

MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: A EXPANSÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ORLA DE VILA VELHA/ES A PARTIR DOS ANOS 80*

Real State Market's and Urban Space Production: the spreading of real state enterprises over the coast of Vila Velha/ES from the eighties on

Mercado Inmobiliario y la Producción Del Espacio Urbano: la expansión de los emprendimientos inmobiliarios en la orla de Vila Velha/ES a partir de los años ochenta

Jaime Bernardo Neto

Licenciado, Bacharel e Mestrando
em Geografia pela UFES
e-mail: jbn83@hotmail.com

Resumo

Discorre sobre os efeitos do mercado imobiliário na configuração e produção do espaço urbano do município de Vila Velha/ES, em particular no que tange ao intenso e contínuo processo de produção de edifícios para moradia ao longo de parte da Orla do município a partir dos anos oitenta, buscando entender quais fatores desencadearam o crescente interesse do mercado imobiliário por essa área a partir de então.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário; espaço urbano; Vila Velha.

* O presente artigo foi produzido a partir do trabalho de conclusão da disciplina Dinâmicas do Espaço Urbano, ofertada pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES, ministrada em 2010 pelo professor Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior, a quem agradeço pela contribuição.



Abstract

It discusses about the real state market's effects over the settings and production of Vila Velha's urban space, particularly in what regards the intense and non-stopping residential buildings construction process over part of it's coast from the eighties on, aiming to understand what factors unleashed the growing real state market interest for this area since then.

Keywords: Real label market; urban space; Vila Velha.

Resumen

Discurre sobre los efectos del mercado inmobiliario en la configuración y producción del espacio urbano del municipio de Vila Velha/ES, en particular en lo que se refiere a lo intenso y continuo proceso de producción de edificios para residencia en parte de la orla del municipio de los años ochenta adelante, objetivando comprender cuáles factores desataron lo creciente interés del mercado inmobiliario por esta área desde entonces.

Descriptorios temáticos: Mercado inmobiliario; espacio urbano; Vila Velha.



Introdução

Em uma breve história do processo de urbanização em Vila Velha publicada em 26/09/1994, o jornal A Gazeta (1994) ressalta que foi a partir da década de 1980 que uma parcela do território do atual município de Vila Velha realmente atraiu os interesses do mercado imobiliário, cuja atenção dentro da atual região metropolitana da Grande Vitória estava, até a década de 1970, relativamente restrita à capital. A partir de então, verificou-se um rápido processo de verticalização das construções localizadas na porção da orla de Vila Velha que compreende o trecho entre a Praia da Costa até a praia de Coqueiral de Itaparica.

Constatação semelhante pode ser feita a partir da leitura do trabalho de J.Santos (1999) sobre a história desse município, e se encontra bem sintetizada na ótima imagem produzida por Edson Quintaes (figura 1), que a partir de fotografias tiradas de um mesmo ponto da

Praia da Costa, respectivamente no início dos anos 80 e fim da década de 2000, evidencia as mudanças na paisagem urbana desse trecho norte da orla de Vila Velha, que é tomada por grandes edifícios nesse interstício de três décadas.

O que se propõe nesse artigo é precisamente contribuir para o entendimento de como se formou essa condição favorável à lucratividade da produção imobiliária nessa área de Vila Velha a partir de algum momento entre fins da década de setenta e início dos anos 80, a qual gerou o intenso contraste entre a grande verticalidade das construções do litoral, produzidas em sua maioria por construtoras e incorporadoras para venda, e a horizontalidade das edificações do interior de seu território, onde predominam a autoconstrução e/ou a construção sob encomenda.

Exporemos a seguir o referencial teórico com o qual faremos essa análise do processo de urbanização e produção de moradias do





Figura 1 – Fotografias da orla de Vila Velha. Comparação entre início dos anos 80 e fim da década de 2000. Autor: Edson Quintaes.
Retirada de www.morrodomoreno.com.br



município para posteriormente nos adentrarmos nele, tendo como foco as transformações ocorridas no período mencionado.

A lógica do mercado imobiliário e sua influência na diferenciação do espaço urbano

Corrêa (1998) aponta a segregação como uma das características inerentes ao espaço urbano capitalista, no qual as classes sociais tendem a habitar locais distintos, sobretudo quando se trata dos extremos da pirâmide social, fato que é facilmente perceptível na simples análise da paisagem de um núcleo urbano, em geral tanto mais evidente quanto maior é a aglomeração urbana. Há na cidade capitalista locais onde moram ricos e locais onde moram pobres, por assim dizer, sem eufemismos.

Todavia, se constatar a ocorrência desse fenômeno é algo relativamente simples, entendê-lo certamente requer uma análise mais criteriosa. A partir de trabalhos que tra-

tam da urbanização tanto de grandes cidades europeias (Benévolo, 1994; e Levebvre, 1969) quanto de algumas cidades no Brasil (Pereira, 2001; Campos Júnior, 2002-a; e Bonduki, 1998), constata-se que essa dinâmica inerente ao espaço urbano capitalista está intimamente ligada à forma como o capital se inseriu na própria atividade de construção do espaço urbano, por meio da construção civil e do mercado imobiliário, respectivamente as etapas de produção e realização da moradia enquanto mercadoria.

