

## **A dinâmica recente do mercado imobiliário na Grande Vitória e a produção do espaço urbano de Serra**

Thalissmar Gonçalves – UFES [thalismargeo@yahoo.com.br](mailto:thalismargeo@yahoo.com.br)

**Resumo:** Nas últimas décadas, a dinâmica do espaço urbano, seja nas grandes metrópoles, aglomerações urbanas ou cidades médias, tem apresentado significativas mudanças. Nesse cenário, alguns processos socioespaciais podem ser observados empiricamente e têm sido objetos de análises de geógrafos como de pesquisadores de outras áreas: a conformação de múltiplas centralidades intraurbanas, reforçadas pela difusão crescente de grandes equipamentos comerciais e prestadores de serviços; a emergência de novas formas residenciais nas áreas periféricas, como os condomínios fechados e loteamentos fechados. Para estudiosos brasileiros e de outros países da América Latina (Caldeira, Sabatini, Cáceres e Cerdas, entre outros), esses fenômenos espaciais põem em evidência um *novo padrão de segregação espacial*, caracterizado pela emergência de um espaço urbano cada vez mais fragmentado. Essa dinâmica urbana mais complexa e diversa verifica-se na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) desde os anos 1990, tendo se intensificado na última década. Tendo em vista o contexto descrito, o presente trabalho tem como objeto de estudo a relação entre as novas estratégias de apropriação da cidade pelo mercado imobiliário e a produção do espaço urbano, tendo como recorte espacial privilegiado o município de Serra. Nesse sentido, a pesquisa se desdobra nos seguintes objetivos: analisar a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários na Grande Vitória e em Serra lançados recentemente, caracterizar os empreendimentos imobiliários localizados em Serra e identificar as estratégias específicas do mercado imobiliário em Serra. A estrutura metodológica caracteriza-se por ser descritivo-analítica. De um lado, foram levantados e sistematizados, em tabelas, gráficos, mapas etc, dados sobre a atuação recente do mercado imobiliário na Grande Vitória, e em particular, em Serra. De outro, tais dados foram interpretados a luz de um aporte teórico construído a partir de autores Lefebvre (2008), Campos Jr (2002), Damiani (2001), Spósito (2001) entre outros. Os resultados da pesquisa mostraram algumas características marcantes do processo de apropriação do espaço urbano de Serra pelo mercado imobiliário: atuação de grandes incorporadoras, predominância de condomínios fechados, localização privilegiada no entorno de Laranjeiras.

**Palavras-chave:** Região Metropolitana da Grande Vitória, Serra-ES, Mercado Imobiliário, Condomínios Fechados.

## **A dinâmica recente do mercado imobiliário na Grande Vitória e a produção do espaço urbano de Serra**

Thalimar Matias Gonçalves<sup>1</sup>

### **Resumo**

O presente trabalho se propõe a discutir a relação entre o mercado imobiliário e a produção do espaço urbano contemporâneo. Para tanto, o nosso olhar se direcionou para o processo de apropriação do espaço metropolitano da Grande Vitória pela dinâmica imobiliária, com destaque para o município de Serra. Parte-se da perspectiva teórica que considera a importância crescente do capital imobiliário como um dos novos conteúdos da urbanização contemporânea. Verificamos que o padrão histórico do mercado imobiliário na Grande Vitória tem sofrido mudanças. Um desses aspectos é a expansão do mercado imobiliário em direção a Serra, manifestando-se na paisagem em condomínios fechados horizontais e verticais, promovidos por grandes incorporadoras de outros estados.

**Palavras-chaves:** Mercado imobiliário; Produção do espaço; Serra; Região Metropolitana da Grande Vitória.

### **Introdução**

Nas últimas décadas, a dinâmica do espaço urbano, seja nas grandes metrópoles, aglomerações urbanas ou cidades médias, tem apresentado significativas mudanças. Nesse cenário, alguns processos socioespaciais podem ser observados empiricamente e têm sido objetos de análises de geógrafos como de pesquisadores de outras áreas: a conformação de múltiplas centralidades intraurbanas, reforçadas pela difusão crescente de grandes equipamentos comerciais e prestadores de serviços; a emergência de novas formas residenciais nas áreas periféricas, como os condomínios e loteamentos fechados. Em função de tais processos, a organização espacial das cidades mostra-se mais complexa, obrigando os pesquisadores a refletirem acerca dos instrumentos teórico-metodológicos tradicionais.

As referências teóricas que representam a dinâmica da cidade balizada numa estrutura centro-periferia mostram-se insuficientes. Segundo Spósito (2001), os conteúdos da urbanização contemporânea se realizam redefinindo as formas e os conteúdos das áreas centrais e periféricas das cidades. Enquanto parte integrante deste processo, podemos mencionar o papel da atividade imobiliária, direcionada ao mercado, na produção do espaço urbano. Novas estratégias ligadas aos interesses da valorização do capital por meio da produção imobiliária têm participado ativamente da redistribuição das pessoas e atividades no tecido urbano, contribuindo para a reprodução de uma cidade cada vez mais fragmentada. Mais recentemente, a aproximação com o setor financeiro vem

---

<sup>1</sup> Mestre em Geografia – UFES: thalismargeo@yahoo.com.br

potencializando a transformação do espaço urbano pelas incorporadoras, tornando a produção imobiliária ainda mais “agressiva” sobre a cidade (BOTELHO, 2007).

