

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

FABÍOLA CANDIDO SILVA VIEIRA

**ANÁLISE DAS POLÍTICAS DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO DE VITÓRIA-ES
NAS ADMINISTRAÇÕES DE JOÃO CARLOS COSER E LUCIANO SANTOS
REZENDE (2005-2020)**

VITÓRIA
2024

FABÍOLA CANDIDO SILVA VIEIRA

**ANÁLISE DAS POLÍTICAS DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO DE VITÓRIA-ES
NAS ADMINISTRAÇÕES DE JOÃO CARLOS COSER E LUCIANO SANTOS
REZENDE (2005-2020)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito para obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração Estudos Urbanos.
Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior.

VITÓRIA

2024



Programa de Pós-Graduação em Geografia
UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

FABÍOLA CANDIDO SILVA VIEIRA

**“ANÁLISE DAS POLÍTICAS DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO DE VITÓRIA-ES NAS
ADMINISTRAÇÕES DE JOÃO CARLOS COSER E LUCIANO SANTOS REZENDE
(2005-2020)”**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Mestre em Geografia.

Aprovada em 21 de junho de 2024.

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior (UFES)
Orientador e Presidente da Sessão

Prof^a. Dr^a. Renata Hermann de Almeida (UFES)
Examinadora Interna

Prof Dr Carlo Eugenio Nogueira (UFES)
Examinador Interno

Prof^a. Dr^a. Viviane Lima Pimentel (Faesa)
Examinadora Externa





FABÍOLA CANDIDO SILVA VIEIRA ficha de aprovação

Data e Hora de Criação: 28/06/2024 às 14:05:45

Documentos que originaram esse envelope:

- Ficha de aprovação.pdf (Arquivo PDF) - 1 página(s)



Hashs únicas referente à esse envelope de documentos

[SHA256]: a978b0c59e8cf07f2595a297308dc8c0634e5693d9bd9db71cb60a65710f1b44

[SHA512]: c39266ef88f5f64b1546fe9127b4e6a2509c6aa0b0f1bcc0eb1625d807d18d1abf35a40efc37beccc01d616e384768f825fd3e5db5052247d2696f4ec7037616

Lista de assinaturas solicitadas e associadas à esse envelope



ASSINADO - Carlos Teixeira de Campos Júnior (ctcampos@gmail.com)

Data/Hora: 28/06/2024 - 14:42:08, IP: 179.177.167.86, Geolocalização: [-20.293330, -40.296364]

[SHA256]: c1fafc43894fda78f01bfe5316a0f018d8299d576aea20214a58d9d6f0660dd0



ASSINADO - Renata Hermannny de Almeida (renatahermannny@gmail.com)

Data/Hora: 02/07/2024 - 09:35:00, IP: 187.36.216.99, Geolocalização: [-20.31616, -40.281702]

[SHA256]: 42c27a9f4f3f79450ca122f1a542dd0bb9569411dcb3d538d14eff6916ca5690



ASSINADO - Carlo Eugenio Nogueira (carleugenio@gmail.com)

Data/Hora: 03/07/2024 - 08:05:56, IP: 177.159.76.248, Geolocalização: [-20.288150, -40.299888]

[SHA256]: 75e4a39c90bc82f24ec24a4400f52585b463e101f22c269a1d10f9bfaa9fc79d



ASSINADO - Viviane Lima Pimentel (pimentelvix@gmail.com)

Data/Hora: 03/07/2024 - 09:38:58, IP: 45.236.12.195, Geolocalização: [-20.305717, -40.319062]

[SHA256]: 25a193746cf8483550c688031552cbe4a85c907dd227545b5069658de022ee11

Histórico de eventos registrados neste envelope

03/07/2024 09:38:58 - Envelope finalizado por pimentelvix@gmail.com, IP 45.236.12.195

03/07/2024 09:38:58 - Assinatura realizada por pimentelvix@gmail.com, IP 45.236.12.195

03/07/2024 09:38:40 - Envelope visualizado por pimentelvix@gmail.com, IP 45.236.12.195

03/07/2024 08:05:56 - Assinatura realizada por carleugenio@gmail.com, IP 177.159.76.248

03/07/2024 08:05:55 - Envelope visualizado por carleugenio@gmail.com, IP 177.159.76.248

02/07/2024 09:35:00 - Assinatura realizada por renatahermannny@gmail.com, IP 187.36.216.99

02/07/2024 09:34:37 - Envelope visualizado por renatahermannny@gmail.com, IP 187.36.216.99

28/06/2024 14:42:08 - Assinatura realizada por ctc campos@gmail.com, IP 179.177.167.86

28/06/2024 14:41:55 - Envelope visualizado por ctc campos@gmail.com, IP 179.177.167.86

28/06/2024 14:06:33 - Envelope registrado na Blockchain por maira.martins@ufes.br, IP 200.137.65.104

28/06/2024 14:06:32 - Envelope encaminhado para assinaturas por maira.martins@ufes.br, IP 200.137.65.104

28/06/2024 14:05:45 - Envelope criado por maira.martins@ufes.br, IP 200.137.65.104

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de
Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

C217a Candido Silva Vieira, Fabíola, 1980-
Análise das políticas de valorização do Centro de Vitória-ES
nas administrações de João Carlos Coser e Luciano Santos
Rezende (2005-2020) / Fabíola Candido Silva Vieira. - 2024.
146 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal
do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. revitalização urbana. 2. desvalorização urbana. 3. Centro de
Vitória-ES. 4. Vitória-ES. 5. produção do espaço. I. Teixeira de
Campos Júnior, Carlos. II. Universidade Federal do Espírito
Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

A Cecília e Bruno, meus amores.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador Carlos Teixeira, que de forma catedrática e sempre muito solícita me permitiu resgatar a busca pelo conhecimento acadêmico por meio das leituras, da escrita e da pesquisa.

Agradeço ao meu esposo Bruno, pelo apoio incondicional, pela leitura atenta, pelas conversas e compartilhamento de ideias sobre nosso bairro, que, além de local de morada, se transformou em local de investigação.

A minha filha Cecília, por abdicar da minha companhia em seus estudos e brincadeiras, entendendo e respeitando a importância da minha dedicação pelo retorno à vida acadêmica.

Aos amigos: Igor Vitorino, que se disponibilizou a ler essa dissertação ainda em andamento e fez preciosas observações e à Eliana Santos da Silva Souza por me despertar a iniciação ao mestrado e ser sempre tão motivadora.

A Cláudio Dalle Olle e Bruno Casotti Louzada, pela elaboração dos mapas.

Aos colegas e professores do PPGG, que compartilharam debates dos textos durante as aulas e a troca de ideias, preponderantes no fortalecimento e dedicação pela pesquisa, em especial Janete Souza, Jonivani Tavares, Cimar Aparício e Paulo Nakatani.

Aos professores Carlo Eugênio Nogueira, Clara Luiza Miranda e Viviane Lima Pimentel pelas generosas contribuições.

A esta Universidade, que se empenha pelo ensino público de qualidade e sempre esteve aberta ao conhecimento, a pesquisa e a comunidade.

Aos servidores e prestadores de serviços que atuam nesta Universidade, que desempenham trabalho essencial para o funcionamento da Ufes.

À Fapes, pela disponibilização da bolsa de estudos.

Aos entrevistados que aceitaram e se disponibilizaram a fornecer preciosas informações e compartilharam de suas vivências e experiências com o bairro Centro, em especial a Marinely Santos.

A cidade

Paula Santisteban

Eduardo Bologna

Depois de acordar, imagine uma cidade.
Antes do luar ir embora, imagine-se nela.
Ouça o som da rua pela fresta da janela.
Quando o vento traz a tempestade,
antes da noite chegar,
a mesma cidade te protege.
E depois do pôr do sol,
veja-se prateado em meio às estrelas
e às luzes dos letreiros.
Essa cidade não tem forma, cor ou lugar.
Mas está presente em suas aventuras,
com finais felizes e tristes também.
A cidade embala sonhos, amores, decepções.
Acorda uma multidão e te convida para se divertir.
Essa cidade coleciona nomes.
Conversa com todos ao mesmo tempo,
um falatório, um barulho em fluxo contínuo.
A cidade é sonora,
é um coral de vozes singulares cantando
melodias em contraponto.
Todos juntos, e ritmos diferentes,
se encontram no tempo dela.
A cidade não para.
Troca de amizade verdadeira.
Um cativa e o outro é cativado.
Quem é quem?
Às vezes é você, às vezes é ela.
Ela é uma amiga sincera,
faz você se ver como espectador de suas próprias
cenas.
A cidade abraça todos,
cada um de um jeito diferente.
Toca acordes dissonantes,
por meio dos carros, da fumaça, das construções,
dos fios, do comércio,
dos parques, das pinturas, dos cartazes,
dos gritos abafados das pessoas.
A cidade traz novos e velhos amigos,
nos faz pensar em quem a gente nem conhece.
A cidade parece com a gente,
tem um jeito e os defeitos de quem mora nela.
A cidade é o que nós somos juntos.
Nós, somos melhores juntos.
Era uma vez uma cidade,
uma cidade chamada...

RESUMO

O objetivo desta pesquisa consistiu em investigar as políticas de revitalização do bairro Centro, localizado no município de Vitória, Estado do Espírito Santo, realizadas nas gestões de João Carlos Coser e Luciano dos Santos Rezende, no período de 2005 a 2020. Para isso, o trabalho apresenta estudo da bibliografia que trata do tema revitalização, análise dos planos e projetos de governo dos prefeitos citados e entrevistas com atores que participaram e/ou vivenciaram o processo no período delimitado. Reconhecemos que a região em estudo foi o cerne das atividades econômicas, que reunia funções de centralidade das decisões políticas, dos serviços e das trocas comerciais. No entanto, a promoção de diversas políticas públicas incentivou o deslocamento e o aumento da concentração populacional na procura por moradia, gerando o espraiamento da mancha urbana, aproveitado pelo capital e pelo setor imobiliário, resultando na reestruturação espacial da cidade. O deslocamento da produção de valor para outras áreas, provocou o abandono de alguns prédios, a transferência de diversos setores administrativos, o desinteresse por parte da construção civil e das atividades econômicas. Analisamos as ações promovidas em outras cidades do Brasil e reconhecemos que todas tiveram o intuito de estimular as trocas comerciais, realizar investimentos em habitação e promover incentivos ao turismo. Concluimos que as ações que envolveram a temática da revitalização, nas duas gestões estudadas, não foram desenvolvidas em sua plenitude, não foram suficientes para reativar a economia e/ou melhorar a qualidade de vida dos moradores que já habitavam, ou, ao menos, estimular o interesse de novos moradores para o bairro. Além disso, o bairro Centro não apresentou características semelhantes aos ocorridos em outros centros urbanos brasileiros, tais como aumento dos preços dos imóveis para venda, construção de novos empreendimentos, demolições de edifícios subutilizados e investimentos por parte do empresariado do ramo da construção civil. Constatamos por fim, que a valorização da vida das pessoas que ali habitam, trabalham e usufruem do espaço social e que a fixação da população residente é basilar na manutenção das estruturas sociais de vizinhança e das redes de solidariedade, além de desenvolver o enraizamento e o sentimento de pertença, promovendo o equilíbrio individual e social.

Palavras-chave: Revitalização. Desvalorização urbana. Centro de Vitória-ES.

ABSTRACT

The objective of this research is to investigate the revitalization policies of the Downtown area in the municipality of Vitória, State of Espírito Santo, carried out under the terms of office of João Carlos Coser and Luciano dos Santos Rezende, in the period from 2009 to 2020. We recognize that the region in study was the core of economic activities, which brings together central functions of political decisions, services and commercial exchanges. However, the promotion of various public policies encouraged displacement and an increase in population concentration in search of housing, generating the sprawl of the urban area. The strong appreciation of the beach region contributed to the production of urban space and the interest on the part of capital and real estate, stimulating the displacement of value production to other areas of the city, causing the abandonment of some buildings, transfer of the specific part of the municipal, state and federal administrative activities, structures and the desire on the part of civil construction and economic activities during the spatial restructuring of the city. We analyzed the actions promoted in other cities in Brazil and found that all of them had the aim of stimulating commercial exchange, making investments in housing and promoting incentives for tourism. We found that in the promises of governments, plans and projects that involved the theme of revitalization, of the two administrations developed, these issues were not developed to their fullest, they were not enough to reactivate the economy and/or improve the quality of life of the residents who already lived there, or, at least, stimulate the interest of new residents in the neighborhood. We noticed that the Downtown area did not present characteristics similar to those occurring in other Brazilian urban centers, such as increased prices of properties for sale, construction of new projects, retrofit renovations, demolitions of underused buildings and investments by businessmen in the construction. We recognize that the primary issue is valuing the lives of the people who live, work and enjoy the social space and that the settlement of the resident population is essential in maintaining the social structures of the environment and solidarity networks, in addition to developing rooting and feeling of belonging, promoting individual and social balance.

Keywords: Revitalization. Urban devaluation. Vitória downtown-ES.

RESUMEN

El objetivo de esta investigación es investigar las políticas de revitalización del barrio Centro, ubicado en el municipio de Vitória, Estado de Espírito Santo, llevadas a cabo bajo las administraciones de João Carlos Coser y Luciano dos Santos Rezende en el período de 2009 a 2020. Reconocemos que la región en estudio fue el núcleo de actividades económicas, que reúne funciones centrales de decisiones políticas, servicios e intercambios comerciales. Sin embargo, la promoción de diversas políticas públicas fomentó el desplazamiento y el aumento de la concentración poblacional en busca de vivienda, generando la expansión del área urbana. La fuerte valorización de la región playera contribuyó a la producción de espacio urbano y al interés por parte de capitales e inmobiliarios, estimulando el desplazamiento de la producción de valor a otras zonas de la ciudad, provocando el abandono de algunas edificaciones, el traslado de lo específico parte de las actividades de las estructuras administrativas municipales, estatales y federales y el deseo por parte de la construcción civil y las actividades económicas durante la reestructuración espacial de la ciudad. Analizamos las acciones promovidas en otras ciudades de Brasil y encontramos que todas ellas tenían como objetivo estimular el intercambio comercial, realizar inversiones en vivienda y promover incentivos para el turismo. Encontramos que en las promesas de gobiernos, planes y proyectos que involucraban el tema de revitalización, de las dos administraciones desarrolladas, estos temas no fueron desarrollados al máximo, no fueron suficientes para reactivar la economía y/o mejorar la calidad de vida. de los vecinos que ya vivían allí o, al menos, estimular el interés de nuevos residentes en el barrio. construcción civil. Reconocemos que lo primordial es valorar la vida de las personas que viven, trabajan y disfrutan del espacio social y que el asentamiento de la población residente es fundamental para mantener las estructuras sociales del entorno y las redes de solidaridad, además de desarrollar arraigo y sentimiento de pertenencia, promoviendo el equilibrio individual y social.

Palabras clave: Revitalización. Devaluación urbana. Centro de Vitória-ES.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mapa de localização da área de estudo, Bairro Centro, Vitória – ES.....	16
Figura 2. Aterros realizados em Vitória de 1830 a 1993.	30
Figura 3. Acessos por à Ilha de Vitória e suas datas de inauguração.....	34
Figura 4. Centros Urbanos Metropolitanos, e Centros Urbanos Locais e os <i>shoppings center</i> na RMVG.....	39
Figura 5. Mapa de imóveis desocupados no Centro de Vitória-ES, 2007	42
Figura 6. Mapa da ociosidade do Centro de Vitória-ES, 2021.....	43
Figura 7. Mapa interativo dos imóveis vazios no Centro	59
Figura 8. Localização das ocupações na área central de Vitória-ES, em 2018	67
Figura 9. Projeção de revitalização da Av. Jerônimo Monteiro, em frente ao Palácio Anchieta, realizado pelo Projeto de Revitalização da Avenida, desenvolvido em 2005.	96
Figura 10. Projeção de revitalização da Av. Jerônimo Monteiro, em frente a Praça Costa Pereira, realizado pelo Projeto de Revitalização da Avenida, desenvolvido em 2005.	96

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de lojas em edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos, construídos na Grande Vitória entre 1990 e 2000.....	35
Gráfico 2. Variação do percentual alocado para habitação e receita municipal, Vitória-ES (2005 a 2018)	65
Gráfico 3. Média dos preços do m ² de imóveis para venda dos bairros Centro e Praia do Canto, Vitória-ES, 2006-2023.....	106

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Número de estabelecimentos comerciais e de serviços por bairro/região – 2013 e 2020	40
Tabela 2. Número de estabelecimentos por setor econômico - Centro de Vitória/Parque Moscoso/Vila Rubim – 2013 e 2020	41
Tabela 3. Marcos legais para a política municipal ligadas ao desenvolvimento econômico em Vitória a partir de 2002.....	51
Tabela 4. Déficit habitacional por componente, 2010.....	56
Tabela 5. Cinco municípios com maior <i>déficit</i> habitacional 2019, por município, por total de pessoas inscritas no CadÚnico, em números absolutos e percentuais	57
Tabela 6. Domicílios vagos em condição de serem ocupados e em construção, por situação de domicílio	58
Tabela 7. Marcos legais para a Política Municipal de Habitação de Vitória a partir de 2002	60
Tabela 8. Investimentos previstos nos Planos plurianuais para o Programa Habitar Vitória (2006-2021).....	63
Tabela 9. Variação percentual alocado para habitação e receita municipal – Vitória-ES (2006-2021)	64
Tabela 10. Impactos econômicos provenientes da cultura.....	71
Tabela 11. Marcos legais para incentivo ao turismo - PMV	74
Tabela 12. Características da revitalização de Fortaleza - CE.....	79
Tabela 13. Características da revitalização de Porto Alegre - RS.....	80
Tabela 14. Características da revitalização de Recife - PE.....	81
Tabela 15. Características da revitalização de Rio de Janeiro - RJ	82
Tabela 16. Características da revitalização de Salvador - BA.....	83
Tabela 17. Características da revitalização de São Luís - MA	84
Tabela 18. Características da revitalização de São Paulo - SP	85

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1. BREVE HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DE VITÓRIA.....	24
1.1 Histórico de ocupação.....	24
1.2 Perda da centralidade econômica do bairro Centro	28
2. REVITALIZAÇÃO COMO FORMA DE REPRODUZIR O ESPAÇO	45
2.1 Revitalização de espaços públicos: considerações teóricas	45
2.1.1 As trocas comerciais como valor em movimento	49
2.1.2 A habitação como alternativa para repovoamento.....	53
2.1.3 O turismo como incentivo à preservação do centro histórico.....	69
2.2 Revitalização em outras cidades.....	77
3 PROPOSTAS DE REVITALIZAÇÃO NO CENTRO DE VITÓRIA	91
3.1 Programas de Governo.....	91
3.2 Projetos de revitalização realizados na gestão de João Carlos Coser (2005-2012).....	94
3.3 Projetos de revitalização realizados na gestão de Luciano Santos Rezende (2013-2020)	102
4. AFINAL, O CENTRO FOI VALORIZADO?	105
4.1 Como os atores perceberam as políticas de revitalização?	113
CONSIDERAÇÕES FINAIS	122
REFERÊNCIAS	128
ANEXOS	142

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisou as políticas de revitalização que ocorreram no Centro da capital do Espírito Santo, entre 2005 e 2020, período que engloba as gestões dos prefeitos João Carlos Coser e Luciano Santos Rezende, durante as quais foram realizados diversos planos, projetos e ações com o intuito de valorizar o bairro Centro, com objetivo de incentivar as atividades econômicas, recuperar a vitalidade na busca de retomar a vivência das ruas da localidade.

A área de estudo se localiza no centro fundacional do município de Vitória, capital do Espírito Santo. A cidade compõe a Região Metropolitana¹, e se localiza no sudeste do Brasil, sendo uma das três capitais brasileiras localizada em uma ilha, e limita-se ao norte com o município da Serra, ao sul com Vila Velha, a leste com o Oceano Atlântico e a oeste com Cariacica. Neste ano de 2024, a cidade de Vitória completa 473 anos, com uma população 322.869 habitantes², enquanto o bairro Centro possui 9.838 habitantes³. O mapa de localização da área de estudo pode ser observado na Figura 1.

Apresentando-se como uma das cidades mais antigas do país, teve todo seu desenvolvimento gerado principalmente pela influência da proximidade do porto marítimo e das relações comerciais que ali se originaram. A vila de Vitória foi elevada à condição de cidade em 1823, transformando-se na capital administrativa do Estado, e posteriormente parte dela tornou-se o bairro atualmente denominado Centro de Vitória, nosso objeto de estudo.

A pesquisa teve como ponto de partida a constatação do abandono de diversos prédios antigos. Queremos compreender como o capital operou no deslocamento da produção de valor para outras áreas da cidade, o que levou ao abandono do centro, pois percebemos que, com o passar dos anos, ocorreram várias mudanças que

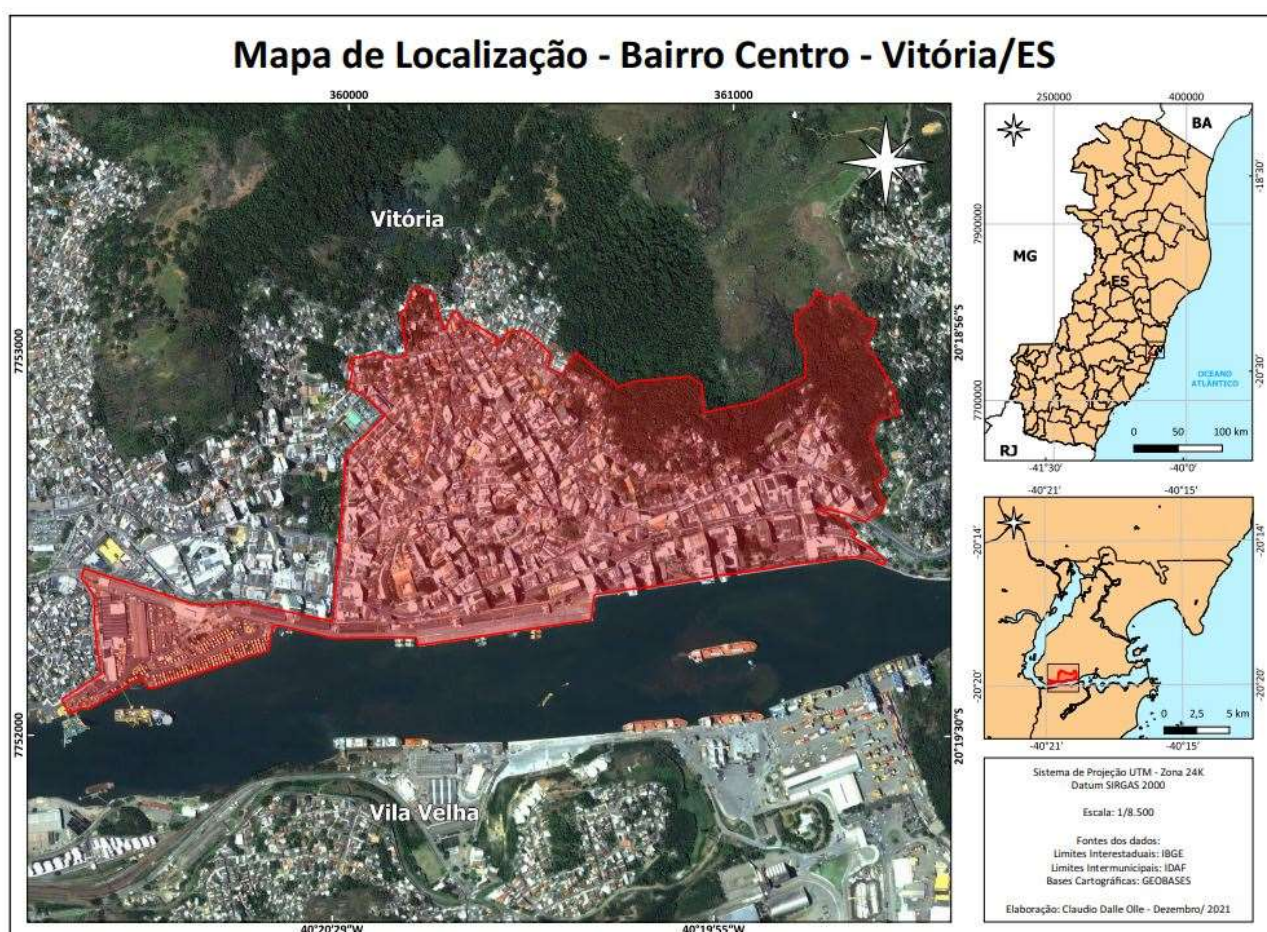
¹ A Região Metropolitana da Grande Vitória é composta pelos municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e a capital Vitória, de acordo com a Lei Complementar N.º 204 de 22 de junho de 2001.

² População referente ao ano de 2022, de acordo com censo demográfico do IBGE. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/es/vitoria.html>. Acesso em: 15 dez. 2023.

³ População referente ao ano de 2010. Até a presente data, o IBGE não disponibilizou os dados do censo demográfico de 2022 para bairros. Disponível em: http://biblioteca.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20121022_1022_201145.pdf. Acesso em: 15 dez. 2023.

levaram à expansão urbana a partir do centro, promovida inclusive por meio de políticas públicas⁴, fazendo com que as atividades comerciais aos poucos se transferissem para outros bairros mais modernos e valorizados. Muitas construções foram abandonadas e atualmente observamos a insegurança e a desvalorização imobiliária no Centro de Vitória.

Figura 1. Mapa de localização da área de estudo, Bairro Centro, Vitória – ES.



Fonte: Elaborado por Cláudio Dalle Olle, 2021.

⁴ Entendemos políticas públicas como “fluxo de decisões públicas, orientado a manter o equilíbrio social ou a introduzir desequilíbrios destinados a modificar essa realidade. Decisões condicionadas pelo próprio fluxo e pelas reações e modificações que elas provocam no tecido social, bem como pelos valores, ideias e visões dos que adotam ou influem na decisão. É possível considerá-las como estratégias que apontam para diversos fins, todos eles, de alguma forma, desejados pelos diversos grupos que participam do processo decisório. [...] Com uma perspectiva mais operacional, poderíamos dizer que ela é um sistema de decisões públicas que visa a ações ou omissões, preventivas ou corretivas, destinadas a manter ou modificar a realidade de um ou vários setores da vida social, por meio da definição de objetivos e estratégias de atuação e da alocação dos recursos necessários para atingir os objetivos estabelecidos” (Saravia e Ferrarezi, 2006, p. 28-29).

Nos últimos anos tivemos algumas ações governamentais que trouxeram alternativas para valorização e melhoria na qualidade de vida do bairro, além da atuação de lideranças comunitárias que têm exigido e cobrado avanços e mudanças em prol de melhores condições de vida para a população que ali vive. Atualmente percebemos que há um grande número de imóveis vazios e comércios fechados, inúmeras notícias sobre violência, assaltos e arrombamentos, o que reforça a nossa hipótese de que as ações de revitalização promovidas pelo Estado não se mostraram suficientes, não proporcionaram vontades e desejos pelo consumo da região estudada.

Os problemas que movem essa pesquisa giram em torno das seguintes questões: por que houve um esvaziamento econômico do bairro Centro? Por que as políticas de revitalização tiveram resultados de pouco impacto?

Acreditamos que o mercado imobiliário, ao produzir o espaço, tem um papel de grande relevância ao direcionar suas ações e resultados na busca da reprodução do capital, e que essas ações foram favorecidas por políticas públicas construindo e instrumentalizando a cidade. Conforme Neil Smith (2007, p. 29) “a reestruturação do espaço urbano é a parte mais ampla da economia capitalista contemporânea”, assim o capital imobiliário atua de forma concomitante e consecutiva na busca por sempre se reerguer, ciclo que o citado autor descreveu como “decadência e redensolvimento, desvalorização e revalorização”.

Nessa busca pelo perpétuo remodelamento visando uma readequação, o capital atua diretamente nas áreas centrais, e mais especificamente, o mercado imobiliário conectado à lógica financeira da terra-mercadoria não se interessa por toda a cidade-território produtiva ao mesmo tempo (Miranda, Almeida e Martins, 2019, p. 184). Dessa forma, Simões Júnior complementa afirmando que, diante da complexidade do crescimento urbano, “a prática de intervir nas áreas centrais visando readequá-las não se apresenta como um processo contínuo, mas como um fato cíclico e descontínuo, dependente das especificidades do próprio mercado imobiliário” (Simões Júnior, 1994, p. 12).

Esses movimentos entre períodos de auge e de decadência são comuns em diversos centros urbanos no mundo todo e fazem parte do movimento de produção contínua

de mais valor, conforme Harvey (2018, p. 172) descreveu como “necessidade de expansão perpétua de uma infinidade cíclica virtuosa para uma espiral de acumulação infundável”, mantendo sempre uma busca contínua por parte do capital.

Ao estudar a respeito da revitalização em centros urbanos, Simões Júnior (1994, p. 12) afirma que a “deterioração econômica, física, social e ambiental” das áreas centrais das grandes cidades ocorre devido ao “fato da estrutura existente no local não estar mais satisfazendo ao papel funcional que lhe é exigido pela cidade e, conseqüentemente, às expectativas advindas do mercado imobiliário”. Neil Smith (2007) reitera que as áreas centrais são impactadas pela reestruturação da economia em que são alterados os estilos de vida por intermédio da criação de novos produtos e conseqüentemente ocorre uma desvalorização do capital investido no ambiente que já estava construído.

Deterioração e degradação urbana são conceituados por Vargas e Castilho (2015) como perda de função, dano ou destruição de estruturas físicas ou diminuição do valor das transações econômicas num determinado local. Porém, tal característica não se iguala ao que ocorreu em passado recente, quando se desenrolou grande harmonia nessa relação funcional. Em um momento de otimização nos usos e atividades existentes, correspondendo a uma vigorosa e intensa atividade imobiliária, a elite econômica e política ocupava o centro e se interessava pelo local, “já que Vitória desempenhava o papel de principal centro de comércio e de serviços de referência para todo o Estado” (Campos Júnior, 2002, p. 135). Novas ações surgiram para modificar o espaço urbano, seguindo o movimento europeu e norte-americano à época, quando houve políticas públicas para remodelamento das avenidas, edifícios e obras de infraestrutura. Com a função de “demolir e reconstruir para renovar” (Vargas e Castilho, 2015, p. 07), esse processo de intervenção, denominado renovação urbana, tinha o intuito de estabelecer um novo padrão estético da cidade, voltada para o embelezamento, adaptando-se aos padrões da elite.

Simões Júnior complementa que esse período foi marcado por se adaptar aos valores de uma nova classe social ascendente, na busca por uma remodelagem do espaço urbano, em que os preceitos do morar estavam relacionados a uma “visão de sociedade ideal” que abrigava quatro funções básicas da cidade, nas quais deviam estar inclusas: “morar, trabalhar, circular e recrear” (Simões Júnior, 1994, p. 16). Klug

(2009) aponta que o processo de embelezamento e expansão promovido pelo poder público, na busca pela modernidade, tinha o interesse de construir uma nova cidade, mais moderna, com “retidão das formas e amplitude de espaços, que se contrapunha ao desenho tortuoso da cidade colonial” (Klug, 2009, p. 25), para atender aos interesses da burguesia enriquecida, moldando a cidade para o desenvolvimento promovido pela economia cafeeira.

Campos Júnior (2002) relata que, após as inúmeras transformações promovidas pelos governantes que atuaram nos séculos XIX e início do século XX, Muniz Freire (1892-1896) e Jerônimo Monteiro (1908-1912), principalmente ligadas aos aterros e condições sanitárias, a região do centro histórico foi transformada em um “lugar mais aprazível para morar”, resultando em uma “diferenciação do espaço” e convertendo-se em “bairro da elite a partir da segunda década do século XX”, principalmente por concentrar o maior contingente da classe abastada do Estado (Campos Júnior, 2002, p. 135). As ações dos citados governantes tinham o intuito de embelezar a cidade, rompendo com o passado colonial, que se caracterizava como velho, dito insalubre, e valorizava o novo, como moderno, campo fértil para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

No entanto, seguindo o fluxo de produção e reprodução do capital, a cidade foi se expandindo frente às ações do mercado imobiliário apoiado por ações governamentais, planejadas, que possibilitaram aterros de áreas a leste da capital, criando novos bairros, e o surgimento de subcentros. Vargas e Castilho (2015) contribuem com nosso entendimento ao relatar que essas ações concorreram com o centro principal e favoreceram a aceleração de sua degradação, já que ele deixou de ser local de centralidade e de localização de diversas instituições públicas, religiosas, de lazer, culturais, políticas, financeiras e de comando.

Diante dessa realidade, ações governamentais foram colocadas em prática e o Centro viu-se esvaziado de moradores de alta renda. Em consequência, as ditas atividades nobres, como as grandes promotoras de fluxos comerciais e as instituições públicas promoveram um movimento de êxodo, a nosso ver, incentivado por atuações oficiais que tinham o interesse de ocupar novas áreas, assim como o mercado imobiliário, para se reproduzir, precisava de novos terrenos, gerando uma rede de apoio aos jovens bairros que surgiam. Entendemos, assim, que o Estado foi o grande promotor

do esvaziamento da capital, e refletimos sobre a importância e a proposta de nossa pesquisa, direcionando-nos a analisar as formas que esse mesmo Estado passou a atuar em sentido contrário, colocando em prática projetos de tem objetivo de requalificar o espaço para torná-lo valorizado, implementando ações com o intuito de atrair investimentos para estimular a economia urbana.

As intervenções em centros urbanos são estudadas por vários autores que analisaram cidades históricas e portuárias no mundo todo. Percebemos em nosso estudo que todos esses lugares passaram por períodos de deterioração, degradação e abandono, o que nos fez questionar: qual a importância de recuperar os centros urbanos? Para responder ao questionamento que nos intriga, fomos buscar respostas em Vargas e Castilho, que detalham nos seguintes termos:

Recuperar o centro das metrópoles nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Significa também promover a reutilização de seus edifícios e a consequente valorização do patrimônio construído, otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, dinamizar o comércio com qual tem uma relação de origem, gerar novos empregos. Em suma, implementar ações em busca da atração de investimentos, de moradores, de usuários e de turistas que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida, valorizando também a gestão urbana que executa a intervenção (Vargas e Castilho, 2015, p. 4).

Nesse sentido, percebemos que a Prefeitura de Vitória vem atuando ao longo dos anos nesse caminho, com tentativas que buscam a intervenção por meio de políticas denominadas por revitalização urbana do Centro de Vitória. As primeiras ações nesse sentido e com esta denominação, de acordo com Pimentel (2019), datam da década de 80, quando surgiram as primeiras referências ao tema pela mídia local. Já na década de 90, existiram estudos e publicações oficiais da municipalidade, denominados Vitória do Futuro 1996-2010, apresentando a revitalização do Centro com objetivo de valorização do bairro, registrando o desejo pelo “aumento de sua capacidade de atração de interesses, tornando-o mais competitivo em relação a outras áreas urbanas” (Vitória, 1996, p. 68).