Conforme ressalta Pereira (2001), é preciso atentar para o fato de que a urbanização não é apenas uma consequência do desenvolvimento capitalista, mas se tornou ela própria um meio de reprodução do capital. Por isso, entender as especificidades desse setor da economia é um pré-requisito para um entendimento mais profundo das razões de ser da segregação e grande contraste sócio-espacial verificada nos centros urbanos sob o capitalismo.



Nesse sentido, os trabalhos de Pereira (2001), Campos Júnior (2002-a) e Tone (2010) mostram algo intrigante acerca da construção imobiliária, evidenciando que apesar desse ser um setor de composição orgânica do capital¹ bem mais baixa que praticamente qualquer outra atividade industrial, ela apresenta rentabilidade por vezes bem acima da média dos outros setores da indústria.

A utilização cada vez mais intensa de tecnologia para automação da produção (o aumento de sua composição orgânica) é um meio de ampliar a produtividade e, consequentemente, incrementar a mais-valia relativa, proporcionando maior acumulação por parte dos detentores dos meios de produção. Apesar dos investimentos em capital fixo em geral aumentarem o custo individual das mercadorias produzidas e reduzir o lucro por unidade, ela

¹ Por composição orgânica, entende-se a relação entre capital fixo (instrumentos, maquinários, etc...) e capital variável (mão-de-obra), sendo ela maior quanto maior for a participação do capital fixo sobre o capital variável em uma determinada atividade.

amplia o volume de produção permitindo aumentar a lucratividade em função da escala, sendo um importante fator de competitividade.

Na construção civil, entretanto, geralmente ocorre o inverso. Ele apresenta baixa composição orgânica do capital, e, em decorrência disso, também se caracteriza por ter uma produção em pequena escala (em comparação com os demais setores da indústria) e por apresentar uma margem de lucro por unidade muito alta.

Tone (2010) aponta diversos fatores que contribuem para o predomínio dessa baixa composição orgânica do setor da construção civil, entre eles a dificuldade de padronização dos procedimentos de produção desse setor e a impossibilidade de realização simultânea da maioria das etapas dos trabalhos, as quais acabam tendo que ser realizadas predominantemente de forma consecutiva. Mas se isso explica a pouca automação, não justifica por si só a alta lucratividade obtida na venda de cada



unidade produzida, que talvez seja o aspecto mais singular desse setor econômico.

Como menciona a referida autora (Ibid.), a explicação para essa peculiaridade pode vir das próprias ideias de Marx (1980) acerca da repartição do produto de uma determinada atividade econômica entre os entes que participam da produção, os quais seriam o capitalista, o assalariado e o proprietário fundiário. O capitalista, detentor dos meios de produção, fica com uma parcela do produto que nada mais é que a parte por ele apropriada do fruto do trabalho dos seus empregados (a mais-valia), que por sua vez ficam com uma parcela desse produto (em geral pequena em relação ao montante total) que lhes é repassada por meio de seus salários. Aquele que detém a propriedade da terra, entretanto, ao vender ou alugar o espaço necessário ao empreendimento do capitalista está, segundo Marx, se apropriando adiantadamente de uma parcela da mais-valia a ser extraída dos trabalhadores

envolvidos na produção, que lhe é paga pelo capitalista. Essa parcela do produto final revertida ao proprietário fundiário é o que Marx denomina de renda da terra.

A singularidade da produção imobiliária reside exatamente na proeminência da participação da renda da terra nesse produto final, algo não verificado na maioria dos setores da economia, já que na maior parte das atividades econômicas necessita-se apenas de um espaço para locar os meios de produção e os trabalhadores, sendo a propriedade fundiária apenas uma condição para a instalação do empreendimento, por assim dizer. Na construção imobiliária, ao contrário, o espaço é um requisito para a produção de cada mercadoria, o que nos permite dizer, em uma linguagem metafórica, que nesse ramo o espaço funciona como uma das matérias-primas necessárias à obtenção da mercadoria, e vem daí seu papel diferenciado nessa atividade.

Essa particularidade está intimamente



relacionada ao predomínio de preços de monopólio dos produtos da construção imobiliária, não estando a alta lucratividade do setor, portanto, simplesmente relacionada à apropriação do produto do trabalho (mais-valia) dos assalariados envolvidos na construção da moradia, cuja remuneração geralmente equivalente a uma parcela ínfima do preço final do produto.

Em geral, a possibilidade de venda de uma determinada mercadoria a preços de monopólio fundamenta-se em uma suposta unicidade do produto vendido, o que permite que aquele que o venda cobre por ele o quanto julgar que os compradores em potencial estejam dispostos a pagar, partindo do pressuposto de que não há como esse consumidor obter essa mercadoria por meio de outro fornecedor, uma relação totalmente diversa daquela na qual o valor da mercadoria - o trabalho socialmente necessário à sua obtenção, nos conceitos de Marx (1980) - funciona como diapasão nas relações de trocas, como seria presumível que

ocorresse no mercado ordinariamente. Desta forma, a mercadoria vendida a preço de monopólio é sempre vendida acima de seu valor.

Esse aspecto monopolístico geralmente decorre da raridade de alguma matéria-prima necessária à confecção da mercadoria ou da habilidade singular daquele que a produz, como é o caso dos objetos de arte, por exemplo. Mas, como bem expõe Harvey (2009, p.84), nas questões que dizem respeito à propriedade fundiária também se nota uma forte tendência a ocorrência de vantagens de cunho monopolistas. Desta forma, sendo ela um requisito fundamental para a construção imobiliária, os preços de seus produtos também tendem a refletir esse caráter monopolista.

