

# Verticalizar e ver o mar: ambiente construído e agentes sociais envolvidos na fabricação do ‘Altiplano Nobre’

Thuany Guedes Medeiros<sup>a</sup> , Marcele Trigueiro de Araújo Morais<sup>b</sup>  e Lucy Donegan<sup>c</sup> 

<sup>a</sup> Universidade Federal da Paraíba, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa, PB, Brasil. E-mail: guedes.thuany@gmail.com

<sup>b</sup> Universidade Federal da Paraíba, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa, PB, Brasil. E-mail: marcele.trigueiro@gmail.com

<sup>c</sup> Universidade Federal da Paraíba, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, João Pessoa, PB, Brasil. E-mail: lucydonegan@gmail.com

*Submetido em 24 de dezembro de 2018. Aceito em 30 de julho de 2019.*

---

**Resumo.** Este artigo interroga o processo de ‘fabricação urbana’ do bairro Altiplano Cabo Branco, na cidade de João Pessoa, Brasil. Constatou-se um processo acelerado de alteração espacial do Altiplano a partir da aprovação do Decreto nº 5844 em 2007, que instituiu uma Zona Adensável Prioritária em parte do bairro. Esse setor do Altiplano – ocupado por torres residenciais de luxo –, agora chamado ‘Nobre’, é objeto desta investigação, que caracteriza o ambiente construído e identifica os agentes sociais envolvidos neste processo. Quem são esses agentes sociais e como agem no bairro? A que parâmetros os espaços fabricados atendem? Os métodos usados aproximam dimensões espaciais e sociais desta problemática, como: leitura espacial e apreensão da evolução dos espaços físicos da área, entrevistas semiestruturadas e análise de seus conteúdos. Verifica-se uma nítida repercussão em termos de morfologia urbana, conjuntos edificados e espaços públicos, que impacta negativamente na vitalidade urbana do setor. O Estado, enquanto agente social de peso, regulamenta o processo, mas também aparece como copartícipe na difusão de ideias que vinculam os novos empreendimentos a um status social, de bem-estar, segurança e de ‘Ver-o-Mar’. As grandes incorporadoras, por sua vez, beneficiam-se deste envolvimento.

**Palavras-chave.** fabricação, agentes sociais, morfologia urbana, espaços públicos, Altiplano ‘Nobre’.

---

## Introdução

Este artigo caracteriza uma área delimitada do Bairro Altiplano Cabo Branco, na cidade de João Pessoa (Paraíba, Brasil). O bairro se situa em uma planície elevada próxima a bairros litorâneos mais consolidados da cidade. Pela situação estratégica em termos de disponibilidade de terra, amenidades ambientais, proximidade e vista do mar, o local tem sido alvo de especulação inclusive com modificações de legislação por parte da prefeitura. Pesquisas recentes demonstraram que, nos últimos dez anos, a área tem sofrido um acelerado processo de verticalização e

adensamento com mudanças drásticas da paisagem urbana (Fernandes, 2013; Andrade, 2017). Destas alterações, resultaram notadamente um aprofundamento do fenômeno de fragmentação socio-espacial entre os setores que compõem o bairro, bem como descompassos em termos de mobilização dos seus espaços públicos, que se encontram em grande parte desertificados ou em condições inadequadas de uso, desprovidos dos equipamentos que dão suporte às atividades urbanas – mobiliário urbano, iluminação, sinalização, revestimentos, etc. (Cruz, 2015).

O presente estudo parte de tais achados e propõe investigar a produção de uma zona de luxo dentro deste bairro, comumente conhecida pelo termo ‘Altiplano Nobre’, à qual estão associadas uma oferta residencial vertical de alto padrão construtivo e a consolidação de dinâmicas socio-espaciais que tendem a recusar a cidade e suas possibilidades de urbanidade – por ‘urbanidade’, entendemos situações urbanas de equilíbrio entre os dispositivos técnicos componentes do meio urbano e as disposições sociais dos públicos em mobilizá-los em seu cotidiano (Joseph, 2002; Toussaint, 2003; Trigueiro, 2012).

Dada essa situação e a importância que certos atores envolvidos parecem ter em instigar as recentes transformações do ‘Altiplano Nobre’ (Martins e Maia, 2017), o trabalho coloca em questão a ‘fabricação urbana’ (Toussaint, 2003) em tela, buscando revelar conexões entre dados espaciais deste processo (i.e. repercussões desta verticalização acelerada do último decênio em termos de morfologia urbana, bem como seus impactos na composição dos espaços públicos e privados) e seus componentes sociais (i.e. agentes copartícipes desta produção urbana e as implicações sociais desta dinâmica em termos de apropriação dos espaços). O termo fabricação urbana remete à cidade, apresentada como um ambiente de ação e obra; como espaço de representação, onde se inserem as teorias, os projetos e os instrumentos de representação; e de representação social do espaço, como local da efetuação das práticas sociais (*idem*). A mobilização desta noção importa ao estudo à medida que permite contemplar a cidade e seus espaços no que se refere às atividades sociais urbanas, como resultado de modalidades de ação combinadas entre decisões e mecanismos ligados à práxis projetual (Akrich, 2013).

A problemática proposta avança ao aproximar o fenômeno da verticalização do setor denominado ‘Altiplano Nobre’, transformado em 2007 por decreto municipal em Zona Adensável Prioritária (ZAP), a partir das possíveis interrelações entre os parâmetros de concepção urbana, estabelecidos por lei e os agentes sociais envolvidos nesta organização. A natureza e força dos mecanismos de ação e apropriação

social que sustentam e/ou resultam desta lógica de ‘fabricação’ constituem ainda fatores centrais do problema, que o artigo procura esclarecer. Supomos, no seio desta trama de conexões socio-espaciais, relações de força entre agentes sociais detentores de certo poder e influência política (Maricato, 2015) e a consolidação de modalidades de verticalização, movidas a interesses específicos, que se inscrevem tipicamente dentro do processo de urbanização brasileira como elemento característico da cidade capitalista (Carvalho e Saboya, 2017).