Outros projetos e estudos que envolveram tal tema foram surgindo ao longo dos anos. Porém, a escolha do recorte temporal deste estudo, 2005-2020, deve-se ao fato de serem estas as duas últimas gestões atuantes na municipalidade, e que, coincidentemente tiveram dois mandatos consecutivos, ou seja, foram reeleitos pelo sistema democrático eleitoral, totalizando oito anos de gestão para cada prefeito

eleito. O primeiro, João Carlos Coser, administrou entre 2005 e 2012, e, na sequência, Luciano Santos Rezende, entre 2013 e 2020.

Para a realização da pesquisa, efetuamos levantamento bibliográfico relacionado com a temática. Consultamos a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade de Vitória (Sedec), os Arquivos Públicos Municipal e Estadual, e os bancos de teses e dissertações do país. Além disso, realizamos entrevistas com moradores, comerciantes, empresários da construção civil e secretarias dos gestores que atuaram na prefeitura no período delimitado.

Para o bom termo da nossa pesquisa, estruturamo-la em quatro capítulos. No Capítulo 1, “Breve histórico da ocupação de Vitória”, tratamos de forma sucinta sobre como ocorreu a ocupação do bairro Centro e, na sequência, no subcapítulo “Perda da centralidade econômica no bairro Centro”, abordamos os motivos que levaram a sua decadência econômica. A partir de revisão de fontes bibliográficas e sistematização de informações, buscamos entender os motivos que levaram à saída da população de alta renda, e como o mercado imobiliário, juntamente com as ações das políticas públicas, promoveram o interesse pela ocupação de novas áreas na capital do Espírito Santo.

No segundo capítulo, “A revitalização como forma de reproduzir o espaço”, buscamos entender teoricamente a maneira como compreendemos a revitalização dos centros urbanos e como o Estado atua no espaço, produzindo e reproduzindo a cidade tal como mercadoria. Este capítulo contém duas sessões. A primeira, intitulada “Revitalização de espaços públicos: considerações teóricas”, tem três subtópicos, que apresentam três fatos de relevância, segundo a literatura consultada, para a eficiência das políticas de revitalização propostas, sendo elas: “Promover as trocas comerciais como valor em movimento”, em que destacamos a importância da retomada do comércio, possibilitando a circulação de dinheiro e a reprodução do capital; “A habitação como alternativa para o repovoamento”, no qual pretendemos explicar a respeito da reutilização dos edifícios abandonados, utilizando-os para habitação popular, ocupando e incentivando o retorno da vivência ao centro urbano; e “O turismo como incentivo à preservação do centro histórico”, como possibilidade de preservar o patrimônio e, ao mesmo tempo, envolver a população local e gerar emprego, promovendo a cultura e o lazer para moradores e turistas.

Na segunda sessão do segundo capítulo, “Revitalização em outras cidades”, nossa busca foi levantar na bibliografia autores que relataram o fenômeno de mudança de interesse e saída de capitais dos centros históricos. Elencamos sete capitais brasileiras, destacando características de como as políticas públicas atuaram na produção do espaço e comentando os resultados obtidos.

No terceiro capítulo, intitulado “Propostas de revitalização do Centro de Vitória”, fizemos um levantamento das ações realizadas pelos gestores que atuaram no período de recorte temporal deste trabalho, incluindo promessas de governo, projetos e planejamentos elaborados ao longo da gestão e ações concretizadas. Esse levantamento objetivou entender e buscar respostas para o questionamento que impulsiona o nosso trabalho: por que as ações de revitalização no Centro de Vitória - ES tiveram resultado de pouco impacto?

Caminhando para a finalização da nossa pesquisa, apresentamos, no quarto capítulo, uma análise de dados a respeito da valorização do bairro utilizando como referência os preços para venda de imóveis no mercado imobiliário. Dessa forma, em “Afim, o Centro foi valorizado?”, procuramos também apresentar como os atores perceberam as políticas de revitalização promovidas no período de 2005 a 2020, expondo trechos das entrevistas que foram realizadas. Tivemos o intuito de entender se as ações promovidas foram percebidas por esses atores e/ou impactaram de forma a trazer melhoria na qualidade de vida para a população local.

As entrevistas foram realizadas após autorização formal realizada junto ao sistema Plataforma Brasil, que possui uma base nacional e unificada de registros de pesquisas que envolvem seres humanos para todo o sistema do Comitê de Ética e Pesquisa e a Comissão Nacional de Ética em Pesquisa (CEP/Conep). Foram efetuadas por meio telefônico, após agendamento prévio, gravadas e posteriormente transcritas. Os nomes dos entrevistados foram substituídos por codinomes para garantir o sigilo de suas identidades, e os modelos dos questionários estão presentes nos ANEXO 3 e 4. A escolha dos moradores e comerciantes se deu de forma aleatória, alguns por indicação dos líderes comunitários, outros por serem residentes por mais de 15 anos e situados em ruas diferentes nos limites do bairro em estudo.

Para atender ao propósito dessa pesquisa, apresentamos os seguintes objetivos específicos:

- Analisar a maneira como o capital operou no deslocamento da produção de valor para outras áreas da cidade, provocando o abandono de alguns prédios e a fuga dos interesses imobiliários e comerciais durante a reestruturação espacial da cidade;
- Estudar as políticas públicas governamentais, no período de 2005-2020, que buscaram alternativas para a revitalização no Centro de Vitória - ES;
- Entender por que as políticas públicas de revitalização realizadas não possibilitaram a retomada do valor, tornando-o mais atrativo para investimentos, a fim de estimular a economia local.

Conduzimos nossa escrita na busca por compreender que o Estado produziu a cidade à sua lógica, e o mercado imobiliário se apropriou disso por meio da construção de novos empreendimentos, promovendo o incentivo à ocupação das novas áreas, levando ao esvaziamento do bairro Centro, na capital.

Os resultados esperados do nosso trabalho indicam que as políticas de valorização realizadas no período estudado não criaram condições para que os fluxos de capital circulassem no Centro e nem mesmo promoveram o uso desmercantilizado do espaço. As atividades de comércio/serviços, imobiliárias e de governo não se reinventaram para permanecer no Centro, mas se deslocaram com a expansão da cidade para a região das praias. Além disso, as ações que foram realizadas pelos prefeitos no período citado foram pontuais e tiveram resultados isolados, não integrando toda a cidade de forma conjunta, incorporando todos os atores que atuam no bairro ou desenvolvendo uma sensação de pertencimento. Essas ações agregadas permitiriam o retorno da produção de valor da área estudada, proporcionando vontades e desejos pelo consumo e o regresso do fluxo de capital.

1. BREVE HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DE VITÓRIA

1.1 Histórico de ocupação

A cidade de Vitória foi ocupada na década de 1550⁵ e desde o início foi uma área de relevantes relações econômicas, já que ali se construiu os ancoradouros que recebiam mercadorias das regiões vizinhas (Derenzi, 2019). A localização da ilha era beneficiada pelo difícil acesso, pois era protegida por uma série de ilhas, e ao mesmo tempo permitia uma visão antecipada de possíveis invasores. Conforme Campos Júnior (1996) relata, a ocupação espacial de Vitória nos primeiros séculos se restringiu ao seu núcleo fundacional, com edificações construídas em áreas de topografia acidentada onde o solo era firme. Toda a região se desenvolveu em função do porto, que ganha certo destaque com o escoamento para o Rio de Janeiro e diretamente para o exterior dos principais produtos que eram produzidos na província, como o açúcar, e, posteriormente, o café, que se tornou principal produto econômico a partir da segunda metade do século XIX (Campos Júnior, 2002). Assim, analisaremos neste trabalho, como período chave, mais precisamente os fatos históricos e a partir do século XIX para compreensão do processo de produção do espaço urbano.

Referência nas pesquisas sobre a urbanização de Vitória, Campos Júnior (1996, p. 103) afirma que “a cafeicultura comercializada na região central polarizada por Vitória não concentrou excedente, relativo à produção, que possibilitasse inversões em atividades especificamente urbanas”⁶. Dessa forma, o excedente gerado pela produção do café se concentrou apenas em sua comercialização, em poucas firmas de origem estrangeira que exerciam essa atividade e se apropriavam da riqueza criada, o que indica a urbanização modesta que a capital desenvolveu aos fins do

⁵ A celebração do aniversário de Vitória data de 8 de setembro de 1551. No entanto, essa data é controversa, segundo Derenzi (2019, p. 39): “Misael Pena diz que a povoação foi fundada em 1550; Basílio Carvalho Daemon, sem que ofereça testemunho incontestável, registra que a mudança se fez em 1551 e, a 8 de setembro desse ano, após a derrota definitiva infligida aos indígenas, foi dado o nome de Vila da Vitória ao povoado.”

⁶ O conceito utilizado por Campos Júnior (1996) a respeito de região central se trata da área de produção próxima da cidade de Vitória, que estabelecia com esta relações de troca, fazendo essa cidade porto de ligação entre a região produtora central e a circulação internacional de mercadorias.

século XIX, já que a maior parte da produção cafeeira do Brasil era concentrada nas cidades de Santos e Rio de Janeiro (Campos Júnior, 1996).

O mencionado autor destaca que o principal promotor da urbanização na cidade de Vitória foi o Governo do Estado, que, alicerçado nas receitas do café, possibilitou, em 1896, o aumento do território da cidade em seis vezes, planejando uma área para sua expansão, a construção do porto na ilha de Vitória e um sistema ferroviário que ligasse a capital ao sul do Estado e a Minas Gerais, além de políticas higienistas e modernizadoras (Campos Júnior, 1996). Contudo, muito do que foi planejado só mais tarde foi concretizado, por conta da crise que seguiu a pujança dos anos anteriores que marcaram a primeira administração de Muniz Freire (1892-1896). Siqueira (2010, p. 574) afirma que é a partir de 1908, durante o governo de Jerônimo Monteiro (1908-1912), que a aspiração política de fazer da capital um grande centro comercial ganha materialidade. Campos Júnior (1996) destaca que a cidade desenvolve um caráter comercial, além do administrativo, com aumento de variadas casas comerciais, armazéns e melhorias na área do porto. Porém, a terra ainda não era um bem escasso, já que a venda de lotes não representava uma fonte de renda, pois o mercado imobiliário ainda não havia encontrado condições para se desenvolver.

Problematizando a atuação do poder público como agente econômico, Harvey (2018, p. 28) analisa a argumentação de Marx a respeito da importância de atuação do Estado, afirmando ser ele “[...] elemento ativo na garantia da continuidade e a ampliação da circulação do capital [...], além de possibilitar uma influência considerável de uma demanda efetiva com gestão e administração democrática”. É nesses termos que entendemos a atuação dos governos de Muniz Freire (1892-1896), Jerônimo Monteiro (1908-1912) e Florentino Avidos (1924-1928). Com o objetivo de abandonar a imagem de cidade colonial, juntamente às pretensões políticas de fazer da capital um grande centro comercial, eles promoveram, em seus mandatos, grandes transformações modernistas e melhorias urbanas, trazendo também a construção dos primeiros prédios públicos considerados modernos para a época, modificando completamente a feição da cidade de Vitória (Canal Filho, 2012).

Segundo Siqueira (2010, p. 569), tais intervenções urbanas ocorreram em consonância com as realizadas em outras cidades brasileiras, como Rio de Janeiro e Santos, pautadas pelos princípios da modernização urbana, da reforma portuária e do

saneamento urbano, tidos como signos do progresso econômico e da modernidade. Nesse sentido, a preocupação com a salubridade da cidade assumiu papel de relevância nas modificações pelas quais passaram tais cidades, assim como Vitória.

Dessa maneira, com objetivo de “substituir habitações coletivas e insalubres, com um número moderado de ocupantes para se diferenciar dos cortiços e garantir boas condições de iluminação e aeração” (Nemer, 2018, p. 35), foram construídas habitações denominadas casas higiênicas. Para Campos Júnior (2002, p. 61), tais intervenções tinham interesse não somente de promover melhorias urbanas, mas também de influir “no comércio privado de terrenos”, pois “requeriam desapropriações, aterros, desmonte de rochas para que as obras fossem feitas”, aumentando a oferta de terras para a comercialização. Foram também levantadas uma Vila Militar (destinada a oficiais e sargentos) e um conjunto de casas para os funcionários públicos, na rua Henrique Coutinho, durante a administração de Jerônimo Monteiro, e na Graciano Neves (1924-1928). Vale destacar as moradias construídas à rua Gama Rosa, o conjunto de casas em Jucutuquara e ao redor da Praça Costa Pereira, onde também se localizaram os primeiros edifícios de grande porte construídos, iniciando a verticalização de Vitória em 1938.

A abundante disponibilidade de terrenos disponíveis e a atuação do Estado na construção de moradias, especialmente para funcionários públicos, retardou o desenvolvimento do mercado imobiliário em Vitória. A quase totalidade das edificações eram feitas somente por encomenda para uso do contratante, já que não era lucrativo investir para posterior venda ou aluguel. O preço do aluguel era muito baixo, e somava-se a isso a lei promulgada pelo governo, em 1942, que congelava os preços dos aluguéis por 20 anos, o que produziu um déficit em novas construções (Campos Júnior, 2002).

Ao mobilizarmos o conceito de valor discutido por Harvey (2018), à luz dos estudos de Marx, que o define como “[...] trabalho social que realizamos para os outros tal como ele é organizado por meio de trocas de mercadorias em mercados competitivos, com seus mecanismos de determinações de preços” (Harvey (2018, p. 18), fica evidente que construir para vender ou alugar em Vitória até os anos de 1940 não gerava valor, pois o tempo de trabalho gasto, socialmente necessário, fabricando bens para outros comprarem e usarem não trazia remuneração suficiente aos construtores.

A urbanização da cidade ganha ritmo a partir do Governo de Getúlio Vargas, bastante atuante nas políticas de modernização do país com incentivo à indústria e a criação de moradias para habitações sociais (Campos Júnior, 2005). Inicialmente, a construção cresceu no Centro sem se expandir para fora dos limites dessa área histórica, adequando-se “às possibilidades e dificuldades impostas pelas singularidades de seu sítio físico” (Klug, 2009, p. 22), pois sua geografia determinava limites estreitos entre o mar e a montanha. Nesse espaço a cidade se desenvolveu, e, além das instalações de armazéns, casas comerciais de exportação existentes desde o final do século XIX, uma variada quantidade de lojas comerciais foram erguidas, proporcionando, inclusive, o consumo de mercadorias importadas.

A produção do espaço urbano passou a ser mais disputada devido às instalações da Companhia Vale do Rio Doce, estabelecidas em Vitória em 1942, bem como em razão do aumento dos fluxos de café exportados por Vitória, em função da crescente produção desenvolvida na região de Colatina que era escoada para capital. Houve nesse momento um aumento da população e do poder aquisitivo dos moradores de Vitória, que foram ocupar as áreas centrais, dotadas de melhor infraestrutura e de equipamentos, enquanto os de menor renda se instalaram na periferia, nos morros e em outros municípios (Campos Júnior, 1996).

A cidade se destacava com três funções potenciais e significativas: a função político-administrativa, com posição de destaque desde o século XIX; a de sede das atividades comerciais e de serviços, primeiramente da região serrana e posteriormente de todo o Espírito Santo; e a de função portuária, decorrente da atividade econômica voltada para exportação, mais recentemente, revelando-se nacionalmente impulsionada pelas grandes exportações de minério de ferro, além de geradora de diversas atividades complementares posteriormente, como a do complexo siderúrgico da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).

Reis (2007) relata que o quadro “delineado a partir da década de 60” faria com que considerável parte da população da embrionária aglomeração urbana de Vitória demandasse exclusivamente o Centro como local para suprir as necessidades comerciais e de serviços mais especializados quando fosse necessário, além de “lugar de residência da população de mais alta renda da cidade (Reis, 2007, p. 56). Corroborando nossa leitura, Carol (1996, p. 10 *apud* Reis, 2007) afirma que, até o final

da década de 70, é possível descrever a respeito do desempenho do Centro de Vitória nos seguintes termos:

Até então, o Centro abrigava praticamente todas as instituições e repartições públicas municipais, estaduais e federais, a sede e os escritórios das empresas de maior expressão, as agências bancárias, consultórios médicos e escritórios de profissionais liberais, as unidades de prestação de serviços, os hospitais, colégios e quase a totalidade das casas de comércio. [...]. Era também ponto de encontro, lazer e diversão. Os teatros, cinemas, bares, restaurantes, clubes e casas noturnas estavam, praticamente todos, situados na região central da capital. Pode-se dizer que, até o final dos anos 70, o Centro funcionava de fato como o centro vital da cidade de Vitória e também como o núcleo central da região que englobava os demais municípios vizinhos (Carol, 1996, p. 10 *apud* Reis, 2007, p. 57).

Nesse sentido, tendo exposto um breve histórico de como ocorreu a ocupação, entendemos que o bairro Centro foi concentrando todas as principais atividades em um pequeno espaço territorial e viveu momentos de auge, riqueza e de satisfação para as pessoas que ali habitavam. Nosso intuito é compreender por que houve um esvaziamento do Centro e para onde ocorreu o espraiamento das atividades econômicas que ali se concentravam. É o que buscaremos debater a seguir para compreender os fenômenos anteriormente mencionados.

1.2 Perda da centralidade econômica do bairro Centro

Conforme verificamos, o Centro Histórico foi formado na região que hoje corresponde ao Centro de Vitória, concentrando as atividades econômicas do Espírito Santo e os investimentos em políticas públicas. Nossa hipótese repousa no fato de que o Estado foi o ator principal em ações que promoveram a transferência das atividades econômicas para fora do centro, fato que propiciou o deslocamento da produção de valor para outras áreas da cidade, provocando o abandono de alguns prédios e o redirecionamento dos interesses imobiliários e comerciais durante a reestruturação espacial da cidade.

Campos Júnior (2002) nos esclarece que o crescimento populacional acelerado e a saturação funcional da área central da ilha, que não correspondia às novas demandas de expansão, fizeram com que o poder municipal elegesse outros espaços que não fossem o Centro como prioridade de seus investimentos, expandindo a malha urbana em direção à região das praias, destino encontrado pela produção imobiliária para se

desenvolver. Diante da expressiva sobrecarga que o Centro de Vitória enfrentou com a centralização de funções, uma série de problemas foram gerados, resultando na perda de interesse pelo bairro, seja pelo excesso de tráfego de veículos, seja pela ausência de áreas para expansão, determinadas pela presença do Maciço Central e da Baía, fazendo com que a elite fosse buscar outras áreas ofertadas pela produção imobiliária.

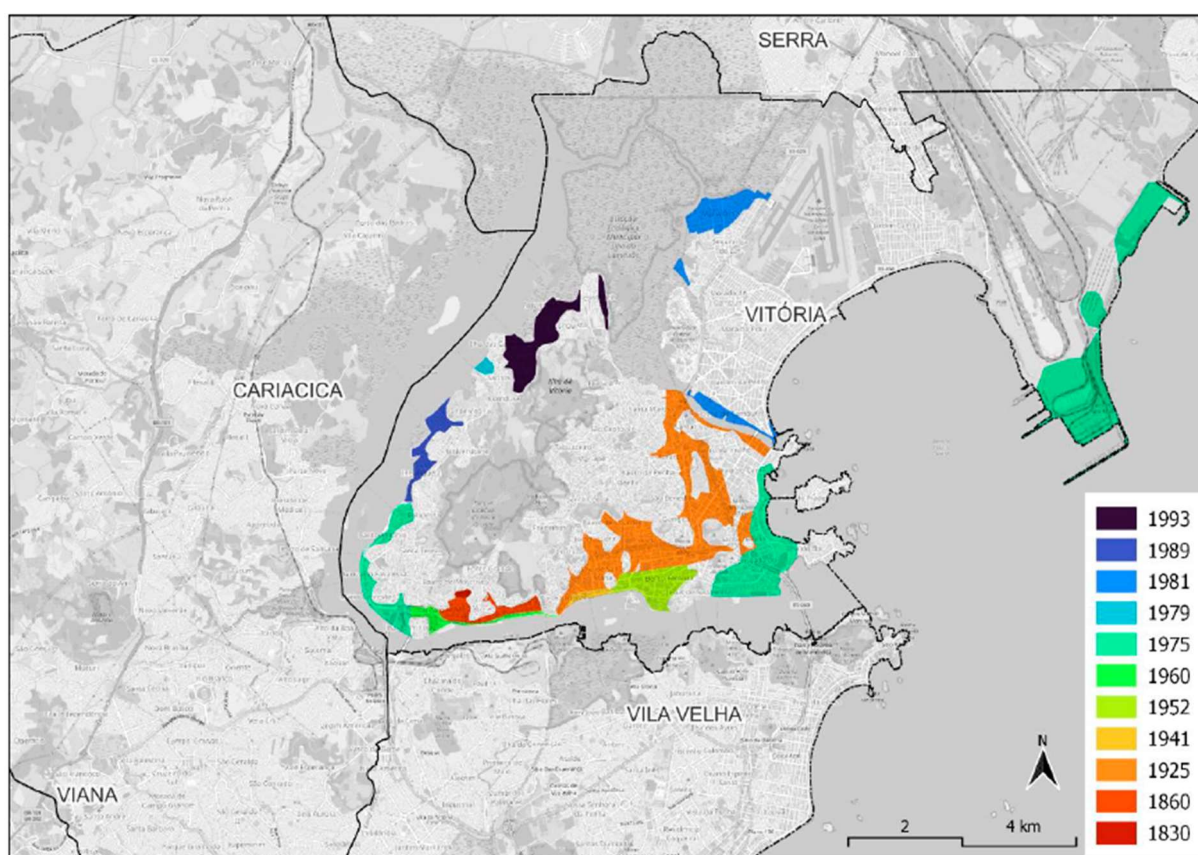
Assim, sucessivos aterros foram realizados ao longo do século XX. Inicialmente, até 1939, restringiram-se somente às proximidades do sítio histórico. Entre 1940 e 1959, aumentou-se o território da área central, denominada anteriormente como Esplanada Capixaba. Já entre 1960 e 1979, os aterros possibilitaram a expansão a leste e a nordeste, representando uma “conexão contínua e definitiva do Centro como o restante da cidade” (Gonring, 2011, p. 65). Os aterros executados podem ser observados na Figura 2. O aumento populacional, juntamente com a expansão urbana promovida pela anexação dessas áreas, que anteriormente permaneciam alagadas, contribuíram para a consolidação de novos bairros, porém, segundo Reis (2007, p. 56), a partir da década de 60, o Centro permanecia como centralizador do comércio e serviços mais especializados, lugar de residência da população de mais alta renda, além de ser influente sobre os demais municípios vizinhos como área de reprodução do capital. Louzada (2023, p. 80) diz que “até o final da década de 1970 o Centro ainda abrigaria as instituições públicas das três esferas, municipal, estadual e federal”.

As políticas do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND)⁷ contribuíram para promover a expansão urbana de Vitória do Centro para a região das praias. Com recursos provenientes de capital externo e do governo federal, foram feitos investimentos na industrialização estadual que mudaram os padrões de acumulação no Espírito Santo – até então vinculada ao comércio do café –, que também evolui e passa a urbano-industrial, centrado especialmente no que viria a ser a Região Metropolitana da Grande Vitória, demandando novos espaços para se reproduzir e criando oportunidades para a produção imobiliária se desenvolver fora do Centro.

⁷ II Plano Nacional de Desenvolvimento (1975-1979) “consistiu em ambicioso programa de reformas e metas de investimento, realizado no governo Ernesto Geisel (1974-1980), cujo objetivo era manter o crescimento econômico a partir de modificações na estrutura industrial” (Moraes, 2022, p. 182), estimulando a produção de insumos básicos, bens de capital, alimentos e energia.

Dessa forma, adequando-se às novas políticas impostas pelo Governo Federal, o Governo Estadual, a partir de 1971, “adotou uma política de atração de investimentos nacionais e estrangeiros [...] onde [sic] se procurou divulgar as vantagens econômicas apresentadas pelo estado, especialmente em termos de infraestrutura e de incentivos fiscais/financeiros” (Rocha e Morandi, 2012, p. 136).

Figura 2. Aterros realizados em Vitória de 1830 a 1993.



Fonte: LOUZADA (2023, p. 78).

Rocha e Morandi (2012) destacam que vários projetos industriais foram implantados no Espírito Santo na década de 1970, pois o estado apresentava condições favoráveis de localização que possibilitaram ao grande capital privado (tanto nacional quanto o estrangeiro) e o estadual, em seu ápice cíclico, conhecido como milagre econômico, a implantação de investimentos em diferentes gêneros não tradicionais do setor industrial com maior diversificação no setor de transformação, além da ampliação e

diversificação do setor terciário, sobretudo nos segmentos de comércio e prestação de serviços.

Campos Júnior (2002, p. 16) esclarece que a política do II PND de desconcentrar a produção industrial dos grandes centros nacionais colocou a Grande Vitória como alternativa para o capital industrial. Isso promoveu, nos anos 1970, quebra das fronteiras regionais, integrando o Espírito Santo na nova dinâmica nacional e internacional e contribuiu para o desenvolvimento do setor da construção civil, responsável pelo dinamismo econômico, especialmente em Vitória, onde se encontrava o maior valor no metro quadrado no período, possibilitando o “incremento da atividade de construção de forma empresarial” (Campos Júnior, 2002, p. 17).

A instalação de estabelecimentos industriais, tais como a Aracruz Celulose, da Samarco Mineração, da Siderúrgica de Tubarão e a intensificação das atividades da Companhia Vale do Rio Doce promoveram grande impacto na configuração do território metropolitano, bem como favoreceram a ocupação e a expansão da malha urbana, principalmente devido à migração e, conseqüentemente, o crescimento da população, que demandava a oferta de novas habitações, ao que o centro da capital já não atendia. Mendonça (2005 *apud* Louzada, 2023) destaca “a preferência dos agentes imobiliários no processo de verticalização, que passa a ocorrer na Praia do Canto⁸, a partir dos anos 1970, ao mesmo tempo em que há uma perda de interesse pelo Centro de Vitória”.

Reis (2007), ao analisar a descentralização do Centro de Vitória em direção à Praia do Canto, destacou a grande concentração de investimentos públicos com objetivo de implementar melhorias de infraestrutura de grande porte naquela região, e determinou três elementos que contribuíram para tal fato:

elaboração e execução do projeto do Novo Arrabalde⁹, projeto de intervenção urbanística planejada para a zona leste da cidade no final do século XIX; a execução do aterro do Suá em 1972, que ampliou significativamente a área

⁸ Bairro localizado em Vitória, após loteamento planejado pelo Projeto do Novo Arrabalde.

⁹ O Projeto do Novo Arrabalde foi elaborado pelo engenheiro sanitarista Saturnino de Brito no final do século XIX, durante a administração do governo de Muniz Freire entre 1892-1896. Teve como objetivo promover a expansão da cidade em direção ao leste e ao nordeste, e a ampliação do seu tamanho em seis vezes em relação à área ocupada da capital na última década do século XIX (Campos Júnior, 1996).

da Praia do Canto; a construção da Ponte Castelo de Mendonça, popularmente conhecida como Terceira Ponte, entre 1978 e 1990, ano de sua inauguração (Reis, 2007, p. 72).

Essas ações políticas planejadas vieram a possibilitar um aumento expressivo na busca de novas áreas para espraiamento da cidade, pois o “aterro acrescentou uma área de 1.300.000 m² à Praia do Canto”, para onde se poderia desviar a concentração populacional, “deslocando-as do confuso e congestionado Centro de Vitória” (Reis, 2007, p. 74).

Pimentel (2019, p. 30) analisou as ações dos planejamentos desenvolvidos e contratados, pelo Governo do Estado, de uma empresa denominada Planorte¹⁰, em 1970, que elaborou o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado, que inclusive, suscitou posteriormente o Plano Diretor de Transporte Urbano e o primeiro Plano Diretor Urbano do município de Vitória, na década de 1980. Nesse estudo, a autora relata que

O plano propunha como solução o espraiamento da mancha urbana, pautado na ideia de uma cidade polinucleada. Especificamente para o Centro, evidenciava o pensamento modernista adotando o zoneamento onde a proposta final previa, a descentralização com a retirada do comércio varejista e especialização do bairro, que tenderia a modificar-se abrigando apenas “certos tipos de comércio sofisticado, de luxo, ou altamente especializado” (Roberto, M., 1973, p. 21 *apud* Pimentel, 2019, p. 152).

Dessa forma, é possível perceber que existiu uma forte tentativa, por meio de políticas públicas, de diminuir ou ao menos reduzir a aglomeração que se encontrava na região Central de Vitória, frente à percepção que se tinha do crescimento populacional dos municípios vizinhos – Cariacica (bairro Itaquari) e Vila Velha –, onde já se formava uma área conturbada em 1971 (Pimentel, 2019).

A autora relata que uma das propostas para reduzir a “superposição de funções”, já que a cidade concentrava todos os aspectos de relevância funcional na metrópole (administrativa, portuária e industrial), seria

conclusão da Estrada do Contorno, já que todo o sistema viário da Ilha estava sujeito à BR-101, com escoamento através da Ponte Florentino Avidos, a

¹⁰ Planorte foi uma empresa de Planejamento Técnico e Econômico, que desenvolveu o Plano de Desenvolvimento Integrado da Microrregião de Vitória (PDI) entre os anos de 1971 e 1973, em parceria com o escritório de Maurício Roberto Arquitetos, ambos sediados no Rio de Janeiro, por meio de demanda da Comdusa (Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano S/A) para o Governo do Estado (Pimentel, 2019, p. 151).

Leste. Previa também uma passagem cortando o maciço central, sob a área da Pedra dos Olhos, e a construção de novas pontes para interligar o território da Ilha ao continente (Pimentel, 2019, p. 152).

Juntamente a essas ações, foi promulgada a Lei Municipal 2.123/1972, em que se pode ler no Art. 5º:

proíbe a reconstrução, a modificação e o acréscimo nos prédios existentes que possuísem um só pavimento, nas Ruas/Avenidas: Av. Jerônimo Monteiro, Av. Princesa Isabel, Rua Duque de Caxias, Av. Florentino Avidos, Av. República, Rua General Ozório, Rua do Rosário, e ainda nas Ruas que ligam as Avenidas Jerônimo Monteiro, Princesa Isabel e Governador Bley (Vitória, 1972, p. 2).

Na mesma lei, no Art. 6º lê-se:

proíbe novas construções residenciais nas avenidas: Jerônimo Monteiro (trecho entre a Rua O'Relly de Souza e a escadaria Bárbara Lindenberg), Getúlio Vargas, Governador Bley e Princesa Isabel (trecho entre as Ruas Marcelino Duarte e a O'Relly de Souza) (Vitória, 1972, p. 2).

Devemos ressaltar que essas avenidas citadas pela referida lei são até hoje imprescindíveis para o deslocamento, sendo vias de acesso e de saída para os municípios vizinhos e que constituíam grande quantidade de construções imobiliárias. Louzada destaca que

a partir da segunda metade da década de 1970, enquanto a legislação urbanística do Centro começa a limitar a altura das edificações, nos demais bairros de interesse do mercado imobiliário ocorre o inverso. Nos bairros em processo de verticalização, inicia-se um processo de aumento gradativo dos gabaritos e dos usos permitidos nas principais vias. Ao mesmo tempo, recursos públicos são investidos na infraestrutura das áreas em expansão. Assim, o período que vai até o início dos anos 1980 é marcado por “uma transição de interesse pela localização de edifícios, do Centro para outros bairros (Mendonça, 2001, p. 111)” (Louzada, 2023, p. 87).

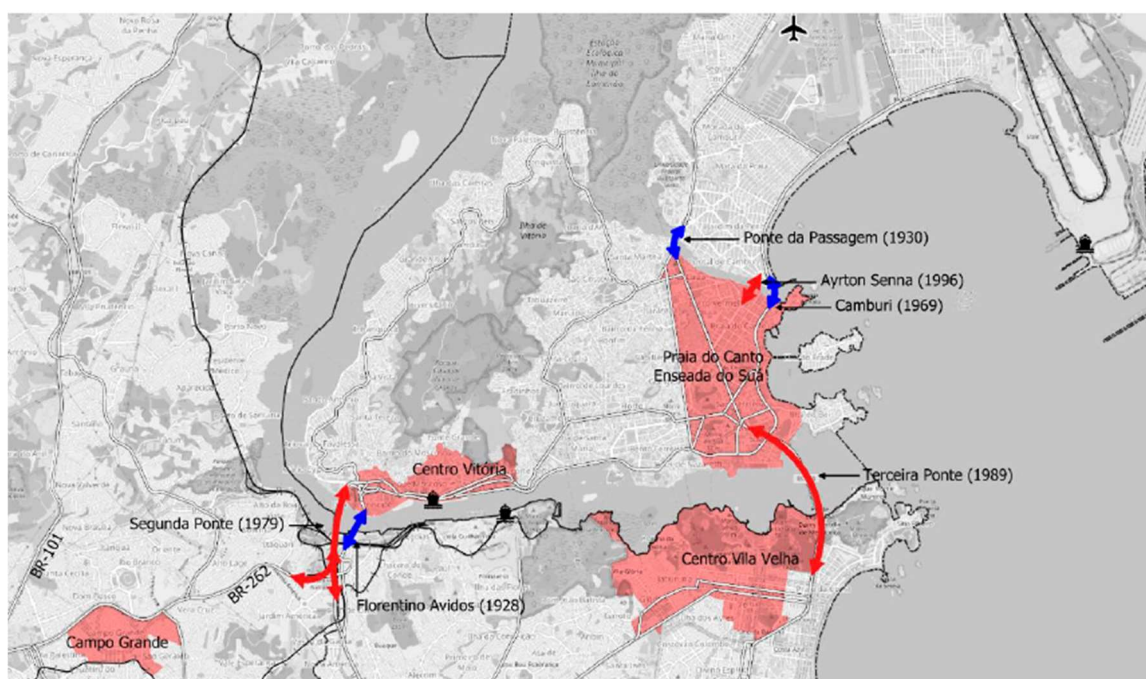
No que se refere ao trânsito, que já na década de 70 apresentava-se saturado, já que a cidade possuía a característica de ser centralizadora de funções. Alguns planos foram elaborados e executados com intuito de dispersar os acessos e principalmente criar novos subnúcleos regionais, deslocando a concentração diária de pessoas. Referimo-nos ao Plano de Ação Imediata de Transportes e Trânsito (PAITT)¹¹, ao

¹¹ Elaborado em 1978 pela FJSN, tinha como estratégia reorganizar e utilizar a estrutura urbana de forma mais equilibrada (Louzada, 2023, p. 88). Contempla as diretrizes de descentralização do Plano de Estruturação do Espaço (PEE) em que propõe uma reestruturação do sistema de transportes metropolitano e traz como um de seus objetivos “consolidar o caráter urbano das áreas urbanas já existentes e estimular sua formação naquelas onde é incipiente” (FJSN, 1979, p. 16 *apud* Louzada, 2023, p. 84).

