

NOVAS ÁREAS RESIDENCIAIS VERTICALIZADAS NO SETOR SUL DE RIBEIRÃO PRETO: Uso e configuração urbana

NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES VERTICALIZADAS EN EL SECTOR SUR DE RIBEIRÃO PRETO: Uso y configuración urbana

NEW VERTICALIZED RESIDENTIAL AREAS IN RIBEIRÃO PRETO'S SOUTH SECTOR: Use and urban configuration

ESTEVES, JULIANA CARDOSO

Doutora em Engenharia Urbana, Professora Assistente Doutora na Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, juliana.c.esteves@unesp.br

CASTRO, CAROLINA MARIA POZZI DE

Doutora em Arquitetura e Urbanismo, Professora aposentada da Universidade Federal do ABC, Professora no Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, carolmcastro@gmail.com

RESUMO

Nas últimas décadas, as cidades médias brasileiras passaram por uma grande transformação em sua morfologia, impulsionada por processos de urbanização muito rápidos que modificaram sua forma e paisagem. A implantação de empreendimentos residenciais em áreas distantes do núcleo central criou novas centralidades, resultando em desafios urbanos como espraiamento, altos custos de infraestrutura, vazios urbanos, especulação imobiliária e segregação socioespacial. Este artigo apresenta um estudo do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto – SP, focando em um eixo de edifícios residenciais de morfologia vertical e alto padrão construtivo, que modificaram a paisagem nas últimas três décadas. Seu objetivo é traçar um panorama geral da configuração urbana da área e analisar sua inserção no contexto urbano, com foco na percepção dos usuários, considerando fatores físicos e sociais. O estudo de caso foi conduzido por meio de visitas *in loco*, fichas de observação, fotografias, mapas temáticos, questionários e entrevistas. Dessa forma, foi possível avaliar como essas regiões se conectam com o entorno já consolidado e como os moradores desses novos bairros se relacionam e se apropriam do espaço público nas proximidades de suas moradias. Os resultados revelam que a forma urbana e o ambiente construído interferem no uso dos espaços urbanos, no modo como os usuários percebem a cidade e na criação de espaços com urbanidade.

PALAVRAS-CHAVE: urbanidade; novas centralidades; segurança; percepção do usuário; espaço público

RESUMEN

En las últimas décadas, las ciudades medianas brasileñas han experimentado una gran transformación en su morfología, impulsada por procesos de urbanización muy rápidos que modificaron su forma y paisaje. La implantación de desarrollos residenciales en áreas alejadas del núcleo central de la ciudad creó nuevas centralidades, lo que resultó en desafíos urbanos como la dispersión, altos costos de infraestructura, vacíos urbanos, especulación inmobiliaria y segregación socioespacial. Este artículo presenta un estudio del Sector Sur de la ciudad de Ribeirão Preto – SP, centrado en un eje de edificios residenciales de morfología vertical y alto estándar constructivo, que modificaron el paisaje en las últimas tres décadas. El objetivo es trazar un panorama general de la configuración urbana de esta área y analizar su inserción en el contexto urbano, con énfasis en la percepción de los usuarios, considerando factores físicos y sociales. El estudio de caso se llevó a cabo mediante visitas *in situ*, fichas de observación, fotografías, mapas temáticos, cuestionarios y entrevistas. De esta manera, fue posible evaluar cómo estas regiones se conectan con el entorno ya consolidado y cómo los residentes de estos nuevos barrios se relacionan y se apropian del espacio público en las proximidades de sus viviendas. Los resultados revelan que la forma urbana y el entorno construido interfieren en el uso de los espacios urbanos, en la forma en que los usuarios perciben la ciudad y en la creación de espacios con urbanidad.

PALABRAS CLAVE: urbanidad; nuevas centralidades; seguridad; percepción del usuario; espacio público

ABSTRACT

In recent decades, Brazilian medium-sized cities have undergone a major transformation in their morphology, driven by very rapid urbanization that modified their form and landscape. The implementation of residential developments in areas far from the central core created new centralities, resulting in urban challenges such as sprawl, high infrastructure costs, urban voids, real estate speculation and socio-spatial segregation. This paper presents a case study of the south sector of Ribeirão Preto – São Paulo, focusing on an axis of high-standard vertical residential buildings that have modified the landscape over the last three decades. This objective is to provide a general overview of the urban configuration of the area and analyze its integration in the urban context, focusing on the user's perception, considering physical and social factors. The case study was conducted through on-site visits, observation forms, photographs, thematic maps, questionnaires and interviews. Therefore, it was possible to evaluate how these regions connect with the already consolidated surroundings and how the residents of these new neighborhoods relate to and appropriate the public space near their homes. The results reveal that the urban form and the built environment interfere in the use of urban spaces, in the way users perceive the city and in the creation of spaces with urbanity.

KEYWORDS: Urbanity; new centralities; security; user perception; public space

Recebido em: 10/09/2024
Aceito em: 18/08/2025

1 INTRODUÇÃO

Durante a primeira metade do século XX, as cidades desenvolveram-se sob a influência do urbanismo moderno, que priorizava o automóvel e a expansão urbana em detrimento do bem-estar humano. Na segunda metade do século, o desenvolvimento imobiliário foi marcado pela dispersão urbana, resultando em uma “inversão da relação entre o centro antigo e sua periferia” (Panerai, 2006, p.13). Como consequência, grande parte da população passou a residir na periferia das cidades, tanto em grandes metrópoles quanto em municípios de pequeno e médio porte. Esse processo de urbanização, caracterizado por baixa densidade, tornou-se um modelo de desenvolvimento adotado por grandes empreendedores e investidores imobiliários. Como resultado, muitas cidades tornaram-se hostis aos pedestres, com relações frágeis entre espaços públicos e privados.

Nesse contexto, os centros urbanos se tornaram mais densos, novos bairros periféricos surgiram, modificando a estrutura urbana e estabelecendo eixos de expansão. Frequentemente, esses novos bairros apresentam baixa conectividade com o restante da cidade, gerando desafios de mobilidade. Paralelamente, observa-se o fenômeno da segregação urbana, com indivíduos de alto poder aquisitivo deslocando-se para regiões privilegiadas em serviços e infraestrutura, e a população de baixa renda concentrada em áreas mais distantes, carentes de serviços básicos e espaços públicos de qualidade.

Para atender a essa população de alto poder aquisitivo, surgiu um novo padrão de segregação urbana impulsionado pela insegurança nos grandes centros urbanos: os “enclaves fortificados” (Caldeira, 2011). Esses espaços privatizados, fechados e monitorados, destinam-se à moradia, lazer, trabalho e consumo, suprindo as necessidades daqueles que evitam a diversidade social de bairros mais antigos em favor de áreas com acesso controlado (Caldeira, 2011). Spósito e Góes (2013) também analisam como o aumento da insegurança e a sensação percebida levam à busca por condomínios residenciais no Brasil, tanto em metrópoles como em cidades médias, alterando as dinâmicas sociais e estruturas físicas das cidades e intensificando sua segregação socioespacial.

A partir do final da década de 1970, os condomínios verticais popularizaram-se nas grandes cidades brasileiras, enquanto os condomínios horizontais tornaram-se desejo de moradia da classe média e alta pelo apelo da segurança, conveniência e conforto. Contudo, embora proporcionem a sensação de segurança, esses condomínios residenciais contribuem para a formação de cidades inseguras, com quarteirões murados, calçadas desertas e interrupção na continuidade urbana. Além disso, eles concentram ainda mais pessoas da mesma classe social, segmentando a cidade em nichos (Oliveira, 2016). Os condomínios residenciais de tipologia vertical, voltados para as classes média e alta, privilegiam seus espaços internos, conferindo pouca importância à relação com a cidade e o espaço público, que perderam relevância na escolha da moradia.

A relevância dos espaços públicos é destacada por Hanna Arendt (2007), que os define como locais de conexão do cidadão com o mundo e de realização de atividades sociais, em contraste com os espaços privados, destinados a atividades íntimas. Tais espaços desempenham, portanto, um papel político e democrático no nosso entendimento como sociedade, sendo locais de trocas e manifestações, de conexão com o outro.

