

**PARA O ALTO E AVANTE? O PROCESSO DE CRESCIMENTO  
VERTICAL DO BAIRRO MAURÍCIO DE NASSAU, CARUARU-PE,  
NOS ANOS 2000 A 2017.**

**Caroline Barreto Calado**  
**Gustavo Magalhães Silva Miranda**

\* **Caroline Barreto Calado:** Graduada em Arquitetura e Urbanismo (2017), Pós-Graduada em Design de Interiores com ênfase em tecnologia e inovação na UNIFAVIP-Wyden. Email: caroline.barreto.calado@gmail.com. Endereço: Rua Maria Margarida Alves da Silva, nº 316, Adalgisa Nunes II, Caruaru -PE.

\* **Gustavo Magalhães Silva Miranda:** Mestre em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco (2009), Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Pernambuco (2005). Email: arqgustavomiranda@hotmail.com. Endereço: Alameda Gersino Tabosa nº1000, Condomínio Quintas da Colina II, Universitário, Caruaru-PE.

## **RESUMO**

O processo de verticalização no bairro Maurício de Nassau em Caruaru-PE, fica evidentemente apresentado pelo "boom imobiliário" que o mercado enfrenta em meados dos anos 2000. A partir dessa evidência constata-se que o bairro passa por transformações morfotipológicas além de drásticas mudanças em sua paisagem, por intermédio da inserção dessa nova tipologia. Na busca pela compreensão desse fenômeno e como acontece esse processo evolutivo da tipologia edilícia, pretende-se refletir sobre o crescimento e a formação do espaço urbano do bairro e analisar o impacto que os edifícios exercem na paisagem urbana do Maurício de Nassau. Para isso, esta pesquisa conta com instrumentos metodológicos como, as pesquisas bibliográficas, pesquisas documentais, visitas de campo, entrevistas e levantamento fotográfico, que facilitarão a compreensão da produção e desenvolvimento do espaço urbano no bairro. Por fim, conclui-se que o bairro Maurício de Nassau enfrenta grandes transformações, e que nos próximos anos, o bairro que ainda não é considerado denso e tampouco vertical, possivelmente será. Principalmente com a possível mudança no coeficiente de utilização estabelecida pela revisão do Plano Diretor, em andamento.

**PALAVRAS-CHAVE:** Verticalização. Edifícios verticais. Crescimento.

## INTRODUÇÃO

O artigo apresenta parte dos resultados da pesquisa de graduação, realizada como trabalho de conclusão de curso, para obtenção do título de bacharela em Arquitetura e Urbanismo pela DeVry|UNIFAVIP, no ano de 2017. Neste ensaio, há uma leitura e reflexão sobre o processo de crescimento vertical do bairro Maurício de Nassau, considerando os períodos dos anos 2000 a 2017, devido a uma maior inserção dessa tipologia edilícia no bairro objeto de estudo.

Sobre o processo de verticalização, definido por Somekh (1997) como "a multiplicação do solo urbano" [...] de forma superposta, [...] "possibilitada pelo uso do elevador" e a inserção e utilização de novos materiais como o concreto, o aço e o vidro, aumentando o adensamento e proporcionando o aproveitamento da terra urbana em sua totalidade, pode-se considerar que este fenômeno passa a ser encontrado também em médias e pequenas cidades, deixando de ser exclusividade de grandes metrópoles.

A verticalização se destaca por ser elemento catalisador de investimentos do mercado imobiliário em áreas centrais, alvo de especulação na busca pela supervalorização de seus terrenos. Estas áreas acabam sofrendo uma grave mudança em sua paisagem urbana, tendo sua forma de ocupação alterada abruptamente. O que se pode observar é que esse crescimento vertical é inserido principalmente em bairros estratégicos e normalmente com alto valor do solo, inibindo a expansão de forma horizontal da malha urbana em direção a periferia e minimizando o espraiamento do território da cidade em direção a área rural.

No Brasil, Passos (2006) relata que os primeiros edifícios foram introduzidos no fim do século XIX, início do século XX, destinados prioritariamente à habitação, e de início eram associados a residências de famílias de baixa renda. Com o passar do tempo, o que se observa é que esse novo estilo de morar se difunde para a classe média, tendo segundo Ramires (1998), grande expressividade nas cidades de São Paulo e no Rio de Janeiro. Assim como nas cidades do sudeste, o processo de urbanização, conseqüentemente a verticalização, chegam a Pernambuco com forte expressividade.

Não muito diferente das demais cidades do estado, Caruaru apresenta um intenso crescimento em meados dos anos de 1980 com expansão expressiva para seus vetores, a BR 232 e A BR 104. Um dos eixos de ligação entre as BR'S, a Avenida Agamenon Magalhães, localizada no bairro Maurício de Nassau, passa por uma extrema mudança de uso em suas edificações, onde

começam a ser introduzidas edificações de uso misto e recebe-se investimentos do mercado imobiliário em edifícios verticais.<sup>1</sup>

A base teórica utilizada foi essencial para compreensão do processo de crescimento vertical, nas cidades brasileiras, bem como, já se tem discutido sobre a dinâmica e consequências que esse processo tem desenvolvido no espaço urbano. Para atender a tais questões foram utilizados como referenciais *Gehl (2013)*, *Rogers (2009)*, *Caldeira (2000)*, *Corrêa (1989)* e *Jacobs (2000)*; além de autores que estudam especificamente a temática da verticalização como *Somekh (1997)*, *Ramires (1998)* e *Passos (2006)*.