A partir da divisão do espaço urbano entre áreas consideradas "melhores" para se morar e outras consideradas "piores" para tal fim, garante-se o preço de monopólio dos imóveis localizados nas porções do espaço urbano consideradas melhores para se residir (ainda



que essas áreas “piores” também possam ter produtos imobiliários vendidos a preço de monopólio²). A diferenciação do espaço urbano é, portanto, fundamental para a reprodução do capital por meio da construção imobiliária, já que a alta rentabilidade decorrente dos preços de monopólio de seus produtos é proporcionada, entre outras coisas, pela escassez de áreas consideradas privilegiadas, as quais, vale dizer, são dotadas desse status não apenas pelas condições físicas e geográficas reais, mas também por meio do marketing, que visa ratificar no imaginário coletivo essa condição de superioridade de certas porções de um dado espaço urbano³.

2 Deve-se ressaltar que o fato dessas áreas não estarem no foco dos empreendimentos do setor imobiliário não exclui os efeitos da renda diferencial da terra sobre o preço dos imóveis ali situados; ela apenas não assume o caráter extremo das áreas monopolizadas pelas construtoras e incorporadoras, sobre as quais as estratégias de marketing têm um influência notória.

3 A influência da propaganda sobre a renda diferencial da propriedade fundiária urbana parece ser algo pacífico entre os diversos autores que estudam as dinâmicas do espaço urbano sob o capitalismo. Vale a pena citar, como exemplo, Sposito (acesso em janeiro de 2012), que em seus estudos sobre o espaço urbano do município de Presidente Prudente, no Oeste de São Paulo, constatou que as porções da cidade cujos lotes apresentavam maior tendência a aumento de preço não eram necessariamente aquelas que apresentavam mais vantagens concretas, tais como melhor acessibilidade ou menores custos para a construção, mas sim aquelas associadas a aspectos subjetivos (sobretudo a sensação de “segurança” e “tranquilidade”) incorporados pelos consumidores do espaço urbano por meio da propaganda

O que se vende, de fato, não é apenas o imóvel em si, mas o direito de residir em determinada porção da cidade. É por isso que enquanto a urbanização é ainda incipiente, a atividade imobiliária funciona de forma totalmente diferente, já que não pode se basear nessa diferenciação para garantir os elevados preços das moradias produzidas. Nesses casos, a tendência geralmente foi o setor imobiliário buscar os preços de monopólio através de uma ênfase no caráter artístico da produção das edificações e não em sua localização, como fica evidente nos estudos de Campos Júnior (2002-a) e Pereira (2001).

Ao longo da formação dos centros urbanos sob a lógica capitalista entre os séculos XIX e início do XX, a infraestrutura de saneamento básico geralmente foi o primeiro fator de diferenciação na história dos espaços urbanos. Tal fato é evidente tanto nos casos de centros urbanos Ingleses e Franceses, como respectivamente abordam Benévolo (1994) e Levebvre (1969), quanto de cidades brasileiras, como São Paulo e Vitória/ES, como se



pode constatar a partir da leitura dos trabalhos de Pereira (2001) e Campos Júnior (2002-a), respectivamente. Mas à medida em que os núcleos urbanos crescem, muito embora a concentração das melhorias urbanas em poucos pontos da cidade continue tendo extrema influência sobre esse processo, surgem muitos outros fatores de diferenciação, como a localização do comércio e das áreas de lazer (e a acessibilidade às essas áreas), a infraestrutura de transportes, e mesmo o aspecto simbólico/subjetivo por trás de determinada localidade ou paisagem.

Em suma, o que se quer evidenciar aqui é que qualquer singularidade positiva de um local que contraste de forma cada vez mais evidente com as demais porções do espaço urbano onde ele está inserido pode funcionar como garantia de venda de imóveis a preço de monopólio, cobrando-se por eles no mercado o quanto se julgar que seu público alvo está disposto a pagar para adquiri-lo e residir

nessas áreas privilegiadas – constatação cujo corolário é a segregação sócio-espacial.

Conforme menciona Tone (2010), uma das características do período atual do capitalismo, que se configura a partir da década de 1970, é a crescente participação do capital financeiro em diversas atividades produtivas, incluindo a produção e venda de imóveis. Os empreendimentos nesse ramo passaram a demandar investimentos cada vez maiores por parte dos empreendedores, que normalmente não os detinham e por isso precisavam se associar ao capital financeiro. Da mesma forma, a obtenção mais significativa de crédito por parte dos consumidores tornou-se cada vez mais necessária, já que os produtos dessa atividade apresentam preços que passaram a demandar financiamento de longo prazo para que os consumidores pudessem adquiri-los.

Tanto para a produção como para o consumo da produção imobiliária, portanto, tem se verificado uma crescente demanda por cré-



dito, o que acentuou ainda mais o contraste entre as construções das diferentes partes do meio urbano, já que grande parte da população não consome as moradias produzidas para venda pelas imobiliárias, tanto por não terem acesso a crédito - já que, como se pode constatar no trabalho de Tone (2010), as instituições financeiras consideram empréstimos a essa parcela mais pobre da população como um investimento de altíssimo risco - quanto por falta de interesse das empresas desse setor em direcionar empreendimentos a um público de menor poder aquisitivo, uma vez que, segundo essa mesma autora (Ibid.), a relação custo benefício por unidade vendida é bem maior nos empreendimentos imobiliários voltados ao público de maior poder aquisitivo⁴.

