

**A VERTICALIZAÇÃO NA ORLA DA PRAIA DA COSTA, VILA VELHA/ES:
1980 A 2010**

Schirley Holz

Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFES¹

schirley.holz@gmail.com

RESUMO:

Este trabalho analisa a dinâmica espaço-temporal da verticalização na orla do bairro Praia da Costa nas últimas décadas por meio do mapeamento das edificações construídas desde a década de 1950 até 2018, embora destaque especialmente o período iniciado a partir da década de 1980, quando o processo de fato se intensifica. O levantamento segmentou os edifícios por data de construção, o que permitiu observar em qual década o processo foi mais intenso e quais as principais características das edificações de cada período. Os resultados da pesquisa mostram que os primeiros edifícios foram construídos com longos intervalos de tempo, não representando, a princípio, um processo. O cenário muda sobremaneira a partir do anúncio de construção de uma ponte para interligar a Capital Vitória à porção litorânea de Vila Velha na década de 1970. Nos anos seguintes o fenômeno se intensifica e culmina na quase totalidade da orla do bairro verticalizada. Os edifícios são predominantemente residenciais e voltados para os segmentos sociais de alta renda.

Palavras-chave: verticalização; verticalização litorânea; espaço urbano; mercado imobiliário

GT-1: Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

¹ Orientador: Professor Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis – Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES).

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho emerge das pesquisas realizadas no fim da graduação e que deram origem ao trabalho de conclusão do curso de Geografia. Trata-se de um estudo de caso sobre o fenômeno da verticalização litorânea residencial na orla do bairro Praia da Costa, importante bairro e balneário localizado na porção norte do município de Vila Velha. O bairro se destaca pelo alto número de edifícios verticais construídos nas últimas décadas e pela valorização dos imóveis acima da média quando comparada com o restante do município, o que justifica o interesse pela área de estudo.

A verticalização está intimamente relacionada ao processo de urbanização, ocorrido nas grandes cidades brasileiras com maior intensidade a partir do século XX e, por isso, é um tema que tem despertado a atenção de pesquisadores de diversas áreas do conhecimento, tais como geografia, arquitetura e urbanismo e sociologia. Nesse estudo destacaremos as proposições conceituais sobre esse fenômeno apresentadas por Maria Adélia Aparecida de Souza (1994) e Nádia Somekh (1997). As referidas autoras analisaram a verticalização da metrópole paulista, mas sua produção tem referendado pesquisas em diversas cidades brasileiras.

Quanto à verticalização especificamente litorânea, destaca-se o trabalho de Gomes (2009) que analisou o processo ocorrido na Praia do Canto, Vitória/ES, a partir da década de 1970, quando ocorreu a transferência de interesse do mercado imobiliário do centro da capital para a Praia do Canto. Em Vila Velha, embora já existissem na orla da Praia da Costa alguns poucos prédios de até 4 andares, é somente no fim da década de 1970 e principalmente na década de 1980 que o processo de verticalização se intensifica e altera drasticamente a paisagem litorânea do bairro, transformando-o em um dos mais nobres da Região Metropolitana da Grande Vitória.

Isto posto, a pesquisa busca responder a seguinte questão: ***Como se verifica a variação ou dinâmica espaço-temporal da verticalização na orla da Praia da Costa?*** Essa questão evidencia o aspecto geográfico da verticalização, pois preserva a articulação entre a espacialidade e a temporalidade do fenômeno. A busca por respostas a essa questão suscita outras interrogações fundamentais para a compreensão da verticalização na área estudada. Dentre elas: 1 – Quando é possível reconhecer a gênese do processo de verticalização na Praia da Costa? 2 – Desde a sua gênese até o presente quais os principais períodos que poderiam ser destacados como encerrando uma dinâmica de intensificação (ou retraimento) da verticalização na Praia da Costa? Quais os fatores que poderiam ser destacados como elementos básicos na instauração de dinâmicas de intensificação e/ou retração na verticalização na Praia da Costa? 3 – Como as diferentes “fases”

de desenvolvimento da verticalização na Praia da Costa correspondem a transformações na lógica de acumulação e reprodução ampliada do capital imobiliário nesta área de Vila Velha? 4 – Quais os principais eventos associados entre a dinâmica da verticalização na Praia da Costa e o aspecto da regulação jurídico-política da verticalização na expansão urbana no Município de Vila Velha?

Buscando analisar a dinâmica espaço-temporal da verticalização na orla da Praia da Costa foi realizado um mapeamento compreendendo as primeiras quadras localizadas entre a avenida Antônio Gil Veloso e rua Gastão Roubach até as ruas Lúcio Bacelar, Desembargador Augusto Botelho, Joseph Zogaib, avenida Hugo Musso e rua Santa Catarina. O mapeamento buscou identificar em qual década o processo foi mais intenso, além de contribuir, junto a outros elementos, para a compreensão da dinâmica do fenômeno.

2. VERTICALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO

Antes de definir verticalização cabe registrar que ela é um processo inerente à lógica de reprodução capitalista do espaço urbano. O espaço urbano é definido por Corrêa como um “complexo conjunto de usos da terra” (1989, p.7), que o torna fragmentado e ao mesmo tempo articulado, pois as diferentes partes que o compõem se relacionam, seja através do fluxo de veículos, deslocamento de pessoas ou transporte de mercadorias.

De acordo com Souza (1994), para que a construção de edifícios verticais fosse possível, foram necessários avanços tecnológicos, como o elevador e o concreto armado, que permite a construção em vários pavimentos. A partir desses avanços, se manifesta na cidade de São Paulo a metropolização baseada na construção em altura.

Souza (1994) permite relacionar o significado do processo de verticalização com a lógica de acumulação do capital - em suas diferentes frações - inerente à produção do espaço urbano capitalista, ao apontar para a “relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo” (p. 27). Tal relação está explícita no processo de urbanização brasileiro, cuja verticalização é característica marcante e indissociável.

