



# REFAZER RESTAURAR REVISAR

**ANAIS VII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA  
E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO – VOL 2**

---

SÃO CARLOS 2022



 ENAN  
PARQ<sup>20</sup><sub>22</sub>  
REFAZER, RESTAURAR E REVISAR

# REFAZER RESTAURAR REVISAR

## ANAIS VII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO - VOL 2

7 a 11 de novembro de 2022 – IAU.USP

### ORGANIZAÇÃO ANAIS

Miguel Antonio Buzzar  
Tomas Antonio Moreira  
Manoel Rodrigues Alves  
Ruy Sardinha Lopes  
Jasmine Luiza Souza Silva  
Fernanda Millan Fachi  
Diandra Rodrigues Franco  
Tatiani Amadeu de Freitas  
Paul Newman dos Santos  
Daniel Nardini Marques  
Carolina Cardi Pifano de Paula

### INSTITUIÇÕES ORGANIZADORAS

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – IAU USP  
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e  
Urbanismo da Universidade de São Paulo – PPGAU IAU USP  
Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – ANPARQ



SÃO CARLOS - SP  
2022



Catálogo na Publicação  
Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

---

- E56 Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo (7.: 2022 : São Carlos, SP)  
Anais do VII Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-  
Graduação em Arquitetura e Urbanismo : refazer restaurar revisar, 07 a 11  
de novembro de 2022 / organização anais: Miguel Antonio Buzzar... [et al.].  
– Rio de Janeiro: ANPARQ, 2022.  
4v.

ISSN: 2358-6214

1. Arquitetura. 2. Urbanismo. 3. Congresso nacional. I. Buzzar, Miguel  
Antonio, org. I. Universidade de São Paulo. Instituto de Arquitetura e  
Urbanismo. II. Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em  
Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD 720.63

---

Bibliotecária responsável pela estrutura de catalogação da publicação de acordo com a AACR2: Brianda  
de Oliveira Ordonho Sígolo - CRB - 8/8229

## **EDITORAÇÃO**

Jasmine Luiza Souza Silva  
Paul Newman dos Santos  
Fernanda Millan Fachi  
Diandra Rodrigues Franco  
Tatiani Amadeu de Freitas  
Daniel Nardini Marques  
Carolina Cardi Pifano de Paula

## **PROJETO GRÁFICO**

Paul Newman dos Santos (coordenação)  
Jasmine Luiza Souza Silva  
Daniel Nardini Marques  
Fernanda Millan Fachi  
Diandra Rodrigues Franco  
Tatiani Amadeu de Freitas  
Carolina Cardi Pifano de Paula

## **APOIO TÉCNICO**

FINATEC  
Instituto de Arquitetura e Urbanismo

## **APOIO**

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo  
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e  
Urbanismo da Universidade de São Paulo  
Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Universidade de São Paulo  
Pro-reitoria de Graduação da Universidade de São Paulo  
Pró-reitoria de Cultura e Extensão da Universidade de São Paulo  
Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo  
Universidade Estadual de São Paulo  
Universidade Presbiteriana Mackenzie  
Universidade São Judas Tadeu  
Universidade de Campinas  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas  
Escola da Cidade

---

## **ORGANIZAÇÃO VII ENANPARQ**

### **COORDENAÇÃO GERAL**

Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves  
Prof. Dr. Miguel Antonio Buzzar  
Prof. Dr. Ruy Sardinha Lopes  
Prof. Dr. Tomas Antonio Moreira

### **COORDENAÇÃO GERAL ADJUNTA**

Prof. Dr. David Moreno Sperling  
Prof. Dr. Fábio Lopes de Souza Santos  
Prof. Dr. Francisco Sales Trajano Filho  
Prof. Dr. Joubert José Lancha  
Profa. Dra. Karin Maria Soares Chvatal  
Prof. Dr. Paulo Yassuhide Fujioka  
Profa. Dra. Simone Helena T. Vizioli

### **COORDENAÇÃO CIENTÍFICA & RELAÇÕES INTERNACIONAIS**

Prof. Dr. Tomas Antonio Moreira  
Prof. Dr. Francisco Sales Trajano Filho  
Profa. Dra. Lúcia Zanin Shimbo  
Profa. Dra. Simone Helena Tanoue Vizioli  
Prof. Dr. Marcel Fantin  
Profa. Dra. Anja Pratschke  
Téc. Administrativa Flávia Macambyra  
Téc. Administrativa Andreia Carla C. Salla

### **COORDENAÇÃO FINANCEIRA**

Prof. Dr. Miguel Antonio Buzzar  
Prof. Dr. Joubert José Lancha  
Assistente Técnico François José Gila  
Assistente Técnico Marcelo Celestini

### **COORDENAÇÃO DE EXTENSÃO**

Prof. Dr. Luciano Bernardino da Costa  
Prof. Dr. João Marcos de Almeida Lopes  
Prof. Dr. Marcel Fantin  
Prof. Dr. Javier Mazariegos Pablos  
Téc. Administrativa Mara Aparecida Lino dos Santos

### **COORDENAÇÃO DE PRODUÇÃO**

Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira  
Prof. Dr. Luciano Bernardino da Costa

Profa. Dra. Karin Maria S. Chvatal  
Prof. Dr. Paulo César Castral  
Téc. Administrativa Ana Paula Sampaio Fregon

### **COORDENAÇÃO DE SESSÕES LIVRES, MESAS TEMÁTICAS E OFICINAS**

Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves  
Prof. Dr. Ruy Sardinha Lopes  
Profa. Dra. Eulalia Portela Negrelos  
Profa. Dra. Kelen Almeida Dornelles  
Prof. Dr. Paulo Yassuhide Fujioka  
Prof. Dr. Jeferson Cristiano Tavares  
Téc. Administrativa Vilma Coutinho

### **COORDENAÇÃO DE CONCURSO & PREMIAÇÃO**

Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves  
Profa. Dra. Akemi Ino  
Prof. Dr. Bruno Luis Daminelli  
Prof. Dr. Fábio Lopes de Souza Santos  
Téc. Administrativa Valéria Ferreira Camargo Neves

### **COORDENAÇÃO DE CINEMA**

Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves  
Prof. Dr. Ruy Sardinha Lopes  
Profa. Dra. Aline Coelho Sanches  
Téc. Administrativa Vilma Coutinho

### **COORDENAÇÃO DE ESPAÇO & LOGÍSTICA**

Ana Paula Sampaio Fregon  
Daniel Picon  
Evandro Cesar Bueno  
Flávia Cavalcanti Macambyra  
Vilma Coutinho

### **COORDENAÇÃO DO 1º ENCONTRO DE REVISTAS CIENTÍFICAS**

Prof. Dr. Tomas Antonio Moreira  
Prof. Dr. Márcio Minto Fabricio  
Prof. Dr. Marcelo Claudio Tramontano

---

Profa. Dra. Eulália Portela Negrelos  
Téc. Administrativa Flávia Macambyra

**SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

Ana Paula Sampaio Fregon  
Andreia Carla C. Salla  
Flávia Cavalcanti Macambyra  
Françoes José Gila  
Mara Aparecida Lino dos Santos  
Marcelo Celestini  
Sergio Carlos Celestini  
Valéria Ferreira Camargo Neves  
Vilma Coutinho

**DISCENTE**

Renan Santos Gomez  
Daniel Nardini Marques  
Paul Newman dos Santos  
Jasmine Luiza Souza Silva  
Fernanda Millan Fachi  
Diandra Rodrigues Franco  
Tatiani Amadeu de Freitas  
Carolina Cardi Pifano de Paula

---

## COMISSÃO CIENTÍFICA

Adalberto da Silva Retto Junior, UNESP  
Adriana Leal De Almeida Freire, UFPB  
Akemi Ino, IAU-USP  
Alessandro Filla Rosaneli, UFPR  
Alfonso Ippolito, Sapienza Università di Roma  
Aline Stefânia Zim, UniCEUB  
Amanda Cavalcante Moreira, UFPI  
Amanda Sába Ruggiero, IAU-USP  
Ana Carolina Gleria Lima, FAU USP  
Ana Clara Giannecchini, FAU-UnB  
Ana Esteban Maluenda, ETSA-UPM  
Ana Lucia Cerávolo, UNICEP  
Ana Luísa Silva Figueiredo  
Ana Maria Tagliari Flório, UNICAMP  
Ana Paula Campos Gurgel, FAU-UnB  
Ana Paula Farah, PUC Campinas  
Anália Maria Marinho de Carvalho Amorim, FAU-USP  
André Augusto De Almeida Alves, UEM  
Andréa De Oliveira Tourinho, USJT  
Andrea Naguissa Yuba, UFMS  
Angel Castañeda, Universidad del Tolima  
Angélica Benatti Alvim, UPM  
Anna Laura Pereira Rossi, IAU USP  
Antonio Soukef Junior, UNIVAG  
Audrey Migliani Anticoli, USJT  
Beatriz Mugayar Kühn, FAU-USP  
Caio Santo Amore, FAU USP  
Camila Moreno Camargo, IAU-USP  
Camilo Kolomi  
Carlos Hardt, PUCPR  
Carolina Akemi Martins Morita Nakahara, IAU-USP  
Cecília Corrêa Lenzi, IAU-USP  
Celso Aparecido Sampaio, FAU-Mackenzie  
Cíbele Risek, IAU-USP  
Cíntia Camila Liberalino Viegas, UFRN  
Clevio Dheivas Nobre Rabelo, UFC  
Clovis Ultramarí, PUCPR  
Daniella Martins Costa, UFRJ  
Denise Antonucci, FAU-Mackenzie  
Eduardo Rocha, UFPEl  
Elane Ribeiro Peixoto, FAU-UnB  
Eliana Rosa De Queiroz Barbosa, UFRJ  
Eneida de Almeida, USJT  
Eneida Maria Souza Mendonça, UFES  
Eulália Portela Negrelos, IAU-USP  
Eunice Helena Sguizzardi Abascal, FAU-Mackenzie  
Fabiana Felix do Amaral e Silva, PLUR-UNIVAP  
Fábio Lopes de Souza Santos, IAU-USP  
Fabiola Castelo de Souza Cordovil, UEM  
Fernando Garrafa, FAU/UFU  
Fernando Guillermo Vázquez Ramos, USJT  
Francisco Sales Trajano Filho, IAU-USP  
Frederico Braidá Rodrigues de Paula, PPGAC/UFJF  
Gabriel Girnos Elias de Souza, UFRRJ  
Gabriel Leopoldino Paulo De Medeiros, UFRSA  
Gabriela De Andrade Lira Mota Assunção, FACEX  
Geisa Tamara Bugs, PUCPR  
George A. F. Dantas, UFRN  
Gisela Cunha Viana Leonelli, FECFAU.UNICAMP  
Gisela Leonelli, UNICAMP  
Guilherme Da Silva Bueno, UFMG  
Gustavo Badolati Racca, FAU-UFRJ  
Helena Aparecida Ayoub Silva, FAU-USP  
Inês Martina Lersch, UFRGS  
Ivan do Valle, UnB  
James Miyamoto, UFRJ  
Jeferson Cristiano Tavares, IAU-USP  
Jefferson Oliveira Goulart, UNESP  
Joana D'Arc de Oliveira, IAU-USP  
João Marcos de Almeida Lopes, IAU-USP  
Jonathas Magalhães, PUC-Campinas