Os espaços públicos, por excelência, são ruas, calçadas, praças e parques, locais por onde as pessoas se deslocam para seus destinos ou onde se encontram para realização de atividades esportivas, de convívio, culturais e políticas. No entanto, é comum no Brasil que a população opte por espaços privados de domínio público, como galerias e *shopping centers*, como alternativas de lazer e encontro, devido à sensação de insegurança e à precariedade da manutenção dos espaços públicos. Para que o espaço público seja convidativo, é importante que seus usuários se sintam pertencentes a ele, permitindo interações sociais e promovendo urbanidade.

A urbanidade, segundo Aguiar (2012) pode ser compreendida sob três dimensões: fenomenológica, referente à copresença e ao encontro; comunicativa, relacionada à interação entre os atores; e ontológica, ligada às conexões das ações no espaço. Hillier et al. (1983) apontam três pilares da urbanidade: condição de rede (distribuição dos edifícios no espaço); comunidade virtual (presença de grupos heterogêneos ocupando determinado local como uma comunidade); e escala local (constituição dos espaços públicos). Montgomery (1998) propõe três categorias para classificar seus 25 princípios essenciais para o alcance de urbanidade: atividade, imagem e forma. Holanda (2003), por sua vez, concebe a urbanidade como uma condição simultânea do espaço físico e do comportamento humano. Assim, a urbanidade pode ser entendida como “uma condição da cidade, do espaço construído, onde se associa a qualidade desses espaços à presença e comportamento das pessoas, onde seus usuários possam vir a sentir positivamente fatores tais como conforto, segurança, entre outras condições e atributos de acolhimento” (Esteves, 2022).

As questões urbanas discutidas neste artigo são comuns tanto em grandes cidades como nas de porte médio. Nas últimas décadas, as cidades médias brasileiras passaram por significativas mudanças em sua morfologia, especialmente em relação ao desenho e à paisagem urbana, que se transformaram rapidamente. Muitos empreendimentos residenciais foram implantados em áreas afastadas do centro e de seu núcleo histórico, gerando problemas urbanos como o espraiamento, altos custos de infraestrutura, vazios urbanos e especulação imobiliária, como apontado por Caldeira (2011) e Spósito e Góes (2013).

O processo de verticalização no Brasil e as profundas transformações que ele representa para a paisagem e as dinâmicas econômicas e sociais, tem sido amplamente explorado. O fenômeno molda novas formas de habitar, interagir e consumir (Ueda, 2012) e está intimamente ligado à atuação do capital imobiliário e às suas estratégias de venda, especialmente em empreendimentos de alto padrão que redefinem áreas urbanas (Silva, 2014). No Brasil, a pesquisa sobre a verticalização tem consolidado um importante legado conceitual, fornecendo as bases para compreender suas múltiplas facetas (Töws, 2019), o que se reflete, com particular intensidade, nas cidades médias. A partir dos anos 1990 surgiram no país diversas pesquisas empíricas sobre a verticalização em cidades médias, notadamente teses de doutorado, como as desenvolvidas em cidades do interior paulista por: Spósito (1991), que analisou as cidades paulistas de Presidente Prudente, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto; Otero (2016), que examinou a reestruturação urbana das cidades de Bauru, Piracicaba e São José do Rio Preto; e Lisboa (2024), que se aprofundou nas dinâmicas de São José do Rio Preto. Em Ribeirão Preto também foram detectados os trabalhos de Abreu (2016), De Melo (2017) e Zamboni (2018). Entre os estudos no interior paranaense, destacam-se as pesquisas de: Costa (2002), que investigou o processo nas cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama; Oura (2006), que focou em Londrina; Morigi e Bovo (2014) que analisaram o caso de Campo Mourão. Complementarmente, Queiroz e Costa (2017), realizaram um levantamento histórico sobre pesquisas no campo da verticalização, que apontou a expansão deste interesse para as regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste a partir dos anos 2000, ampliando o foco para além do eixo Sul-Sudeste. Observa-se, ainda, que grande parte dessas investigações concentra-se no mercado e na produção imobiliária, seus agentes e na forma de desenvolvimento desses novos bairros e vetores de crescimento.

Neste contexto de intensas transformações urbanas, o presente artigo apresenta um estudo de caso realizado em uma região de expansão do município de Ribeirão Preto, interior de São Paulo. A área selecionada está situada no eixo sul da cidade, que passou por intensas modificações nas últimas três décadas, com a criação de bairros de morfologias verticais e horizontais voltados para classes média e alta. O estudo aprofunda-se em um eixo de edifícios residenciais de morfologia vertical de alto padrão construtivo, cujas características arquitetônicas e estéticas contribuíram para a transformação da paisagem no bairro.

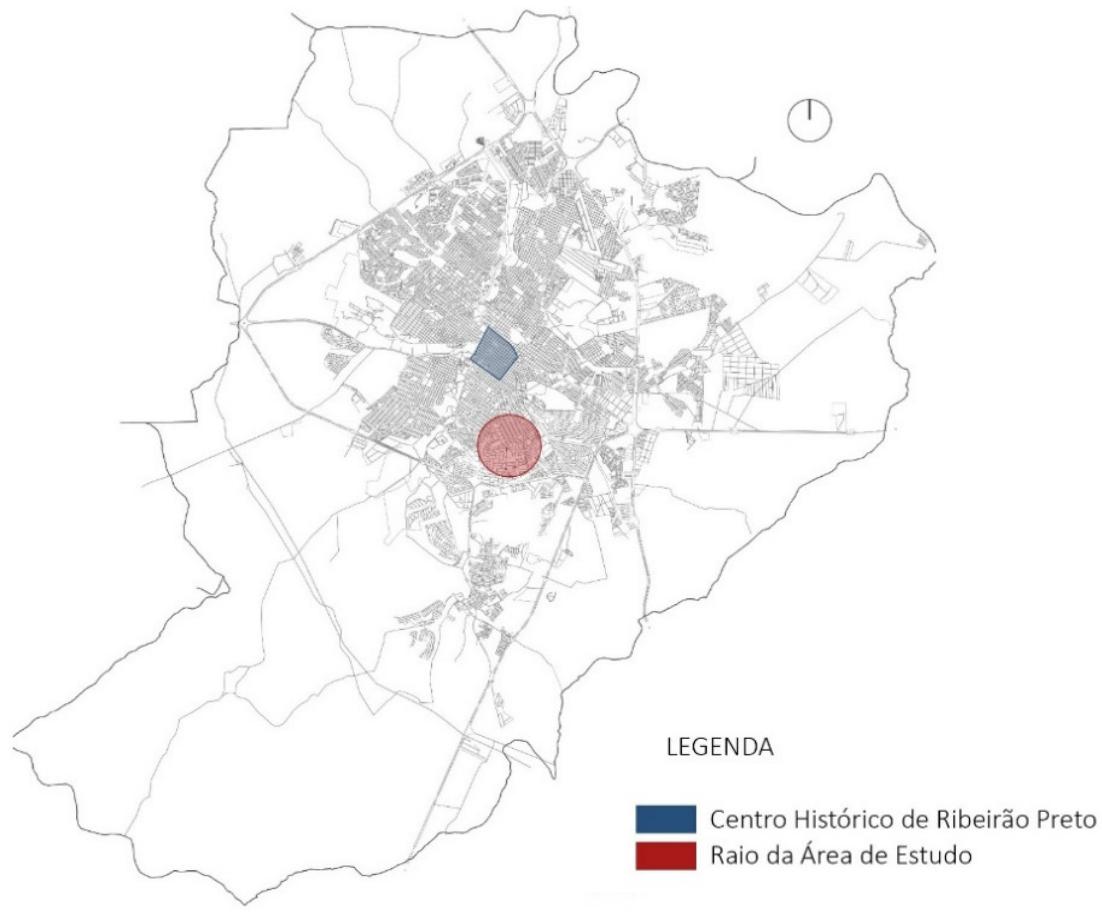
Em Ribeirão Preto, e em diversas outras cidades médias, observa-se o surgimento de regiões verticalizadas com padrão construtivo de tipologia isolada, cujos edifícios priorizam suas áreas internas em detrimento do convívio com a cidade. Também são encontrados condomínios residenciais de morfologia horizontal em áreas periféricas, isolados da malha urbana. Essas formas de ocupação e utilização do espaço reforçam a segregação espacial, negando, muitas vezes, a relação com a cidade. Embora o processo de verticalização possa aumentar a densidade populacional, nem sempre se verifica um maior uso dos espaços públicos de vizinhança. O predomínio do automóvel como principal opção de deslocamento contribui para o desuso dos espaços públicos, pois os moradores tendem a se deslocar diretamente para seus locais de destino ou para espaços de maior controle, como áreas especializadas de serviço e comércio, *shoppings centers* ou mesmo parques municipais.