Somekh também estudou a cidade de São Paulo, porém do ponto de vista da arquitetura, destacando a importância das legislações urbanísticas no processo de verticalização da cidade. Segundo ela a verticalização pode ser definida como:

[...]a multiplicação efetiva do solo urbano, permitido pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana

(densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando a relação verticalização/adensamento. (1997, p. 20)

Já no início do século XX, a cidade de São Paulo sofre com as consequências do crescimento acelerado da cidade, como o aumento do número de veículos, a valorização excessiva do solo urbano, a ocupação desordenada e a falta de planejamento. Nesse contexto, a verticalização aparece, entre os setores mais privilegiados da sociedade, como solução para os problemas urbanos (SOUZA, 1994).

Para Souza (1994, p. 87),

“os edifícios, no caso específico da verticalização, distribuem-se no solo através de forma quase sempre concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades. Estas, por sua vez, apresentam certas constâncias no tempo, ao menos nas suas determinações mais gerais”.

A verticalização em cidades litorâneas apresenta distintas peculiaridades em relação ao processo ocorrido em São Paulo. Villaça (1998) aponta que a praia é responsável por um estilo de vida próprio, com apartamentos menores se comparados às moradias das metrópoles do interior. Para o referido autor, a orla oceânica é um atrativo para a expansão urbana que antecede a oferta de infraestrutura.

No início da urbanização das orlas, a terra tem seu preço elevado não em função de uma acessibilidade que tenha antecedido a demanda, [...] mas em virtude de uma demanda de alta renda que incide sobre terras privilegiadas e bem localizadas, embora com acessibilidade precária. (VILLAÇA, 1998, p. 108)

Nesses terrenos, o ponto de partida para a expansão urbana é o atrativo natural. Villaça reforça que após a primeira melhoria de acesso a estas áreas, outras demandas vão surgindo e a burguesia pressiona o Estado a implementar a infraestrutura necessária para o desenvolvimento do bairro.

No Espírito Santo, o processo de verticalização mais próximo à praia tem início na cidade de Vitória a partir da década de 1970, quando ocorre a transferência de interesse do mercado imobiliário do centro para a Praia do Canto, “[...] apropriando-se tanto da infraestrutura e das áreas vazias quanto do alto poder aquisitivo da população desse bairro” (GOMES, 2009, p. 91).

Gomes afirma que o processo de verticalização iniciado na Praia do Canto contribuiu para transformar o modo de viver da elite capixaba, que deixa o Centro em direção à Praia do Canto onde “[...] passa a residir, não mais nas mansões de décadas anteriores, mas sim nos apartamentos dos edifícios [...]” (2009, p. 96). O autor destaca ainda que as transformações ocorridas no bairro

desde a década de 1970 contribuíram para uma considerável diminuição do convívio social entre os moradores.

O processo de verticalização litorânea iniciado em Vitória não demora muito a se expandir para a cidade vizinha, Vila Velha. Bernardo Neto (2012) aponta o aumento dos empreendimentos imobiliários na orla do município a partir dos anos 1980. De acordo com esse autor, além da atratividade do mar, a orla de Vila Velha foi uma alternativa para a expansão imobiliária que já ocorria em Vitória. Na capital, no entanto, a legislação a partir dos anos 1970 impôs limites para a verticalização, ao contrário de Vila Velha, cuja legislação era mais permissiva. Além disso, a construção da Terceira Ponte criou um elo entre a nova centralidade de Vitória (região da Praia do Canto) e a orla de Vila Velha.

2.1 VERTICALIZAÇÃO E A LÓGICA DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

Para compreender o fenômeno da verticalização é importante pontuar alguns aspectos da lógica da reprodução capitalista imobiliária. Souza (1994) já apresenta indícios de que existe uma relação entre a escolha do lugar de expansão e a construção dos edifícios verticais, visando a obtenção de maiores ganhos. São priorizadas, nesse caso, áreas potencialmente nobres. Segundo ela:

[...] a geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão às disponibilidades de infraestrutura em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados. (p. 173).

Essa estratégia do capital decorre da atuação de agentes modeladores do espaço, os quais são, de acordo com Corrêa (1989), os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Para o autor, a valorização fundiária e imobiliária é resultado da atuação simultânea desses agentes.

O proprietário fundiário atua no sentido de obter a maior renda fundiária possível, enquanto os proprietários dos meios de produção buscam manter suas atividades sem diminuir sua taxa de lucro. Já o promotor imobiliário foca a sua atuação na produção imobiliária para a população de alta renda, em primeiro lugar. Estes três agentes conflitam entre si, mas também servem “[...] ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção [...]” (CORRÊA, 1989, p.12).

Corrêa (1989) também aponta que, apesar de interesses antagônicos, o proprietário fundiário, o proprietário dos meios de produção e o promotor imobiliário podem aparecer

mesclados na figura de uma grande corporação, o que é comum no estágio atual da produção imobiliária. Nesse caso, desaparecem os conflitos entre eles.

Para que seja possível a acumulação capitalista por meio da produção imobiliária, é imprescindível a propriedade da terra. De acordo com Pereira (1998), na medida em que o dinheiro investido na compra do terreno interfere no montante do capital adiantado na construção, o valor do produto imobiliário tende a ser pressionado.

Para Pereira (1998) a propriedade da terra é tanto condição para a produção quanto componente do produto imobiliário e, embora o preço pago pelo terreno não configure como elemento do preço de produção do edifício, certamente aparece como elemento do preço de mercado.

A verticalização da produção imobiliária é simplesmente a utilização da mesma quantidade de metros quadrados de terreno para um volume maior de construção. [...] No preço final da propriedade imobiliária, a terra adquirida é uma fração ideal com reduzida participação no preço de cada unidade mercantil em que o produto é subdividido (apartamentos ou escritórios). No entanto, faz aumentar o montante total de renda que o edifício, o conjunto das unidades como um todo, pode proporcionar (PEREIRA, 1998, p. 101).

Ao estudar São Paulo, Pereira (1998) observou a elevação do preço final do produto imobiliário por causa da renda da terra. A alternativa para continuar construindo era deslocar-se espacialmente em busca de terrenos mais baratos e construir um maior número de pavimentos, intensificando a renda da terra. Assim “não só se aumentava o número de prédios altos, como também esses já não estavam tão concentrados no centro da cidade [...]” (p. 98).