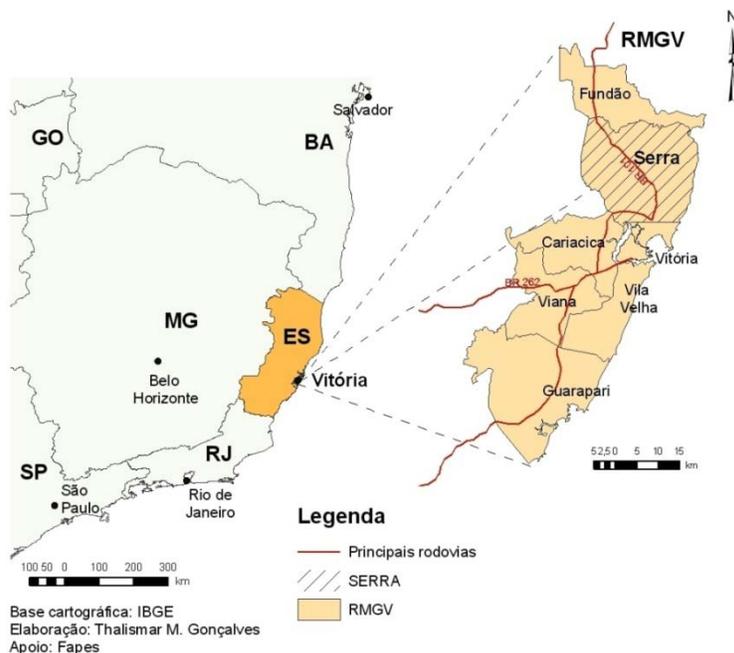
Dentro desse contexto, o presente trabalho se propõe a contribuir com o entendimento da realidade urbana contemporânea direcionando o olhar para a relação entre o mercado imobiliário e a produção do espaço urbano no período atual. Segundo Corrêa (1989), o espaço urbano é produzido por diferentes agentes sociais: 1) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; 2) os proprietários fundiários; 3) os promotores imobiliários; 4) o Estado; 5) os grupos sociais excluídos. Evidentemente, como ressalta o próprio autor, essa divisão é estritamente analítica, tendo em vista a complexidade de relações que se estabelecem na produção da cidade.

Cada um dos agentes sociais citados acima possui objetivos específicos na apropriação e produção do espaço urbano. A ação dos promotores imobiliários (as incorporadoras) sobre a cidade tem como objetivo principal a obtenção de ganhos por intermédio da produção do espaço construído (RIBEIRO, 1997; CAMPOS JR, 2002). Para tanto, o mercado imobiliário em cada período histórico lança estratégias que se expressam no *produto imobiliário* (casas, edifícios, condomínios fechados horizontais ou verticais, área de lazer etc.) como também na *localização* na cidade.

O recorte espacial da pesquisa é o espaço metropolitano da Grande Vitória, com ênfase especial sobre o espaço urbano do município de Serra (Mapa 1). Segundo dados do censo de 2010, a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) <sup>2</sup> possui cerca de 1,7 milhões de habitantes. A população do município de Serra encontra-se por volta de 410 mil habitantes.

---

<sup>2</sup> A RMGV foi formada oficialmente em 1995 pelos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana e Serra. Em 1999 e 2001, foram inseridos na RMGV os municípios de Guarapari e Fundão, respectivamente.



Mapa 1 – Localização de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (GONÇALVES, 2010)

O objetivo central do trabalho é discutir as formas específicas de apropriação do espaço urbano de Serra pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, lançamos três objetivos específicos:

- Discutir teoricamente a dinâmica do espaço urbano contemporâneo e sua relação com o mercado imobiliário;
- Apresentar, sucintamente, o percurso temporal e espacial do mercado imobiliário na Grande Vitória;
- Caracterizar as formas produzidas pelo mercado imobiliário em Serra.

### **A produção do espaço urbano e o acirramento da apropriação da cidade pelo mercado imobiliário**

Vários estudiosos da realidade urbana brasileira e latinoamericana<sup>3</sup> têm afirmado que as grandes cidades atravessam um momento de reestruturação há pelo menos duas décadas. A manifestação empírica desse processo é a fragmentação do espaço urbano. Para Salgueiro

<sup>3</sup> Cf. Caldeira (2008), Sabatini, Cáceres e Cerdas (2001), Borsdorf e Hidalgo (2008), entre outros.

(1998), o principal elemento dessa nova organização espacial é a difusão crescente dos chamados *enclaves*:

[...] caráter pontual de implantações que introduzem uma diferença brusca em relação ao tecido que as cerca, seja um centro comercial numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos as quais substituem a continuidade anterior (p.41).

Levando em consideração que as formas espaciais da cidade são produtos sociais e históricos (CORRÊA, 1989; CARLOS, 2007), essas novas formas expressam, na verdade, novos conteúdos do processo de urbanização contemporânea. Desse ponto de vista, entendemos que a cidade expressa a materialidade do processo de urbanização. E, dialeticamente, é a partir da cidade que a urbanização se realiza como processo histórico. Nas palavras de Spósito (2001, p. 85): “[...] a cidade está a todo o tempo a expressar e sustentar o processo de urbanização, e sob essa perspectiva sintetiza a dinâmica espaço-temporal desse processo”.

Estabelecida essa relação, o que nos interessa é, por um lado, identificarmos os conteúdos da urbanização contemporânea e, por outro, como se expressam na dinâmica do mercado imobiliário atual.

Uma perspectiva de interpretação da urbanização contemporânea é sugerida pelo francês Henry Lefebvre (2004 e 2008). Para esse pensador, desde meados do século passado o processo de urbanização tem atravessado uma mudança qualitativa relacionada, por sua vez, as estratégias da reprodução do modo de produção capitalista.

Segundo Lefebvre (2004), o ponto de partida (porém, não de chegada) para compreendermos a urbanização/cidade contemporânea é o processo de industrialização. É importante destacar que a cidade é uma realidade anterior à indústria. Entretanto, o desenvolvimento da industrialização e, conseqüentemente, a consolidação do capitalismo como modo de produção representam uma mudança definitiva da cidade e da própria sociedade. As necessidades da produção industrial projetam-se sobre a cidade, promovendo intensas transformações no espaço urbano. A mancha urbana se prolifera e se diferencia, a partir de diferentes formas espaciais. Num processo que autor denomina de *implosão-explosão da cidade*.