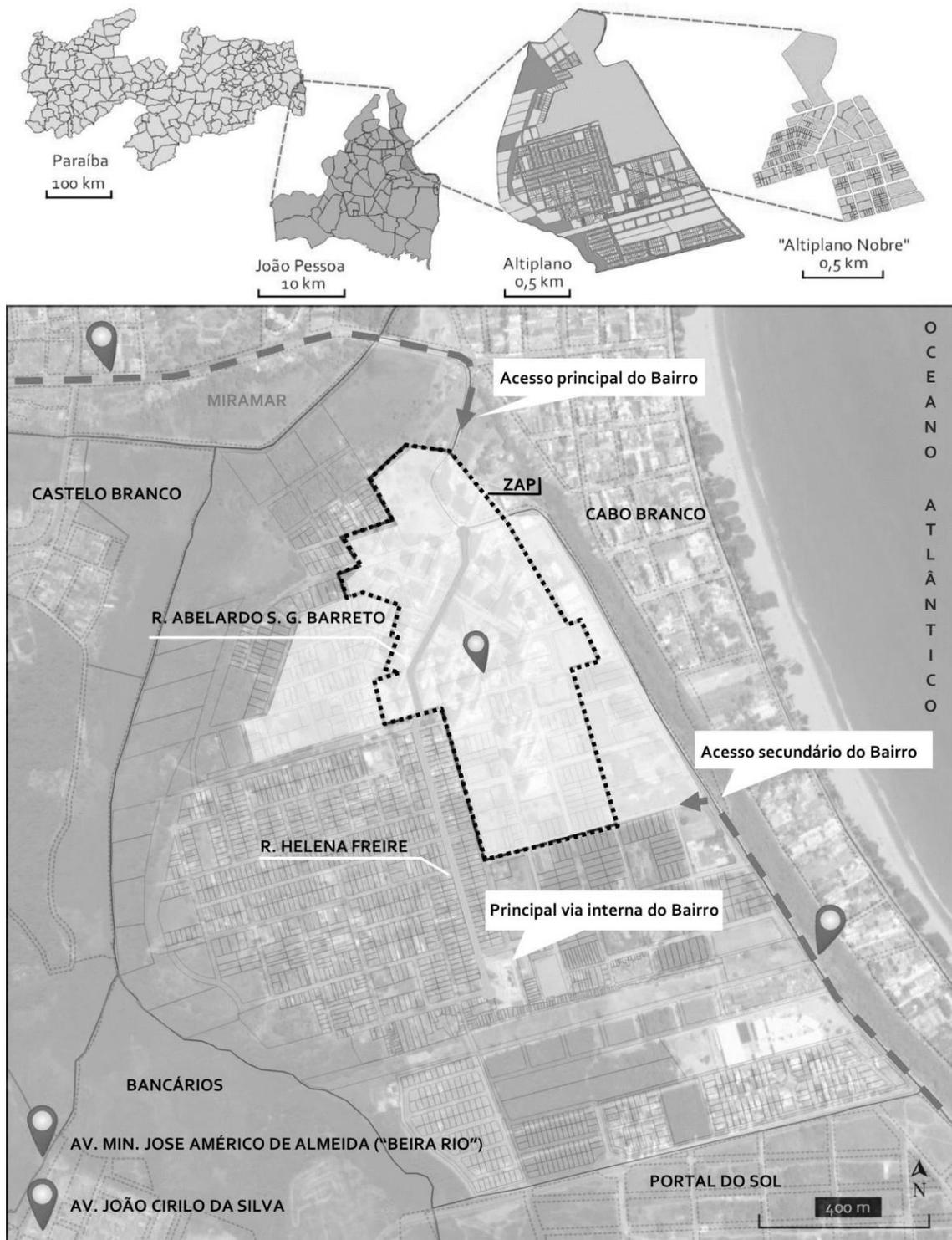
O recorte da pesquisa concerne à área delimitada para o adensamento prioritário do bairro, constituindo o objeto empírico da investigação. Assim, a delimitação espacial de interesse é caracterizada: (a) por edificações de condomínios verticais, fruto das intensas transformações advindas da delimitação da ZAP; (b) pelas quadras contíguas à falésia do Cabo Branco, que possuem localização privilegiada quanto à insolação, iluminação, ventilação e vista para o mar; (c) pelas construções unifamiliares de alto padrão, anteriores à implementação da ZAP (Figura 1).

### **Legislações sucessivas e transformações espaciais: uma breve descrição**

No cenário nacional, o processo de verticalização iniciou-se em 1920, nos principais estados do Sudeste do Brasil – Rio de Janeiro e São Paulo – como símbolo da modernidade. Na cidade do Recife, no Nordeste, o fenômeno teve início por volta de 1930; em João Pessoa, a verticalização se manifestou a partir do Centro antigo na década de 1950, expandindo-se em direção a bairros próximos ao mar, em um movimento que acompanhou o traçado da primeira expressiva expansão urbana da cidade (Andrade, 2017). Em 1960, mudanças na legislação de João Pessoa estabeleceram os parâmetros da primeira restrição do gabarito das edificações frente à orla, limitando-as a até quatro pavimentos. Em 1988, a verticalização dos prédios da orla da cidade voltou a ser debatida: a Constituição Federal determinou a proteção desta zona costeira, qualificando-a como “patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico”. A Constituição Estadual foi aprovada em 1989 e regulamentou o gabarito do quadro

edificado da cidade, estabelecendo o escalonamento dos edifícios a partir da orla (Fernandes, 2013). O bairro Altiplano apresentava neste momento lotes predominantemente cobertos por vegetação: tal estado de preservação devia-se à incompatibilidade entre a Lei de

Zoneamento, aprovada em 1975, e os lotes do primeiro loteamento do bairro, criado em 1938 – a área desses primeiros terrenos era inferior à exigida pela Lei de 1975, o que gerou um desencontro quanto ao perfil fundiário e os resguardou de maiores alterações.



**Figura 1.** Localização: Altiplano Nobre (fonte: Google Earth, editada por Thuany Guedes).

Em 1992, o Plano Diretor de João Pessoa inseriu o bairro Altiplano na Zona de Restrição Adicional (ZRA) determinando normas restritivas quanto à densidade bruta e altura das edificações. Com o tempo, a privilegiada localização do bairro – sobre o tabuleiro costeiro na cidade – e seu potencial de valorização turística, paisagística e ambiental o tornaram objeto de fortes especulações: segmentos do setor imobiliário e da construção civil pressionaram os órgãos públicos para diminuir restrições de adensamento (Fernandes, 2013).

No Decreto Municipal nº 5.844, aprovado em 08 de janeiro de 2007, uma parcela do Altiplano tornou-se Zona Adensável Prioritária (ZAP), contrariando o Plano Diretor. O bairro Altiplano passou a ser alvo de diversos agentes, principalmente do setor imobiliário, resultando na construção de edifícios multifamiliares verticais de alto padrão. Tais empreendimentos ofereciam aos compradores – nos termos das propagandas encontradas *in loco* – uma ‘nova forma de morar’, com conceitos de autossuficiência; qualidades ambientais locais, como a proximidade do mar e a vegetação nativa, foram largamente promovidas. Essa ação dos agentes imobiliários foi, e é, observada na área do ‘Altiplano Nobre’, que surgiu a partir do espaço delimitado pela nova ZAP e teve como público-alvo uma parcela economicamente abastada da sociedade. É para esse público que o *marketing* promovido pelo setor imobiliário tem estado voltado majoritariamente.

### **Referencial teórico-conceitual e procedimentos**

Seguindo a problemática exposta, esta pesquisa parte da constatação de um processo de radical alteração espacial do bairro Altiplano e, mais particularmente, do setor dito ‘Altiplano Nobre’, com repercussões em termos de morfologia urbana, conjuntos edificados e espaços públicos, e procura identificar os agentes sociais envolvidos nesta fabricação urbana e seus mecanismos de ação.

Por ‘morfologia urbana’, compreendemos o estudo da forma urbana, do tecido urbano e de seus elementos construídos, através da sua produção e transformação no tempo (Lamas,

2004), capaz de captar pistas que os ‘fabricantes’ vêm deixando no tecido urbano do Altiplano. Tais indícios aparecem igualmente em um conjunto de ações e práticas sociais, na medida em que a forma contribui para separar ou unir pessoas e atividades, impactando na mobilidade e na qualidade do espaço público (Figueiredo, 2012). O conceito de ‘espaços públicos’ remete à definição de Borja (2003): espaços “livres de construção permanente para o uso comunitário; destinados a equipamentos coletivos para o uso de interesse geral ou [ainda às] estruturas de mobilidade” (*idem*, p.122) – ou seja, espaços onde ocorrem as trocas sociais e o encontro entre cidadãos. Quanto à ‘ação dos agentes sociais’, Correa (1989) explica que ela é complexa e materializada em modalidades distintas de reorganização espacial: incorporação de novas áreas, densificação dos usos do solo ou ainda alteração de infraestrutura são apenas algumas delas.