Projeto Transporte Coletivo da Grande Vitória (Transcol – 1983 a 1986)¹², e ao Programa Cidades de Porte Médio (CPM)¹³.

Todas essas ações tinham o intuito de promover o espraiamento da mancha urbana, construindo novos subcentros e deslocando as funções do Centro de Vitória, conforme Louzada (2023, p. 90) descreve “o surgimento de novos vetores de adensamento tornou-se possível a partir da implantação de projetos viários, tais como a abertura de novas vias”. Soma-se o fato das construções das pontes que contribuíram para a consolidação de centros secundários, conforme os planos previam. Devemos salientar que até 1969, Vitória possuía três acessos: ao Norte, a Ponte da Passagem e a Ponte Camburi; e ao Sul, a Ponte Florentino Avidos (Louzada 2023). Na Figura 3, pode-se observar como se apresentam os acessos à Ilha atualmente, com as datas em que foram inauguradas.

Figura 3. Acessos à Ilha de Vitória e suas datas de inauguração



Fonte: Louzada, 2023, p. 79.

¹² Com objetivo de diminuir os congestionamentos, visava substituir o sistema de transporte em que todas as linhas de ônibus passavam pelo Centro de Vitória, tendo como base a implantação de terminais rodoviários (ABE, 1999 *apud* Louzada, 2023, p. 89).

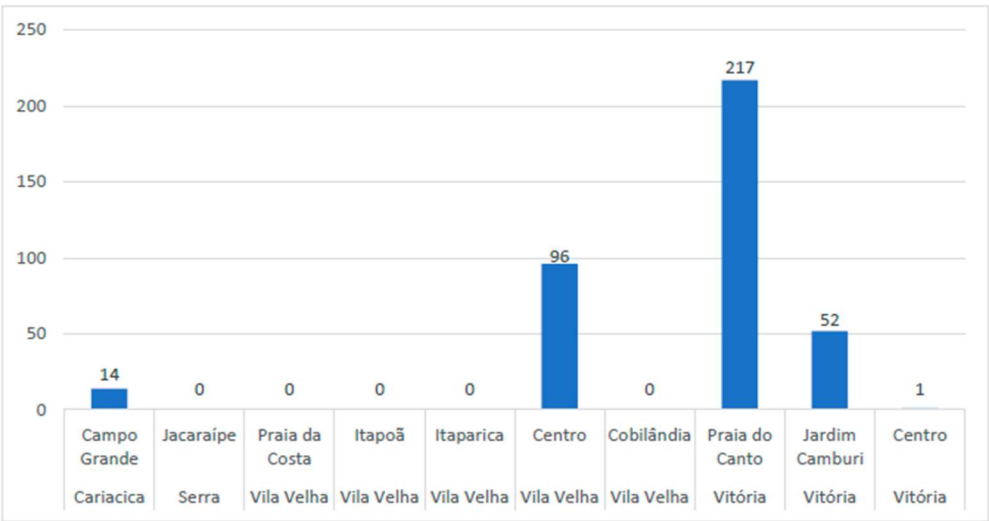
¹³ Desenvolvido pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) e pelo Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), visava desconcentrar as atividades econômicas e a população dos grandes centros, incentivando a descentralização para cidades de até 500 mil habitantes (Miranda, 2004 *apud* Louzada, 2023, p. 89).

A respeito da Terceira Ponte, em especial, foi primordial o seu impacto no aumento do preço do solo e no interesse pelas regiões que a mediavam. Escobar (1989 *apud* Reis, 2007, p. 75) relata que a expectativa pela sua inauguração “deflagrou uma verdadeira ‘corrida imobiliária’ nos locais situados nas proximidades de seus acessos”. Abe (1999 *apud* Louzada 2023, p. 92) complementa que a “abertura ao trânsito, em 1989, impacta decisivamente a configuração espacial da aglomeração urbana”, com a melhoria da acessibilidade entre Vitória e Vila Velha evita-se a travessia pelo Centro de Vitória. Campos Júnior (2005) destaca que a construção da ponte ampliou a

perspectiva para a construção no município vizinho, onde a oferta de terrenos era maior, os preços praticados eram menores, e as restrições construtivas estabelecidas pela legislação urbana, eram menos rígidas do que as em vigor no município da capital [...] estabelecendo um contínuo imobiliário único entre os dois municípios (Campos Júnior, 2005, p. 70).

Esse conjunto de ações nos esclarece que houve uma série de incentivos que permitiram a intensificação da verticalização e a valorização dos bairros da orla de Vitória e Vila Velha. A saída das pessoas e conseqüentemente do comércio contribuiu fortemente no esvaziamento do centro urbano. Conforme pode ser observado no Gráfico 1, existe enorme disparidade na quantidade de prédios construídos no município. No bairro Praia do Canto, entre 1990 e 2000, tivemos 217 imóveis, Jardim Camburi elevou 52 unidades, enquanto o Centro de Vitória houve apenas um imóvel.

Gráfico 1. Número de lojas em edifícios comerciais com mais de cinco pavimentos, construídos na Grande Vitória entre 1990 e 2000



Fonte: Louzada 2023, p. 96.

Reis (2007, p. 75) reitera que “o Centro da cidade passa, progressivamente, a ser preterido no âmbito econômico e social, pela Praia do Canto”. A monofuncionalidade do bairro, principalmente focada em atividades comerciais, instaurou a criação de horários de pouco movimento, já que, após as 18 horas, com o fechamento das lojas, as ruas ficam vazias, gerando sensação de insegurança e medo.

Harvey (2018) descreve claramente sobre a produção e reprodução das paisagens, por parte do capital, com o propósito da produção e do consumo. Muitas vezes, essa apropriação não se importa com as necessidades ou relações humanas básicas. O capital encontra no território formas de se fixar para gerar mais renda, num crescimento sempre exponencial: “o capital exige uma busca perpétua por um ‘ajuste espacial’ a suas contradições internas” (Harvey, 2018, p. 134). Além disso, “[...] sendo a força revolucionária que patentemente é, transformou os marcos espaciais e temporais da vida cotidiana, o cálculo econômico, a administração burocrática e as transações financeiras” (Harvey, 2018, p. 139).

Diante disso, o mercado imobiliário em Vitória se desenvolve, e a classe média com poder aquisitivo mais elevado, formada com as instalações das grandes empresas, passa a ter acesso a financiamentos bancários disponibilizados pelo BNH¹⁴ e vai abrigar-se nos novos empreendimentos em lugares mais distantes do Centro, resultando na expansão da cidade “constituída de núcleos verticais, formados por bairros distinguidos pela valorização de suas amenidades” (Campos Júnior, 2005, p. 44). Observamos que a expansão da cidade para outras áreas foi causando um desinteresse pela região do Centro, reduzindo sua funcionalidade à de “corredor do tráfego”, com importância deliberadamente diminuída (Campos Júnior, 2002). O que antes foi o Centro das atividades econômicas e culturais vai ficando preterido e com menor valor, conforme as determinações do mercado imobiliário. A degradação dos prédios comerciais e residenciais evidencia a desvalorização dos imóveis, o poder público menos atuante e a saída do comércio.

¹⁴ O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi uma empresa pública brasileira voltada ao financiamento de empreendimentos imobiliários, criado com a publicação da Lei 4.380 em 1964. Foi extinto com a promulgação do Decreto-Lei nº 2.291, em 1986 e incorporado à Caixa Econômica Federal.

Botelho (2005) também destaca a deterioração da paisagem urbana, a descaracterização de conjuntos históricos e um certo esvaziamento populacional. Morar no Centro deixa de ser fonte de desejo dos moradores. Conforme nos diz Harvey (2018, p. 195), “a busca infindável de satisfação de vontades, necessidades e desejos [...] vem necessariamente acompanhada do crescimento exponencial infindável da produção”. Em outras palavras, o aumento do interesse por outros bairros aumentou a valorização destes, proporcionando o movimento do valor na produção imobiliária em outro lugar, distante do Centro.

Neil Smith (2007), ao estudar o processo de avanço da fronteira urbana no Estados Unidos, verificou mudanças no espaço urbano que se assemelham às alterações que estudamos para o Centro de Vitória. De acordo com o autor, a expansão econômica do capital promove uma “expansão geográfica absoluta” em que a economia opera pela diferenciação interna do espaço geográfico com uma reestruturação da economia e o resultado é de desigualdade entre os lugares, despendendo uma desproporção de desenvolvimento. Tal expansão é promovida pelos “pioneiros urbanos”, sendo eles “os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos que geralmente chegam antes”, e que promovem uma amplificação da fronteira no sentido econômico (Smith, 2007, p. 18).

Percebemos que sucederam ações públicas que contribuíram para o incentivo da diminuição do consumo e da realização por parte do capital no bairro Centro. Além do que já expusemos aqui, houve uma forte ação da prefeitura municipal de cumprir com a organização da ocupação das ruas do Centro pelo comércio de ambulantes e camelôs. Constata-se tal fato quando, em julho de 1992, foi assinado o Decreto 8.854, em que se institui uma comissão permanente de reordenamento dos espaços públicos, que a partir de então deveria instalar barracas padronizadas, com determinação de localização e horário de funcionamento (Vitória, 1992). Analisando a evolução da concentração dos estabelecimentos comerciais ao longo das décadas, Reis (2007) destaca que, no ano de 1970, o bairro Centro “concentrava 60% dos estabelecimentos varejistas em Vitória, em 1980 o índice cai para 50,6% e, em 1990 e 1999, respectivamente, 37,9% e 30,31%” (Reis, 2007, p. 78).

Entendemos que a retirada dos ambulantes foi mais uma ação de expulsão do uso das ruas da cidade, concentrando apenas em estabelecimentos varejistas que, na

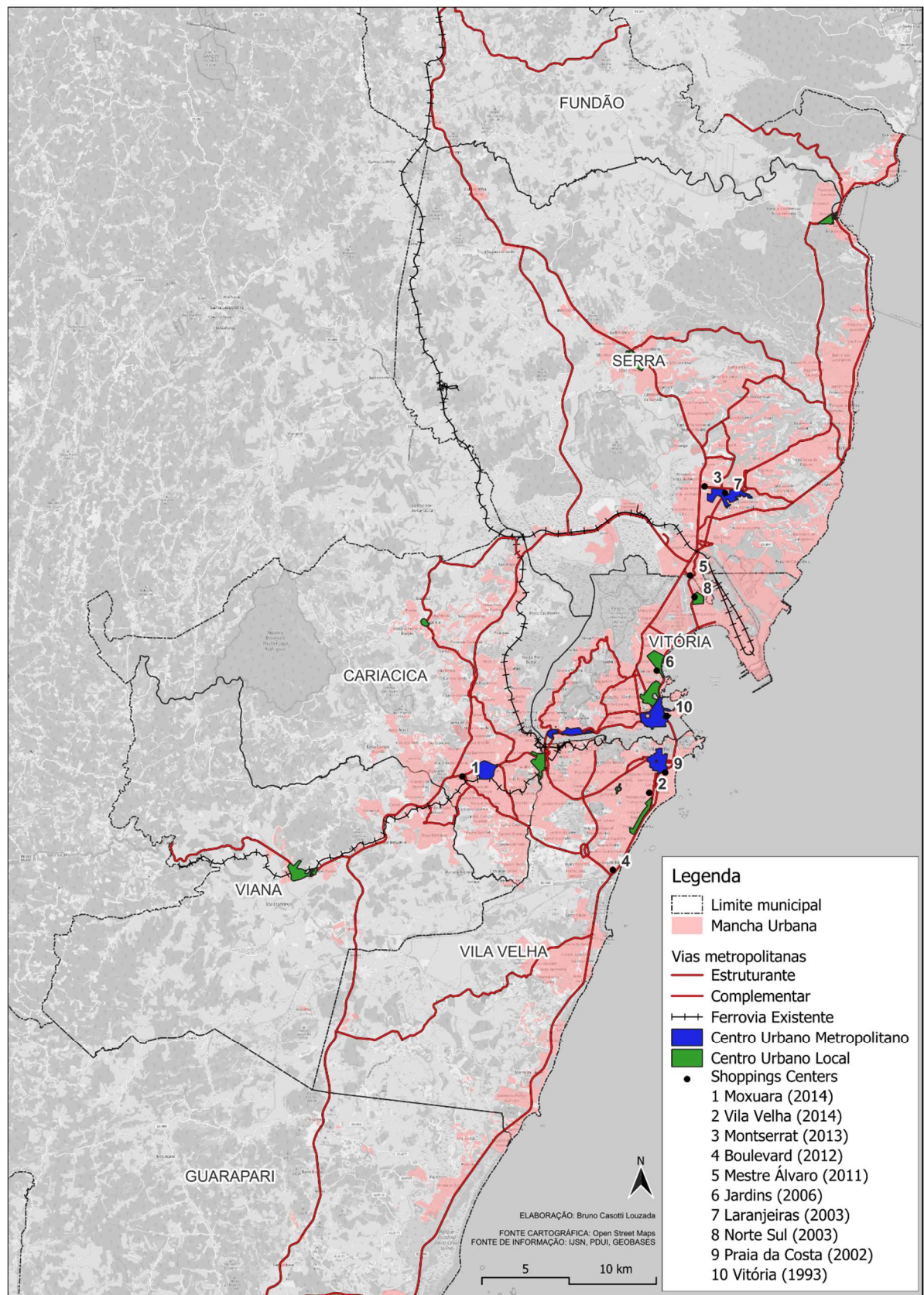
década de 90, vêm a sofrer com a instalação do *Shopping Vitória*: inaugurado em junho de 1993, promoveu forte deslocamento e concentração de lojas. Reis (2007, p. 101) destaca que esse empreendimento atraiu comércio especializado, reorientando novos investimentos imobiliários, e, gradativamente, parcela considerável de instituições do Poder Público deixaram o Centro e foram transferidas para a região da Praia do Canto a partir de 1990, como a Assembleia Legislativa do Estado, Tribunal de Justiça, Tribunal de Contas do Estado, Tribunal de Contas da União, Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Capitania dos Portos, hotéis e cinemas.

No período curto de 21 anos, entre 1993 e 2014, foram construídos na Grande Vitória dez *shoppings center*. Louzada (2023, p. 106) destaca que esses empreendimentos, “além de descentralizar o comércio varejista, atraem investimentos em edifícios comerciais e residenciais em seu entorno”, pois concentram-se em regiões acessíveis pelos principais corredores de tráfego metropolitano e contribuem com a formação dos Centros Urbanos Metropolitanos e Centros Urbanos Locais¹⁵, conforme pode ser observado na Figura 4. Para o autor, além da queda da produção industrial no Espírito Santo ocorrida entre 2013 e 2020 que afetou o setor de serviços¹⁶, resultando na retração do poder de consumo das famílias, que foi reduzido pela perda salarial, a descentralização das grandes lojas em direção aos shoppings provocou uma diminuição da venda do varejo em alguns bairros, inclusive no Centro de Vitória. Na Tabela 1, podemos observar a variação de estabelecimentos comerciais e de serviços por bairro/região – 2013 e 2020.

¹⁵ Centros Urbanos Metropolitanos são “áreas centrais dos municípios da RMGV que atendem ao comércio e serviços variados num âmbito de escala territorial supralocal ou metropolitana” (IJSN, 2009, p. 119), sendo eles em Vitória: Centro Histórico e Enseada do Suá; em Serra: Laranjeiras; em Cariacica: Campo Grande; em Vila Velha: Centro; e em Guarapari: Centro. Enquanto Centros Urbanos Locais são “centralidades dos Municípios que atendam ou venham a atender a um conjunto de bairros, com comércio e serviços em escala local, e sedes institucionais de municipalidades”, sendo eles, em Vitória: Jardim da Penha, Praia do Canto, Santa Lúcia e Jardim Camburi; em Serra: Nova Almeida e Serra Sede; em Cariacica: Jardim América e Cariacica Sede; em Vila Velha: Coqueiral de Itaparica e Ibes; além de Fundação Sede e Centro de Viana

¹⁶ A queda do setor industrial está relacionada aos crimes ambientais nos municípios de Mariana (2015) e Brumadinho (2019), que afetaram a produção da Samarco Mineração, além da queda da produção de petróleo no Espírito Santo, tornando o estado vulnerável às oscilações do mercado internacional (Louzada, 2023, p. 148).

Figura 4. Centros Urbanos Metropolitanos, e Centros Urbanos Locais e os *shoppings center* na RMVG



Fonte: Elaborado por Bruno Casotti Louzada, 2023.

Tabela 1. Número de estabelecimentos comerciais e de serviços por bairro/região – 2013 e 2020

Municípios	Bairros	2013	2020	Variação
Serra	Laranjeiras	1033	1053	1,94%
	Colina de Laranjeiras	138	347	151,45%
	Morada de Laranjeiras	68	117	72,06%
	Carapina	1368	1403	2,56%
	Feu Rosa	279	241	-13,62%
	Novo Horizonte	173	216	24,86%
	Sede	169	151	-10,65%
	Jacaraípe	340	355	4,41%
Cariacica	Campo Grande	1374	1199	-12,74%
	São Francisco	122	235	92,62%
	Jardim América	302	236	-21,85%
	Itacibá	169	146	-13,61%
	Sede	114	94	-17,54%
Vitória	Centro / Parque Moscoso / Vila Rubim	1788	1380	-22,82%
	Enseada do Suá	1335	1470	10,11%
	Praia do Canto / Santa Lúcia	3723	3531	-5,16%
	Jardim da Penha	1060	939	-11,42%
	Jardim Camburi	1058	1152	8,88%
	Ilha de Santa Maria/ Monte Belo/ Jucutuquara/ Lourdes	666	492	-26,13%
	Grande São Pedro	137	126	-8,03%
	Bento Ferreira	341	325	4,69%
Vila Velha	Centro / Glória	2167	1864	-13,98%
	Praia da Costa / Itapuã	2000	2221	11,05%
	Itaparica / Jockey	615	798	29,76%
	Divino Espírito Santo	236	496	110,17%
	São Torquato	117	92	-21,37%
	Terra Vermelha	339	366	7,96%
	Ibes	688	623	9,45%
Viana	Centro	48	47	-2,08%
	Marcílio de Noronha	103	123	19,42%
	Vila Bethânia	97	117	20,62%

Fonte: Louzada, 2023, p. 152.

Os dados de alguns bairros estão agrupados porque, na análise de Louzada (2023), compreendeu-se que compunham a mesma área central. Mesmo estando juntos os bairros do Centro, Parque Moscoso e Vila Rubim, é possível inferir que houve uma queda considerável, de -22,82%, assim como em outros bairros que já possuíam economia consolidada, tais como Campo Grande (-12,74%), Jardim América (-21,85%), Centro de Vila Velha/Glória (-13,98%), Ilha de Santa Maria, Monte Belo, Jucutuquara, Lourdes (-26,13%) e São Torquato (-21,37%). Em contrapartida, houve acréscimo de estabelecimentos comerciais e de serviços nos bairros/regiões que têm proximidade locacional com *Shopping Centers*, tais como: Colina de Laranjeiras e Morada de Laranjeiras (próximo ao *Shopping Montserrat*), +151,45% e +72,06%

respectivamente; São Francisco (próximo ao *Shopping Moxuara*), +92,62%; Divino Espírito Santo (próximo ao *Shopping Vila Velha*), +100,17%. Na Tabela 2, é possível verificar o detalhamento dos tipos de estabelecimentos, de acordo com o setor econômico, para o grupo dos bairros Centro, Parque Moscoso e Vila Rubim, no mesmo período (2013 e 2020), de acordo com o RAIS. Percebemos variação negativa para praticamente todas as categorias, a única exceção ocorre para “Administração Pública, Defesa e Seguridade Social”, em função da política governamental estadual de incentivo ao retorno locacional de secretarias públicas no bairro Centro, denominado como “Projeto Cidade Administrativa”¹⁷.

Essa descentralização do comércio e dos serviços não é uma realidade unicamente capixaba. Vargas e Castilho (2015) destacam que a expansão dos centros urbanos, de modo natural ou planejado, em cidades da Europa e da América do Norte, foi objeto de preocupação desde a década de 1950, quando “essa noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros que passam a concorrer com o centro principal” (Vargas e Castilho, 2015, p. 2). Ainda de acordo com as autoras, esse processo chegou no Brasil de forma mais intensa após o ano de 1980.

Tabela 2. Número de estabelecimentos por setor econômico - Centro de Vitória/Parque Moscoso/Vila Rubim – 2013 e 2020

Setor CNAE	2013	2020	Variação
Comércio, Reparação de veículos automotores e motocicletas	600	423	-29,50%
Atividades administrativas e serviços complementares	255	216	-15,29%
Atividades profissionais, científicas e técnicas	219	165	-24,66%
Outras atividades de serviços	192	142	-26,04%
Alojamento e alimentação	135	106	-21,48%
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	79	76	-3,80%
Saúde humana e serviços sociais	92	73	-20,65%
Transporte, armazenagem e correio	116	72	-37,93%
Informação e comunicação	36	41	13,89%
Administração pública, defesa e seguridade social	10	20	100,00%
Educação	21	18	-14,29%
Atividades imobiliárias	17	17	0%
Artes, cultura, esporte e recreação	16	11	-31,25%

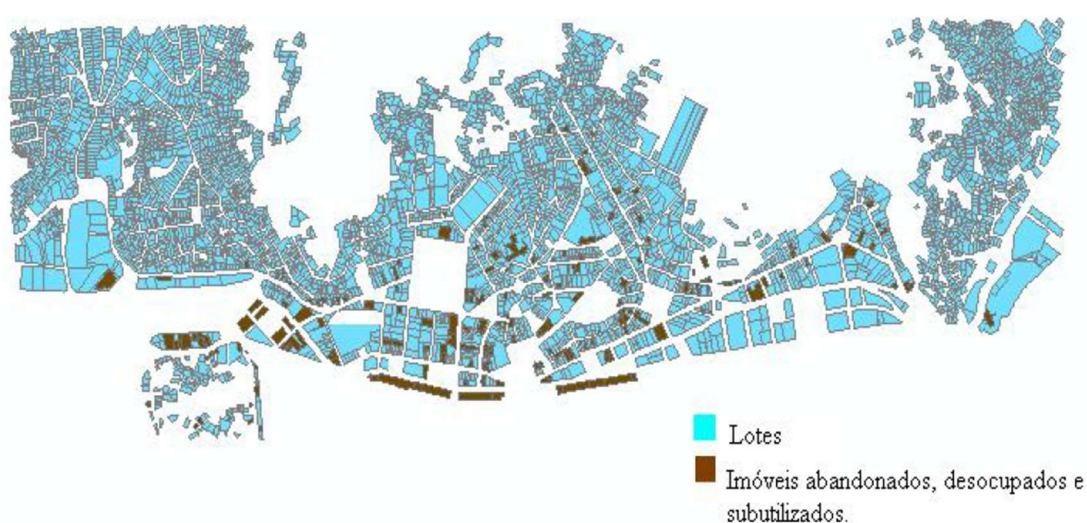
Fonte: Louzada, 2023, p. 159.

¹⁷ O Projeto Cidade Administrativa faz parte do Plano Estratégico do Governo do Estado do Espírito Santo 2019-2022, e tem objetivo de concentrar no Centro da Capital o núcleo administrativo estadual, aproveitando o ativo imobiliário, reduzindo imóveis em desuso, além de gerir de forma eficiente os recursos públicos, reduzindo a burocracia e ampliando a oportunidade de serviços (Espírito Santo, 2019, p. 150).

É oportuno lembrar que a ascensão das vendas do *e-commerce*, realizadas por meio da internet, fez crescer o comércio *online*, que também pode ter afetado o varejo. Pesquisas apontam que o crescimento desse tipo de mercado vem aumentando ano a ano em todo o mundo, sendo que, em 2020, gerou uma receita de R\$ 126,3 bilhões, e “quase 43 milhões de pessoas compraram *online* pelo menos uma vez no Brasil durante 2020” (Mata, 2021, p. 35).

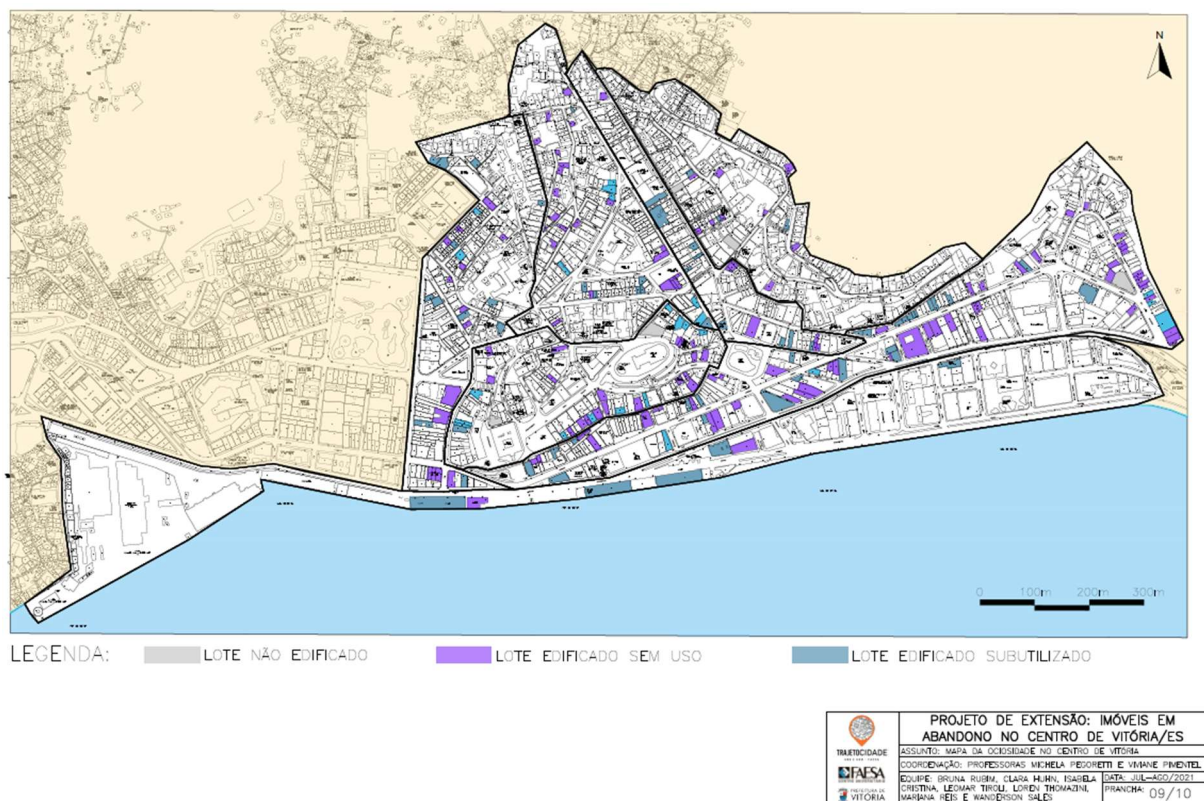
Barreto Neto *et al.*, no ano de 2007, elaboraram um mapa por meio de sistemas de informações geográficas, conforme pode ser observado na Figura 5, em que identificaram 215 edificações no bairro Centro que se encontravam abandonadas e subutilizadas. Nesses imóveis, foi observado “acúmulo de resíduos domiciliares, públicos e de construção civil, sendo possivelmente uma fonte de proliferação de vetores geradores de doenças”, além de “contribuir para abrigo de meliantes, favorecendo o crime” (Barreto Neto *et al.*, 2007, p. 03). No ano de 2021, em um novo levantamento realizado por Pegoretti e Pimentel, relataram a contagem realizada em conjunto pela Defensoria Pública Estadual, Amacentro e BrCidades, em 2019, totalizando em 127 imóveis abandonados. Já no período marcado pela pandemia do Coronavírus (Covid-19), em 2021, esse número aumentou para 217 imóveis e lotes catalogados para compor o mapa de ociosidade do Centro de Vitória. “O número cresceu em um percentual de aproximadamente 70%” em relação ao ano de 2019 (Pegotti; Pimentel, 2021, p. 07), conforme pode ser observado na Figura 6.

Figura 5. Mapa de imóveis desocupados no Centro de Vitória-ES, 2007



Fonte: Barreto Neto, 2007, p. 05.

Figura 6. Mapa da ociosidade do Centro de Vitória-ES, 2021



Fonte: Pegoretti e Pimentel, 2021.

Uma das consequências de ter espaços públicos abandonados e/ou vazios é a suscetibilidade à ocupação por grupos sociais mais vulneráveis (mendigos, usuários de drogas, desabrigados). Essas áreas passam a ser evitadas por parte dos habitantes que têm receio da violência. O aumento da proximidade dos moradores com uma população de classe econômica mais precarizada aumenta a diferenciação social dos lugares no espaço, qualificando, por parte da produção imobiliária, outros bairros, onde essa atividade irá se expandir.

Compactuamos com o argumento de Harvey (2018, p. 187) ao afirmar que “o capital está construindo cidades para que as pessoas e instituições invistam nelas, e não cidades para as pessoas comuns viverem”. Este autor complementa afirmando que a cidade é um complexo dinâmico, onde a forma e o processo social estão sempre interagindo e “[...] o espaço social não é somente uma variável de indivíduo para

indivíduo e de grupo para grupo, ela também é variável no tempo” (Harvey, 1993, p. 25, *apud* Couto e Martins, 2013, p. 04).

Dessa forma, acreditamos que a requalificação de áreas ociosas é de extrema importância e se faz necessária que as ações se preocupem com a vivência e socialização das pessoas que ali vivem. Couto e Martins (2013) não deixaram esquecer o que disse Lefebvre a respeito:

Se há uma produção da cidade, e de relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de seres humanos, mais do que uma produção de objetos. A cidade tem uma história; ela é a obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam essa obra nas condições históricas (Lefebvre, 1991, p. 52 *apud* Couto e Martins, 2013, p. 05).

Portanto, entendemos que são necessárias as alterações no funcionamento das cidades, principalmente em áreas reconhecidas como ociosas, em busca de uma maior parcela possível da população.

A argumentação até agora desenvolvida nos apresentou como o bairro Centro se formou e como foi se modificando ao longo todo tempo, trazendo à tona a importância de estudos sobre as políticas de revitalização e a atualidade deste tema para ampliação da qualidade de vida do local. A seguir, buscamos entender, teoricamente: o que seria revitalizar uma cidade? É possível requalificar o espaço? Como criar oportunidades para a produção e reprodução do espaço de maneira desmercantilizada?

2. REVITALIZAÇÃO COMO FORMA DE REPRODUZIR O ESPAÇO

Neste capítulo, buscamos responder teoricamente a maneira como entendemos a revitalização dos centros urbanos. Apresentamos também como as políticas públicas atuam no espaço, produzindo e reconstruindo, tal como mercadoria que precisa ser refeita. Dessa forma, direcionamo-nos a discutir sobre a maneira como o Estado atuou nas modificações do espaço público.

2.1 Revitalização de espaços públicos: considerações teóricas

Definir a maneira como interpretamos conceitualmente a revitalização é importante, pois nos permite situar nosso ponto de partida, melhor expor as ideias e aprofundar a forma como compreendemos o tema em análise.

Os estudos de revitalização agem como ferramenta que permite planejar a forma como os locais poderiam ser reanimados com usos que atendam as relações sociais construídas ao longo do tempo, as atividades econômicas e o turismo. Nesse sentido, a revitalização está concatenada a imóveis que têm interesse de preservação, residenciais ou comerciais, de interesse cultural e artístico, especialmente centros históricos, zonas portuárias e ferroviárias, zonas de armazenagem e transbordo de mercadorias. Zancheti (2003), professor pesquisador desse campo de conhecimento, relata que, apesar dos sucessos aparentes e planos de revitalização, a produção teórica e conceitual sobre o assunto ainda é escassa, concentrando-se em abordagens para realização de planos e projetos, estudos de caso, e uma forte tendência setorial, especialmente a econômica.

Para este autor, os termos conceituais de revitalização urbana foram inspirados na abordagem da conservação integrada¹⁸, como orientação nas propostas de intervenções urbanas, com diferentes abordagens e metodologias, seguindo interesse

¹⁸ A conservação integrada (CI) tem origem no urbanismo reformista italiano dos anos 1960-1970, com a experiência de reabilitação do centro histórico da cidade de Bolonha. Dentre as diversas formas de conceituar a CI, escolhemos a que Zancheti utiliza a partir de Choay, entendendo-a como “modo de conservação, restauração e reabilitação de edifícios e sítios antigos que aponta para sua readaptação às novas funções da vida moderna” (Choay, s/d *apud* Zancheti, 2003, p. 109).

das políticas urbanas, dentre elas, com abordagem de mercado, “a conservação de áreas históricas passou a ser encarada como uma forma de *revitalização* ou *reabilitação* de áreas centrais deprimidas ou obsoletas” (Zancheti, 2003, p. 111, grifo do autor). Dessa forma, tiveram interesse de recuperar o valor imobiliário e econômico, principalmente nas áreas centrais que possuíam construções tombadas legalmente.

Moura *et al.* (2006, p. 23) destacam que o conceito de “revitalização urbana deve ser entendido como uma estratégia e um processo, distinguindo-se da generalidade dos programas urbanísticos”, pois deve propiciar um ambiente inclusivo provocando iniciativas, projetos e atuações. Essas necessidades de renovação das cidades apareceram com mais constância a partir da década de 70, na Europa, devido ao envelhecimento das áreas construídas no pós-guerra e com o declínio das zonas industriais e portuárias. O ponto de partida foi durante o governo de Margareth Thatcher, em 1979, na Grã-Bretanha, com características de gestão do estado neoconservadoras e neoliberais no gerenciamento do território, suas políticas passaram a ser negociadas entre o setor público e o privado, com interesse de fazer parte de uma economia global com as exigências do território local.

Dessa forma, a intervenção chamada de thatcheriana teve o propósito de reabilitar fisicamente o espaço da cidade, tendo “o claro objetivo de devolver à cidade solos com forte valor fundiário e, por outro lado, a promoção e a competição entre municípios para o acesso aos fundos de investimento imobiliário”, somando-se a isso “uma forte privatização da intervenção na regeneração urbana” (Moura *et al.*, 2006, p. 16).