A valorização excessiva dos terrenos no centro de São Paulo fez com que novas áreas, onde os terrenos urbanos ainda eram baratos, fossem ocupadas. Ao mesmo tempo, as construções no centro se adensavam, com objetivo de produzir o maior número de unidades em um mesmo terreno. Conforme aponta Somekh:

As frações do capital têm estratégias diferenciadas de valorização e, portanto, de localização. Esse fato explica a constatação do duplo processo de verticalização, um de reprodução dos espaços valorizados, outro de expansão para novas frentes de valorização e, portanto terrenos mais baratos (1997, p. 160).

Considerando a propriedade da terra como condição para a reprodução do capital imobiliário, destaca-se a afirmação de Lefebvre:

[...] O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto

é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia. [...] Hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço. [...] (1999, p. 140)

Para compreender a dinâmica do capital imobiliário na Região Metropolitana da Grande Vitória, da qual faz parte o município de Vila Velha, convém destacar o estudo de Campos Júnior (2002) na cidade de Vitória. De acordo com ele, nas décadas de 1950 e 1960 a renda imobiliária na cidade de Vitória estava contida, pois boa parte da população possuía baixo poder aquisitivo e não havia muitas possibilidades de financiamento.

É a partir da década de 1970 que essa situação se altera. O acréscimo populacional em toda a Grande Vitória ocasiona o aumento da demanda por terrenos urbanos, fazendo com que seus preços se elevem consideravelmente. Ao mesmo tempo, a transformação econômica proporcionada pelos grandes projetos industriais implantados no Estado, sobretudo nas proximidades da Grande Vitória, contribui para o aumento do poder aquisitivo da classe média. Somado a isso, surgem financiamentos voltados para a aquisição de imóvel próprio. É o cenário ideal para o crescimento do mercado imobiliário na cidade de Vitória (CAMPOS JÚNIOR, 2002).

Campos Júnior verificou que a renda da terra obtida pela construção por incorporação em Vitória superou muito o preço da construção praticado pelo processo de produção anterior, a construção por preço de custo. O preço da construção por incorporação “[...] compreendia não só o custo de produção (materiais e mão de obra), o lucro médio e o preço de compra do terreno, mas também projetava-se acima deste referencial [...]” (2002, p. 128). Os empresários do setor imobiliário atribuíram esse sobrelucro à lei da oferta e da procura, considerando que mesmo elevando os preços, os imóveis eram vendidos rapidamente.

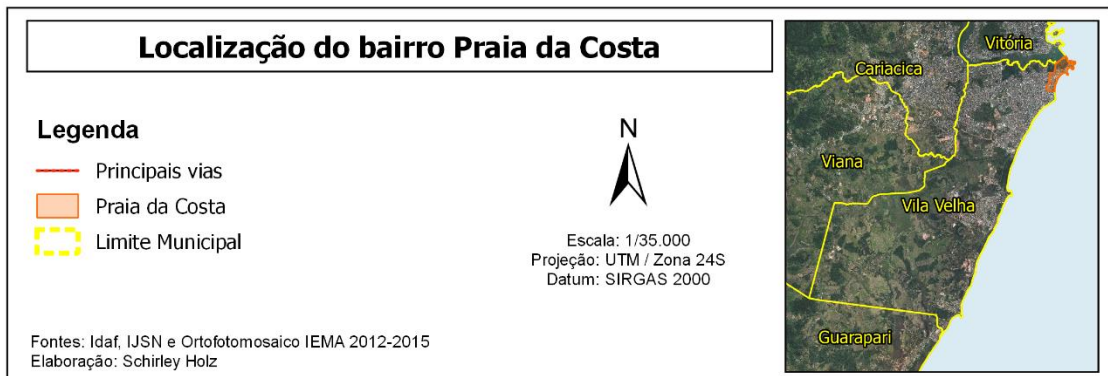
Apesar dessa crença dos empresários, as considerações de Campos Júnior (2002) e as demais abordagens apresentadas até aqui nos indicam que o que determina o sobrelucro não é meramente a lei da oferta e da procura, mas também a apropriação da renda imobiliária.

3 A PRAIA DA COSTA NO CONTEXTO DA URBANIZAÇÃO DE VILA VELHA

O bairro Praia da Costa está localizado na porção norte de Vila Velha (Mapa 1), município que integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). A população estimada para o ano de 2018 no município corresponde a 486.208 habitantes, segundo o IBGE. No censo de 2010, foi constatado que a densidade demográfica do município de Vila Velha equivale a 1.973,59 habitantes por quilômetro quadrado, enquanto que a mesma taxa no bairro Praia da Costa é de 11.446 habitantes por quilômetro quadrado. Trata-se do bairro mais populoso de Vila Velha, com



pouco mais de 31.000 habitantes e 11.001 domicílios particulares ocupados. A taxa de alfabetização é de 99,4%, superior a todos os demais bairros do município. (VILA VELHA, 2013).



Mapa 1: Mapa de localização do bairro Praia da Costa

De acordo com o pesquisador Jair Santos, os primeiros planos de expansão do município de Vila Velha datam do final do século XIX, mas sua efetivação no bairro Praia da Costa se deu apenas em meados do século seguinte, com poucas ocupações a princípio.

O primeiro loteamento da orla da Praia da Costa foi o das terras pertencentes à Família Motta nos anos 1940, localizadas entre o Morro do Moreno, a Praia da Sereia e a região onde hoje é o Canal da Costa. Em seguida foi loteado o terreno da Família Ferraz, onde se localiza o edifício Guruçá, primeiro prédio de 4 andares do bairro (SANTOS, 2011). A figura 1 retrata em primeiro plano o Morro do Convento da Penha e, ao fundo, a porção correspondente aos referidos loteamentos e o Rio da Costa antes de ser canalizado.



Figura 1: Vista aérea da orla da Praia da Costa na década de 1950.

Nessa época a ligação do município com Vitória se dava por meio da Ponte Florentino Avidos e por lanchas que saíam do bairro Paul, o que tornava o bairro Praia da Costa pouco atrativo para as pessoas que necessitavam ir à capital com frequência. Não havia, até então, ocupação urbana expressiva na orla de Vila Velha. Esse cenário se mantém até a década de 1970, quando inicia lentamente a verticalização do bairro Praia da Costa.

