



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

OS ESPAÇOS LIVRES DE USO COLETIVO INTEGRADOS A EDIFÍCIOS PRIVADOS: INSTRUMENTOS LEGISLATIVOS E INCORPORAÇÃO AOS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

*SPACES FOR COLLECTIVE USE INTEGRATED TO PRIVATE BUILDINGS: LEGISLATIVE
INSTRUMENTS AND INCORPORATION TO NEW REAL ESTATE PRODUCTS*

(Recebido em 06-05-2020; Aceito em: 16-04-2023)

Raiza Guimarães Monteiro

Mestra em Geografia pela Universidade Federal de Juiz de Fora – Juiz de Fora, Brasil
raizamonteiro@yahoo.com.br

Clarice Cassab Torres

Doutora em Geografia pela Universidade Federal Fluminense
Professora da Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora – Juiz de Fora,
Brasil
clarice.torres@ufjf.edu.br

Resumo

O presente artigo tem como objetivo analisar os espaços privados de uso coletivo integrados a edifícios verticalizados, evidenciando se tratar de uma produção espacial específica que se difunde no período contemporâneo. O percurso metodológico se deu inicialmente com a pesquisa bibliográfica e documental e, posteriormente, com trabalho de campo e aplicação de entrevista. As áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados são espaços livres de construção, inseridos no tecido urbano na forma de pequenas praças abertas ao público, integrados a edificações privadas verticalizadas. Esse tipo de configuração tem se reproduzido a partir da segunda metade do século XX, até o período contemporâneo. No cenário internacional, sua materialidade está vinculada principalmente à ação do Estado com a implantação de instrumentos legislativos que oferecem ao capital imobiliário estímulos para que elas sejam criadas. Tal estratégia foi adotada de modo semelhante no quadro brasileiro, através de revisões legislativas em planos diretores, principalmente em capitais e metrópoles. Entretanto, também vem se reproduzindo em cidades médias, no bojo de novos empreendimentos imobiliários, como na cidade de Juiz de Fora, onde foi realizado um estudo de campo na área livre conectada ao edifício *Le quartier granbery*.

Palavras-Chave: Capital imobiliário; Estado; Espaço público; Espaço Privado; Uso coletivo.

Abstract

This article aims to analyze private spaces for collective use integrated into vertical buildings, showing that it is a specific spatial production that is widespread in the contemporary period. The methodological path was first through bibliographic and documentary research and later through field work and interviews. The collective open areas built for private undertakings are construction-free spaces, inserted into the urban fabric in the form of small squares open to the public and integrated into verticalized private buildings. This type of configuration has been reproduced from the second half of the 20th century until the contemporary period. On the international scene, its materiality is mainly linked to the action of the State, which provides incentives for the creation of capital through the implementation of legal instruments. . Such a strategy has been applied in a similar way in the Brazilian context, through legislative revisions in master plans, mainly in capitals and metropolises. However, it has also been reproduced in medium-sized cities, in the midst of new real estate developments, such as in the city of Juiz de Fora, where a field study was carried out in the free area connected to the building Le quartier granbery.

Keywords: Real estate capital; State; Free spaces for collective use; Free Spaces; Collective use; Public enjoyment.

Introdução

O espaço urbano, em constante processo de mutação, é produzido de maneira distinta de acordo com cada recorte temporal, de modo que a cada período de tempo são produzidos espaços dotados de características singulares. Nesse sentido, olhar para as cidades implica em uma busca por compreender quais as forças regem essas transformações espaciais, como destaca Milton Santos (1999, p.6), ao dizer que “[...] a cada novo modo de produção (ou a cada novo momento do mesmo modo de produção) mudam a estrutura e o funcionamento do espaço”. Na cidade capitalista, a produção do espaço é orientada pelas lógicas de acumulação e reprodução do capital, como afirma Harvey (1980), o que o torna homogeneizado, dotado de atributos específicos. Essas forças homogeneizantes do capital são materializadas através da atuação de diferentes sujeitos, que por meio de suas ações provocam constantes reconfigurações espaciais, fazendo com que se encontrem semelhanças entre organizações espaciais em cidades distintas. No período contemporâneo, esse espaço é modificado de forma sistêmica pelo Estado e pelo capital imobiliário, tendo como consequência o domínio da propriedade privada, o que se reflete na diminuição de áreas públicas e na emersão de formas espaciais que se revestem de um ideal de uso coletivo. Inserida nesse contexto, verifica-se uma configuração espacial em particular a qual este artigo se ocupa, as áreas livres privadas de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados.

O estudo tem como objetivo a análise dos espaços livres de uso coletivo por parte de iniciativas privadas no espaço urbano, evidenciando se tratar uma produção espacial específica que se difunde no período contemporâneo. A trajetória da pesquisa teve como metodologia a pesquisa

bibliográfica e documental, a pesquisa exploratória qualitativa com a realização de estudo de campo, no qual foram utilizados como instrumentos as entrevistas, a observação e o caderno de campo.

Difundidas com maior magnitude a partir da segunda metade do século XX, se reproduzindo até o período contemporâneo, as áreas livres de uso coletivo incorporadas a empreendimentos privados tratam-se de espaços de natureza jurídica pública ou privada, que não possuem construção e apresentam-se como pequenas praças abertas ao público integradas a edificações verticalizadas privadas. Esses espaços permitem o uso coletivo à medida que não oferecem obstáculos aos usuários que não usufruem diretamente do empreendimento, sendo livre o acesso dos moradores da cidade. Se destacam em maior exponencial primeiramente no cenário internacional, com destaque para a cidade de Nova York, com mudanças legislativas realizadas por parte do Estado no intuito de atender as demandas de escassez de áreas verdes e espaços públicos (KAYDEN; THE NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLA; MUNICIPAL ART SOCIETY OF NEW YORK, 2000). Ações apontando nesta mesma direção também são encontradas em cidades brasileiras como São Paulo, Curitiba e Belo Horizonte em que instrumentos legislativos foram implantados com o objetivo de estimular a criação de áreas de fruição pública (BELO HORIZONTE, 2018, n.p.; CURITIBA, 2015, n.p; SÃO PAULO, 2014).

Paralelamente, esses espaços também são encontrados em cidades médias, apesar de não serem originários especificamente de mudanças legislativas. Neste contexto surgem através da atuação do setor imobiliário, que por meio de influências externas, se apropria da estratégia da presença dessas áreas para a valorização do próprio empreendimento e para criação de espaços de consumo, associando-as a atividades comerciais. Na cidade de Juiz de Fora identificam-se alguns exemplos desses empreendimentos, dentre eles o empreendimento *Le quartier granbery*, onde foi realizado estudo de campo. O tema é um fenômeno de magnitude ampliada no período contemporâneo nas principais cidades capitalistas do mundo e também no Brasil e reflete as interfaces cada vez mais híbridas entre espaços públicos e privados, se caracterizando como um processo geral encontrado em metrópoles e capitais e se reverbera em cidades médias. A identificação das inserções e dos usos dessas áreas pode contribuir de modo a apontar demandas e necessidades da presença de áreas livres na cidade e indicar potencialidades de utilização dos mesmos no cotidiano das pessoas, podendo se revelar com uma possibilidade de se usufruir do direito a cidade.