O artigo será apresentado em cinco partes. A primeira explicita a metodologia utilizada na pesquisa. A segunda a fundamentação teórica onde é apresentado alguns parâmetros e aspectos da inserção da tipologia vertical a nível nacional e regional. A terceira apresenta a cidade de Caruaru e o processo de inserção dos edifícios verticais no bairro Maurício de Nassau. A quarta parte, mostra os resultados da pesquisa na leitura do crescimento vertical da área de estudo. E na quinta parte, e última, são lançadas algumas considerações finais sobre a temática da verticalização no bairro Maurício de Nassau.

## **METODOLOGIA**

Esta pesquisa se utiliza da metodologia histórico-documental. O método histórico se configura, segundo *Lakatos (2003)*, na investigação de acontecimentos do passado, verificando a sua influência na sociedade atual. A autora afirma ainda que o método histórico preenche os vazios dos fatos e acontecimentos, apoiando-se em um tempo, mesmo que artificialmente reconstruído, que assegura a percepção da continuidade e do entrelaçamento dos fenômenos.

Essa metodologia foi escolhida no intuito de descobrir o processo histórico do fenômeno da verticalização na área de estudo. Sendo assim, a devida importância da aplicação deste método consiste em reunir o máximo de informações documentais, acerca desse processo evolutivo de crescimento vertical no bairro Maurício de Nassau.

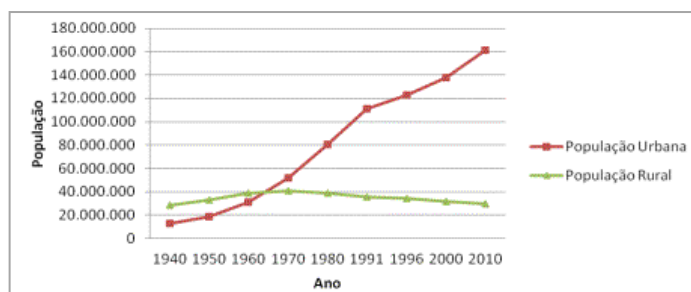
---

<sup>1</sup> Este processo de crescimento da cidade e análise de uso e ocupação no bairro foi estudado na Iniciação Científica na DeVry|UNIFAVIP nos anos de 2014 e 2015, com o tema: O comportamento do mercado imobiliário como resposta à expansão do centro urbano de Caruaru-PE, coordenada pelas professoras Mariana Pontes e Nancy Nery, tendo como integrantes Carla Albuquerque, Caroline Barreto, Célio Silva, Jean Pierri e Laisa Oliveira.

## O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM ÂMBITO NACIONAL E REGIONAL

Acredita-se que o processo de verticalização no Brasil tenha sido desencadeado pelo crescimento e urbanização no país na década de 50, com um aumento expressivo da população nas áreas urbanas de suas cidades. Esse processo migratório, o chamado êxodo rural, acontece entre os anos de 1950 a 1960, acarretando num "quadro de 'modernização' de toda a economia, que elevou as cidades à posição central na vida brasileira" (IANNI, 2010 apud IPEA, 2011). O desenvolvimento em outros ramos como nos transportes e a industrialização possibilitaram a vinda da população do campo para a cidade (Ver Figura 01), o que aumentou a população, conseqüentemente crescendo a demanda mais espaços e por mais habitações, infraestrutura, serviços e empregos. Mendes (1992) é categórico ao afirmar que o processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira, ou seja, a urbanização possui como um de seus símbolos o processo de verticalização.

FIGURA 01: Evolução da população Urbana e Rural Brasileira de 1940 a 2010.



Fonte: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: < [www.sidra.ibge.gov.br](http://www.sidra.ibge.gov.br) >. Acesso em 25 de abril de 2017

Todo esse contexto iniciou o processo da verticalização, que teve seu auge em cidades brasileiras nos anos 1980. SOUZA (1994, p.129) afirma que em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação. SOMEKH (1997) confirma dizendo que a verticalização no Brasil se caracteriza por estar atrelada sobretudo à habitação e não ao setor de serviços como aconteceu em muitos outros países.

Souza (1994) afirma que a verticalização é a identidade do processo de metropolização brasileiro, cuja produção de espaços verticalizados pode ser explicada pela hipótese da “existência de uma relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo” (SOUZA, 1994, p.27).