---

Jorge Bassani, FAUUSP  
José Clewton do Nascimento, UFRN  
José Rafael De Lima, IAU-USP  
Joubert José Lancha, IAU-USP  
Juliano Carlos Cecílio Batista Oliveira, UFU  
Juliano Pamplona Ximenes Pontes, UFPA  
Julio Arroyo, UNL  
Karla Fernanda Da Silva Kiister  
Kaya Lazarini, FAU-USP  
Laila Nazem Mourad, UCSAL  
Leandro Benmergui, PURCHASE COLLEGE – SUNY  
Letícia Peret Antunes Hardt, PUCPR  
Lindener Pareto Junior, PUC Campinas  
Liza Maria Souza De Andrade, UnB  
Liziane de Oliveira Jorge, UFES  
Lúcia Zanin Shimbo, IAU-USP  
Luciana de Oliveira Royer, FAU-USP  
Luciana Saboia, FAU-UnB  
Luciana Tombi Brasil, Mackenzie  
Luciano Bernardino da Costa, IAU-USP  
Luciene Pessotti De Souza, UFES  
Luis Renato Bezerra Pequeno, UFC  
Luiz Augusto Maia Costa, PUC Campinas  
Maisa Fonseca De Almeida, IAU-USP  
Manoel Rodrigues Alves, IAU-USP  
Manoela Massuchetto Jazar, PUCPR  
Marcel Fantin, IAU-USP  
Márcio Minto Fabricio, IAU-USP  
Marcos Tognon, UNICAMP  
Maria Carolina Maziviero, UFPR  
Maria Cristina da Silva Schicchi, PUC-Campinas  
Maria Isabel Villac, Mackenzie  
Maria Luiza Macedo Xavier de Freitas, UFPE  
María Martina Acosta  
Mariana Cicuto Barros  
Mariana Fontes Perez Rial, IAU-USP  
Marina Lages Gonçalves Teixeira, IAU-USP  
Maristela Siolari Da Silva, UFV  
Martha Machado Campos, UFES  
Mateus Rosada, UFMG  
Melissa Ramos Da Silva Oliveira, UVV  
Michelly Ramos De Angelo  
Miguel Antonio Buzzar, IAU-USP  
Mônica Cristina Brunini Frandi Ferreira  
Mônica Junqueira de Camargo, FAU-USP  
Natacha Silva Araújo Rena, UFMG  
Natalia Cappellari De Rezende, IAU-USP  
Niuxa Dias Drago, UFRJ  
Nubia Bernardi, UNICAMP  
Paola Berestein Jacques, UFBA  
Paulo Nascimento Neto, PUCPR  
Paulo Yassuhide Fujioka, IAU-USP  
Pedro Murilo Gonçalves De Freitas, UFS  
Priscilla Alves Peixoto, UFRJ  
Rafael Augusto Urano de Carvalho Frajndlich, UNICAMP  
Renato Cymbalista, FAU-USP  
Renato Vizioli, Mackenzie  
Rita De Cássia Francisco  
Roberto Eustáquio, UFMG  
Rodolfo José Viana Sertori, FMU – FIAM FAAM  
Rodrigo Espinha Baeta, UFBA  
Rodrigo José Firmino, PUCPR  
Rute Maria Pinto Figueiredo, CEAA  
Ruth Verde Zein, UPM  
Ruy Sardinha Lopes, IAU-USP  
Sandra Catharinne Pantaleao Resende, UEG  
Sara Raquel Fernandes Queiroz De Medeiros, UFRN  
Simone Helena Tanoue Vizioli, IAU-USP  
Simone Neiva Loures Goncalves  
Sofía Bárbara Rotman, FADU UNL  
Solange Araujo De Carvalho, UFRJ  
Taís Beltrame dos Santos, UFRGS  
Tatiana De Carvalho Costa  
Tomás Antonio Moreira, IAU-USP  
Valéria Snitcofsky, UBA  
Verner Max Liger De Mello Monteiro, UFRN  
Vinicius Netto, UFF  
Vítor Manuel Oliveira da Silva, FAUP Porto  
Yuri Simonini, UNI/RN

---

## **NOTA DOS EDITORES**

Devido ao grande número de trabalhos apresentados no evento, para mantermos a organização da publicação, os Anais do VII ENANPARQ foram divididos em 4 volumes, contendo neles: Vol. 1 – Oficinas e Sessões Livres; Vol. 2 – Sessões Temáticas – Eixo 1 e Eixo 2; Vol. 3 – Sessões Temáticas – Eixo 3; Vol. 4 – Sessões Temáticas – Eixo 4, 5, 6 e 7.

Os trabalhos presentes nas Sessões Temáticas e Sessões Livres foram organizados seguindo a ordem e código de submissão. Cabe ressaltar que alguns trabalhos tiveram coautoria de pesquisadores que não participaram do evento, desta forma, a esses trabalhos foi adicionado uma nota de rodapé indicando a colaboração dos devidos autores.

Nos trabalhos apresentadas nas Sessões Livres e Oficinas, para melhor organização, optou-se, assim como nos Anais do VI ENANPARQ, apresentar no sumário somente o nome dos coordenadores das Sessões Livres, desta forma, os nomes e dados dos demais autores estão presentes na página inicial de cada trabalho.

---

# SUMÁRIO

---

## VOL 2

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DIRETORIA DA ANPARQ</b>  | <b>21</b> |
| <b>HISTÓRICO DO EVENTO</b>  | <b>23</b> |
| <b>TEMA</b>   | <b>25</b> |
| <b>EIXOS TEMÁTICOS</b>  | <b>26</b> |
| <b>DISCURSO DE ABERTURA</b>   | <b>30</b> |
| MIGUEL ANTONIO BUZZAR   |           |
| <b>MESAS ESPECIAIS</b>  | <b>33</b> |
| CIÊNCIA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO E SOBERANIA NACIONAL  |           |
| RE-EXISTÊNCIAS E RE-INVENÇÕES: OS DESAFIOS DA ARQUITETURA E DO URBANISMO APÓS O DESMANCHE   |           |
| CIDADE, PANDEMIA E EQUIDADE URBANA  |           |
| <b>RE-EXISTÊNCIAS E. RE-INVENÇÕES: O LUGAR DA ARQUITETURA E DO URBANISMO APÓS O DESMANCHE</b>   | <b>36</b> |
| MARIA ELISA BAPTISTA  |           |
| <b>SESSÃO DE CINEMA</b>   | <b>39</b> |
| <b>SESSÕES TEMÁTICAS</b>  | <b>40</b> |
| <b>EIXO 1</b>   |           |
| <b>URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS EM ÁREAS DE PROTEÇÃO PERMANENTE: CONSIDERAÇÕES SOBRE A EXPERIÊNCIA DO CANTINHO DO CÉU COMO POTENCIAL REPLICÁVEL</b> | <b>42</b> |
| CYPRIANO, Altimar   |           |
| LUZ, Vera Santana   |           |

|  |            |
|--|------------|
| <b>CONTINUIDADE OU DESCONTINUIDADE NA AGENDA URBANÍSTICA BRASILEIRA: UMA ANÁLISE A PARTIR DAS MENSAGENS DA PRESIDÊNCIA AO CONGRESSO NACIONAL ENTRE 2003 A 2022</b> | <b>55</b>  |
| VALADARES, Raquel Gomes  |            |
| <b>INFRAESTRUTURA URBANA ESTATAL NAS CIDADES BRASILEIRAS: (DES)INTEGRAÇÃO SETORIAL E TERRITORIAL. QUAIS SEUS IMPACTOS NO TECIDO URBANO?</b>                        | <b>68</b>  |
| TAVARES, Jeferson Cristiano  |            |
| RIBEIRO, Naiara Nunes  |            |
| MARICATO, Veridiana Guimarães  |            |
| <b>LACUNAS DA IMPLEMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM BELO HORIZONTE</b>   | <b>82</b>  |
| ALMEIDA, Reginaldo   |            |
| ANDRADE, Carla   |            |
| <b>MAPEANDO IRREGULARIDADES: CONTRIBUIÇÕES DO TTC PARA POLÍTICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>  | <b>95</b>  |
| SILVEIRA, Júlia  |            |
| MAZIVIERO, Maria Carolina  |            |
| <b>PANORAMA DA REGULAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NA</b>   | <b>107</b> |
| PAULINO, Érica   |            |
| <b>ANÁLISE PÓS-OCUPAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: O CASO DO EMPREENDIMENTO DOS JESUÍTAS NO BAIRRO DE SANTA CRUZ, RIO DE JANEIRO</b>                       | <b>125</b> |
| PACOBAYHA, Lucas da Silva  |            |
| STENDER, Nathalia Cristina Cordeiro  |            |
| <b>DO PLANEJAMENTO PROGRESSISTA AO ESTRATÉGICO DE BELO HORIZONTE: PRODUÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS EXCLUDENTES</b>   | <b>139</b> |
| SIMÃO, Karina Machado de Castro  |            |
| GONÇALVES, Raquel Garcia   |            |
| <b>CIDADES EDUCADORAS E O PLANEJAMENTO URBANO</b>  | <b>153</b> |
| SIMON, Laura   |            |
| FARAH, Ana Paula   |            |
| <b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: SEGURANÇA E ENDIVIDAMENTO PARA AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA</b>  | <b>165</b> |
| CORREA, Carina   |            |
| <b>AS DINÂMICAS DE FINANCIAMENTO E A (RE)CONSTRUÇÃO DOS <i>CAMPI</i> UNIVERSITÁRIOS</b>  | <b>177</b> |
| CÂNDIDO, Stella de Oliveira  |            |
| <b>LIMITAÇÕES DE EXPERIÊNCIAS DE PRODUÇÃO DE MORADIA COM AUTOGESTÃO E ASSESSORIA TÉCNICA: REFLEXÕES PARA PRÁTICAS FUTURAS</b>                                      | <b>193</b> |
| BARRETTO, Vinícius Saraiva   |            |
| <b>LEITURA DA CIDADE FRACTAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA</b>  | <b>218</b> |
| MENESES, Bianca Feijão de  |            |
| NASCIMENTO, Denise Morado  |            |

|   |            |
|---|------------|
| <b>PRA ONDE ARACAJU-SE ESTÁ CRESCENDO? "CONDOMINIZAÇÃO", REGULAÇÃO URBANÍSTICA E CONFLITOS AMBIENTAIS. UM OLHAR PARA O BAIRRO JABOTIANA</b>                               | <b>233</b> |
| FRANÇA, Sarah Lúcia Alves<br>ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus  |            |
| <b>ENTRE O DISCURSO E A PRÁTICA: ATROPELOS E CONTORCIONISMOS DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA (2017-2022)</b>   | <b>248</b> |
| COUTO, Gabriel Ribeiro<br>BRANDÃO, Simone Buiate<br>VIEIRA, Mariana Verlangeiro<br>SCHVARSBERG, Benny<br>JAIME, Iasmin de Sousa   |            |
| <b>O PROBLEMA DA HABITAÇÃO NAS ÁREAS RURAIS: REFLEXÕES SOBRE O PNHR/MCMV</b>  | <b>261</b> |
| SERTORI, Rodolfo José Viana<br>INO, Akemi   |            |
| <b>O ELEFANTE NA LOJA DE CRISTAS: A AÇÃO DOS GOVERNOS MILITARES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL NA AMAZÔNIA</b>   | <b>272</b> |
| CASTRO, Luana<br>OLIVEIRA, Kamila<br>CARDOSO, Ana Cláudia<br>VENTURA NETO, Raul   |            |
| <b>PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO: UMA ANÁLISE DOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS APROVADOS COMO SOCIAIS A PARTIR DE 2014</b>               | <b>289</b> |
| CAPASSO, Larissa Werneck  |            |
| <b>NO MEIO DO CAMINHO TINHA UMA PEDRA: REFLEXÕES SOBRE A ARQUITETURA HOSTIL NO BAIRRO DE CIDADE ALTA EM NATAL/RN</b>  | <b>304</b> |
| LIMA, Wirenilza do Nascimento<br>SILVA, Danyel Estevam da   |            |
| <b>MUTIRÃO E PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS, EM SÃO PAULO/SP: ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL</b>   | <b>319</b> |
| BALDINI, Guilherme Oliveira<br>SALCEDO, Rosio Fernández Baca  |            |
| <b>OS ESPAÇOS PÚBLICOS INADEQUADOS NAS ÁREAS PERIFÉRICAS DAS CIDADES LATINOAMERICANAS E BRASILEIRAS: O IMPACTO NA QUALIDADE DE VIDA DAS PESSOAS EM SÃO SEBASTIÃO - DF</b> | <b>336</b> |
| DAMASCENO, Thaylla<br>ANDRADE, Liza<br>SILVA, Ana   |            |
| <b>CALEIDOSCÓPIO DA LEGISLAÇÃO: O CASO DE FLORIANÓPOLIS</b>   | <b>352</b> |
| MARTINS, Larissa Cunha<br>MOREIRA, Tomás Antonio  |            |
| <b>TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA: UMA ANÁLISE</b>  | <b>367</b> |
| DARONCHO, Celio<br>MARTINEZ, Pedro Jose Perez   |            |