O artigo é organizado em quatro partes procurando introduzir teoricamente o tema através da primeira seção, capital imobiliário, estado e espaço urbano e através da caracterização e conceituação dos espaços livres de uso coletivo, delimitando e explicitando o objeto de estudo. As seções que se

seguem, os espaços livres de uso coletivo em decorrência de instrumentos legislativos e os espaços livres de uso coletivo no bojo de novos empreendimentos: estudo de caso, empreendimento *Le quartier granbery* têm por objetivo desenvolver o tema demonstrando como os espaços livres de uso coletivo se inserem no espaço, em decorrência de motivações distintas em diferentes partes do território.

Capital imobiliário, estado e espaço urbano

O espaço urbano contemporâneo é condicionado à estrutura do modo de produção capitalista, orientada segundo Castells (2000), pelas “forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas.” A produção do espaço como estratégia do capital é consolidada com a atuação de diversos sujeitos, dentre eles destacam-se as ações do Estado e do capital imobiliário. Segundo Harvey (2011), Estado e capital imobiliário são agentes sistêmicos, sendo protagonistas da produção espacial na atualidade.

O setor imobiliário é importante frente para a reprodução de capital, reconfigurando ordenamentos espaciais e composto por diversos sujeitos desde a base fundiária à comercialização do bem construído. Ele engloba no processo de viabilização e construção de empreendimentos, proprietários fundiários, empresários/incorporadores, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, indústria da construção civil, promotores, entre outros sujeitos. (BOTELHO, 2007b). Nesse processo, destaca-se a atuação do incorporador. Segundo Melazzo (2010), o capital incorporador transforma o solo urbano, internalizando na forma de lucros o excedente que seria apropriado de outra maneira pelo proprietário fundiário. Ele é o responsável pela viabilidade econômica do empreendimento, definindo suas características de modo a garantir o retorno do aporte de capital investido.

Após a etapa de incorporação, o empreendimento é lançado no mercado imobiliário. A tarefa da venda imobiliária é delegada na maioria das vezes a uma corretora de imóveis, incumbida de comercializar e lançar o empreendimento no intuito de vender unidades desde a planta. Nesse sentido, a atividade de marketing é fundamental, pois é responsável por atribuir significados aos produtos imobiliários. Nesse sentido, cabe retomar as ideias de Lefebvre (2001, p.69), ao afirmar que: “cada objeto, cada bem, se desdobra numa realidade e em uma imagem, fazendo com parte essencial do consumo”. A publicidade atrelada aos empreendimentos, faz com que não se vendam apenas imóveis, mas uma reunião de signos que entrelaça padrões e estilos de vida baseados em aspectos individuais de distinção social.

A expansão da atuação do mercado imobiliário no espaço urbano está vinculada a sua articulação com o capital financeiro, uma vez que possibilita a transformação de bens imóveis em bens móveis que circulam através de títulos, (BOTELHO, 2007b). Dessa forma, faz com que incorporadoras e construtoras captem recursos, aumentando a velocidade da reprodução do capital (SHIMBO, 2010). Segundo Fix (2011), a produção imobiliária é relevante tanto aos contextos econômicos quanto aos impactos urbanos, não sendo apenas um reflexo, mas um ativo importante de transformação do espaço.

A expansão do capital imobiliário também está vinculada às atividades do Estado. Tal atuação é de extrema importância, uma vez que ao oferecer infraestruturas, direciona investimentos e interfere ativamente no valor do solo urbano (BOTELHO, 2007b; CORRÊA, 1995). Além de se constituir como sujeito produtor, através da construção de infraestruturas necessárias, equipamentos e mobiliários públicos, também é o sujeito regulador, de modo que suas ações são fundamentais na ordenação do espaço. O Estado capitalista tem a função de criar mecanismos para não colocar em risco a propriedade privada, driblando obstáculos a sua instalação. Ele o negocia, criando possibilidades de rearranjo espacial, como verificado em flexibilizações legislativas a empreendimentos e em operações urbanas (BOTELHO, 2007a).

Na atualidade as relações entre o Estado e o mercado imobiliário resultam em sucessivas modificações espaciais, através da atuação no ambiente construído e no espaço urbano. No que diz respeito ao edificado, para Cardoso (1997), o espaço construído privado tem como contrapartidas modificações de parâmetros de uso e ocupação do solo, podendo abranger aumento de potencial construtivo. No plano urbanístico essas relações resultam em parcerias público-privadas em que o Estado se utiliza de instrumentos legislativos que teriam por objetivo prover benefícios à coletividade. Maricato e Ferreira (2002) ao refletirem sobre as alianças público-privadas no Brasil, elencam o Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, o estímulo a cooperação entre os governos e a iniciativa privada e a adoção de instrumentos como as operações urbanas consorciadas. Como um dos reflexos das transformações do ambiente construído e do espaço urbano fruto dessas alianças verificam-se as áreas livres privadas de uso coletivo, que apesar de se materializarem na escala do edifício interferem e influenciam no espaço urbano como um todo.

Caracterização e conceituação dos espaços livres de uso coletivo

Os espaços livres de uso coletivo são um tipo de organização espacial específica, que se difunde com maior magnitude principalmente a partir da segunda metade XX e se situa no contexto de

privatização do solo e da proliferação de espaços privados que se revestem de um ideal de uso público. A discussão a respeito do tema tem sido alvo de vários autores que investigam a respeito das organizações espaciais originárias das inflexões público privadas. A natureza capitalista do espaço faz com que ele esteja sobre dois regimes de propriedade, o público e o privado. De acordo com Queiroga (2012), espaço público é aquele de propriedade pública, podendo ou não ser de acesso coletivo. Nesse sentido, constituem espaços que são de acesso irrestrito como as ruas, vias, praças, parques e também espaços de restrição de acesso como prefeituras, instituições de ensino e hospitais. Já o espaço privado é o espaço de propriedade de pessoa física ou jurídica. Da mesma forma que os espaços públicos, no que diz respeito à utilização, podem permitir ou não o uso coletivo. Englobam edifícios e suas extensões, parques temáticos, estádios, entre outros exemplos.