É na década de 80 que o governo brasileiro começa a pensar o planejamento urbano como primórdio para a construção de cidades, mas é só em 2001 que surge o Estatuto das Cidades para regulamentar a política urbana nacional, atribuindo uma função social à propriedade, além de implantar o planejamento participativo. É através deste instrumento que começam a ser introduzidos os Planos Diretores, conferindo à gestão municipal o ordenamento do crescimento e desenvolvimento do espaço urbano.

Na região Sudeste, um dos grandes exemplos do intenso processo de verticalização é a cidade de São Paulo, onde, em um crescimento populacional vertiginoso de 269% entre 1890 e 1900 (FICHER, 1994), passou a contar com a inserção de edifícios comerciais em áreas centrais da cidade nos anos 1920, sendo “premiada” com a construção de edifício do grupo do Italiano Giuseppe Martinelli, um arranha-céu com mais de 20 pavimentos, descrito como colossal bloco de concreto armado, o maior da América do Sul (GARREFA; GUERRA, 2011).

FIGURA 02: Edifício Martinelli, 1924.



Fonte: Arquivo O Estadão de São Paulo .Disponível em: < <http://acervo.estadao.com.br/noticias/lugares,edifcio-martinelli,7667,0.htm>>. Acesso em 12 de abril de 2018

Já no Rio de Janeiro, essa nova tipologia surge com os cortiços, como solução provisória para a demanda por habitação de baixo custo, o que leva o governo a tomar partido dos higienistas, promovendo a erradicação das habitações insalubres do centro, através da demolição sistemática, alargando avenidas e alinhando as novas construções (UEDA; DE CASTRO, 2013), onde começa e ser produzido um processo de segregação e de revalorização das áreas degradadas (VILLAÇA, 1998).

Em Pernambuco, Recife também é um dos maiores exemplos no acentuado processo de verticalização. A grande metrópole pernambucana reproduz em seus bairros, como no caso de

Boa Viagem, uma paisagem totalmente verticalizada, tendo como início o ano de 1926 com a inauguração da Avenida Beira-mar, atual avenida Boa Viagem. Esse processo de ocupação, ganhou força em meados de 1940, quando as casas de veraneio passam a ser moradia permanentes, fortalecendo o surgimento de novos loteamentos urbanos e a implantação de novas obras de infraestrutura, como a ponte do Pina (atualmente Ponte Agamenon Magalhães) em 1953. Isso foi suficiente para que ele se consolidasse e obtivesse valorização fundiária e imobiliária, podendo receber definitivamente a população de alta renda. É também na década de 50 que surgem os primeiros edifícios residenciais do bairro (Ver figuras 03, 04 e 05), o Califórnia o Acaiaca e o Holiday (SOUZA, 2009, p.03).

FIGURA 03, 04 e 05: Primeiros edifícios residenciais de Boa Viagem em Recife. (Califórnia - 1, Acaiaca - 2 e Holiday - 3, respectivamente)



Fonte: Diário de Pernambuco, 2013 e JC Online, 2013. Disponível em <[http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2013/10/15/interna\\_vidaurbana,468116/boa-viagem-o-bairro-da-praia-e-dos-arranha-ceus.shtml](http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2013/10/15/interna_vidaurbana,468116/boa-viagem-o-bairro-da-praia-e-dos-arranha-ceus.shtml)> e em <<http://jconline.ne10.uol.com.br/canal/cidades/noticia/2013/02/28/livro-resgata-arquitetura-moderna-do-recife-74880.php>> Acesso em 12 de abril de 2018.

SOUZA (2003) afirma que "a verticalização das cidades intermediárias da rede urbana brasileira constitui-se em uma revolução da forma de habitar, de construir, afetando a dinâmica da acumulação de capital no setor da construção civil" (SOUZA, 2003; apud MENDES, 2004). Segundo França (2015), no âmbito brasileiro, as cidades médias se desenvolveram inicialmente a partir de investimentos públicos estatais que cria condições para a entrada do capital externo, proporcionando modernizações em transportes, infraestrutura, além de incentivos fiscais para instalações de indústrias.

Assim, a temática da verticalização tem ganhado expressiva relevância nas cidades médias por se tornarem espaços favoráveis ao mercado e por serem vetores em crescimento, ofertando comércio e serviços, dentre outras atividades básicas, e funcionando como polos atrativos de investimento de capital de grandes incorporadoras. O que se pode observar é que essa verticalização, decorrente do processo de urbanização brasileiro, possui uma identidade própria, visto que este fenômeno acontece no Brasil de forma distinta de outros lugares do

mundo pela formação de uma paisagem e forma urbana únicas em detrimento de uma demanda habitacional intensa.