Embora essa complexa realidade urbana tenha se originado do processo de industrialização, ela não se constitui apenas em resultado ou efeito da industrialização. Em determinado momento a urbanização de *induzida* passa a *indutora*, segundo Lefebvre (2004 e 2008). Porém, o que isso significa de fato? O filósofo defende a ideia de que a urbanização contemporânea se realiza através de novos conteúdos, não se restringindo às necessidades da reprodução do capital industrial. De outro modo, esses novos conteúdos da urbanização se referem às novas possibilidades que o capital encontra para se reproduzir. Nas palavras de Lefebvre:

O capitalismo se estendeu subordinando a si o que lhe preexistia: agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas de origem histórica. Do mesmo modo, ele se estendeu constituindo setores novos, comercializados, industrializados: os lazeres, a cultura e a arte dita “moderna”, a urbanização. (LEFEBVRE, 2008, p. 117, grifo nosso)

Prosseguindo a linha de raciocínio de Lefebvre (2008), a reprodução das relações de produção não se inscreve mais apenas no local propriamente da produção industrial (produção *stricto senso*), mas no espaço como um todo. Da produção *no* espaço passa-se a produção *do* espaço. Desse modo, não podemos reduzir o espaço da cidade ao suporte da produção, em seus vários momentos: produção *stricto senso*, distribuição, circulação e consumo. O espaço urbano, no período atual, não se constitui apenas em suporte para a reprodução dos meios de produção.

Nessa direção, Damiani (2001) afirma:

A cidade como área de consumo, a completar a fábrica como unidade produtiva, é uma versão simplificada do capitalismo. A cidade não é somente lugar da reprodução da força de trabalho. A cidade, como espaço produzido, nos termos como se dá esta produção, diz respeito a processos complexos, e tem grande significado na reprodução das relações sociais (p. 124, grifo nosso).

Portanto, seguindo essa perspectiva teórica, a produção da cidade no período atual não se vincula *exclusivamente* aos ditames do capital industrial. O que não significa dizer que a indústria perde sua importância para a reprodução da sociedade contemporânea. O ponto chave, contudo, o qual queremos explicitar, é de que a lógica da produção se amplia cada vez mais, ao passo que o mundo da mercadoria, do valor de troca, vem penetrando e constituindo novos setores. Destarte, para pensarmos a urbanização contemporânea e, conseqüentemente, a cidade como sua expressão material, optamos por entendê-la enquanto

urbanização em sua fase crítica, nos termos sugeridos por Lefebvre (2004). Sendo assim, o espaço urbano mais que uma condição geral de produção, ele mesmo transformou-se em mercadoria: “[...] Além de viabilizar as outras produções econômicas, a urbanização define uma nova produção.” (DAMIANI, 2001, p.120). Em consonância com essa perspectiva, Sobarzo afirma:

A cidade vendida aos pedaços – criada, destruída e recriada, vendida novamente, valorizada ou desvalorizada, renovada ou enobrecida, abandonada, apresentada na embalagem de um novo produto imobiliário a ser comprado e consumido – torna-se parte integrante da reprodução capitalista, não só porque nela são produzidos e trocados bens materiais e imateriais, ou porque nela, num sentido amplo, a sociedade como um todo é reproduzida, mas também, num sentido em que poderíamos considerar restrito, porque a cidade ela mesma passa a ser um produto consumido, comprado e vendido, assumindo uma função fundamental na circulação e acumulação de capital (p. 110).

Dentro de tal contexto, o processo de acumulação a partir da produção do espaço construído (mercado imobiliário) adquire importância crescente. O mercado imobiliário é, certamente, uma das *novas produções* ou *setores novos* as quais Lefebvre (2008) ressalta sobre a sociedade contemporânea.

A possibilidade de acumulação por intermédio da produção imobiliária é resultado de um longo processo histórico. A penetração das relações capitalistas no setor da construção tornou-se possível em decorrência de certas condições históricas e geográficas<sup>4</sup>. Tendo em vista a sua característica particular de ser uma mercadoria imobiliária, ou seja, com ligação inerente ao solo, o processo de acumulação encontra obstáculos específicos nesse setor. A superação de tais limites, por sua vez, tende a conduzir o capital imobiliário, ou de incorporação, a uma valorização com contornos particulares, diferenciando-o qualitativamente de outros setores, como argumentam Ribeiro (1997) e Campos Jr (2002). Para Campos Jr (2002), na produção imobiliária a propriedade privada da terra adquire uma nova dimensão, na medida em que se torna condição para a acumulação do capital. Segundo esse autor, o principal componente no processo de valorização do capital no imobiliário está na apropriação da renda imobiliária, que tem sua origem na privatização do

---

<sup>4</sup> Ribeiro (1997) mostra em seu trabalho, inclusive remetendo a estudos clássicos sobre a questão da moradia, como que as transformações do próprio capitalismo tornaram a moradia uma possibilidade de acumulação, na medida em que o capital conseguiu subordinar a propriedade fundiária urbana.

espaço, entendido como produto histórico e social. Além da dimensão histórica, incluímos nesse processo a privatização do acesso à dimensão natural do espaço geográfico, como se verifica em alguns empreendimentos imobiliários.

Seguindo esse raciocínio, ainda que o preço da terra se eleve em função da escassez (natural e/ou social), o incorporador contorna esse obstáculo por meio do financiamento com prazos mais longos, de forma a não comprometer seus rendimentos obtidos com a venda do produto. Isso porque a elevação do preço final do produto não pode ultrapassar o limite da possibilidade de pagamentos dos potenciais compradores. Contudo, algumas elevações de preços são possíveis, na medida em que a mercadoria imobiliária é vendida a preço de monopólio (CAMPOS JR, 2002; RIBEIRO, 1997), isto é, a sua referência não é o preço de produção, mas valores acima deste patamar. E estes valores são referenciados pela capacidade de pagamento do público consumidor<sup>5</sup>. O preço de monopólio da mercadoria imobiliária se sustenta porque o incorporador não vende apenas a unidade habitacional:

[...] o que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço (RIBEIRO, 1997, p. 81).

Assim, a consolidação do mercado imobiliário, isto é, a possibilidade de acumulação através da produção do espaço construído depende de duas condições básicas, segundo nossa interpretação dos trabalhos de Ribeiro (1997) e Campos Jr (2002). Por um lado, é preciso a criação das *raridades* na cidade a partir da emergência de um espaço urbano complexo e desigual, engendrado a partir das necessidades da acumulação industrial e da reprodução da população. Por outro, é fundamental para o desenvolvimento do mercado imobiliário a *institucionalização* de um sistema de crédito para elevar o poder de compra da demanda solvável<sup>6</sup> e mesmo ampliá-la (RIBEIRO, 1997).