Estes conceitos constituem o tripé inicial sobre o qual repousa o arcabouço teórico da pesquisa. Associado a eles, a noção de fabricação urbana propõe um componente original de análise, visto que a cidade e seus espaços podem ser entendidos como uma reunião de artefatos urbanos, de objetos técnicos, de sistemas, capazes de legitimar, mas também de direcionar usos. A concepção destes objetos, que antecede ao ato propriamente dito da fabricação, é permeada por projeções sociais, que lhes atribuem valores e representações sociais. Para Akrich (2013),

*os objetos técnicos definem, em sua configuração, uma certa partição do mundo físico e social, atribuem papéis a certos tipos de atores [...] excluindo outros, autorizam certos modos de relação entre estes diferentes atores, etc. de maneira tal que eles participam plenamente da construção de uma cultura, no sentido antropológico do termo, ao mesmo tempo que eles se tornam obrigatoriamente os mediadores em todas as relações que nós mantemos com o ‘real’ (p.161).*

As relações espaciais e sociais no espaço urbano são, nesta perspectiva, intermediadas pelos objetos técnicos. O fenômeno de

densificação acelerada do ‘Altiplano Nobre’ e os novos ambientes construídos – novos artefatos urbanos, objetos técnicos – que o compõem constituem tipicamente um processo de ‘fabricação urbana’, tal qual a literatura o descreve: aos componentes espaciais da verticalização, associa-se um conjunto de experiências sociais, interdependentes, sustentadas, retroalimentadas, por projeções, práticas e representações. Como atesta Correa (1989), o ‘espaço urbano’, fragmentado e articulado, é também reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas; nesta acepção do termo, seu entendimento passa pelo esclarecimento das relações estabelecidas entre as pessoas e a cidade, ou ainda das pessoas entre elas (*idem*). A nova ‘cultura do morar’, amplamente veiculada no setor adensado, é um exemplo desta fabricação: há uma relação direta entre o ‘Altiplano Nobre’, enquanto ‘local geográfico’, e a ideia de ‘lugar enobrecido’ que o mesmo faculta, potencializa até (Augé, 1992).

Reunidos, esses elementos compõem um objeto teórico/empírico privilegiado de observação. Nesta pesquisa, o processo de fabricação urbana é traduzido a partir da apreensão dos espaços fabricados, através da morfologia urbana, e da identificação dos agentes sociais em jogo; ele remete à ‘grade topológica do espaço urbano’ e a dimensões do fenômeno que são de ordem sócio-espacial (Riboulet, 1970). Há, assim, um corpus de natureza espacial, caracterizado em escala urbana, e outro de origem social, identificado a partir das “pistas deixadas pelas atividades [dos atores] na formação e desmantelamento dos grupos” (Latour, 2012, p.51).

O dispositivo metodológico mobilizado encontra suporte em uma abordagem ‘duplamente qualificada’ (Trigueiro, 2012), que considera as dimensões espacial e social da problemática (Joseph, 2002; Holanda, 2003; Netto, 2014). Apoiar-se em uma análise da configuração físico-espacial do bairro, utilizando um método de leitura espacial (Lamas, 2004), que analisa aspectos da morfologia urbana, pela elaboração e análise de mapas (usos do solo, gabaritos, cheios e vazios, áreas públicas e privadas), realizados por levantamentos *in loco*.

Os mapas de uso do solo auxiliam na identificação de aspectos de organização funcional do bairro, os quais se relacionam com as atividades sociais desenvolvidas pelo homem no seu cotidiano: trabalhar, estudar e conviver são algumas dessas atividades, para as quais os ‘públicos urbanos’ (Toussaint, 2003) apropriam-se de espaços – sejam eles projetados e destinados ou não para este fim (Lamas, 2014). Associadas aos mapas de gabaritos – quantidade de pavimentos de uma edificação –, estas informações contribuem para uma melhor compreensão da configuração física e espacial do bairro Altiplano, e das suas modificações no decorrer do tempo. Outro fator importante a ser considerado na caracterização da configuração espacial do bairro diz respeito ao tipo arquitetônico construído em seus lotes e suas relações com os espaços públicos. Para apreender esses aspectos, foram elaborados mapas de cheios e vazios, e de áreas públicas e privadas.

No intuito de compreender a evolução do ‘Altiplano Nobre’ em termos de ocupação do solo, foram compiladas em mapa informações do início de obras em seus lotes, obtidas a partir da identificação de canteiros de obras, ou construções, em imagens satélites do bairro, disponíveis no Google Earth. Os mapas foram elaborados e analisados em sistema georreferenciado, o Quantum GIS.

Pesquisa bibliográfica e documental, observações e vivência *in loco* permitiram identificar os agentes sociais que atuam no bairro, por intermédio de decisões e regulamentações urbanísticas, interesses econômicos ou coalizões de interesses. Com base em categorias classicamente estabelecidas por Correa (1989), podemos considerar que, no caso do ‘Altiplano Nobre’, os principais agentes sociais são: os agentes imobiliários, o Estado, os proprietários fundiários e os moradores.

A etapa metodológica de realização de entrevistas semiestruturadas de caráter qualitativo teve como principal objetivo aproximar e entender as disposições assumidas por este grupo de atores sociais – ‘fabricantes’ e ‘públicos urbanos’ (Toussaint, 2013) – ao descreverem o processo de transformação do bairro

‘Altiplano Nobre’ assim como suas estratégias de mobilização dos diferentes espaços. Para tanto, foram desenvolvidos roteiros distintos de entrevistas, direcionados aos grupos de atores identificados como ‘atuantes’ no bairro (construtoras/incorporadoras, órgãos municipais e autoridades urbanísticas, arquitetos, moradores e trabalhadores). Tais protocolos seguiram uma grade de questões, réplicas e trélicas, organizada por temas pré-estabelecidos com base na problemática da pesquisa (Blanchet e Gotman, 2010). No caso das entrevistas com os moradores e trabalhadores, previmos uma amostragem por conveniência com pessoas situadas nos espaços públicos desse setor, organizada em cinco sessões: estas foram realizadas em dias e horários diferentes (dias úteis e fins de semana, manhã e tarde, quando o clima é mais ameno na região). Ao todo foram realizadas nove entrevistas semiestruturadas; a dificuldade de encontrar número expressivo de pessoas nos espaços públicos do setor ‘Nobre’ tornou a amostragem insuficiente, o que representa uma limitação do método, mas também um dado que foi considerado. As informações que compõem nosso *corpus* de pesquisa foram sistematizadas, exploradas e apreciadas através do método de “análise de conteúdo” (Moraes, 1999).

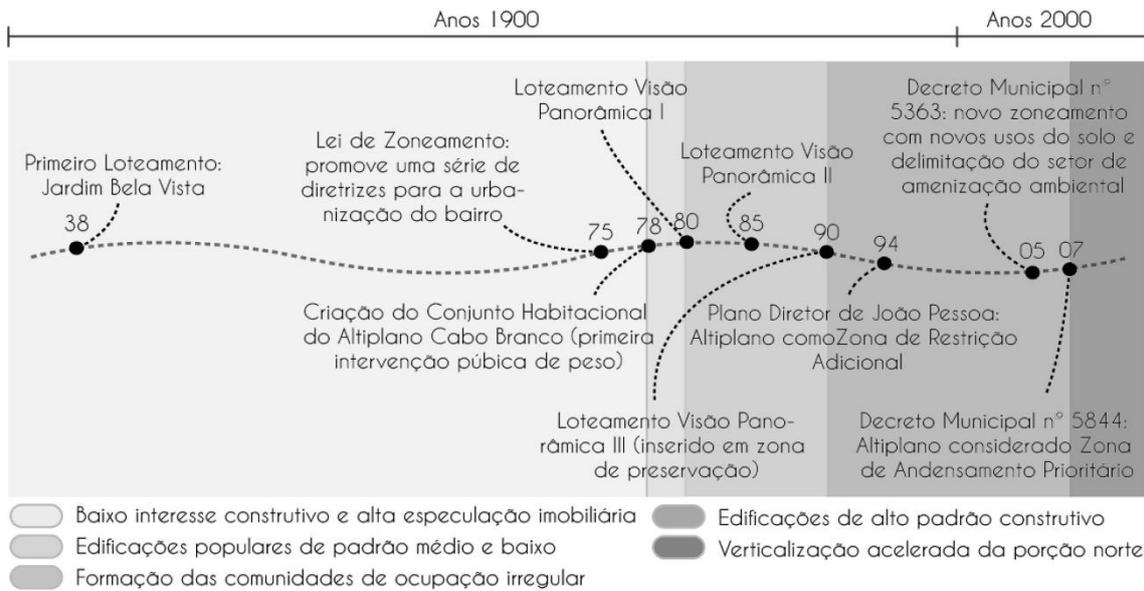
### **Caracterização espacial do Altiplano Cabo Branco**