As interfaces que envolvem as sobreposições público-privadas é esforço de alguns autores visto que a hibridez das organizações espaciais contemporâneas extrapola o estatuto jurídico do espaço e vai além da oposição binária *público versus privado*, com a presença de fronteiras frágeis e mutáveis entre eles. Hannah Arendt (2000) e Jürgen Habermas (1984) destacam que o espaço público se revela como o lugar da ação política. Para Gomes (2002), hoje há uma multiplicação de espaços que são comuns, mas que não se configuram como espaço público, afirmando que o espaço público não é aquilo que não é privado, nem apenas se define pelo acesso livre, é o local da prática da cidadania. O espaço urbano se revela ainda mais complexo uma vez que espaços de natureza jurídica pública podem ser de uso coletivo ou de uso restrito, o que se pode verificar de modo semelhante em espaços privados. Desta forma, não devem ser feitos reducionismos, baseando-se em regimes de propriedades, como conceitos absolutos e excludentes. Isto devido ao fato de que podem existir espaços juridicamente públicos, que não satisfazem plenamente o uso público e espaços privados em que o uso coletivo pode permitir a realização da vida pública. Nesse sentido também aponta Cortês (2008, p.72), ao afirmar que “o espaço, tanto público quanto privado, é antes de tudo um lugar praticado que aparece – se constitui na ação”.

Os espaços alvo desse estudo, os espaços livres de uso coletivo, podem ser de natureza jurídica pública ou privada. Existem casos em que esses espaços são de natureza jurídica pública. Como, por exemplo, nas situações em que eles são originários de instrumentos legislativos que exigem a averbação em cartório das referidas áreas como espaços públicos. Em outras situações eles podem ser de natureza privada, quando resultado de sua incorporação a novos produtos imobiliários. Não obstante de suas características jurídicas, no que tange a utilização, os espaços livres de uso coletivo têm em comum o fato de serem integrados a edificações privadas e permitirem o uso coletivo, ou seja,

não oferecerem barreiras a sua utilização. É essa dimensão que nos levou a classificação como espaços de uso coletivo.

A nomenclatura utilizada, a de uso coletivo, foi considerada a mais adequada em predileção ao termo uso público, pois se considera que o livre acesso não é o único fator condicionante para a utilização pública, que pode ou não se fazer efetiva caso outras características também fossem alcançadas por esses espaços. Spósito (1998) compartilha também o termo espaço de uso coletivo ao refletir a respeito de espaços como *shoppings centers*, caracterizando-o como espaço privado que permite o uso coletivo. Acrescenta-se a essa conceituação, privado de uso coletivo, a noção de espaço livre, uma vez que se refere a locais onde não existem edificações, ou seja, são a contraposição do espaço construído. Segundo Magnoli (2006, p. 179), “o espaço livre é todo espaço não ocupado por um volume edificado”. Dessa forma, os espaços trazidos à análise caracterizam-se também como livres, por não possuir elemento construído. Sendo assim, são nomeados nesse estudo como espaços livres de uso coletivo.

Esses espaços estão situados entre o público - o passeio e a rua- e o privado - o edifício. Esse fator faz com que sejam de natureza jurídica pública ou privada, e se confundam com a natureza pública, devido à conectividade com a rua e a possibilidade de uso coletivo. Se materializam no solo urbano com configurações distintas, formando uma espécie de praça de acesso coletivo podendo estarem dispostos de várias formas, sendo a mais comum à área implantada na parte frontal do edifício (figura 1).

Figura 1: Configuração de área de livre acesso na parte frontal de edifícios



Fonte: Elaborado pela autora (2019).

A presença desses espaços nas cidades é evidenciada em contextos distintos, cada qual com suas particularidades. Destaca-se o cenário em que são resultado da ação direta do Estado, oferecendo contrapartidas ao capital imobiliário para a implantação de empreendimentos que incorporam espaços de uso coletivo. Internacionalmente são encontradas sob a nomenclatura POPs, *Privately Owned Public Space*, na cidade de Nova Iorque e nacionalmente, as redações das leis têm adotado o termo “fruição pública” (BELO HORIZONTE, 2018, n.p.; CURITIBA, 2015, n.p; SÃO PAULO, 2014).

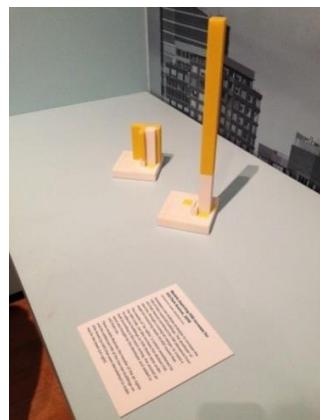
Os espaços livres de uso coletivo em decorrência de instrumentos legislativos

Os espaços de livre acesso de propriedade privada se disseminaram primeiramente no contexto internacional, com maior representatividade a partir de Nova York. Segundo Kayden (2000), na cidade o incentivo de criar áreas livres está presente desde os primeiros instrumentos regulatórios, visto o processo de adensamento e verticalização de certas áreas da cidade, mas tem como marco a revisão legislativa em 1961, com o instrumento de bonificação a edifícios residenciais e de escritórios que destinasse partes de seus espaços ao uso coletivo.

O caso norte-americano tem raízes na crise dos espaços livres desde a metade do século XX, fruto da demanda de alívio do tráfego intenso de pedestres nas calçadas de áreas centrais de cidades norte americanas. Tal cenário estimulou uma revisão legislativa que ofereceria incentivos à produção de espaços de acesso ao público em áreas já densamente ocupadas, tendo como contrapartida oferecida ao mercado imobiliário a bonificação em aumento da área construída com uma maior verticalização. Aos espaços originários dessa iniciativa foi atribuída à nomenclatura POPS, *Privately Owned Public Space*. O modelo de edificação antes da mudança legislativa consistia em

edifícios de menor gabarito com maior parte do térreo ocupada e, após a mudança, passou a ser edifícios mais verticalizados, com uma maior liberação da área térrea (figura 2).

Figura 2 : Maquete comparativa de volume de um *supertall*



Fonte: Santana (2017)¹

O edifício Seagram Building (figura 3), anterior a revisão legislativas serviu de exemplo para que outras edificações implantassem áreas livres incorporadas aos edifícios. Possui uma área livre em sua parte frontal, com um recuo de 31 metros em relação à calçada, de uso coletivo, configurando uma praça para circulação e permanência de pessoas, em contraposição ao edifício de grande gabarito.