É preciso destacar neste estudo que diferentes termos foram surgindo ao longo do tempo, diante da diversidade de interesses e ideologias, todas com inclinações e propostas de ação que acompanham o prefixo “*re*”, indicando movimento de volta ou retorno a uma determinada condição, como *refazer* e *reconstruir* a cidade. É o caso dos conceitos de requalificação urbana, renovação, reabilitação, reabitação, requalificação e regeneração. Não convém aqui aprofundar essas definições, pois percebemos que, ao fim, todas buscam uma intervenção, em centros históricos e áreas com um legado turístico-cultural, que pode ser sintetizada nos objetivos da revitalização, e por isso utilizaremos apenas este conceito ao longo deste trabalho. Apesar do termo reabilitação também ser adequado para esse estudo, segundo a

Carta de Lisboa (1995)¹⁹, já que os programas valorizam as potencialidades já existentes, a preferência pelo termo revitalização se impôs, por ser a palavra mais utilizada nos projetos e ações da Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) que trataram da questão.

Simões Júnior (1994, p. 13) destaca que o uso indiscriminado destas terminologias sem se preocupar com uma base conceitual mais precisa, reverberou nos planos e projetos realizados a partir dos anos 1990. Tal como observa Pimentel (2019, p. 111), ao realizar levantamento sobre esse assunto, o termo revitalização foi utilizado pela primeira vez no ano de 1983, quando as primeiras ações e projetos foram realizados pela municipalidade de Vitória e se manteve até os dias atuais, desconsiderando que o bairro ainda mantinha atividades econômicas, financeiras, administrativas e residenciais. Já para Botelho (2005, p. 58) “o tema revitalização do Centro teria surgido em 1986/1987”, por meio de um trabalho acadêmico do curso de arquitetura da Ufes, quando levantou as primeiras demandas de uma política efetiva de revitalização da área central.

Em todo caso, “nesses estudos, o importante não é tanto definir um termo específico para essa intervenção, mas sim entender o seu conceito, ou seja, os paradigmas que o sustentam” (Simões Júnior, 1994, p. 13). A revitalização é bastante abrangente, pois integra funções urbanas, parceiros e recursos, conforme Moura *et al.* (2006) descreve

a revitalização urbana obriga a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições socioeconômicas ou no quadro de vida de um determinado território (“território de revitalização urbana”), baseando-se numa visão global, actuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. A sua actuação não é rígida, mas adapta-se às realidades territoriais, nas quais intervém pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as

¹⁹ A Carta de Lisboa, publicada em 1995, apresenta os princípios norteadores das intervenções em áreas urbanas, e conceitua reabilitação urbana como “uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito”. No mesmo documento, revitalização urbana é definida como: “operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas” (Carta de Lisboa, 1995, p. 01).

representam para serem coautoras do processo de revitalização (Moura *et al.*, 2006, p. 21).

Menezes (2005 *apud* Portas 2023) também contribuiu na busca de entender esse processo de intervenção urbana, conceituando a revitalização como uma necessidade de estabelecer a mistura de atividades com maior diversificação etária, cultural e econômica da população ativa, com alargamento das áreas, tornando-as mais heterogêneas em termos históricos e estéticos e estritamente quanto aos edifícios, propor novos usos ao tecido edificado, aperfeiçoando-o. Segundo o Glossário de Desenvolvimento Territorial (DGOTDU, 2011, p. 28), “visa transformar a base econômica obsoleta de certas áreas urbanas, atraindo novas atividades e empresas, combinando a melhoria do ambiente com a modernização do tecido urbano e a diversificação da estrutura social”.

Zancheti (2003) contribui ao nos esclarecer que essas políticas urbanas são pilares da política neoliberal em nível municipal, pois são uma estratégia de agregação de valor à economia urbana e um forte instrumento de atração de investimentos privados. Focado nos interesses do mercado, esse tipo de ação passa a ser um elemento valoroso de estratégia pública local, pois ocorre aumento do produto da economia urbana, da competição com outras cidades, além da atração de investimentos externos de grande porte.

Nesse sentido, entendemos que uma das ações que a revitalização busca é o aumento da troca de mercadorias em prol da realização do capital. Moura *et al.* (2006) apontam que as atividades que sugerem transações trazem vitalidade econômica, pois, em um contexto urbano, a presença de pessoas que morem, trabalharem, passem e atuem no lugar possibilita que ocorram investimentos, oportunidade de empregos, transferências de propriedades, consumo de mercadorias, além de abarcar ações que envolvam eventos culturais e espetáculos.

Assim, pretendemos assumir, a partir da hipótese geral já citada neste trabalho, que as ações de revitalização promovidas pelo Estado não se mostraram suficientes. A literatura indica que para que os centros históricos sejam revitalizados, são necessários ao menos três fatores: trocas comerciais, investimentos em habitação e no turismo (Vargas e Castilho, 2015; Zancheti, Marinho e Milet, 1995; Simões Júnior, 1994; Moura *et al.*, 2006). Conforme argumentaremos mais à frente, esses fatores não

foram desenvolvidos em sua plenitude pelas gestões na prefeitura em análise. Veremos que, apesar de as administrações terem apresentado propostas e realizado ações que apontassem para esses fatores, não foi suficiente. Porém, antes, convém um debate mais aprofundado com os autores para melhor sustentar esta afirmação.

2.1.1 As trocas comerciais como valor em movimento

Assumimos que as transações comerciais envolvem a circulação de capitais e sua reprodução, pois possibilitam a transformação de dinheiro em meios de produção e força de trabalho. Fomos buscar tais concepções em Harvey (2018, p. 16), que ao analisar os escritos do Livro I, da obra *O Capital*, de Karl Marx, nos indica que pela exigência de crescimento do capital, a expansão deve ser contínua, em ritmo exponencial e com reprodução infinita. Dessa forma, é imprescindível que o valor permaneça em movimento. Marx conceitua o “valor em movimento” como “trabalho social que realizamos para os outros tal como ele é organizado por meio de trocas de mercadorias em mercados competitivos, com seus mecanismos de determinação de preços” (Harvey, 2018, p. 18). Reconhecemos que o dispêndio do tempo de trabalho realizado pelo trabalhador proporcionará o aumento das trocas, pois implicará a realização do capital ao colocar o valor em movimento.

Para tanto, é necessário que haja “um sofisticado sistema de troca de mercadorias e uma estrutura física adequada para o capital utilizar” (Harvey, 2018, p. 21). Entendemos, assim, que as trocas de mercadorias intermedeiam as relações sociais e interferem na vida das pessoas. Conforme Marx registrou, “assume um caráter místico”, já que organizam as sociedades e movimentam os produtos, e são “determinadas entre os próprios homens que aqui assume, para eles, a forma fantasmagórica de uma relação entre coisas” (Marx, 2013, p. 206).

Dessa forma, percebemos que o Centro deixou de assumir esse caráter místico e passou por um processo de transição, tal como conceituou Smith (2007, p. 19) como “*rent gap*”, quando ocorrem “mudanças nas preferências por estilos de vida; que esta reestruturação é resultado da suburbanização do capital investido no ambiente construído”. No entanto, apesar de o comércio ter se esvaziado nessa região,

o estado de degradação de vários setores da área central se manifesta pelo abandono dos imóveis, pela retirada das repartições do poder público e pela presença incólume do “circuito inferior da economia”: comércio de rua informal, ambulantes. Este é constituído por formas de troca e de serviços “não modernos”, fornecidos pelo pequeno varejo, conforme definição de Milton Santos (2004). Contudo, ainda coexistem na área central, em setores determinados, elementos da economia formal: bancos, estabelecimentos financeiros, estabelecimentos ligados ao comércio exterior, diversas instituições públicas (algumas aguardando finalização de novas sedes fora do centro), lojas de departamento, há inclusive atividades identificadas com a economia criativa. Essas atividades são geradoras de fluxos, dispositivos da coexistência dos pobres com as outras classes sociais. Apesar disso, os estabelecimentos de comércio popular formal estão se retirando do centro (Miranda, Almeida e Martins, 2019, p. 182).

Retomando aos ensinamentos de Smith (2007, p. 20), este afirma que “reestruturação do espaço urbano não é um fenômeno novo”, e tal como está ocorrendo em Vitória, tem se repetido em diversas cidades do mundo, pois para que esse rearranjo da economia se efetive, é necessário uma constante estruturação e reestruturação do espaço urbano. Para Smith (2007, p. 20), “o que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas”. Dessa forma, cada localidade se expressa de forma diferenciada a essas mudanças da produção, reprodução e circulação dos produtos que sempre serão desiguais e tudo dependerá da forma que os processos assumem. O autor também complementa que “a queda da taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital” são cruciais na origem e forma da reestruturação urbana”, enquanto que “o *rent gap* se desenvolve durante um longo período de expansão econômica, mas essa expansão que se dá em outro lugar” (Smith, 2007, p. 26).

Apreendemos, assim, considerando as teorias desse estudioso, que a descentralização do capital é algo corriqueiro nas sociedades capitalistas, pois faz parte, sobretudo, da busca pela elevação da taxa de lucro, e que “a desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização desta parte ‘subdesenvolvida’²⁰ do espaço urbano” (Smith, 2007, p. 22). No entanto, reiteramos que o capitalismo atua de forma cíclica – tal como definiu Harvey (2018, p. 17), “uma espiral em constante expansão” –, pois a acumulação do capital é formada por períodos de expansão e períodos de crise, e, por isso, Smith (2007, p. 29) afirma que

²⁰ Smith (2007) utiliza conceitos de desenvolvimento e subdesenvolvimento para distinguir riqueza entre cidades. Ver páginas 20 e 22.

“a reestruturação do espaço urbano conduz a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e redesenvolvimento, desvalorização e revalorização”.

[...] há uma tendência ao capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de lucro permanecem mais altas e onde é possível, através da especulação, a apropriação de renda da terra, apesar de nada ser produzido. Duas coisas se unem, então: no final de um período de expansão no qual o *rent gap* surge e cria a oportunidade para o reinvestimento, há uma tendência simultânea do capital em buscar uma saída no ambiente construído (Harvey, 1978, 1982, *apud* Smith, 2007, p. 26).

Dessa forma, acreditamos que havendo o bairro Centro se conformado aos padrões de sobrevivência do capital, haverá agora de se reinventar, o que nos faz refletir: as políticas públicas implementadas buscaram algum tipo de guinada econômica para essa região? Analisamos os marcos legais instituídos pela PMV, principalmente aqueles que se referem aos Planos Diretores urbanos da cidade, a partir de 2002, a fim de averiguar ações que dizem respeito a políticas direcionadas ao setor econômico, especialmente para o bairro Centro, conforme pode ser observado na Tabela 3.

Tabela 3. Marcos legais para a política municipal ligadas ao desenvolvimento econômico em Vitória a partir de 2002

Lei 6.705/2006
Institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências. Cita-se na Lei: Art. 10. São diretrizes da política de desenvolvimento econômico e turístico: X - Instituição de políticas de incentivos fiscais para atividades econômicas instaladas e/ou existentes em zonas de revitalização urbana; g) fomentar atividades econômicas na área , promovendo o desenvolvimento social e humano; Art. 100. Para cada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ²¹ 1 e 2, será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local, entendido como um conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o Poder Público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana. Art. 114. São objetivos básicos da área do Centro Histórico: VII - fomentar a Revitalização Econômica da Área , promovendo o desenvolvimento social e humano; VIII - introduzir novas dinâmicas urbanas.

²¹ Zonas Especiais de Interesse Social (ZEI), de acordo com a Lei 6.705, Art. 92. São porções do território onde deverá ser promovida a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social nas áreas não utilizadas ou subutilizadas (Vitória, 2006, p. 46). O mapa das ZEIs pode ser verificado no ANEXO 1

Lei 9.271/2018

Aprova o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências.

Cita-se na Lei:

Art. 5º. São objetivos gerais da política urbana do Município definidos neste Plano Diretor Urbano e legislação correlata:

VI - **garantir condições para o desenvolvimento econômico da cidade**, permitindo ampliar e redistribuir a **geração de emprego e renda pelo território municipal** e aliar a diversificação de usos permitidos no território à mitigação de impactos e ao desenvolvimento sustentável;

XII - **revitalizar**, gerir e monitorar, de forma contínua, **o Centro histórico do município**, com preocupação paisagística, ambiental, social, **econômica** e cultural, de forma a preservar sua identidade e sua tradição.

Art. 8º. São diretrizes da política de proteção do patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico:

VI - **a compatibilização do desenvolvimento econômico** e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio arqueológico, histórico, cultural e paisagístico.

Art. 10. São diretrizes da política de desenvolvimento econômico e turístico:

II - a busca por maior equilíbrio na **distribuição das atividades econômicas geradoras de empregos e renda pelo território, incluído o incentivo à formalização de atividades**;

X - Instituição de políticas de **incentivos fiscais para atividades econômicas** instaladas e/ou existentes em zonas de **revitalização** urbana;

Art. 43. Ficam definidas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, Zonas Especiais de Interesse Urbanístico:

Parágrafo único. As intervenções propostas para as ZEIU's devem ser objeto de estudos e análises urbanísticas que garantam a participação popular, seguindo os objetivos específicos:

I - **Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1)**;

g) **fomentar atividades econômicas na área**, promovendo o desenvolvimento social e humano;

Fonte: Leis Municipais. Adaptado pela autora, grifos nossos.

Percebemos que pouco foi realizado ao comparar a realidade da cidade, principalmente quando confrontado com as propostas inseridas nos projetos e planos implementados no período de análise. Dentre os quesitos efetivados, podemos citar a completa reforma da Rua Sete, inaugurada em 2015, que possui forte comércio e variedade de serviços²² e a inauguração da feira livre, localizada no mesmo local, que ainda se encontra em pleno funcionamento (Vitória, 2012, p. 160). A política de incentivos fiscais²³ possibilitou que empresas sediadas no Centro paguem alíquota reduzida de 5% para 2% do imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISSQN), regulamentado pelo Decreto nº 12.909 e garantida pela Lei nº 4.476/1997, e isenção

²² A reforma da Rua Sete pode ser conferida em meio digital: <https://m.vitoria.es.gov.br/noticia/prefeito-joao-coser-e-liderancas-visitam-obras-em-andamento-na-regiao-do-centro-8371>. Acesso em: 07 nov. 2023.

²³ Informações sobre desconto da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, podem ser consultadas em <https://www.vitoria.es.gov.br/prefeitura/issqn>. Acesso em: 07 nov. 2023.

de IPTU para proprietários que possuam imóveis com interesse de preservação e tombamento vizinho²⁴ (Decreto Municipal 14.072/2008).

Mesmo com esses benefícios oferecidos pelo governo municipal, percebemos que não houve grande interesse do capital que possibilitasse um fomento de atividades econômicas geradoras de emprego e renda na área de estudo. Na próxima sessão, explanaremos a respeito da importância da habitação como forma de ocupar a cidade e os imóveis vazios, além de possibilitar a oportunidade de oferecer moradia à população mais necessitada.

2.1.2 A habitação como alternativa para repovoamento

Entendemos que habitação e ocupação dos espaços vazios e subutilizados na cidade possibilitam a retomada das atividades comerciais e o retorno da vivência. Assim, analisamos as ações que o poder público efetuou por meio de programas, projetos, ações e investimentos financeiros que contribuíram na promoção de acesso à moradia para a população. Tal prerrogativa se baseia no estabelecimento de diversas inclusões e modificações na legislação brasileira, principalmente no período em estudo, que passaram a atentar ao direito à moradia como direito fundamental, conforme prevê a Constituição Federal²⁵.

Esses espaços vazios, conforme já foi exposto nesse trabalho, contribuem para a sensação de insegurança e poderiam ser ofertados para a população necessitada de abrigo digno. Segundo Santos, como relação social e como materialidade, a cidade em si “torna-se criadora da pobreza, tanto pelo modelo econômico de que é suporte como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres” (Santos, 1993, p. 10 *apud* Muniz *et al.*, 2019, p. 03). Tal situação também foi abordada por Pereira (2022, p. 73), quando nos alertou que os “caminhos da construção da cidade e a urbanização tomaram um sentido perverso

²⁴ Imóveis localizados vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de preservação também têm direito a isenções ou de redução nos respectivos impostos predial e territorial com intuito de preservar e manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto em que estejam inseridas (Decreto 14.072/2008).

²⁵ Conforme Emenda Constitucional n. 26 de 14/02/2000 da Constituição Federal de 1988, art. 6 (Brasil, 2000).

produzindo desigualdade e a quase ausência de habitação digna”, o que foi agravado no período da pandemia, revelando as contrariedades promovidas pelo meio urbano por meio de processos espoliativos, tais como o endividamento das famílias e os sucessivos despejos de suas casas.

Com o objetivo de atender a esse público, que sofre com a crise habitacional, o governo federal promoveu marcos legais e regulatórios, estabelecendo a função social da propriedade e inserindo o plano diretor urbano como instrumento para garantir o bem-estar de seus habitantes²⁶, a criação do Ministério das Cidades²⁷, a aprovação do Estatuto da Cidade²⁸, a Política Nacional de Habitação²⁹ e do Plano Nacional de Habitação³⁰. Por meio do estabelecimento desses atos, foram ofertados recursos aos municípios para que ações fossem promovidas, ficando sob responsabilidade destes definir a respeito dos imóveis que deveriam estar adequados ou não para oferta de moradia para a população, atendendo a demanda social, incluindo a destinação de edifícios vazios e subutilizados.

Os interesses que levaram o poder público às ações de reabilitar de edifícios abandonados foi apresentado pelo Ministério das Cidades como uma ação para melhorar a qualidade de vida da população e democratizar o acesso à cidade, já que possibilita que uma parcela maior de pessoas possa desfrutar de áreas bem equipadas e estruturadas, além de recuperar o estoque imobiliário, promovendo a permanência e a atração de diversas classes sociais, fomentando as atividades econômicas na busca pela diversidade de funções e na preservação do patrimônio cultural e ambiental. Além disso, a possibilidade da utilização da infraestrutura já disponível “reduz os investimentos públicos e promove a melhoria das áreas centrais,

²⁶ Conforme Constituição Federal de 1988, art. 182 (Brasil, 1988).

²⁷ Criado em 01 de janeiro de 2003, com objetivo de combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte (Ministério das Cidades, 2004).

²⁸ Criado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Por essa lei, os municípios com população acima de 20 mil habitantes devem ter um plano de ordenamento, e devem ser revistos, pelo menos, a cada dez anos, recebendo melhorias e alterações que são julgadas necessárias pela gestão municipal vigente (Brasil, 2008, p. 28).

²⁹ Cujo objetivo principal é “promover as condições de acesso à moradia digna, urbanizada e integrada à cidade, a todos os segmentos da população e, em especial, para a população de baixa renda” (Ministério das Cidades, 2004, p. 13).

³⁰ Importante instrumento da política nacional de habitação, previsto na Lei 11.124/2005, que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Ministério das Cidades, 2005, p. 09).

contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e degradação (Brasil, 2005b, p. 18).

Com esse propósito, os recursos oferecidos destinam-se a aquisições, melhorias, construção, reformas, produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, implantação de saneamento básico, entre outros (Ministério das Cidades, 2009). Destaca-se que a adesão dos estados e municípios ao Sistema Nacional de Habitação e Interesse Social é voluntária, “porém é condição necessária para acesso aos recursos”, responsabilizando-se a constituir o Fundo Local de Habitação de Interesse Social; criar o Conselho Gestor do Fundo Local e ainda a elaborar um Plano Local de Habitação de Interesse Social (Brasil, 2014). Esses procedimentos burocráticos fazem parte das exigências e das diretrizes da gestão habitacional e têm o objetivo de “garantir uma aplicação mais adequada e planejada dos recursos disponibilizados pelo programa federal” (IJSN, 2017, p. 18).

Atendendo a essas exigências, o município de Vitória instituiu seu Plano Local de Habitação, em que estabelece diretrizes e normas legalmente oficializadas por meio da Lei 5.823/2002. O Instituto Jones dos Santos Neves (2017, p. 17) destaca que “apesar de todos os municípios do Espírito Santo terem aderido ao Sistema Nacional de Habitação Social, apenas dez elaboraram seus Planos Locais”, sendo Vitória um deles. Muniz *et al.* (2019, p. 05) afirma que os dados demonstram incapacidade dos municípios de cumprirem requisitos da legislação federal, incluindo o Estatuto da Cidade.

Tivemos o propósito de buscar o quantitativo do déficit habitacional do bairro Centro, porém não obtivemos sucesso, pois todas as publicações que encontramos se detêm aos dados a nível macro, sendo eles Brasil, Estados, Regiões Metropolitanas e Municípios. Concentramos essas informações conforme pode ser observado na Tabela 4, em que o déficit habitacional pode ser subdividido em diferentes categorias. Para melhor entender a tabela e esses componentes, detalharemos a seguir.

Tabela 4. Déficit habitacional por componente, 2010

	Precário	Coabitação	Ônus	Adensamento	Total
Brasil	1.343.435	2.991.313	2.124.404	481.539	6.940.691
Espírito Santo	11.031	43.568	45.515	6.333	106.447
RMGV	5.133	23.179	25.725	3.774	57.811
Vitória	549	4.462	4.976	568	10.555

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2013. Adaptado pela autora.

Recorrendo às descrições realizadas pela Fundação João Pinheiro (FJP), instituição de pesquisa e ensino referência nos cálculos de déficit habitacional com base no Censo Demográfico do IBGE, o componente “precário” se refere à soma dos domicílios improvisados e dos rústicos. Domicílios considerados improvisados “englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros)”, já os domicílios rústicos “são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada [...] cujo material predominante [...] é a taipa não revestida” (FJP, 2013, p. 13).

Como “coabitação”, entende-se o contexto de famílias que vivem na mesma casa, são conviventes, mas que desejam construir um domicílio exclusivo. Já o componente “ônus” “corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel”³¹ (FJP, 2013, p. 18).

Finalmente, o quesito “adensamento” corresponde aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório. Percebe-se que, no caso de Vitória, a maior carência por habitação se concentra nos componentes coabitação e ônus, sendo este último o mais representativo, comprovando que o gasto com aluguel é expressivo na vida dos vitorienses.

³¹ O valor de 30%, conhecido como índice de comprometimento máximo de renda familiar, foi definido pelo antigo Banco Nacional da Habitação, ainda hoje seguido pela Caixa Econômica Federal, “que considera esta percentagem o máximo tolerável de gasto direto no financiamento habitacional” (FJP, 2013, p. 18).

Para que pudéssemos estabelecer um parâmetro, buscamos as informações do déficit habitacional para outros municípios do Espírito Santo. A Tabela 5 apresenta o ranking dos cinco municípios com maior déficit habitacional do Estado no ano de 2019. Neste caso, utilizamos as informações disponibilizadas pelo Instituto Jones dos Santos Neves que utilizou os dados do CadÚnico³² como referência, já que sua periodicidade anual possibilita boa consolidação dos dados. Nela pode-se perceber que o desprovimento por habitação é maior na cidade de Serra, seguido por Vila Velha, e Vitória se encontra em terceira colocação. Identifica-se que o ônus com aluguel é marcante para todos os municípios listados.

Tabela 5. Cinco municípios com maior *déficit* habitacional 2019, por município, por total de pessoas inscritas no CadÚnico, em números absolutos e percentuais

	Habitação precária*	Coabitação familiar**	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento	TOTAL
Serra	580	86	30.591	633	31.890
Vila Velha	1.106	137	18.497	371	20.111
Vitória	838	93	18.332	253	19.516
Cariacica	890	272	16.378	555	18.095
Linhares	1.030	118	10.386	541	12.075
Total Geral	13.136	1.857	187.610	6.295	208.898

Fonte: CadÚnico, mar. 2019. Elaboração: IJSN, 2019, p. 30. Adaptado pela autora.

Comparando as duas tabelas, notamos que houve aumento significativo no total na insuficiência por moradia adequada no município de Vitória, aumentando de 10.555, em 2010, para 19.516, em 2019. Porém, sabemos que o problema da moradia é muito maior no país como um todo, contabilizando 6.355.743 moradias precárias, e de acordo com a FJP, nosso Estado é o quarto estado com menor percentual de déficit

³² O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, também conhecido como CadÚnico, foi criado em 2001 pelo Decreto nº 3.877, de 24 de maio de julho de 2001, e alterado pelo Decreto nº 6.135, de 26 de junho de 2007. Seu objetivo principal é cadastrar e manter atualizadas informações das famílias brasileiras de baixa renda, com vistas à seleção de beneficiários de programas sociais voltados ao atendimento deste segmento da população, como, por exemplo, o Bolsa Família. A FJP classifica como “baixa renda” famílias que possuem renda familiar de zero a três salários-mínimos (IJSN, 2017, p. 09).

relativo³³, com 8% (FJP, 2018, p. 32). A contradição se apresenta quando se verifica que há 171.518 domicílios vagos³⁴ em condição de serem ocupados (FJP, 2018, p. 38), conforme pode-se verificar na Tabela 6.

Tabela 6. Domicílios vagos em condição de serem ocupados e em construção*, por situação de domicílio

	Total	Urbano	Rural
Brasil (2018)	7.906.767	6.350.010	1.556.757
Região Sudeste (2018)	3.075.114	2.684.406	390.708
Espírito Santo (2018)	171.518	140.331	31.187
Vitória (2019)**	63 ³⁵	63	-

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2018, p. 38. Adaptado pela autora.

*Não inclui os domicílios em ruínas e os de uso ocasional.

**Dados de Vitória segundo o BrCidades³⁶, 2019, p. 03.

Em nossa pesquisa, não foram encontrados quantitativos de domicílios vagos para os municípios (assim como já citamos sobre o déficit populacional) não são fornecidos pelas instituições consultadas. No Planejamento Urbano Interativo do Centro, em 2006, constatou-se a existência de 100 edificações desocupadas e 216 subutilizadas. Em um outro estudo realizado pela Associação dos Moradores do Centro (Amacentro), em 2019, executou-se uma verificação dos imóveis vazios, resultando na “elaboração de um mapa interativo, a partir do Google Maps, em que foram marcados 63 imóveis sem utilização no Centro de Vitória” (BrCidades, 2019, p. 03). O mapa interativo pode ser verificado na Figura 7.

Tal levantamento se consagrou após a efetivação da entrega dos imóveis promovidos pelo Programa Morar no Centro, a partir de 2006. Nesse período, entre 2006 e 2019, foram concluídas e entregues as obras de três edifícios.

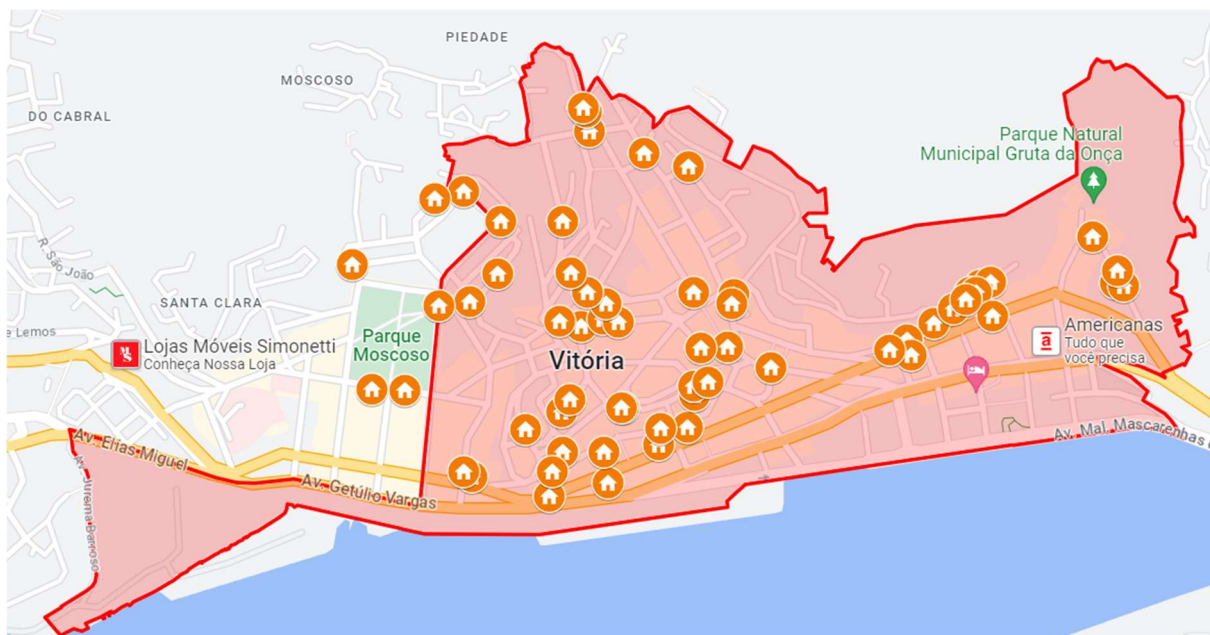
³³ Total do déficit dividido pelo total de famílias do Estado.

³⁴ A unidade vaga, segundo o IBGE, é “aquela que estava desocupada na data base da pesquisa” (FJP, 2018, p. 37).

³⁵ Preferimos registrar aqui o quantitativo de 63 domicílios vagos pelo fato de ter sido contabilizado pela Amacentro, adequando-se aos demais dados informados na tabela (que se refere a domicílios vagos). A contagem se distingue das demais já realizadas e registradas neste trabalho pois elas incluíram imóveis abandonados ou subutilizados.

³⁶ O BrCidades é uma rede que visa construir coletivamente cidades mais justas, solidárias, economicamente dinâmicas e ambientalmente sustentáveis. No ES, surgiu em março de 2019, por iniciativa de representantes da Defensoria Pública do Estado e da UFES, engajados na luta pelo direito à moradia e à cidade.

Figura 7. Mapa interativo dos imóveis vazios no Centro



Fonte: Amacentro. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/@-20.319636,-40.3444575,15.89z/data=!4m2!6m1!1s1tOynHWfsAHk8eChajXy86adLYs?hl=pt-BR&authuser=1&entry=ttu>. Acesso em 15 ago. 2023.

Como forma de resolver o problema de acesso à moradia e atender as políticas promovidas pelo Estatuto das Cidades, dentro do período temporal abordado nesta pesquisa, houve uma reformulação do Plano Diretor Urbano (PDU) de 1994 em 2006, que possibilitou diversas alterações na Lei, permitindo reformas e mudanças nas construções edificadas no Centro de Vitória. Muniz *et al.* (2019, p. 08) afirmam que a Política Municipal de Habitação (PMH) “entrou em vigor a partir de 2002 implantando como marcos legais as leis municipais nº 5.823 de 30/12/2002, nº 6.592 de 03/05/2006 e nº 6.967 de 21/06/2007”. Ainda segundo as autoras, o PMH “possui como diretrizes a promoção do acesso à terra e à moradia digna com prioridade às populações de baixa renda, regularização fundiária, melhoria das condições de habitabilidade, de qualificação dos espaços urbanos” (Muniz *et al.*, 2019, p. 08).

Listamos abaixo, na Tabela 7, os marcos legais instituídos pela PMV a respeito das políticas de habitação, a partir de 2002. Estão elencadas e destacadas em **negrito** as ações que se referem ao bairro Centro.

Tabela 7. Marcos legais para a Política Municipal de Habitação de Vitória a partir de 2002

Lei Municipal 5.823/2002

Estabeleceu diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação (PMH), criou o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, definiu as formas de acesso à moradia e criou a Secretaria Especial de Habitação, depois transformada em Secretaria Municipal de Habitação (Atual Secretaria de Obras e Habitação – SEMOHAB). Cita-se na Lei:

Art. 5º: Constituem objetivos da Política Municipal da Habitação:

I - a produção de lotes urbanizados e de **novas habitações** com vistas à redução progressiva do déficit habitacional e ao atendimento da demanda gerada pela constituição de novas famílias;

II - a **melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes** de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infraestrutura e aos acessos aos serviços urbanos essenciais e aos locais de trabalho e lazer;

III – promover a **reconstrução e requalificação dos imóveis vagos** principalmente aqueles de valor histórico e cultural da área central de Vitória;

V - a diversificação das formas de acesso à habitação para possibilitar a inclusão, entre os beneficiários dos projetos habitacionais, das famílias impossibilitadas de pagar os custos de mercado dos serviços de moradia;

VI - a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, a população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;

VIII – reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado.

Art. 7º: Os programas e projetos habitacionais de interesse social poderão contemplar, entre outras, as seguintes modalidades:

II – **revitalização e/ou requalificação de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico e cultural da área central, com recuperação ou melhoria das habitações nelas existentes.**

Lei Municipal 6.592/2006

Fixa normas e critérios de implantação e acompanhamento de Programas Habitacionais no município, por meio do Habitar Vitória. Objetiva a promoção do acesso à terra e à moradia digna através dos seguintes programas habitacionais: Moradia, Vitória de Todas as Cores, Terreno Legal, Morar no Centro, Morar sem Risco. Institui o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS). Estabeleceu programas e projetos habitacionais para atender às diferentes demandas habitacionais do território, que englobam construção de novas unidades, reconstrução de unidades precárias, melhorias estéticas em moradias, regularização fundiária, aluguel social, dentre outros.

Cita-se na Lei:

Art. 4º. O Programa Moradia atenderá e beneficiará, prioritariamente, pessoas sem acesso a moradia digna, que morem de aluguel ou dividam habitação, mediante o desenvolvimento dos seguintes projetos:

I - **produção de unidades habitacionais;**

II - **disponibilização de unidades habitacionais já existentes;**

III - **reconstrução;**

IV - acesso ao crédito construtivo para aquisição de materiais destinados à conclusão, recuperação, ampliação ou melhoria de habitações.

Art. 43. O Programa Morar no Centro tem por objetivo contribuir para a revitalização e repovoamento do Centro da Cidade de Vitória através de:

I – **requalificação de edifícios não residenciais desocupados, ou subutilizados para uso habitacional;**

II – **readequeção e/ou recuperação de imóveis residenciais desocupados ou subutilizados;**

III – construção de novas habitações.

§ 1º. Será possível a destinação de unidades térreas para atividades não residenciais.

§ 2º. Na construção de novas habitações e/ou reforma e readequação de prédios vazios, poderá ser viabilizada com linhas de financiamento para todas as faixas de renda, estando o Município autorizado a conceder subsídios, em favor das famílias beneficiadas.

§ 3º. Aplica-se ao presente programa, no que couber, as normas estabelecidas no Programa Moradia.

Lei 6.705/2006

Institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências.

Cita-se na Lei:

Art. 3. São princípios da Política Urbana:

I – a função social da cidade;

II – a função social da propriedade;

III - a gestão democrática da cidade;

IV - a equidade;

V - a sustentabilidade da cidade.

Art. 4º. São objetivos gerais do Plano Diretor Urbano do Município de Vitória:

V - combater a especulação imobiliária;

VIII - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de menor renda;

X - induzir a utilização de imóveis não edificadas e não utilizados;

XV - promover a reabilitação e o repovoamento da área central da cidade;

Art. 113. São áreas especiais de intervenção urbana:

I - área do Centro Histórico.