Assim, o objetivo deste artigo é traçar um panorama geral da configuração urbana do Setor Sul da cidade de Ribeirão Preto-SP e analisar a inserção da área no contexto urbano, com foco na percepção dos usuários, considerando fatores físicos e sociais. O estudo de caso foi desenvolvido em três fases: a primeira compreendeu a fundamentação teórica, que forneceu o estado da arte e fundamentou a formulação dos instrumentos metodológicos; a segunda incluiu a realização do estudo de caso; e a terceira consistiu na sistematização dos dados e na verificação das hipóteses da pesquisa. No aspecto físico, foram analisados a configuração urbana das quadras e espaços públicos, o uso do solo, a tipologia dos edifícios e a permeabilidade das fachadas. No aspecto social, foram avaliadas questões relativas à segurança, ao conforto, às experiências sensoriais e à percepção do espaço pelo usuário. Dessa forma, foi possível avaliar como essas regiões de expansão se integram à cidade consolidada e como os moradores desses bairros novos se relacionam com o espaço público no entorno de suas residências.

2 METODOLOGIA

Foi delimitado um raio de 1,2 km como área de estudo, correspondente à área especial de interesse, ilustrada na Figura 1. Essa área foi utilizada para o levantamento físico e confecção dos mapas temáticos. Dentro desse perímetro, foi realizado um recorte na área prioritária dos condomínios verticais estudados, a fim de detalhar alguns aspectos do uso do solo, gabarito, segurança e conforto.

Figura 1: Mapa de Ribeirão Preto, com destaque para o centro histórico e área de estudo.



Fonte: autoras

Para definir os principais critérios de caracterização e avaliação dos espaços públicos, foram utilizadas nove referências: os livros *A cidade para as pessoas*, de Jan Gehl (2013); *A imagem da cidade*, de Kevin Lynch (1997); *Morte e vida de grandes cidades*, da Jane Jacobs (2011); *A cidade ao nível dos olhos*, de Karssberg, Laven, Glaser e Van't Hoff (2015). Além desses, foram utilizados os artigos *Making a city: Urbanity, vitality and urban design*, de John Montgomery (1998); *Principles for public space design, planning to do better*, de Matthew Carmona (2019); *Evaluating Public Spaces*, de Vikas Mehta (2014); *The Citizen satisfaction index (CSI)*, de Zenker et al. (2013); e o manual do *Project for Public Spaces*. A partir dessas referências foram selecionados 54 atributos, organizados em quatro categorias: forma e ambiente construído; acessos e conexões; usos e atividades; conforto e imagem. Após análise, reduziu-se a lista para os 21 atributos mais relevantes, que foram usados na formulação dos instrumentos de pesquisa: fichas de observação, mapas temáticos, percursos, questionários e entrevistas. Além disso, foram empregadas outras fontes de evidência, como observação direta, fotografias e análise da legislação urbanística do município.

Dadas as limitações da pesquisa, a análise focou nas escala da rua e do bairro, com base em Lamas (2000) e Rossi (2001). Os elementos morfológicos analisados na escala da rua foram: edifícios (fachadas e planos marginais), calçadas, desenho do solo e mobiliário urbano. Na escala do bairro foram avaliadas as praças, quarteirões e áreas verdes.

Por sua vez, a definição das dimensões trabalhadas recorreu a outras fontes. Capel (*apud* Arroyo, 2016) sugere três dimensões para o estudo da contemporaneidade: física, social e cultural. De forma similar, Brandão e Brandão (2018) indicam que a abordagem do espaço físico deve ser multidimensional, sendo sua interpretação uma prática colaborativa. Zenker et al. (2013) citam três formas para estudar a percepção do usuário em relação às cidades: pela forma da cidade, pelos atributos do espaço, e por um método misto, que utiliza escala multidimensional e análise de conexões. Queiroz e Costa (2017) propõem seis dimensões de análise possíveis para o processo de verticalização das cidades: temporal, espacial, técnica, ambiental, econômica, política e cultural. E, ainda, Sahr (2000) propõe outras seis dimensões de análise para a verticalização nas cidades médias: histórica, espacial, social, simbólica, econômica e de planejamento.

Dentre as alternativas supracitadas, o estudo realizado optou por analisar os espaços a partir de duas dimensões baseadas em Arroyo (2016): a social, que contempla práticas socioespaciais e disputas pelo espaço; e a física, que abrange o espaço físico ao nível da rua e a espacialidade urbana. Na dimensão física foram investigadas questões referentes ao ambiente construído e à configuração urbana, cuja avaliação foi realizada por meio de fichas de observação, levantamento fotográfico e análise de mapas. Na dimensão social foram observados os usos dos espaços, as atividades praticadas, o conforto e a percepção do usuário, os quais foram abordados por meio de percursos programados, aplicação de questionários e entrevistas¹ com os usuários.

As fichas de observação foram utilizadas para registro de dados sobre os edifícios, praças e parques, além da realização de percursos programados. A ficha dos edifícios contemplou itens como padrão do empreendimento, morfologia, segurança, acessibilidade, ano de conclusão e construtoras responsáveis. Também foi investigada a existência ou ausência de seis itens de segurança instalados nos condomínios.

Nos espaços verdes localizados dentro da área de estudo, verificaram-se itens como mobiliário para descanso, pistas de caminhada e corrida, ciclofaixa ou ciclovia, equipamentos para ginástica, playground infantil e oferta de serviço de alimentação. Quanto à infraestrutura, foram observadas a iluminação pública, a disponibilidade de câmeras de monitoramento e de sinal aberto de wi-fi. Além disso, analisou-se a acessibilidade física, considerando a existência de rampas de acesso, sinalização tátil no piso e estado de conservação das calçadas.

O questionário foi desenvolvido para avaliar a percepção dos usuários sobre os espaços públicos na área de estudo. Sua aplicação ocorreu de forma remota, via formulário online do Google Forms. A primeira seção tratou da identificação dos respondentes; a segunda, das práticas dos usuários nos espaços públicos; e a terceira, da avaliação dos espaços do bairro. Para tanto, utilizou-se uma escala de quatro valores: muito satisfeito, satisfeito, insatisfeito e muito insatisfeito. Ao todo, foram obtidas 54 respostas.

As entrevistas semiestruturadas foram organizadas em seis tópicos: práticas e atividades; conforto; segurança; sentimento de pertencimento; relação dos edifícios com a cidade e hábitos durante a pandemia. Foram realizadas 10 entrevistas, conduzidas remotamente por meio do Google Meet e transcritas para posterior análise².

Após coleta de dados, as entrevistas e questionários³, a sistematização das informações foi feita por meio de planilhas, gráficos e mapas temáticos, sendo os dados trabalhados qualitativa e quantitativamente, o que permitiu a compreensão aprofundada da área de estudo.

3 O PROCESSO DE EXPANSÃO E CONFIGURAÇÃO DO SETOR SUL DE RIBEIRÃO PRETO

Ribeirão Preto está localizada na região nordeste do estado de São Paulo, a cerca de 300km da capital estadual. É a maior cidade da região, com uma população estimada em 698.259 habitantes em 2022. A cidade é referência nacional na agricultura, sendo sede de grandes eventos nacionais do agronegócio. Em 2016 foi instituída a Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) mediante projeto de lei complementar, aprovado pela Assembleia Legislativa de São Paulo em 15 de junho de 2016. A RMRP é composta por 30 municípios, abrange uma área de 14.787,89 km², e conta com aproximadamente 1,570 milhão de habitantes. Seu Produto Interno Bruto (PIB) estimado para o ano-base de 2019 foi de R\$ 70,4 bilhões.

De Melo (2017) identifica quatro momentos de expansão do município de Ribeirão Preto. O primeiro corresponde à ampliação no núcleo colonial e urbano, com a formação da Vila Tibério. O segundo abrange a incorporação de parte do núcleo colonial Antônio Prado e o início da expansão às regiões sul e sudeste. O terceiro refere-se à expansão horizontal e vertical a partir da década 1930, que ultrapassa o quadrilátero central ao norte para população de baixa renda e ao sul para população de maior renda. O quarto momento de expansão diz respeito à ocupação dos vetores de crescimento nas regiões sul e sudeste.