Em 1938 o primeiro loteamento do Altiplano foi instalado: o Jardim Bela Vista. Em 1975, com a Lei de Zoneamento, o bairro passou a ter diretrizes para urbanização incompatíveis com o parcelamento pré-existente: a Lei estipulava dimensões mínimas de lotes de 2500 m<sup>2</sup> ou 5000 m<sup>2</sup>, enquanto o loteamento Bela Vista possuía lotes com no máximo 450 m<sup>2</sup>. Neste período, o Altiplano permaneceu com baixo potencial construtivo, porém de alto interesse imobiliário, criando um banco de terras. Em 1978, a prefeitura

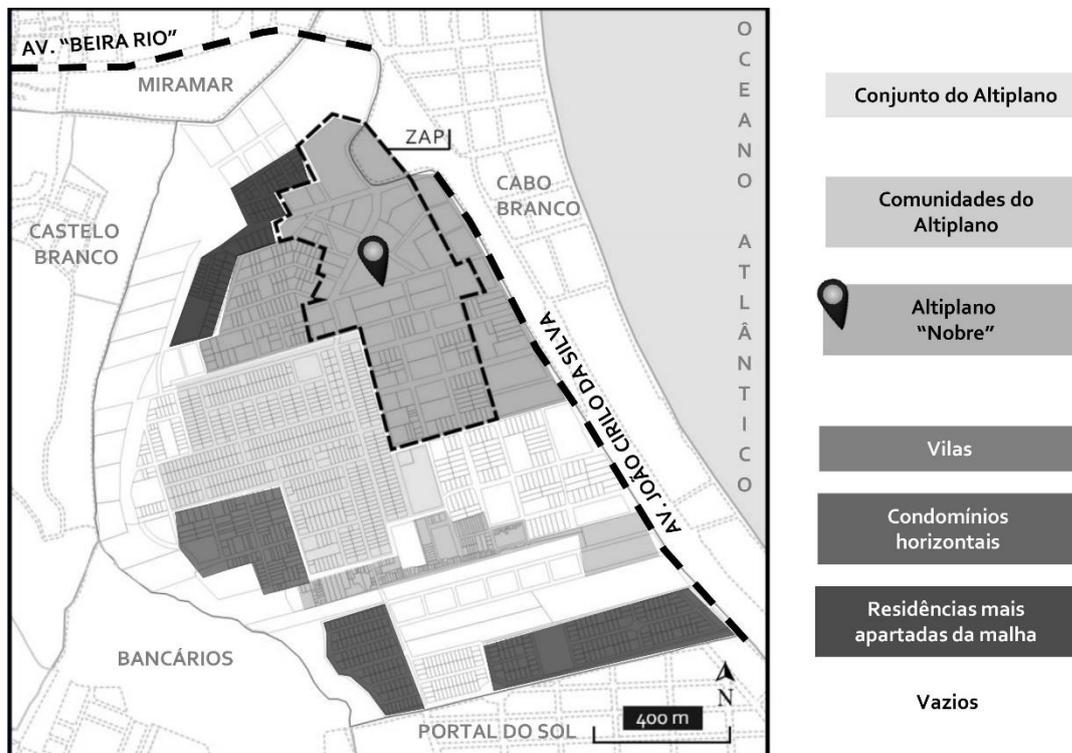
aprovou a construção do Conjunto Habitacional Altiplano Cabo Branco, com edificações de médio e baixo padrões construtivos. Entre 1979 e 1990, foram criados os Loteamentos Visão Panorâmica I, II e III – os dois primeiros ocupados com edificações de alto padrão e grandes dimensões, variando entre 2500 m<sup>2</sup> e 5000 m<sup>2</sup>; nesse período, também surgiram as primeiras ocupações irregulares no bairro (Fernandes, 2013).

Em 1992, o Altiplano foi transformado em Zona de Restrição Adicional pelo Plano Diretor de João Pessoa. Os anos 2000 inauguraram uma fase de surgimento de condomínios residenciais multifamiliares horizontais. A partir de 2001, três deles foram aprovados: o Alphavillage (2001), que hoje corresponde ao Vila Real; o Colina dos Bancários (2003); e o Alta Vista (2010). Apesar de algumas alterações, como a permissão de novos usos estabelecidos no Decreto Municipal nº5363 de 2005, restrições de densidade continuaram rigorosas até a aprovação do Decreto Municipal nº 5844, em 2007 (Fernandes, 2013), como ilustra a linha do tempo com as principais leis urbanísticas (Figura 2).

Atualmente, o bairro é composto majoritariamente por edificações residenciais, unifamiliares ou multifamiliares, desuniforme com relação às tipologias encontradas. As rupturas que ocorreram no processo de ocupação geraram um bairro nitidamente dividido em parcelas, popularmente conhecidas, devido às suas características tipológicas, como: Conjunto do Altiplano, Comunidades do Altiplano, e ‘Altiplano Nobre’ (Cruz, 2015). Também existem parcelas de condomínios fechados, vilas e residências apartadas da malha do bairro (Figura 3). Além disso, diversas áreas permanecem desocupadas, demonstrando que ainda se trata de um bairro em franca mutação.



**Figura 2.** Linha da tempo: Bairro Altiplano, 1938-2007 (fonte: Alves *et al*, 2017).



**Figura 3.** Parcelas: Bairro Altiplano, 1938-2007 (fonte: Google Earth, editado por Thuany Guedes, 2017).

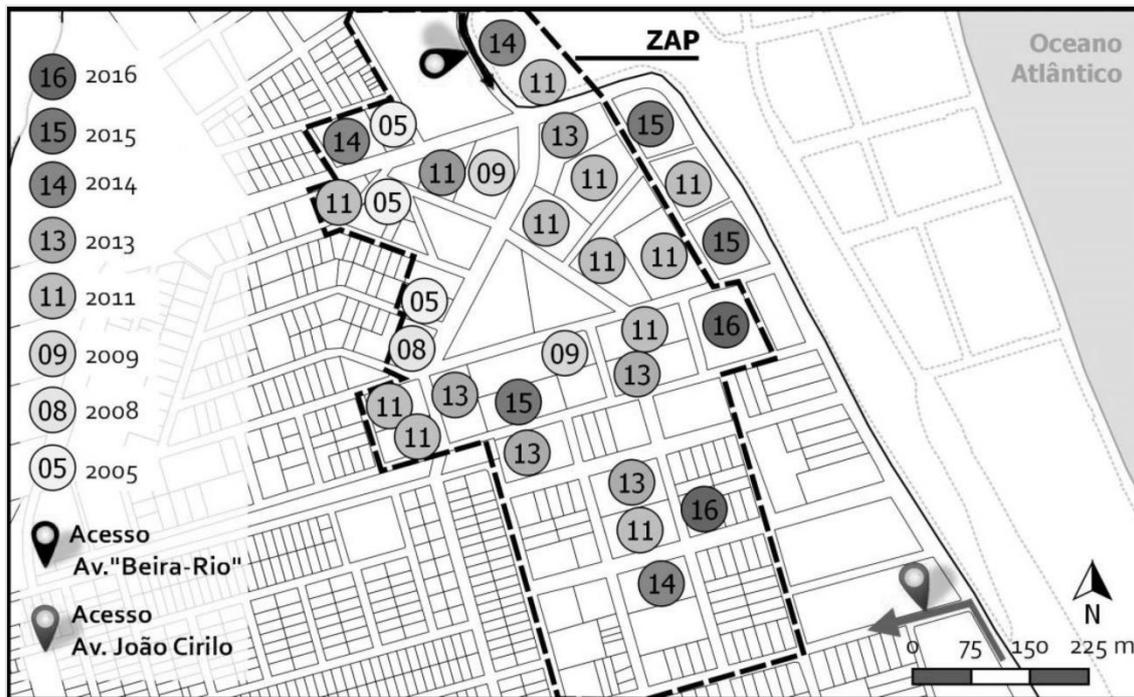
O 'Altiplano Nobre' surgiu na área que compreendia os maiores lotes dos loteamentos Visão Panorâmica I e II e Bela Vista. Esta situação fundiária inicial influenciou na delimitação da Zona Adensável Prioritária em 2007, permitindo a construção de tipologias potencialmente verticalizadas e isoladas no lote. A imagem do Altiplano 'Nobre' está, aos poucos, se consolidando nesta direção, já que o bairro é atualmente (re)conhecido por propagandas que reforçam