|   |            |
|---|------------|
| <b>PLANOS DIRETORES NO DEBATE DA DICOTOMIA URBANO-RURAL: UMA PROPOSTA METODOLÓGICA DE LEITURA TÉCNICA TERRITORIAL</b>                                   | <b>383</b> |
| BERNARDINI, Sidney Piochi<br>BAIOCHI, Luiza Gusson  |            |
| <b>O IDEÁRIO DA CASA PRÓPRIA NAS POLÍTICAS DE PROVISÃO HABITACIONAL: UM ESTUDO NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE BELÉM/PA</b>                               | <b>399</b> |
| LEÃO, Monique Bentes Machado Sardo<br>LIMA, José Júlio Ferreira   |            |
| <b>BRASÍLIA: UMA NARRATIVA RIZOMÁTICA</b>   | <b>413</b> |
| BATISTA, Leticia Rafaela Perez<br>GUIMARÃES, Camila Ferreira<br>SANTOS, Thiago Reis dos   |            |
| <b>A RELEVÂNCIA DA ESCALA LOCAL NAS ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA EM SÃO PAULO</b>                     | <b>425</b> |
| MUZI, Alessandro Moreno<br>LONGO, Marlon Rubio  |            |
| <b>ESPAÇOS DE USO COTIDIANO, VIDA COMUNITÁRIA E DIREITO À CIDADE: UMA ANÁLISE A PARTIR DO PROGRAMA GERMINAR NO MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL (SC)</b>     | <b>440</b> |
| PESSATTI, Jéssica Thaíse Kasmirski<br>NUNES DA SILVA, Madianita   |            |
| <b>O ESTADO DA ARTE DO PLANEJAMENTO URBANO NOS MUNICÍPIOS GOIANOS</b>   | <b>455</b> |
| LIMA, Hanna de Freitas<br>ARAUJO, Dime Melo<br>PEREIRA, Thássila Bernardes Dias<br>MOREIRA, Livia Maria Pereira da Silva<br>KALLAS, Luana Miranda Esper |            |
| <b>A QUALIDADE AMBIENTAL DOS ESPAÇOS DE LAZER INFANTIL DO EMPREENDIMENTO ISMAEL SILVA – ZÉ KETI DO PMCMV</b>  | <b>472</b> |
| ROCHA, Luiz<br>MACHADO-MARTINS, Maíra   |            |
| <b>JOGOS E TRATATIVAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO IRREGULAR</b>  | <b>486</b> |
| SOLEK-SOARES, Karen Alessandra  |            |
| <b>PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA HIS EM ÁREAS AMBIENTALMENTE VULNERÁVEIS: A REGIÃO DO CÓRREGO DA SERRA, GAMA, DF</b>                         | <b>499</b> |
| CARDOSO, Suenne Gomes<br>ANDRADE, Liza Maria Souza<br>TOSTES, Simone Parrela  |            |
| <b>DOSSIÊ RONDÔNIA: UMA ATUALIZAÇÃO</b>   | <b>513</b> |
| BINS, Bruno<br>FAVERO, Marcos   |            |
| <b>CIDADE CENOGRÁFICA E SEUS BASTIDORES</b>   | <b>535</b> |
| SILVEIRA, Ana Beatriz Bruno da  |            |
| <b>PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL: SOCIEDADE E AMBIENTE</b>  | <b>546</b> |
| LYRA, Anna Maria Galvão Carneiro<br>CONSTANTINO, Norma Regina Truppel   |            |

|  |            |
|--|------------|
| <b>O IMPACTO POLÍTICO A PARTIR DA ARQUITETURA FORMALISTA E A SUA INTERPRETAÇÃO PELOS HABITANTES DA CIDADE CONTEMPORÂNEA</b>  | <b>557</b> |
| TEIXEIRA, Rafael Motta<br>PILARES, Alvaro Mauricio<br>FRAGOZO, Sônia Dique   |            |
| <b>GENTRIFICAÇÃO VERDE, A NOVA FACE DO URBANISMO NAS CIDADES BRASILEIRAS: O CASO DAS ÁREAS DE RESSACA DE MACAPÁ</b>  | <b>571</b> |
| COSTA, Camila<br>SAMORA, Patrícia  |            |
| <b>O TRATAMENTO DAS ÁREAS DE FRAGILIDADE AMBIENTAL PELO ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO: UMA ANÁLISE DO PLANOS DIRETORES DE TERESINA (PI)</b>   | <b>586</b> |
| FERREIRA, Pedro Marcelo de Sousa<br>PACHECO JÚNIOR, José Mário<br>SILVEIRA, Ana Lúcia Ribeiro Camillo da   |            |
| <b>CONSTRUINDO A CIDADE TURÍSTICA: O PLANO DE FRANCISCO PRESTES MAIA PARA CAMPOS DO JORDÃO (1935-1937)</b>   | <b>601</b> |
| LEITE, Marcelo André Ferreira<br>SIMÕES JR., José Geraldo  |            |
| <b>APORTES METODOLÓGICOS SOBRE A ACESSIBILIDADE ÀS FAVELAS: MATRIZ DE ANÁLISE DOS ESPAÇOS DE ENTRADA</b>   | <b>614</b> |
| IZAGA, Fabiana G. de<br>d'AVILA, Rodrigo<br>POUGY, Renata<br>RODRIGUES, Gabrielle<br>RUIZ, Laura   |            |
| <b>POLÍTICA PÚBLICA, URBANISMO E PREVENÇÃO À VIOLÊNCIA:</b>  | <b>629</b> |
| CELA, Andréia Coelho<br>LIMA, Marília Gouveia Ferreira<br>NÓBREGA, Úrsula Priscyla Santana   |            |
| <b>CONSTRUINDO A FAVELA: A INCIDÊNCIA DE POLÍTICAS URBANAS FORTALEZENSES NA URBANIZAÇÃO DO PIRAMBU</b>   | <b>645</b> |
| SANTOS, Marcela  |            |
| <b>REMANESCENTES INDUSTRIAIS NO SUBÚRBIO FERROVIÁRIO CARIOCA: UM BREVE PANORAMA DE reconversões E UM ESTUDO DE CASO</b>  | <b>658</b> |
| ALVES, Marina Louzada<br>ALBERNAZ, Maria Paula   |            |
| <b>A CONSTRUÇÃO DE COMUNS URBANOS NA ZONA LESTE DE SÃO PAULO</b>   | <b>673</b> |
| OLIVA, Nathalia<br>ALMEIDA, Eneida   |            |
| <b>A PAISAGEM URBANA CONTEMPORÂNEA E A MOBILIDADE: A IMPORTÂNCIA DO SISTEMA DE MOBILIDADE NA CARACTERIZAÇÃO DAS LOCALIZAÇÕES DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DAS CIDADES BRASILEIRAS</b> | <b>689</b> |
| VIEIRA, Pâmela N.<br>SILVA, Jonathas M. P. da  |            |
| <b>TIJOLO COM TIJOLO NUM DESENHO LÓGICO: REFLEXÕES SOBRE A CIDADE DO CAPITAL</b>   | <b>702</b> |

|  |            |
|--|------------|
| COMIN, Bianca Paola  |            |
| <b>O ESPAÇO HABITADO E O ESPAÇO CRIADO NO PROCESSO DE REMOÇÃO: O CASO DE LA CHACARITA E SAN FRANCISCO, EM ASSUNÇÃO, PARAGUAI</b>   | <b>712</b> |
| SÁNCHEZ, Ramona Elizabeth  |            |
| MACHADO-MARTINS, Maíra   |            |
| <b>BRASÍLIA: A OCUPAÇÃO DA CIDADE PLANEJADA EM REVISTA</b>   | <b>728</b> |
| ROCHA, Marecida Sampaio da   |            |
| MEDEIROS, Valério Augusto Soares de  |            |
| <b>A GEOGRAFIA POLÍTICA DOS REZONEAMENTOS NA GESTÃO BLOOMBERG (2002 - 2013) EM NOVA YORK, EUA</b>  | <b>743</b> |
| TOGNATO, Dario   |            |
| SANTORO, Paula F.  |            |
| <b>UMA ANÁLISE DO PLANO DE QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA CENTRO LAGOINHA, VIA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC) EM BELO HORIZONTE - MG: ESTUDO, IMPLEMENTAÇÃO E CONTROVÉRSIAS</b> | <b>758</b> |
| PESSL, Lara Figueiredo Peres   |            |
| MOURA, Sírllei de Sá   |            |
| RENA, Natacha Silva Araújo   |            |
| <b>ÁREAS DE RISCO DE DESASTRES: UM DEBATE SOBRE REMOÇÕES, DIREITO À MORADIA E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE</b>  | <b>773</b> |
| RIBEIRO, Natália   |            |
| DANTAS, Ana Claudia  |            |
| <b>EIXO 2</b>  | <b>785</b> |
| <b>URBANIZAÇÃO DISPERSA EM PEQUENAS E MÉDIAS CIDADES DO INTERIOR PAULISTA: IMPLICAÇÕES SOCIOAMBIENTAIS</b>   | <b>786</b> |
| ALMEIDA FILHO, João Jaime de Carvalho  |            |
| SILVA, Jonathas M. P.  |            |
| <b>A INFLUÊNCIA DO PROJETO ARQUITETÔNICO NA HUMANIZAÇÃO DOS AMBIENTES DE TRATAMENTO ONCOLÓGICO</b>   | <b>803</b> |
| MOURA, Amanda  |            |
| NEMER, Luciana   |            |
| <b>A VINÍCOLA VIK: UMA QUESTÃO DE ESCALA,</b>  | <b>820</b> |
| ROSA, Marcelo V. M.  |            |
| <b>AS LACUNAS DO DESENHO URBANO: A erosão do largo da batata E DA ESTAÇÃO PINHEIROS</b>  | <b>837</b> |
| BAIARDI, Yara Cristina Labronici   |            |
| <b>ATELIÊ DE PROJETO ARQUITETÔNICO COM PROGRAMA COMPLEXO. UMA EXPERIÊNCIA DURANTE O ENSINO REMOTO</b>  | <b>854</b> |
| TAGLIARI, Ana  |            |
| <b>INFRAESTRUTURAS VERDES E AZUIS PARA MITIGAÇÃO DE CHEIAS: UM ESTUDO DAS FORÇAS, FRAQUEZAS, OPORTUNIDADES E AMEAÇAS DE SUA UTILIZAÇÃO EM MEIO URBANO</b>                    | <b>869</b> |
| GOMES, Maria Vitória Ribeiro   |            |
| VERÓL, Aline Pires   |            |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>POR UMA ABORDAGEM TERRITORIAL SOCIOECOLÓGICA PARA O MANEJO DA PAISAGEM URBANA NA AMAZÔNIA</b>  | <b>881</b>  |
| CASTRO, Luana   |             |
| CARDOSO, Ana Cláudia  |             |
| ASSUNÇÃO, Heloisa Costa   |             |
| <b>CORPO, MATÉRIA E PAISAGEM: ATUAÇÃO DOS COLETIVOS DE ARQUITETURA NA AMÉRICA LATINA</b>  | <b>897</b>  |
| BURCATOVSKY, Flavia   |             |
| GIROTO, Ivo Renato  |             |
| <b>LAGOS E CAPITAIS PLANEJADAS – PAISAGEM E PROJETO: BRASÍLIA (BRASIL) E CANBERRA (AUSTRÁLIA)</b>                                       | <b>912</b>  |
| BITENCOURT, Daniel Santa Rosa   |             |
| SABOIA, Luciana   |             |
| <b>A CONTEXTUALIZAÇÃO NA PROJEÇÃO ARQUITETÔNICA CONTEMPORÂNEA – UM ATO POÉTICO DE UMA LEITURA ÉTICA</b>                                 | <b>927</b>  |
| SANTOS, Samira Alves dos  |             |
| MOREIRA, Pedro da Luz   |             |
| RAGONE, Guilherme Nogueira  |             |
| <b>DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: UMA REVISÃO CRÍTICA PARA REPENSAR A ARQUITETURA</b>   | <b>939</b>  |
| TAVARES, Simone Ferandes  |             |
| CHILETTO, Tatiana de Oliveira   |             |
| INO, Akemi  |             |
| <b>APLICAÇÃO DE MALHAS NA CONFIGURAÇÃO DE GEOMETRIAS COMPLEXAS DA ARQUITETURA: O CASO DA BIOSFERA DE MONTREAL</b>                       | <b>953</b>  |
| ZAUK, Fernando Franz  |             |
| <b>A METODOLOGIA DE QUALIFICAÇÃO DE LUGARES URBANOS NO AMBIENTE UNIVERSITÁRIO E A EXPERIÊNCIA DO PLANO DIRETOR INTEGRADO DA UNICAMP</b> | <b>969</b>  |
| GARBOGGINI, Flávia Brito  |             |
| PINA, Silvia A. Mikami G.   |             |
| <b>QUALIDADE DO (PROCESSO DE) PROJETO ARQUITETÔNICO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO</b>   | <b>985</b>  |
| COSTA, Bruno Luis de Carvalho da  |             |
| <b>OS ESPAÇOS PÚBLICOS NA PROMOÇÃO DA SUSTENTABILIDADE URBANA</b>   | <b>999</b>  |
| GUTMANN, Carolina Sumaquero   |             |
| PINA, Silvia A. Mikami G.   |             |
| <b>DIRETRIZES PARA ROTA CICLOVIÁRIA NA CIDADE DO BARRO-CE</b>   | <b>1016</b> |
| SOUSA, Jakeline Pereira de  |             |
| MELO, Mirela Davi de  |             |
| <b>NOTAS SOBRE O RURAL COMO OBJETO DE ESTUDO PARA ARQUITETOS</b>  | <b>1029</b> |
| LENZI, Cecília  |             |
| <b>O SUBLIME NA ARQUITETURA MODERNA DO RIO DE JANEIRO</b>   | <b>1044</b> |
| MACHADO, Igor de V.   |             |
| <b>ALÉM DO FEITIÇO: INTERFACES PARA TRANSFORMAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL</b>  | <b>1058</b> |
| BALTAZAR, Ana Paula   |             |
| ROCHA, Maria Cecília  |             |