Desde a década de 1930, Ribeirão Preto desenvolve-se ao norte para a população de baixa renda e ao sul para população de rendas média e alta. A partir dos anos 1950 foram estabelecidas as primeiras diretrizes urbanísticas, destacando-se o eixo de expansão em direção à capital paulista, e nos anos 1960 foram construídos os conjuntos habitacionais ao norte do município e parte da malha ferroviária foi retirada do centro da cidade. Segundo Zamboni (2018), naquele período foi elaborado o “Plano de Vias” pelo Departamento de Estradas e Rodagens do Estado de São Paulo (DER), com abertura de vias perimetrais do núcleo urbano original em direção às zonas periféricas e vias radiais, completando o Anel Viário na Rodovia Anhanguera.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei 3.346/1997 (Ribeirão Preto, 1977), regulamentou a implantação de condomínios horizontais e definiu a “área de expansão urbana”. Paralelamente, conjuntos habitacionais foram implantados em áreas periféricas da cidade. O plano também incentivou a verticalização do quadrilátero central e alterou o uso de vias de fluxo intenso no setor sul, permitindo abertura de comércios e agências bancárias, configurando novos setores de serviços na cidade.

Em 1995 foi aprovado o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto, consolidando a divisão das áreas urbanas em setores, destacando o setor sul como eixo de expansão e adensamento. Em 2003, o plano passou por uma revisão, regulamentando instrumentos do Estatuto da Cidade que não estavam contemplados anteriormente, por meio da Lei complementar nº 1.573, de 21 de novembro de 2003 (Ribeirão Preto, 2003). Em 2013 e 2017, o Plano Diretor foi novamente atualizado, culminando na aprovação do novo Plano Diretor em 2018 (Ribeirão Preto, 2018), sem definições específicas para os instrumentos propostos.

O Setor Sul foi assim denominado por meio do Decreto nº 333 em 1983 (Ribeirão Preto, 1983), mas desde a década de 1950 sua ocupação foi sendo regulamentada e orientada como eixo de expansão e valorização imobiliária dentro da cidade. Nessa área, estabeleceu-se um padrão de ocupação com condomínios de diferentes portes e empreendimentos multifuncionais “âncoras”, capazes de gerar novas centralidades e atrair investimentos para o município. De Melo (2017) destaca três importantes empresas para o êxito do Setor Sul: Grupo de Desenvolvimento Urbano⁴ (GDU), Grupo Iguatemi Empresa de Shopping Centers e Grupo Alphaville Urbanismo.

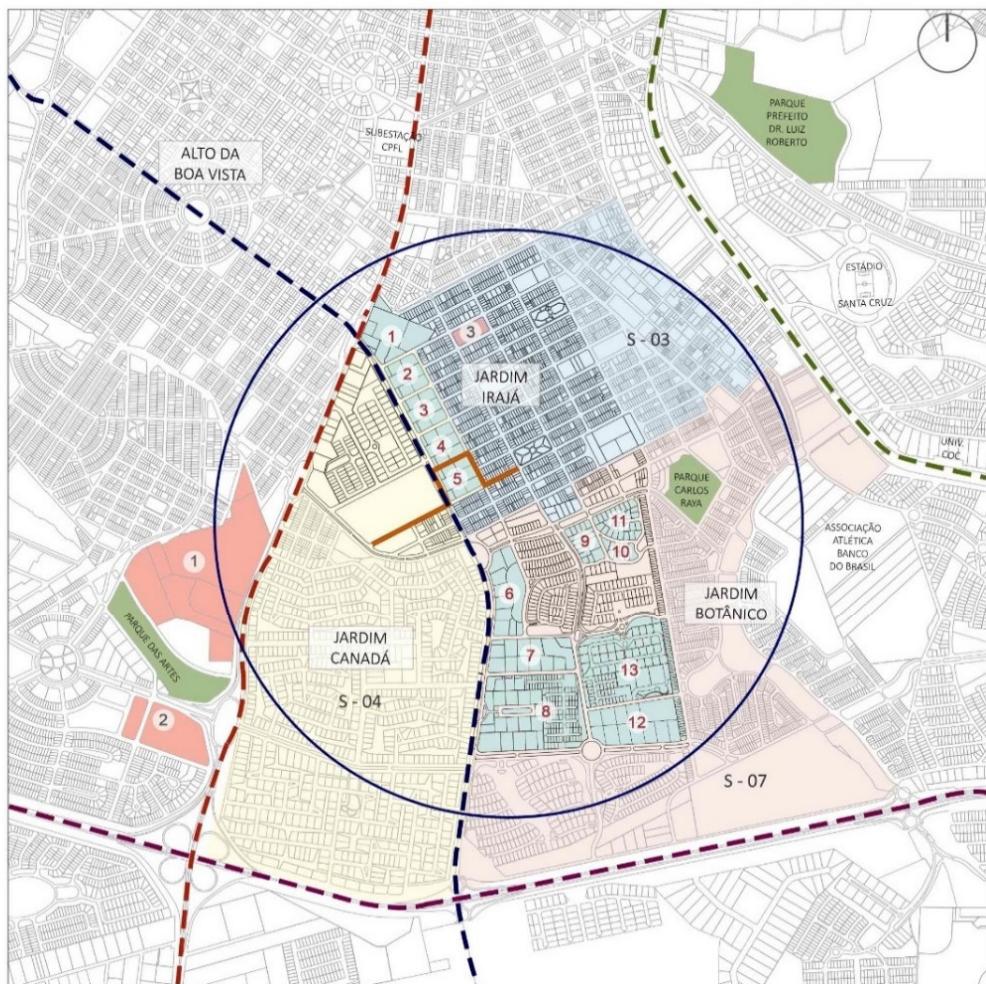
A ocupação da Avenida Professor João Fiúsa, principal eixo de verticalização da cidade, ocorreu em três etapas. A primeira, entre as Avenidas Presidente Vargas e José Adolfo Bianco Molina; a segunda, entre a última e o Anel Viário (contorno sul); a terceira, a partir do Anel Viário, com o prolongamento da Avenida Professor João Fiúsa para viabilizar o empreendimento imobiliário na Fazenda Olhos D’Água. A referida Avenida consolidou-se como eixo de verticalização com a aprovação da Lei Municipal nº 211 de janeiro de 1993 (Ribeirão Preto, 1993), que reduziu o coeficiente de aproveitamento na área central de seis para três e ampliou as áreas destinadas à verticalização, incluindo o setor sul.

Dessa forma, a área de estudo deste artigo corresponde ao eixo verticalizado da Avenida Professor João Fiúsa e seu entorno imediato, delimitado pela Avenida Presidente Vargas e pela Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira. Para o estudo dos edifícios, foram incluídas cinco quadras adicionais a leste da Avenida Professor João Fiúsa, também ocupadas por edifícios de morfologia vertical. As treze quadras selecionadas para o levantamento estão indicadas na Figura 2, juntamente com referências importantes para a urbanização da região, como o Ribeirão Shopping, grande centro de compras da região, Universidade Paulista (Unip), Rodovia SP-322 (Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira) e Avenida Presidente Vargas. O mapa também destaca os parques municipais situados na região: Parque das Artes, Parque Municipal Dr. Luís Carlos Raya e Parque Prefeito Luiz Roberto Jábali.

A área de estudo apresenta um uso bastante diversificado, abrangendo regiões exclusivamente residenciais, eixos de comércio e serviços, áreas de uso misto. Destaca-se a Rua do Professor, via paralela à Avenida Professor João Fiúsa, que desempenha importante papel na prestação de serviços para os moradores dos condomínios desse eixo. Ao longo da rua, encontram-se diversos estabelecimentos, incluindo empórios culinários, padarias, confeitoria, restaurantes, lojas, clínicas e academias.

A Lei complementar nº 2157/2007 (Ribeirão Preto, 2007) define o mapa viário e as áreas especiais do município. Dentro da área de estudo, há três classificações distintas: área de uso misto para o Subsetor Sul-3 e parte do subsetor Sul-7; área especial estritamente residencial para os loteamentos de morfologia horizontal dos Subsetores 3, 4 e 7; e área com restrições do loteador para o conjunto de condomínios que compõem o empreendimento denominado Morro dos Ipês.