a visão de uma área 'nobre', verde, verticalizada, com 'vista' para o mar, composta por condomínios privados dotados de programas recreativos complexos (Fernandes, 2013). A articulação que resulta nesta configuração do bairro Altiplano encontra eco em outras situações estudadas no Brasil, como nas cidades de Natal e Campina Grande (Bonates, 2010; Villaça, 2001).

### Ocupação do solo

A ocupação do solo no ‘Altiplano Nobre’ se deu de maneira crescente e evolutiva (Figura 4): em 2005, dois anos antes da aprovação do Decreto nº5844, já haviam sido construídos três edifícios multifamiliares, indo de encontro às normativas da época; nos anos 2008 e 2009, iniciaram-se construções a noroeste do bairro; a partir de 2011, ocorreu

um aumento significativo desses novos empreendimentos, correspondendo ao boom imobiliário do Brasil naquele momento; em 2013 e 2014, quase todos os lotes da ZAP haviam sido ocupados; por fim, nos anos 2015 e 2016, houve maior investimento nos lotes ao leste do bairro. A figura 4 ilustra a sequência de início das construções de lotes: tons mais escuros de cinza indicam as mais recentes.



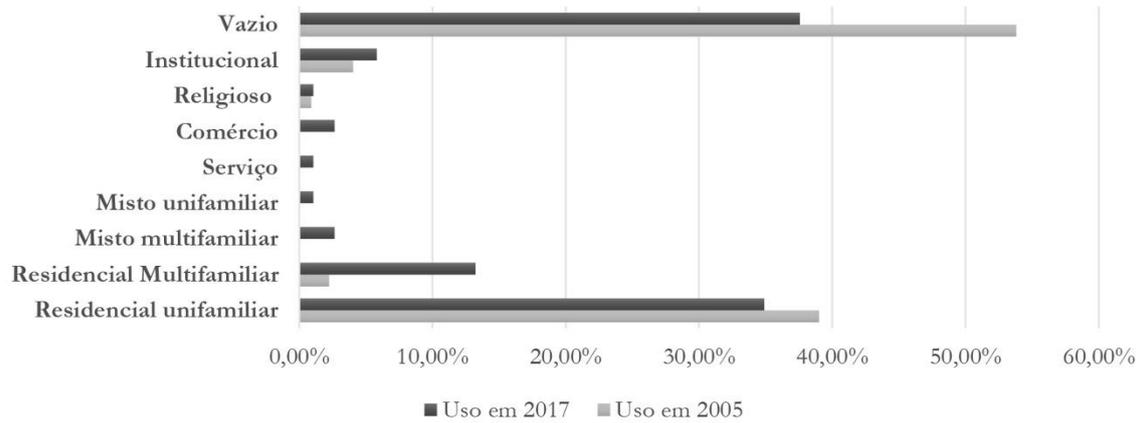
**Figura 4.** Parcelas: Bairro Altiplano, 1938-2007 (fonte: Google Earth, editado por Thuany Guedes, 2017).

Um aspecto relevante do processo de verticalização do bairro diz respeito ao número de quadras inteiras não construídas (vazias) fora do perímetro demarcado pela Zona Adensável Prioritária. Este dado sugere uma tendência por parte dos grandes investidores de articularem estratégias com vistas à ocupação futura destas áreas, diante da saturação do espaço da ZAP.

### Uso e gabarito

Apesar do aumento de construções no ‘Altiplano Nobre’, o bairro continua majoritariamente residencial, inclusive mais. O dado está relacionado à construção de

edifícios multifamiliares verticais – de uso estritamente residencial, ou de uso misto (Figura 5) – elevando o número total (e proporcional) de unidades residenciais do setor. A diversidade de usos poderia garantir mais “presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, [e] sejam capazes de utilizar boa parte da infraestrutura” (Jacobs, 2011, p.167); neste caso, percebe-se que esta diversidade é insuficiente, afetando a possibilidade de encontros e trocas sociais casuais entre públicos diversos bem como a vitalidade dos espaços públicos do bairro.



**Figura 5.** Usos do solo, 2005 e 2007 (fonte: elaborada por Thuany Guedes, 2017).

A respeito do gabarito, os números registrados evidenciam o que é percebido *in loco*: muitos edifícios verticais, construídos ou em construção. O acréscimo de edifícios multifamiliares verticais traz consigo dois expressivos aumentos: do número de unidades residenciais no bairro – considerando a quantidade de apartamentos que cada edifício comporta e o gabarito das edificações – e de veículos automotivos. A

prioridade aos automóveis em detrimento dos pedestres vem sendo mais fortemente observada nas vias de circulação, as quais estão visivelmente sub-dimensionadas em sua capacidade de absorção dos novos fluxos, e nos espaços verdes do bairro, como canteiros e praças, os quais passam a ser utilizados como estacionamento por motoristas (Figura 6).



**Figura 6.** Carros estacionados nos espaços públicos do bairro (fonte: Thuany Guedes, janeiro, 2017).

#### *Perfil fundiário e interface público-privada*

A implantação da Zona Adensável Prioritária ocupando a maior altitude do bairro compreende um parcelamento que apresenta majoritariamente, e desde o início, forma irregular com lotes não ortogonais e de grandes dimensões. Esta característica fundiária, e seu potencial para a comercialização, permitiu às incorporadoras, tão logo aprovado o decreto, desenvolverem empreendimentos agregando o máximo de valor aos espaços privados, conforme parâmetros exigidos pela legislação (Tabela 1): as taxas de ocupação máxima associada aos índices de aproveitamento e à área

mínima exigida facilitaram a construção de edifícios verticais com grandes áreas livres dentro dos lotes. Esses índices, somados aos grandes afastamentos exigidos entre o perímetro edificado e as testadas dos lotes, geraram lotes de ocupação rarefeita, com edificações de “tipo isolado” (Netto, 2014). Este tipo arquitetônico potencializa o surgimento de muros cegos e fachadas inativas (Figura 8), contribuindo para a sensação de insegurança nos espaços públicos (Jacobs, 2011). Este efeito revela uma das principais contradições contidas neste tipo de produção urbana, cuja estratégia central de marketing fundamenta-se no ‘jeito seguro de morar’ (Caldeira, 2003).