---

<sup>5</sup> O conceito preço de monopólio foi definido por Marx como “preços determinados apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos” (MARX apud RIBEIRO, 1997, p. 113). O preço de monopólio se desenvolve quando determinada mercadoria é produzida por alguma condição não-reprodutível. No caso da moradia, a localização no espaço urbano é considerada uma condição não-reprodutível, uma vez que as áreas no interior da cidade não são idênticas, em virtude do sítio natural e dos processos sociais ligados à produção do espaço urbano.

<sup>6</sup> A demanda solvável refere-se à parcela da população que, em função de seus rendimentos, é considerada um público consumidor em potencial. Em termos quantitativos, a demanda solvável pode variar segundo as condições de financiamento em cada período (RIBEIRO, 1997).

No Brasil, o mercado imobiliário formal se consolidou na década de 1960, articulado ao desenvolvimento da industrialização do país (SOUZA, 1994). Nesse processo, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, é considerada um marco histórico. Entre 1964 e 1986, o BNH teve um papel decisivo na produção das cidades brasileiras. De um lado, esse banco público, articulado a agentes como as Companhias de Habitação (COHABs), promoveu a construção de milhões de moradias populares em conjuntos habitacionais nas periferias das grandes cidades. De outro, a maior parte dos recursos do BNH foi convertida para o financiamento de apartamentos para as classes médias nas áreas centrais ou áreas com infraestruturas das cidades (RODRIGUES, 2003; MARICATO, 1995). Portanto, a política habitacional brasileira durante o regime militar teve importante participação tanto no processo de verticalização das áreas centrais, como na expansão das periferias urbanas.

Desde o final dos anos 1980, em função do desmantelamento sistema SFH/BNH (o BNH foi extinto em 1986), o setor imobiliário vem atravessando mudanças internas na busca de superar os limites estruturais postos pelo fim do BNH (CAMPOS JR, 2005). Essa situação mostrou aspectos ainda mais graves em função da instabilidade econômica e inflacionária vivida até o plano real, em meados dos anos 1990. Numa situação de escassa oferta de crédito imobiliário, como se caracterizou a década de 1990, a atuação do mercado imobiliário direcionou-se, quase que exclusivamente, para os estratos da população mais abastada. Para a população com menor poder aquisitivo, entidades como o INOCOOP, antigo agente da política habitacional, criaram as cooperativas autofinanciadas, em que os recursos para a construção têm origem no adiantamento dos cooperados (BOTELHO, 2007).

Mais recentemente, a partir do início da década de 2000, o mercado imobiliário brasileiro tem mostrado significativas mudanças. Nessa última década, a disponibilidade de crédito imobiliário foi multiplicada. Além de um contexto macroeconômico estável (antes da crise de 2008), o principal responsável pelo aumento do crédito imobiliário foi o Estado brasileiro. De um lado, o Estado buscou regulamentar as regras do mercado imobiliário e, de outro, criou mecanismos de estímulo ao financiamento imobiliário a partir de bancos privados (GONÇALVES, 2010).

Além da crescente oferta de crédito imobiliário, outro aspecto recente do mercado imobiliário é entrada de grandes incorporadoras na bolsa de valores (BOVESPA). No ano de 2007 ocorreu uma verdadeira “invasão” de incorporadoras na BOVESPA. Segundo Miele (2008), o setor liderou a abertura de capital nesse ano. Das 17 emissões ocorridas em 2007, nada mais que 11 foram de empresas que atuam no mercado imobiliário. Com essa nova fonte de recursos, o processo de apropriação das cidades brasileiras pelo mercado imobiliário tornou-se ainda mais “agressivo”.

O processo de acumulação no imobiliário deixa de ser exclusivamente local. Essas grandes incorporadoras, sediadas nas grandes metrópoles nacionais, passam a difundir seus investimentos em todo o território nacional. A escala de atuação do mercado imobiliário modifica-se, na medida em que a produção imobiliária está articulada a realização de um capital não mais apenas local, mas nacional ou mesmo global (GONÇALVES, 2010). Esse processo revela, por sua vez, o acirramento da apropriação da cidade pelo mercado imobiliário.

### **O movimento espaço-temporal da produção imobiliária na Grande Vitória**

As primeiras experiências de construção de moradias voltadas para o mercado ocorreram em Vitória na década de 1950 (CAMPOS JR, 2002). O dinamismo econômico da capital no período favoreceu essa iniciativa empreendedora. A expansão da produção cafeeira no estado, as atividades da antiga Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), atual Vale, e da então Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI) estimularam diretamente a construção civil. Com isso, apesar dos limites impostos à construção, já que inexistia naquele período financiamento para o imobiliário, o centro da cidade conheceu um significativo processo de verticalização nas décadas de 1950 e 1960 (MENDONÇA, 2001).

Naquele período, os edifícios localizavam-se, especialmente, nas proximidades do Parque Moscoso e também da Esplanada Capixaba, grande área aterrada no início da década 1950 (Centro de Vitória).

Nos anos 1970, a partir das mudanças estruturais verificadas na urbanização capixaba, em função do processo de industrialização<sup>7</sup>, a produção imobiliária voltada para o mercado se

---

<sup>7</sup> A respeito da mudança da estrutura econômica e social capixaba de agroexportadora para urbano-industrial, ver Rocha e Morandi (1991)

consolidou no estado (CAMPOS JR, 2002). A atividade imobiliária, apoiada nos recursos financeiros do BNH, conheceu um grande desenvolvimento no período, intensificando a verticalização da cidade. O mercado imobiliário, naquele momento sob novas bases, se deslocou nos anos 1970 e 1980 em direção às porções leste e norte da capital (áreas próximas ao litoral).