|   |             |
|---|-------------|
| VILHENA, Maria Laura de   |             |
| <b>PERSPECTIVA SOBRE A PRODUÇÃO DE UM ESPAÇO UNIVERSITÁRIO: LIMITES E<br/>POSSIBILIDADES DE AÇÃO REFLEXIVA NO CONTEXTO PÓS-REUNI</b>  | <b>1073</b> |
| RIBEIRO, Carolina Luisa Fonseca   |             |
| SANTOS, Roberto E.  |             |
| COSTA, Eder Marques   |             |
| <b>ESTUDO DA CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DO CONJUNTO HABITACIONAL<br/>ELDORADO/NATAL/RN: ANÁLISE DO CRESCIMENTO DA SUA FORMA URBANA<br/>ENTRE 1991 E 2020</b>                       | <b>1085</b> |
| FONSECA, Érica Thalia Rocha da  |             |
| CAMPOS, Tamms Maria da Conceição Morais   |             |
| <b>REVISITANDO PARADIGMAS ECOLÓGICOS URBANOS</b>  | <b>1101</b> |
| BARBOSA, Ana Luisa  |             |
| HENRIQUES, Michele Pereira Paes   |             |
| KAMEYAMA, Lara Capisani   |             |
| REZENDE YAO, Isabelle Tiemi   |             |
| <b>CONSIDERAÇÕES ACERCA DA ECONOMIA POLÍTICA EM SUAS RELAÇÕES COM O<br/>PROJETO E A PRODUÇÃO DA ARQUITETURA</b>   | <b>1116</b> |
| ROSA, Carolina  |             |
| <b>APLICAÇÃO DA HUMANIZAÇÃO E SUSTENTABILIDADE EM EDIFÍCIOS<br/>HOSPITALARES: UMA ANÁLISE CRÍTICA de um caso de estudo</b>  | <b>1127</b> |
| MARVULLE, Ana Lídia G.  |             |
| FUJIOKA, Paulo Yassuhide  |             |
| <b>RELAÇÃO ENTRE CIDADES E RIOS: O CASO DE BIRIGUI-SP E O CÓRREGO<br/>BIRIGUIZINHO</b>  | <b>1142</b> |
| ZANATELI, Jéssica Telles  |             |
| CONSTANTINO, Norma Regina Truppel   |             |
| <b>SOBRE A QUALIDADE DE PROJETOS HABITACIONAIS DO PROGRAMA MINHA CASA<br/>MINHA VIDA: PESQUISA ACADÊMICA E REVISTAS DE ARQUITETURA</b>  | <b>1156</b> |
| MARQUES, Daniel Nardini   |             |
| <b>OS PROBLEMAS DA PESQUISA EM PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO</b>   | <b>1166</b> |
| MALARD, Maria Lúcia   |             |
| <b>ANÁLISE DA DINÂMICA URBANA DE MARTINS, PORTALEGRE E PAU DOS FERROS<br/>PARA O FORTALECIMENTO DA REDE DE CIDADES INTERIORIZADAS DO SEMIÁRIDO<br/>DO ALTO OESTE POTIGUAR</b> | <b>1177</b> |
| CAMPELO, Rayssa Evelyn Araújo Rodrigues   |             |
| LACERDA, Maria C. Gabrielle Lopes   |             |
| SILVA, Olga Mariana de Sousa  |             |
| CAMPOS, Tamms Maria da Conceição Morais   |             |
| <b>PEDAGOGIA URBANA PARA CIDADES MAIS RESILIENTES</b>   | <b>1193</b> |
| OLIVEIRA, Renata  |             |
| SANTOS, Roberto E.  |             |
| <b>ARQUITETURA HOSPITALAR EM SÃO PAULO: ANÁLISE PROJETUAL DOS HOSPITAIS<br/>DO GRAACC- GRUPO DE APOIO AO ADOLESCENTE E À CRIANÇA COM CÂNCER</b>                               | <b>1207</b> |
| SIQUEIRA, Laura   |             |
| FUJIOKA, Paulo Yassuhide  |             |



|   |             |
|---|-------------|
| <b>RESILIÊNCIA CLIMÁTICA E PLANEJAMENTO URBANO PARTICIPATIVO: UM OLHAR SOBRE SALVADOR</b>                                 | <b>1225</b> |
| ROCHA, Heliana Faria Mettig   |             |
| RAYNAL, Camila Pithon   |             |
| SANTOS JUNIOR, Erivan de Jesus  |             |
| SALES, Rita de Cássia Souza   |             |
| <b>O CROQUI DE LINA BO: EM FOCO – IGREJA ESPÍRITO SANTO DO CERRADO</b>  | <b>1239</b> |
| BORIM, Aurélio Fontoura   |             |
| OLIVEIRA, Juliano Carlos Cecílio Batista  |             |
| <b>FORMA E SISTEMA NA ARQUITETURA PARA A EDUCAÇÃO</b>   | <b>1255</b> |
| PALERMO, Nicolás Sica   |             |
| <b>AS DIMENSÕES DA URBANIZAÇÃO DE FAVELAS: LIMITES E DESAFIOS NO CONTEXTO METROPOLITANO</b>                               | <b>1275</b> |
| SANTOS, Fabio Pereira dos   |             |
| <b>ANÁLISE DA CIRCULAÇÃO EM TRÊS CASAS PROJETADAS</b>   | <b>1290</b> |
| OLIVEIRA, Lucas Costa de  |             |
| TAGLIARI, Ana Maria   |             |
| <b>POTENCIAIS E LIMITAÇÕES DA INFRAESTRUTURA VERDE NA URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS</b>                          | <b>1301</b> |
| PACHECO JÚNIOR, José Mário  |             |
| <b>PRODUZINDO O EDIFÍCIO PAULISTANO: NOVOS DISCURSOS NA PAISAGEM URBANA MUNDIALIZADA</b>                                  | <b>1318</b> |
| DE BONA, Laura  |             |
| SILVA NETO, Manoel Lemes  |             |
| <b>PENSAMENTO ARQUITETÔNICO EM COMUNIDADES TRADICIONAIS NA AMAZÔNIA: UMA AMPLIAÇÃO DO OLHAR COM APOIO DE C. ALEXANDER</b> | <b>1334</b> |
| NASCIMENTO, Izabel C. M. O.   |             |
| PERDIGÃO, Ana Kláudia A. V.   |             |
| <b>DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS PARA A REABILITAÇÃO DE RIOS URBANOS A FIM DE PROMOVER SAÚDE E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL</b>       | <b>1346</b> |
| PEDRONE, Igor C.  |             |
| <b>HABITAÇÃO SOCIAL NA AMAZÔNIA: UM OLHAR SOBRE AS FRANJAS</b>  | <b>1363</b> |
| GUIMARÃES, Danielle C.  |             |
| PERDIGÃO, Ana Kláudia de A. V.  |             |
| <b>INADEQUAÇÃO AMBIENTAL DA ARQUITETURA MODERNA</b>   | <b>1377</b> |
| SARAMAGO, Rita de Cássia Pereira  |             |
| LOPES, João Marcos de Almeida   |             |
| <b>REFERÊNCIAS ESPACIAIS DA AMAZÔNIA COMO FERRAMENTAS DE PROJETO NA PRODUÇÃO DE MILTON MONTE</b>                          | <b>1390</b> |
| SOUZA, Hugo Felipe Arraes   |             |
| PERDIGÃO, Ana Kláudia de Almeida Viana  |             |
| <b>ARQUITETURA INSTITUCIONAL DE MILTON MONTE NA AMAZÔNIA COMO PESQUISA EM PROJETO</b>                                     | <b>1406</b> |
| RABELO, Eloise  |             |
| PERDIGÃO, Ana Kláudia A. V.   |             |
| <b>COMBINAÇÃO DE ABORDAGENS: UMA INVESTIGAÇÃO MORFOLÓGICA DIACRÔNICA DE VIANA</b>   | <b>1424</b> |

GUIMARÃES, André Augusto Pereira  
BOTECHIA, Flávia Ribeiro  
VIANA, David Manuel Leite dos Santos

**QUANDO QUEM USA É QUEM CRIA: PENSAMENTO PROJETUAL E ACESSIBILIDADE  
NA CASA DO ARQUITETO MILTON MONTE** 1440

PARENTE, Tainá Barbosa  
PERDIGÃO, Ana Klaudia Almeida Viana

**PAVIMENTOS NOS PROJETOS DE REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS  
URBANOS E O CONFORTO TÉRMICO: ESTUDO DE CASO DO SETOR HOSPITALAR SUL  
– BRASÍLIA/DF** 1456

IAHN, Juliana Linder de Iahn  
CANTUARIA, Gustavo Alexandre Cardoso

## **A GEOGRAFIA POLÍTICA DOS REZONEAMENTOS NA GESTÃO BLOOMBERG (2002 - 2013) EM NOVA YORK, EUA**

*THE POLITICAL GEOGRAPHY OF BLOOMBERG'S REZONINGS (2002 – 2013) IN NEW  
YORK CITY, EUA*

*LA GEOGRAFÍA POLÍTICA DE LA REZONIFICACIÓN EN LA GESTIÓN BLOOMBERG (2002 -  
2013) EN NUEVA YORK, EUA*

EIXO TEMÁTICO: POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E PRÁTICAS TERRITORIAIS: CONFLITOS E  
ALINHAMENTOS

**TOGNATO, Dario**

Mestrando em Planejamento Urbano e Regional; FAU - USP  
[dariotognato@gmail.com](mailto:dariotognato@gmail.com)

**SANTORO, Paula F.**

Doutora em Habitat; profa. Dra. da FAU - USP  
[paulasantorno@usp.br](mailto:paulasantorno@usp.br)

## RESUMO

Este artigo estuda a política de uso do solo na cidade de Nova York, nos Estados Unidos, a partir de suas alterações durante a gestão Bloomberg (2002–2013). Tem como hipótese que a longevidade do zoneamento se explica pela flexibilidade que permite revisões parciais, combinadas com instrumentos de permeabilidade do Estado para a demanda de seus apoiadores. Foi realizado um estudo empírico das alterações de rezonamentos públicos entre 2002 e 2013, detectando alterações e permanências nas densidades construtivas e nos tipos de uso do solo permitidos, com ferramentas de geoprocessamento e análises sobre quantidade, distribuição, dimensão, proponentes, classificação e localização. A análise aponta para uma geografia da política de rezonamentos. Nas centralidades, os upzonings viabilizaram novas frentes imobiliárias, com grande alteração urbanística, interessantes ao mercado imobiliário financeirizado. Nos subúrbios, os downzonings reduziram o adensamento construtivo, mantendo as características residenciais de baixa densidade, interessante aos seus moradores. E os zoneamentos híbridos, nos miolos, permitiram adensamento adjacentes aos eixos de mobilidade combinados com preservação dos padrões nas quadras mais distantes. A análise mostra o zoneamento como instrumento altamente flexível, tendo permeabilidade aos interesses dos atores que atuam no espaço urbano.