Esse período é relevante no contexto capixaba, entre outros fatores, por conta da implantação dos grandes projetos industriais na Grande Vitória e pela dinamização econômica, que serviram de condição para o crescimento do setor de construção em Vitória (CAMPOS JÚNIOR, 2002). O desenvolvimento desse setor não ficou limitado à capital, pois como será demonstrado, o espaço urbano de Vila Velha passou por uma importante transformação, da qual a verticalização litorânea é marca indissociável, especialmente no bairro Praia da Costa.

No decorrer do processo de verticalização verificado na presente pesquisa, a paisagem do bairro Praia da Costa se alterou gradativamente, de acordo com os respectivos padrões construtivos das décadas de 70, 80, 90, 2000 e 2010. Os aspectos visíveis na forma edifício manifestam a lógica de construção vigente e esta, por sua vez, está relacionada ao desenvolvimento do capital imobiliário no município e na Grande Vitória, como sugerem os dados que serão apresentados.

4 RESULTADOS

A coleta dos dados teve foco nos edifícios residenciais de quatro ou mais pavimentos localizados nas primeiras quadras da orla da Praia da Costa delimitadas pela avenida Antônio Gil Veloso e rua Gastão Roubach até as ruas Lúcio Bacelar, Desembargador Augusto Botelho, Joseph Zogaib, avenida Hugo Musso e rua Santa Catarina.



Mapa 2: Identificação das quadras na orla da Praia da Costa

A partir do shapefile de logradouros do Instituto Jones dos Santos Neves e da Ortofoto 2012-2015 do IEMA, utilizando o software Qgis 2.8.1, foram vetorizadas as quadras ao longo da Avenida Antônio Gil Veloso. No total foram verificadas e numeradas 19 quadras (Mapa 2).

Foi elaborada uma planilha contendo o nome de todos os edifícios e sua localização por quadra e nome do logradouro. Tais informações foram levantadas a partir de fotointerpretação e auxílio do Google Street View, que permite visualização ao nível do chão. As imagens do Street View para o bairro Praia da Costa são do ano 2011 em algumas ruas e 2015 em outras. Por isso, alguns prédios que foram construídos a partir de 2011 não apareceram nas imagens e foram cadastrados durante o trabalho de campo.

A pesquisa de campo foi realizada no mês de julho de 2016 com a ajuda da planilha. Em campo foram coletadas as seguintes informações: ano aproximado de construção do edifício, apartamentos por andar e número de pavimentos. É considerado para cálculo do número de pavimentos o somatório do andar térreo com o número de andares. Não são contabilizados subsolos, coberturas e estacionamentos.

Inicialmente a pesquisa foi realizada visitando os edifícios e conversando com porteiros, funcionários ou moradores. Em alguns prédios não foi possível obter diretamente as informações com precisão por desconhecimento ou receio dos funcionários em fornecer os dados. Assim, tentou-se identificar a construtora do prédio ou administradora do condomínio para buscar as informações. Apesar dos esforços, em alguns prédios não foi possível obter as informações².

Em seguida, os dados foram organizados e analisados com objetivo de registrar a distribuição da verticalização na Praia da Costa em mapas, evidenciando as transformações desde a década de 1970 até 2018.

Foram realizadas consultas às leis municipais 1.674/1977, que institui o código de edificações gerais, e à lei 4.575/2007, que institui o Plano Diretor Municipal (PDM), além de outras legislações pertinentes ao assunto para tentar compreender a dinâmica do processo de verticalização ocorrido na orla da Praia da Costa.

Fotografias também foram utilizadas para analisar a transformação da paisagem provocada pelo processo de verticalização.

² Essa limitação ocorreu em uma pequena quantidade de prédios, considerando o universo de edificações que integram essa pesquisa. Nesses casos a data da construção foi estimada com base na fachada, espaçamento entre os prédios e características dos edifícios vizinhos.

4.1 ANÁLISE DOS DADOS

Para explicar a verticalização ocorrida na Grande Vitória, especialmente no bairro Praia da Costa, convém analisar o momento histórico em que se encontrava o estado e os fatos que contribuíram para o incremento populacional nas cidades da região metropolitana.

Com a erradicação dos cafezais na década de 1960, houve intenso êxodo rural no Espírito Santo, o que contribuiu significativamente para o aumento populacional na Grande Vitória, sobretudo na cidade de Vitória. Além da expulsão da população rural do campo, o estado passou por transformações que alteraram as bases da economia capixaba e serviram como atrativo populacional para a região metropolitana, como a implantação dos projetos industriais. (CAMPOS JÚNIOR, 2002).

Esse aumento populacional é um dos fatores que propiciaram o boom imobiliário ocorrido em Vitória, a princípio, e em Vila Velha pouco tempo depois. De acordo com Reis (2007), a Praia do Canto atuou como um pivô para a expansão imobiliária ocorrida tanto na orla de Vitória nos bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi quanto na orla de Vila Velha nos bairros Praia da Costa, Praia de Itapuã e Itaparica. Nesse sentido, a Terceira Ponte cumpre papel fundamental, pois possibilita a comunicação entre o setor norte (Vitória) e o setor sul (Vila Velha) do referido vetor de expansão do mercado imobiliário.

Os empreendimentos lançados na orla dos dois municípios se caracterizam por priorizarem as classes média e alta, além de serem voltados para moradia, o que é uma característica do processo da verticalização no Brasil, de acordo com Souza (1994).

No caso específico da orla da Praia da Costa, até a década de 1970 a verticalização era bastante incipiente (ver gráficos 1 e 2), resumindo-se a poucos prédios de 4 pavimentos e o edifício Sereia (Figura 3). Construído em 1968, o edifício Sereia tem 13 pavimentos e foi inaugurado com elevadores e área reservada para estacionamento. O prédio é um marco da verticalização em Vila Velha e diferencia-se dos demais edifícios construídos na mesma década, principalmente em relação às vagas de garagem. Na década seguinte, o edifício Sereia permanece como uma referência na orla do bairro, pois dificilmente se construía edifícios com mais de 4 pavimentos.