Figura 3: Mosaico de fotos do Edifício Seagram Building



Fonte: Holanda (2012)²

¹Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/11.120/6441>

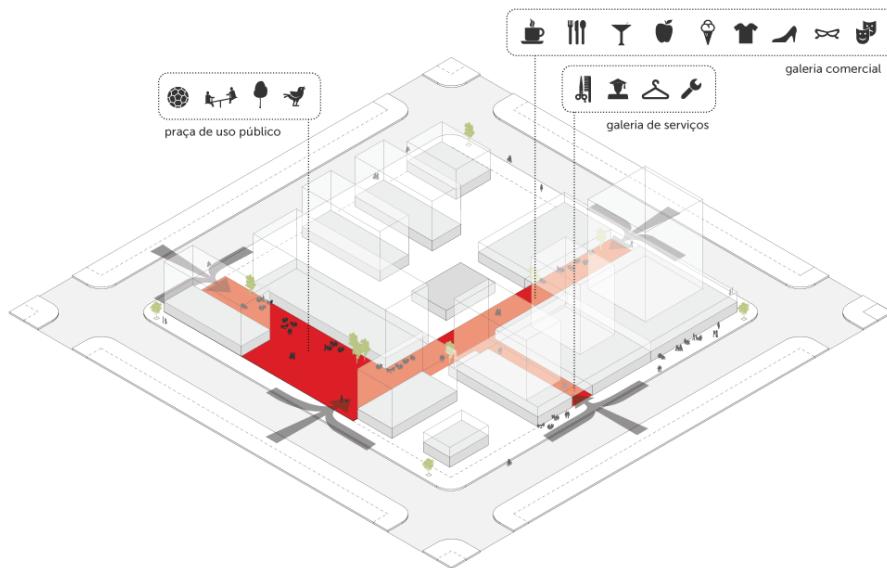
²Fotos disponíveis em: <https://www.archdaily.com.br/01-80364/classicos-da-arquitetura-edificio-seagram-mies-van-der-rohe>

Outras cidades americanas também oferecem contrapartidas a empreendimentos na área central da cidade que possuam espaços abertos de qualidade, como é o caso da cidade de São Francisco. De acordo com Williams *et al.* (2009), são reportados 68 empreendimentos, distribuídos em parques, praças, terraços e fragmentos de quadra. Outras experiências internacionais também são encontradas no Japão. De acordo com Dimmer (2013), no final da década de 1960 foram criados instrumentos legislativos para áreas de grande adensamento e com carência de áreas públicas. Segundo o autor, na cidade de Osaka, antes mesmo dos instrumentos legislativos nacionais já havia incentivo à criação dessas áreas: o alargamento de 2 metros de ruas densamente ocupadas era bonificado com uma maior verticalização. Na América do Sul, de acordo com Fuhrmann (2013), a cidade de Santiago do Chile é pioneira nesse tipo de iniciativa, contando com legislação específica para a criação desses espaços livres. Sua pesquisa revela a existência de 62 casos na região do bairro Providência, local onde a legislação oferece bonificação. Além das experiências internacionais citadas outras iniciativas similares têm sido implantadas em diversas cidades do mundo.

No contexto brasileiro também são encontrados os espaços privados de uso coletivo, adentrando de forma expressiva no espaço urbano contemporâneo. No Brasil esses espaços adquirem outra nomenclatura, são denominados espaços de fruição pública e sua difusão em maior escala se deu a partir de instrumentos legislativos.

A cidade de São Paulo é uma das pioneiras na implantação desse tipo de iniciativa. A regulamentação ao estímulo a esses espaços se deu com a lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou a política de desenvolvimento urbano e o plano diretor estratégico do município de São Paulo, afirmando se apoiar em fundamentos expressos no Estatuto da Cidade. Uma das diretrizes estabelecidas foi a promoção e a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio da criação de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações. Eles são caracterizados como o “uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos” (SÃO PAULO, 2014). Esses espaços, segundo a prefeitura, têm que atender alguns pré-requisitos, entre eles: estar fisicamente integrado ao passeio público, ter acesso irrestrito ao público, não ser vedado com muros ou grades e nem ocupado por vagas de garagem, área de manobra, carga e descarga e embarque e desembarque (SÃO PAULO, 2014). Para sua implantação é exigido ter no mínimo 250 m², e ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com o plano, o objetivo seria alterar os padrões da produção imobiliária.

Figura 4: Esquema áreas de fruição propostas pela prefeitura de São Paulo



Fonte: São Paulo (2014)³

O complexo Brascan Century Plaza, edifício de uso misto, projeto do escritório Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados LTDA , localizado na zona sul de São Paulo é considerado um exemplo de espaço de uso coletivo incorporado à empreendimentos, apesar de ainda não ser um produto da lei devido a data de sua construção. As edificações são interligadas no térreo com espaços livres de uso coletivo, apresentando espaços de lazer e consumo (figura 5).

³Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fruicao-publica/>

Figura 5: Edifício Brascan Century Plaza

Fonte: Lacombe, 2007⁴

Curitiba é outra cidade que apresenta estímulos à criação de espaços de fruição pública, oferecendo benefícios a empreendimentos que as implantarem. No plano diretor de 2015, a cidade apresenta benefícios diretos à criação das chamadas áreas de fruição pública. A lei propõe que lotes privados convertam parte de suas áreas particulares ao uso público com o objetivo de “promover a qualificação urbana e ambiental por meio da criação de áreas de sociabilidade, redução de deslocamentos, diversificação de usos e formas de implantação de edificações” (CURITIBA, 2015).

As cidades com casos mais expressivos no cenário brasileiro possuem incentivos à criação desses espaços através de leis como planos diretores. Também são potencializadas com a introdução de instrumentos de planejamento urbano como as Operações Urbanas (OU), como é o caso da cidade de Belo Horizonte. Segundo a prefeitura, se caracteriza por “um instrumento de planejamento urbano que, através da cooperação entre o setor público e a iniciativa privada, objetiva alcançar benefícios para a coletividade por meio de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental” (BELO HORIZONTE, 2018). A implantação da operação urbana simplificada, tem por objetivo orientar o crescimento por meio de ocupação sustentável, e uma de suas formulações é a criação de áreas de fruição pública e afastamento frontal integrado à calçada, com largura mínima do passeio, inclusive com avanço sobre o afastamento frontal e calçadas funcionais, convidativas e arborizadas.

Os casos em que o Estado oferece contrapartidas diretas a criação de espaços livres de uso coletivo (denominados pelas prefeituras como espaços de fruição pública), através de instrumentos

⁴Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/239%207>

legislativos, estão principalmente concentrados em metrópoles, capitais e regiões metropolitanas. Entretanto, em cidades médias também se encontram exemplos desses tipos de empreendimento, apesar de não serem em decorrência de estímulos por parte do poder público de modo direto. Porém, são incorporadas aos novos produtos imobiliários devido a influências externas e associadas a uma função comercial.

Os espaços livres de uso coletivo no bojo de novos empreendimentos: estudo de caso, empreendimento *Le quartier granbery*

Verifica-se atualmente que os espaços livres de uso coletivo não se concentram apenas em locais em que existe estímulo direto por parte do Estado, eles estão presentes também em cidades médias, como acontece em Juiz de Fora - MG. Juiz de Fora é uma cidade média da zona da mata mineira, situada no entroncamento da BR-040 e BR-267, próxima aos principais centros urbanos do país como o Rio de Janeiro a 184 km, Belo Horizonte a 272 km e São Paulo, a 506 km, o que constitui um fator importante para a atração de investimentos. Com a importância das cidades médias como articuladoras de redes urbanas, seus espaços são fronteiras de valorização de capitais, atraindo e dando centralidade ao papel do mercado imobiliário. As escalas até então restritas às metrópoles e às regiões metropolitanas se expandem (ROLNIK, 2015). Os investidores, na busca de novos mercados consumidores, procuram domínio de novos mercados, situados em cidades médias (MELAZZO, 2015). Segundo Menezes (2009), um dos grandes motores da economia de Juiz de Fora é o mercado imobiliário, cuja tradição tem se mantido, continuamente, através da inovação e reinvenção.