**PALAVRAS-CHAVE:** *Zoneamento. Planejamento urbano. Política Pública. Urbana. Nova York.*

## ABSTRACT

The following paper investigates land use policy in New York City, in the United States, based on its alterations during Mayor Bloomberg's administration (2002–2013). It adopts the hypothesis that the longevity of the zoning is explained by the flexibility that allows partial revisions, combined with instruments of permeability of the State to the demand of its supporters. An empirical study of changes in public rezoning between 2002 and 2013 was carried out, detecting changes and continuities in building densities and types of land use permitted, with geoprocessing tools and analysis of quantity, distribution, dimension, proponents, classification, and location. The analysis points to a geography of the rezoning policy. In central areas, upzonings enabled new real estate activities, with major urban changes, contributing to the financialized real estate market. In the suburbs, the downzonings reduced building densities, maintaining the low-density residential characteristics, favoring its residents. And the hybrid zoning, in the intermediate zones, allowed densification adjacent to the mobility axes combined with preservation of the patterns in the most distant blocks. The analysis shows zoning as a highly flexible instrument, permeable to the interests of the actors that act in the urban space.

**KEYWORDS:** *Zoning. Urban planning. Urban policies. New York.*

## RESUMEN

*Este artículo estudia la política de uso del suelo en la ciudad de Nueva York, en los Estados Unidos, a partir de sus cambios durante la administración Bloomberg (2002-2013). La hipótesis es que la longevidad de la zonificación se explica por la flexibilidad que permite revisiones parciales, combinada con instrumentos de permeabilidad del Estado a la demanda de sus partidarios. Se realizó un estudio empírico de cambios en la rezonificación pública entre 2002 y 2013, detectando cambios y permanencias en las densidades edificatorias y en los tipos de uso de suelo permitido, con herramientas de geoprosesamiento y análisis de cantidad, distribución, dimensión, proponentes, clasificación y ubicación. El análisis apunta a una geografía de la política de rezonificación. En las zonas centrales, los upzonings posibilitaron nuevos frentes inmobiliarios, con importantes cambios urbanísticos, interesantes para el mercado inmobiliario financiarizado. En los suburbios, los downzonings redujeron la densidad edificatoria, manteniendo las características residenciales de baja densidad, interesantes para sus residentes. Y la zonificación híbrida, en los cerebros, permitió la densificación adyacente a los ejes de movilidad combinada con la preservación de los patrones en los bloques más distantes. El análisis muestra la zonificación como un instrumento altamente flexible, permeable a los intereses de los actores que actúan en el espacio urbano.*

**PALABRAS-CLAVE:** *Zoning. Planificación urbana. Política urbana. Nueva York*

## INTRODUÇÃO

Em grande parte dos municípios norte-americanos, o zoneamento é a principal ferramenta disponível para planejadores e agentes locais que pretendem promover mudanças no território da cidade, condensando uma série de instrumentos de controle de uso do solo (FELDMAN, 2005) que acabam enquadrando a atuação e agência de gestões e atores locais sobre o espaço (LEVY, 2013, p. 140). Por conta de sua ampla adoção nos Estados Unidos, muito se discute no país sobre os efeitos das alterações de zoneamento e, especialmente em Nova York, onde este instrumento dura mais de um século e serve como argumento para postergar a elaboração de um plano compreensivo<sup>140</sup> nos moldes dos planos diretores municipais brasileiros. Tais alterações muitas vezes envolvem disputas e processos institucionais longos, já que o tipo de regulação vigente possui impacto direto nos valores imobiliários e no curso do desenvolvimento urbano.

Na cidade de Nova York, a permanência do instrumento ao longo do tempo resultou na complexificação do código, que se expandiu a partir da criação e incorporação de novos instrumentos urbanísticos, estabelecendo dinâmicas de restrição e incentivo para a atuação da iniciativa privada no desenvolvimento urbano. O zoneamento hoje vigente foi aprovado em 1961, quando a última revisão geral ocorreu. O desenho da política possui forte permeabilidade para alterações parciais, que podem ser propostas a qualquer momento pelo setor público, por proprietários de lotes, construtoras ou incorporadoras, ou até mesmo por organizações comunitárias e instituições locais. Isso dá grande flexibilidade ao código, viabilizando mudanças em uma lógica caso-a-caso e incremental que são organicamente incorporadas, de certa forma se adaptando ao curso dinâmico do desenvolvimento urbano. Ao longo do tempo, a incorporação de novos instrumentos somada à aprovação constante de revisões parciais criou um fragmentado mosaico regulatório, composto pela base dos anos 1960 e sucessivos “remendos” aprovados recorrentemente.

Assim, o formato da política de zoneamento em Nova York permite forte permeabilidade, fazendo com que atores políticos e do setor privado tenham incidência sobre o código. Desta forma, faz sentido pensar que gestões com ideais políticos e objetivos específicos busquem pautar alterações, criando agendas de rezoneamento com características específicas. Já a iniciativa privada propõe alterações e define sua aderência a certas políticas de incentivo sempre com base em estudos de viabilidade econômica, sendo a dinâmica do mercado imobiliário embasadora de suas ações (KAYDEN, 2006). Além disso, comunidades organizadas podem reivindicar mudanças, ou também se mobilizar contra projetos propostos (ANGOTTI, 2011). Assim, o zoneamento agrega um conjunto de normativas de caráter técnico, estando compreendido nos campos jurídico e urbanístico, tendo seu conteúdo amplamente influenciado por questões políticas e econômicas.

Neste artigo, trabalhamos a hipótese de que a longevidade do zoneamento se explica pela flexibilidade que o instrumento, associado aos processos de Uniform Land Use Review (ULURP<sup>141</sup>), permite permeabilidades e “encaixes” que abrem a gestão pública para as

---

<sup>140</sup> Em inglês, comprehensive plan.

<sup>141</sup> O ULURP compreende o enquadramento institucional que organiza as etapas em que pedidos de revisão no zoneamento da cidade precisam passar para serem aprovados. Ele envolve técnicos do DCP,



demandas dos seus apoiadores. Desta forma, o estudo sobre alterações regulatórias e normativas pode ser revelador das formas de atuação e estratégias adotadas pelos atores envolvidos na disputa pela regulação do processo de desenvolvimento urbano, entendendo o Estado não como neutro, mas sim de forma relacional. O zoneamento, compreendido como uma política de regulação do setor privado, parece ser um código importante para analisar a encruzilhada que resulta da interface entre setor público, mercado e sociedade civil organizada.

No contexto de Nova York, qual é a dimensão das alterações propostas? Quais são as características regulatórias usualmente alteradas? Quais são os agentes interessados e implicados no processo de alteração? E, finalmente, seria possível estabelecer relações entre tipos de alteração, localização e agentes específicos?

Para avançar na elaboração de respostas a estas questões, fizemos uma revisão teórica sobre os efeitos do zoneamento na cidade de Nova York e elaboramos um estudo empírico sobre o instrumento, buscando criar uma visão holística de sua aplicação na totalidade da cidade. Compreendemos como o instrumento é aplicado, seu processo de aprovação; mapeamos as alterações de zoneamento em uma gestão pública; e classificamos tais intervenções através de uma versão aprimorada do método desenvolvido por Goldberg (2015), que analisa as informações públicas dos lotes rezonados observando 3 categorias (i) usos contextuais transformados em baixa densidade; (ii) a variação do coeficiente de aproveitamento médio da área; (iii) a porcentagem de antigos lotes industriais reclassificados para outras categorias, supondo que as principais transformações incidem sobre antigas áreas industriais, refletindo alterações econômicas globais.

Para este artigo, escolhemos o recorte temporal da gestão do prefeito Michael Bloomberg (2002 - 2013), que mobilizou o aparato técnico e humano do Department of City Planning (DCP) para promover uma agenda compreensiva de rezonamentos ao redor da cidade, produzindo alterações regulatórias em cerca de 30% do território municipal. Partimos do pressuposto que uma política de uso do solo pode mobilizar as mesmas ferramentas para atingir objetivos bastante distintos, criando diferenças que moldam as características do desenvolvimento urbano. Neste sentido, interesses de diferentes atores urbanos estão refletidos nos tipos de alterações regulatórias propostas. Com a conversão de usos industriais para residenciais e comerciais e o aumento do coeficiente de construção permitido, o DCP viabilizou a expansão de novas frentes imobiliárias financeiras sobre as frentes de água do East River. A redução do potencial construtivo em tradicionais subúrbios residenciais protegeu o caráter residencial unifamiliar existente, agradando classes médias que, em sua grande maioria, tendem a ser brancas e proprietárias de suas casas.

A análise da composição destas intervenções em diferentes áreas da cidade através de ferramentas de geoprocessamento e análise de dados nos permitiu investigar a geografia das intervenções, conformada por padrões espaciais em que prescrições distintas foram aplicadas a parcelas específicas da cidade.

## **MÉTODO**

---

os Community Boards locais, presidentes de cada Borough, a City Planning Commission, a câmara de vereadores e o próprio prefeito, em um processo que leva, em média, 150 dias.

A pesquisa foi feita com base no processamento e análise de dados empíricos sobre a regulação urbanística de lotes urbanos de Nova York, tendo como recorte temporal o período da gestão do prefeito Michael Bloomberg (2002-2013). Em função da natureza diversa das propostas de redzoneamento, também foi feita uma classificação dos pedidos aprovados, contribuindo para um entendimento mais aprofundado das alterações realizadas. Como os dados abordados possuem lastro espacial, a utilização de ferramentas de geoprocessamento viabilizou a criação de mapas e de outros tipos de análise, revelando aspectos geográficos do fenômeno estudado.

Usando como base a classificação elaborada por Goldberg (2015), foram identificados três tipos de propostas de redzoneamento implementadas na gestão Bloomberg, sendo elas: downzoning, híbrido e upzoning. Em poucas palavras, o upzoning é uma iniciativa que amplia o potencial construtivo de uma região, muitas vezes convertendo usos industriais em usos residenciais e comerciais. Já o downzoning diminui o potencial construtivo, mantendo características residenciais de baixa densidade, usualmente associadas com o subúrbio. Por fim, o híbrido mistura as duas tendências, promovendo o adensamento ao longo das vias principais e a diminuição das densidades permitidas nos miolos de bairro, adotando princípios do *transit-oriented development*. Ver Quadro 1.

| Característica | Perfil da área urbana  | Critérios de análise das diferenças<br>(2002 - 2013)   |
|----------------|--|--|
| Categoria      |  |  |
| Downzoning     | Bairros majoritariamente residenciais com características suburbanas.<br><br>Maioria dos lotes residenciais de densidades baixas.  | Manutenção dos usos residenciais.<br><br>Diminuição significativa nas densidades residenciais.   |
| Hybrid         | Bairros majoritariamente residenciais de maior densidade, geralmente servidos de boa infraestrutura de transporte.<br><br>Contém lotes residenciais que variam entre densidades baixas e média-altas.<br><br>Pode registrar usos comerciais. | Manutenção dos usos residenciais.<br><br>Recomposição de parte significativa das densidades residenciais, sendo parte modificada para densidades mais baixas e parte para densidades mais altas. |
| Upzoning       | Bairros centrais com diversidade de usos e maior densidade residencial.<br><br>Bairros costeiros com presença significativa de usos industriais.   | Conversão de usos industriais para usos residenciais de maior densidade (M, MA ou A) ou para usos comerciais.<br><br>Aumento de densidades residenciais.   |

Quadro 1 - Classificação dos redzoneamentos. Fonte: Elaboração própria, 2022.