**Tabela 1.** parâmetros Decreto nº 5.844/2007

Zonas Urbanas	Lote (m <sup>2</sup> )		Indicadores		Afastamentos mínimos		
	Testada mínima	Área mínima	Ocupação máx.	Aproveit. máx.	Frontal (m)	Lateral (m)	Fundos (m)
Sub Zona B	50,00	5.000,00	20% T e M 10%D	2,0	10,0	8,00+H/10	4,00+h/10
Sub Zona C / SER	36,00	2.500,00	25% T e M 15%D	3,0	10,0	6,00+H/10	4,00+h/10
Zona residencial 3	30,00	1.250,00	30% T e M 20%D	4,0	8,0	4,00+H/10	4,00+h/10

Obs.1: T=. Térreo; M= mezanino; d=. Demais pavimentos

Obs.2: O Decreto nº 5.844/2007 preconiza “reservar, no mínimo, o equivalente a 30% do total da área do lote com solo permeável, não sujeita à erosão”.

### Espaços públicos e privados

As transformações que vêm ocorrendo no bairro Altiplano, principalmente no ‘Altiplano Nobre’, têm mudado a sua forma urbana e impactado diretamente seus espaços públicos. Apesar do surgimento de alguns empreendimentos de uso misto na área, a maioria dos edifícios estabelece poucos e fracos contatos com a rua; por ocuparem grandes lotes, tornam maiores as distâncias a serem vencidas pelos pedestres para se deslocarem entre os espaços livres públicos do bairro. Essa produção opõe-se a parâmetros de qualidade comumente defendidos por autores como Gehl (2013), para quem as cidades devem ser pensadas e planejadas para tornarem-se vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis; cidades, nas quais a dimensão humana, os seus sentidos e as suas escalas sejam considerados parâmetros fortes de concepção.

### Os agentes sociais

A fabricação do espaço urbano é reflexo de um conjunto de ações em torno das quais se articulam agentes sociais. Correa cita “os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos” (*idem*, 1989, p.12). No caso do ‘Altiplano Nobre’, destacam-se os promotores imobiliários, o Estado, os proprietários fundiários e os moradores.

### Incorporador, construtor e outros

Os promotores imobiliários que atuam com construção são aqui denominados de incorporadores: no Altiplano, estes agentes

aparecem inicialmente de maneira sutil, formando os loteamentos residenciais. Após a aprovação do Decreto nº 5.844, em 2007, os promotores foram apontados como principais responsáveis por pressionar os órgãos públicos para liberar o adensamento no bairro (Fernandes, 2013), proibido nas regulamentações anteriores.



**Figura 7.** a) Edifícios de tipo isolado: Altiplano Nobre (fonte: Daniele Queiroga, maio, 2017).  
b) Fachadas cegas (fonte: Thuany Guedes, novembro, 2017).

Nossa pesquisa revelou que grande parte das empresas presentes no ‘Altiplano Nobre’ (Figura 9) atua com promoção imobiliária e construção; dez dos 30 lotes destinados aos novos empreendimentos pertencem à

Alliance Empreendimentos; quatro, à Construtora ABC; quatro, à Vertical Engenharia; dois, à TWS Empreendimentos; dois lotes ao Grupo Conserpa-Enger. Demais construtoras possuem, no bairro, um empreendimento isolado cada. A Alliance se destaca devido à sua própria formação, fruto da união de antigas empresas já consolidadas no mercado nordestino, representando uma escala maior de operações e de atuação espacial que as demais.

O acúmulo de lotes por poucas empresas caracterizou a ocupação do ‘Altiplano Nobre’, cujas estratégias de execução dos empreendimentos valorizaram paulatinamente a proximidade com o mar, com um possível controle da ‘vista definitiva’ para a orla (Figura 8). O bairro situado entre o Altiplano e o mar (o Cabo Branco) se situa em terrenos mais baixos, com edifícios consolidados fruto de restrições de gabarito anteriores. O processo de ocupação do ‘Altiplano Nobre’, por sua vez, revela que os empreendimentos desta última década foram construídos no sentido oeste-leste, em uma apropriação das quadras claramente destinada à valorização progressiva da verticalização e do acesso à vista permanente da baía.

Essas empresas têm elaborado produtos conforme a demanda de mercado, identificada por pesquisas encomendadas a empresas especializadas. Todavia, esta

demanda também é criada e alimentada pelos próprios promotores imobiliários – que identificam nos anseios da população mais abastada a oportunidade de explorar o potencial de incorporação do Altiplano. O próprio termo ‘Altiplano Nobre’ aparece como uma ferramenta de *marketing* dos empreendimentos, destacando-os como espaços diferenciados.

#### *Estado e outros*

O Estado atua na formulação de normas jurídicas, podendo regulamentar medidas favoráveis a outros atores; na distribuição de infraestrutura, fornecendo saneamento, calçamento, iluminação pública – melhorias que promovem valorização de terras, dentre outras atuações (Correa, 2011). Bertaud (2004) destaca o papel do Estado como planejador da forma urbana das cidades, responsável por regulamentar a ação dos demais atores, pelo investimento em infraestrutura primária e pela cobrança de impostos. No bairro Altiplano, as ações e omissões do Estado têm influenciado nas suas transformações, como no surgimento do ‘Altiplano Nobre’. A atuação do Estado no processo de formação é evidente: primeiro como responsável por restringir o adensamento na área e depois pela demarcação da ZAP em 2007.



**Figura 8.:** Oportunidades de vista para o mar em edifícios do Altiplano Nobre (fonte: Daniele Queiroga, 2017).



**Figura 9.** Atuação das empresas: Altiplano (fonte: elaborada por Thuany Guedes).

Com relação à infraestrutura, há investimentos no setor do ‘Altiplano Nobre’, principalmente com relação à pavimentação; melhoria de calçadas e canteiros, e de infraestruturas ‘invisíveis’, como o prolongamento de redes de água e esgoto – muitas ações são fruto de parceria público-

privadas, como o programa IPTU Cidadão. Caberia ao Estado coordenar tais investimentos para suprirem as necessidades do bairro como um todo. Entretanto, observa-se que os investimentos se concentram no ‘Altiplano Nobre’. As obras realizadas diretamente pelo Estado também buscam

atender às demandas das classes mais abastadas, com investimentos na rede viária para melhoria do tráfego de automóveis, em detrimento de transportes não motorizados, como a bicicleta e a caminhada a pé, e do transporte coletivo. A influência do Estado sobre o Altiplano segue forte e envolve outros agentes sociais.

#### *Proprietário fundiário e outros*

“Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*” (Correa, 1989, p.16). O processo de ocupação do Altiplano corrobora essa afirmação: o bairro, composto majoritariamente e originalmente pela propriedade Oiteiro, teve seu primeiro loteamento em 1938. Em 1979, 1985 e 1990, respectivamente, criaram-se os Loteamentos Visão Panorâmica I, II e III. Em julho de 1977, foi aprovada a construção do Conjunto Altiplano Cabo Branco, que “representou a primeira grande intervenção pública no sentido de estimular a ocupação do Litoral Sul de João Pessoa” (Barbosa, 2005, p.38). No entanto, de maneira geral o bairro esteve um longo período adormecido em termos de novas construções devido à incompatibilidade entre o perfil fundiário e a Lei de Zoneamento de 1975.

Com a construção dos primeiros condomínios horizontais – em 1998 no bairro vizinho, Portal do Sol, e em 2001 no próprio Altiplano – a população se voltou para essa área da cidade. Percebe-se, com a rapidez das construções na ZAP delimitada em 2007, o quão eficiente e pouco esclarecidas foram as negociações entre as incorporadoras e os até então proprietários fundiários. Os proprietários fundiários no ‘Altiplano Nobre’ são atores fortemente ligados às incorporadoras. A própria maneira como os lotes eram divididos e/ou acumulados entre proprietários reflete em sua posterior ocupação pelas construtoras e incorporadoras. O ‘Altiplano Nobre’ é essencialmente fruto das decisões dos proprietários fundiários sobre suas terras, cabendo a eles estabelecer bancos de terras, aguardar por uma especulação imobiliária proveitosa, negociar com as incorporadoras ou tornarem-se incorporadores de suas propriedades.