Figura 2: Mapa síntese, com delimitação da área e quadras de interesse, parques, setores e bairros da região de estudo.



LEGENDA

— Av. Presidente Vargas	■ Parques
— Av. Professor João Fiúsa	■ Quadras que abrangem o levantamento de edifícios
— Rod. Prefeito Antônio Duarte Nogueira	01 Ribeirão Shopping
— Av. Maurílio Biagi	02 Universidade Paulista- UNIP
— Raio de 1,2km	03 Centro Médico de Ribeirão Preto
— Percurso	

Fonte: autoras

Dessa forma, os padrões de ocupação da área já foram estabelecidos, incluindo regiões estritamente residenciais, onde foram constituídos condomínios residenciais de morfologia horizontal, áreas com restrição de construção no Jardim Botânico, além de conjuntos de condomínios e áreas de uso misto no restante da área de interesse deste estudo. Em 2018, os Subsetores Sul 3, 4 e 5 foram classificados como Zona de Urbanização Preferencial pela Lei complementar nº 2.866 (Ribeirão Preto, 2018), indicando que o uso e ocupação nessa área devem ser incentivados, em razão do potencial de infraestrutura existente.

Dimensão física

Os edifícios de morfologia vertical na área de estudo apresentam um padrão linear de ocupação, seguindo o eixo da Avenida Professor João Fiúsa. A construção dos edifícios da “Região da Fiúsa” teve início na segunda metade da década de 1990, inicialmente nos lotes resultantes do processo de arruamento da área da Chácara das Irmãs Ursulinas, distribuídas em cinco quadras (números 1 a 5 do levantamento). Posteriormente, a ocupação expandiu-se para os lotes na porção do Subsetor Sul-7, impulsionados pelos investimentos do GDU

na maioria dos empreendimentos. Atualmente, os condomínios no eixo da Avenida Professor João Fiúsa encontram-se concluídos (quadras 6, 7 e 8), porém há outros em construção na porção mais a Leste (quadras 9 a 12). Esses edifícios altos estão cercados por conjuntos de configuração horizontal, majoritariamente voltados para uso exclusivamente residencial.

Dentro da área expandida de estudo, foram identificados 22 espaços verdes, sendo 16 praças, 2 parques, 1 rotatória com paisagismo, 1 área com paisagismo e animais (Pico dos Patos) cuidada por um condomínio, 1 área de preservação ambiental e outra de reflorestamento. Com exceção da área de reflorestamento da Consinco, todas as demais foram visitadas para o preenchimento das fichas de levantamento, nas quais foram verificadas a infraestrutura, as condições gerais do espaço (mobiliário, equipamentos, acessibilidade física), bem como o perfil do público frequentador (idosos, adultos e crianças) e as principais atividades realizadas (esporte, lazer, alimentação).

Entre os 22 espaços verdes, 11 integram o recorte do estudo, incluindo 7 praças públicas, 1 parque, 1 rotatória e 2 espaços mantidos por condomínios residenciais. Os espaços mais utilizados são aqueles que possuem melhor infraestrutura e localização, como a Praça da Bicicleta, utilizada por famílias e adultos, especialmente para lazer e alimentação; a Praça Omilton Visconde para atividade física e os Parques Dr. Luís Carlos Raya e Uber Sul para práticas esportivas e de lazer. Destaca-se o intenso uso da Praça da Bicicleta, que atrai moradores de diversos bairros devido à presença de *food trucks* e brinquedos de diversão instalados.

Além desses espaços verdes, ressaltam-se os espaços livres em frente aos condomínios na Avenida Professor João Fiúsa (Figura 3), doados à prefeitura municipal de Ribeirão Preto na ocasião da aprovação do parcelamento dos lotes. Embora sejam de domínio público, essas áreas são mantidas pelos condomínios, parecendo uma extensão dos seus lotes. No bairro Jardim Canadá, há diversas áreas verdes situadas no interior das quadras, entretanto, muitos proprietários acabam fechando esses espaços com muros verdes, gradil, alvenaria, restringindo a circulação dos pedestres.

Apesar da existência de vários espaços verdes na região, poucos são efetivamente utilizados pela população, seja pela escassez de equipamentos e mobiliário ou falta de manutenção, tornando seu uso mais restrito a moradores locais para deslocamentos e passeio com animais de estimulação. As opções de lazer são limitadas ao longo da área de estudo. Durante as visitas realizadas, o público predominante encontrado foi de homens e mulheres, seguido de idosos e depois crianças acompanhadas. Quando questionados sobre a satisfação geral com os espaços públicos do bairro, 7,41% dos entrevistados declararam-se insatisfeitos, 37,04% satisfeitos e 55,07% parcialmente satisfeitos.

Em relação ao uso do solo, a área de estudo apresenta setores com uso bem diversificado, incluindo regiões exclusivamente residenciais, áreas de uso misto e eixos comerciais ao longo das avenidas. As principais regiões de comércio e serviço situam-se ao longo das Avenidas Presidente Vargas e Vladimir Meirelles Ferreira, e entre as Ruas Chile e Abrão Caixe. As áreas exclusivamente residenciais incluem os condomínios de morfologia vertical ao longo da Avenida Professor João Fiúsa e diversos loteamentos e condomínios residenciais de morfologia horizontal.

O Jardim Irajá, por sua vez, possui um perfil de uso predominantemente misto. Nessa região encontram-se casas térreas e assobradadas, alguns edifícios residenciais de quatro pavimentos (Figura 4), diversos imóveis de uso misto, como pequenos comércios ou prestação de serviços, além de lotes voltados para prestação de serviço e comércio.

O uso institucional na região inclui o Agrupamento de Bombeiros, um Posto da Polícia Militar, o Centro Médico de Ribeirão Preto, o Rotary Club, a Loja Rosacruz Amorc, entre outros. No setor de serviços, encontram-se diversos escritórios das construtoras e incorporadoras, que têm obras concluídas e em execução no setor, escolas e colégios, clínicas, estabelecimentos de alimentação, lojas de vestuário, pequenos e grandes supermercados e farmácias.

Outro aspecto importante a ser observado é a densidade e a verticalização no bairro. Apesar da predominância dos edifícios de morfologia vertical ao longo da Avenida Professor João Fiúsa, a região não pode ser considerada majoritariamente verticalizada. O gabarito mais constante é de edifícios de até dois pavimentos, seguidos por construções de até sete pavimentos. Os edifícios com mais de 16 pavimentos concentram-se ao longo da Avenida Professor João Fiúsa e em quadras do Subsetor S-7, classificadas como de uso misto.

Quanto à tipologia dos edifícios verticais analisados, observa-se que, com exceção de dois condomínios com torre dupla, todos os demais possuem torre única implantada de forma isolada no lote, caracterizando grandes recuos em todas as faces do lote. As quadras 2, 3, 4 e 5 do levantamento contêm seis edifícios cada, com

exceção da quadra onde está situada a Paróquia Santa Ângela, localizada na esquina da Rua do Professor com Manoel Aché. Os condomínios voltados para a avenida possuem recuo frontal significativo, frequentemente composto por amplas faixas verdes. Alguns desses espaços assemelham-se a pequenas praças, enquanto outros são exclusivamente paisagísticos. No trecho da Avenida Professor João Fiúsa, entre as avenidas Wladimir Meirelles Ferreira e Giuseppe Cilento, no entanto, os recuos frontais não seguem um padrão homogêneo entre as quadras, diferenciando-se da configuração anterior.

Figura 3: Vista da calçada e dos edifícios da Avenida Professor João Fiúsa



Fonte: autoras

Figura 4: Vista panorâmica dos edifícios na Rua do Professor, Jardim Irajá.



Fonte: Autoras

É importante observar que a sensação de segurança está ligada à relação dos edifícios com seu entorno. A permeabilidade visual influencia diretamente a maneira como o pedestre percebe o espaço construído. Entre os 68 edifícios analisados na amostra, 67,65% apresentam baixa relação com o entorno, 20,59% média interação e apenas 11,76% uma elevada relação com o entorno, proporcionando maior permeabilidade visual. No que diz respeito ao fechamento dos condomínios, foi observada a existência de muro, gradil, vidro e muro verde. A maioria dos condomínios (70,59%) utiliza muro em suas fachadas, enquanto 60,29% empregam gradis, 50% possuem vidro, e apenas um condomínio (1,47% da amostra) adota o muro verde.