No contexto de ação do mercado imobiliário na cidade, surgem novos empreendimentos que reverberam características de atuação do mercado imobiliário em capitais e cidades de maior porte, como a presença de edificações que possuem espaços livres de uso coletivos. Sua inserção no tecido urbano não se dá como resultado de parcerias público-privadas diretas, mas associada aos novos produtos imobiliários como parte de estratégias de venda. Em Juiz de Fora encontram-se alguns exemplos de implantação desses empreendimentos, como o residencial Capitão Faustino (figura 6). Com localização privilegiada na cidade devido à proximidade com a Universidade Federal de Juiz de Fora, ainda se encontra em construção.

Figura 6: Fachada do Residencial Capitão Faustino com térreo livre

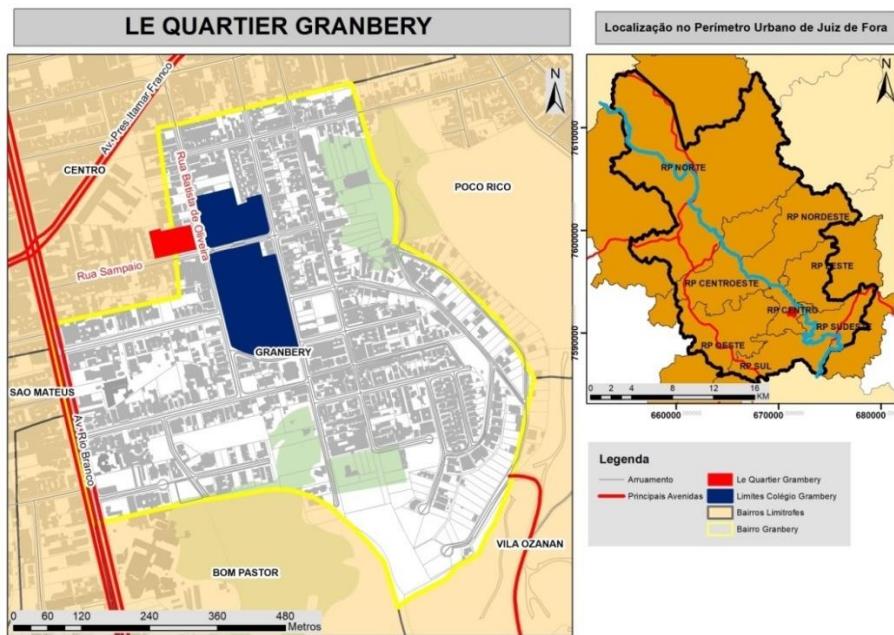
Fonte: Cidade Alta Empreendimento (2018).⁵

A edificação é de uso residencial e na parte térrea se tem lojas alugáveis para fins comerciais. Contíguo ao edifício se propõe um recuo de 20 metros criando uma pequena praça na parte frontal do edifício que não possui barreiras a seu acesso coletivo. Segundo o anúncio de venda a área “transforma o espaço em uma verdadeira praça para os moradores” (CIDADE ALTA EMPREENDIMENTO, 2018). Verifica-se então que a presença desse tipo de espaço é usada no *marketing* do empreendimento, utilizando do mesmo como produto gerador de valor agregado ao empreendimento, como apronta o anúncio de venda.

Outro exemplo é o *Le quartier granbery*. É o caso de maior exponencial da presença desse tipo de espaço na cidade, motivo que eleva o edifício à análise mais detalhada, através do estudo de campo. O empreendimento *Le quartier granbery* se situa no bairro Granbery (figura 7).

⁵Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/cidade-alta-empreendimento/noticia/2018/08/30/tecnologicos-sustentaveis-e-funcionais-conheca-os-apartamentos-do-futuro.ghtml>

Figura 7: Mapa de localização *Le quartier granbery*



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

O Bairro é o mais valorizado da cidade, conforme dados do portal Agente Imóvel, responsável pelo monitoramento de preços imobiliários. O valor médio do metro quadrado dos imóveis para a venda está fixado em R\$ 5.165, 28,5% mais alto do que a média praticada na cidade, de R\$ 4.019. (NOCELLI, 2018). O empreendimento é composto por dois edifícios acoplados e a área frontal de livre acesso, configurando uma praça (figura 8).

Figura 8: Edifício *Le quartier granbery*

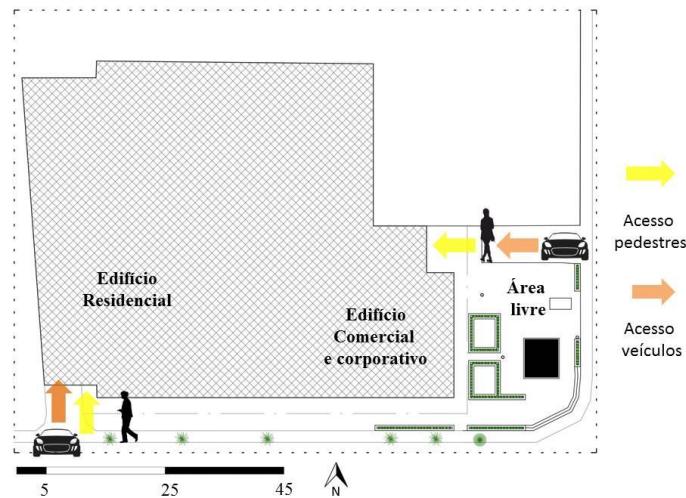


Fonte: Elaborada pela autora (2019), adaptada de João Fortes Engenharia (2017)⁶.

⁶Disponível em: http://www.joaofortes.com.br/institucional/ficha/LeQuartierGranberry/conteudo.aspx?mn_empreendimento

As edificações possuem destinações diferentes quanto ao uso: uma parte é direcionada à atividade corporativa e comercial, chamado de *Le quartier Bureau* e outra a moradia, denominada *Le quartier residences* (figura 9). No térreo do edifício se tem a presença de lojas alugáveis, denominada *Le quartier magasines*, e é nela onde encontram-se a áreas livre de acesso à população. A própria nomenclatura dada aos componentes do empreendimento indica influências externas e uma imagem agregada ao produto imobiliário, com a associação dos edifícios a nomes estrangeirizados. Segundo o site de venda, o empreendimento teve como referências o espírito cosmopolita de Paris, que inspira o novo, inspira-se na tecnologia, sem jamais perder seu lado romântico (PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA, 2017).