Art. 114. São objetivos básicos da área do Centro Histórico:

III - promover a reabilitação urbana a partir de melhorias na infra-estrutura de saneamento básico, drenagem, iluminação, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana, especialmente nos locais com maior precariedade;

IV - incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações de interesse social;

V - preservar o patrimônio histórico-cultural promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;

VI - fomentar a visitação da área;

VII - fomentar a Revitalização Econômica da Área, promovendo o desenvolvimento social e humano;

VIII - introduzir novas dinâmicas urbanas.

Lei Municipal 6.967/2007

Instituiu, no âmbito do Projeto Terra, programa habitacional de interesse social, a ser desenvolvido através dos seguintes projetos: Reassentamento, Aluguel Provisório, Bônus Moradia, Melhorias Habitacionais.

Decreto nº 13.669/2007

Altera o Decreto nº 10.131/1998 que institui o Programa integrado de desenvolvimento social, urbano e de preservação ambiental nas áreas ocupadas por população de baixa renda. Institui o Projeto Terra Mais Igual, objetiva promover a melhoria da qualidade de vida da população socialmente excluída através de um conjunto integrado de ações sociais, obras e serviços.

Lei Municipal 9.271/2018

Aprova o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências.

Revoga a Lei 6.705/2006.

Cita-se na Lei:

Art. 5º. São objetivos gerais da política urbana do Município definidos neste Plano Diretor Urbano e legislação correlata:

X - garantir moradia digna, ampliando a regularização fundiária e a oferta de áreas com acesso aos benefícios e serviços urbanos para a habitação de interesse social, com o reconhecimento do direito à moradia no Município, incentivos à diversificação e formalização de atividades não residenciais próximas às moradias, bem como com projetos habitacionais combinados à **reabilitação de edificações na área central**;

XII - **revitalizar**, gerir e monitorar, de forma contínua, o **centro histórico** do município, com preocupação paisagística, ambiental, social, econômica e cultural, de forma a preservar sua identidade e sua tradição.

Art. 43. Ficam definidas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, delimitadas no ANEXOS

ANEXO 1 – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico:

I - Zona Especial de Interesse Urbanístico do **Centro Histórico (ZEIU 1)**;

Parágrafo único. As intervenções propostas para as ZEIU's devem ser objeto de estudos e análises urbanísticas que garantam a participação popular, seguindo os objetivos específicos estabelecidos abaixo:

I - Zona Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico (ZEIU 1):

d) **incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações** de interesse social;

Art. 239. Admite-se a adoção do consórcio imobiliário para realização de qualquer modalidade de empreendimento habitacional de interesse social, localizado ou não em ZEIS, bem como para **reabilitação urbana** e ambiental das áreas caracterizadas como Zonas Especiais de Interesse Urbanístico, e **recuperação de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação**.

Art. 241. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade, da propriedade e a requalificação do ambiente urbano.

§ 1º. **As áreas passíveis de operação urbana consorciada são as ZEIU 1 – Centro Histórico, ZEIU 2 – Canal de Camburi, ZEIU 3 – Orla da Baía Noroeste e ZPT – Zona do Parque Tecnológico – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico**

Art. 297. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor Urbano, especialmente:

X - **reabilitação de imóveis localizados nas ZEIUs, preferencialmente para atendimento habitacional destinado à população de baixa renda**;

Fonte: Leis municipais; Muniz et al (2019, p. 09). Adaptado pela autora, grifos nossos.

Em entrevista, a Sandra³⁷, Secretária de Gestão Estratégica e Secretária de Desenvolvimento da Cidade de 2013 a 2020 durante a gestão de Luciano Santos Rezende, afirmou que no período da atualização do PDU, em 2017, houve uma grande preocupação em realizar alterações nos marcos legais a respeito das edificações do Centro de Vitória. Segundo ela, o prefeito em exercício à época,

³⁷ Nome fictício, entrevista realizada em 11 out. 2023.

Luciano Rezende, se preocupou em alterar a legislação, pois alguns quesitos geravam barreiras para a reocupação dos edifícios vazios no bairro, e por isso, “dez medidas foram implementadas em favor de ocupação de espaços no Centro de Vitória” (informação verbal). Confirma-se tal afirmação em publicação realizada pelo site da PMV³⁸, onde se destaca, dentre essa dezena de medidas, que o “principal é o incentivo e a facilitação para a regularização das edificações existentes” [...], e que “a renovação urbana do bairro também está sendo estimulada com o novo Plano Diretor”.

No que tange ao bairro Centro de Vitória, atendendo aos marcos legais, o Programa Morar no Centro financiou a reforma de três edifícios residenciais – até o ano de 2019, Muniz *et al.* (2019) contabilizaram que foram beneficiadas 94 famílias, distribuídas nos Edifícios Estoril (54), Pouso Real (20), Tabajara (20). O programa Habitar Vitória continua ativo atualmente, e apesar de não ser do período de análise deste estudo, é coerente citar que, em 2022, foram entregues mais 35 apartamentos localizados no Edifício Santa Cecília (PMV, 2022).

Muniz *et al.* (2019, p. 17) realizaram um levantamento dos Planos Plurianuais do município, e verificaram que o Projeto Habitar Vitória teve investimentos previstos no Projeto de Lei Orçamentária do Município. Os recursos destinados a habitação estão detalhados na Tabela 8.

Tabela 8. Investimentos previstos nos Planos plurianuais para o Programa Habitar Vitória (2006-2021)

Ano	Prefeito	Investimentos previstos
2006/2009	João Carlos Coser	28.000.000,00
2010/2013	João Carlos Coser	59.664.709,28
2014/2017	Luciano Santos Rezende	39.967.317,00
2018/2021	Luciano Santos Rezende	5.377.526,00

Fonte: Muniz *et al.* (2019, p. 17). Adaptado pela autora.

³⁸ Informação disponível em: <https://m.vitoria.es.gov.br/minhavitoriapdu/novidades>. Acesso em 25 ago. 2023.

Como forma de comparação, apresentaremos abaixo a Tabela 9. Nela é possível verificar os investimentos alocados ano a ano na PMV, no período de 2005 a 2018 para todos os setores habitacionais, ou seja, não somente restritos ao Projeto Habitar Vitória.

Tabela 9. Variação percentual alocado para habitação e receita municipal – Vitória-ES (2006-2021)

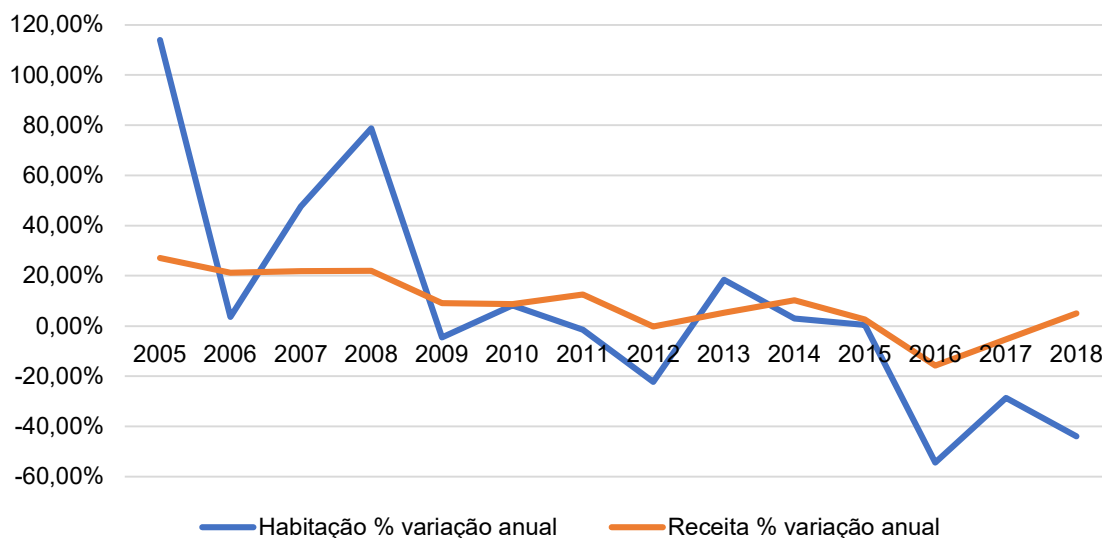
Ano	Prefeito	Receita total Municipal R\$	Previsão Habitação R\$	Habitação % relativo receita	Habitação % variação anual	Receita % variação anual	Lei Orçament.
2005	João Coser	655.761.835,00	20.477.005,00	3,12%	113,97%	27,07%	6275/2005
2006		794.895.120,08	21.224.513,69	2,67%	3,65%	21,21%	6465/2006
2007		967.994.913,00	31.319.135,00	3,24%	47,56%	21,78%	6793/2006
2008		1.180.839.718,00	55.993.228,00	4,74%	78,78%	21,99%	7123/2007
2009	João Coser	1.287.765.530,00	53.409.650,00	4,15%	-4,61%	9,06%	7633/2008
2010		1.399.356.339,00	57.809.174,49	4,13%	8,24%	8,67%	7847/2009
2011		1.573.891.486,00	56.913.840,00	3,62%	-1,55%	12,47%	8013/2010
2012		1.570.645.605,00	44.248.000,00	2,82%	-22,25%	-0,21%	8202/2011
2013	Luciano Rezende	1.652.165.400,00	52.370.580,00	3,17%	18,36%	5,19%	8397/2012
2014		1.820.606.500,00	53.945.300,00	2,96%	3,01%	10,20%	8591/2013
2015		1.867.035.400,00	54.183.455,00	2,90%	0,44%	2,55%	7633/2014
2016		1.572.652.529,00	24.693.809,00	1,57%	-54,43%	-15,77%	8912/2016
2017	Luciano Rezende	1.488.022.391,00	17.622.875,00	1,18%	-28,63%	-5,38%	9050/2016
2018		1.562.949.548,00	9.864.781,00	0,63%	-44,02%	5,04%	9237/2017

Fonte: Muniz *et al.* (2019, p. 18). Adaptado pela autora.

Analisando os dados das duas tabelas, podemos perceber que houve grande redução dos investimentos com o passar dos anos. No que se refere ao percentual relativo (Tabela 9) entre as despesas previstas em habitação e as receitas totais do município, constatamos que elas variam entre 0,63% (2018) e 4,74% (2008), não ultrapassando 5% do total da receita municipal. O ano que apresentou maior crescimento previsto para habitação foi em 2008, com uma variação de 21,99%, obtendo um percentual atribuído de 4,74%. Observamos que Vitória apresentou evolução positiva na receita ao longo do período em destaque, vindo a reduzir no segundo mandato do prefeito Luciano Rezende, como se pode verificar os anos de 2016 a 2018. Neste período a porcentagem de variação correspondente ao ano anterior no quesito habitação se torna negativa. Reconhecemos que ocorreu redução da receita, porém muito maiores foram os cortes financeiros referente às destinações previstas para investimento neste setor (-54,43%, -28,63% e -44,02%).

Com base nos dados fornecidos por Muniz *et al.* (2019, p. 19), adaptamos o gráfico elaborado em sua pesquisa que representa muito bem essa queda da variação do percentual alocado em habitação em relação à receita municipal entre 2005 e 2018.

Gráfico 2. Variação do percentual alocado para habitação e receita municipal, Vitória-ES (2005 a 2018)



Fonte: Muniz *et al.* (2019, p. 19). Adaptado pela autora.

Reconhecemos que foram de grande valia as políticas públicas desenvolvidas nesse período na busca por qualidade de vida para a população mais carente. Entendemos que, diante existência de imóveis vazios existentes no Centro, e frente à grande quantidade de pessoas que necessitam de moradia adequada, crescente ano a ano, averiguada nos índices de déficit habitacional em Vitória e no Espírito Santo, tais ações não só contribuiriam com a reabilitação do Centro Histórico da capital, como também

para as famílias que vão morar nas áreas mais centrais, essa mudança também é transformadora. Afinal, as famílias economizarão recursos no transporte, terão maior acesso a serviços (escolas, postos médicos, creches, etc.). E ganharão tempo para outras atividades, antes perdido nas longas viagens de ônibus até as periferias (Brasil, 2005).

No entanto, o que verificamos é que a quantidade de unidades habitacionais reformadas não foi suficiente para atender as necessidades da população, além da clara redução nos investimentos por parte da PMV na produção e melhorias

habitacionais, mesmo com a receita do município exibindo crescimento na maioria dos anos apresentados. Na busca por elucidação dos fatos, frente à diminuição dos investimentos em habitação, constatamos que sucederam uma série de medidas na busca por ajustes nas despesas e uma “readequação do orçamento”, conforme publicações realizadas pela prefeitura de Vitória³⁹. Para tanto, um Decreto foi promulgado, com objetivo de restabelecer o “equilíbrio econômico e financeiro”⁴⁰, ficando “suspensos a aquisição e reforma de imóveis” (Vitória, 2015, p. 02). Miranda, Almeida e Martins (2019, p. 173) afirmam que ocorreu uma “reengenharia dos programas habitacionais” em que “as ações de planejamento integrado” foram postergadas mais uma vez sob a alegação da redução orçamentária.

No entanto, Miranda, Almeida e Martins (2019, p. 170) destacam que “a demanda específica por habitação tem sido exponencialmente maior do que a capacidade de resposta do governo municipal”. Concebemos que a segregação social por meio da ausência de moradia contribui para uma desordem da cidade, que pode ser comprovada por meio das diversas ocupações ilegais nos prédios vazios, como pode ser observado na Figura 8.

³⁹ Como exemplos de notícias publicadas pela PMV citamos: “Vitória tem queda histórica de receita, mas mantém qualidade dos serviços” e “Prefeitura faz readequação do orçamento: economia de mais de R\$ 50 milhões”. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/vitoria-tem-queda-historica-de-receita-mas-mantem-qualidade-dos-servicos-19579>; <https://vitoria.es.gov.br/noticia/prefeitura-faz-readequacao-do-orcamento-economia-de-mais-de-r-50-milhoes-18519>. Acesso em: 22 ago. 2023.

⁴⁰ Decreto 16.372/2015.

Figura 8 – Localização das ocupações na área central de Vitória-ES, em 2018



Fonte: Almeida, 2018 apud Miranda, Almeida e Martins, 2019, p. 181⁴¹.

Segundo Paula (2018), o processo que deu origem às ocupações de prédios abandonados no Centro de Vitória iniciou-se em 2017 em um movimento de luta por reforma urbana. O momento social econômico na cidade era de altas taxas de desemprego, conforme noticiou um jornal de grande circulação na cidade⁴², afetando a população que depende de renda para o custeio de aluguel para moradia. Perante o exposto, houve um aumento da quantidade de moradores de rua, conforme levantamento detalhado realizado pela PMV⁴³, em 2018, que contabilizou 703

⁴¹ A ocupação listada como nº 1, Ed. Santa Cecília, foi reformado e entregue, ofertando 35 unidades como moradia social em 2022.

⁴² Falta emprego para 442 mil trabalhadores no Espírito Santo. A Gazeta, 17 maio 2018. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/economia/falta-emprego-para-442-mil-trabalhadores-no-espírito-santo-0518>. Acesso em 20 ago. 2023.

⁴³ OLIVEIRA, J. Estudo traça perfil da população em situação de rua em Vitória. 15 ago 2018. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/estudo-traca-perfil-da-populacao-em-situacao-de-rua-em-vitoria-30236>. Acesso em 20 ago. 2023.

peessoas vivendo em situação de rua. Todo esse quadro contribuiu para as ocupações nos prédios da capital: segundo Almeida, Miranda e Martins (2019, p. 180), em junho de 2018, “no Centro fundacional de Vitória, havia cerca de oito ocupações”.

Dessa forma, podemos concluir que, apesar dos diversos mecanismos oficiais de políticas urbanas já citados aqui, conforme Tabela 4, o município não cumpriu com o que foi instituído em seu PDU. Concordamos com Almeida, Miranda e Martins (2019, p. 180) quando afirmam:

No que tange à sua área central, o município não cumpre o estabelecido no PDU, não recorre aos instrumentos da política urbana que incentivem a moradia e o repovoamento das áreas vazias ou subutilizadas no centro, embora, estejam designados para isso instrumentos jurídico-urbanísticos para reverter a situação de abandono dos imóveis e de degradação ambiental.

As autoras descrevem ainda sobre o relato do militante Lucas Martins em uma audiência pública que afirmou: “O prefeito de Vitória prefere prédios sem gente, com ratos e pombos, do que com pessoas morando!”. São fortes as críticas à gestão municipal para o período em questão 2013-2021, pois mesmo mantendo os programas habitacionais, a maior parte do município é reconhecido como área de Zeis (ANEXO 1), contrastando aos bons Índices de Desenvolvimento Humano que a cidade ostenta.

Vitória é a quarta cidade e a segunda capital do Brasil que possui o melhor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)⁴⁴, estimado em 0,845 pontos em 2010 (IBGE, 2010), e apesar de ser considerada uma cidade com “alto desenvolvimento humano”, ainda enfrenta problemas sociais, como a falta de moradia da população – que poderia ser contornada com a oferta de habitação por meio do reaproveitamento dos imóveis que estão em desuso na capital, trazendo mais vida para as ruas da cidade.

Em reportagem a um site de notícias, em 2013, o prefeito naquela gestão afirmou que:

a área territorial da capital capixaba auxilia na melhoria da qualidade de vida. Essa é uma tendência histórica da cidade. Vitória tem boas características territoriais [sic], sua área não é tão extensa. Esse é um grande problema das

⁴⁴ O cálculo do IDHM considera três dimensões: longevidade, educação e renda. O índice localizado entre o intervalo de 0,800 e 1 é considerado como desenvolvimento humano muito alto (ObservaVix, s/d).

áreas urbanas, há muita gente e déficit de água, luz, escolaridade, o que não há aqui. Por suas características geográficas, ela não está em expansão. Ela só expande na área de Jardim Camburi. Isso possibilita que as políticas públicas atinjam um nível razoável. E agora o nosso foco de governo é a área social, estamos já com projetos importantes para melhorar ainda mais o IDH, como o combate ao analfabetismo", disse (G1, 2013).

Conforme afirmado pelo prefeito, se não há áreas para expansão, o reaproveitamento de edifícios já construídos seria uma alternativa para atender a população de baixa renda, cumprindo com o que dizem os marcos legais da cidade. Para Miranda, Almeida e Martins (2019, p. 188) “enquanto os ocupantes e as ocupantes têm o projeto de habitar e produzir o centro de Vitória, o Estado-mercado se abstém de fazê-lo”.

“A cegueira dos problemas da construção da cidade”, conforme conceito de Pereira (2022, p. 87), nos ilude com as diversas propostas habitacionais, porém “obscurece a presença omissa e a real finalidade dos planos, das obras e das ações articuladas entre o setor privado e o público”. Segundo o autor, “faz-se plano para viabilizar o imobiliário, o financeiro e até empregos, mas não propriamente a cidade e banaliza-se, nesse urbanismo, a vida urbana”.

Após nos debruçarmos sobre essa discussão, vamos avançar um pouco mais e problematizar na próxima sessão o tema turismo como elemento importante ao processo de valorização e preservação da cidade.

2.1.3 O turismo como incentivo à preservação do Centro histórico

Partimos do pressuposto de que o turismo se tornou um motivador dos processos de revitalização ao promover preservação patrimonial e transformá-la em mercadoria. Tal percepção tem como base as práticas realizadas juntamente a parcerias interligando a política cultural como circuito para produção e reprodução de valor. Esse processo teria se iniciado, segundo Botelho (2005), na década de 80, denominado como *city marketing*, em que as cidades passam a ser oferecidas ao mercado global como mercadoria para atrair fluxos de capital, pois

Dentro do mercado de cidades, torna-se necessário garantir um diferencial entre elas. Em função disso, há uma valorização do que é entendido como a “cultura local”. As expressões artísticas, as manifestações populares e o patrimônio histórico passam a ser enfatizados. Os discursos em torno da identidade local são constituídos também como um apelo à preservação do patrimônio histórico edificado, que é muitas vezes recuperado como cenário

local a ser desfrutado pelos consumidores de lugares (Botelho, 2000 *apud* Arantes, 2005, p. 56).

As soluções para a revitalização dos espaços urbanos em diversas cidades incluem o turismo como elemento sedutor de atração, pois possibilita abrir o mercado para os que valorizam a memória, a história e a cultura. Entendemos que a atividade turística pode ser um processo sociocultural, mas que também pode ser construído, por meio de alterações bruscas e desenfreadas na reestruturação do espaço. Silva (2005, p. 07) destaca que no turismo urbano os atributos que envolvem a história e a cultura “revelam parte do passado, do cotidiano e do processo sociocultural que a cidade vivenciou, ou seja, é a história materializada que se apresenta como atrativo aos moradores e visitantes da cidade”.

Queirós (2007), ao investigar o processo de reabilitação da cidade portuguesa do Porto, relatou que eventos de desterritorialização e desindustrialização, frente aos processos econômicos do movimento capitalista global, e a intensiva competição interurbana fazem com que as cidades busquem por formas de elevar o valor econômico, social e simbólico, visando fortalecer sua posição como centro de extração de valor. Para tanto, esforçam-se pela procura por investimentos e por diferenciação. Harvey (1985 *apud* Queirós, 2007, p. 2) destaca que, dentre as possibilidades da competição interurbana, está a divisão espacial do consumo – importância da economia de bens simbólicos, valorização do setor turístico, urbanização estilizada, ampliação da variedade de produtos, criação de ambientes voltados ao entretenimento e compras, e dessa forma as funções sociais das cidades vão sendo reconfiguradas com objetivo de torná-las desejáveis.

Dessa forma, incluem-se nos projetos de revitalização os centros de lazer, centros de congressos e exposições, equipamentos culturais, áreas de consumo gastronômico, espetáculos, eventos promocionais, parques tecnológicos, eventos culturais e desportivos, além das operações que oficializam áreas determinadas como patrimônio mundial da humanidade, reforçando a ideia de possuir um diferencial com objetivo de captar investimentos e promover a reprodução do capital. Entretanto, é primordial que se melhore a aparência da cidade. Queirós (2007) salienta que

a imagem ocupa, por isso, cada vez mais, o centro das atenções políticas. A crença na transmutação do capital simbólico em capital econômico tornou-se um pilar fundamental das estratégias urbanas, compelindo os responsáveis

políticos a intervir no sentido do reforço da atractividade das suas cidades enquanto centros de cultura, turismo e consumo (Queirós, 2007, p. 05).

Ao tratar da remodelação da cidade na busca por uma boa imagem, Silva (2005, p. 10) destaca que essa ação pode resultar “na camuflagem e remoção de elementos indesejáveis, da mesma forma, aspectos desejáveis são enfatizados ou simplesmente inventados, sem qualquer relação com a história e cultura local”. Na tentativa de esconder e dissuadir as pessoas da realidade, os governos atuam com a intenção de realizar melhorias que têm efeito imediato e com resultados de curto prazo.

Com propósito de captar investimentos, a aposta na imagem, no patrimônio e na cultura entra como papel elementar, como atividades econômicas, por meio de interesses que unem forças com empreendimentos públicos e privados para convergir no turismo. David Pratley (1994, p. 250 *apud* Queirós, 2007, p. 07) lista sete traços que reforçam tais impactos econômicos, conforme pode ser observado na Tabela 10.

Tabela 10. Impactos econômicos provenientes da cultura

1	Receitas diretas	venda de objetos culturais, venda de bilhetes para espetáculos, etc.
2	Receitas indiretas	gastos em hotéis, restaurantes, transportes, etc., tanto da parte dos produtores como da parte dos consumidores de atividades culturais.
3	Mercado de trabalho	criação direta e indireta de novos empregos.
4	Atração de investimentos	transformação da imagem e do perfil cultural da cidade.
5	Melhorias urbanas	promoção e legitimação de operações de reestruturação física dos espaços urbanos.
6	Reconfiguração dos ambientes urbanos	reabilitação urbana dos centros históricos, conservação do patrimônio edificado, desenvolvimento de usos alternativos para edifícios devolutos, projetos artísticos no espaço público.
7	Promoção da cultura	desenvolvimento do turismo cultural e de todas as actividades a ele associadas.

Fonte: Queirós (2007). Adaptado pela autora.

Retomando o tema cultura como elemento diferenciador nos processos de valorização das cidades, os capitais alocados em instalações e equipamentos que visam se tornar pontos de visitação legitimam a reconfiguração física de centros urbanos e determinam pontos turísticos. Queirós (2007, p. 08) reitera que essas reconfigurações podem assumir cinco formas distintas: 1. instrumento de validação e pretexto para planejamentos de organização urbana aliados a vontades políticas; 2. restauração de

edifícios e espaços públicos destinados a projetos culturais e/ou comerciais; 3. recomposição sociodemográfica diante da consolidação de fenômenos de gentrificação⁴⁵; 4. Estimulação econômica das áreas reabilitadas por meio da atração de habitantes, turistas, novos e mais diversificados investimentos e de fontes de financiamentos; 5. Criação de amenidades que promovam símbolos identitários e imagéticos, em áreas específicas da cidade, criando novas alcunhas, como por exemplo “rua das galerias”, unindo cultura e reabilitação urbana.

É importante salientar que tais projetos têm intuito de destinar esses benefícios da modernidade como um chamariz não só de novas atividades econômicas e de residentes, mas também de um segmento social específico que consome esse tipo de produto, causando gentrificação. Atendendo à engrenagem do capitalismo de reprodução, fecha-se “um ciclo virtuoso entre cultura e reabilitação urbana, com a gentrificação a funcionar como denominador comum da relação” (Queirós, 2007, p. 14).

A reforma dos edifícios de interesse histórico, melhorias no sistema de transportes e na infraestrutura, a dinamização do comércio e o incentivo ao turismo integram-se a esse ciclo de fatores que têm como resultado final inevitável a gentrificação como fruto das estratégias de reabilitação urbana, já que são destinados a um público que possibilite a recomposição socioeconômica, principalmente população de alta renda, comércio especializado e turistas. Assim como registrado por Harvey (2014, p. 30 *apud* Nespoli, 2016, p. 49), a “qualidade de vida urbana é tornada uma mercadoria para aqueles que possuem capital, pois o consumismo, o turismo e as atividades culturais são nichos de mercado que estabelecem uma condição de vida urbana”.

Silva (2005) visualiza a atividade econômica do turismo de forma positiva, ao afirmar que ele proporciona trocas simbólicas e relações sociais entre visitantes e visitados, impulsionando a revalorização e reabilitação dos sítios históricos, contribuindo com o desenvolvimento da cidade e com o bem-estar dos seus habitantes, pois motiva a identidade local e é fonte de renda extra. No entanto, o “turismo de espetáculo”, faz perder a originalidade das diferentes culturas locais de uma comunidade, tal como Harvey (1996) denominou: “simulacro de preservação, como réplica tão próxima da

⁴⁵ Sobre a gentrificação, retomaremos este tópico com mais detalhes no Capítulo 4.

perfeição que a diferença entre o original e a cópia é de difícil percepção, onde prevalece uma imagem-mercadoria sobre o conjunto arquitetônico em si e em seu valor histórico-cultural” (Harvey, 1996 *apud* Silva, 2005, p. 09). Queirós (2007, p. 21) também fez críticas ao tipo de turismo que promove uma naturalização de processos, gerando “uma mera sucessão de operações incaracterísticas e desajustadas da realidade local, quando não num mero decalque de estratégias experimentadas noutras paragens e tidas como exemplos de boas práticas a imitar”, tudo em prol do aumento do fluxo de capital, baseado em experiências visualizadas em outras cidades, tal como alfinetou Harvey (1989a, p. 273 *apud* Queirós, 2007, p. 21): “quantos centros de convenções, *disney worlds* e docas poderão existir?”

Vitória foge a esta regra. Na capital capixaba, o primeiro projeto implantado que buscou incluir o turismo como elemento da revitalização do Centro esteve presente na publicação “Vitória do Futuro: Plano estratégico da cidade 1996-2010” e posteriormente o “Vitória do Turismo: Plano de desenvolvimento sustentável do turismo da cidade de Vitória 2000-2008”. Os dois estudos realizaram levantamento de suas potencialidades e destacaram a importância de valorização da área por meio da preservação do patrimônio construído, reforma de fachadas e a criação de mecanismos para atração de turistas nestes espaços. Tratou-se de uma criação de “novos cenários”, conforme abordado por Huyssen (2000, p. 100 *apud* Botelho, 2005, p. 56): “a imagem da cidade torna-se central para seu sucesso em um mundo globalizado”.

Tais ações foram promovidas em período anterior ao que se destina este estudo. Mais recentemente o “Plano diretor do turismo: Vitória 2017-2025”, cita o Programa Visitar o Centro, que foi criado com o intuito de valorizar o núcleo histórico e religioso da cidade, mantendo sete patrimônios abertos à visitação (Igreja Nossa Senhora do Rosário, Teatro Carlos Gomes, Catedral Metropolitana de Vitória, Igreja do Carmo, Convento de São Francisco, Igreja de São Gonçalo e Capela de Santa Luzia). O documento da prefeitura destaca que as visitas são acompanhadas por monitores e que também houve a publicação de livros impressos e produção de audiovisuais que apresentam a história dos patrimônios contemplados, além da realização de “palestras em associações, centros de convivência e instituições de ensino, visitas às casas dos moradores do entorno com intuito de estimular o munícipe a conhecer

esses espaços, e preservá-los, além da sensibilização do comércio local” (Vitória, 2017, p. 46).

No plano diretor urbano do ano de 2006, na Lei nº 6.705, o único momento em que encontramos algo a respeito do turismo no centro histórico registra-se no “Artigo 114. São objetivos básicos da área do Centro Histórico”, inciso “VI – fomentar a visitação da área” (Vitória, 2006a). Já no PDU de 2018, Lei 9.271/2018, o registro se repete tal como no anterior, porém ocorre no Art. 43, alínea f. De forma generalizada para toda a cidade, o turismo é citado como se apresenta conforme Tabela 11.

Tabela 11. Marcos legais para incentivo ao turismo - PMV

Lei Municipal 6.705/2006
Lê-se na Lei:
Art. 6º. São diretrizes do Desenvolvimento Turístico de Vitória:
I - a consolidação de novas modalidades de turismo;
II - a implementação de formas de articulação regionais e metropolitanas para o desenvolvimento de atividades turísticas;
III - a ampliação da infraestrutura turística;
IV - a constituição de sistema eficiente de informações turísticas;
V - a promoção e divulgação do Polo Turístico de Vitória;
VI - a capacitação de recursos humanos para o desenvolvimento turístico.
Lei Municipal 9.271/2018
Art. 10 São diretrizes da política de desenvolvimento econômico e turístico:
IV - A promoção de novas modalidades de turismo e consolidação das existentes;
V - A ampliação da infraestrutura e equipamentos de apoio ao turista;
VI - A ampliação de oferta e diversificação de opções de lazer, cultura e vida noturna;
VII - A estruturação e integração dos espaços naturais e dos atributos culturais e paisagísticos à atividade turística da cidade;
VIII - A integração das comunidades às políticas de incremento turístico como oportunidade de geração de emprego e renda;
IX - O fomento das atividades de turismo de negócios e eventos;
XII - O fomento à prática de esportes que estimulam o turismo nacional e internacional;
XIII - A implementação e adequação de comunicação visual, mobiliário e equipamentos urbanos, contemplando aspectos estéticos, funcionais e ergonômicos de modo a favorecer o turismo e a mobilidade urbana;
XIV - A revitalização, fiscalização e manutenção de todas as orlas marítimas, e da Baía de Vitória, com projetos de embelezamento e fruição da paisagem.

Fonte: Leis Municipais. Adaptado pela autora.

Dessa forma, podemos afirmar que as ações públicas de promoção do turismo não foram satisfatórias, não havendo o cumprimento da legislação na capital no que diz

respeito às políticas de incentivo ao turismo conforme apresentado na Tabela 11. No ano de 2009, o porto de Vitória passou a fazer parte do itinerário de cruzeiros marítimos que atracavam e lá permaneciam por algumas horas. Existiu um programa da PMV que se propunha levar os turistas ao Mercado São Sebastião, onde funcionava o Centro de referência do artesanato capixaba, em Jucutuquara, em que havia exposição de artesanatos, comercialização de produtos e uma lanchonete⁴⁶.

Uma outra ação realizada, mas durou pouco tempo, foi o Projeto Estação Porto, em que diversos eventos musicais e artísticos foram expostos, em um dos galpões do porto, denominado Armazém 5, pertencente, à época, à Companhia Docas do Espírito Santo (Codesa)⁴⁷. O Viradão Cultural⁴⁸ foi um evento que se iniciou em 2014 e se repetiu em 2015, 2018 e 2019, promovendo “24 horas de diversão e cultura no Centro Histórico”. Consistiu em um evento que integrou música, arte urbana, dança, teatros e museus com intuito de “democratizar a cultura” (Vais, 2014). Também em 2014 foi idealizado o projeto “Corredor criativo Nestor Gomes”, batizado em função da rua de mesmo nome, teve como objetivo promover eventos mensais aos domingos, onde aconteceram eventos de artes visuais e cênicas, música, cinema e vídeo, artesanato e eventos culturais⁴⁹.

No entanto, o que percebemos é que não houve continuidade dessas práticas. Elas pararam de acontecer e não encontramos respostas que expliquem seu encerramento. A única manifestação cultural que podemos citar como permanente é

⁴⁶ Informações sobre a temporada de cruzeiros marítimos podem ser verificadas em: <https://g1.globo.com/espírito-santo/noticia/2012/12/porto-de-vitoria-recebe-navios-de-cruzeiros-partir-desta-segunda.html> e <https://m.vitoria.es.gov.br/noticias/navios-de-cruzeiros-maritimos-comecam-a-atracar-na-capital-2683>. Acesso em: 24 nov. 2023.

⁴⁷ A Codesa foi a primeira empresa portuária do Brasil a ser privatizada, em março de 2022, e passou a ser administrada pela empresa *FIP Shelf Multiestratégia* após o pagamento de R\$ 326 milhões. A informação pode ser verificada em: <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/assuntos/noticias/2022/marco/setor-portuario-brasileiro-entra-em-nova-fase-com-a-desestatizacao-da-codesa>. Acesso em: 24 nov. 2023.

⁴⁸ Sobre o Viradão 2014: <https://m.vitoria.es.gov.br/noticia/balanco-2014-viradao-leva-mais-de-30-mil-pessoas-para-o-centro-de-vitoria-16714>, <https://g1.globo.com/espírito-santo/especial-publicitario/viradao-vitoria/platb/page/4/>. Viradão 2015: <https://g1.globo.com/espírito-santo/especial-publicitario/prefeitura-de-vitoria/viradao-vitoria/noticia/2015/09/viradao-vitoria-divulga-atraco-es-de-2015.html>, Viradão 2018: <https://vitoria.es.gov.br/noticia/programacao-viradao-vitoria-2018-30448>. Viradão 2019: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/viradao-vitoria-cultura-divulga-programacao-completa-da-edicao-2019-37291>. Acesso em: 24 nov. 2023.