4 Tone (2010), a partir de entrevistas com empresários do setor, conclui que somente há uma mudança de público alvo nos empreendimentos imobiliários, gradativamente destinando-os a pessoas com menor poder aquisitivo, quando se verifica em um dado recorte espacial a saturação das possibilidades de venda às classes mais abastadas. Todavia, por mais que o mercado do topo da pirâmide social se sature e tenda-se a visar os que vêm no estrato imediatamente inferior, existe um limite a partir do qual, por conta da redução da taxa de lucro por unidade, dificilmente essa progressão continua, já que a partir de então as empresas tendem a canalizar seus investimentos para novos

Há assim uma tendência à produção de imóveis nas áreas privilegiadas voltados para consumidores com mais alto poder aquisitivo, muito frequentemente resultando também em verticalização nessas porções do espaço urbano de forma a potencializar o aproveitamento do terreno dessas áreas (que, em geral, são muito caras por representarem uma alta possibilidade de lucratividade), o que contrasta com a horizontalidade das áreas não-privilegiadas, nas quais a tendência predominante é a construção de moradias de forma autônoma pelo próprio morador, pessoalmente ou sob encomenda, com pouco ou nenhum acesso a financiamentos.

De fato, tem-se constatado nos últimos anos no Brasil uma maior tendência à obtenção de crédito por parte das pessoas com menor poder aquisitivo, mas este é ainda muito limitado se comparado com o obtido pela população em condição socioeconômica mais

recortes espaciais onde presumam que possam atingir pessoas de maior poder aquisitivo. Por isso, os mais pobres geralmente são excluídos desse mercado.



abastada. Tem-se também verificado uma nova tendência em venda de moradias em condomínios horizontais fechados e afastados das áreas consideradas privilegiadas, justamente porque a alta nos preços das propriedades fundiárias dessas partes das cidades tem em alguns casos se tornado uma adversidade à rentabilidade do mercado imobiliário, obrigando-o a adotar novas estratégias para assegurar a alta lucratividade dos empreendimentos.

Investe-se, então, em uma nova estratégia para vender a imagem de um produto único, singular, de forma a garantir os preços de monopólio. O marketing para incentivar a residência em condomínios construídos em áreas mais baratas, em geral distantes das áreas centrais, busca embutir no imaginário dos consumidores uma imagem negativa do "morar no urbano" (associando-o a violência, estresse, poluição, etc...) paralela a uma outra visão do urbano, construída a partir de

um conceito distorcido de natureza, tida como um "paraíso perdido", o local onde a real felicidade é possível, em contrapartida à tristeza e problemas da "cidade grande". Tal fato fica evidente, por exemplo, nos estudos de Bricalli (2010) sobre as novas estratégias imobiliárias no município da Serra, na região metropolitana da Grande Vitória, que se tornou nas últimas duas décadas o principal alvo desse tipo de empreendimentos imobiliário dentro da região metropolitana.

Mas, como veremos a seguir, apesar dessas tendências mais recentes do mercado imobiliário, a conformação de um forte contraste morfológico do espaço urbano entre litoral e interior no município de Vila Velha está pouco relacionada a elas e muito mais ligada aos critérios mais tradicionais de diferenciação do espaço urbano que determinam a dicotomia áreas privilegiadas/áreas periféricas (se é que assim se poderia dizer), como o acesso a áreas de lazer (as praias, mais especificamente),



e a distância aos centros de comércio e prestação de serviços, que até bem pouco tempo concentravam-se na capital Vitória, município vizinho, e eram escassos em Vila Velha.

A urbanização em Vila Velha e as possibilidades para o mercado imobiliário na orla do município

Como já mencionado, um aspecto notável na história de Vila Velha é sua marcante dependência em relação à capital desde os primórdios da colonização. Como a administração colonial - tanto os aparelhos de Estado propriamente ditos como a organização dos jesuítas - historicamente se concentrou em Vitória, também houve concentração do comércio e oferta de serviços na capital, a qual só viria a ser minimizada (em termos relativos) a partir da emergência da atividade imobiliária em Vila Velha, que levou uma parcela da população com significativo poder aquisitivo a residir em sua orla, o que estimulou, por consequência, a

ampliação do setor terciário no município.

Entre fins do século XIX e início do século XX, J.Santos (1999) afirma que para os moradores de Vila Velha, "*com exceção do arroz e do feijão, tudo o mais deveria ser comprado em Vitória*". Essa forte dependência, expressa na linguagem quase metafórica desse autor, fez com que o próprio processo de urbanização de ambos os municípios estivesse fortemente interligado, o que nos sugere, portanto, que a análise da produção imobiliária em Vila Velha não pode ser feita sem se levar em consideração essas inter-relações, sobretudo o desenvolvimento dos elos viários existentes entre os dois municípios.

Sobretudo ao longo do século XX, essa dependência da capital vai ter papel notável no desenvolvimento e expansão da urbanização em Vila Velha, já que a cada nova revolução nos meios de transporte surgia a possibilidade de criação de um elo mais eficiente entre a pequena porção da cidade com boa infraestrut-



tura urbana - seu atual centro, onde residiam as pessoas de maior poder aquisitivo do município antes da supervalorização das praias - com o centro da capital, permitindo diminuir o tempo gasto no trajeto. E cada novo elo viário entre essa porção de Vila Velha e a capital estendeu a urbanização do município a novas áreas.