Figura 9: Planta Baixa de situação com marcação de acessos



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

A forma de implantação do edifício demonstra a ligação do espaço livre com as atividades comerciais e corporativas (figura 10), sendo a parte do edifício que é voltada e possui acesso por ela. A área livre não possui obstáculos ao acesso da população, ao contrário de outras edificações próximas na mesma rua, que também possuem o recuo, porém os acessos são controlados. Tal fato pode estar ligado, dentre outros fatores, pela natureza dos edifícios. Os espaços gradeados são de natureza residencial, não tendo comércio associado a eles. Já no empreendimento *Le quartier granbery*, a praça é voltada e possui ligação com a parte do edifício destinada a atividade comercial e corporativa, de modo que sua delimitação impediria o acesso e a visibilidade das lojas do térreo.

Figura 10: Mosaico de fotos com comércio do térreo do edifício

Fonte: Elaborado pela autora (2019).

A presença da área livre no térreo não é decorrente da regulamentação por parte do Estado à criação desses espaços, visto que na cidade não existe instrumento legislativo específico de estímulo à criação de espaços livres de acesso a população. A regulação do ambiente construído é feita pela lei de uso e ocupação do solo. Nela constam as taxas de ocupação máxima e os coeficientes de aproveitamento máximo de cada terreno em específico. Respeitados esses dois índices, a edificação também deve seguir outro parâmetro no que diz respeito à verticalização. A altura máxima da edificação segue uma fórmula que considera a largura da via e o recuo da edificação para se estabelecer uma altura máxima: “A altura máxima permitida para a edificação será obtida calculando-se o dobro da soma da largura da via pública, considerada perpendicularmente, a partir do alinhamento, com a dimensão de afastamento frontal” (JUIZ DE FORA, 2018, p. 118). De acordo com a legislação, existe uma relação direta de causa e consequência entre o recuo da edificação e a altura que o mesmo possui. O que quer dizer que o edifício obtém uma maior verticalização com o maior recuo, obedecendo às taxas de utilização do solo. No entanto, ela não exige que esse recuo seja de acesso coletivo, podendo ser delimitado através de elementos fixos que poderiam restringir o uso apenas aos usuários diretos da edificação.

Devido a essa premissa, buscou-se subtrair os motivos implícitos à presença do espaço. A partir de entrevista realizada com o arquiteto Bruno Sarmento⁷, responsável pelo projeto, descobriu-se que a área de uso coletivo foi viabilizada por uma situação atípica. O espaço se concretizou devido à presença da casa ao lado que é protegida por tombamento. Por conta do tombamento da edificação, no momento que foi liberada a IB, verificou-se a exigência legal de que existisse um recuo da edificação até o alinhamento com a casa localizada do lado direito do empreendimento, de forma a

⁷Sócio e fundador do escritório Lourenço Sarmento arquitetos, responsáveis pelo projeto arquitetônico do *Le quartier granberry*.

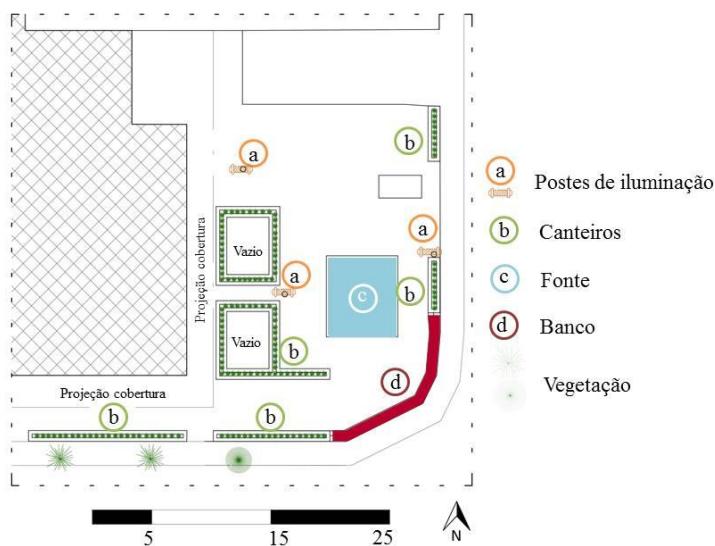
minimizar as interferências do edifício no bem alvo de tombamento. Segundo o arquiteto, os incorporadores do empreendimento, em um primeiro momento, não visualizaram a medida de forma benéfica devido à perda de área para o edifício. Porém, com o desenvolvimento do projeto os arquitetos demonstraram que a presença dessa área poderia trazer benefícios. A exigência legal é de que a edificação fosse recuada, mas não de acesso coletivo, o que significa que a área poderia ser de usufruto do próprio edifício e portar obstáculos a esse acesso, como por exemplo a presença de grades ou muros. Segundo o arquiteto, a decisão de tornar o espaço uma área de uso coletivo foi decorrente do amadurecimento do projeto e o convencimento dos incorporadores de que a esses espaços significava um ganho para o próprio empreendimento, como explicita ao dizer que os empreendedores “toparam a ideia de praça aberta”.

Tais informações demonstram a visão do incorporador imobiliário, que encara a perda de área construída como perda consequente de dinheiro. O modelo de negócio foi pensado para ocupar todo o potencial, possibilitando a criação de outras formas de extração de valor aproveitando o espaço disponível da melhor maneira possível. O que foi viabilizado com a criação de comércios no térreo integrados a área aberta.

Devido ao recuo a forma edificada, o edifício ganhou maior verticalização, em função da legislação considerar o valor do recuo no cálculo de seu gabarito. No entanto, não houve benefícios ou contrapartidas por parte do Estado para que se criasse um espaço de uso coletivo, a verticalização se deu a partir da exigência legal de um afastamento. Ao criar áreas livres de construção no térreo, os edifícios podem ser mais altos, aumentando a área construída através do espaço vertical.

Após a investigação de como o espaço se materializou, foi realizada a pesquisa qualitativa exploratória com o auxílio do instrumento caderno de campo. Através da ferramenta foi efetuado o levantamento do espaço e verificou-se que a área é estimada em 400 m² (figura 11). Identificaram-se também quais os elementos configuram o espaço, sendo notados elementos fixos, equipamentos de iluminação e equipamentos de monitoramento.

Figura 11: Planta baixa com indicação de elementos mobiliários, de iluminação e vegetação



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

No local são encontrados canteiros baixos de plantas como forma de delimitação do espaço. Esses canteiros, dada a sua altura, também permitem que pessoas se sentem no local, utilizando-os como bancos. Além dos canteiros também existe situado próximo à esquina da edificação, bancos fixos em alvenaria, revestidos com granito que são utilizados como locais de permanência. A presença de pouco mobiliário aponta para um espaço que não é destinado a permanência de um grande número de pessoas no local, servindo apenas como suporte básico. Outro elemento encontrado na praça é uma fonte que funciona como um espelho d'água e jatos de águas, que são ligados esporadicamente. A presença desses tipos de elementos também é identificada em outros espaços de uso coletivo, se configurando como atrativos ao público e uma forma de valorizar o próprio espaço, fator que indica também influências externas na concepção do espaço.