⁴⁹ O Corredor criativo Nestor Gomes pode ser verificado em: <https://www.cdtiv.com.br/centro-tera-corredor-criativo-nestor-gomes/> e <https://g1.globo.com/espírito-santo/especial-publicitario/prefeitura-de-vitoria/viradao-vitoria/noticia/2015/09/economia-criativa-ganha-vez-na-rua-nestor-gomes-no-centro-de-vitoria.html>. Acesso em: 24 nov. 2023.

o carnaval, evento de mais longa data que se mantém, com a saída de blocos pelas ruas do Centro, principalmente no mês de fevereiro.

Com o objetivo de buscar respostas sobre a continuidade dessas ações culturais citadas, buscamos informações junto à atual Diretora do Turismo da PMV, Helena⁵⁰. Ela nos informou que a entrada dos cruzeiros na baía de Vitória foi interrompida devido ao tamanho do calado dos navios, que estão cada vez maiores, então a passagem ficou comprometida, primeiramente porque têm que passar sob a Terceira Ponte, e, na sequência, o canal de Vitória não tem profundidade e espaço suficiente que suporte essas embarcações. Segundo ela, existe um estudo em desenvolvimento que pretende fazer a parada dos navios no mar, e os turistas seriam trazidos para a ilha em embarcações menores⁵¹.

Sobre a interrupção das atividades culturais na Estação Porto, Helena nos esclareceu que os galpões estavam muito deteriorados e colocavam em risco a vida das pessoas. Atualmente, a VPorts, nova empresa que assumiu a concessão do Porto de Vitória, iniciou a recuperação os galpões. A destinação de seu uso ainda está sendo estudada, mas especula-se que parte poderá ser destinada para atividades culturais⁵². Já o Viradão Cultural foi substituído por outras ações. Segundo ela,

“ouvindo a sociedade, nós percebemos que muita gente não gostava do Viradão, reclamavam do mau cheiro que ficava a cidade, então foi discutido com a população uma nova modelagem. Hoje temos várias ações acontecendo nos teatros e museus, como o Mucane e o Glória, e as agendas estão todas lotadas”⁵³.

Questionamos também a respeito do Projeto Visitar. Para a Diretora do Turismo, nunca existiu interrupção no processo e os monumentos históricos estão sempre abertos ao visitante

“o projeto está em pleno funcionamento, existem estagiários que recebem os turistas, e hoje em dia, é o turista que faz o seu roteiro, ele é livre pra escolher

⁵⁰ Nome fictício. Entrevista realizada por vídeo chamada, em 11 dez. 2023.

⁵¹ Informações sobre o retorno da chegada de cruzeiros em Vitória pode ser conferida em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/estudo-descarta-cruzeiros-no-porto-de-vitoria-e-avalia-parada-no-mar-1123>. Acesso em 12 dez. 2023.

⁵² Sobre a reforma dos galpões do Porto de Vitória estão disponíveis em: <https://www.folhavoria.com.br/economia/noticia/08/2023/apos-reforma-armazens-de-porto-em-vitoria-vao-receber-atividades-culturais>. Acesso em 12 dez. 2023.

⁵³ Entrevista concedida por Helena, em 11 dez. 2023.

aonde vai. O único que permanece fechado é o Teatro Carlos Gomes⁵⁴ que está em obras. Além disso as placas informativas dos monumentos estão sendo substituídas por umas mais modernas, com *QRCode*, onde você clica e lê a história do lugar”.

Posto isso, concordamos com Villaça (1993), quando afirma que “atividades culturais por si só não revitalizam centro nenhum. A vitalidade depende de empregos, do comércio e dos serviços. Estes por sua vez sustentam a vitalidade imobiliária” (Villaça, 1993, p. 04). Não foi o que percebemos no bairro Centro da capital capixaba. Não existe, ao menos, o uso do bairro pela força da tradição, que poderia fazer nutrir a vitalidade imobiliária, o comércio e os serviços, tal como o autor citado verificou na capital fluminense durante seus estudos.

Após analisarmos conceitualmente a revitalização indicando fatores das trocas comerciais, dos investimentos em habitação e do turismo aplicadas no bairro Centro da Vitória, abordaremos a seguir como esse processo ocorreu em algumas cidades brasileiras.

2.2 Revitalização em outras cidades

“O território deixa de ser o *locus* da produção para ser objeto de consumo; passa a ser palco das mais diversas atividades graças à capacidade de o capital criar localizações, de divulgá-las pelos meios de comunicação e de induzir a sua demanda por intermédio das mais variadas estratégias de marketing; e transforma-se num produto consumido e cobiçado por investidores, políticos, moradores e turistas [...] e instaura uma verdadeira competição entre lugares (Vargas e Castilho, 2015, p. XIX).

A análise da literatura relativa ao tema revitalização nos possibilitou comparar as diversas ações de intervenções urbanas em diferentes cidades. Tanto no Brasil quanto no mundo é relatado o mesmo fenômeno de mudança de interesse e saída de capitais dos centros históricos, que resulta em um processo de deterioração urbana, causando danos às estruturas físicas e diminuição das transações econômicas.

Moura *et al.* (2006, p. 2) descreveram a respeito de algumas cidades europeias que no pós-guerra passaram por políticas de reestruturação promovidas pelo Estado, pois

⁵⁴ O Teatro Carlos Gomes fechou para reformas em dez. 2017, e permanece fechado, iniciando as obras de recuperação em maio de 2023. Sobre a reforma do teatro, verificar em: <https://encurtador.com.br/jrCDI>; <https://encurtador.com.br/GMSU2>. Acesso em: 22 dez. 2023.

“[...] o declínio de velhas zonas industriais e portuárias características das fases de industrialização pesadas [...]” necessitaram de renovação e revitalização. Barreto (2012, p. 02) relata que “[...] o primeiro projeto de revitalização urbana citado pela literatura acadêmica é do Barão Haussman no século XIX para adequar Paris às necessidades de circulação da sociedade industrial”, em que largas avenidas foram abertas, destruindo grande parte da estrutura preexistente e expandindo o limite do território urbanizado (Vasconcellos e Mello, 2015).

No Brasil, verificamos diversos processos urbanos que envolveram a revitalização de centros históricos, todos iniciados a partir da década de 70. Como forma de condensar as informações para o presente trabalho, escolhemos analisar sete capitais brasileiras cujo espaço urbano foi palco de planos e projetos, sendo elas Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ), Salvador (BA), São Luís (MA) e São Paulo (SP), conforme pode ser verificado nas Tabelas 12 a 16. Somekh e Zancheti, (2015) designam essas políticas de intervenção urbana como processos, já que em todas as cidades brasileiras ocorrem por longa duração, algumas ainda em andamento, e que “podem ser caracterizadas como um processo de jogo entre atores, que negociam as suas adesões a diversas fases do projeto dependendo, a cada momento, do ciclo da política urbana” (Barros Silva & Melo, 2000 *apud* Somekh e Zancheti, 2015, p. 02).

Por se tratar de um decurso de longos períodos, essas intervenções são modificadas, interrompidas e/ou continuadas de acordo com o governo que está em voga, pois a cada quatro anos ocorre mudança nas gestões municipais, estaduais e federal. Sendo assim, a análise pretendeu englobar todo o período passado desde o início da implementação, desconsiderando-se detalhar governos, períodos ou planos específicos. Também procuramos consultar estudos mais atualizados, para que tivéssemos acesso a possíveis relatos de desdobramentos recentes.

Tabela 12. Características da revitalização de Fortaleza - CE

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/ Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
Fortaleza (CE)	1998	Esvaziamento na área central devido à mudança da localização do porto para a região de Macuripe (1940-1950). Construção de extenso quebra-mar na Praia de Iracema devido ao avanço das marés. Imóveis foram utilizados como depósitos, galpões, local de trabalho e moradia de prostitutas e população de baixa renda. A classe média/alta se afasta do centro, grandes instalações voltadas para o turismo se instalam ao longo da Praia de Iracema. Gov. estadual transfere os serviços públicos administrativos para Cambeba, situado distante do Centro.	Reordenação física e revitalização com a construção do Centro Cultural para servir como âncora para a política cultural com a instalação de museu, cinema, planetário e outros) denominado Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura (CDMAC). Configurar como um estímulo ao turismo do entorno, pautado com base lógica mercadológica para atrair o grande público do turismo, lazer e da classe média local. Criar espaço memorável e atuar como catalisador da requalificação da antiga área portuária.	Recuperar região abandonada criando um circuito cultural que ligasse a Av. Monsenhor Tabosa (artéria com intenso comércio voltado para os turistas) e a área central da cidade. Recuperação de fachadas de 50 edificações (que não possuem tombamento) na região conhecida como Praia de Iracema ou Prainha. Derrubada de construções antigas com substituição por prédios de até 16 andares.	Governo estadual é o condutor único da revitalização. Investimento privado (Fundação Roberto Marinho), Tintas Ypiranga.	Beneficiados: Empresários e comerciantes de bares, restaurantes, lojas e boates que funcionam a partir das 16h, com movimento intensificado à noite. Jovens da população local. Prejudicados: Antigos (e raros) habitantes foram deslocados para a vizinhança. Saída de pequenos artesãos e artistas devido ao aumento do preço do aluguel. Dificuldade de circulação de pedestres devido aumento de turistas, barulho e trânsito intenso e insegurança.	Nenhuma.	Sim. Proprietários aproveitaram a valorização provocada pelas reformas para aumentar o preço dos aluguéis ou instalar atividades mais lucrativas.	Construção do complexo CDMAC permitiu a requalificação parcial da antiga área portuária. Abriga museus, salas de exposições, livraria, salas para oficinas e aulas, passarelas, café, loja de artesanato, anfiteatro, planetário, cineteatro, auditório, salas de cinema e jardim. Reforma da biblioteca pública. Reforma de fachadas de 56 imóveis na área do entorno.

Fonte: Botelho (2005); Gondim, Bezerra e Costa (2015). Adaptado pela autora.

Tabela 13. Características da revitalização de Porto Alegre - RS

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
Porto Alegre (RS)	1998	Esvaziamento do Centro Histórico, com a saída do comércio dirigido à população de alta renda. Migração de lojas de confecções, bazares, livrarias e confeitarias para os <i>shopping centers</i>. Os usos residenciais e comerciais se mantêm, não podendo se falar em decadência, já que comércio e serviços permanecem fortes.	Revalorizar o Centro histórico, por meio da implantação do Programa Monumenta, atendendo à Orla do Lago Guaíba e do perímetro tombado pelo Iphan constituída por 280 imóveis.	Restauração de monumentos públicos, qualificação de espaços urbanos históricos, financiamento para proprietários de imóveis privados de valor histórico, execução de ações culturais e capacitação para profissões relacionadas à preservação do patrimônio e valorização de expressões culturais. Acompanhamento e fiscalização das edificações já restauradas como forma de acompanhar e manter o processo de conservação.	Governo Federal - Ministério da Cultura (MinC); Governo municipal; Governo Estatal; Iniciativa provada; Unesco; Iphan; BID; Caixa Econômica Federal.	Beneficiados Toda a população em geral e comerciantes locais. Prejudicados Não encontramos relatos de prejudicados na literatura.	Sim. Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal adquiriu algumas edificações desabitadas no Centro, adequou ao uso residencial, aumentando a população residente, o que se refletiu na redução da marginalidade.	Sim. Valorização dos imóveis particulares de relevância cultural e ambiental. (O programa ofereceu financiamento para reforma dos imóveis privados). Houve mudança da mentalidade da população sobre a restauração, pois ela passou a valorizar o local e oferecer ganhos com aluguel.	Retorno das atividades e dinamicidade do Centro Histórico. Reformas e pinturas de fachadas de imóveis antigos. Construção e restauração e reformas de edificações da iniciativa privada. Aumento do desejo de alguns estratos da população de morar no Centro. Formação profissional de artífices de restauração e qualificação em marcenaria e artesanatos. Retorno de lojas comerciais, cafés, ambulantes. Abertura de amplos portais envidraçados nas laterais dos armazéns do porto, e transformação das antigas instalações portuárias em um centro de lazer, cultura e atividades variadas. Implantação de transporte coletivo fluvial ligando a capital à cidade de Guaíba. Reforma do Museu do Negro, produzindo artesanato por artistas negros locais. Reforma da Praça da Alfândega.

Fonte: Bicca (2015). Adaptado pela autora.

Tabela 14. Características da revitalização de Recife - PE

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
Recife (PE)	1993	Perda das funções devido a mudanças tecnológicas de armazenagem e transbordo modal (<i>containers</i>). Grande quantidade de imóveis desocupados. Processo de esvaziamento econômico e de degradação das infraestruturas urbanas devido ao deslocamento do “centro econômico” para o Bairro Santo Antônio. Deslocamento da classe média e alta para bairros verticalizados. Desvalorização imobiliária com redução relativa dos preços da terra e dos imóveis. Estigmatizada como zona marginal e perigosa.	Atrair atividades nas áreas de cultura, lazer, turismo, serviços e a criação de um Polo internacional de empresas de tecnologia. Transformar o bairro do Recife em um centro de atrações para visitantes nacionais e estrangeiros.	Negociar com agentes privados para criar adesão a ideias para retorno econômico do bairro; Captação de investimentos; Investimentos em infraestrutura; Adequação funcional e arquitetônica das novas atividades; Incentivos fiscais e de incubação de empresas; Implantação de um mix de atividades de serviços e/ou comércio especializados; Desapropriação de imóveis em avançado estado de deterioração física e implantação do Polo do Bom Jesus.	Governo do Estado; Governo Municipal; Iniciativa privada (pequenos e grandes empresários); Sindicatos; Fundações; Associações; BID; Iphan.	Beneficiados: Proprietários de imóveis; Empresas de serviços avançados. Prejudicados: Não encontramos na literatura relatos sobre prejudicados.	Nenhuma.	Alta valorização dos imóveis na área provocou alta nos preços dos aluguéis. Criou-se um estado de confiança empresarial que favoreceu surgimento de expectativas positivas para o investimento imobiliário em novas atividades. Ocorreu retenção especulativa de imóveis.	Atividades econômicas preponderantes, tais como serviços especializados modernos ligados à tecnologia da informação e da comunicação. Grande avanço na recuperação dos imóveis que estavam em deterioração avançada “houve reversão completa do quadro”, com baixo índice de não utilização de imóveis antes vazios.

Fonte: Somekh, Zancheti e Fregonezi (2015); Zancheti e Lacerda (1999). Adaptado pela autora.

Tabela 15. Características da revitalização de Rio de Janeiro - RJ

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/ Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
Rio de Janeiro (RJ)	1979	Fuga da população residente do centro para a orla litorânea ao sul da cidade. Saída da sede de grandes empresas, fugindo dos congestionamentos, restrições da legislação. Proibição da construção de prédios residenciais pela legislação municipal, criando estagnação imobiliária.	Criação do Corredor Cultural nas áreas onde existiam equipamentos culturais (museus, bibliotecas, cinemas, teatros, restaurantes) que garantissem o mínimo de movimentação das pessoas, servindo de alavanca para a revitalização da área central. Recuperar o patrimônio cultural edificado, de propriedade pública. Reordenar as atividades de comércio de rua, estacionamento irregulares, liberando a circulação de pedestres.	Criou câmara técnica do Corredor Cultural composta por intelectuais para propor medidas de valorização que estivessem ligadas à arte. Obter reconhecimento da população e interesse da imprensa. Propor uma política local de proteção ao patrimônio, atingindo área de 600 edifícios. Foram promovidos debates e encontros com comerciantes e moradores. Estreitamento do relacionamento dos técnicos do projeto com os usuários. Publicação de periódicos com orientações de preservação dos imóveis históricos. Isenções fiscais.	Governo municipal Governo estadual Setor privado (fornecimento de tintas, patrocínios). Proprietários dos imóveis.	Beneficiados Comerciantes. Prejudicados Em diversos momentos da história da reconstrução do tecido urbano do RJ houve expulsão de habitações. Porém, houve retorno pontual do uso residencial na década 2000.	Nenhuma.	Valorização das áreas circundantes ou adjacentes aos grandes empreendimentos culturais. Após a revitalização retomou o interesse imobiliário na região da Lapa com a construção de 13 edifícios e 688 aptos em 2004, além de quatro torres comerciais e um hotel. Grandes empresários compram sobrados, revitalizam-nos e alugam-nos para comerciantes.	Reforma de edificações históricas transformadas em ativos centros culturais e atividades comerciais. Revitalização portuária, criação do Porto Maravilha, melhorias de mobilidade urbana, expulsão das populações, destruição de edificações e de vias. Verticalização. Na Lapa houve recente valorização reconhecido como <i>point noturno</i>, com valorização da cultural local, surgimento de “nova urbanidade”, recriando lugar de encontro social, festa, boemia e cultura.

Fonte: Pinheiro (1993); Vaz e Silveira (2015). Adaptado pela autora.

Tabela 16. Características da revitalização de Salvador - BA

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
Salvador (BA)	1992	Mudança de localização da rodoviária e do centro administrativo do gov. estadual com a construção de sistema viário para dar acesso a eles; Saída de diversas instituições (bancos, faculdade, fábricas, institutos); Privatização de terras públicas (47 milhões de m²), guiando políticas públicas para essa nova área; Redução da acessibilidade da área; Saída de grupos de maior renda; Proibição de uso residencial em várias partes da área central (código de urbanismo 1966).	Criação de área de comércio, lazer, cultura, turismo e habitação. Redinamizar a economia local aproveitando a arquitetura histórica ancorada em cultura, turismo e tecnologia, atraindo pequenos e médios investidores. Recuperação e restauração física da área com a criação de potencial produtivo e de organização social.	Investir pesadamente em turismo para desenvolvimento econômico; retomada do “orgulho de ser baiano”; aumentar a visibilidade e credibilidade da cidade. Reforma urbanística com mudança radical de usos dos imóveis; Implantação de um mix de atividades de serviços e/ou comércio especializados; Expansão do Centro e introdução de habitação; Mudar perfil do público consumidor; Promoção de atividades culturais; Subsídios para empresas privadas na área de lazer, alimentação e comércios.	Governo do Estado; Governo Municipal; Monumenta BID; Iphan.	Beneficiados: Empresários, comerciantes e turismo. Prejudicados: Houve substituição de moradores e/ou proprietários de imóvel transferindo parte da população de forma extremamente autoritária e despótica, mediante relocação (para locais distantes) com indenização (em alguns casos, os valores eram insuficientes para adquirir outra moradia). Também ocorreu ordem de despejo.	Após dez anos do início da revitalização, organizaram projetos e ações para transformar parte do estoque de edificações em habitação. Em 1992, o projeto descrevia: “sem comoção social, o problema da vizinhança indesejável” seria solução para o mercado. Uso habitacional para qualquer faixa de renda estava excluído do projeto.	Aumento da atuação do mercado imobiliário com a ocupação de espaços oferecidos durante as etapas de revitalização onde foram construídos comércios e hotéis de luxo voltados para o público de turistas. Houve regulação da destinação dos imóveis, e aumento dos preços dos aluguéis. Oferta de subsídios somente para grandes empresários, mas não aos pequenos comerciantes que já atuavam no local.	Em 2006: 72% dos imóveis recuperados, 2909 famílias relocadas e 1350 unidades produzidas para uso habitacional. Ampliação da infraestrutura e mudança do uso do solo. Monofuncionalidade com a criação de enorme <i>shopping</i> a céu aberto. Em 1995, 84% da população baiana aprovaram a reforma feita no Pelourinho.

Fonte: Fernandes (2006); Fernandes e Gomes (1995); Rocha e Castro (2019); Somekh, Zancheti e Fregonezi (2015). Adaptado pela autora.

Tabela 17. Características da revitalização de São Luís - MA

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/ Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
São Luís (MA)	1982	Declínio econômico com a perda da atividade agroexportadora, estagnação das atividades fabris. Saída das classes alta e médias para os novos bairros que se formavam. Desvalorização da área central e ocupação da área por segmentos mais pobres da população. Implantação de empreendimentos em novas áreas voltados para classe média/alta. Degradação dos imóveis abandonados, grandes edificações transformaram-se em habitações coletivas: cortiços. Centro histórico tem função residencial substituída pelo comércio e serviços. Instalação de setores administrativos federal, estadual e municipal.	Criar um núcleo de recuperação urbana e produzir espaços adaptados para atividades de comércios, serviços e cultura que atraíssem a população. Promover o turismo na cidade. Restauração de imóveis de valor histórico e paisagístico.	Recuperar imóveis antigos para o comércio e serviço; Melhorar a infraestrutura; Recuperar imóveis emblemáticos para atividades culturais; Oferecer novos usos a patrimônios representativos; Utilizar os espaços recuperados para melhoria do comércio local e implantação de atividades governamentais e públicas; Implantar um mix de atividades de serviços e/ou comércio especializados.	Governo do Estado; BID Monumenta; Governo Municipal; Iphan; Unesco; Intelectuais e técnicos do governo.	Beneficiados: Comerciantes locais e turistas. Prejudicados: Moradores de baixa renda removidos no início do programa, que não conseguiram retornar ao local devido à baixa produção de habitação. Houve substituição de moradores e/ou proprietários de imóveis.	Organizaram projetos e ações para transformar parte do estoque de edificações em habitação.	Baixa ou insignificante. Foram utilizados critérios de valorização imobiliária, baseados em valores econômicos e de uso, assim como valores da tradição artística, da antiguidade, históricos, antropológicos e de memória, envolvendo tipos diferentes de parâmetros culturais.	5.607 imóveis preservados por legislação federal, estadual e municipal com a instalação de equipamentos culturais e obras de infraestrutura (renovação de redes de água, de luz e de telefone, renovação da pavimentação das ruas, reconstrução de escadarias e outros). Comércio popular vigoroso e equipamentos voltados para o turismo. Uso predominantemente residencial unifamiliar em todo conjunto preservado. Significativa presença de rede educacional (pública e privada); saúde, principalmente na área de tombamento estadual. Tentou-se manter a diversidade de usos da área, como forma para a manutenção da herança e do equilíbrio urbano.

Fonte: Botelho (2005), Espírito Santo (2015), Somekh, Zancheti e Fregonezi (2015). Adaptado pela autora.

Tabela 18. Características da revitalização de São Paulo - SP

Local	Início do processo	Motivos para revitalização	Objetivos	Estratégias	Atores envolvidos	Beneficiados/Prejudicados	Teve incorporação habitacional	Houve valorização imobiliária	Resultado final
São Paulo (SP)	1974 (toma maior proporção em 1997)	Av. Paulista emerge como centro do capital multinacional, novo centro de decisões, concentrando bancos, e sede de diversas empresas. Surgimento de subnúcleos e outras avenidas se tornam importantes atividades do econômicas e empresariais; Mudanças nos fluxos do transporte público e de pedestres, inviabilizando o acesso de automóveis; Estabelecimentos comerciais mais bem qualificados transferiram-se para os <i>shopping</i> centers ou para regiões mais valorizadas e as ruas foram ocupadas por ambulantes informais; Centro principal é apropriado pelas camadas populares com crescente desvalorização do imobiliária; A produção imobiliária destina investimento em áreas nobres da cidade destinado às classes altas. Aumento de imóveis vazios ou subutilizados.	Captar investimentos para viabilizar a apropriação do espaço público; Atrair o público por meio de atividades culturais; Promover o desenvolvimento local; Implantar projeto Corredor Cultural, que visa requalificar espaços públicos.	Inclusão de equipamentos culturais e de lazer para atrair consumidores e turistas; Ofereceu novos usos a patrimônios representativos; Atrair novos comércios e mudaram a localização da prefeitura; Incorporar mix de atividades econômicas e serviços variados; Investir em infraestrutura urbana e no patrimônio edificado.	Governo Estadual; Governo Municipal; ONGs; Iniciativas privadas; Associação Viva o Centro; BID Monumenta.	Beneficiados: Novos serviços captados pela mudança de localização dos órgãos municipais. Prejudicados: Não encontramos na literatura relatos sobre prejudicados.	Houve a reabilitação de edifícios de habitação de interesse social que geraram demanda para o comércio e serviços, além de contribuir para o aumento do número de moradores e para a recuperação ambiental do Centro.	Alta valorização. Ocorreu retenção especulativa de imóveis. Houve novos lançamentos do mercado imobiliário no centro, incluindo hotel e aptos residenciais e também reformas de edifícios voltados para classe média/baixa. As mudanças no crédito imobiliário a partir dos anos 2000 possibilitaram acesso à moradia de classe média/baixa.	Serviços culturais, entretenimento, alimentação e apoio ao turismo preponderaram até meados do processo. Restauração de diversos imóveis de interesse arquitetônico com abertura ao público com atividades culturais. Restauração de imóveis para uso residencial para público de renda baixa. Completa rede de transporte público. Transferência de inúmeros órgãos, empresas públicas e secretarias para a área central. Comércio continuou predominantemente popular. Aumento dos postos de emprego e instalação de universidades.

Fonte: Feldman (1995); Faria Pinto e Galvanese (2015); José (2010); Somekh, Zancheti e Fregonezi (2015). Adaptado pela autora.

Ao comparar os motivos que levaram essas capitais a iniciarem um processo de revitalização, percebemos que todas passaram por uma reestruturação do espaço, conforme documentado por Neil Smith (2007), ao destacar que a expansão econômica do capital resulta no prolongamento da fronteira urbana, aumentando a área geográfica em que a economia operava por meio da diferenciação. Sendo assim, o mercado imobiliário promove a construção de novos empreendimentos, e a população das classes médias e altas se desloca para outros bairros, distantes dos centros, juntamente com grande parte do comércio, em que muitos vão se instalar em *shopping centers*. Desencadeia-se uma desvalorização econômica, degradação dos imóveis que deixam de ser utilizados e abandono de outros, que passam a ser ocupados pela população de baixa renda.

Dentre os fatores observados, assemelham-se a Vitória, ao envolver as atividades portuárias e o abandono dos galpões, as cidades de Fortaleza, Recife e Rio de Janeiro; e também a saída das atividades administrativas para os novos bairros que surgem, com exceção de São Luís, que as manteve.

No quesito objetivo e estratégias para essas capitais, percebemos que todas têm o interesse de resgatar o desenvolvimento local, atraindo novos comércios e serviços, gerando emprego, incentivando uma diversidade de comércios, diversificando funções. Constatamos que o incentivo ao turismo, por meio de reforma e utilização dos imóveis de interesse histórico em prol de atividades culturais e a oferta de um mix de atividades é comum a todas as municipalidades. Também é marcante o foco em recuperação de fachadas, restauração de monumentos públicos e melhorias em infraestrutura urbana.

Quanto aos atores envolvidos, são preponderantes os investimentos públicos nas três esferas do poder: municipal, estadual e federal. Em Salvador e São Luís, a literatura relata que não houve interesses de investimentos da iniciativa privada nos processos de revitalização, diferente do que ocorreu em Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo, em que capitais particulares foram atuantes tanto por meio de patrocínios de empresas que forneceram tintas para reforma das fachadas (é o caso do Fortaleza e Rio de Janeiro) quanto dos proprietários dos imóveis motivados pelas mudanças que estavam ocorrendo, visualizando lucros futuros com aluguel e interessados por incentivos fiscais promovidos pelas prefeituras locais, como

desconto de IPTU. Sobre os financiamentos, “além do governo e da iniciativa privada, o principal ator envolvido foi o BID⁵⁵, e, com relação ao patrimônio, a principal participação foi do Iphan” (Somekh e Zancheti, 2015, p. 13), associado aos órgãos de preservação dos municípios e estados. Em São Luís e Porto Alegre, adiciona-se o suporte concedido pela Unesco. Recife pôde se beneficiar com financiamentos ligados ao terceiro setor, a Fundação Roberto Marinho, e em São Paulo, a Associação Viva o Centro foi bastante atuante no processo de revitalização.

Ao verificar sobre os beneficiados pelas mudanças propostas nestas intervenções urbanas, confirma-se que os que mais podem lograr pelas benesses são os comerciantes, grandes empresários, prestadores de serviços, turistas, e, por último, a população local. No entanto, a população local foi citada como fortemente prejudicada em São Luís, Rio de Janeiro e Salvador, em que foi removida dos locais em que habitava. Em São Luís, a população deslocada teve dificuldades de se adaptar aos novos bairros em que foi inserida, já que os conjuntos habitacionais são localizados “distantes de suas fontes de renda (sobretudo o comércio informal e os pequenos serviços) e de suas relações sociais” (Botelho, 2005, p. 68). Já em Salvador, a expulsão da população local se deu com interesse de concentrar apenas atividades de comércio e serviços, além de selecionar os ocupantes da nova área para outros usos (joalherias, restaurantes, hotéis, entre outros) voltados para classes médias e altas, principalmente ofertando subsídios a grandes empresários e preços altos para aluguel residencial, dessa forma, “desmontando a lógica da moradia pobre em seu interior [...], a população desalojada passa a concentrar-se nas franjas da área central”, e com péssimas condições de infraestrutura (Fernandes e Gomes, 1995, p. 50). O aumento do aluguel também foi registrado como motivos do encerramento das

⁵⁵ O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) é uma organização financeira internacional com sede na cidade de Washington, EUA. Foi criado no ano de 1959 com o propósito de financiar projetos de desenvolvimento econômico, social e institucional e promover a integração comercial regional na área da América Latina e no Caribe. O Monumenta (Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano), nasceu de uma proposta feita por Enrique Iglesias, presidente do BID, ao então presidente do Brasil, Fernando Henrique Cardoso, em 1997. Dirigido especialmente a locais representativos para atração do turismo internacional, tem o julgamento de que investir em cultura desperta naturalmente a revitalização urbana. “Para seus idealizadores a recuperação física deveria ser capaz de criar, via mercado, uma dinâmica de transformação econômica e social das áreas de intervenção”, com a recuperação autossustentável do patrimônio, o interesse da iniciativa privada e a comprovação da possibilidade de valorização imobiliária da região (José, 2010, p. 110).

atividades de ateliês de artistas, teatros e galerias de arte em Fortaleza (Gondim, Bezerra e Costa, 2015).

Outra cidade muito prejudicada com os efeitos da revitalização foi o Rio de Janeiro, onde houve a remoção de habitações em diversos momentos da história da reconstrução de seu tecido urbano. Mais recentemente, por meio do Projeto Porto Maravilha na região portuária que abrange parte da região do Centro, sob a justificativa da realização da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016, realizou-se expulsão da população pobre para áreas sem infraestrutura com o propósito de atrair investimentos e turismo para a região. Assim como bem descreveu Xavier (2014, *apud* Vargas e Castilho, 2015, p. 50):

A divulgação das ações também vem demonstrando que o que é legado da história urbana tem se transformado em turístico; o que é manifestação cultural projeta-se como opção de lazer irrefletido, e o que é necessidade social transforma-se em objeto de consumo ou contemplação. Além disso, o aspecto alarmante está nas exceções que se tornam regras, e finalmente no que é público e que se torna privado.

Procuramos também verificar a respeito da oferta de habitação, principalmente de interesse social, nos processos envolvidos nas cidades em questão. Verificamos que apenas em Porto Alegre, São Luís e São Paulo houve ações e projetos para transformar parte do estoque de edificações em moradia. É preciso destacar o caso de Salvador, em que o reconhecimento de possibilitar habitação só teve início após dez anos do início das intervenções (Somekh e Zancheti, 2015), em que a destinação ao uso habitacional presumido foi insignificante nos projetos de revitalização. Fernandes (2006, p. 06) relata que o documento elaborado pelo órgão que coordenava e executava a política na região revelava “o caminho da realização do projeto em direção a uma solução pelo mercado, que resolveria, sem comoção social, o problema da vizinhança indesejável. O uso habitacional para qualquer faixa de renda estava praticamente excluído do projeto”. Ainda segundo a autora, o valor das indenizações pagas às famílias removidas era insuficiente para adquirir uma nova moradia.

Já em Recife e no Rio de Janeiro, a literatura consultada não nos relatou nenhuma ação voltada à oferta de habitação para população local. No caso do Rio de Janeiro,

a região da Lapa⁵⁶ “afirmou-se como um ‘lugar’ e manteve-se ‘viva’ no imaginário urbano, valorizando-se ou desvalorizando-se socialmente no decorrer do século XX até os dias atuais [...] passando do lugar de moradia a lugar de boemia” (Vaz e Silveira, 2015, p. 81). Esse quadro veio a mudar mais recentemente com a alta valorização do mercado imobiliário e a implantação de um grande condomínio residencial fechado, três prédios residenciais, um hotel, um centro empresarial, e a realização de *retrofit* em doze sobrados com destino ao aluguel. Guterman (2012 *apud* Vaz e Silveira, 2015, p. 115) destaca que “ações publicitárias desencadearam o movimento ‘Eu sou da Lapa’, com o propósito de valorização da Lapa como local de moradia” .

O caso do processo de revitalização do Recife se diferenciou das outras cidades. Segundo Somekh e Zancheti (2015, p. 12), “o centro antigo foi escolhido como área privilegiadas para a instalação de empresas de serviços avançados de tecnologia da informação e comunicação. Esse foi o caso pioneiro em nosso país de uma política direta de emprego e renda associada a um processo de revitalização”. Tal ação promoveu forte valorização imobiliária, pois criou uma relação de confiança empresarial e conferiu perspectivas de novos investimentos e atividades (Zancheti e Lacerda, 1999), resultando inclusive em retenção especulativa de imóveis, caso que também foi observado em São Paulo. De uma forma geral, em todas as cidades analisadas, ocorreu valorização imobiliária e aumento dos preços dos aluguéis. A exceção neste caso se refere a São Luís que se dedicou mais à recuperação dos imóveis com enfoque para retorno habitacional e foi bastante rigoroso quanto aos usos dos imóveis após as reformas realizadas.

No que se refere aos resultados obtidos, podemos afirmar que em geral foram muito bem-sucedidos no que se refere à revalorização imobiliária dos centros históricos. Percebemos que praticamente em todas as capitais diversos edifícios antigos foram reformados e recuperados, grande parte foi destinada ao turismo, com a criação de centros culturais, e alguns foram transformados em habitação. Ocorreram muitas melhorias na infraestrutura urbana, maior dinamismo das atividades econômicas e

⁵⁶ A Lapa é o nome de um lugar localizado entre a área central de negócios e zonas residenciais adjacentes pertencentes ao bairro Centro do Rio de Janeiro. No entanto, por meio da Lei nº 5.407/2012 e do Projeto de Lei nº 2/2013, ocorreu a subdivisão da II Região Administrativa do Centro, que passou a ser composta pelo bairro Lapa e pelo bairro Centro (Vaz e Silveira, 2015).

serviços, retorno do interesse para investimentos e resgate da sensação de pertencimento dos moradores pelo lugar, com maior ocupação pela população de menor renda. “Casos de São Luís, Recife e São Paulo demonstram isso com clareza. Mesmo Salvador, mostra uma retomada da habitação no centro histórico e uma apropriação dos imóveis e do espaço público pelos grupos sociais negros e de menor renda” (Somekh e Zancheti, 2015, p. 15). A transferência dos serviços administrativos governamentais para o centro também contribuiu (caso de São Paulo, São Luís) com o intuito de aumentar a circulação de pessoas e atrair atividades comerciais e de serviços.