Segundo J.Santos (1999), a primeira planta cadastral de Vila Velha data de 1894 e compreendia o espaço que vai desde a Prainha até a atual Rua Vinte e Três de Maio, no Centro (ibid., p.100). Tudo indica ter havido um planejamento desse espaço urbano, marcado por ruas retilíneas e perpendiculares. Nesse momento, como já mencionado, a urbanização do município de Vila Velha se restringia a aproximadamente o que hoje seriam os bairros da Prainha e Centro, onde se concentrava a pouca infraestrutura urbana, a administração municipal e o pouco comércio até então existente. E até o início do século XX, a comunicação

com a capital era feita pela travessia da baía a partir do cais da Prainha, inicialmente em barcos e posteriormente em lanchas, as quais gastavam próximo de uma hora para vencer a distância (Ibid., 105).

Na década de 1910, como reflexo do desenvolvimento do transporte ferroviário, foi implantada a linha de bonde que ligava o pequeno trecho urbano do centro de Vila Velha ao atual bairro de Paul, de onde se devia então pegar uma embarcação para atravessar a baía e chegar ao centro da capital (Ibid. p.144). A partir da implantação dessa via (atual Avenida Jerônimo Monteiro), houve um crescimento da mancha urbana do município nos arredores da mesma, dando origem os atuais bairros da Glória, Aribiri, Vila Batista, Paul, entre outros. Nesse momento, mesmo na própria capital Vitória, segundo Campos Júnior (2002-a) o mercado imobiliário era ainda incipiente, e em Vila Velha não haveria como ser diferente. Apesar do grande atrativo natural de sua orla, que se



consolida culturalmente a partir das primeiras décadas do século XX com a valorização das praias enquanto locais de lazer e diversão⁵, não havia ainda condições mínimas de valorização de seu espaço urbano que incentivassem a produção de moradias para venda, além da própria dificuldade de comunicação até então entre as praias vilavelhenses e o centro da capital (já que orla não era atendida pela linha do bonde), o que restringia seu uso à construção de residências de veraneio.

Segundo J.Santos (1999), o primeiro loteamento existente na região da Praia da Costa data da década de 1940 e teria despertado muito pouco interesse à época (ibid., p.128), mesmo sendo a Praia da Costa a porção da orla do município mais próxima à área já urbanizada e com infraestrutura, no Centro. Para

5 Villaça (2001), ao analisar o processo de urbanização na cidade do Rio de Janeiro, nota que a tendência ao estabelecimento de residências das parcelas mais abastadas da população ao longo da orla carioca decorre, entre outros fatores, da disseminação do hábito de tomar banho de mar a partir do início do século XX, inicialmente mais latente no Rio, mas que gradativamente difunde-se por todo o Brasil.

as áreas mais distantes, como a praia de Coqueiral de Itaparica, por exemplo, a viabilidade de um empreendimento imobiliário era ainda mais ínfima em meados do século XX. Segundo J.Santos (1999), nesse período:

"[...] os terrenos negociáveis eram tão somente aqueles circunvizinhos ao antigo centro da cidade, a curta distância da Praça Duque de Caxias, e mesmo assim a baixo custo. Seria, portanto, tarefa difícil, ou quase impossível, encontrar pretendente para área ou lotes tão distantes, que além de tudo estavam sobre areia e sem qualquer infraestrutura(...)" (Ibid., p.130).

A partir da década de 1950, em função da emergência do modal rodoviário, vai ser criado um novo elo entre o centro de Vila Velha e o centro da capital: a Avenida Carlos Lindenberg. Apesar de ter maior extensão que a Avenida Jerônimo Monteiro, suas formas retilíneas e o maior número de vias tornaram o fluxo mais rápido que o verificado na via mais antiga. Sua abertura, combinada com o gran-



de crescimento demográfico pelo qual passa o município de Vila Velha a partir da década de 1940 (ver tabela 1), fez expandir ainda mais a urbanização do município. E segundo J.Santos (1999, p.148), essa via de circulação foi o vetor de crescimento de bairros como São Torquato, Coby, Cobilândia, Ibês, Santa Inês e outros adjacentes, onde se estabeleceu grande parte desse contingente populacional que migrou para o município nesse contexto.

Nesse período, enquanto o mercado imobiliário já se desenvolvia significativamente em Vitória (CAMPOS JÚNIOR, 2002-a), ele ainda era incipiente em Vila Velha, que, vale ressaltar, apresentava crescimento demográfico muito mais rápido que o verificado em Vitória, e em 1960 já possuía população superior à da capital (Tabela 1). Tal fato parece ser uma evidência de que o município cada vez mais se consolidava no papel de cidade dor-

Maiores Aglomerações Urbanas do Espírito Santo	Total de Habitantes		
	1940	1950	1960
Colatina (sede)	3913	8825	26153
Alegre (sede)	4773	9699	7353
Cachoeiro de Itapemirim (sede)	21812	24021	38573
Cariacica	4115	8312	25816
Vitória	42444	50415	52044
Vila Velha	12964	20834	54491

Tabela 1 – Maiores aglomerações urbanas no Espírito Santo: 1940 – 1960.

Fonte: Ipeadata (2010)



mitório, onde se estabelecia, em geral, parte da população que migrava para a nascente região metropolitana e não tinha condições de se estabelecer na capital, em face exatamente à crescente valorização e mercantilização de seu espaço urbano.