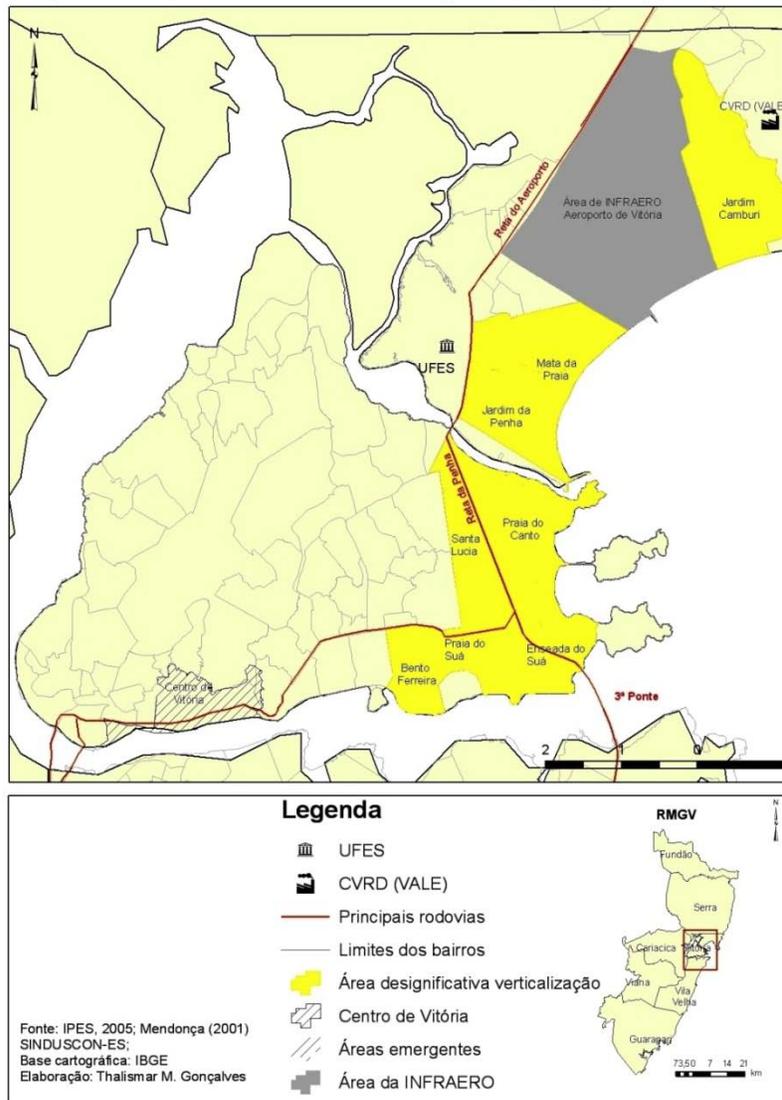
Em relação, particularmente, a lógica de apropriação do espaço urbano pela incorporação imobiliária, esse deslocamento vem acompanhado pela criação de um produto diferenciado, representado pelo edifício em frente ou próximo à praia. No Rio de Janeiro, Ribeiro (1997) destaca esse produto imobiliário na década de 1940, com a invenção de “copacabana-apartamento”. Isso demonstra as diferentes espaço-temporalidades dos processos sociais, tendo em vista que a verticalização litorânea se consolidou em Vitória somente nos anos 1970.

Segundo Campos Jr (2005), a verticalização litorânea expressa uma nova forma de produção do espaço urbano de Vitória:

Mais do que a conquista de um “novo território”, disponível para o crescimento da construção, o deslocamento da cidade para as praias significou o abandono do passado, o rompimento com o velho, um compromisso com o moderno. Projetava-se para as praias uma nova cidade, que se voltava para si e não enxergava o resto, aparentemente isolada (CAMPOS JR, 2005, p. 59).

A produção imobiliária gradativamente se desloca, primeiramente, em direção aos bairros da porção leste da ilha de Vitória, com destaque para a Praia do Canto. E, em segundo momento, para os bairros da parte continental como Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi (Mapa 2). No entanto, é importante salientar que a dinâmica imobiliária no espaço é constrangida ou estimulada por uma série de elementos relacionados à conjuntura urbana local (RIBEIRO, 1993). Como nos mostra Mendonça (2001), os investimentos do poder público, sobretudo municipal, no decorrer dos anos nessa porção da cidade e a legislação urbana tiveram papel fundamental no sucesso do mercado imobiliário nos bairros litorâneos da capital do Espírito Santo.

Ao longo da década de 1990, o mercado imobiliário extravasou, definitivamente, os limites de Vitória, chegando até Vila Velha. A possibilidade objetiva de apropriação do território do município pela atividade imobiliária ocorreu com a inauguração da ponte Castelo de Mendonça (mais conhecida como Terceira Ponte), no início da década de 1990 (IPES, 2005; CAMPOS JR, 2005). Essa ponte permitiu a ligação entre o litoral sul de Vila Velha e o litoral leste da ilha de Vitória, onde a dinâmica imobiliária mostrava-se mais intensa. O desenvolvimento do mercado imobiliário em Vila Velha obedeceu à mesma lógica da capital, isto é, a construção de edifícios próximos a orla. Nesse processo, destacam-se os bairros Praia da Costa, Itapuã e, mais recentemente, Itaparica.



Mapa 2- O Centro de Vitória e as áreas verticalizadas nas décadas de 1970, 1980 e 1990 (GONÇALVES, 2010).

A consolidação da produção imobiliária litorânea, a partir dos anos 1990, nos parece que guarda estreita relação com a reestruturação comercial da cidade de Vitória e a centralidade exercida pelo bairro Praia do Canto. Segundo Reis (2007), a importância das atividades terciárias nesse bairro e no seu entorno é resultado do desdobramento da Área Central de Vitória, o que o qualifica como a mais importante centralidade intraurbana do município. Esse processo se consolidou na década de 1990, na medida em que essa área passou a ser o lócus privilegiado de instalação das instituições públicas transferidas do centro da cidade. Outro elemento que contribuiu decisivamente para o referido processo foi a inauguração do

primeiro *shopping center* de grande porte do Espírito Santo, em 1993 (REIS, 2007; OLIVEIRA, 2007).