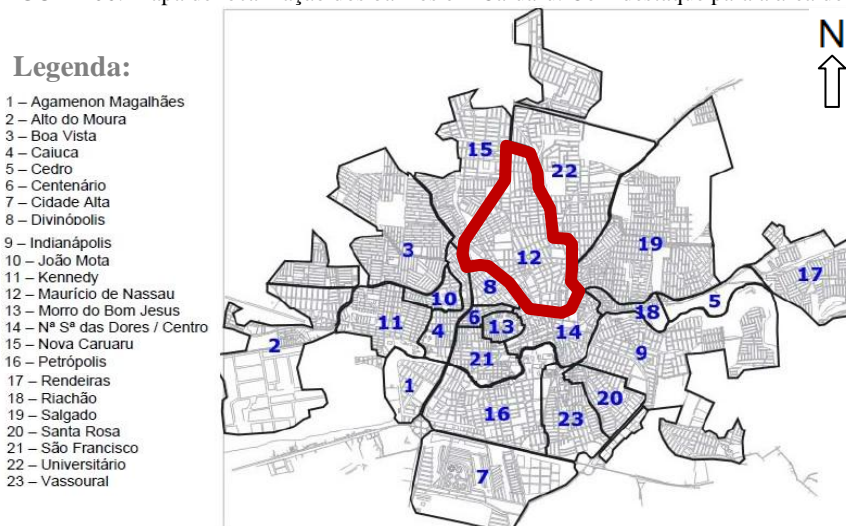
## INICIANDO UM CAMINHO SEM VOLTA: O PROCESSO DE INSERÇÃO DE EDIFÍCIOS VERTICAIS NO BAIRRO MAURÍCIO DE NASSAU

Margeada por duas das principais rodovias do Estado, a BR 232 e a BR 104, Caruaru teve essas vias como vetores de expansão em meados dos anos 1980, sendo esta última “irrigada” pela principal avenida do município, a Av. Agamenon Magalhães, a qual corta o bairro Maurício de Nassau, permitindo assim a melhor configuração espacial possível para o início do processo de verticalização, pela existência de edificações de uso misto e investimentos do mercado imobiliário em edifícios verticais.

Porém, a cada ano que passa, a crescente e pujante verticalização que resulta na mudança de uso do solo fica evidente na paisagem urbana do bairro Maurício de Nassau. Surgem mais edifícios, criam-se solos sobrepostos, com múltiplos usos e funções, o que passou a valorizar o solo urbano. Por tudo isso, o objeto de estudo desta pesquisa é o processo de verticalização no bairro Maurício de Nassau, em Caruaru/PE.

O bairro se limita ao norte, com o bairro Universitário, ao leste, com o bairro do Salgado, ao sul, com os bairros Divinópolis e Nossa Senhora das Dores (Centro) e ao oeste, com os bairros Boa Vista I e II e Nova Caruaru, conforme mostra o mapa a seguir.

FIGURA 06: Mapa de localização dos bairros em Caruaru. Com destaque para a área de estudo desta pesquisa.



Fonte: Skyscrapercity, 2007. Modificado pelos autores.

O bairro Maurício de Nassau tem seu registro em 1930/1933, instituído pela Lei Municipal Nº2.592, criado pelo prefeito da época, o Sr. José Florêncio de Souza Leão (EXTRA, 2010), e tem como início a construção do Hospital São Sebastião, inaugurado em janeiro de 1939 (VANGUARDA, 1938, nº326). O bairro começa a ser visto como área vocacionada a receber a “elite”, portanto se tornaria "locus privilegiado" (EXTRA, 2010, nº326), recebendo edificações de grande importância econômica para a cidade ao longo de sua principal Avenida, a Agamenon Magalhães.

FIGURA 07: Hospital São Sebastião em 1935.



Fonte: Arquivo pessoal de Carlos Fernando Vidal.

Com o desenvolvimento da área urbana, o bairro foi sendo adensado com a construção de novos edifícios verticais, que fazem sobreposição no solo urbano, como também a presença de edifícios de uso misto, utilizando-se assim dos princípios do modelo de cidade compacta. A paisagem urbana do Maurício de Nassau vem sendo modificada desde que o bairro começou a receber a tipologia de edifícios verticais, tendo a predominância de edifícios residenciais, localizados no interior do bairro, e edifícios de uso misto e/ou comerciais às margens da Av. Agamenon Magalhães. De um bairro basicamente horizontal e residencial, passa a ter forte viés comercial, tornando-se nova centralidade municipal em menos de 50 anos, com forte expansão entre 2009 e 2011, pois dos 2.174 projetos aprovados em toda zona urbana do município (de janeiro de 2005 a julho de 2015), 360 localizavam-se no bairro Maurício de Nassau, ou seja, 16,5% estavam na região analisada, sendo que só na Avenida Agamenon Magalhães foram 118 aprovações<sup>2</sup>, o que equivale a quase metade dos projetos do bairro.

Tabela 01: Número de projetos arquitetônicos aprovados em Caruaru de 2005 a julho de 2015.

TOTAL DE PROJETOS APROVADOS EM CARUARU DE JANEIRO 2005 A JULHO DE 2015	
BAIRROS	Nº DE PROJETOS APROVADOS
MAURÍCIO DE NASSAU	574
AVENIDA AGAMENON MAGALHAES	298
NOSSA SENHORA DAS DORES	355
INDIANÓPOLIS	217

<sup>2</sup> Dados coletados na Secretaria de Urbanismo e Obras -SEURB Caruaru em 2015 pela autora, junto com o grupo de pesquisa de Iniciação Científica do Curso de Arquitetura e Urbanismo da DEVRU|UNIFAVIP, coordenado pela professora Nancy Nery.