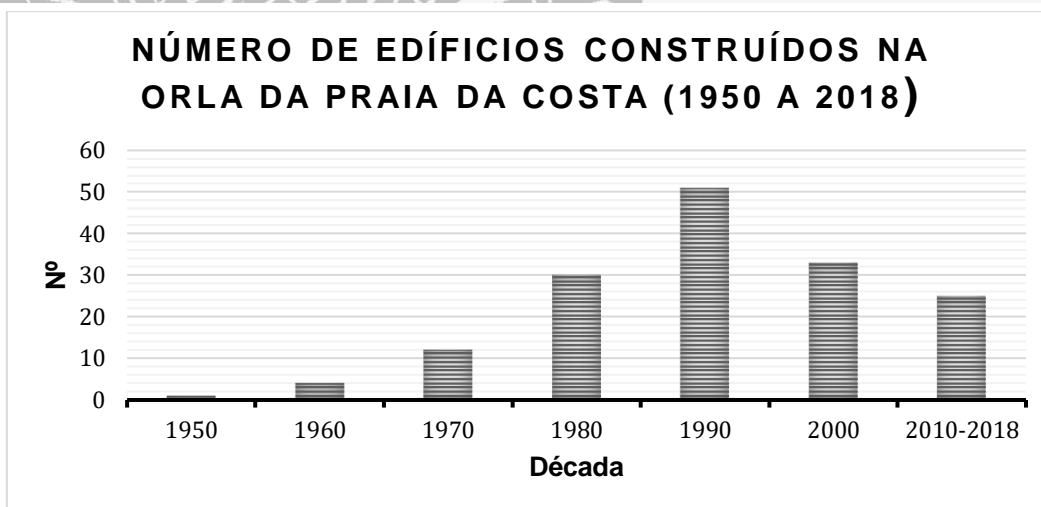


Gráfico 1: Número de edifícios construídos na orla da Praia da Costa entre 1950 e 2018.
Fonte: Elaboração da autora.

Na década de 1970 ocorre um aumento no número de edificações na orla da praia, principalmente pequenos prédios de 4 andares, ainda sem elevador e sem varanda. As amenidades da localização privilegiada eram pouco exploradas. O Edifício Costa Brava (Figura 4), por exemplo, está localizado em um terreno de esquina com a Avenida Antônio Gil Veloso e Rua José Pena Medina e não possui nenhuma janela voltada para a praia.

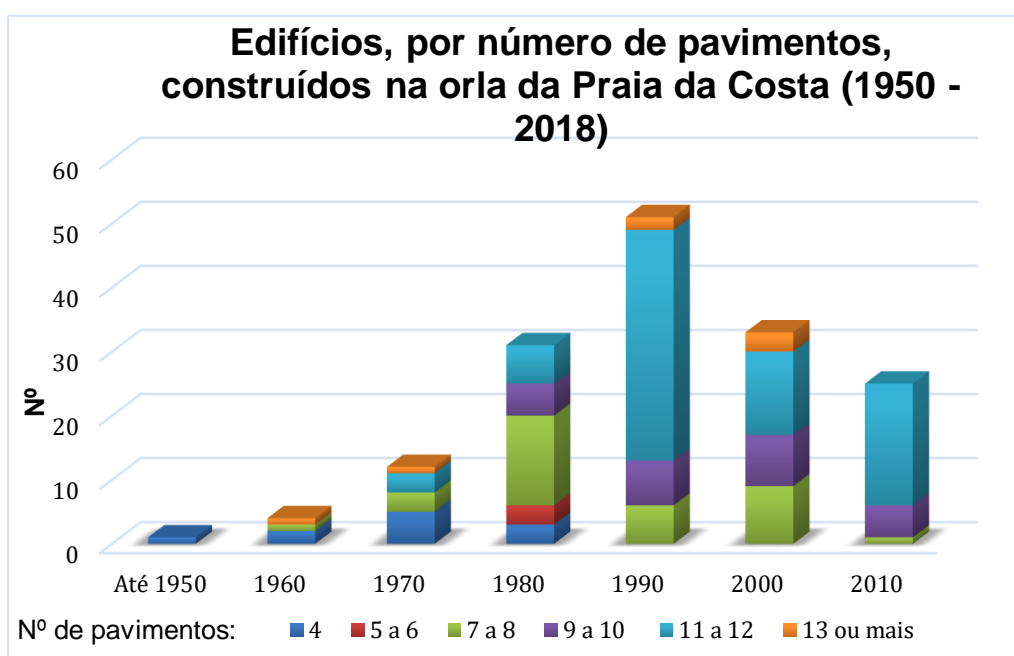
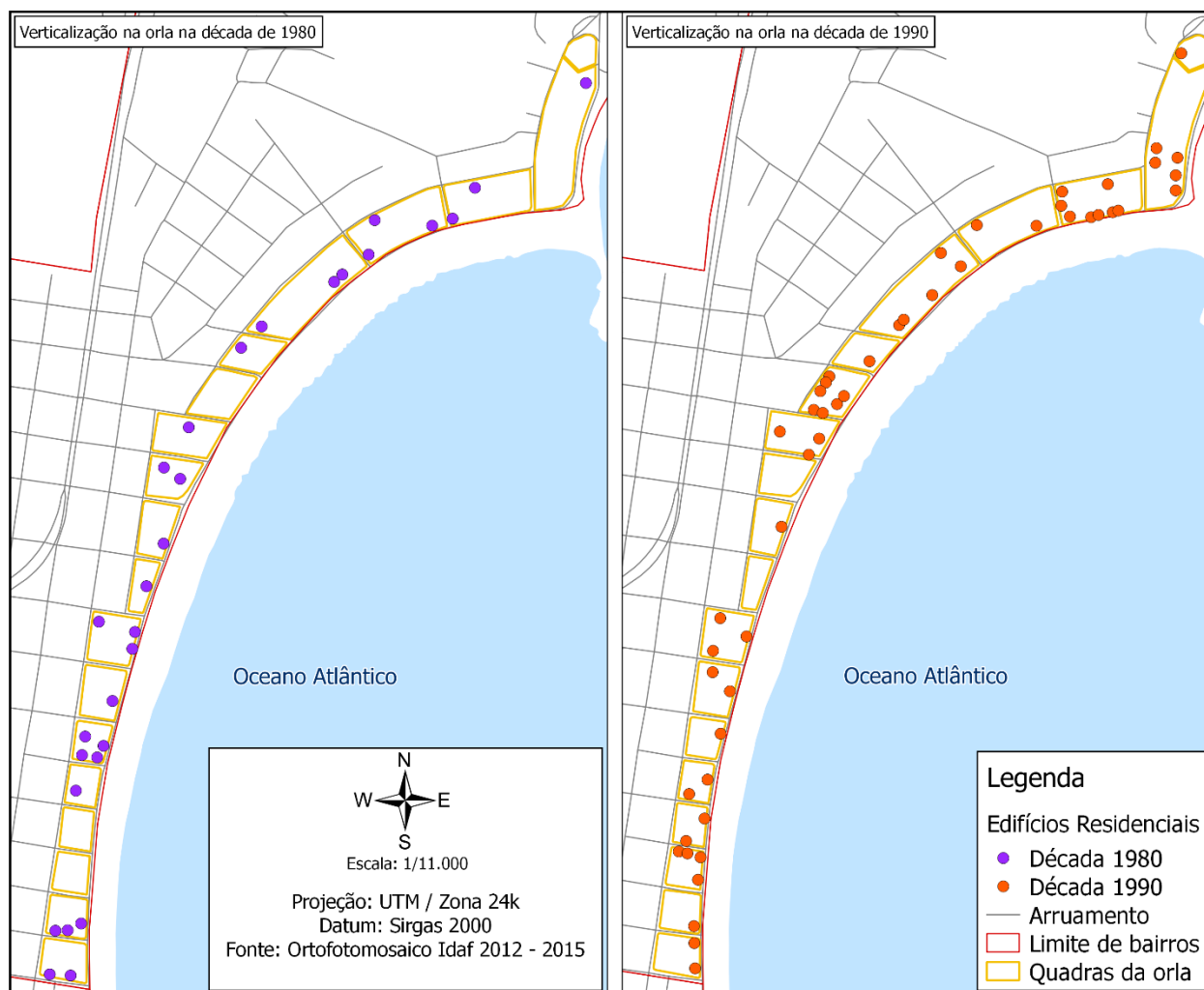