Utilizando dados de acesso público disponibilizados pela prefeitura de Nova York<sup>142</sup>, elaboramos um banco de dados geográfico contendo informações — nome, data de aprovação, tamanho, área e proponente — de cada um dos 394 rezoneamentos aprovados na cidade ao longo da gestão Bloomberg. Em seguida, adicionamos uma nova camada de informações georreferenciadas, desta vez contendo a tipologia dos lotes urbanos e o respectivo zoneamento de cada lote. Com isso, conseguimos agregar a área de cada rezoneamento ao conjunto de seus lotes associados. Para viabilizar a comparação pretendida, realizamos este processo para duas datas específicas: janeiro de 2002 e dezembro de 2013, marcando o início e o fim da gestão Bloomberg. Como veremos mais adiante, os rezoneamentos em escala de bairro foram propostos pelo poder público, enquanto a iniciativa privada se limita a iniciativas de tamanho mais restrito. Optamos neste artigo por fazer uma análise comparativa da classificação dos rezoneamentos apenas para os rezoneamentos protagonizados pelo poder público.

Para realizar a classificação das alterações regulatórias foram analisados dois aspectos contidos no zonamento dos lotes: o tipo de uso permitido — que pode ser residencial, industrial ou comercial; — e a densidade construtiva permitida. Em Nova York a codificação do zoneamento é composta por, no mínimo, dois dígitos. O primeiro dígito é sempre “R” (residencial), “C” (comercial) ou “M” (industrial), sendo seguido por um número de 1 a 9 que aumenta em função da densidade permitida. Assim, um lote zoneado como R1 é residencial de baixa densidade, enquanto um C6 representa um lote comercial com alta densidade permitida. O Quadro 2 a seguir apresenta a classificação do zoneamento residencial dos lotes com base na densidade construtiva permitida em uma escala de 1 a 6 — da densidade muito baixa até a densidade alta, usando como critérios o coeficiente construtivo permitido, a quantidade de famílias habitando cada lote, o gabarito e a exigência de recuos e espaçamentos específicos.

---

<sup>142</sup> Disponíveis em: <<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page>> e no Zoning Application Search <<https://zap.planning.nyc.gov/projects>>. Acesso em 30/05/2022.

|                       | Zoneamento | Detached | Semi-Detached | Zero Lot Line | Attached | Uma família | Duas Famílias | Multi-Familiar | Contextual | Coefficiente de aproveitamento máximo | Base do gabarito (m)     |
|-----------------------|------------|----------|---------------|---------------|----------|-------------|---------------|----------------|------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Densidade muito baixa | R1-1       |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R1-2       |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R2         |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R1-2A      |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R2A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade Baixa       | R2X        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.85                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R3X        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R3-1       |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R3A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R4-1       |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.74                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade baixa-média | R4A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.75                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R5A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 1.10                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R3-2       |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.50                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R4         |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.75                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R4B        |          |               |               |          |             |               |                |            | 0.90                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade média       | R5         |          |               |               |          |             |               |                |            | 1.25                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R5B        |          |               |               |          |             |               |                |            | 1.35                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R5D        |          |               |               |          |             |               |                |            | 2.00                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R6B        |          |               |               |          |             |               |                |            | 2.00                                  | 18                       |
|                       | R6         |          |               |               |          |             |               |                |            | 2.43                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade média-alta  | R6A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 3.00                                  | 23                       |
|                       | R7B        |          |               |               |          |             |               |                |            | 3.00                                  | 23                       |
|                       | R7         |          |               |               |          |             |               |                |            | 3.44                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R7-1       |          |               |               |          |             |               |                |            | 3.44                                  | Plano de exposição solar |
|                       | R7-2       |          |               |               |          |             |               |                |            | 3.44                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade Alta        | R8B        |          |               |               |          |             |               |                |            | 4.00                                  | 20                       |
|                       | R7A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 4.00                                  | 20                       |
|                       | R7D        |          |               |               |          |             |               |                |            | 4.20                                  | 26                       |
|                       | R7X        |          |               |               |          |             |               |                |            | 5.00                                  | 26                       |
|                       | R8         |          |               |               |          |             |               |                |            | 6.00                                  | Plano de exposição solar |
| Densidade Alta        | R8A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 6.00                                  | 23                       |
|                       | R8X        |          |               |               |          |             |               |                |            | 6.00                                  | 26                       |
|                       | R9         |          |               |               |          |             |               |                |            | 7.50                                  | 32                       |
|                       | R9A        |          |               |               |          |             |               |                |            | 7.50                                  | 38                       |
|                       | R9D        |          |               |               |          |             |               |                |            | 9.00                                  | 41                       |
|                       | R9X        |          |               |               |          |             |               |                |            | 9.00                                  | 38                       |
|                       | R10        |          |               |               |          |             |               |                |            | 10.00                                 | 47                       |
|                       | R10A       |          |               |               |          |             |               |                |            | 10.00                                 | 65.5                     |
|                       | R10X       |          |               |               |          |             |               |                |            | 10.00                                 | Plano de exposição solar |

**Quadro 2. Detalhes da classificação do zoneamento residencial dos lotes com base na densidade construtiva permitida. Elaboração: TOGNATO, 2022; sintetizando dados da Zoning Resolution da cidade de Nova York.**

Utilizando o quadro de densidades, realizamos a classificação dos zoneamentos de cada lote em função de sua respectiva densidade permitida. Com estes dados, conseguimos compreender qual a característica base da mudança – se uma região que foi alvo de zoneamento registrava muitos lotes de uso residencial de baixa densidade, possuindo características suburbanas.

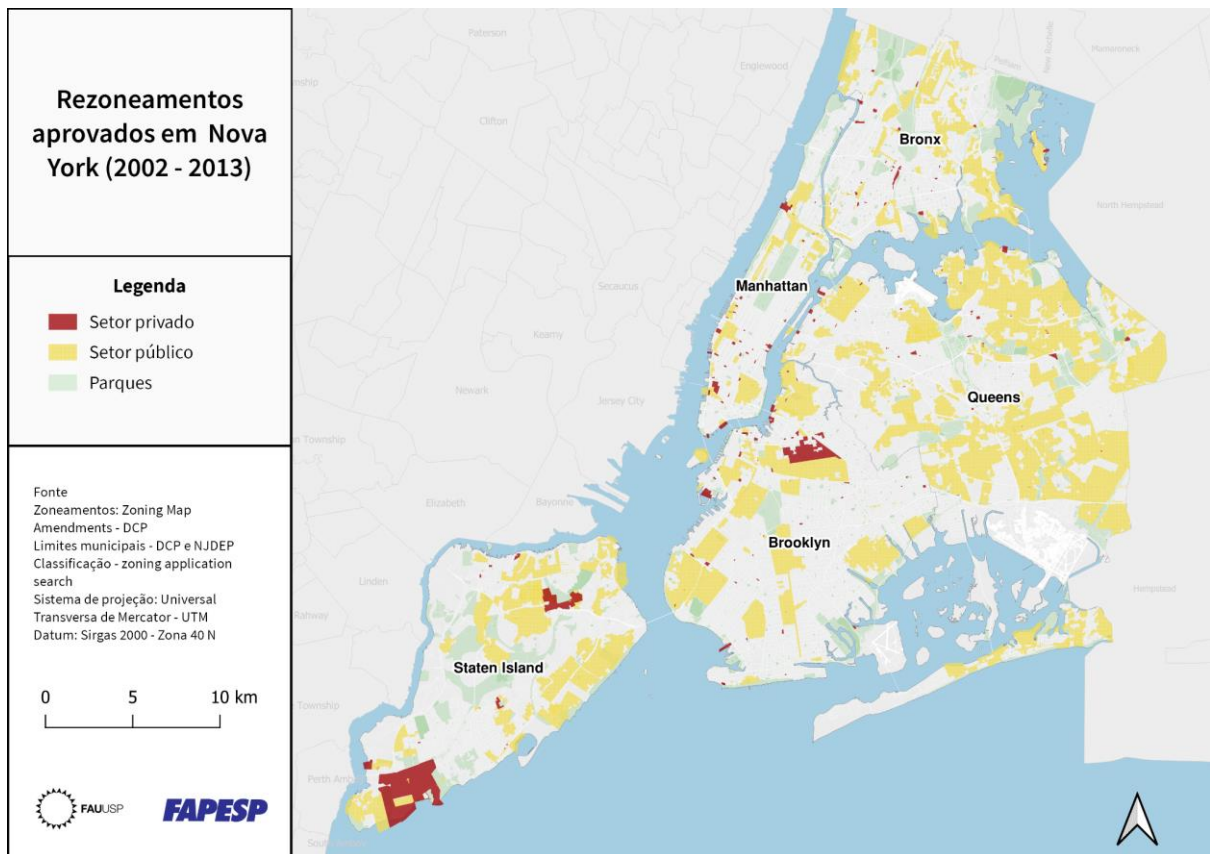
Com esta base foi possível comparar a regulação urbanística predominante no bairro em 2002 com a vigente ao final de 2013. Essa comparação viabilizou aferir mudanças regulatórias no tipo de uso e nas densidades construtivas permitidas: a alteração de usos industriais para usos residenciais ou comerciais; bem como tendências de diminuição, manutenção ou aumento dos potenciais construtivos residenciais.

## RESULTADOS

### Quantidade, distribuição, dimensão e proponentes

Em um mapeamento inicial das iniciativas de rezoneamento ao longo da gestão Bloomberg (2002-2013), vemos que, de fato, elas foram bastante significativas, tanto em quantidade como em expressão territorial. Ao todo, foram 394 alterações, cobrindo uma área de 29,6% da cidade, estando distribuídas pelos cinco boroughs<sup>143</sup>. Ver Mapa 1.

<sup>143</sup> Na organização político-administrativa, a cidade de Nova York é composta por 5 distritos, denominados em inglês de Boroughs. Essa divisão remonta à unificação da cidade em uma só prefeitura



Mapa 1. Rezoneamentos aprovados em Nova York (2002-2013) por proponente do pedido de mudança. Elaboração: TOGNATO, 2022.

Em uma aproximação inicial, a classificação com base nos proponentes dos pedidos de rezoneamento revela uma distinção relevante na atuação do setor público. Mesmo sendo bastante representativos em quantidade (184), os rezoneamentos pedidos por proponentes privados têm expressão territorial bem pouco significativa, cobrindo, ao todo, uma área de aproximadamente 2% do território urbano. Já os rezoneamentos de iniciativa pública cobrem uma área de 27,6% do território urbano, sendo muito mais extensos. Isso reflete a atuação do DCP na promoção de rezoneamentos compreensivos, que buscavam promover mudanças na escala de bairro.

