel. A escala dos empreendimentos também mudou, implicando grande volume de recursos investidos. A segregação espacial e a exclusão social se aprofundaram. O problema da moradia se agravou (MARICATO, 1997, p. 48).

As observações de Ermínia MARICATO para o Brasil, pode ser constatada na cidade de Manaus, pois, a partir da década de 1990 há um acelerado crescimento em construções verticais na cidade. A atuação do Estado a partir do primeiro governo de Fernando Henrique Cardoso trouxe medidas que impulsionaram o mercado imobiliário com facilitação de acesso a crédito tanto para compradores como para incorporadores e construtoras. Neste período foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, à Caixa Econômica Federal – CEF agente financeiro que substituiu o BNH no financiamento da habitação impulsionando o setor da construção civil nas cidades brasileiras.

Desta maneira, os dados apresentados no gráfico 1 demonstram o significativo aumento dos empreendimentos verticais na cidade de Manaus para década de 1990, possivelmente decorrente da lei que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário que “foi a maior novidade da área habitacional nos anos de 1990” (MENDONÇA & COSTA, 2011, p. 42).

## 5. Considerações Finais

Com a conclusão desta fase deste artigo é possível identificar os períodos em que houve impulsos na construção de empreendimentos verticais na cidade de Manaus. Sendo necessárias análises mais aprofundadas de suas causas e consequências para a cidade e para os que nela vivem. Se é uma cidade verticalizada ou à verticalizar? Muito ainda há que ser discutido. Tendo este artigo atingido resultados positivos aos que se propôs, buscando com isso instigar novos e complementares trabalhos científicos em relação ao tema, levando em consideração a relevância da discussão nas cidades contemporâneas.

## Referências

CALDERARO, Umberto. **Em lugar de arranha-céu, casa! Para o povo.** In: 65 anos de A Crítica: nossa marca é a coragem. Jornal A Crítica , Manaus, 20 abr. 2014.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** 3.ed. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.

GOLDENBERG, Mirian. **A Arte de Pesquisar: como fazer pesquisa qualitativa em ciências sociais.** 8ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2004. 110 p.

LAPA, Tomas de Albuquerque. **Grandes Cidades Constroem-se com Edifícios Grandes?.** Ed. Universitária da UFPE, Recife, 2011. 103 p.

MANAUS. Lei nº 673, de 04 de novembro de 2002. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus.** Diário Oficial do Município de Manaus, Manaus, 5 nov. 2002.

MENDES, César Miranda. **O edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização em Maringá.** Tese (Doutorado em Organização do Espaço), Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MARTINS, Paulo César Garcez; ALVIM, Zuleika. **Os Céus Como Fronteira.** 1. ed. São Paulo: Grifo, 2013. 307 p.

MEDEIROS, Iolanda Aida de. **Globalização dos Lugares: A verticalização em Manaus.** 1996. 106 p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

MELLO, Fábio de Assis. **A Verticalização em Belém Pará: Um estudo das transformações urbanas e arquitetônicas em edifícios residenciais multifamiliares.** Dissertação (Mestrado em Ciências e Arquitetura), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. 163 p.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **A verticalização nos limites da produção do espaço: parâmetros comparativos entre Barcelona e Belém.** In: IX Colóquio Internacional de Geocrítica, Porto Alegre, 2007. XI v. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/Janete-verticalizacao-de-Belem.html>. Acesso em: 05.03.2015.

RAMIRES, Júlio César de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras.** Boletim de Geografia. Maringá: UEM-PGE, V.16, nº 1, p.97-105, 1998.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método.** Nobel, São Paulo, 1985. 61-70 p.

SILVA, Adjhones de Souza; NETO ASSIS, Antonio de.; OLIVEIRA, Livânia Norberta

de. **O Estudo do Processo de Verticalização da Zona Leste de Teresina-PI.** Revista Equador (UFPI), [Piauí], Vol.2, Nº 2, p. 173 -188, julho;dezembro.2013.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994. 257 P.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997. 173 p.

TÔWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda. **O Estudo da Verticalização Urbana Como Objeto da Geografia: enfoques e perspectivas metodológicas.** In: I Simpósio de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental, Paraná, 2011. 23 p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 2001. 373 p.