#### *Morador e outros*

Conforme o Censo Demográfico do IBGE (2010), a população residente no Altiplano corresponde a 5233 pessoas, sendo 46,99% homens e 53,01% mulheres, das quais 94,7% são alfabetizadas. Com relação à cor, 52,82% é autodeclarada branca, 51,09% parda, 4,76% preta, 1,05% amarela e 0,29% indígena. O rendimento médio mensal da população residente é R\$ 2442,13, enquanto no Brasil equivale a R\$ 1201,47. Entretanto, esses valores não correspondem ao atual cenário do Altiplano, devido à nítida divisão de pessoas de realidades econômicas distintas em parcelas do bairro, e pela concentração das classes mais abastadas no ‘Altiplano Nobre’.

Em termos de apropriação dos espaços públicos, se presumiu que o morador seria o agente social mais fortemente conectado a esses espaços. No entanto, verificou-se no ‘Altiplano Nobre’ que os espaços públicos como ruas e canteiros são subutilizados, principalmente pelos moradores. Apesar de terem sido beneficiados com mais investimentos em infraestrutura, públicos ou de parcerias público-privadas, desde a aprovação do decreto que criou a ZAP, os espaços públicos do bairro não foram dimensionados para convidar as pessoas a vivenciá-los – falta acessibilidade nas calçadas, e não há elementos que proporcionem conforto térmico aos transeuntes – problema que se agrava pela falta de espaços de transição entre as interfaces públicas e privadas. Moradores não usam os espaços públicos desse setor, se concentram em atividades sociais restritas aos seus condomínios ou ‘edifícios-fortalezas’ e se deslocam em seus carros particulares. Por outro lado, as poucas pessoas que utilizam esses espaços, a maioria trabalhadores que prestam serviços a esses edifícios e à construção civil, devem conviver com as dificuldades impostas, ligadas à acessibilidade, ao conforto, à segurança, e à falta de investimentos em meios de transporte não motorizados e transporte público coletivo – apenas três linhas de ônibus abastecem o Altiplano (Aplicativo Moovit, 2018).

Durante os levantamentos físicos, percebeu-se poucas pessoas nas ruas do ‘Altiplano Nobre’, com exceção dos horários de almoço ou fim de expediente, onde se via poucos trabalhadores nas ruas, ou, no caso das residências unifamiliares, nos raros

momentos em que os moradores utilizavam as rampas de entrada de automóveis da calçada para lavagem de seus carros. Entrevistas estavam previstas com moradores encontrados nos espaços públicos do bairro. No entanto, a quase impossibilidade de encontrar e abordar pessoas nos espaços públicos do ‘Altiplano Nobre’, devido à falta de vivência dos grupos nos espaços públicos, tornou-se um dado importante a ser considerado. Em sua pesquisa, Cruz (2015) aponta que “de todos os moradores entrevistados, 80% dos que optam a permanecer nos espaços privados residem no Altiplano Nobre” (Cruz, 2015, p.150).

### **Do discurso privado à realidade pública: a “fabricação” do Altiplano**

O ‘Altiplano Nobre’ é um espaço físico resultante da ação de diversos agentes da sociedade. Considerando esta última década em particular, os responsáveis políticos e urbanísticos desconsideraram a função social do espaço, prevista no Estatuto da Cidade, e têm claramente cedido às pressões e exigências dos grandes grupos privados. Dominada pela força do capital, essa práxis projetual tem produzido espaços onde se expressam profundas fraturas da sociedade brasileira (Maricato, 2019).

Desde a delimitação da ZAP no bairro Altiplano, em 2007, alguns agentes sociais se destacaram como ‘fabricantes’: em primeiro plano, citem-se o Estado e os promotores imobiliários, aqui representados pelas construtoras e incorporadoras; em segundo plano, as classes mais abastadas da sociedade, para as quais o Altiplano vem sendo fabricado. Revela-se a força das maiores incorporadoras sobre as concorrentes e, principalmente, sobre as construtoras que atuam na área: Harvey (2014) descreve esta modalidade, ao analisar o domínio das grandes empresas sobre um determinado espaço. Ademais, a especulação imobiliária de que o Altiplano é alvo, a grande quantidade de lotes vazios no bairro e os grandes lotes com residências unifamiliares, são pistas de que novas pressões por parte do setor imobiliário podem ocorrer, bem como possíveis expansões da delimitação da Zona Adensável Prioritária.

O processo que ocorre no bairro ‘Altiplano Nobre’ é contraditório: enquanto as propagandas imobiliárias prometem segurança, os próprios empreendimentos são

geradores de insegurança no espaço da cidade, ao se fecharem para seu interior sem estabelecer formas de contato com a rua. Cada vez mais as pessoas que transitam a pé são afastadas dos seus espaços públicos e precisam lidar diariamente com as dificuldades impostas por um planejamento centrado no tráfego de automóveis. A preferência dada aos veículos interfere na ocupação das vias, projetadas para facilitar os seus deslocamentos, e, conseqüentemente, a circulação de pessoas e de veículos não motorizados cada vez mais perde espaço. Ademais, geram ruído e poluição atmosférica, na contramão das qualidades ambientais divulgadas pela mídia sobre a área. Mecanismos notadamente eficazes de “destruição das cidades” (Figueiredo, 2012).

A promessa de um lugar ‘para se viver melhor’ é discurso frequentemente adotado pelo *marketing* imobiliário, destinado à captação de clientes em busca desta ‘forma de morar’: os empreendimentos oferecem, entre outras comodidades, múltiplas opções privadas de lazer, descanso e diversão em espaços vigiados e controlados. Entretanto, os benefícios desta modalidade de moradia só são alcançados por uma elite minoritária que, ao aderir a esse tipo de morada, tende a se excluir da vivência e dinâmica da cidade, em um processo de auto segregação (Caldeira, 2003). A segurança fica restrita ao espaço privado, às áreas internas dos empreendimentos, separadas e ‘protegidas’ do espaço público por dispositivos de segurança, que não impedem a violência ou a sensação de insegurança experimentada nas ruas (Netto, 2014).

Apesar dos edifícios do ‘Altiplano Nobre’, no geral, oferecerem espaços privativos similares a espaços públicos, frequentemente de melhor qualidade construtiva e de manutenção, não são capazes de substituí-los, simplesmente por serem privados e não possibilitarem o encontro com o outro, com o diferente. Estes edifícios geram problemas nos espaços genuinamente públicos, como ruas e praças: ao atenderem à demanda de auto segregação das classes mais abastadas, impactam negativamente nos espaços públicos do bairro e na vitalidade do lugar. As relações e ações que compõem o processo observado promoveram áreas que, majoritariamente, separam os públicos urbanos e ajudam a reforçar a negação da

cidade e de sua função de promoção da diversidade social.

A fabricação do ‘Altiplano Nobre’ tem gerado um espaço distinto, desalinhado à configuração do bairro até 2007, no que se refere ao gabarito e à tipologia de suas edificações. Atualmente, o setor constitui uma ‘ilha’ verticalizada dentro do bairro, com vista privilegiada para o mar e para a cidade. Ainda que atenda aos anseios de valorização mercadológica das incorporadoras atuantes no bairro, e que são responsáveis pela fabricação de objetos de longa duração histórica, como os edifícios multifamiliares, esta configuração do setor ‘Nobre’ materializa as relações de pressão, força, omissão e/ou submissão existentes

entre o Estado, as principais incorporadoras de influência e os proprietários fundiários. Trata-se de relações que resultam de modalidades de intervenção urbana, tipicamente nefastas para a cidade, pois essencialmente excludentes (Maricato, 2015). Os mecanismos que sustentam essas conexões são responsáveis por decidir os rumos da forma urbana da cidade, influenciando as formas de representação social do espaço, bem como as práticas sociais que delas decorrem. Nestes termos e sob a égide do capital (Harvey, 2014; Maricato, 2019), o processo de fabricação do ‘Altiplano Nobre’ tenderá a perenizar as atuais condições de entrave à urbanidade.