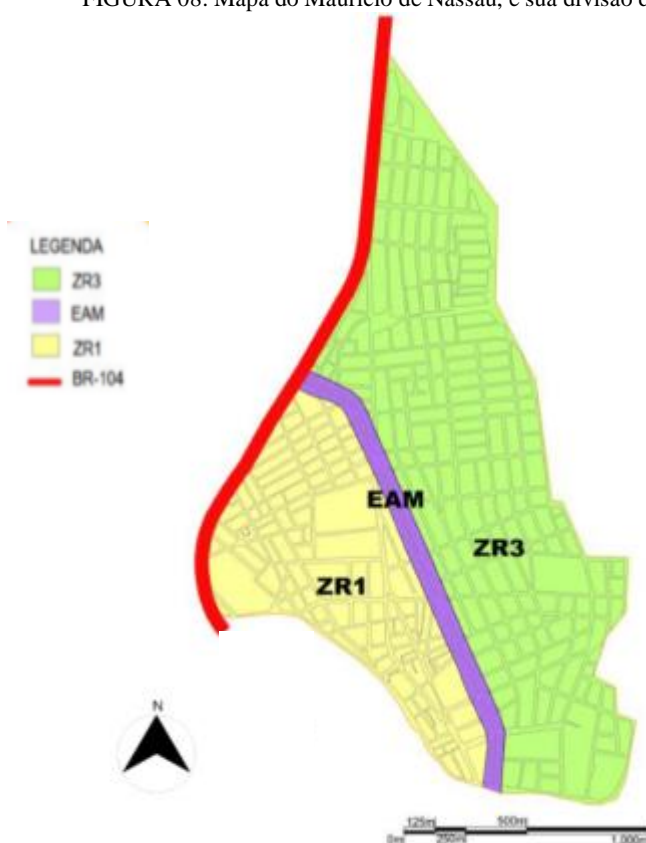
DEMAIS BAIROS	730
TOTAL DE PROJETOS APROVADOS EM CARUARU	2.174

Fonte: PICIT DEVRY/UNIFAVIP, 2015. Modificado pela autora.

## PAISAGEM URBANA E VERTICALIZAÇÃO NO MAURÍCIO DE NASSAU: UM BAIRRO EM CONSTANTE MUTAÇÃO

O bairro Maurício de Nassau está inserido nas zonas residenciais ZR1 e ZR3 e está cortado por um eixo denominado de EAM (Eixo de Atividades Múltiplas). A área da ZR1 (em amarelo na fig. 48) abrange o lado oeste da Avenida Agamenon Magalhães até o limite da BR-104 e a Avenida Rui Barbosa, onde se localiza a Estação Ferroviária de Caruaru, e tem os trilhos do trem como barreira física que limita a divisão do Maurício de Nassau com o bairro Nossa Senhora das Dores (Centro). A área do bairro que faz parte a ZR3 (em verde na fig. 48), compreende o lado leste da Avenida Agamenon Magalhães, limitando-se ao sul com a Av. Rui Barbosa e ao leste com a Rua Júlio Ferreira e Av. Dom Bosco (CARUARU, 2004). E por fim, o Eixo de Atividades Múltiplas (EAM - em roxo na fig. 48) engloba todos os lotes ao longo da Avenida Agamenon Magalhães e da Rua Manoel de Freitas, iniciando-se a partir da Avenida Rio Branco (Bairro Centro), e finalizando na BR-104 (SILVA, 2015, p.34)

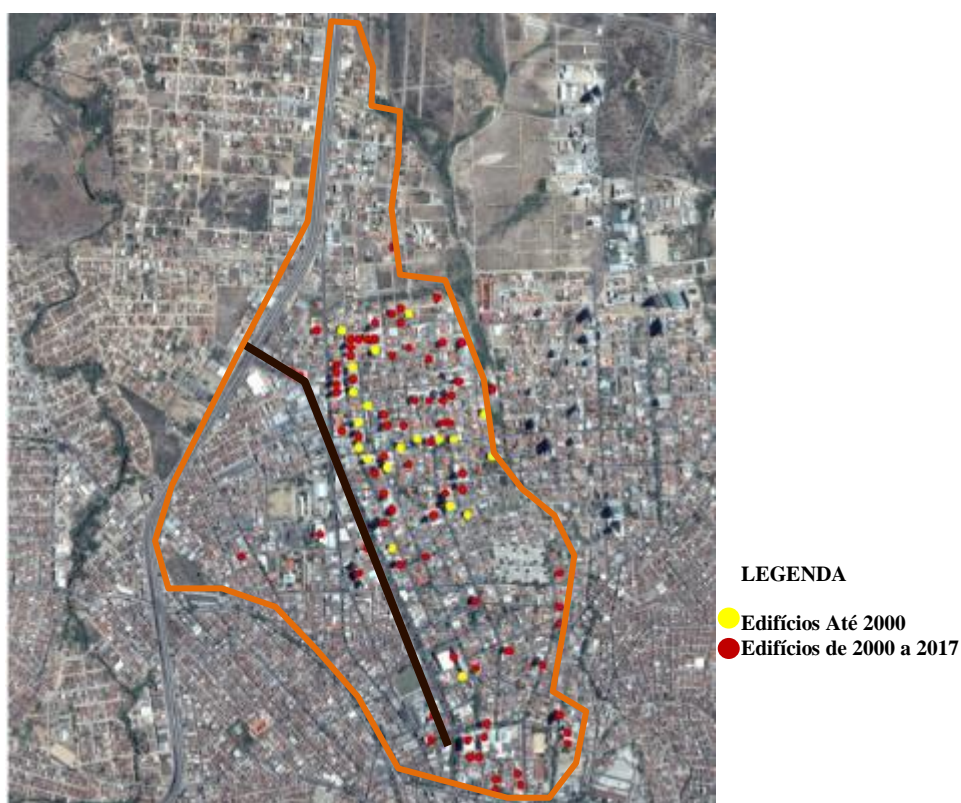
FIGURA 08: Mapa do Maurício de Nassau, e sua divisão de zonas.