Ainda nos anos setenta, mesmo com o atrativo natural de ser um balneário muito frequentado e tendo acesso à capital pela via rodoviária (lembrando que o bonde, principal meio de transporte até a década de 1940, não atendia à orla), não se verificava ainda interesse do setor imobiliário por essa porção do município, como pode ser constatado em fotografia área da orla do município datada dos anos 70 (Figura 3), em cuja paisagem ainda predominava um caráter horizontal das edificações, muito distinto do padrão atual, fortemente verticalizado.

É bem provável que tal realidade se deva ao fato de que a maior parte da população de Vila Velha, até esse momento, traba-

lhava e buscava os bens e serviços dos quais necessitava em Vitória. Residir na orla vilavelhense, portanto, significava ter que percorrer diariamente cerca de mais de 20 km entre ida e voltar ao centro da capital, com o agravante de cada vez mais ter que enfrentar congestionamentos nesse deslocamento, sobretudo por conta das estreitas pontes que ligavam os dois municípios. Isso, somado às condições favoráveis que o mercado imobiliário vinha encontrando na capital, resultava em pouco interesse desse setor econômico pelo espaço urbano de Vila Velha, inclusive em suas praias mais frequentadas.

A partir de fins da década de 1970, entretanto, três fatores vão alterar drasticamente essa situação: a emergência de uma nova centralidade na capital, na região dos bairros da Praia do Canto e Enseada do Suá (REIS, 2007), seguida da proposta de criação de um novo elo entre o município e a Capital mediante construção da Terceira Ponte, que ligaria a orla





Figura 3 – Fotografia do município de Vila Velha nos anos 70. Autor desconhecido.
Retirado de www.morrodomoreno.com.br



de Vila Velha à região dessa nova e emergente centralidade em Vitória; além das crescentes restrições à construção de edificações verticalizadas impostas por mudanças na legislação da capital, onde até então se concentravam os investimentos do setor imobiliário (CAMPOS JUNIOR, 2002-b).

A soma desses fatores despertou um rápido crescimento do interesse do capital imobiliário pelo espaço da orla de Vila Velha entre a Praia da Costa e a Praia de Coqueiral de Itaparica, seguindo cronologicamente esse mesmo sentido. O jornal A Gazeta (1994), em matéria publicada em 26/09/1994 (Ibid. p. 10), afirma que a foi a partir da década de 1970 que o mercado imobiliário começou a ter um desenvolvimento mais significativo no município, e a própria publicação menciona o contraste entre a nascente verticalização da orla, por conta desses empreendimentos de habitação, e a formação dos “bolsões de pobreza” no interior do município, que continuava a crescer

(em termos demográficos) mais rápido que a própria capital.

A reportagem afirma ter sido esse intenso crescimento populacional um dos fatores que teria contribuído para o crescimento do mercado imobiliário em Vila Velha, o que teria resultado na concentração, nesse município, de um percentual elevado dos conjuntos habitacionais da Cohab e Inocop surgidos no Estado. Todavia, ela é enfática ao mencionar a relação entre a criação de um novo elo com a capital (a Terceira Ponte), que encurtaria em muito as distâncias entre as praias mais frequentadas do município de Vila Velha e a emergente região dos bairros Enseada do Suá e Praia do Canto (em Vitória), e o súbito interesse das construtoras e incorporadoras pelo espaço na orla do município:

A construção da Terceira Ponte foi outro vetor que influiu para a formação do mercado imobiliário [em Vila Velha]. Tanto é que a interrupção das obras em 78 teve efeito negativo sobre o mercado



de lotes. A década de 1980 foi marcada pela formação da indústria da construção civil [no município], concentrando atividades na construção de edifícios na Praia da Costa, em Itapoã e Itaparica [...]

A Terceira Ponte reavivou o continente, que acumulava cansaço por décadas de congestionamentos nas duas primeiras pontes. A partir de 1989, as praias do Canto e da Costa se tornaram tão próximas, permitindo trabalhar numa cidade e morar na outra, incluindo a volta para o almoço. Antes da Terceira Ponte a maior parte dos que trabalhavam em Vitória só retornava para o continente à noite. O mercado imobiliário e da construção civil ganharam novo fôlego, verticalizando de forma agressiva a Praia da Costa. A violência foi tamanha que os prédios foram erguidos praticamente "colados" uns aos outros.

(A Gazeta, 1994, p.10)

O trecho final dessa reportagem faz menção – ainda que implicitamente – aos efeitos da “permissividade” da legislação que regia a construção civil em Vila Velha sob esse processo, a qual contrastava com as crescentes restrições a essa atividade impostas no município de Vitória.

Na capital, que vivenciava importante crescimento urbano desde a década de 1950 (CAMPOS JÚNIOR, 2002-a), as primeiras restrições significativas ocorrem com o Decreto 5.793, de 1977, que estabelece o limite de altura das edificações em 35 ou 45 metros, conforme a largura da rua/avenida na qual se situassem. Posteriormente, em 1979, o Decreto 6.036 ampliou as restrições a construções verticalizadas, diminuindo esses valores da altura máxima permitida para respectivamente 26 ou 33 metros (conforme largura das vias de acesso).

Em Vila Velha a evolução da legislação segue o caminho inverso. Inicialmente bastante restritiva, ela torna-se cada vez mais permissiva a partir da imposição dessas restrições em Vitória e do início das obras de construção da Terceira Ponte, muito provavelmente por influência das construtoras e incorporadoras sobre o poder político – o que, como bem resalta Tone (2010), é algo muito recorrente nos



municípios brasileiros.