Observou-se no local a pouca presença de vegetação, em sua maioria localizadas em canteiros, sendo plantas de pequeno porte que não oferecem sombreamento ao local. As árvores presentes estão voltadas para a outra fachada da edificação. Notou-se que a área é pouco arborizada e apresenta incidência solar direta em quase sua totalidade. A única área coberta é a situada na projeção da cobertura da edificação. A presença de pouca vegetação no espaço contribui para a não permanência contínua das pessoas no local no momento de incidência solar direta. A área possui iluminação por três postes, sendo iluminada no período noturno.

As características físicas do local revelam uma área livre de uso coletivo que se assemelha a uma praça, entretanto, nota-se a deficiência de elementos mobiliários e arborização. A praça se configura mais com a função de circulação. Também se apresenta com uma vocação comercial, sendo atrativa ao comércio ali estabelecido. As características do local demonstram que foi feito investimento de modo a tornar a praça atrativa, porém não há grandes estímulos a permanência do pedestre no local, como a presença de árvores para sombreamento ou de mobiliário mais atrativo.

Através da observação e da utilização do caderno de campo também foi verificado aspectos do uso do espaço. No período diurno notou-se que a principal utilização do espaço ocorre na área onde existe arborização e a projeção da cobertura, (figura 12). Também existe uso na parte frontal, próximo à área de projeção da cobertura da edificação. Onde se situam alguns bancos há a presença de um pequeno uso, apesar de possuir espaço para se permanecer, a área recebe insolação direta, não tendo nenhum mecanismo de proteção. Já no período noturno, os usos se estabelecem de maneira distinta. A maior concentração de pessoas se dá na área onde estão os bancos, havendo outras utilizações menores nos demais locais. No período noturno encontra-se um comércio ambulante no local, na área onde verifica-se uma maior utilização, configurando um fator que influencia a utilização do local, figura 12.

Figura 12 :Fotografia demonstrativa de usos diurnos *Le quartier granbery*



Fonte: Elaborada pela autora (2019).

Verifica-se que o espaço possui utilização. Para além da circulação, existe uma permanência de pessoas no local. Com os dados obtidos, comprova-se que existe uma utilização do espaço para além da passagem de pessoas. Os usos que configuraram certa permanência na área são concentrados majoritariamente nos locais em que se pode sentar e que possuem sombreamento, no período diurno, o que faz com que os horários mais utilizados sejam as primeiras horas da manhã e no horário da noite, os mesmos horários em que a incidência solar é menor. Em dias que o sol estava encoberto, a utilização do espaço era bem maior.

A análise do empreendimento escolhido confirma o fato de que o espaço só é criado através da escolha realizada por parte de sujeitos do capital imobiliário e com a anuênciam do Estado, sendo o benefício dado à sociedade, uma consequência dessas ações. No entanto, não deixa de fornecer de ser positivo às pessoas. O

estudo de campo comprova um benefício à sociedade, mesmo que de maneira pontual, na medida em que permite o uso coletivo, a fruição e possíveis encontros.

O fato de a possibilidade dessas áreas estarem presentes em maior escala na cidade foi abordado com o arquiteto responsável pelo projeto, segundo ele trata-se de uma tendência a presença desses espaços, não apenas, como no caso estudado, decorrente de uma exigência legal. Afirmou que esses espaços se tratam “de uma busca por sair de uma solução considerada tradicional, trazendo benefícios para a cidade e para o urbano”. Segundo o arquiteto é um sonho que ele persegue, e acredita que é sim uma tendência das cidades, enxergando como uma contrapartida a verticalização, implicando em como a cidade cresce, adensando ou verticalizando. De acordo com o arquiteto, mesmo que não existam benefícios diretos, quando se consegue demonstrar ao incorporador os benefícios indiretos e que não há perda no potencial, conseguindo se viabilizar de outra maneira, isso é positivo, devido à ausência de espaços públicos em áreas densas da cidade. Usuários do empreendimento também citaram que a presença dessas áreas em maior escala seria vantajosa à cidade, alguns chegando a afirmar que atualmente se tem a necessidade de implantação de espaços similares, com “maior integração com a cidade”.

Considerações finais

Com ação no solo urbano do capital imobiliário e do Estado, criam-se transformações na paisagem, impulsionadas pelas parcerias público-privadas. São originadas novas organizações espaciais que refletem a necessidade de reprodução do capital ao mesmo tempo em que teria por objetivo criar espaços que atenderiam aos interesses da coletividade. Como uma dessas novas organizações espaciais, estão as áreas livres de uso coletivo

Apesar da natureza jurídica de público e privado, no que diz respeito à utilização essa categorização se torna mais complexa. Nos casos em que o Estado interfere de forma direta incentivando a criação desses espaços, verifica-se que em alguns casos exige averbação da área destinada ao uso coletivo como propriedade pública, de forma que o acesso não pode ser impedido futuramente. Nos casos em que o Estado não oferece contrapartidas à criação desses espaços, eles são resultado da ação do capital imobiliário que de alguma forma se beneficia da presença dos mesmos. Os espaços continuam sendo privados, o que significa que o Estado não tem sobre eles poder de propriedade, é decisão do empreendedor de que a área seja de acesso ao público, cabendo-lhe a decisão, por exemplo, de uma restrição de acesso futuramente, caso for do seu interesse. Tais constatações implicam que em ambos os casos em que se materializam as áreas de uso coletivo – os que o Estado oferece incentivos, e o caso em que o mercado imobiliário age se apropria isoladamente dessa estratégia– as congruências se encontram ao se tratar de áreas livres incorporadas a edifícios privados, que admitem o uso coletivo.

Quando existe interferência do Estado, apesar do ideal de fornecer benefícios a coletividade, não há um prejuízo ou uma perda por parte dos sujeitos envolvidos no mercado imobiliário, retirando do incorporador espaços de potencial construtivo para que essas áreas se concretizem. São oferecidas compensações,

contrapartidas para que seja garantida a extração de renda máxima da parcela do solo urbano, o que acontece em alguns casos internacionais e no contexto nacional em cidades como São Paulo e Curitiba.

Nos casos em que o mercado imobiliário se incorpora desses espaços de maneira isolada, como nas cidades em que não existem instrumentos legislativos específicos, como acontece na cidade de Juiz de Fora, o incorporador também obtém benefícios, como os percebidos pela utilização da presença desses espaços incorporados nos anúncios de venda dos empreendimentos. Estão presentes no marketing do empreendimento com associação a ideia de praça aberta, agregando aspectos estéticos e de bem-estar. Eles também são viabilizados com a associação a atividades comerciais. Nos exemplos na cidade de Juiz de Fora, não existem casos em que edifícios residenciais acoplassem áreas livres de uso coletivo aos empreendimentos, em ambos são associados a ofertas de serviços ou comércio. As lojas no térreo dos edifícios condicionam com que se ocorra o acesso a elas de algum modo, de forma que o acesso não poderia ser restrito apenas às pessoas que utilizam das estruturas dos edifícios. A presença de espaços livres de utilização coletiva nesse ponto é benéfica, pois garante a visibilidade ao comércio e potencializa o consumo, na medida em que atrai pessoas, seja com o objetivo apenas de circulação ou permanência.