Fonte: Silva, 2015.

Para estudar o fenômeno da verticalização, foi realizado mapeamento de todos os edifícios presentes no bairro. Foram considerados edifícios verticais como as construções a partir de 04 pavimentos, da mesma forma como analisou Somehk (1997), na tentativa de entender esse processo que o Maurício de Nassau vive de intensa ocupação e valorização do solo urbano. Foram identificados 84 edifícios verticais no bairro, entre os anos 2000 até novembro de 2017, dispostos no mapa a seguir, identificados nas cores amarelo (até anos 2000) e vermelho (entre os anos 2000 e 2017), o qual constatam a presença massiva de construções verticais próximas ao eixo de expansão da Avenida Agamenon Magalhães, demarcada em marrom (Ver figura 09).

FIGURA 09: Mapa de identificação de edifícios verticais presentes no bairro Maurício de Nassau, Caruaru-PE no ano 2017. Em laranja, a área de estudo e a marcação dos edifícios verticais entre 2000 e 2017 em vermelho.



Fonte: Imagem de satélite, Google Earth, 2017. Modificado pelos autores.

Há sem dúvida, um crescimento acentuado no Maurício de Nassau que provem de uma forte concentração edilícia vertical, implantada através de "espigões" cada vez mais altos, como mostra a imagem a seguir, que resultam em espaços desprovidos de vitalidade urbana e problemas em função da mobilidade, uso do solo e especulação imobiliária, reproduzindo um modelo que leva à insegurança, pois tem-se muito mais carros circulando nas ruas do que pessoas a pé, pelo simples fato da rua não estar mais sujeita a escala do pedestre, onde altos edifícios com seus muros de "5 metros" de altura impedem qualquer conexão interior/exterior dessas edificações com quem circula na rua (Ver figura 10).

FIGURA 10: Padrão de muros implantados no edifícios verticais do Maurício de Nassau (escala representada na imagem em amarelo) , causadores de insegurança e falta de vitalidade urbana, em comparação com a escala do pedestre (escala representada na imagem em vermelho).