Gráfico 2: Edifícios, por número de pavimentos, construídos na orla da Praia da Costa entre 1950 e 2018.
Fonte: Elaboração da autora.

Nessa década é publicada a lei municipal 1.674/77 que institui o Código de Edificações Gerais. A lei previa que as construções nas primeiras quadras da orla poderiam ter até 4 pavimentos

a partir do térreo ou até 6 pavimentos construídos sobre pilotis (a lei 1.818/80 altera de 6 para 7 pavimentos sobre pilotis). A partir da promulgação da lei é possível observar o aumento do número de pavimentos das novas edificações.

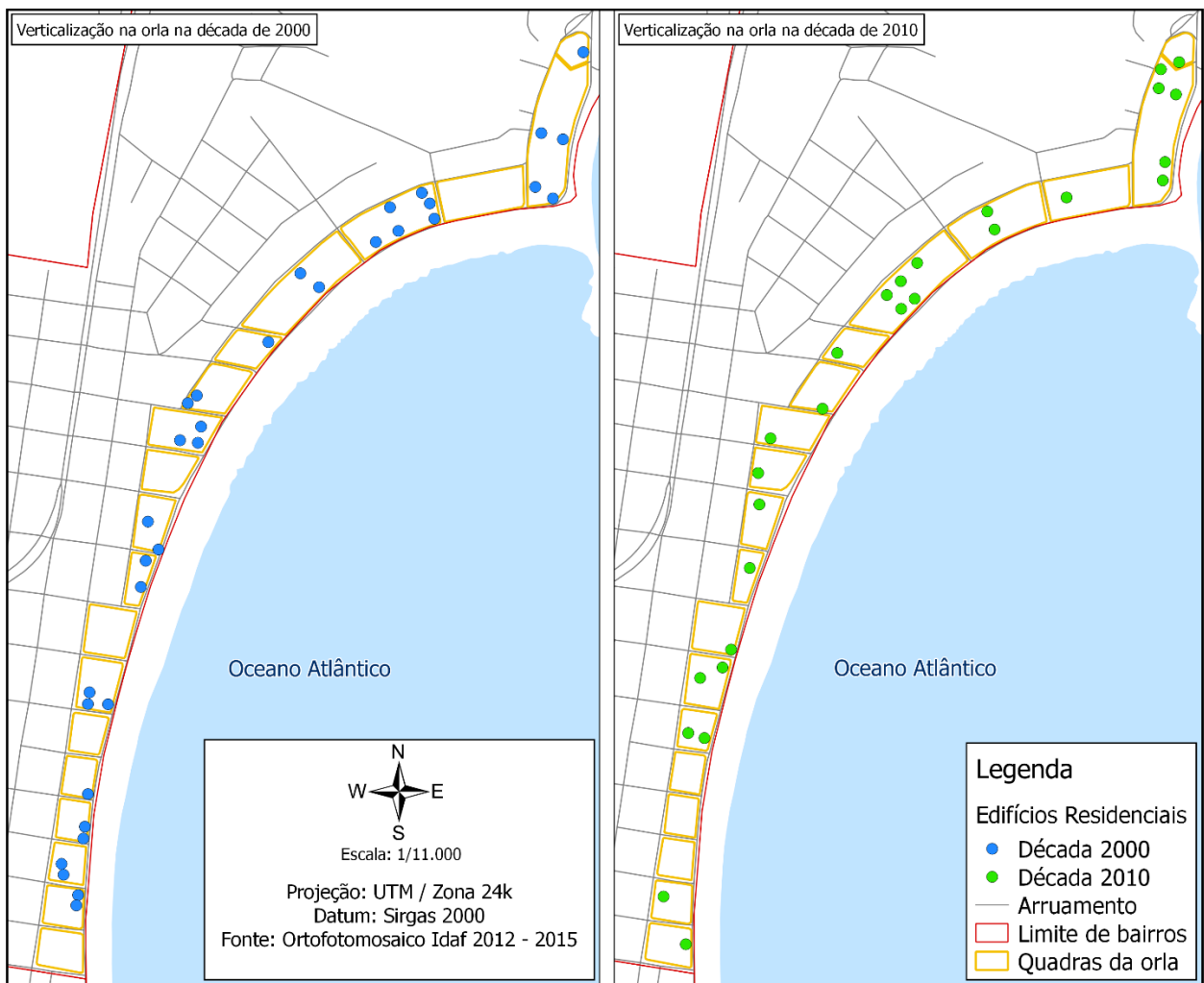


Mapa 3: Mapeamento dos edifícios residenciais construídos nas décadas de 1980 e 1990

Na década de 1980 o número de construções aumenta consideravelmente, predominando edificações de 7 a 8 pavimentos, com varandas voltadas para a praia, sempre que possível. Surgem também alguns prédios com 9 a 12 pavimentos³. Em 1986 é promulgada a lei 2.287 que unifica o gabarito dos edifícios para todo o município de Vila Velha, não computando no cálculo as áreas de lazer, cobertura e subsolo. Fica proibida a construção de edifícios com mais de 10 pavimentos.