No empreendimento em que foi realizado estudo de campo, a criação do espaço foi materializada devido à exigência legal de um maior afastamento, porém isso não lhe tira o mérito de se constituir espaços livres frente à predominância de espaços construídos em determinadas áreas da cidade. A presença desse espaço de maneira aberta, sem restrição de acessos através de muros, por exemplo, se materializou por decisão dos incorporadores, que verificaram benefícios dessa área com a associação à questão comercial.

O estudo empírico contribuiu para demonstrar que existem relações dos sujeitos com o espaço. Apesar de o mobiliário e arborização escassas inibirem uma utilização mais ampla do espaço. Com base nesse enfoque, extrai-se que essas áreas são benéficas às pessoas e a cidade. É a partir do uso dos sujeitos sociais que a presença desses espaços podem ser potenciais locais de encontros e fruição. É a coexistência de interesses que permite com que a cidade seja alvo de apropriações distintas. Não se desconsidera, no entanto, o fato de que as contrapartidas à criação dessas áreas são igualmente benéficas. Muitas vezes a associação à verticalização criam edifícios de alto gabarito que contrastam com o entorno. O que se pode afirmar por certo é que, diante de todas as contradições que a engendram, e nos limites dados pela produção desigual do espaço, entre as grades e os muros e o acesso livre a melhor opção nos parece evidente: o espaço como possibilidade, não só de acesso, mas de uso, encontros e fruição.

Referências

- ARENDT, H. A condição humana. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2000.
- BELO HORIZONTE, Prefeitura de Belo Horizonte. OU Simplificadas. 2018. Disponível em: <<http://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/operacoes-urbanas/simplificadas>>. Acesso em: 15 dez. 2019.
- BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. Cadernos Metrópole, São Paulo, n. 18, p. 15–38, 2007^a.

- BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007b.
- CARDOSO, A. L. Reforma urbana e Planos Diretores: avaliação da experiência recente. Cadernos do IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 79–111, 1997.
- CASTELLS, M. A questão urbana. São Paulo: Paz e Terra, 2000.
- CIDADE ALTA EMPREENDIMENTO. Tecnológicos, sustentáveis e funcionais: conheça os apartamentos do futuro. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/cidade-alta-empreendimento/noticia/2018/08/30/tecnologicos-sustentaveis-e-funcionais-conheca-os-apartamentos-do-futuro.ghtml>>. Acesso em: 15 fev. 2019.
- CORTÉS, José M. G. Políticas do espaço: arquitetura, gênero e controle social. São Paulo: Senac, 2008.
- CURITIBA, Prefeitura de Curitiba. Lei nº 14.771, de 17 de dezembro de 20015. Dispõe sobre a revisão do plano diretor de Curitiba de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do estatuto da cidade, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do município. 17 dez. 2015. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/curitiba/lei-ordinaria/2015/1477/14771/lei-ordinaria-n-14771-2015-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-de-curitiba-de-acordo-com-o-disposto-no-art-40-3-do-estatuto-da-cidade-para-orientacao-e-controle-do-desenvolvimento-integrado-do-municipio>>. Acesso em: 15 jan. 2019.
- DIMMER, C. 'Standardised diversity: privately produced public space in Japan'. 2013.
- FIX, M. A. B. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. 263 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.
- FUHRMANN, E. S. Possibilities of planning publicly usable space through incentive zoning: the example of Santiago de Chile. Sustainable Urban Regeneration, v. 25, n. Privately Owned Public Spaces-The International Experience, p. 12–15. 2013.
- GOMES, P. C. C. A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.
- HABERMAS, Jürgen. Mudanças da esfera pública: investigações quanto a uma categoria da sociedade burguesa. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1984.
- CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.
- HARVEY, D. A justiça social e a cidade. São Paulo: Global, 1980.
- HARVEY, D. O enigma do capital e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.
- JUIZ DE FORA. Prefeitura de Juiz de Fora. Compilação da Legislação Urbana. 2. ed. Juiz de Fora: SAU/PJF, 2018.
- LEFEBVRE, H. O direito à cidade. Tradução Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.
- MAGNOLI, M. M. Espaço livre - objeto de trabalho. Paisagem e Ambiente, São Paulo, n. 21, p. 175–197, 2006.
- MARICATO, E.; FERREIRA, J. S. W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, L. M. (Org.). Estatuto da cidade e reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002. p. 215–250.
- MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16., 2010, Porto Alegre. Anais [...] Porto Alegre: AGB, 2010.
- MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias brasileiras. In: BELLET, C. et al. (Org.). Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015. p. 373–396.

- MENEZES, M. L. P. O espaço urbano de Juiz de Fora e a dinâmica regional contemporânea. 2010. Disponível em: <<http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper170.pdf>>. Acesso em: 27 out. 2018.
- NOCELLI, G. Granberry é o bairro mais valorizado em Juiz de Fora. Tribuna de Minas, Juiz de Fora, 11 maio 2018. Especiais: meu imóvel. Disponível em: <<https://tribunademinhas.com.br/especiais/meuimovel/11-05-2018/granberry-e-o-bairro-mais-valorizado-em-juiz-de-fora.html>>. Acesso em: 15 jul. 2019.
- QUEIROGA, E. F. Dimensões públicas do espaço contemporâneo: resistências e transformações de territórios, paisagens e lugares urbanos brasileiros. 2012. Tese (Livre Docência em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- SANTOS, M. Modo de produção técnico-científico e diferenciação espacial. Revista Teritório, Rio de Janeiro, v. ano 4, n. 6, p. 5–20, 1999.
- SPOSITO, M. E.B. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. Revista Território. Rio de Janeiro: LAGET/UFRJ, n. 4, 1998.
- QUEIROGA, E. F.; MEYER, J. F. P.; MACEDO, S. S. Espaços livres de fruição pública: novos instrumentos municipais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 16., 2015, Belo Horizonte. Anais [...] Belo Horizonte: Anpur, 2015.
- ROLNIK, R. A guerra dos lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 2014. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>>. Acesso em: 16 nov. 2018.
- SHIMBO, L. Z. Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.
- WILLIAMS, G. et al. Secrets of San Francisco. SPUR, n. 478, 2009. Disponível em: <<https://www.spur.org/publications/spur-report/2009-01-01/secrets-san-francisco>>. Acesso em: 6 ago. 2019.
- PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; JOÃO FORTES ENGENHARIA. Le Quartier Granberry: Residences, Bureau & Magasins. Juiz de Fora, 2017. Disponível em: <http://www.performanceinc.com.br/wp-content/uploads/2017/10/flt_luxo_granberry.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2019.