Reis (2007) explicita da seguinte maneira o papel da Praia do Canto na constituição do contínuo imobiliário que se seguiu pelos litorais de Vitória e Vila Velha (Fotografias 1 e 2):

Ratifica-se, aqui, a importância da Praia do Canto como pivô de um vetor de expansão imobiliária que abrange os bairros de Jardim da Penha e Jardim Camburi, em Vitória, bem como os bairros da Praia da Costa, Praia de Itapoã e, mais recentemente, Itaparica, todos localizados na orla do Município de Vila Velha (p. 75).



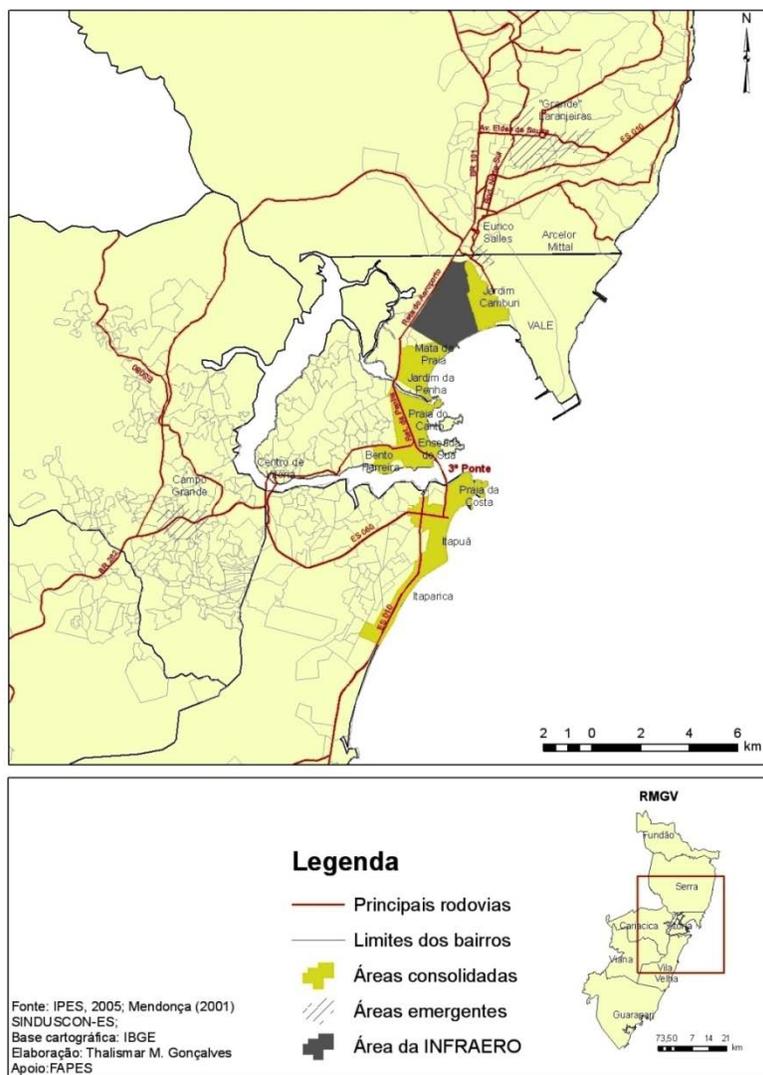
Fotografia 1 – Verticalização da Praia do Canto (Vitória), ao fundo a Terceira Ponte e Vila Velha - Acervo do autor.



Fotografia 2- Verticalização da orla de Vila Velha Acervo do autor.

Deste modo, desde a década de 1970, as incorporadoras têm promovido o processo de verticalização, onde a concentração nos bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha é nítida na paisagem urbana. Vale frisar que o referido processo tem como protagonistas as empresas locais. Aliás, conforme Campos Jr (2002), em face de urbanização comandada pelos Grandes Projetos Industriais promovidos por capitais externos e estatais, a construção imobiliária tornou-se uma alternativa para a acumulação do capital local.

A partir de meados da década de 2000, a dinâmica do mercado imobiliário na Grande Vitória incorpora novos aspectos quantitativos e qualitativos. Apesar dos bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha continuarem como áreas privilegiadas dos investimentos imobiliários, os municípios de Cariacica e, especialmente, Serra ganham importância crescente na atuação das incorporadoras. Esses municípios, até então, não despertavam o interesse do mercado imobiliário.



Mapa 3- Investimentos imobiliários na Grande Vitória: áreas consolidadas e áreas emergentes (GONÇALVES, 2010).

Historicamente, a oferta de moradia esteve vinculada a loteamentos populares, em muitos casos irregulares, e conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público (sobretudo no caso de Serra).

Esse processo recente de ampliação da “fronteira imobiliária” (Mapa 3) se realiza a partir algumas características particulares, se compararmos a expansão do mercado imobiliário em direção a Vila Velha, durante a década de 1990 (GONÇALVES, 2010). De um lado, em vez de edifícios isolados próximos a praia, os investimentos imobiliários em Cariacica e, particularmente, em Serra se realizam a partir de grandes empreendimentos, condomínios

fechados de casas e edifícios (Fotografias 3 e 4), não necessariamente em bairros litorâneos. De outro, os protagonistas desse processo não são empresas locais, mas, sim, grandes incorporadoras com capital aberto na bolsa de valores como Cyrela Brazil Realty, Rossi Residencial, MRV Engenharia, entre outras.



Fotografia 3- Condomínio fechado vertical com várias torres (edifícios) (2009)  
Fonte: Acervo do autor.



Fotografia 4- Condomínio horizontal localizado em Serra (2009).  
Acervo do autor.

Portanto, nos últimos anos o mercado imobiliário na Grande Vitória expandiu sua “fronteira”. Esse processo veio acompanhado não apenas da ampliação da espacialidade do mercado imobiliário e da emergência de novas formas espaciais, como também de novos conteúdos da dinâmica imobiliária no Espírito Santo. Essa transformação qualitativa do mercado imobiliário é marcada por continuidades e rupturas. A produção imobiliária verticalizada em bairros litorâneos de Vitória e Vila Velha, promovida por empresas

locais<sup>8</sup>, continuam como característica marcante do mercado imobiliário capixaba. No entanto, ao mesmo tempo, verifica-se novos elementos na apropriação do espaço urbano pelo capital imobiliário na Grande Vitória: expansão em direção a Cariacica e Serra, grandes empresas de outros estados (com capital aberto), novos produtos imobiliários (condomínios fechados verticais e horizontais).