A análise dos condomínios do Setor Sul evidencia um alto padrão construtivo, reforçado pela escolha dos materiais de acabamento e pelos amplos jardins frontais na Avenida Professor João Fiúsa. Em contraste, os condomínios voltados para a Rua do Professor apresentam recuos frontais consideravelmente menores, induzindo a uma relação distinta entre o pedestre e os edifícios pela proximidade da torre vertical à calçada. A extensão das quadras também influencia a percepção urbana, embora algumas pessoas considerem essa característica desconfortável, grande parte dos entrevistados aprecia a monumentalidade das construções. Outro ponto de destaque é a ocupação dos lotes ao longo da Avenida Professor João Fiúsa. Enquanto um

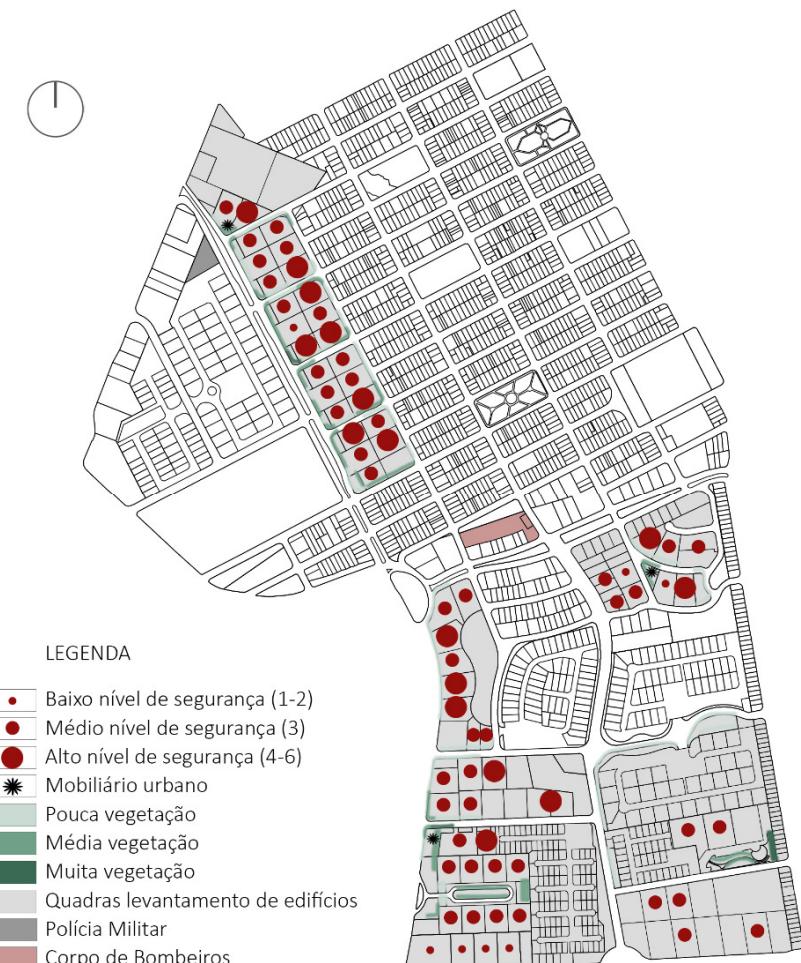
dos lados é ocupado por edifícios residenciais, o lado oposto apresenta diferentes usos. No primeiro trecho, predominam os muros do condomínio residencial Carmel Condo Park e do Colégio Santa Úrsula. No segundo trecho da avenida, observa-se a predominância de estabelecimentos comerciais e de serviços especializados, incluindo showrooms de construtoras, escolas particulares, clínicas e diversas opções de comércio e alimentação. O mesmo padrão ocorre na Rua do Professor, onde os condomínios residenciais de morfologia vertical ocupam um lado da via, enquanto do outro predomina a morfologia horizontal, caracterizada, em sua maioria, por uso misto.

Dimensão social

Na dimensão social, foram avaliadas as questões referentes à sensação de conforto e acolhimento proporcionados pelo espaço, por meio da percepção da segurança, conforto e vivência dos usuários.

A segurança tem peso significativo na escolha do bairro ou tipo de moradia. Ao realizar o levantamento dos edifícios das quadras selecionadas, verificou-se a existência de seis itens de segurança (câmeras, portaria, guardas, serpentina, cerca elétrica e sensor de movimento) em 68 condomínios residenciais analisados na pesquisa. Todos os condomínios possuem sistema de câmeras de monitoramento e portaria, porém nenhum dispõe de guardas na área externa. Apenas três apresentam serpentina instalada (4,41% da amostra); 27 possuem cerca elétricas (39,71% da amostra) e 48 contam com sensores de movimento (70,59% da amostra). Com base nesses dados, 7 condomínios foram classificados com baixo nível de segurança (com 2 itens de segurança), 45 com médio nível de segurança (com 3 dos itens verificados) e 16 com alto nível (com 4 ou 5 itens de segurança). A Figura 5 ilustra como esses condomínios se distribuem.

Figura 5: Mapa conforto e imagem, com dados de segurança dos condomínios e arborização nas calçadas nas quadras de estudo



Fonte: autoras

O questionário incluiu perguntas sobre a percepção dos moradores quanto à segurança no bairro durante o dia e a noite. A maioria declarou-se satisfeita (53,70% da amostra) com a segurança diurna, enquanto 18,52% relataram estar muito satisfeitos, totalizando 72,22% da amostra. No período noturno, o quadro se inverteu: 42,59% dos respondentes afirmaram estar insatisfeitos, e 11,11% muito insatisfeitos.

A segurança foi repetidamente mencionada pelos entrevistados como uma preocupação. Muitos relataram evitar sair à noite ou adotar medidas preventivas, como não portar objetos de valor ou aparelhos celulares ao caminhar. Um entrevistado afirmou evitar locais mais escuros e com pouco movimento. Além disso, vários relataram episódios de assaltos, tanto nas ruas como dentro dos condomínios. Dentro da área de estudo há um posto policial e uma unidade do Corpo de Bombeiros, o que proporciona uma sensação de maior segurança para alguns moradores. No entanto, esses equipamentos não impedem a ocorrência de pequenos delitos no bairro. Assim, embora a região seja considerada nobre e conte com diversos dispositivos de segurança, grande parte dos moradores e usuários ainda se sente insegura.

Tanto nos questionários quanto nas entrevistas, a questão foi apontada como fator de extrema importância, quer positiva quer negativamente, pois, enquanto alguns entrevistados afirmaram sentir-se seguros no bairro, outros relataram insegurança ao caminhar pelas ruas. Para alguns, a segurança é o principal aspecto positivo da região e, para outros, é a característica mais negativa. Entre os aspectos positivos mencionados destaca-se a variedade de comércio e serviços, a tranquilidade, a beleza e o paisagismo. Já os aspectos negativos incluem a falta de serviços com preços acessíveis, a escassez de áreas verdes qualificadas e questões relacionadas à mobilidade.

Ribeirão Preto é uma cidade de clima muito quente, e os moradores evitam sair de casa nos horários de maior insolação. O levantamento sobre o conforto dos espaços urbanos considerou aspectos como sombreamento nas calçadas, mobiliário urbano adequado, abrigo contra sol e chuva. Assim, embora a Figura 5 mostre que há poucas áreas com maior quantidade de vegetação, a percepção dos usuários indica que esse aspecto gera pouco incômodo, dado que 50% se declararam satisfeitos e 40,74% insatisfeitos com a arborização nas calçadas e parques (Tabela 1).

Tabela 1: Grau de satisfação dos usuários (em porcentagem) aos itens do questionário.