Não podemos deixar de destacar os custos sociais que os moradores locais sofreram com tais processos. Somekh e Zancheti (2015, p. 14) listam três itens que se destacam nas revitalizações de centros urbanos brasileiros: “a) manutenção especulativa de estoque imobiliário subutilizado; b) substituição de atividades econômicas tradicionais e c) remoção de famílias de baixa renda dos perímetros de revitalização”. Adicionamos a estes a falta de atenção às leis habitacionais brasileiras no que diz respeito à função social da propriedade, pois observamos poucas ações de oferta de moradia às populações de baixa renda. Isso reforça os processos de gentrificação como ameaça constante, frente ao processo de inserção das cidades no cenário globalizante e da reestruturação urbana, da especulação imobiliária e de um possível retorno cada vez maior pelos centros históricos, caso ocorra construção de imóveis de alto luxo na busca por uma substituição de residentes e de atividades econômicas elitizadas e a exclusão de segmentos considerados indesejáveis.

A partir de agora verificaremos como se deu o processo de revitalização no bairro Centro, em Vitória-ES. Realizamos levantamento das promessas de governos, os planos e projetos desenvolvidos entre 2005 e 2020.

3 PROPOSTAS DE REVITALIZAÇÃO NO CENTRO DE VITÓRIA

Ao nos dedicarmos ao levantamento de informações para nossa pesquisa, verificamos que foram realizadas algumas ações com enfoque na revitalização do bairro Centro, em Vitória-ES, durante as gestões municipais englobadas no recorte temporal deste trabalho.

Ambos os prefeitos, quando candidatos, publicaram seus planos de governo em que listaram suas propostas caso fossem eleitos. Esses documentos serviram de referência para que a população pudesse se informar e ter condições para escolher seu candidato. Os planos contemplavam um período de administração pública de quatro anos e abordavam temáticas importantes, como saúde, educação, emprego, renda, dentre outras que o aspirante à vaga considerou relevante na busca pela sua candidatura.

Analizamos nestes documentos as menções a propostas de revitalização e/ou ações voltadas a melhorias na ambiência do bairro Centro. Posteriormente, verificamos as publicações que apresentaram ações concretas, obras realizadas e projetos desenvolvidos pelos candidatos eleitos no período da pesquisa. Apresentaremos nossas observações em ordem cronológica, a fim de facilitar o entendimento do leitor.

3.1 Programas de Governo

Em documento fornecido pela atual Coordenadora Geral de Gabinete do Deputado estadual João Carlos Coser, Rita, que na época atuou como Secretária de Gestão Estratégica (2005-2012), no primeiro Programa de Governo publicado com intuito de concorrer ao cargo de prefeito, em 2004, João Carlos Coser dispôs em destaque o tema revitalização no Centro como uma das metas em sua gestão. Dentre as diretrizes listadas, mencionou:

- Minimizar o tráfego de passagem pelo Centro, com a criação de novos acessos a Vila Velha e Cariacica;

- Estudar a implantação de sistema de transporte leve de passageiros para circular em toda a região central, do Terminal Dom Bosco até as imediações da Rodoviária, integrado ao Sistema Transcol/Municipal;
- Incentivar e exigir dos proprietários de edificações de valor histórico e arquitetônico a conservação/recuperação desses patrimônios;
- Incentivar e patrocinar atividades e eventos culturais e artísticos de relevância, nos espaços culturais existentes (Fafi⁵⁷, museus, teatros e galerias), de modo a transformar o Centro de Vitória numa referência para a sociedade capixaba e para os turistas;
- Incentivar a iniciativa privada e os poderes públicos a investir em empreendimentos culturais, de lazer e turismo na região;
- Incentivar a iniciativa privada e os poderes públicos a investir em novos usos para as edificações ociosas (moradia, escritórios, ONGs, microempresas, etc.), inclusive com incentivos fiscais;
- Propor ações que integrem o porto de Vitória ao Programa de Revitalização do Centro;
- Elaborar com os comerciantes, empresários e proprietários de imóveis da região, bem como com a Capitania dos Portos e a Codesa⁵⁸, a implantação de estacionamentos a preços atrativos, inclusive estudando a viabilidade destes, construção de *decks* e mirantes;
- Garantir aos equipamentos implantados e às atividades desenvolvidas no Centro de Vitória, diferenciados, de modo a não competirem com os equipamentos e as atividades oferecidas na região norte da cidade e nos municípios da Grande Vitória;
- Promover concurso de ideias visando a revitalização do Centro;
- Criar um calendário de eventos culturais aproveitando o potencial da cidade e das rotas, como também shows de mídia estadual e nacional, que possam ser realizados no Centro de Vitória, usando os monumentos como cenário, viabilizando, assim, ações de revitalização.

⁵⁷ Escola Técnica Municipal de Teatro, Dança e Música (Fafi), foi inaugurada em 1926, tombada como patrimônio pelo Conselho Estadual de Cultura, conforme Resolução nº 04/1983.

⁵⁸ A Companhia Docas do Espírito Santo (Codesa) era uma empresa estatal do Governo Federal, vinculada ao Ministério da Infraestrutura.

Dentre as ações citadas, o documento apresenta que após quatro anos de governo, em julho de 2008, houve um percentual de realizações de 58,3% (Programa de Governo, 2008).

Passados quatro anos de gestão, João Carlos Coser participou na disputa pela reeleição ao cargo de Prefeito de Vitória, em 2008. O Programa de Governo daquele ano apresentou o tema revitalização no quesito “desenvolvimento, mobilidade urbana, preservação ambiental e qualidade de vida”, em que propôs “implantar o Projeto Portal Sul⁵⁹, complementando a revitalização do Centro” (Programa de Governo, 2008, p. 12). Já na diretriz “Cultura”, o programa mencionou: “consolidar o Projeto Estação Porto como espaço cultural importante no processo de revitalização do Centro (Programa de Governo, 2008, p. 8).

Após o encerramento de oito anos consecutivos com um mesmo gestor, uma nova disputa eleitoral para a Prefeitura de Vitória, no ano de 2012, elegeu o candidato Luciano Santos Rezende. Em seu Plano de Governo, destacava, no quesito “Habitação”, o tópico “Contribuir para a revitalização do Centro de Vitória por meio de programas de habitação”. No assunto “Mobilidade urbana” houve a promessa de “promover intervenções de alargamento, revitalização, retificação e outras, visando reduzir as retenções no trânsito nas vias da cidade” (Plano de Governo, 2012).

Decorridos quatro anos, o gestor municipal também entrou na disputa pelo segundo mandato. O candidato, em seu Programa de Governo para o período 2017-2020, não fez nenhuma menção ou promessa de ações de revitalização. O único momento em que o bairro histórico da cidade é lembrado diz respeito à proposta no campo cultural: “potencializaremos os projetos ‘viradão cultural’ e o ‘carnaval do Centro Histórico’, além de consolidar o Programa Cultural da Cidade” (Programa de Governo, 2016, p. 07).

A partir das propostas publicadas, iremos agora analisar o que foi feito no bairro. Queremos saber se foram consolidadas as promessas de campanha, e se foram aplicadas novas ações que envolvam a revitalização no Centro da Capital.

⁵⁹ O Projeto Portal Sul será abordado mais adiante.

3.2 Projetos de revitalização realizados na gestão de João Carlos Coser (2005-2012)

A primeira ação no ano de 2005, início da gestão do governo João Coser, envolveu a publicação do Programa Estratégico para o período de 2005 a 2008, “Vitória: a cidade que a gente faz”, no qual se destacou o quesito “Revitalização do Centro”. Houve propostas de “ações integradas de resgatar o Centro de Vitória como espaço de cultura, história, lazer, negócios e moradia”. Dentre as ações listadas, previu-se:

- Incentivar a permanência e/ou instalação de novas atividades econômicas;
- Ampliar o Programa Morar no Centro,⁶⁰ buscando incentivar a ocupação residencial;
- Preservar e recuperar o patrimônio histórico;
- Realizar ações de melhoria de acessibilidade e circulação e implementar ações para aumentar a integração porto-cidade;
- Elaborar estudo sobre a viabilidade do VLT⁶¹ (Vitória, 2005b, p. 32).

A meta para aquele ano foi iniciar a fachada da Fafi; viabilizar a reforma do Edifício Santa Cecília e do Prédio do INSS⁶². Também constavam neste documento ações previstas para o “Desenvolvimento turístico da cidade”, cujo intuito seria fomentar o turismo de negócios e o turismo náutico, capacitando pessoas e implementando roteiros turísticos capixabas (Vitória, 2005b, p. 31).

O Projeto Morar no Centro foi “premiado nacionalmente na área da sustentabilidade”, considerado como “um dos braços de um amplo e estratégico conjunto de

⁶⁰ O Programa Morar no Centro foi deliberado por meio da Lei 5.823/2002, que estabelece diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação. Como pode ser percebido pela data de publicação, o projeto em questão foi lançado antes da gestão do Prefeito Carlos Coser, e foi dado prosseguimento nas ações propostas.

⁶¹ Veículo leve sobre trilhos, popularmente conhecido como VLT, é um tipo de transporte semelhante ao trem e ao metrô, porém mais leve, por ser de menor porte e transportar menos passageiros.

⁶² O Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) funcionava no Ed. José Lourenço Costa Aragão, localizado na esquina da Av. General Osório com a Av. Florentino Avidos. Atualmente está lacrado e foi alienado para fins residenciais em 2015, conforme Resolução nº 21 de 16/08/2007 / INSS - Instituto Nacional do Seguro Social (D.O.U. 17/08/2006).

intervenções da Prefeitura Municipal de Vitória para revitalizar a área central⁶³ da Cidade, dando função social a prédios antigos, abandonados ou mal aproveitados. Segundo este mesmo documento, o Projeto tinha como objetivo “repovoar a região para reduzir acumulados índices de déficit habitacional”⁶⁴ (Vitória, 2012, p. 158). O Artigo 12 da Lei 5.823/2002 estabelece:

Morar no Centro é um programa que tem como objetivos contribuir para o repovoamento da área central, viabilizar moradia para a população de baixa renda, reabilitar edifícios desocupados para uso habitacional, e melhorar a qualidade de vida dos habitantes da área central. Parágrafo único - A construção de novos prédios e/ou reforma e reciclagem de prédios vazios, deverá ser viabilizada com linhas de financiamento para as faixas de renda baixa e média e através de subsídios a serem implementados com recursos municipais, sendo acessíveis a famílias com renda até 05 salários-mínimos (Vitória, 2002, p. 09).

Ainda naquele ano, foi desenvolvido um projeto de reurbanização da Avenida Jerônimo Monteiro, uma das principais vias de acesso, que corta a capital de norte a sul. Pretendia “apresentar a importância de um projeto urbanístico recuperador e valorizador daquela que foi a avenida mais importante da capital do Espírito Santo e ainda hoje continua sendo”. O projeto visou “incentivar a permanência e o retorno das atividades econômicas que sempre a identificaram como eixo de desenvolvimento da cidade” (Vitória, 2005b, p. 03). Bastante detalhado no que diz respeito às propostas de mudanças e reformas, propôs sugestões de calçadas, mobiliário urbano, fiação embutida, acessibilidade para estimular os pedestres a circular, passear e comprar, readequação de fachadas, adequação da publicidade, no ambiente físico, cultural e econômico, incorporou, inclusive, sugestões e perspectivas elaboradas por arquitetos do setor de Revitalização da Prefeitura, da Secretaria de Gestão Urbana. Destacamos duas imagens deste citado projeto, conforme pode-se observar nas Figura 9 e 10.

⁶³ Área central aqui se refere a “Área 1”, conforme a delimitação realizada pela PMV em seu Plano Diretor Urbano (PDU), onde são destacadas Zonas de Especiais de Intervenção Urbana - ZEI, (ANEXO 1), de acordo com a Lei 6.705/2006 (Vitória, 2006, p. 150).

⁶⁴ A publicação em estudo relata que foi verificada uma evasão de 13% da população do Censo de 2000 em relação ao de 1990 (Vitória, 2012, p. 06).

Figura 9. Projeção de revitalização da Av. Jerônimo Monteiro, em frente ao Palácio Anchieta, realizado pelo Projeto de Revitalização da Avenida, desenvolvido em 2005



Fonte: Arquivo Público Municipal de Vitória (Vitória, 2005a).

Figura 10. Projeção de revitalização da Av. Jerônimo Monteiro, em frente à Praça Costa Pereira, realizado pelo Projeto de Revitalização da Avenida, desenvolvido em 2005



Fonte: Arquivo Público Municipal de Vitória (Vitória, 2005a).

Este Projeto de Revitalização da Avenida Jerônimo Monteiro teve o apoio do Ministério do Planejamento e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), e fazia parte do Programa Integrado de Desenvolvimento Social e Urbano do Município de Vitória (Procidades/BID).

Em 2006, foi publicada a Lei 6.705/2006, atualizando a Lei 4.167/1994 do Plano Diretor Urbano (PDU) em vigência, conforme as diretrizes do Estatuto das Cidades, cumprindo as determinações a respeito de sua incrementação, sendo instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, além de orientar o planejamento urbano. Este documento tinha como estratégia, no que diz respeito ao Centro de Vitória, delimitar áreas especiais de intervenção urbana; estabelecer zonas de ocupação preferencial, referenciando o turismo sustentável; preservar marcos visuais⁶⁵ e multiplicar seus usos; incentivar a reabilitação de edifícios não utilizados para habitações de interesse social; preservar a configuração da paisagem urbana; prever normas para o IPTU⁶⁶, e incentivos financeiros e fiscais, além de propor realinhamento de vias, com reestruturação e hierarquização da malha viária.

Ampliando as ações que envolvessem o tema da revitalização no Centro de Vitória, a PMV publica o “Planejamento Urbano Interativo do Centro”, projeto incluso no Programa de Revitalização do Centro, que teve o apoio do Ministério das Cidades, e foi iniciado em 2005. Tinha como objetivos específicos:

- integrar o poder público e a comunidade;
- vocacionar o Centro de Vitória, definindo ações voltadas para o fortalecimento de sua identidade;
- visar à revitalização ambiental e econômica através de propostas políticas de gestão;
- definir ações e projetos respaldados por um embasamento, concomitantemente prático e teórico.

⁶⁵ Lynch (*apud* Saboya, 2008, s/p) conceitua marcos visuais como “elementos pontuais nos quais o observador não entra. Podem ser de diversas escalas, tais como torres, edifícios, esculturas”, entre outros, e destacam-se pela originalidade, contendo características que são únicas no contexto. Tal concepção é adquirida ao ser visto a partir de diferentes lugares ou simplesmente ao apresentar contraste na paisagem. São muito utilizados como referência pelas pessoas já acostumadas à cidade, que os utilizam como pontos de orientação no espaço geográfico (Saboya, 2008).

⁶⁶ O IPTU, Imposto sobre propriedade predial e territorial urbano, tem cobrança realizada pelos municípios, conforme os termos do art. 156, I, da Constituição Federal.

O Planejamento Urbano Interativo buscou

evidenciar as riquezas da área central e detectar suas limitações e entraves, junto aos agentes envolvidos na produção de sua dinâmica. Este processo pretendeu potencializar a autoestima do morador e do usuário do Centro, bem como atrair “novos olhares”, através de um processo aberto e participativo (Vitória, s/d, p. 03).

Esta proposta foi bastante completa e complexa, composta de uma equipe multidisciplinar para elaboração dos diagnósticos e uma consultoria geral que esteve presente acompanhando todo o processo até sua finalização. Foi grande o incentivo para a participação popular, promovendo a gestão democrática da sociedade em todas as etapas de elaboração dos preparativos, buscando potencializar a autoestima dos moradores, evidenciar os equipamentos culturais como potencialidade para dinamização econômica da área somado ao uso habitacional com ampliação do Projeto Morar.

O documento publicado pela PMV (Vitória, s/d, p. 33) listou as diretrizes, em que houve a separação por microssetores. Aos que fazem parte do bairro Centro, destacamos:

- integrar as partes alta e baixa da região do sítio histórico;
- requalificar urbanisticamente o setor comercial e o residencial, com o propósito de fortalecer e dinamizar o comércio e os serviços existentes, atraindo novos investimentos para fomentar a vivência local;
- resgatar a ambiência dos conjuntos históricos/arquitetônicos remanescentes, melhorando o eixo por sua importância histórico-cultural;
- incentivar a manutenção do uso residencial/misto e institucional;
- requalificar áreas urbanas, encorajando a permanência nas principais avenidas;
- requalificar a Praça Getúlio Vargas, fomentando o apoderamento pela população local;
- potencializar a estrutura cultural ao longo da Avenida Jerônimo Monteiro, interligando as instituições ali presentes;
- inserir a cidade de Vitória no roteiro de cruzeiros marítimos nacionais e internacionais;

- valorizar o percurso da orla, implantando ciclovias, passeios confortáveis e seguros, pontos de apoio para pesca e lazer; criar estruturas propícias para o embarque e desembarque de pequenas embarcações na orla.

Houve também ações conjuntas com o Governo do Estado, o Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) e a Ceturb (Companhia Estadual de Transportes Coletivos), em que se desenvolveu, em 2007, o Plano Diretor de Transporte Urbano da Região Metropolitana da Grande Vitória, com objetivo de elaborar um plano de intervenções urbanísticas para estabelecer políticas de desenvolvimento com ampla participação da sociedade. Dentre as principais estratégias, propôs-se realinhar o sistema viário para melhorar o escoamento do trânsito, com a abertura de túneis, vias exclusivas para transporte coletivos, construção de pontes e alargamento das pontes existentes, e implementação do VLT (Pimentel, 2019, p. 243).

Uma outra frente de operações conjuntas em prol de melhorias no sistema viário e da requalificação urbana realizou-se entre o Governo do Estado, o IJSN e o Comdevit (Conselho Metropolitano de Desenvolvimento da Grande Vitória). Esses atores desenvolveram o Estudo Integrado de Uso e Ocupação do Solo e Circulação Urbana da Região Metropolitana da Grande Vitória. Seu trabalho verificou o aumento da frota de veículos particulares, propondo a integração tarifária entre os transportes coletivos intermunicipal e interestadual; indicou a construção de mais uma ponte como possível solução para redução do tráfego no Centro e analisou os prováveis efeitos da construção de um túnel submerso entre Vitória e Vila Velha e da implantação do VLT (Pimentel, 2019, p. 243).

Faltando dois anos para o fim do segundo mandato, durante a gestão de João Carlos Coser, foi lançado em 2010 o Plano da Proteção da Paisagem da Área Central de Vitória. Seu principal objetivo foi proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural do Centro, despertando a revitalização física e econômica. Utilizou o método de participação popular, tal qual o Plano Interativo já citado, destacando a relevância da paisagem urbana na construção da cidadania, identificou os componentes estruturantes da paisagem do Centro e propôs minuta de Lei com normas e instrumentos que complementaram as normas do PDU (Vitória, 2010).

Até aqui, expusemos a propostas e planejamentos realizados, mas procuramos saber o que realmente foi feito. Para isso, fomos buscar esclarecimentos na publicação “Vitória, uma cidade melhor para todos”, que apresenta um balanço das intervenções dos oito anos de gestão do primeiro prefeito citado neste estudo. É possível comprovar que algumas promessas foram cumpridas, tais como a preservação de monumentos históricos e culturais; a reforma e entrega de 54 apartamentos no Edifício Estoril, execução ainda não terminada naquele ano de outras 40 unidades nos Edifícios Pouso Real e Tabajara (Vitória, 2012, p. 116). Essas obras tiveram o intento de repovoar o Centro, aumentando a convivência familiar, já que ao fim dos expedientes do comércio, as ruas ficavam muito desertas, além de estimular as trocas comerciais.

Com esse mesmo intuito, foi adquirido o antigo imóvel “Clube do Saldanha”, transformado em sede da Secretaria Municipal de Esportes; requalificaram-se a Praça Costa Pereira, Avenida Elias Miguel e a Rua Barão de Itapemirim; reconstruiu-se o calçadão da Avenida Beira Mar; reformou-se a escadaria Bárbara Lindemberg; requalificou-se a Rua Sete de Setembro (também conhecida como rua viva, que possui forte comércio e variedade de serviços), e inaugurou-se a feira livre na Rua Sete de Setembro (Vitória, 2012, p. 160).

No campo do turismo, houve a implantação do Projeto Visitar, promovendo visitas gratuitas e monitoradas ao Centro Histórico, oferecidas aos moradores e visitantes, abrangendo 33 monumentos datados do século XVI ao século XX, sete deles monitorados continuamente. Implantou-se também o Projeto Estação Porto, local onde se realizaram eventos musicais e artísticos nos antigos galpões do Porto de Vitória, o Armazém 5, da Companhia Docas do Espírito Santo (Codesa), que foi adaptado e reformado para receber o público interno e turistas que chegavam em cruzeiros. Soma-se a completa recuperação e reabertura do Museu Capixaba do Negro (Mucane), local destinado à população negra, oferecendo cursos, oficinas, aulas de danças e atividades culturais; e recuperação da Casa Porto das Artes Plásticas,⁶⁷ onde ocorreu exposição de artistas locais, shows, espetáculos de dança

⁶⁷ Casa Porto das Artes foi tombada como Patrimônio Cultural Arquitetônico pela PMV, conforme processo nº 926214/07, Resolução 26/07. O prédio histórico datado de 1903 foi cedido pela União à PMV em 31/10/2012.

e teatro; além da reforma completa do Parque Moscoso, no ano de seu centenário, incluindo a Concha Acústica⁶⁸ e o lago principal (Vitória, 2012, p. 188).

Nessa direção, na busca por encontrar o melhor caminho para a revitalização, Assunção (Vitória, 2012, p. 212) relata que a prefeitura desenvolveu “relação de cidade-irmã” com a Comunidade Urbana de Dunkerke (França), também cidade portuária. Conexão iniciada em 2005, teve foco na área de reabilitação urbana, em parceria com a Caixa Econômica Federal e com a Embaixada da França, em que foram feitas intervenções no Centro de Vitória, sucedendo como produto final o Portal Sul⁶⁹.

A parceria com Dunkerke foi reconhecida pela Presidência da República como uma das mais promissoras cooperações multiníveis, e divulgada como modelo nos encontros de Cooperação Franco-Brasileira. Em entrevista⁷⁰, Rita, Secretária de Gestão à época, relatou que esse foi um período muito rico, de ações conjuntas com muitas trocas de conhecimentos, em que uma equipe saiu daqui para conhecer a cidade francesa e aperfeiçoar seus conhecimentos, assim como um grupo de profissionais franceses veio visitar nossa cidade.

Nessas visitas ocorriam *workshops* e seminários, e dentre os projetos desenvolvidos, ficou marcado o Projeto econômico-portuário Exporta + Marítimo, o qual pretendeu aumentar a entrada de divisas e do capital estrangeiro, proposta esta que tomou destaque e se inseriu na agenda do Governo Federal (Vitória, 2012, p. 212).

Veremos, agora, quais foram os projetos propostos e realizados no mandato do segundo gestor em estudo, que também atuou por oito anos no município.

⁶⁸ A Concha Acústica, palco onde acontecem espetáculos no Parque Moscoso, foi tombada como patrimônio cultural pelo Conselho Estadual de Cultura, Resolução nº 10/1986 (Fonte: ipatrimônio.org).

⁶⁹ O Portal Sul dentre outras ações, visualizava uma separação no fluxo de acesso ao Porto, trazendo melhorias no trânsito, e desobrigando restrição de horários nas vias de entrada à zona portuária. O polígono de delimitação da área deste projeto concentra-se à oeste da área central, partindo do porto em direção aos bairros: Vila Rubim, Ilha do Príncipe, Mário Cipreste, Caratoíra e Santo Antônio. Este projeto estava relacionado ao Planejamento Interativo do Centro de Vitória, já citado neste trabalho (Vitória, 2007).

⁷⁰ Nome fictício, entrevista realizada em 10 out. 2023.

3.3 Projetos de revitalização realizados na gestão de Luciano Santos Rezende (2013-2020)

Em 2013 deu-se início à gestão do prefeito Luciano Santos Rezende, em que foi desenvolvido o Programa “Vitória: Planejamento Estratégico (2013-2016)”, o qual tinha como propósito a “construção de uma cidade mais humana, segura e sustentável”. Dentre as ações que trataram o bairro Centro, enunciou-se a revitalização e a qualificação urbana, em que as metas propostas abordaram urbanizar/reurbanizar espaços públicos sujeitos à reabilitação, renovação e revitalização urbana; valorizar o centro histórico do município; revitalizar espaços da cidade identificados como cenas de uso de drogas, tornando-os ambientes seguros (Vitória, 2013, p. 49).

Já no segundo mandato, foi publicado o “Plano de Metas 2020”, em que se destacavam estratégias para o período de 2018 a 2020. Buscamos a menção à palavra revitalização ou ações voltadas para o Centro de Vitória e não tivemos sucesso. No entanto, de forma generalizada, o documento (Vitória, 2017, p. 44) apresenta objetivos estratégicos em que são citados:

- Fortalecer e ampliar a ocupação de espaços públicos;
- Melhorar a infraestrutura pública;
- Tornar centros urbanos mais eficientes;
- Buscar alternativas de desenvolvimento da cidade;
- Ampliar a capacidade de investimentos da cidade;
- Promover parcerias público-privadas.

Neste mesmo documento também são listadas algumas “metas”, mas que não detalham a localidade da ação proposta, tais como: “aumentar o número de unidades habitacionais concluídas; ampliar o projeto Rua Viva; ampliar a taxa de ocupação hoteleira”.

Depois de levantar os planos e projetos no desenrolar de oito anos de administração, fomos buscar aspectos concretos realizados durante a gestão do prefeito Luciano Rezende. Com base na publicação municipal “Vitória Gestão 2013-2020”, podemos perceber que houve continuidade do Programa Morar no Centro, com o término das

reformas dos residenciais Tabajara e Pouso Real, em que foi realizada a entrega de 40 moradias, “dando função social a edifícios abandonados ou mal aproveitados e tornando-os uma ferramenta para diminuir o déficit habitacional da capital” (Vitória, 2020, p. 57).

Ainda no Centro de Vitória, desenvolveu-se o projeto de restauração do antigo Mercado Capixaba, com a proposta “que o espaço possa funcionar como indutor do comércio no entorno [...], bem como cultural, gastronômico e turístico” (Vitória, 2020, p. 104), mas não foram iniciadas as obras. Houve a restauração das escadarias: Bárbara Lindemberg, em frente ao Palácio Anchieta; Maria Ortiz, em frente à Praça Oito; São Diogo e Acyr Guimarães, ambas em frente à Praça Costa Pereira; Carlos Messina, no Parque Moscoso; Djanira Lima, em frente à Fafi; e Cerqueira Lima, próximo à catedral Metropolitana de Vitória. Houve também a retirada da fiação em frente à Casa Porto das Artes e organização da fiação aérea ao redor da Praça Costa Pereira. Atendendo ao “Plano de despoluição visual da região central”, foi realizada a retirada e orientação de novos letreiros para os estabelecimentos comerciais, pois geravam poluição visual. No campo do turismo, o Programa Visitar o Centro promoveu a instalação de placas de sinalização turística e *folders* com mapas bilíngues do Centro Histórico (Vitória, 2020, p. 137).

Após realizar levantamento entre o que foi prometido, proposto e planejado e verificar o que foi realmente realizado no período de dezesseis anos, que englobam as duas gestões em estudo, percebemos que no primeiro intervalo, que se estende de 2005 a 2012, constatamos que foram inúmeros os projetos indicados para o bairro Centro, sendo essa região lembrada em todos os impressos elaborados pela então equipe da municipalidade, o que não foi observado no segundo hiato de tempo, entre 2013 e 2020, em que podemos perceber, inclusive, que houve significativa redução das publicações realizadas pela gestão, além da grande disparidade de registros, planos e projetos que citassem o bairro em estudo.

Já no que diz respeito ao comprometimento na realização dos planos e projetos, a gestão de João Carlos Coser apresentou-se mais efetiva, dando o pontapé inicial com a implantação da habitação social, a realização de eventos culturais e turísticos, além da preservação e promoção da preservação dos patrimônios históricos, como a reforma e recuperação de museus, escadarias, ruas e praças. A administração de

Luciano Santos Rezende deu continuidade às obras que estavam em andamento com a finalidade voltada à habitação social, porém não avançou com novos projetos ou novas desapropriações com esse propósito. Verificamos também que houve contenção no quesito turismo e promoção da cultura, com a paralisação dos eventos na Estação Porto e a realização de apenas três edições dos musicais denominados Viradão Cultural. No que se refere à preservação do patrimônio histórico, também percebemos que o bairro ficou esquecido, e as obras se basearam somente em reformas de escadarias.

De forma geral, reconhecemos que os dois administradores municipais não cumpriram plenamente com o que foi prometido em seus planos e projetos de governo, e que muito mais poderia ter sido realizado. No entanto, fazendo um balanço no que se refere ao cumprimento de promessas, a primeira gestão foi mais bem-sucedida ao realizar melhorias do bairro em estudo. No próximo capítulo, avançaremos em nossa pesquisa com objetivo de verificar se tais ações promovidas no período de estudo impactaram a promoção da valorização do bairro Centro.

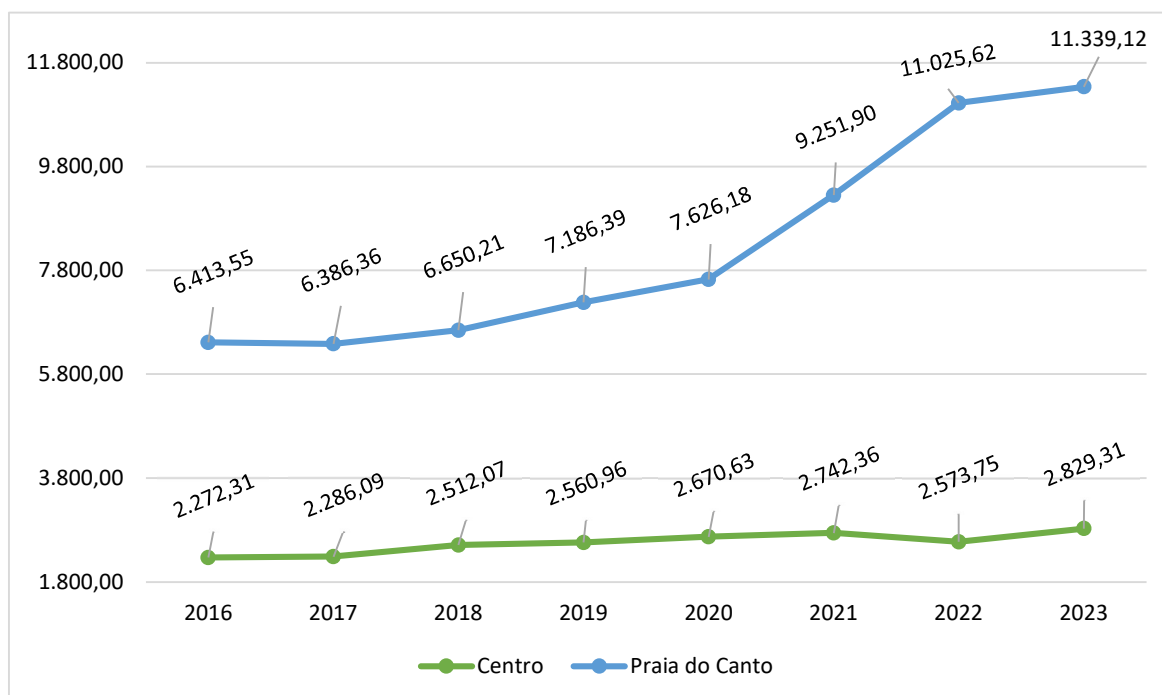
4. AFINAL, O CENTRO FOI VALORIZADO?

Com intuito de responder a nossa pergunta inicial, que orienta nossa pesquisa – “Por que as ações de revitalização no Centro de Vitória-ES tiveram resultado de pouco impacto?” –, fomos buscar informações do preço dos imóveis para venda e para aluguel de imóveis no bairro. Constatamos que o IBGE realizou levantamento a respeito apenas do valor do aluguel nos domicílios unicamente em 2010, e esses dados não estão disponíveis para bairros, somente para municípios e para os Estados.

Infelizmente, a pergunta não foi abordada no ano 2000, e por isso, não podemos fazer comparação entre os períodos censitários mais recentes. Até a presente data, ainda não foram publicados os dados do censo 2022. Diante dessa realidade, encontramos informações com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas-Fipe⁷¹, que realiza levantamento do valor dos imóveis para venda separados por bairro, porém, tivemos acesso apenas ao período de 2016 a 2023. As informações foram disponibilizadas pela empresa com a premissa do envio de nosso plano de trabalho e assinatura de termo de responsabilidade. Conforme pode ser observado no Gráfico 3 realizamos o cálculo da média anual por meio dos valores mensais do preço do metro quadrado para venda, e como forma de comparação, escolhemos um outro bairro, a Praia do Canto, local considerado de alta valorização do município de Vitória.

⁷¹ Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP+, o Índice FipeZAP+ é um índice de preço, voltado para o acompanhamento da variação média dos preços de imóveis residenciais (apartamentos) e comerciais (salas e conjuntos comerciais de até 200 m²) em 50 cidades brasileiras, com base em anúncios veiculados na Internet. No caso de Vitória (ES), a cobertura se restringe aos preços residenciais de venda de apartamentos desde junho de 2012 (não estando disponíveis dados de locação para o município). A metodologia está disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#>. Acesso em: 08 nov. 2023.

Gráfico 3. Média dos preços do m² de imóveis para venda dos bairros Centro e Praia do Canto, Vitória-ES, 2006-2023.



Fonte: FipeZap. Os valores se referem à data correspondente, não foram deflacionados.

É possível perceber que o bairro Praia do Canto sempre teve o valor do metro quadrado para venda bem acima do bairro Centro. Inicialmente, em 2016, essa diferença era de praticamente o triplo, e, a partir de 2020, ela toma impulso, chegando a 2022 com um preço quatro vezes maior. Também devemos destacar a diferença gradual do aumento ano a ano. Verificamos que enquanto aquele bairro teve aumento considerável, o Centro permaneceu praticamente linear, com a irrisória correção de 557 reais ao longo dos oito anos apresentados⁷². O mercado imobiliário no bairro segue parado, sem nenhum novo empreendimento construído desde 1983, ano em que foi entregue o último edifício construído, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, nº 1000, o Trade Center, com 18 andares e 432 lojas comerciais⁷³.