### **Serra e o Mercado Imobiliário: Novas formas residenciais e um novo papel do espaço urbano**

A oferta de moradias no município de Serra até início da década de 2000 ocorria, basicamente, de três maneiras: loteamentos populares (regulares ou irregulares), conjuntos habitacionais (promovidos com financiamento do BNH) e ocupações. Os mais de 100 bairros do município tiveram suas origens entre essas três formas de acesso à moradia. A produção do espaço urbano de Serra até os anos 1990, de um modo geral, e de seu espaço residencial, em particular, expressava a lógica da indústria e da expansão periférica da Grande Vitória (GONÇALVES, 2009 e 2010). Sendo assim, a produção do espaço urbano de Serra, até esse momento, esteve vinculada as necessidades da indústria e da reprodução da população, em especial das camadas populares.

O processo descrito acima promoveu um tecido urbano extenso e descontínuo em Serra. Com isso, a produção do espaço urbano tem como característica marcante os grandes vazios urbanos entre os bairros. Tais vazios urbanos, dependendo da localização, têm sido apropriados pelo mercado imobiliário e dando lugar a grandes empreendimentos imobiliários a partir, especialmente, de meados da década de 2000.

O desenvolvimento do mercado imobiliário em Serra, a partir de características particulares, pode ser subdividido em dois períodos: entre 2000 e 2006; e partir do final de 2006 (GONÇALVES, 2010).

Nesse primeiro período, o ritmo dos lançamentos imobiliários em Serra era lento e gradual e sua participação no mercado imobiliário na Grande Vitória era pouco significativa. Contudo, quando a referência é a produção de casas (condomínio horizontal), Serra, nesse período, já se destacava como local privilegiado desse produto imobiliário. Até 2006, o

---

<sup>8</sup> Há empreendimentos imobiliários em Vitória e Vila Velha realizados exclusivamente por empresas locais, exclusivamente por empresas de outros estados ou a partir de parcerias entre empresa local e de “fora”. Ver Gonçalves (2010).

mercado imobiliário em Serra caracterizava-se pela produção de alguns condomínios horizontais promovidos por empresas capixabas, como Morar e Metron.

A partir do final de 2006 e início de 2007 o mercado imobiliário se consolida em Serra:

O ano de 2007 representa um marco para o mercado imobiliário capixaba. Desde então, o município de Serra vem se consolidando como uma importante frente para a atividade imobiliária e ainda Cariacica aparece com número razoável de lançamentos imobiliários. Além dos dados do Sinduscon-ES, outra informação que corrobora com a importância de Serra, refere-se ao número de condomínios fechados (verticais ou horizontais) aprovados pela PMS nos últimos anos. Em 2006 foram apenas 4 empreendimentos aprovados, em 2007 esse número se elevou para 15 e no ano seguinte foram aprovados projetos de condomínios fechados. (GONÇALVES, 2010, p. 102)

O crescimento contínuo dos lançamentos imobiliários em Serra a partir de 2006 pode ser verificado no gráfico abaixo (Gráfico 1). Enquanto entre 2003 e 2005 a participação de Serra no volume de unidades habitacionais não ultrapassava os 10%, em 2008, sua participação alcançou 38%, superior a participação de Vitória e Vila Velha.

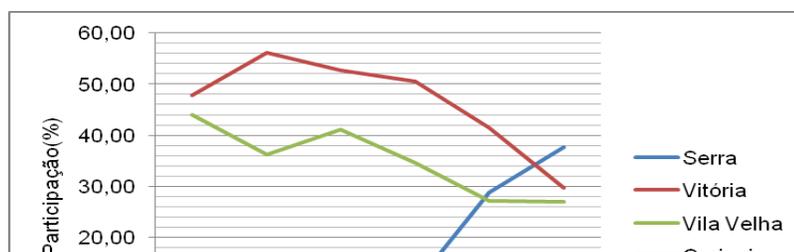


Gráfico 1- Participação de cada município no volume de unidades habitacionais lançadas: 2002-2008

Fonte: Sinduscon-ES

Organização: Gonçalves (2010)

Entre 2007 e 2008, foram lançadas em Serra cerca de 6.400 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos. Além do crescimento quantitativo dos lançamentos imobiliários, nesse período, verifica-se ainda uma produção imobiliária mais diversificada. A produção vertical torna-se predominante em termos quantitativos, porém, os lançamentos de condomínios horizontais não pararam de crescer.

A consolidação do mercado imobiliário em Serra ocorre a partir de um novo produto imobiliário na Grande Vitória, primeiramente o *condomínio fechado horizontal* e, em

seguida, a difusão de *grandes condomínios verticais* (Fotografias 5 e 6). Com isso, a manifestação na paisagem urbana da ação do mercado imobiliário em Serra mostra-se distinta em comparação a Vitória e Vila Velha, palcos tradicionais da produção imobiliária. Em vez da verticalização da orla marítima, o que se verifica em Serra são *enclaves* (SALGUEIRO, 1998) verticais e horizontais.



Fotografia 5- Condomínio vertical com torres de 12 andares em Serra  
Fonte: Acervo do autor.



Fotografia 6- Condomínio horizontal de alto padrão em Serra.  
Fonte: Acervo do autor.

Além de um novo produto imobiliário, o processo de produção do espaço urbano pelo mercado imobiliário é protagonizado por um novo agente: grandes incorporadoras de outros estados. Entre as unidades habitacionais lançada entre 2007 e 2008, cerca de 90% foram promovidas por grandes incorporadoras: Cyrela Brazil Realty, MRV Engenharia, Direcional Engenharia, Goldfarb Incorporações, Inpar e Rossi Residencial. Em alguns casos, essas grandes empresas estabeleceram parcerias com incorporadoras locais como a Morar e a Metron (GONÇALVES, 2010).