## Referências

- Akrich, M. (2013). Como descrever os objetos técnicos. *Boletim Campineiro de Geografia*. 4(1). Disponível em: <http://agbcampinas.com.br/bcg/index.php/boletim-campineiro/article/view/147> [Acesso em 23 Junho 2017].
- Alves, H. S., Cardoso, P. M., Oliveira, A. G. e Rabello, N.A. (2017). *Diagnóstico do bairro altiplano – estudo e análise do setor 06*. Arquivo da disciplina Desenho Urbano I, período 2016.2, UFPB.
- Andrade, P. A. (2017). Verticalização em João Pessoa. Produção do espaço e transformações urbanas. *Arquitextos*. 204.02. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6555> [Acesso em 06 Julho 2018].
- Augé, M. (1992). *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Paris, Le Seuil.
- Barbosa, A. G. (2005). *Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa- PB*. Dissertação de mestrado, UFRN.
- Bertaud, A. (2004). *The spatial organization of cities: Deliberate outcome or unforeseen consequence?* Disponível em: [http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/06/AB\\_The\\_spatial\\_organization\\_of\\_cities\\_Version\\_31.pdf](http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/06/AB_The_spatial_organization_of_cities_Version_31.pdf). [Acesso em 30 Setembro 2016].
- Blanchet, A.; Gotman, A. (2010). *L’entretien: l’enquête et ses méthodes*. Paris, Armand Colin.
- Bonates, M. F. (2010). Leis que (des) orientam o processo de verticalização: Transformações urbanas em Campina Grande à revelia da legislação urbanística. *La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación*. *Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. ISBN 978-987-1450-96-1. Disponível em: [www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo\\_bkp/geocritica2010/517.htm](http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo_bkp/geocritica2010/517.htm). [Acesso em 22 Fevereiro 2018].
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid, Alianza Editorial
- Caldeira, T. P. (2003). *Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Edusp / Editora 34.
- Carvalho, A.; Saboya, R. (2017). A localização residencial em uma cidade vertical: Um estudo sintático em Florianópolis. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*. 9(3), 414-429. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/Urbe/article/view/22103> [Acesso em 18 Janeiro 2019].
- Correa, R. L. (1989). *O espaço urbano*. São Paulo, Ática.
- Correa, R. L. (2011) Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. Em: Carlos, A. F. A.; Souza, M. L.; Sposito, M. E. B. (eds.) *A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo, Contexto.
- Cruz, P. C. (2015). *Das cores das ruas: Um estudo sobre as urbanidades do bairro do Altiplano Cabo Branco*. Dissertação de mestrado, UFPB.
- Fernandes, M. A. (2013). *A (re) produção do espaço urbano no bairro altiplano, João Pessoa - PB: Estratégias, iniciativas e interesses dos agentes que produzem a cidade*. Dissertação de Mestrado, UFPB.
- Figueiredo, L. (2012). Desurbanismo: Um manual rápido de destruição de cidades. Em: Aguiar, D.; Netto, V. (eds.). *Urbanidades*. Rio de Janeiro, Folio Digital: Letra e Imagem.

- Gehl, J. (2013). *Cidades para pessoas*. São Paulo, Perspectiva.
- Harvey, D. (2014). *Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo, Martins Fontes.
- Holanda, F. (2003). *Arquitetura e urbanidade*. São Paulo, Pro Editores.
- IBGE (2010) *Censo Demográfico*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- Jacobs, J. (2011). *Morte e vida de grandes cidades*. 3ª ed. São Paulo, Martins Fontes.
- Joseph, I. (2002). Espace public, urbanité, citoyenneté. Em: Jole, M. (eds.). *Espaces publics et cultures urbaines*. Lyon, CERTU.
- Lamas, J. M. (2004). *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Porto, Fundação Calouste Gulbenkian.
- Latour, B. (2012). *Reagregando o Social: Uma introdução à teoria Ator-Rede*. Salvador-Bauru, EDUFBA-EDUSC.
- Maricato, E. (2015). *Para entender a crise urbana*. São Paulo, Expressão Popular.
- Maricato, E. (2019). As cidades pedem socorro e repensar o Brasil é preciso. *Carta Capital*, BrCidades, 4 de abril de 2019. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/as-cidades-pedem-socorro-e-repensar-o-brasil-e-preciso/> [Acesso em 24 Abril 2019].
- Martins, P. D.; Maia D. S. (2017). Produção do Espaço e Estruturação da Cidade: o Bairro do Altiplano Cabo Branco ‘Nobre’ em João Pessoa-PB. *Espaço Aberto*. 7(2), 137-155. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/view/13026> [Acesso em 23 Junho 2019].
- Moraes, R. (1999). Análise de conteúdo. *Revista Educação* 22(37), 732. Disponível em: [http://cliente.argo.com.br/~mgos/analise\\_de\\_cont\\_eudo\\_moraes.html#\\_ftnref1](http://cliente.argo.com.br/~mgos/analise_de_cont_eudo_moraes.html#_ftnref1). [Acesso em 14 Novembro 2016]
- Netto, V. M. (2014). *Cidade & sociedade: as tramas da prática e seus espaços*. Porto Alegre, Sulina.
- Riboulet, P. (1970). Compte rendu: Henri Lefebvre, La révolution urbaine. Paris, Gallimard, 1970. *L'Homme et la société*, Année 1970, n 18, p. 312-315.
- Toussaint, J.-Y. (2003). *Projets et usages urbains. Fabriquer et utiliser les dispositifs techniques et spatiaux de l'urbain*. Géographie. Université Lumière – Lyon.
- Trigueiro, M. A. (2012). Pacificação da cidade: a urbanidade legitimada. Em: Aguiar, D.; Netto, V. (eds.). *Urbanidades*. Rio de Janeiro, Folio Digital: Letra e Imagem.
- Villaça, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2ª edição. São Paulo, Studio Nobel / FAPESP / Lincoln Institute.

---

**Tradução do título, resumo e palavras-chave**

---

*Verticalizing and seeing the sea: Built environment and social actors involved in the fabrication of 'Noble Altiplano'*

**Abstract.** *This paper questions the 'urban fabrication' process of Altiplano Cabo Branco neighbourhood, in João Pessoa city, Brazil. An accelerated process of spatial alteration is verified at Altiplano since the approval of the Decree n° 5844 in 2007, that established a Priority Building Zone in the neighbourhood. This sector of Altiplano – occupied by luxury residential towers –, now called 'Noble', is the study case in which urban areas and social actors involved in the 'urban fabrication' process are identified and characterized. Who are the social actors and how they act in the neighbourhood? What parameters the fabricated spaces respond to? The methods used approximate spatial and social dimensions of this problem, such as: spatial reading and apprehension of the area physical spaces evolution, semi-structured interviews and content analysis. Clear repercussions in terms of urban morphology, built environments and public spaces were identified as impacting negatively on the sectors' urban vitality. The State, as a major social actor, has been regulating this process, but also appears as a partner in publicising ideas that link the new buildings to a social status of welfare, security and the privilege to live 'Seeing-the-Sea'. By their turn, the large incorporators benefit from this involvement.*

**Keywords:** *fabricating, social actors, urban morphology, public spaces, 'Altiplano Noble'.*

---

*Editor responsável pela submissão: Vinicius M. Netto*

*Licenciado sob uma licença Creative Commons.*