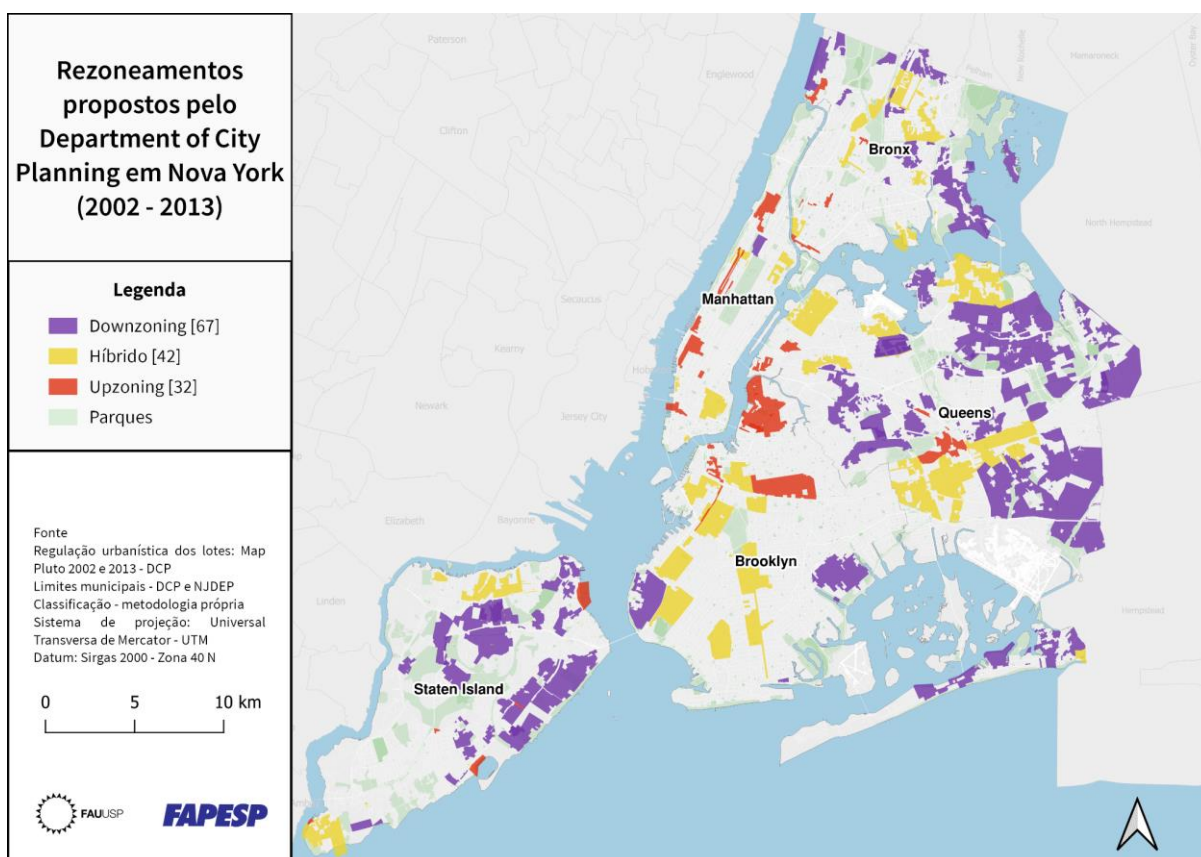
### Classificação, localização e distância

A classificação dos projetos nas categorias propostas por Goldberg (2015) auxilia na compreensão da atuação do DCP na promoção de uma agenda de rezoneamentos, revelando os tipos de alteração projetadas para os diferentes bairros da cidade. No período estudado, foram implementados 67 downzonings, 42 rezoneamentos híbridos e 32 upzonings, totalizando 141 rezoneamentos propostos pelo DCP, por vereadores ou *community boards* locais.

---

ocorrida na virada do século XIX ao XX, quando Manhattan (até então Nova York) se juntou aos outer boroughs do Queens, Brooklyn, Staten-Island e Bronx.





Mapa 2. Rezoneamentos aprovados em Nova York (2002-2013) por tipo de alteração. Elaboração: TOGNATO, 2022.

Neste cenário, alguns padrões espaciais podem ser apreendidos. Primeiro, os *downzonings* se concentram em faixas mais distantes do centro, constituídos por bairros que, no geral, possuem caráter exclusivamente residencial e têm pior acesso a infraestrutura de transportes. Já os *upzonings* se concentram ao redor da região mais adensada da cidade — Manhattan — e nas faixas costeiras do East River. Por fim, os rezoneamentos híbridos ocupam uma faixa intermediária, se concentrando em bairros mais densos e diversos.

A conformação deste padrão pode ser verificada através do cálculo da distância média de cada tipo de zoneamento para o centro de Nova York<sup>144</sup>. Como destacado no Quadro 3 a seguir, em média, os *upzonings* estão quase duas vezes mais próximos do centro que os *downzonings*, enquanto os rezoneamentos híbridos ocupam uma faixa de distância intermediária.

| Categoria  | Distância Média (km) | Quantidade |
|------------|----------------------|------------|
| Downzoning | 17,84                | 67         |
| Híbrido    | 12,83                | 42         |
| Upzoning   | 8,64                 | 32         |

Quadro3. Distância média do centro de Manhattan dos rezoneamentos propostos pela gestão Bloomberg em Nova York. Elaboração: TOGNATO, 2022.

<sup>144</sup> Considerado como o Empire State Building, em Mid-Town, Manhattan.

## DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

### A constituição de uma agenda pública de rezoneamentos

Tendo início em 2002, a gestão Bloomberg enfrentou um contexto de crise após o atentado de 11 de setembro, mas teve em seu favor o crescimento estável do setor financeiro e imobiliário. Para promover fortes mudanças no zoneamento, seu governo se valeu de um diagnóstico presente em parte do setor imobiliário, do poder público e até de planejadores urbanos, que apontava para a obsolescência do código de zoneamento adotado em 1961. Dentre as incompatibilidades indicadas entre a regulação de uso do solo urbano do antigo documento e as potencialidades de mercado da cidade, uma crítica que se destacou foi direcionada à legislação vigente nas áreas costeiras de Nova York. Neste sentido, atores apontavam que as fortes restrições de uso no território do waterfront deveriam ser alteradas, já que o zoneamento industrial então vigente (elaborado majoritariamente em 1961) impedia o desenvolvimento das potencialidades de mercado da área. Segundo Wolf-Powers (2005), existia um forte interesse do mercado imobiliário na criação de distritos de uso misto na então quase exclusivamente industrial e portuária área costeira, onde imensos lucros poderiam ser auferidos na realização dos altos potenciais de valorização da região. Finalmente, ações dirigidas à realização da transição produtiva da cidade já vinham acontecendo desde os anos 1980, facilitando a adesão e elaboração de projetos que incentivassem a conversão de usos (SASSEN, 1991).

Como sintetizado por Goldberg (2015), os rezoneamentos deste período tiveram a influência de três principais protagonistas: o Departamento de Planejamento Urbano Municipal (DCP), atores ligados ao mercado imobiliário e comunidades organizadas nos bairros da cidade<sup>145</sup>. Vale destacar que tal influência e participação direta ou indireta variou bastante entre cada rezoneamento, envolvendo processos e atores específicos. De maneira geral, por parte do setor público existia uma ideia de que era preciso fortalecer as burocracias ligadas a regulação do solo para assim usar seus instrumentos de forma mais intensiva, voltando sua atenção para a elaboração de políticas que conseguissem potencializar a atuação do mercado imobiliário na cidade. Assim, Bloomberg aumentou a capacidade e o quadro de funcionários do DCP e da Companhia de Desenvolvimento Urbano de Nova York (EDC), duas agências diretamente envolvidas na política de uso do solo. Guiado pela racionalidade do crescimento econômico, da sustentabilidade, do bom design urbano e da infraestrutura — todos elementos presentes e muito discutidos no campo do planejamento urbano — o DCP teve papel ativo em propor rezoneamentos compreensivos, arcar com os custos do processo de ULURP e ainda realizar mediações políticas fundamentais entre comunidades locais, políticos eleitos, atores do setor privado e agências estatais.

Autores relevantes do campo da economia política urbana como Brash (2011), Larson (2014) e Stein (2019), apontam que a política de rezoneamentos da era Bloomberg (2002-2013) se destaca pela adoção de uma estratégia mais agressiva de promoção de sucessivos rezoneamentos por parte do poder público, mobilizando a política de uso do solo como indutora do crescimento urbano orientado para anseios do mercado. Na questão da atuação do poder

---

<sup>145</sup> O que Wolf-Powers (2005) caracteriza como a promoção, por parte do poder público, de um padrão de desenvolvimento voltado para o mercado imobiliário (property-led development).

público, os dados por nós coletados e analisados reforçam este viés, já que expressam o protagonismo e ação de agências públicas em escala municipal na criação de uma agenda de rezoneamentos. Embora os pedidos de alteração da iniciativa privada também sejam relevantes, são os rezoneamentos propostos pelo DCP que possuem abrangência territorial significativa, propondo projetos na escala de bairro. Isso reforça a relevância de estudar o papel das agências públicas, contribuindo também para a ideia de que o setor privado não possui capacidade ou interesse de elaborar propostas de transformações compreensivas na política de uso do solo em Nova York. Neste campo, o planejamento urbano municipal reteve o protagonismo.

Ao longo dos 12 anos da gestão do prefeito, foram propostos e aprovados pelo DCP 141 rezoneamentos, afetando cerca de 30% do território da cidade. Em perspectiva, nos 8 anos posteriores ao fim da gestão Bloomberg apenas 16 rezoneamentos propostos pelo DCP foram aprovados pela prefeitura. A grande quantidade e escala dos projetos propostos refletem a importância dada pela gestão do executivo, interessado na conformação de uma agenda de mudanças regulatórias. De qualquer forma, a classificação dos tipos de rezoneamento indica que tais mudanças regulatórias não foram feitas apenas para promover a verticalização, sendo mais recorrentemente aplicadas para “congelar” o potencial construtivo. Para entender a composição contraditória das medidas aplicadas, é necessário compreender melhor o contexto de atuação e os agentes interessados envolvidos no processo.

#### **Rezoning como mecanismo de valorização imobiliária financeira**

Muito influenciados pelo nexos explicativo da máquina de crescimento urbano (MOLOTOCH, 1976) e dos regimes urbanos (ELKIN, 1985), autores apontam que as mudanças na regulação urbanística promovidas pelo Estado foram feitas para viabilizar a realização de potenciais de valorização pelos capitais do urbano, consolidando alianças com construtoras, incorporadoras, fundos de investimento e outros grandes atores do mercado privado. Isso não significa que o setor pautava diretamente a ação da prefeitura, mas que existia grande receptividade para ideias e projetos de maior escala advindos do setor privado. Brash (2011) afirma que a prefeitura trabalhou para potencializar a visão de Nova York como um mercado de luxo, buscando atrair investidores para o mercado imobiliário local. Também demonstra que a gestão Bloomberg muitas vezes tinha como prioridade da sua política de regulação urbana garantir a valorização imobiliária, agradando muito os representantes do setor. Já Larson (2013, p.35) afirma que a política de Bloomberg conseguiu reunir mercado imobiliário, planejadores urbanos, executivos e políticos, criando uma ampla coalizão das elites locais pró-crescimento em um esforço para superar barreiras políticas. Assim, o autor defende que existiu um forte alinhamento entre interesses do mercado imobiliário e gestão, criando uma agenda comum.

Em trabalho recente, Stein (2019) chega ao ponto de propor a noção de Estado do mercado imobiliário como chave interpretativa da atuação do planejamento urbano em Nova York ao longo do século XXI, defendendo a hipótese de uma captura quase total das políticas de uso do solo pelos interesses do mercado imobiliário. Calcado na tradição da economia política urbana, defende também que a crescente financeirização da economia local e a transição produtiva deram ainda mais importância ao mercado imobiliário, ao passo que retiraram instrumentos e recursos tradicionalmente mobilizados pelo planejamento urbano para conduzir políticas capazes de reduzir ou ao menos mitigar desigualdades sociais. Com isso, se consolidou uma

forte agenda política local voltada para promover a concretização — por parte do mercado — dos diferenciais de valorização do território, “gentrificando” muitos bairros da cidade, remunerando proprietários, construtoras e investidores, e ainda aumentando o custo de vida em Nova York.