³ Alguns empreendimentos foram lançados superando o gabarito permitido por lei para a época. Isso ocorre não apenas na década de 1980, mas também em todas as décadas seguintes.

Muitos empreendimentos dessa década não possuem espaçamento entre a edificação e o limite do lote e por isso alguns prédios são muito próximos dos prédios vizinhos (Figura 5), o que dificulta a circulação de ar nas unidades, mas representa maior aproveitamento dos terrenos em benefício do incorporador/construtor.



Mapa 4: Mapeamento dos edifícios residenciais construídos nas décadas de 2000 e 2010

Foi observado que alguns empreendimentos da década de 1980 localizados na Avenida Antônio Gil Veloso passaram por reformas recentes na fachada, descaracterizando a arquitetura da época e modernizando a aparência (Figura 6). Nota-se, entretanto, que não possuem o espaçamento entre as construções, característica comum dos edifícios da década de 1980.

É na década de 1990 que o processo de verticalização é mais intenso na orla da Praia da Costa. A maior parte dos lançamentos dessa época se constitui em prédios de 11 pavimentos, ou seja, térreo e 10 andares de apartamentos. A fachada dos prédios se moderniza em relação à década anterior, o andar térreo é comumente composto por pilotis, deixando o ambiente amplo. Os

empreendimentos contam com estacionamento e equipamentos de lazer, como piscina. Por conta do aumento do número de prédios e também do número de pavimentos, o sombreamento na faixa de areia se torna um inconveniente para os frequentadores da praia.



Figura 2: Edifício Sereia construído no final da década de 1960



Figura 3: Imagem da tela do Google Street View: lateral do Edifício Costa Brava, sem janelas voltadas para a praia.



Figura 4: Edifícios construídos sem espaçamento entre o limite do lote e da edificação.



Figura 5: Edifícios da década de 1980 reformados.

Na década de 2000 o número de novas construções é inferior, quando comparado com a década anterior, mas ainda expressivo, sendo a maior parte ainda de edifícios de 11 a 12 pavimentos. Chama a atenção o edifício Jackeline Jantorno com 19 pavimentos. Alguns lançamentos ocorreram na atual década, com prédios em construção, evidenciando que a verticalização no bairro diminuiu a intensidade, mas ainda não está esgotada.

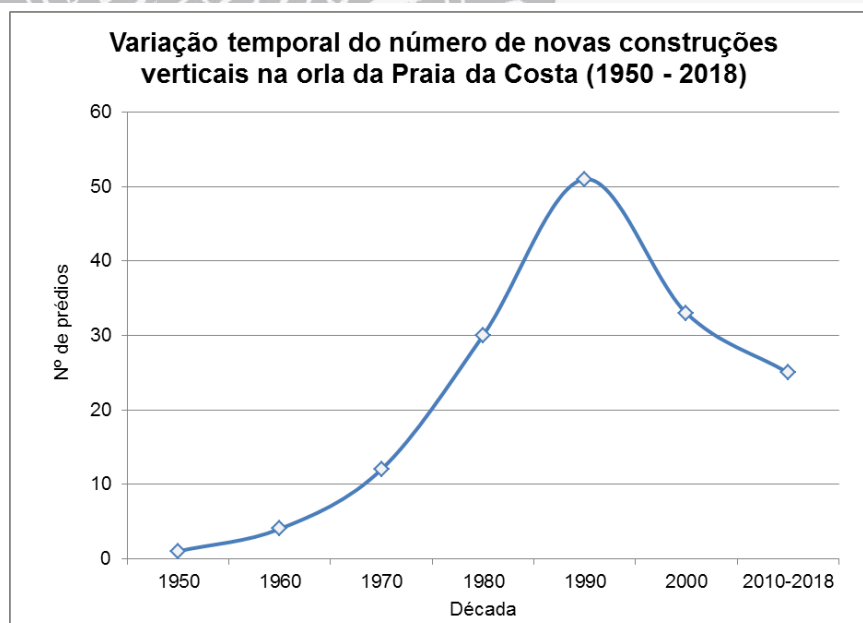


Gráfico 3: Variação temporal do número de novas construções verticais na orla da Praia da Costa entre 1950 e 2018

O gráfico 3 demonstra que o ápice do processo de verticalização na orla da Praia da Costa se deu na década de 1990. O número de edificações aumentou sensivelmente entre a década de 1970 e 1990. Entre as décadas de 1990 e 2000 houve uma queda no número de lançamentos, embora não tenha retornado aos números anteriores à década de 1980. Entre a década de 2000 e o período 2010-2018 houve uma ligeira queda, que aponta a redução do número de lançamentos, mas não o encerramento por completo do processo de verticalização.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A verticalização na orla da Praia da Costa, enquanto processo, tem início tímido na década de 1970, apesar do bairro já possuir alguns prédios construídos anteriormente, inclusive o Edifício Sereia que data ainda da década de 1960. Na década de 1970 a maioria dos novos empreendimentos possuía 4 andares de apartamentos. O padrão construtivo da época ainda não explorava completamente as amenidades da praia. Já em 1980 os prédios passaram a contar com varandas com vista para o mar e ficaram mais altos, a maior parte deles com 7 a 8 pavimentos.

A maior concentração de novos lançamentos ocorre na década de 1990. Nessa década os empreendimentos ficam ainda mais altos, entre 11 e 12 pavimentos em sua maioria, e oferecem apartamentos com varandas e itens de lazer coletivos como piscina. A 3ª ponte havia sido inaugurada em 1989, ligando a Praia da Costa à Enseada do Suá em Vitória. Sem dúvidas a inauguração da ponte impulsionou o processo de verticalização. Embora a inauguração tenha ocorrido apenas em 1989, é provável que o simples início das obras em 1978 tenha influenciado o

processo de verticalização na orla de Vila Velha, principalmente na Praia da Costa, pois a ponte prometia ser a solução rápida para os deslocamentos entre a porção norte de Vila Velha e Vitória.