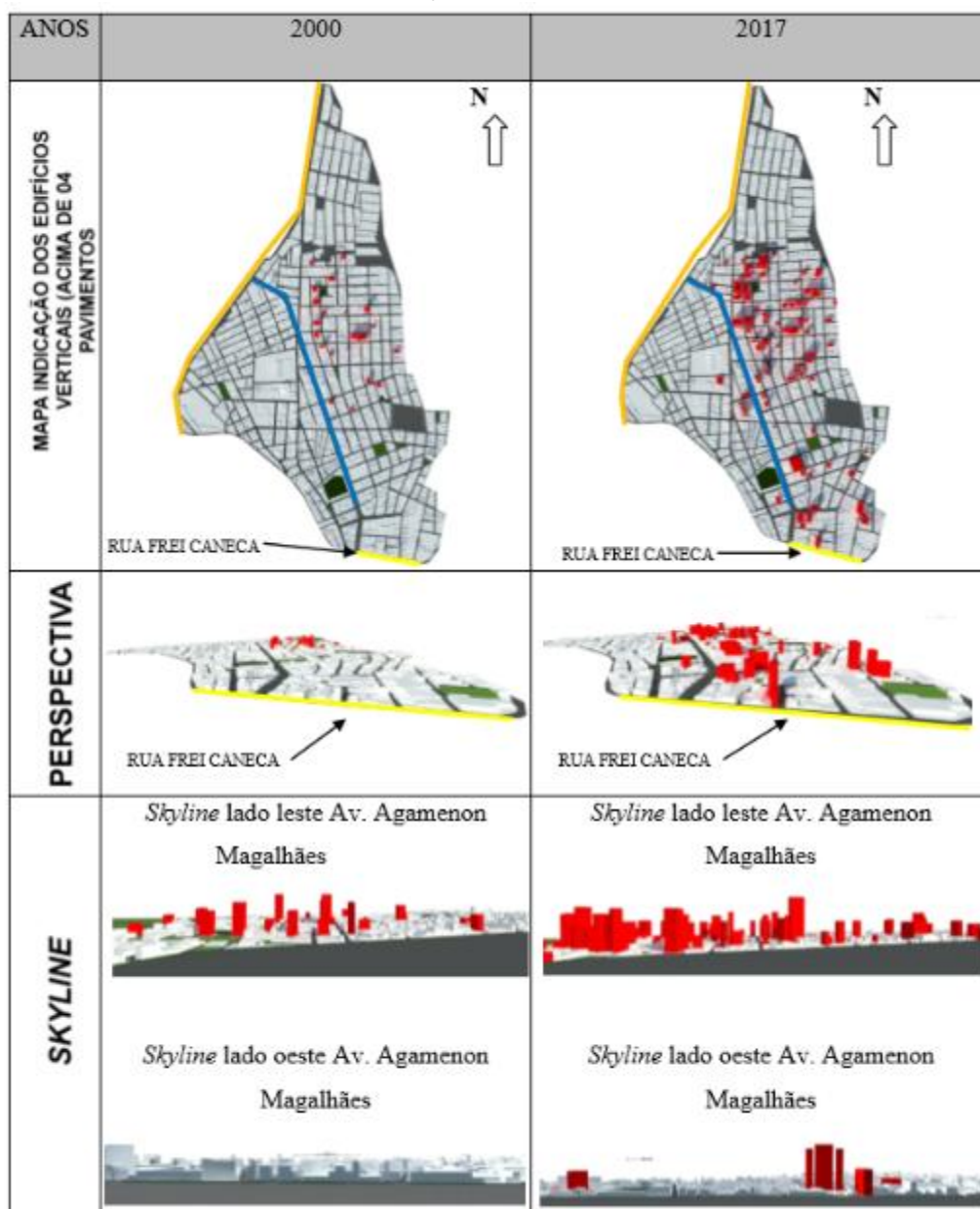


*Fonte: Os autores, 2017*

É possível perceber o crescente número de edifícios novos, como também a proximidade entre eles e o aumento das áreas de concentração, sendo inseridos novos trechos em pontos mais específicos onde não haviam edifícios verticais anteriormente. A barreira da construção de novos edifícios por causa de terrenos pequenos começa a ser transpassada, e os empreendedores começam a investir também no lado oeste, mesmo com leis urbanísticas muito mais restritivas, visto que as duas áreas estão inseridas em zonas distintas e com parâmetros urbanísticos também distintos no Plano Diretor do Município de Caruaru.

Para verificar o processo de expansão vertical no bairro ao longo do recorte temporal desta pesquisa, desenvolveu-se um quadro síntese das transformações no bairro, através do mapeamento comparativo, perspectivas e *skyline* do bairro, transformando e compilando as informações em forma de quadro, onde é possível perceber que muitos dos terrenos disponíveis em 2000 são ocupados até 2017, e que é expressiva a quantidade de lotes ocupados por novos empreendimentos verticais, ou pela ocupação de vazios urbanos ou mesmo pela mudança de uso do solo do bairro. Nos mapas a seguir, onde há a indicação dos edifícios verticais em vermelho, percebe-se claramente o aumento na concentração dos mesmos na área leste mais próxima a Avenida Agamenon (demarcada em azul) e a BR 104 (demarcada em laranja). (Ver figura 11)

FIGURA 11: Quadro síntese das transformações ocorridas no bairro Maurício de Nassau, Caruaru-PE.



Fonte: Os autores, 2017.

Na linha “perspectiva” da tabela acima, consegue-se observar facilmente que os edifícios verticais começam a ser implantados mais próximos à Rua Frei Caneca, conseqüentemente mais próximos ao centro urbano da cidade indicada em amarelo nos mapas acima, alterando significativamente a paisagem urbana deste trecho do bairro. A área de concentração desses edifícios que antes era tímida e pontual passa, em 2017, a ser deslocada e a compreender mais quadras sem grandes limitações. A fronteira do Maurício de Nassau com o bairro Universitário também começa a receber novos investimentos em empreendimentos de edifícios verticais, onde antes não havia esse tipo de ocupação, rompendo tal fronteira ao longo do tempo e chegando massivamente neste último.

O perfil (skyline) do bairro é um dos pontos que mais chamam a atenção, pois é nítida a mudança nos dois sentidos da principal via que corta o Maurício de Nassau. No lado leste da Avenida Agamenon Magalhães o que se observa é o preenchimento da paisagem com inúmeros novos edifícios concentrados mais ao norte e nas quadras mais próximas à Avenida. Já no lado oeste, ainda poucos são os edifícios implantados, no entanto, como se observa nas imagens da tabela acima, há uma equivalência de altura em um dos empreendimentos instalados, com o gabarito das edificações do lado leste.