Nesta chave, a significativa quantidade de upzonings (32) promovidos no período, parece refletir a intenção da prefeitura de expandir negócios imobiliários na cidade. Além disso, como apresentado no mapa 2, tais iniciativas de fato se concentram nas regiões costeiras e relativamente centrais de Nova York, muitas delas promovendo drásticas alterações nos usos e densidades permitidas, convertendo os tradicionais usos industriais em permissões para prédios residenciais e comerciais de alta densidade. Como tradicionalmente apontado por Bartke e Lamb (1976), essas alterações regulatórias podem gerar grandes benefícios para os proprietários dos lotes envolvidos, criando efeitos cascata de valorização imobiliária. Na gestão Bloomberg, os upzonings não foram acompanhados de outros instrumentos capazes de recapturar para a coletividade, mesmo que parcialmente, uma porção da valorização produzida pela flexibilização das regras vigentes. Isso causa estranhamento, já que existia um acúmulo significativo de um debate sobre as distorções e injustiças criadas por upzonings nos EUA (BARTKE e LAMB, 1976).

#### **A preservação dos padrões de uso e ocupação do solo pouco densos e as comunidades organizadas**

No sentido inverso dos upzonings, muitas comunidades de moradores de classe média em bairros menos densos buscaram pressionar a prefeitura pela aprovação de regulação urbanística mais rígida, evitando assim novas construções tidas como fora de contexto e o adensamento dos bairros em questão. Tal fenômeno pode ser observado também nos rezoneamentos híbridos, em que foram implementados upzoning nos eixos comerciais e downzonings nas quadras adjacentes, fruto da pressão dos moradores para manter a baixa densidade nos miolos dos bairros.

Nos três anos anteriores ao início da gestão Bloomberg, apenas três iniciativas de downzonings foram promovidas e aprovadas pela prefeitura, não sendo até então uma prioridade na agenda de política urbana. Em forte contraste, entre 2002 e 2013 foram aprovadas 67 alterações que diminuíram as densidades residenciais permitidas, tornando-se uma marca importantíssima da gestão Bloomberg no desenvolvimento urbano de Nova York. Com forte expressão territorial, este tipo de alteração se concentrou nas faixas mais distantes do centro, como demonstrado no Mapa 2.

Em artigo publicado em maio de 2005 no jornal New York Times, Janny Scott apresentou o surgimento de uma onda de pedidos de rezoneamentos de baixa densidade, dando a dimensão do engajamento de muitas comunidades locais na transformação da regulação urbanística:

“No que alguns especialistas em habitação já chamam de uma “revolta dos downzonings”, comunidades espalhadas pela cidade querem ver o fim no aumento de apartamentos, novos moradores, e o que consideram

“McMansions”<sup>146</sup> — buscando também preservar a tipologia dos bairros históricos e tradicionais de Nova York.” (SCOTT, 2005)

Como demonstrado em Sinel (2017, p.529) e Goldberg (2015), o DCP se valeu de dois instrumentos para atender aos anseios de redução de densidade. Em Staten Island e parte do Bronx, implementaram a *Low Density Growth Management Area* (LDGMA), que funciona de maneira complementar ao zoneamento das áreas envolvidas, exigindo maior proporção de vagas de garagem, árvores na calçada, jardins e espaço aberto em cada lote, que precisam ser maiores e com casas menos volumosas, constituindo as características tipológicas do subúrbio norte-americano. Além dele, foram implementados os rezoneamentos contextuais, instrumento originalmente elaborado para promover maiores densidades urbanas, sem com isso desconfigurar os conjuntos construídos já existentes .

Depois de quase três décadas da implementação dos zoneamentos contextuais, Sinel (2017) apresenta uma análise que demonstra uma contradição entre os objetivos originais da política de zoneamento contextual e seus efeitos. Analisando dados dos lotes da cidade, a autora aponta que, de um total de 327.391 lotes com zoneamento contextual existentes em Nova York, cerca de 230.158 (70%) são de baixa densidade, sendo muitas vezes rezoneados em iniciativas que visam a diminuição da densidade residencial permitida. Além disso, em média, os bairros que não foram rezoneados contextualmente apresentam um ritmo de construção bem mais acelerado, contribuindo para a noção corrente de que os zoneamentos contextuais se tornaram, na prática, produtores de downzonings. Neste sentido, os dados por nós processados reforçam este ponto, já que praticamente todos os rezoneamentos contextuais analisados acabaram reduzindo os potenciais construtivos, gerando downzonings ou rezoneamentos híbridos.

Buscando compreender a prevalência de downzonings no período em questão, Been et al. (2014) argumentam que a força motora destas iniciativas é muitas vezes ignorada por pesquisadores dos estudos urbanos. Os autores defendem que, para entender as tomadas de decisão referentes à política de uso do solo, seria necessário pensar no papel político das classes médias suburbanas. Sendo proprietários de suas casas e, em média, mais abastados, politicamente ativos e etnicamente brancos do que a maior parte dos habitantes da cidade, estes grupos tendem a ter forte influência na política local. Sua pressão e interesse faria com que vereadores e até mesmo prefeitos buscassem estabelecer políticas de zoneamento que valorizam propriedades unifamiliares, agradando assim estes setores.

Em trabalho mais recente no campo da ciência política, Pietrzak (2019) analisou o impacto do ciclo eleitoral na implementação de rezoneamentos contextuais de baixa densidade em Nova York. Usando modelo de análise empírico, ele concluiu que políticos – especialmente prefeito e vereadores – podem sim usar rezoneamentos como instrumento político para obter mais votos, especialmente no caso dos downzonings. Além disso, demonstra que o caráter segregacionista dos rezoneamentos apontado por muitos críticos possui respaldo empírico, já que lotes em que vivem famílias mais pobres tendem a ser alvos proporcionalmente muito mais frequentes de

---

<sup>146</sup> Expressão popular usualmente utilizada para desqualificar casas consideradas de mal gosto, mal projetadas e excessivamente decoradas. Em contextos de bairros em transformação que estão recebendo novos moradores, pode ser usado também para desqualificar as casas dos recém-chegados.



upzonings, e lotes com moradores mais ricos tendem a receber quase exclusivamente downzonings (PIETRZAK, 2019, p.23).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos resultados discutidos e das fontes bibliográficas apresentadas, podemos afirmar que a dimensão das alterações na regulação urbanística na gestão Bloomberg foi bastante significativa, conformando uma agenda pública de rezonamentos. Nela, o órgão municipal de planejamento urbano teve forte protagonismo, sendo responsável por promover, articular e elaborar dezenas de prescrições para muitos bairros de Nova York.

No que tange a classificação dos zoneamentos, fica evidente que o instrumento por vezes é o mesmo, mas sua mobilização se dá de maneiras bastante distintas com base no território em questão. Estas diferenças têm explicação nos contextos urbanos que se alteraram, inclusive com diferentes condições macroeconômicas. Nos contextos de verticalização, os incentivos dados à iniciativa privada contribuíram para a substituição do antigo parque imobiliário industrial, para a valorização de bairros populares e, como mostra o relatório recente da Churches United for Fair Housing (2019), também para o embranquecimento demográfico de determinados locais. Se os upzonings geram processos de expulsão, os downzonings parecem consolidar geografias que, seja de forma deliberada ou não, acabam prejudicando a vida dos mais pobres na cidade ao sustentar a manutenção de tipologias urbanas que encarem o custo de vida. Nas diferenças entre os contrastantes upzonings e downzonings, a relevância de se mobilizar teorias interpretativas distintas para compreensão dos agentes envolvidos se torna evidente, colocando desafios para o campo dos estudos urbanos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANGOTTI, T. **New York for sale: Community planning confronts global real estate**. MIT Press, 2011a.

ANGOTTI, T. "On the Waterfront Plan: Real Estate Dreams and Future Conflicts." Nova York: **Gotham Gazette**, 2011b.

BARTKE, Richard; e LAMB, John. "Upzoning, Public Policy, and Fairness - A Study and Proposal." Williamsburg (VA): **William & Mary Law Review**, V:17, no. 4: 701-736, 1976.

BEEN, Vicki; MADAR, Josiah; MCDONNELL, Simon. Urban Land-Use Regulation: Are Homevoters Overtaking the Growth Machine? **Journal of Empirical Legal Studies**, 2014, [S. l.], v. 11, n. 2, p. 227–265. DOI: 10.1111/jels.12040.

BRASH, Julian. **Bloomberg's New York: class and governance in the luxury city**. Athens & London: The University of Georgia Press, 2011.

CUFHH, Churches United for Fair Housing. **Zoning and Racialized Displacement in New York City**. Relatório insitucional. 2019

CHAMBERLAIN, Lisa. **Zoning At 100**. New York City American Planning Association, 2017.

CHARLES E. LINDBLUM. The Science of Muddling Through. **Public Administration Review**, [S. l.], v. 39, n. 6, p. 517–526, 1959.

- ELKIN, Stephen. Twentieth Century Urban Regimes. **Journal of Urban Affairs**. v.7, n2, p.11-28, 1985.
- FELDMAN, Sarah. **Planejamento e Zoneamento**, São Paulo 1947–1972. São Paulo: EDUSP/FAPESP, 2005.
- GOLDBERG, Leo. **Game of Zones: Neighborhood Rezoning and Uneven Urban Growth in Bloomberg’s New York City**. 2015. Mestrado - Massachusetts Institute of Technology; Department of Urban Studies and Planning, 2015.
- HALL, Eliza. Divide and Sprawl, decline and Fall: a comparative critique of euclidean zoning. **University of Pittsburgh Law Review**, [S. l.], v. 68, n. 4, p. 915–952, 2007.
- JACOBS, Jane. **The Death and Life of Great American Cities**. 1. ed. New York City: Random House, 1961.
- KAYDEN, Jerald. Zoning Incentives to Create Public Spaces: Lessons from New York City Jerold in: The Human Metropolis: People and Nature in the 21st-Century City. In: PLATT, Rutherford H. (org.). **The Humane Metropolis: People and Nature in the 21st-Century City**. [s.l.] : University of Massachusetts Amherst, p. 240–260, 2006.
- LARSON, Scott. **Building like Moses with Jacobs in Mind**. 1. ed. Philadelphia, Pennsylvania: Temple University Press, 2013.
- LASCOURMES, Pierre; LE GALÈS, Patrick. Introduction: Understanding public policy through its instruments—From the nature of instruments to the sociology of public policy instrumentation. **Governance**, v. 20, n. 1, p. 1-21, 2007.
- LEVY, M. John. **Contemporary Urban Planning**. Pearson, ed:13. 2013.
- MOLOTOCH, Harvey. “The city as a growth machine”. **The American Journal of Sociology**, 1976, 82 (2): 309-332.
- MANCUSO, Franco. Las experiencias del zoning. **Ciência urbanística**, Barcelona, v. 21, n. 1, p. 388, 1980.
- MARQUES, Eduardo. Como estudar as políticas do urbano? In: **As Políticas do Urbano em São Paulo**. São Paulo: editora Unesp, 2018.
- PLANNING, Department of City. **Zoning Handbook**. 1. ed. New York City.
- PIETRZAK, Adrian. 2019. **Local Carrots or Local Sticks: Election Cycle Effects on Rezoning in New York City**. New York University. Trabalho de conclusão de curso – New York University.
- SASSEN, Saskia. **The Global City**: New York, London, Tokyo. REV-Revised. Princeton University Press, 2001. <https://doi.org/10.2307/j.ctt2jc93q>.
- SCOTT, Janny. In a Still-Growing City, Some Neighborhoods Say Slow Down. **The New York Times**, 10 de outubro de 2005.
- SINEL, I. T. Y. Genna L. New Density and Shrink-Wrapped Streets: contextual zoning policy in New York City. **New York University, Journal of Law and Liberty**, [S. l.], p. 510–555, 2017.
- STEIN, Samuel. **Capital City**: Gentrification and the Real Estate State. New York: Verso, 2019.
- WOLF-POWERS, Laura. Up-zoning New York City’s mixed-use neighborhoods: Property-led economic development and the anatomy of a planning dilemma. **Journal of Planning Education and Research**, [S. l.], 2005, v. 24, n. 4, p. 379–393. DOI: 10.1177/0739456X04270125.