	Muito satisfeito	Satisfeito	Insatisfeito	Muito insatisfeito	Resposta inválida
Segurança (contra violência) nas ruas durante o dia	18,52	53,70	22,22	3,70	1,85
Segurança (contra violência) nas ruas durante a noite	14,81	29,63	42,59	11,11	1,85
Adequação do mobiliário urbano à suas necessidades	14,81	50,00	24,07	7,41	3,70
Abrigo contra sol e chuva	3,70	24,07	57,41	14,81	
Arborização nas calçadas e ruas	3,70	50,00	40,74	5,56	
Arquitetura (beleza) das edificações	16,67	61,11	20,37	1,85	
Altura média das edificações	11,11	66,67	20,37	1,85	
Outros moradores	7,41	68,52	18,52	5,56	

Fonte: autoras

Quanto à adequação do mobiliário urbano às necessidades dos usuários, a maioria declarou estar satisfeita (50% satisfeitos e 14,81% muito satisfeitos). Apesar disso, foram identificados poucos espaços com mobiliário para sentar-se fora das praças, localizados junto às áreas ajardinadas em frente aos condomínios, conforme indicado na Figura 5.

A paisagem da Av. Prof. João Fiúsa é bastante icônica. Inserida em uma região onde predomina a tipologia horizontal, os condomínios de tipologia vertical se configuram alinhados, formando um “paredão” de prédios luxuosos ao longo de uma avenida ampla (Figura 6). A imponência da área é reforçada pelos recuos arborizados dos edifícios, que apresentam um paisagismo sofisticado. Entretanto, a escala dos prédios e seus recuos podem gerar uma sensação intimidadora para os pedestres. As quadras extensas podem causar desconforto ao caminhar para algumas pessoas, embora a beleza dos prédios exerça certo encantamento.

Duas perguntas foram formuladas sobre a paisagem da Av. Prof. João Fiúsa: a primeira abordou a satisfação quanto a beleza das edificações, e 77,77% dos respondentes afirmaram estar satisfeitos ou muito satisfeitos; a segunda questão referia-se à altura média das edificações, e seus resultados indicaram que a mesma porcentagem está satisfeita ou muito satisfeita com esse aspecto. Nota-se, ainda, que os usuários interpretam

de maneira distinta o trecho dos edifícios alinhados à Av. Prof. João Fiúsa e outras áreas do bairro, que apresentam construções muradas, sem o mesmo cuidado no desenho arquitetônico, no paisagismo ou na manutenção.

Figura 6: Edifícios residenciais na Avenida Professor João Fiúsa



Fonte: autoras

Nas entrevistas, também foi abordada a motivação para a escolha pelo bairro. As respostas foram variadas. Muitos aposentados relataram ter se mudado para os condomínios após residirem em casas que deixaram de atender às suas necessidades, especialmente após a saída dos filhos. Alguns optaram pelo bairro devido à proximidade com o trabalho, enquanto outros já moravam na região sul há anos ou buscaram um apartamento maior. Os entrevistados também indicaram haver pouca interação entre os moradores, inclusive nos espaços internos dos condomínios. Assim, apesar de alguns condomínios se organizarem para realizar a manutenção de determinados espaços públicos, como a Praça dos Cachorros e o Pico dos Patos, não se percebe senso de pertencimento por parte dos moradores, nem engajamento nas questões relacionadas ao bairro.

No que se refere aos aspectos relacionados a conforto e imagem, a segurança destaca-se como preocupação central para os moradores do bairro, que frequentemente se sentem inseguros, mesmo diante da presença de equipamentos de segurança nos condomínios e de um Posto Policial nas proximidades. Quanto ao conforto, a escassez de sombreamento e vegetação compromete a circulação de pedestres nas calçadas em determinados períodos do dia. A falta de mobiliário urbano adequado e vegetação contribui ainda mais para a redução do uso e da apropriação desses espaços pela comunidade.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades médias brasileiras passam por intensa transformação em sua paisagem, impulsionada pelo processo de expansão urbana, estabelecimento de novas centralidades e verticalização de áreas estratégicas na malha urbana. Este estudo teve como objetivo traçar um panorama da configuração urbana de uma área de expansão na cidade de Ribeirão Preto e analisar sua inserção no contexto urbano, com foco na percepção dos usuários. Embora a abordagem baseada nas categorias social e física de Arroyo (2016) tenha se mostrado eficaz para os propósitos do estudo, outras formas de categorização poderiam ter sido empregadas para analisar a percepção do meio ambiente construído, enriquecendo a compreensão das múltiplas dimensões que influenciam a percepção urbana, como as elencadas por Brandão e Brandão (2018), Löwen Sahr (2000), Queiroz e Costa (2017) e Zenker et al. (2013).

A pesquisa enfrentou algumas limitações, pois foi conduzida durante o período de isolamento social decorrente da pandemia da Covid-19, restringindo o contato com um maior número de usuários. A amostra ficou concentrada nos moradores dos condomínios estudados, embora existam outros frequentadores desses espaços públicos, como prestadores de serviço e trabalhadores da região. A aplicação dos questionários a

um grupo mais amplo de usuários, sem restrições de contato físico, seria relevante, possibilitando o monitoramento da evolução dos dados ao longo dos anos, enriquecendo a compreensão das dinâmicas urbanas.

Os dados obtidos, aliados à metodologia e organização adotados, permitiram a leitura e reflexão sobre a integração da região de expansão no Setor Sul de Ribeirão Preto com a malha urbana da cidade. Evidenciou-se que esse setor, predominantemente moldado pelo mercado imobiliário para atender a grupos sociais de alta renda, não apenas transformou a paisagem urbana, mas estabeleceu uma nova centralidade, agregando bairros altamente atrativos como opção de moradia por muitas famílias, e que, ao mesmo tempo, se descolam do desenho dos bairros no seu entorno, diferenciando-os pela exclusividade.

A denominada “Região da Fiúsa” em Ribeirão Preto, como referida por muitos moradores, é um setor nobre da cidade, cuja ocupação é voltada para estratos de alto poder aquisitivo, aspecto evidenciado pelo traçado urbano do bairro e pela tipologia arquitetônica dos edifícios. A distribuição dos condomínios em forma linear, aliada ao extenso canteiro central, confere mais destaque a eles. As quadras são extensas, permitindo uma implantação com recuos generosos, o que evita a sensação de enclausuramento, apesar da alta densidade de torres por quadra. A forma urbana proveniente dessa configuração espacial não propicia formas de coesão e urbanidade, mas afasta uns dos outros.

Esse cenário de monumentalidade, direcionado a uma classe dominante que se auto segregava das demais, reflete o processo de elitização de determinados setores da cidade, propiciado pela atuação dos agentes do mercado imobiliário, que se beneficiam de incentivos urbanísticos e financeiros, particularmente permitidos pela legislação urbana vigente. De fato, a análise da percepção dos moradores da área de estudo revelou que o ambiente não propicia a integração entre os próprios residentes. As pessoas fazem uso dos espaços públicos de forma muito superficial, passeando com crianças pequenas e/ou com seus animais de estimação, mas poucas adotam esses locais como espaços de lazer e interação, sendo uma das especificidades fundamentais de um espaço público com plena urbanidade. Assim, embora algumas praças e parques consigam promover integração e atrair diferentes públicos, muitos espaços encontram-se esvaziados grande parte do tempo, situação favorecida pela sensação de insegurança ou falta de atratividade para apropriação dos espaços pela coletividade. Este artigo evidencia, portanto, que a forma urbana e o ambiente construído interferem na dinâmica de uso dos espaços urbanos e na forma como usuário percebe a cidade e na criação de espaços com urbanidade.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. A. Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano nas cidades de Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. **GeoTextos**, v. 12, n. 1, p. 77-104, julho 2016.
- AGUIAR, D. Urbanidade e a qualidade da cidade. Arquitectos, São Paulo, ano 12, n. 141.08. **Vitruvius**, mar. 2012. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/12.141/4221>. Acesso em 15 nov. 2019.
- ARENKT, H. **A condição humana**. Tradução: Roberto Raposo. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.
- ARROYO, J. Arquitectura urbana y espacio público. In: ALTABEF, C. B. (organizador). 1, Coloquio de Investigación y Arquitectura: investigación en el proyecto y la Morfología en Arquitectura. **Compilación de Ponencias**. Tucumán, Argentina: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNT, 2016.
- BENTLEY, I.; ALCOCK, A.; MURRAIN, P.; MCGLYNN, S.; SMITH, G. **Responsive environments**: A manual for designers. Oxford, Architectural Press, 2005.
- BRANDÃO, A.; BRANDÃO, P. **Lugares do comum**. Guia de avaliação e interpretação do espaço público. IST-ID, Associação do Instituto Superior Técnico para Investigação e Desenvolvimento, 2018.
- CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução: Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011.
- CARMONA, M. Principles for public space design, planning to do better. **Urban Design International**. v. 24, p.47-59, 2019. Disponível em <https://doi.org/10.1057/s41289-018-0070-3>. Acesso em 07 set. 2019.
- COSTA, L. F. S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. Dissertação (Mestrado). PPG em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2002.