A lei municipal 1.569, de 1975, estabelecia que na primeira quadra da orla de Vila Velha o limite máximo para as construções seria de "até seis andares sobre o pilotis", e, respectivamente nas segundas e terceiras quadras, esse limite seria de 8 e 10 andares. O código de edificações do município (Lei 1.674), de 1977, aumentou o limite das segundas quadras para 10 andares sobre pilotis e a Lei 1.818, de 1980 ampliou para sete pavimentos o limite de verticalização dos imóveis da primeira quadra da orla do município.

Mas a maior mudança veio com a Lei 2.287, em 1986, ou seja, muito próximo da conclusão das obras da Terceira Ponte (que ocorreu em 1988), num momento de explosão da especulação e do mercado imobiliário nas praias da Costa, de Itapoã e de Coqueiral de Itaparica. A referida lei generalizou para todas as partes do município o gabarito máximo de até 10 andares sobre pilotis, excluindo ainda

desse cálculo os andares destinados a uso comum dos condôminos (como áreas de lazer, garagem, salões de festa etc...).

Considerando que esse já era o limite estabelecido a partir das segundas quadras da orla (com exceção apenas da possibilidade de excluir do cálculo os andares de uso comum, que era de fato uma novidade), o que se pretendia efetivamente com essas mudanças na lei era ampliar as possibilidades de aproveitamento dos terrenos nas primeiras quadras das praias, que salta de 6 andares em meados dos anos 70 para atingir, em 1986, 10 andares em tese, mas que poderiam facilmente chegar a 12 ou 13 pavimentos graças à possibilidade de exclusão dos espaços de uso comum desse cálculo.

Tudo isso resultou em uma rápida modificação da paisagem urbana das principais praias do município, que passou a ser dominada por imensos edifícios (que, diga-se, chegam a formar sombras sobre as praias a partir



do fim da tarde, comprometendo as últimas horas de incidência de sol sobre as mesmas), em um contínuo processo de produção do setor imobiliário que contrastava fortemente com a expansão das periferias em seu interior, marcadas pela horizontalidade, e, em muitos casos, pela precariedade, das moradias.

Outra forte evidência da influência do mercado imobiliário sobre o poder público municipal pode ser constatada no fato de este ter primado nas últimas décadas por melhorias na orla sob o tão conhecido e utilizado pretexto, segundo Harvey (2006), de que elas seriam benéficas ao município como um todo, por fomentarem o desenvolvimento do turismo. Na realidade, entretanto, isso nada mais é que uma forma de potencializar os ganhos das construtoras que ali atuavam e ainda atuam, tornando essa porção do município ainda mais atrativa pela concentração da infraestrutura urbana.

Foram implementados pelo menos dois

grandes projetos de “revitalização da orla” de Vila Velha a custos elevados (em vistas à receita do município) nas duas últimas décadas, respectivamente nas administrações de Jorge Anders (1992-1999) e Max Filho (2000-2007), as quais deram especial atenção à expansão da infraestrutura em sentido ao sul da Praia de Coqueiral de Itaparica, que tem sido o mesmo sentido da expansão dos empreendimentos do capital imobiliário em função da gradativa indisponibilidade de espaço para tal na porção norte da orla, já totalmente tomada por construções verticalizadas.

Considerações Finais

A partir do que previamente exposto, conclui-se que o súbito despertar dos interesses do mercado imobiliário por Vila Velha a partir dos anos 80 foi motivado por uma junção de fatores de origens diversas. Foram as praias que conferiram a unicidade necessária



à prática dos preços de monopólio dos imóveis ali situados – ou seja, pagar-se-ia pelo direito de morar próximo a essa fonte de lazer e bela paisagem natural. Todavia, a exploração dessa nova área pelo mercado imobiliário foi motivada em grande medida pelas limitações à sua expansão que são impostas a partir dos anos setenta na capital Vitória, onde até então se concentravam seus investimentos. Nesse contexto, a orla de Vila Velha se mostrou, então, como uma alternativa em potencial para a continuidade da expansão do setor imobiliário na Região Metropolitana da Grande Vitória naquele momento.

Todavia, cabe ressaltar que a viabilidade de se explorar essa nova área, apesar de seu atrativo natural, só foi possibilitada pela junção de três outros fatores. Dois deles estão intimamente relacionados, os quais seriam a emergência de uma nova centralidade em Vitória, na região da Praia do Canto e Enseada do Suá (a leste da ilha) e a criação de um novo

elo entre Vila Velha e a capital no extremo leste da Baía – a Terceira Ponte, que criou uma proximidade entre a orla do município e essa nova centralidade na capital.

O terceiro, porém não menos importante, foi a “flexibilidade” do poder político municipal de Vila Velha diante dos interesses do capital imobiliário, já que ao contrário do que acontecia na capital, onde crescentes regulamentações e restrições à construção de edifícios foram impostas a partir da década de 1970, verificou-se em Vila Velha uma crescente permissividade a essa atividade, possibilitada pelas modificações da regulamentação à construção de edificações em seu território, que culminam em meados dos anos 80 com a generalização do gabarito para toda a cidade, excluindo, por consequência, as restrições a construção nas primeiras quadras das praias.

