



Eixo: Questões agrária, urbana e ambiental

Valorização imobiliária em Vitória e Vila Velha (ES): a crescente verticalização de empreendimentos residenciais

Introdução

Os municípios de Vitória e Vila Velha têm ganhado destaque no cenário nacional com a alta dos preços dos aluguéis. Vitória, por consecutivos meses, está entre as capitais com maior preço médio do m², de acordo com o índice FipeZap, que elabora o cálculo a partir dos anúncios online. Vila Velha, por outro lado, ocupou a 5ª posição entre as não-capitais que maior tiveram elevação no preço, durante o ano de 2023, com um aumento de 12,34% (Fipe, 2024). Além disso, de acordo com dados do 41º Censo Imobiliário do Sinduscon - ES, no segundo semestre de 2023, havia um total de 13.448 unidades habitacionais em produção, tal que 50,2% estavam em Vila Velha e 18,1% em Vitória, isto é, com uma concentração de mais de 2/3 em apenas duas cidades, das cinco utilizadas para o estudo¹. O presente estudo tem como foco o estudo de dois empreendimentos de luxo da Grand Construtora & Incorporadora, considerando que são os mais altos do ES. Em Vila Velha está em produção o *Taj Home Resort*, com duas torres, sendo uma com 25 e outra com 50 andares e até 295m². Já em Vitória, está em produção, o *Una Residence*, com uma torre de 37 andares, sendo o segundo maior do estado, ambos empreendimentos da mesma empresa.

Desenvolvimento

Historicamente, essas cidades possuem os empreendimentos com maior verticalização na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), desde o desenvolvimento do mercado imobiliário em Vitória, na década de 1970, e em Vila Velha, na década de 1990, após a conexão entre as duas cidades por meio da Terceira Ponte, que permitiu a expansão dos empreendimentos construídos na região de orla de uma cidade para a outra (Campos Júnior, 2002). Além disso, a expansão litorânea foi garantida através da permissividade das legislações, que era diferente, uma vez que, além dos limites físico e geográficos em Vitória, não havia muitas possibilidades para a expansão de muitos edifícios e mais verticalizados, tal como ocorreu com Vila Velha.

¹ São utilizadas cinco cidades para compor a Região Metropolitana da Grande Vitória na elaboração dos Censos Imobiliários do Sinduscon - ES: Cariacica, Serra, Viana, Vitória e Vila Velha.

Atualmente, e como parte dessa pesquisa, faremos um estudo de caso com os já mencionados empreendimentos de luxo, considerando o processo de verticalização do espaço urbano e a reprodução do capital da indústria da construção civil no Espírito Santo durante o período de 2016 a 2023. O período escolhido se dá em razão das mudanças do cenário nacional e local com a crise brasileira em torno da Petrobrás e o choque no mercado imobiliário - com significativa redução da produção habitacional - com os crescentes preços dos imóveis registrados no período, bem como o baixo quantitativo de pesquisas elaboradas no referido período.

A pesquisa articulará distintas metodologias. De uma perspectiva mais propriamente empírica, serão reunidos e analisados dados secundários recolhidos de censos estatísticos e relatórios acerca da produção imobiliária na RMGV. Por outro lado, boa parte do esforço de pesquisa consistirá na realização de uma revisão bibliográfica de livros, artigos, dissertações e teses, tanto no campo da crítica à economia política quanto da teoria urbana crítica. Além disso, serão realizadas entrevistas semiestruturadas com representantes da Grand Construtora & Incorporadora a fim de coletar informações sobre os empreendimentos em construção.

Considerações finais

Entende-se que o processo de verticalização não é natural e não deve ser visto como única alternativa à forma de produção habitacional das distintas cidades brasileiras. O significado desses empreendimentos cada vez mais verticalizados diz respeito a uma forma específica de reprodução do espaço urbano e, portanto, de reprodução do capital. A hipótese da pesquisa é a existência de um novo tipo de produto imobiliário e/ou novo financiamento no mercado imobiliário capixaba.

Referências

- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade. Formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor e Cultura, 2002.
- FIPE. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Índice FipeZap: venda residencial** (Informe de dezembro de 2023). 2024. Disponível em: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202312-residencial-venda.pdf>>. Acesso em 21 Mar. 2024.
- SINDUSCON-ES. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo. **41º Censo imobiliário**. 2023. Disponível em: <https://www.sinduscon-es.com.br/v2/upload/1882023155354_Apresentacao%2041%20Censo%20Imobiliario.pdf>. Acesso em: 27 Mar. 2024.