DE MELO, R. E. B. **Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto**: do núcleo Antônio Prado à atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano. Tese (Doutorado). PPG em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2017.

ESTEVES, J. C. **Urbanidade e vitalidade nos espaços públicos em novas áreas residenciais verticalizadas**: Estudo de casos em Londrina - PR e Ribeirão Preto - SP. Tese (Doutorado). PPG em Engenharia Urbana. São Carlos: UFSCAR, 2022.

FERREIRA, A. H. S. Metropolização do espaço, dinâmica imobiliária e reprodução do espaço: entre espaços de controle e controle do espaço. In: PEREIRA, P. C. X (Org). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2018.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. Tradução Anita Di Marco. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GOOGLE MAPS. Disponível em <https://www.google.com.br/maps>. Acesso em 10 jun. 2023.

HILLIER, B.; HANSON, J.; PEPPER, J.; HUDSON, J.; BURDETT, R. Space syntax: a different urban perspective. **Architects' Journal**, London, v. 178, p. 47-63, 1983.

HOLANDA, F. de (org). **Arquitetura e Urbanidade**. São Paulo: Pro Editores, 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **IBGE Cidades**. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em 06 jan. 2021.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

KARSSNERG, H.; LAVEN, J.; GLASER, M.; VAN'T HOFF, M. **A cidade ao nível dos olhos**: lições para os plinths. Tradução: Paulo Horn Regal e Renee Nycolas. Dados Eletrônicos. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2015. Disponível em <http://www.pucrs.br/edipucrs>. Acesso em: 20 ago. 2019.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade** (Textos universitários de ciências sociais e humanas). 2 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2000.

LISBOA, C. R. N. **Entre a terra e o céu**: habitação, verticalização e dinâmicas urbanas em São José do Rio Preto/SP. Tese (Doutorado). PPG em Engenharia Urbana. Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2024.

LÖWEN SAHR, C. L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, v. 5, n. 1, p. 9-36, Verão 2000.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MEHTA, V. Evaluating Public Space, **Journal of Urban Design**, v. 19, n. 1, p. 53-88, 2014. DOI: 10.1080/13574809.2013.854698.

MONTGOMERY, J. Making a city: urbanity, vitality and urban design. **Journal of Urban Design**, v. 3, n. 1, p. 93-116, 1998.

MORIGI, J. B.; BOVO, M. C. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. **Geografia**, Londrina, v. 23, n. 3, p. 55-75, set./dez. 2014.

NETTO, V. M. A urbanidade como devir do urbano. **EURE**, v. 39, n. 118, p. 233-263, 2013.

OLIVEIRA, A. O condomínio seguro converte as cidades brasileiras em inseguras. **Jornal El País**, 2016. Disponível em http://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/02/politica/1478113314_293585.html. Acesso em 15 fev. 2017.

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas**: a cidade como negócio. Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OURA, K. Y. **Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005)**: A produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais. 166f. Dissertação (Mestrado). PPG em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2006.

PROJECT FOR PUBLIC SPACES (PPS). **What Makes a Successful Place?** Disponível em <https://www.pps.org/article/grplacefeat/>. Acesso em 12 dez. 2018.

PANERAI, P. **Análise urbana**. Tradução: Francisco Leitão; Revisão técnica: Sylvia Ficher. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

R CORE TEAM. **R: A language and environment for statistical computing**. R Foundation for Statistical Computing, 2020. Viena, Áustria. Disponível em: <https://www.R-project.org/>. Acesso em: 05 jul. 2020.

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Proposta viária e de zoneamento do Plano Diretor de José de Oliveira Reis para Ribeirão Preto. **Arquivo Público e Histórico do Município de Ribeirão Preto**, 1945.

_____. Lei nº 3.274, de 21 de janeiro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial integrado - organização territorial, definição, localização, construção e uso de "edifícios altos", e dá outras providências. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 27 jan. 1977.

_____. Lei nº 3.346 de 28 de setembro de 1977. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamento relooteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 15 out. 1977.

_____. Decreto Municipal nº 333, de 26 de dezembro de 1983. Define e delimita setores e subsetores no distrito sede do município de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 28 dez. 1983.

_____. Lei Complementar nº 211, de 22 de janeiro de 1993. Altera dispositivos da lei nº 4889, de 09 de setembro de 1.986, quanto à área máxima edificável. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 01 fev. 1993.

_____. Lei Complementar nº 501, de 1 de dezembro de 1995. Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do município de Ribeirão Preto e dá outras providências. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 01 dez. 1995.

_____. Lei Complementar do Plano Diretor nº 1.573, de 13 de novembro de 2003. Revisão Plano Diretor (Lei complementar municipal nº 501/95) e dá outras providências. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 21 nov. 2003.

_____. Lei Complementar nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 12 mar. 2007.

_____. Lei nº 2.866, de 03 de maio de 2018. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor implantado pela lei complementar nº 501, de 31 de outubro de 1995 e modificada pela lei complementar nº 1.537, de 13 de novembro de 2003, na forma que especifica, e dá outras providências. Ribeirão Preto, **Diário Oficial**, 03 mai. 2018.

QUEIROZ, T. A. N.; COSTA, A. A. As pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. **Sociedade e Território**, [s. l.], v. 29, n. 1, p. 31-49, 28 ago. 2017.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. Tradução: Eduardo Brandão. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SILVA, A. L. S. **Edifícios de alto padrão e as estratégias de venda dos agentes imobiliários**: um estudo de casos: Ecoville (Curitiba – PR) e Gleba Palhano (Londrina – PR). Tese (Doutorado). PPG em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2014.

SPÓSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. Tese (Doutorado). PPG em Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TÖWS, R. L. O processo de verticalização das cidades brasileiras: legado conceitual e alguns encaminhamentos de pesquisa. **Geoingá**, Maringá, v. 31, n. 1, p. 119-140, 2019.

UEDA, G. S. **Verticalização das cidades brasileiras**: uma desconstrução do espaço social. Dissertação (Mestrado). PPG em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2012.

ZAMBONI, D. P. **A territorialidade do capital**: da fazenda ao condomínio, desenhandando a cidade. Tese (Doutorado). PPG em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC, Santo André, 2018.

ZENKER, S.; PETERSEN, S.; AHOLT, A. The citizen satisfaction index (CSI): Evidence for a four basic factor model in a Germany sample. **Cities**, 31, p. 156-164, 2013.

NOTAS

1 Os questionários e entrevistas foram aprovados pelo Comitê de Ética em Pesquisa (CEP) da Universidade Federal de São Carlos, com CAAE 44816221.9.0000.5504. Todos os protocolos exigidos foram cumpridos. A pesquisa empírica com os usuários foi em 2021 e diversas restrições foram impostas em detrimento da emergência sanitária da Covid-19, o que restrinjuiu a aplicação dos questionários e realização das entrevistas à forma não presencial, através do Google Forms e Google Meet, respectivamente. Não houve qualquer contato físico com os participantes da pesquisa, desde o recrutamento até a aplicação dos instrumentos de pesquisa. Os instrumentos foram aplicados aos usuários dos espaços físicos da área de estudo, na maioria moradores dos bairros.

2 Todos os participantes dos questionários e entrevistas concordaram com o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, aprovado pelo CEP.

3 As análises dos questionários foram realizadas utilizando o software Microsoft Excel 365 (Microsoft Corporation, 2018) e R Studio (R Core Team, 2019), com nível de significância de 5%.

4 O GDU é um grupo formado em 1992 por empresas construtoras e incorporadoras com intuito de desenvolver projeto, aprovar e comercializar os terrenos do Setor Sul. O grupo viabilizou importantes empreendimentos com loteamento de grandes áreas e foi responsável pela construção de dezenas de edifícios residenciais verticais na Avenida Professor João Fiúsa.

NOTA DO EDITOR (*): O conteúdo do artigo e as imagens nele publicadas são de responsabilidade das autoras.