As evidências indicam que o poder público municipal tem se mostrado desde então muito influenciado pelo setor imobiliário, o que



fica evidente não só pelas mudanças na legislação para favorecerem um mais alto aproveitamento dos terrenos da orla, mas também porque suas políticas públicas têm potencializado as possibilidades de lucro das imobiliárias, priorizando investimentos em melhoria da infraestrutura urbana na orla do município e gradativamente expandindo-a ao sul da Praia de Coqueiral de Itaparica de forma a gerar novas áreas a beira das praias aptas serem exploradas pelo mercado imobiliário⁶.

Essa influência que os agentes do mercado imobiliário parecem ter tido sobre o poder público municipal em Vila Velha nas últimas quatro décadas se constitui em um bom exemplo de manifestação local de um fenôme-

no característico do espaço urbano no atual período do capital monopolista que M.Santos (2005) denominou de "cidade corporativa", no qual:

[...] o essencial do esforço de equipamento é primordialmente feito para o serviço das empresas hegemônicas; o que por ventura interessa às demais empresas e ao grosso da população é praticamente o residual na elaboração dos orçamentos públicos.[...]

O próprio poder público torna-se criador privilegiado de escassez; estimula assim a especulação e fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades; incapaz de resolver os problemas da habitação, empurra a maioria da população para as periferias; e empobrece ainda mais os pobres, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de um consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer (M.Santos, 2005, p.122-123)

Em Vila Velha, parte dessas empresas hegemônicas têm sido aquelas ligadas ao setor imobiliário, e por isso têm havido desde então predomínio de políticas municipais que

6 Cabe ainda ressaltar que na última década o processo de verticalização das construções à beira-mar tornou-se ainda mais intenso nas novas áreas de interesse do mercado imobiliário, tendo em vista que por meio da Lei 3.784, de 2001, o limite de pavimentos das construções nas praias de Itapoã e Coqueiral e Itaparica, onde os empreendimentos do setor imobiliário têm se concentrado (principalmente nessa última), passou a ser de 15 andares, dos quais são desconsiderados ainda aqueles destinados ao uso comum ou a equipamentos de infraestrutura dos prédios (o que na prática tem permitido a construção de prédios com até 17 ou mesmo 18 pavimentos), sendo tais limites ratificados pelo PDM de 2007 (Lei 4.575/2007).



têm acentuado a segregação sócio-espacial e as diferenças morfológicas da paisagem do município, consolidando sua orla - onde têm se concentrado os investimentos em infraestrutura urbana - como local de residência das classes mais abastadas, predominantemente em construções de alto grau de verticalização, em contraste com praticamente todo interior do município, em cuja paisagem predominam construções pouco (ou nada) verticalizadas, geralmente situadas relativamente longe dos locais de lazer, comércio e trabalho do município, e muitas das quais com precárias condições de habitação.



Referências Bibliográficas

BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna**. 3ª Ed. Lisboa: Editora Presença, 1994.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRICALLI, Ifet Leonardi. **O mito da natureza nas propagandas dos condomínios e loteamentos fechados do município da Serra/ES**. Monografia. Departamento de Geografia – Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória/ES, 2010.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. **A construção da cidade**. Vitória: Florecultura, 2002-a.

_____. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. 1ª. ed. Vitória - Espírito Santo: Florecultura, 2002-b. v. 1000. 192 p.

CADERNO ESPECIAL. A Gazeta. **Caminhos do Urbanismo**. p.10. 26 set. 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 302p.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. 5ª Edição. São Paulo: Edições Loyola Jesuítas, 2011 [2003].

_____. **Produção capitalista do espaço**. 2ª Edição. São Paulo: Annablume, 2006.



LEFREBVRE. Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Editora Documentos, 1969.

MARX. Karl. **A mercadoria**. In: O Capital. 3ª ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980 (p.41-93).

126

_____ **A formula trinitária**. In: O Capital. 3ª ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980 (p.935-954).

OLIVEIRA, Francisco. **O Estado e o urbano do Brasil**. In: Espaço e Debates, n.6. São Paulo: Cortez, s/d.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **A construção da cidade (1872 – 1914)**. São Paulo: Rima, 2001.

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: um estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto-Grande Vitória (es). Tese de Doutorado - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, 2007.

SANTOS, Jair. **Vila Velha: onde começou o Espírito Santo**. Vila Velha: Ed. Autor, 1999.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2005.

SPOSITO, Eliseu Savério. **A apropriação da renda fundiária urbana: teoria e evidências empíricas**. Disponível em <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal3/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/13.pdf>. Acesso em 26 de janeiro de 2012.



TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. Dissertação de Mestrado. FAUUSP, São Paulo, 2010.

127

VILA VELHA. Câmara Municipal. **Lei 1.569**. Vila Velha, 1975.

_____ **Lei 1.674**. Vila Velha, 1977.

_____ **Lei 1.818**. Vila Velha, 1980.

_____ **Lei 2.287**. Vila Velha, 1986.

_____ **Lei 3.784**. Vila Velha, 2001.

_____ **Lei 5.575**. Vila Velha, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

VITÓRIA. Poder Executivo. **Decreto 5.793**. Vitória, 1977.

_____ **Decreto 6.036**. Vitória, 1979.

Websites

IPEADATA. Dados Regionais. www.ipeadata.gov.br . Acesso em dezembro de 2010.

MORRO DO MORENO. Ecologia, cultura e história do Espírito Santo. www.morrodomoreno.com.br . Acesso em agosto de 2011.