O município de Serra mostrou-se palco privilegiado da atuação das grandes incorporadoras na Grande Vitória. Entre o final de 2006 e 2008, cerca da metade dos empreendimentos imobiliários e quase 70% das unidades habitacionais promovidas pelas grandes incorporadoras concentraram-se no município (GONÇALVES, 2010).

A expansão da “fronteira” do mercado imobiliário em direção a Serra, portanto, se expressa não apenas a partir de novas formas residenciais, como também revela novos conteúdos da dinâmica imobiliária na Grande Vitória. De tal modo, a consolidação do mercado imobiliário em Serra ocorreu de forma rápida e intensa a partir da produção *enclaves residenciais*. Essas formas espaciais evidenciam uma mudança quantitativa (de edifício isolado para conjunto de casas ou de edifícios) e qualitativa (produto imobiliário que enfatiza, de forma especial, o seu interior) no mercado imobiliário capixaba.

Além disso, essa produção imobiliária de condomínios fechados horizontais e verticais em Serra, que privilegia e estimula a vida intramuros, mostra-se como condição para um processo de acumulação em escala nacional ou mesmo global. O mercado imobiliário em Serra se articula a processos que fogem a escala local, o centro de decisão não se encontra no Espírito Santo, mas nas sedes dessas grandes incorporadoras em São Paulo, Rio de Janeiro ou Belo Horizonte. Trata-se da expressão das *verticalidades* sobre o lugar como aponta Santos (2008)

A apropriação recente de parcelas do território de Serra pelo mercado imobiliário revela ainda novos conteúdos do espaço urbano, tornando-o mais complexo. Além de sua condição história ligada à indústria e à reprodução da força de trabalho, o espaço urbano de Serra passa a ser condição para acumulação do capital imobiliário. Alguns fatos mais recentes parecem nos mostrar, propriamente, um processo de reestruturação do espaço

urbano do município: antigas fábricas adquiridas por incorporadoras, antigos armazéns dando lugar a empreendimentos imobiliários.

### **Considerações finais**

No presente trabalho buscamos discutir as formas particulares como o mercado imobiliário historicamente, e no período atual, tem se apropriado do espaço metropolitano da Grande Vitória. Dentro dessa problemática, privilegamos em nossa análise o espaço urbano de Serra.

Verificamos que desde meados da década de 2000, o padrão histórico de apropriação do espaço urbano pelo mercado imobiliário tem sofrido significativas mudanças. O processo de verticalização das orlas de Vitória e Vila Velha expressou por três décadas a estratégia hegemônica das incorporadoras locais. Mais recentemente, constatamos a expansão da “fronteira imobiliária” em direção a Cariacica e, sobretudo, Serra. O transbordamento do mercado imobiliário em Serra manifestou-se a partir da construção de grandes condomínios verticais e horizontais, típicas formas de *enclaves* (SALGUEIRO, 1998). Nesse processo, as grandes incorporadoras, com capital aberto, têm sido protagonistas.

Portanto, a acumulação no setor imobiliário, cada vez mais internacionalizado e financeirizado, tem produzido um espaço urbano em Serra, cuja característica marcante é a fragmentação do tecido urbano. Vale ressaltar que nesse trabalho não foi abordado questões relevantes como a localização dos empreendimentos imobiliários e o exame das estratégias particulares da produção imobiliária em Serra. Tais questões devem ser tratadas em trabalhos posteriores.

### **Bibliografia**

BORSODORF, A. e HIDALGO, R. New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gate cities, the case of Santiago. *Land Use Policy*, n. 25, 2008. Disponível em: <[www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)>. Acesso em: 20 fev. 2009.

BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CALDEIRA, T. P. do R. Cidades de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2ª Edição. 1ª Reimpressão. São Paulo: Ed 34/Edusp, 2008.

CAMPOS JR., C. T. de. A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Floricultura, 2002.

\_\_\_\_\_. A história da construção e as transformações da cidade. Vitória: Cultural-es, 2005. Disponível em: <<http://www.sinduscon-es.com.br>>. Acesso em: 5 mar. 2009.

- CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Editora Ática S.A., 1989.
- DAMIANI, A. A Crise da Cidade: os termos da urbanização In: DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A. e SEABRA, O. C. DE L. O espaço no fim de século: a nova raridade. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- GONÇALVES, T. M. As diferentes formas de produção do espaço urbano: dos conjuntos habitacionais aos condomínios fechados em Serra-ES. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia (ENANPEGE), 8, 2009. Curitiba. Anais eletrônicos (CD).
- \_\_\_\_\_. Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória: Um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra-ES. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2010.
- MARICATO, E. MetrÓpole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MIELE, S. A. de F. O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: <[www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro\\_savio.pdf](http://www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_savio.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2009.
- REIS, L. C. T. Descentralização e Desdobramento do Núcleo Central de Negócios na Cidade Capitalista: Estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, Grande Vitória-ES. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <<http://www.ppgg.igeo.ufrj.br>>. Acesso em: 15 jan. 2009.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Global e local na análise da estruturação da cidade: reflexões metodológicas. In: Anais do 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Rio de Janeiro, 1993.
- \_\_\_\_\_. Dos cortiços aos condomínios fechados: As Formas de Produção de Moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1997.
- ROCHA, H. do C. e MORANDI, A. Cafeicultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985. Vitória: FCAA, 1991.
- RODRIGUES, A. M. Moradia nas cidades brasileiras. 10ª Edição. São Paulo: Contexto, 2003.
- SABATINI, F., CÁCERES, G. e CERDA, J. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE. Santiago, V.27, n. 82, 2001.
- SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. Revista Território. Rio de Janeiro, a. 3, n. 4, p. 39-53. 1998.
- SANTOS, M. A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 4ª Edição. 4ª Reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008a.
- SOBARZO, A. O. Os espaços da sociabilidade segmentada: A produção do espaço público em presidente prudente. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista, 2004.
- SOUZA, M. A. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.
- SPÓSITO, M. E. B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A. e SEABRA, O. C. DE L. O espaço no fim de século: a nova raridade. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001. p. 83-99.