Na década de 2000 o número de lançamentos é consideravelmente inferior ao número de lançamentos da década anterior. Porém, em relação ao número de pavimentos, os lançamentos dessa década seguem o mesmo padrão da década de 1990. Já se observa mudanças na fachada dos edifícios dessa década e também uma relativa simplificação nos projetos, com portarias menos imponentes e maior número de unidades por andar, o que sugere a diminuição do tamanho dos apartamentos.

Já no período entre 2010 e 2018 o número de novos empreendimentos é inferior ao da década de 1980 e superior ao da década de 1970, o que demonstra que apesar de estar reduzindo, a verticalização na orla da Praia da Costa ainda é expressiva, mesmo restando poucos terrenos disponíveis na quadra da orla. Isso sugere que a verticalização pode chegar a níveis máximos na ocupação do solo urbano.

Não é possível analisar o aumento da verticalização ocorrida na orla da Praia da Costa sem relacionar ao processo que ocorria na Região Metropolitana da Grande Vitória. A mudança econômica ocorrida em decorrência da erradicação dos cafezais e da implantação dos novos projetos industriais contribuiu para impulsionar a verticalização, inicialmente na Praia do Canto em Vitória, e em seguida para outros bairros litorâneos da região metropolitana, inclusive a Praia da Costa.

O cenário econômico favorável permitiu a reprodução do capital imobiliário através dos empreendimentos verticais localizados na orla. Apesar das crises econômicas que eventualmente afetam o mercado, a construção de prédios voltados para as classes média e alta continuou aumentando até a década de 1990, tornando o bairro um dos mais valorizados de toda a região metropolitana. Essa enorme valorização contribuiu para que as construtoras/incorporadoras, interessadas em extrair o máximo de renda possível, adotem estratégias para tornar viáveis os empreendimentos, como a redução da metragem, simplificação de fachadas, aumento do número de unidades por andar, construção do maior número possível de pavimentos, etc.

Tais estratégias são imprescindíveis para a reprodução do capital imobiliário, sobretudo no último período analisado, em que já se percebe a redução do número de lançamentos, consequência também da diminuição de terrenos disponíveis para construção. É possível observar, ao passo que a verticalização litorânea na orla da Praia da Costa perde o ímpeto dos anos 1990, o deslocamento dos lançamentos para outros bairros litorâneos de Vila Velha, como Itapuã e Praia de Itaparica.

Estes bairros já concentram muitos empreendimentos, mas ainda possuem terrenos disponíveis e relativamente mais baratos, especialmente a Praia de Itaparica.

Outro aspecto observado durante a pesquisa é o fato de que, apesar dos limites da legislação, alguns empreendimentos superam o número de pavimentos permitidos. Essa percepção merece ser aprofundada em estudos futuros com objetivo de compreender como os agentes imobiliários conseguiram transpor a lei.

Embora o foco desse trabalho tenha sido sobre as quadras localizadas na orla do bairro Praia da Costa, a verticalização afetou todo o bairro. As consequências desse fenômeno se expressam no espaço urbano da cidade tanto nos problemas cotidianos enfrentados pelos moradores e turistas, como o trânsito intenso na orla, a falta de vagas de estacionamento e o sombreamento da faixa de areia da praia, quanto nos problemas de maior grandeza e relevância, como a autosegregação espacial decorrente da submissão do espaço à lógica mercantil do capital imobiliário.

Tais problemas não são diferentes dos que ocorrem em outras cidades litorâneas verticalizadas. Fica claro que os interesses do capital se sobrepõem aos interesses da coletividade e ao bem-estar social. O espaço excessivamente verticalizado e autosegregado prioriza camadas específicas da população, excluindo a parcela mais pobre.

6 REFERÊNCIAS

APEES. **Vista aérea da orla da Praia da Costa na década de 1950**. Acervo. 195?. Disponível em: <<http://www.morrodomoreno.com.br/materias/prai-da-costa-decada-de-1950.html>>. Acesso em: 06 out. 2016.

BERNARDO NETO, Jaime. **Mercado imobiliário e produção do espaço urbano**: a expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos oitenta. Geografars: Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES, Universidade Federal do Espírito Santo, v. 10, p. 99-127, 2012.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. **A construção da cidade**. Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Florecultura, 2002.

CHAGAS, Katilaine. **História de Vila Velha vista de perto pelos moradores do Sereia**. 2015. Disponível em: http://www.gazetaonline.com.br/_conteudo/2015/05/noticias/cidades/3897736-historia-de-vila-velha-vista-de-perto-pelos-moradores-do-sereia.html>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____. **Moradores recontam histórias da Praia da Costa**. 2015. Disponível em: <http://www.gazetaonline.com.br/_conteudo/2015/05/noticias/cidades/3897413-moradores-recontam-historias-da-prai-da-costa.html>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____**Prefeitura tenta barrar projetos de prédios altos na orla de Vila Velha.** 2015. Disponível em: <http://www.gazetaonline.com.br/_conteudo/2015/08/noticias/cidades/3905852-prefeitura-tenta-barrar-projetos-de-predios-altos-na-orla-de-vila-velha.html>. Acesso em: 12 set. 2016.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória:** o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009.

IBGE Cidades. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Vila Velha.** Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=3205200>> Acesso em: 15 ago. 2016.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana.** Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção:** o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1998.

REIS, Luis Carlos Tosta. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista:** estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES. 2007. 286f. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

SANTOS, Jair. **Vila Velha:** onde começou o Espírito Santo. Vila Velha: GM Editora, 2011.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo: Edusp, 1997.

SOUZA, Maria Adelia Aparecida. **A identidade da metrópole:** a verticalização de São Paulo. São Paulo: Edusp, 1994.

VILA VELHA. Câmara Municipal. **Lei 1.674.** Vila Velha, 1977.

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

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

_____**Lei 5.430.** Vila Velha, 2013.

VILA VELHA. SEMPLA. **Perfil socioeconômico por bairros.** 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.