Embora essas transformações tenham ocorrido de forma mais tímida no lado oeste do bairro, no contexto geral, pode-se dizer que há uma mudança expressiva em termos de paisagem urbana, visto que, de um bairro estritamente residencial de gabaritos igual ou inferior a 6 metros de altura, posteriormente tem-se um espaço verticalmente preenchido pelos edifícios que variam até cerca de 60 metros de altura, produzindo um impacto visual, social, econômico e urbano significativo.

Todas essas características comprovam que o bairro, apesar de não ter crescido uniformemente no seu território e limites físicos, cresce consideravelmente "para o alto", aumentando seu potencial vertical em um curto espaço de tempo de 17 anos. Isso caracteriza um desenvolvimento não só em sua paisagem urbana, mas um crescimento no número de habitantes que ocupam um mesmo espaço, superdimensionando a infraestrutura urbana existente no bairro e desenvolvendo problemas recorrentes a esse crescimento sem o devido planejamento prévio.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fenômeno da verticalização tem afetado a dinâmica do espaço urbano e interfere substancialmente na mobilidade, segurança e permeabilidade do solo, por exemplo, influenciando no funcionamento das cidades. Com a implantação de grande edifícios verticais, os bairros começam a aumentar a sua densidade populacional, onde os lotes que continham casas unifamiliares passam a abrigar edifícios com inúmeros pavimentos, aumentando conseqüentemente a quantidade de pessoas que dividem o mesmo espaço e área do lote anterior.

Esta pesquisa propiciou a identificação de um processo corriqueiro nas cidades brasileiras, em um importante bairro de uma cidade em expansão como Caruaru. Assim, consegue-se confirmar, a partir dos dados coletados, que o Maurício de Nassau passa por um intenso e rápido processo de verticalização iniciado nos anos 2000, onde há um crescimento considerável no número de edificações, tornando 1/5 do bairro verticalizado. Por outro lado, o bairro também não pode ser considerado adensado pois há muitos terrenos vazios, com apenas 14 habitantes por hectare, quando, segundo Leite (2012), o modelo de cidade compacta proporciona altas densidades maiores que 250 habitantes por hectare.

Pode-se considerar, então, que, mesmo que o Maurício de Nassau tenha um crescimento cada vez mais para “o alto”, com a construção de muitos edifícios verticais, o modelo implantado com os condomínios residenciais multifamiliares caracteriza-o na seara do modelo de cidade dispersa, onde os empreendimentos são inseridos sem nenhuma conexão com o espaço urbano onde são implantados..

Portanto, esta pesquisa discute um dos principais eventos contemporâneos do crescimento urbano das cidades brasileiras, e que Caruaru não fica a par de tal fato, possibilitando diferentes caminhos para análise e planejamento do Maurício de Nassau, especialmente por ser uma região em constantes transformações de sua paisagem urbana.

## REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano**. Ática, 1989.

FICHER, Sylvia. **Edifícios altos no Brasil. Espaço e debates**. São Paulo, 1994, n37, p.61 -7

GARREFA, F.; GUERRA; M. E. A. **Adoção de Parâmetros para a Verticalização em Araxá – MG**. Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia, v.2, n.6, p.135-147, abr. 2011. Disponível em: < <http://www.observatorium.ig.ufu.br/pdfs/2edicao/n6/9.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2014.

GEHL, Jan. **Cidade para Pessoas**. 2.ed. Tradução: Anita Di Marco. São Paulo: Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Martins Fontes, 2000.

LEITE, Carlos. **Cidades Sustentáveis cidades inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**/Carlos Leite, Juliana di Cesare Marques Awad. - Porto Alegre: Bookman, 2012.

MENDES, C. M. **Edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, Cesar Miranda . **Novas tendências, novos cenários, novas centralidades no processo de verticalização do complexo urbano de Londrina-Maringá-PR-Brasil**. São Paulo:[s.n.],2005.09p. Disponível em:<<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Ordenamientoterritorial/30.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2017.

RAMIRES, J. C. (1998), **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. Tese Doutorado em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, Brasil.

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. Editorial Gustavo Gili, 1997. 180p.

SIDRA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sistema IBGE de Recuperação Eletrônica (SIDRA). 2017. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>. Acesso em 07. jun. 2017.

SILVA Júnior, Célio Roberto da. **Percursos do crime: análise de perfis espaciais do crime no bairro Mauricio de Nassau, Caruaru/PE / Trabalho de Conclusão de Curso**. – Caruaru: UNIFAVIP | DeVry, 2015.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. In: *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. 1997.

SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCJTEC: EDUSP, 1994.

SOUZA, R. B. E. **A arte de envelhecer a cidade: processo de ocupação do bairro de boa viagem e as ações de demolição para novas construções**. XIII Encontro da Associação

Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.  
Florianópolis Santa Catarina, 2009.

VANGUARDA, Jornal. **O Hospital São Sebastião foi entregue ao Estado**. Caruaru: n.326,  
16 de outubro de 1938.