⁷² Valor calculado da subtração do preço apresentado entre 2016 e 2023.

⁷³ Informação repassada por Ângelo Moriondo Alves, pertencente à família Alves, proprietários do imóvel, por telefone, em 01 dez. 2023.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon) não inclui o bairro Centro em seu censo desde 2002, quando iniciou as pesquisas, já que o cômputo envolve apenas empreendimentos do mercado imobiliário em construção com área superior a 800m² na RMGV⁷⁴, em que se avalia a produção, comercialização e o preço médio das unidades. Uma outra possibilidade que se insere neste nicho econômico seriam as reformas dos edificadados. Dentro do período de análise deste trabalho tivemos conhecimentos da aplicação do *retrofit*⁷⁵ em apenas três prédios: Pouso Real, Tabajara e Estoril, realizados pela PMV e com destino para habitação social. A oficialização e estímulo ao *retrofit* iniciou-se bem recentemente, por meio do Decreto de Lei nº 9.882/2022 e estimulou a transferência das atividades governamentais para o centro histórico por meio do projeto “Cidade Administrativa”⁷⁶, que tem a finalidade instalar secretarias no bairro, promovendo menores gastos com aluguéis e facilitando aproximação com o público, já que a localização é beneficiada por uma grande oferta de transporte público. Porém, tal ação só veio a ocorrer a partir do segundo semestre de 2019.

A falta de espaço não pode ser considerada um impeditivo na busca por inovação no mercado imobiliário. Apesar de o Centro estar inserido em uma área considerada como de interesse à preservação patrimonial e histórica, conforme pode ser verificado no Anexo 2, são poucas as unidades que são tombadas. A prática da demolição já é comum em cidades brasileiras, quando os imóveis que não possuem valor comercial ou quando “a valorização da área é tão grande que compensa para os incorporadores comprar os edifícios e arcar com a demolição, para fazer novos produtos de alto padrão” (Tieghi, 2023, s/p). A autora descreve que nos bairros Itaim e Pinheiros, localizados no município de São Paulo, o fato de valer a pena a derrubada dos prédios para construir novos é resultado da alta concentração de renda, que cria uma “cilada urbanística”, quando a mobilidade das pessoas de alta renda é reduzida, gerando a

⁷⁴ Informação obtida por meio de e-mail, respondido por Nívia Cavatti Maciel, da Comissão de Economia e Estatística do Sinduscon, em 05 dez. 2023.

⁷⁵ O retrofit é uma técnica de reforma de edificações antigas adaptando-as às necessidades atuais, promovendo melhoramento das instalações, a atualização estética e a modernização da construção, porém, sem descaracterizar seus elementos originais históricos e arquitetônicos.

⁷⁶ Sobre o projeto “Cidade administrativa” verificar notícia publicada em: <https://www.cbnvitoria.com.br/entrevistas/centro-de-vitoria-transferir-secretarias-fortalece-revitalizacao-0919>; <https://www.es.gov.br/Noticia/governo-do-estado-entrega-projetos-e-aco-es-para-incremento-do-turismo-capixaba>; e o vídeo que detalha o processo em: <https://www.dailymotion.com/video/x7g73a6>. Acesso em: 04 dez. 2023.

necessidade de adensamento na cidade. O que define a escolha pela demolição é uma questão financeira, decorrente da diferença entre o custo da aquisição, demolição e construção pelo preço de venda dos novos apartamentos, que deve girar em torno de 60% ou 65% do valor de venda das unidades. Tieghi (2023) obteve tais informações por meio de entrevista dos responsáveis das incorporadoras, que também destacaram a respeito da reforma dos prédios por meio do *retrofit* como uma alternativa à demolição. Afirmaram que nem sempre essa prática compensa, pois “um imóvel que passou por *retrofit* não é vendido pelo mesmo valor de um novo na mesma área, por ser adaptação. Além disso, dependendo do projeto a adaptação não é possível” (Tieghi, 2023, s/p).

A alternativa pelas demolições não é recente na história das cidades. Pereira (2004) retratou que tais ações foram aplicadas na cidade de São Paulo entre o fim do século XIX e início do século XX com objetivo de renovar a cidade, tornando-a moderna, pois os imóveis envelhecidos eram vistos como obstáculo aos rendimentos imobiliários e valorizavam-se ao ser substituídos por novos. O autor relata que “nem sempre se trata de produzir coisa útil, mas sempre de uma utilidade nova para a propriedade. Na sequência, cita Nigriello (1986) em sua obra:

a demolição de uma edificação só ocorre se a expectativa de novas rendas supera não apenas o custo de uma nova edificação, mas a perda do capital nela imobilizado, ou seja, a perda do ‘capital fixo’ a ser amortizado (Nigriello, 1986, p. 5 *apud* Pereira, 2004, p. 148).

A negativa pela reforma e o interesse pela demolição também aconteceu em Brasília. Apesar de possuir imóveis tombados assinados por Oscar Niemeyer, existem centenas de edificações desenhadas por outros arquitetos que não possuem interesse de preservação. É o caso do bloco S na 403 Sul, projetado pelo arquiteto britânico William Bryant para a embaixada do Reino Unido, inaugurado em 1968, que esteve vazio por dois anos. Foi colocado à venda, demolido, e será destinado à habitação, respeitando os regulamentos que regem a área, inclusive o estilo arquitetônico da região. A construtora responsável afirma que não havia possibilidade de recuperação devido ao avançado estado de abandono e as modificações que já havia sofrido (Giovanni e Rajab, 2023).

A nível internacional, o Canadá, segue o mesmo percurso. Diante da alta demanda por moradia e dos preços de alguns edifícios de escritórios com valor tão baixo que

chega a ser menor do que do terreno, passou a valer a pena tanto a especulação quanto as construções para moradia, cada vez mais escassas na cidade. De acordo com Altstedter (2023), a empresa investidora de imóveis, o *Groupe Mach*, que atua na cidade de Montreal, cobre o custo da demolição com valor final de venda após a construção de novos apartamentos, e claro, faz-se antes a verificação de quantos apartamentos poderiam ser construídos no terreno. Esse é um novo negócio que vem crescendo no mercado, a “gestão de propriedades”, com apoio dos bancos, que acreditam no valor da terra implícito.

Diante dessa realidade global, realizamos entrevista com dois representantes da construção civil, responsáveis por importantes incorporadoras da capital capixaba, com intuito de investigar a respeito do interesse pela construção e/ou reformas no Centro. Gustavo, Diretor Presidente da Construtora A⁷⁷, acredita que o Centro possui uma alta desvalorização do mercado imobiliário, não sendo interessante para sua empresa investir no bairro. Segundo ele:

A classe média ou classe média alta não vai ter interesse de se dirigir ao Centro caso se queira fazer o empreendimento. Então, os imóveis, o nicho de produto fica muito restrito [...]. A região do Centro ficou muito perigosa, muito insegura, e as áreas, para edificar, precisaria de que nada tivesse edificado. Então, tem ainda o custo das demolições. Hoje esse investimento no Centro da cidade, ele fica difícil em razão dessas questões [...], então onde hoje estão concentrados os empreendimentos com maior, melhor valor é região mais nobre. Quer dizer, o Centro deixou de ser uma região nobre, né? Então, acho que o importante é como tornar, voltar a tornar-se uma região nobre, porque senão você vai ficar restrito, mais uma vez, eu repito, a um nicho somente de construção. Você só vai construir moradia popular [...]. É por sinal, assim. Hoje não temos esse foco. E mesmo que lá fosse trabalhado o “Minha Casa Minha Vida”, você não tem área, área nua, né? Você só tem no Centro da cidade imóveis para fazer o *retrofit*, não é o nosso negócio. O negócio da [Construtora A] não é o *retrofit*.

Já para Mateus, Diretor Presidente da Construtora B⁷⁸, os “interesses deixaram de estar no Centro e nada mais o atrai”. Ao ser questionado sobre a possibilidade de o governo oferecer descontos nos impostos, empréstimos a juros baixos, o entrevistado foi categórico

Não, não. Eu não faria e acho que nenhum empresário do meu segmento faria. Todos já tiveram oportunidade de fazer isso, investir no Centro da cidade. Quer seja de *retrofit*, ou demolir alguma coisa velha e construir um prédio novo. Não tem interesse nem de fazer um prédio comercial. Não vale

⁷⁷ Nomes fictícios para o entrevistado e a empresa. Entrevista realizada por telefone em 02 out. 2023.

⁷⁸ Nomes fictícios para o entrevistado e a empresa. Entrevista realizada por telefone em 04 out. 2023.

a pena nem demolindo. Não vale a pena, porque: quem é que vai comprar? Por exemplo, você vai construir salas para escritório. Quem é que vai comprar salas no Centro? O custo de construção é o mesmo. Tanto fazer no Centro quanto na Praia do Canto. Não existe nenhum incentivo que o poder público possa dar para baratear o custo. Porque o custo de uma construção é mão de obra e material. Isso não tem jeito. Então você vai construir uma sala de 40m² no Centro, custa a mesma coisa que construir uma sala de 40m² na Praia do Canto. O que vai ser diferente de um para o outro é o valor do terreno. O terreno no Centro é mais barato, na Praia do Canto é mais caro. Mas você vai pegar uma sala e vai vender na Praia do Canto por 300 mil e no Centro vai ser 250 mil. 50 mil a menos. As pessoas não vão ter interesse em pagar esse a menos pra ter um escritório no Centro, porque a logística é ruim. não tem estacionamento, tem que ter garagem [...]. O empresário não vai correr risco de fazer algo que não vai ter mercado.

Além disso, para ele, o *retrofit* não contribui para trazer valor à cidade, já que, no caso do Centro, os que foram feitos foram entregues à habitação social, e, de acordo com o referido entrevistado, a população de baixa renda não contribui com a movimentação da economia devido ao baixo consumo:

Então o *retrofit*, você pensa o seguinte: o Estoril foi feito uma adaptação, uma espécie de *retrofit* para adequar habitação social. O Santa Cecília, a mesma coisa. Aquele tipo de operação, infelizmente, não traz valor para o Centro da cidade. Ele traz valor para as famílias carentes que precisavam de lugar para morar, mas agregar valor para o Centro da cidade... São famílias que não consomem, não têm poder para consumir serviços de comércio [...]. Para revitalizar o Centro, precisa levar pessoas de consumo de serviços e de comércio. O consumo que revitaliza o espaço. Eu acho que essas pessoas não têm capacidade de consumo⁷⁹.

Podemos perceber por parte dos dois representantes da construção civil que não existe interesse de transformação e produção do espaço por meio do produto imobiliário nessa região de estudo, mesmo que seja para demolição, pois, como vimos, o custo não compensa o investimento. Em nossa pesquisa não encontramos nenhuma reportagem que tenha registrado alguma demolição no período de estudo⁸⁰. Além disso, como já foi exposto, os preços dos imóveis para venda se mantiveram estáveis. Logo, se as políticas de valorização tivessem tido êxito, os preços dos

⁷⁹ Construtora B, entrevista de set./2023.

⁸⁰ Encontramos registros de três demolições de imóveis que ocorreram após o período de estudo, e somente em um deles, na Av. Jerônimo Monteiro, no presente ano, se encontra em obras uma nova loja comercial. Sobre as demolições verificar os links: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/predio-centenario-no-centro-e-demolido-para-dar-lugar-a-comercio-0723> ; <https://es360.com.br/dia-a-dia/noticia/obra-de-edificio-que-caiu-em-vitoria-ja-tinha-sido-autuada-pelo-crea-es/> ; <https://www.agazeta.com.br/es/politica/secretarias-e-novo-estacionamento-mudam-a-cara-do-centro-de-vitoria-0819>. Acesso em: 20 set. 2023.

imóveis subiriam. Dessa forma, podemos afirmar que não houve valorização por parte do imobiliário no Centro, fato que já dura 40 anos, desde a última construção realizada, gerando uma certa calma deste setor econômico.

Confrontando com exemplos de cidades que realizaram ações de valorização, verificamos que houve aumentos nos preços do mercado imobiliário e que esse também era o objetivo das políticas públicas, assim como descreveu Gomes (1995, p. 93) quando estudou as ações de revitalização em Recife, destacando que as pinturas das fachadas de edifícios promovidas pela prefeitura tinham o interesse de “acrescentar um valor aos edifícios que eles, efetivamente, não tinham”. O autor complementa, citando Garcia (1992 *apud* Gomes, 1994, p. 93): “é fundamental que após qualquer intervenção o imóvel tenha sido valorizado”. O interesse por parte do capital imobiliário e do poder público em originar locais desejáveis e impulsionar a demanda por meio da oferta em prol da valorização é fortalecido com a melhoria da imagem das cidades, que desempenha papel crucial na captação de investimentos externos, e, para tanto, planejamento de mercado e técnicas de marketing urbano são imprescindíveis (Vargas e Castilho, 2015).

A consequência deste processo é a transformação do produto imobiliário em mercadoria, para que seja consumido principalmente por cidadãos de classe elevada, investidores e turistas. Assim, ao ser transformado em mercadoria, o capital atende as necessidades próprias de reprodução sob o poder do Estado. Se não houve aumento do valor dos imóveis no Centro, o capital foi-se reproduzir em outras paragens, onde as possibilidades de lucratividade eram maiores, tornando desinteressantes as chances de produzir-se ou recriar-se neste ambiente.

O professor Pereira (2018) expõe de forma clara esses interesses do mercado imobiliário, ao apresentar os ensinamentos de Marx, no que diz respeito à renda da terra: “nenhum construtor pode hoje ir para a frente se não construir para especular e em grande escala” (Marx, L3, V6, p. 248 *apud* Pereira, 2018, p. 72). O autor destaca que a construção se diferencia de outros setores da economia, pois seu lucro é reduzido em função da renda fundiária. Compreendemos, assim, que se não há possibilidades de lucrar com a produção imobiliária em vultuosos montantes, é necessária a busca por novos terrenos, que possibilitem novos mercados.

No entanto, podemos afirmar que muitos se beneficiam da não lucratividade de poucos, neste caso, do mercado imobiliário. Isso ocorre porque, em um primeiro momento, a produção e reprodução do espaço acarretam mudanças das práticas habituais entre os cidadãos, ou pode até ser produto destas, conforme registrou Carlos (2007 *apud* Pegoretti e Torezani, 2019, p. 02), que “apontam para um empobrecimento das relações sociais onde a relação entre as pessoas passa a ser substituída por relações mediadas pela mercadoria”. Ocorrem transformações e mudanças de apropriação dos lugares comuns às práticas cotidianas, tais como inovações dos modos de lazer privados, públicos ou virtuais que colaboram com a subutilização das ruas e/ou praças da cidade, que após as reformas perdem as características originais e contribuem para não vivência e socialização das pessoas.

Nespoli (2016, p. 46) denomina essas mudanças como “empreendimento moral”, já que as obras públicas são impostas pela municipalidade, fazendo surgir novas funcionalidades com um forte caráter de transformação simbólica do local. Dessa forma, as intervenções públicas voltadas para valorização dos lugares empobreceriam a sociabilidade da vida urbana, impondo novos hábitos, novos espaços não comuns à população local. Logo, a não valorização é uma vantagem aos que ali vivem e que podem manter suas histórias e hábitos costumeiros.

O segundo ponto que queremos destacar é que as intervenções urbanas resultam em inevitáveis e indesejáveis processos de gentrificação, quando ocorre uma reocupação das áreas centrais por indivíduos ou famílias pertencentes a estratos sociais detentores de recursos socioeconômicos e culturais superiores aos dos que habitavam originalmente o lugar. Segundo Barreto (2012), este conceito surgiu com a socióloga Ruth Class, em 1964, quando revelou sobre a reconfiguração sociocultural e a apropriação dos bairros, resultando na expulsão dos operários em Londres, realizada por parte das classes médias e baixas que reformavam os sobrados e aumentavam os preços no mercado imobiliário.

Botelho (2005, p. 57 *apud* Leite, 2012, p. 118) conceitua gentrificação “como empreendimentos que elegem certos espaços da cidade considerados centralidades e os transformam em áreas de investimentos públicos e privados, cujas mudanças nos significados de uma localidade histórica faz do patrimônio um segmento de mercado”. Já Smith (2007, p. 19) destaca que se trata de uma “renovação residencial

em bairros da classe trabalhadora [...] com evidências claras de consolidação nas áreas centrais”, um processo que, inicialmente, segundo ele, era um pouco despretenso e conduzido pelo mercado imobiliário, porém, com o passar do tempo, tornou-se política urbana, uma tática planejada que exprime uma conquista classista da cidade. Faz parte do processo de diferenciação do espaço geográfico na escala urbana em que “sua função hoje é reservar uma pequena parte do substrato geográfico para um futuro período de expansão” (Smith, 2007, p. 18).

Entendemos, assim, que esse processo socioeconômico que atende as necessidades de reprodução do capital, investindo em outras áreas que não o Centro, pode ser benéfico para os moradores locais e a classe trabalhadora, pois a reestruturação urbana traria melhorias que resultariam em um chamariz para uma série de fatores, já expostos aqui, resultando consequentemente no aumento dos preços das mercadorias e da moradia. Como Smith detalha: “a selva urbana produzida pelo movimento cíclico do capital e sua desvalorização se tornaram, do ponto de vista do capital, novas fronteiras urbanas da lucratividade. A gentrificação é uma fronteira na qual fortunas são criadas” (Smith, 2007, p. 29).

Diante da necessidade de esclarecer sobre a opinião de atores que atuam e atuaram no bairro, realizamos entrevistas que serão apresentadas a seguir.

4.1 Como os atores perceberam as políticas de revitalização?

Com intuito de enriquecer nosso trabalho e melhor esclarecer a respeito das ações públicas que foram implementadas, consideramos que ouvir as pessoas que vivem no lugar é primordial para uma pesquisa acadêmica. Para tanto, realizamos os processos burocráticos de registros e submissão do projeto junto ao comitê de ética coordenado pela Plataforma Brasil⁸¹, elaboramos os roteiros de entrevistas e elencamos um universo de 15 atores que avaliamos importantes no processo de intervenção urbana do bairro, sendo eles: três comerciantes, dois líderes comunitários, quatro moradores, um presidente do sindicato dos comerciantes, dois representantes da construção civil,

⁸¹ A Plataforma Brasil é uma base nacional e unificada de registros de pesquisas envolvendo seres humanos para todo o sistema do Comitê de Ética em Pesquisa (CEP) e a Comissão Nacional de Ética em Pesquisa (Conep). O registro na plataforma é obrigatório, atendendo a Resolução CNS nº 510/16.

três representantes das prefeituras que atuam no período da pesquisa. As entrevistas foram realizadas por videochamada ou telefone, de acordo com a preferência e disponibilidade dos entrevistados, com autorização de gravação de áudio após permissão. Além disso, foram utilizados nomes fictícios como forma de preservar suas identidades.

Buscamos questionar e compreender como cada um percebeu as políticas de revitalização implementadas, se elas atingiram os objetivos propostos e quais sugestões teriam para que algo mais pudesse ser feito. Os modelos dos questionários estão disponíveis nos ANEXO 3 e 4.

Inicialmente indagamos a todos os entrevistados se eles perceberam mudanças no bairro promovidas pelas políticas de revitalização. A maioria lembrou da reforma na Praça Costa Pereira, os shows e eventos culturais realizados na Estação Porto e do Viradão. As representantes da PMV foram mais específicas, listando os nomes de escadarias que foram recuperadas, as alterações no PDU, a implantação da rua de lazer, as reformas no Mucane, Fafi e Casa Porto e destacaram as ofertas de moradia popular promovidas pelo Projeto Morar no Centro. No entanto, de uma forma geral, principalmente moradores e comerciantes não perceberam muitas mudanças ocorridas no período de 2005 a 2020.

O presidente da Amacentro, Marcos⁸², destacou que “as mudanças que aconteceram foram muito pontuais... Muito pequenas mesmo, não teve mudança significativa”. Entre os comerciantes, é unânime a opinião de que “essas intervenções não tiveram efeito nenhum, para ser mais exato”⁸³, e que “foram muito tímidas, muito insuficientes e pontuais [...]”. O que a gente vê é um restauro pontual aqui, uma pinturinha ali, uma fachadinha sendo reformada acolá, mas, para mim, não parece de forma integrada, continua a mesma coisa, o mesmo abandono”⁸⁴. Também verificamos a mesma opinião entre os moradores, repetindo a afirmação: “não houve nenhum tipo de política para incentivar, para fomentar, para fazer nenhum tipo de revitalização no Centro de

⁸² Entrevista realizada por telefone, em 06 out. 2023.

⁸³ Lucas, comerciante. Entrevista realizada por telefone, em 08 nov. 2023.

⁸⁴ Pedro, comerciante. Entrevista realizada por telefone, em 08 nov. 2023.

Vitória⁸⁵. Porém, é interessante destacar que alguns moradores não concordam com o conceito de revitalizar, como a moradora Juliana:

Você normalmente revitaliza aquilo que está morto e o Centro tem a sua vida. Existe uma ausência de políticas públicas para continuidade dos processos. A gente sofre muito aqui. O que eu vejo é que a Região 1 é uma região periférica, nós somos a periferia da cidade de Vitória e as coisas tendem a acontecer de forma melhor e mais estruturada da área de Jucutuquara pra lá.

Outra moradora também destaca a vida no lugar onde vive: “eu acho que [as políticas de revitalização] não funcionaram pelo fato de que não precisa dar uma nova vida para um lugar que já tem vida”⁸⁶. Interessante destacar que a munícipe Adriana nos atentou para uma teoria que desconhecíamos até então, a “teoria das janelas quebradas”. Nesse estudo, desenvolvido em 1982 pelo cientista político James Q. Wilson e pelo psicólogo criminologista George Kelling, argumentou-se que se uma janela de uma fábrica fosse quebrada e não reparada imediatamente, os transeuntes presumiriam que ninguém se importava com ela e que naquela área não havia autoridade responsável por punir os culpados pela atitude prejudicial. Em pouco tempo, outras pessoas passariam a atirar pedras e a quebrar outras janelas, aumentando incontrolavelmente a depredação e o vandalismo, além de criar suposições de que ninguém seria responsável por aquele imóvel, evoluindo para desordem e crimes, demonstrando sentimento de impunidade como facilitador de atividades criminosas (Kluska, 2016).

Para além da criminologia, essa premissa pode ser aplicada para diversos aspectos do cotidiano, pois desordem leva a desordem, e são pequenos catalisadores de desarranjo que desestimulam e trazem um mau aspecto para o lugar. Abrem-se precedentes para outros comportamentos de destruição e desleixo. Reforça-se a percepção de um lugar sem lei e cria-se um ciclo vicioso. Utilizando o exemplo para o caso do bairro, a falta de reparo ou responsabilização transmite a ideia de desinteresse, negligência e despreocupação. Começam a aparecer pichações e acúmulo de sujeira, até que todo o imóvel fica comprometido.

Para a moradora que citou o exemplo da teoria,

⁸⁵ Juliana, moradora. Entrevista realizada por telefone, em 05 out. 2023.

⁸⁶ Adriana, moradora. Entrevista realizada por telefone, em 25 out. 2023.

[...] respeitando as devidas proporções, podem ser similares. O *retrofit* seria positivo nesse caso, pois contribuiria para ativar autoestima dos moradores daquele lugar, daquele prédio, daquela edificação, e passar a imagem para os outros de que aquele lugar não está abandonado⁸⁷, porque, na verdade, as pessoas cuidam do Centro na medida que podem [...]. A outra coisa é despertar, talvez, o interesse do mercado imobiliário, que possa enxergar em alguns pontos do Centro uma possibilidade de mercado mesmo, de construção, que a gente vê em outras áreas da cidade. Imagina... Eu nunca fiz essa pesquisa, imagina que os preços dos imóveis aqui no Centro, o terreno vazio, o terreno que possa ter alguma substituição de edificação, eu imagino que o preço de custo seja muito menor do que o custo em outro bairro da cidade. Então por que o interesse do mercado está em outros bairros, né? Por que não faz novos projetos, novos edifícios, novas construções aqui no Centro?

Também questionamos aos entrevistados a respeito da participação em reuniões com a prefeitura e a comunidade para contribuir e opinar sobre as intervenções, pois entendemos que o envolvimento com a população é primordial para obter bons resultados em processos de intervenções urbanas. As duas secretárias municipais lembraram que foram muitos encontros que elas conduziram e organizaram as audiências junto aos munícipes. Rita recorda-se de que “foram diversas reuniões que, inclusive, eu administrava, participava, estava à frente⁸⁸”. Sandra relembra a fase de revisão do IPTU: “a gente ia para as regionais aprovar artigo, a lei tinha 300 artigos, então a gente fazia revisões por capítulos e mostrava o que ia mudar [...], aprovava, ouvia, contextualizava, às vezes tinha briga⁸⁹”.

Porém, entre os moradores, essa memória não é comum. Alguns destacam que tiveram reuniões, mas “são reuniões pra nada. Você participa da reunião pra bater papo, pra ouvir, e no final, na prática, nada acontece⁹⁰”, e que “existiam as reuniões, embora quem mais participasse fossem pessoas que de certa maneira batiam palmas. Só tinha retorno da prefeitura depois de muita luta da associação⁹¹”. Outros afirmaram: “eu não lembro de nenhuma reunião, mas a gente tem que falar do povo também. A

⁸⁷ O relato da moradora Adriana faz referência à lei do *retrofit*, oficializada pela PMV, em que a prefeitura oferece apoio arquitetônico para os moradores que desejem reformar seus imóveis, porém todos os custos são do proprietário.

⁸⁸ Rita, Secretária Municipal de Gestão Estratégica de 2005 a 2012 durante a gestão do prefeito João Carlos Coser. Entrevista realizada em 10 out. 2023. Doravante vamos nos referir a essa entrevista com a indicação de: entrevista concedida à autora.

⁸⁹ Sandra, Secretária de Gestão Estratégica e Secretária de Desenvolvimento da Cidade de 2013 a 2020 durante a gestão de Luciano S. Rezende. Entrevista realizada em 11 out. 2023. Doravante vamos nos referir a essa entrevista com a indicação de: entrevista concedida à autora.

⁹⁰ Renato, Presidente da Associação de Comerciantes. Entrevista realizada em 13 out. 2023. Doravante vamos nos referir à essa entrevista com a indicação de: entrevista concedida à autora.

⁹¹ Luiz, ex-Presidente da Amacentro. Entrevista realizada em 05 nov. 2023.

maioria das vezes, quando tem alguma reunião, o povo mesmo não vai⁹². Este comerciante afirma: “eu nunca, nunca soube de nenhuma reunião em 15 anos aqui. Nunca soube de reunião nenhuma, de nada disso⁹³”.

De uma forma geral, todos os entrevistados verbalizaram que as ações de revitalização não surtiram o efeito esperado. As representantes da prefeitura apresentam esse argumento de forma mais serena e moderada, pois atuaram diretamente na Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e estiveram mais presentes no processo, junto aos gestores da época. Sandra considera que

foram passos muito importantes, pois foram construídas as estratégias para os investidores chegarem. Porque o poder público, ele não faz nada sozinho. Ele tem que abrir condições, tem que dialogar e construir as possibilidades para o setor produtivo chegar [...]. Um processo desse, após tanto tempo de esvaziamento... Só vai acontecer quando houver um processo coletivo⁹⁴

Para Rita, faltou a continuidade das ações iniciadas na gestão de João Coser, o que seria primordial para o seguimento do processo de valorização do Centro. Segundo ela,

Aconteceram algumas ações importantes que iniciaram na gestão do João, mas requer que seja permanente. Seria necessário que cada gestor desse andamento nas ações, e o que eu percebo é que houve um retrocesso. Deveria ter continuidade dos Projetos Morar no Centro, a recuperação dos prédios históricos, ocupação com moradia popular nos prédios abandonados e reforma de mais edifícios, inclusive com apoio da iniciativa privada. Demos o pontapé inicial, e, a meu ver, faltou essa continuidade no processo para que tivesse um resultado mais completo, pois o tempo foi curto⁹⁵.

No entanto, verificamos que quando questionamos se as políticas de valorização aplicadas no Centro poderiam um dia se concretizar, todos apresentaram esperança e acreditaram que melhorias chegariam, desde que se depositasse um esforço maior por parte dos órgãos públicos em conjunto com a comunidade. A representante da Sedec acredita “que pode melhorar muito. Nem sempre na prática a gente consegue ver o que foi planejado, pois são muitos os quesitos envolvidos, desde questões políticas, até com a comunidade”⁹⁶. Os moradores e comerciantes entendem que são necessárias ações conjuntas entre as diversas instâncias do poder para que os

⁹² José, morador. Entrevista realizada em 09 nov. 2023.

⁹³ Paulo, comerciante. Entrevista realizada em 09 nov. 2023.

⁹⁴ Entrevista concedida à autora.

⁹⁵ Entrevista concedida à autora.

⁹⁶ Aline, Coordenadora de revitalização de Vitória, SEDEC. Entrevista realizada em 12 out. 2023.

resultados tenham sucesso. Assim afirma um comerciante: “Tem que haver um diálogo por parte da prefeitura com as outras instâncias. Tanto com o poder judiciário, legislativo, executivo, a nível municipal, estadual e federal”⁹⁷.

A moradora Juliana lembra que as ações no Centro têm que ir além do bairro, já que muitas pessoas o utilizam como ponto de passagem, como deslocamento diário, mas também usufruem do espaço. Para ela,

tem que ser um esforço muito grande, de oitiva, de pesquisa e de planejamento, feito pelo município, com os moradores, as lideranças, a associação de moradores, os grupos de comerciantes e do próprio governo do estado para que se faça um mapeamento de quais são os problemas, estruturais e não estruturais, das soluções ouvidas desses vários atores para se construir efetivamente um plano e um projeto. Tem que pensar o Centro numa questão macro, porque muita gente passa por aqui apenas pelo transporte, pelo deslocamento. E só trazer os órgãos aqui pro Centro, é como se isso sozinho fosse fazer esse processo de revitalização, mas não faz⁹⁸.

O presidente da Amacentro, Marcos, forte atuante na busca por melhorias no bairro, destaca as lutas diárias e articulações realizadas entre o BrCidades e a Ufes. Mesmo assim, registra que os diversos projetos de revitalização “não trouxeram nenhuma mudança significativa até agora”. Porém, destaca que

é possível se concretizar se o poder público tiver um projeto político efetivo de grande amplitude para o Centro de Vitória e que seja abraçado pelo poder público, pela prefeitura municipal, pelo estado, com apoio da união e, em conjunto com a sociedade civil discutindo amplamente⁹⁹.

Alguns entrevistados apresentaram propostas e sugestões que poderiam contribuir com o aumento da circulação de pessoas, incentivar o retorno pelo interesse de morar no Centro e a melhoria da qualidade de vida dos habitantes. Gustavo acredita que para que o processo de revitalização se concretize,

O primeiro aspecto é voltar a ter valor o imóvel. Para que isso aconteça, é [importante] o fator de segurança, as pessoas têm que se sentir um pouco mais abraçadas pelo poder público, tem que ter uma isenção de impostos para repovoar, baixar a taxa do IPTU e resolver o problema da criminalidade.¹⁰⁰

⁹⁷ Pedro, comerciante. Entrevista realizada em 07 nov. 2023.

⁹⁸ Juliana, moradora. Entrevista realizada em 05 out. 2023.

⁹⁹ Marcos, Presidente da Associação do Movimento Comunitário (Amacentro) de 2018 até atualmente. Entrevista realizada em 06 out. 2023.

¹⁰⁰ Entrevista realizada em 02 out. 2023.

O comerciante Pedro afirma que a questão que “mais pesa no Centro são imóveis abandonados, imóveis que não cumprem função social”. Para ele, a PMV deveria

[...] faz um levantamento de todos os imóveis públicos, coloca esses imóveis para funcionar, cria centro cultural, cria habitação de interesse social, cria estacionamento, despoluição visual. Precisa haver um plano que envolva habitação, turismo, cultura..”¹⁰¹.

Paulo também entende que os imóveis abandonados deveriam ser destinados à população de baixa renda. Para ele,

Esse monte de prédio abandonado tinha que virar moradia pra ontem! Para o pessoal de baixa renda, mas seriam trabalhadores, pessoas que iam estar ali. Elas consomem também, né? Todo mundo precisa consumir roupa, computador, calçado... Então é, faz o comércio todo andar”¹⁰².

José acredita que deveria ter uma ação mais firme da PMV para resolver a questão dos imóveis vazios:

a prefeitura [deveria] conquistar via IPTU, que as pessoas não pagam, eles perdem, aí a prefeitura conquista esses prédios. Esses prédios teriam que ser reformados. Faz uma carteira de pessoas que estejam em vulnerabilidade, a pessoa que não tem condição financeira. E lógico, que ele tem que ter, ele tem que ter alguma coisa para se manter. O que eu acho errado é essas pessoas que invadem as coisas privadas, por exemplo, aquilo ali vai se tornar o quê? Um ambiente de droga, um ambiente de pessoas que não tem condição estar lá dentro. É tudo depredado, entendeu? E aí que se torna um lugar perigoso para a sociedade, entende?”¹⁰³

Oferecer moradia também foi lembrado por Renato como relevante para trazer movimentação de pessoas e a ocupação das ruas. Para ele, tinha que

transformar salas comerciais, fazer algumas quitinetes para moradias com um preço acessível, transformar em moradia. O valor do imóvel, a ocupação da cidade aumenta, melhora a segurança automaticamente onde tem movimentação de gente. Tem também que melhorar o paisagismo da cidade, melhorar essas calçadas, melhorar a limpeza, melhorar a segurança, melhorar o respeito ao próximo.

Este entrevistado também lembrou que deveria haver o “retorno do aquaviário¹⁰⁴ ao Centro, pode trazer turista, [seria] melhor aos moradores das três cidades, né?

¹⁰¹ Entrevista realizada em 07 nov. 2023.

¹⁰² Entrevista realizada em 09 nov. 2023.

¹⁰³ Entrevista realizada em 09 nov. 2023.

¹⁰⁴ O aquaviário retornou às atividades em 18 ago. 2023, após permanecer paralisado por 25 anos. Inicialmente o projeto incluía um ponto de embarque no Centro de Vitória, tal como ocorria no passado. No entanto, na inauguração, apenas um ponto de embarque em Vitória foi construído, localizado na Praça do Papa. Não encontramos referência do porquê da mudança do projeto quanto às estações de embarque. Sobre o novo aquaviário, verificar em: <https://g1.globo.com/es/espírito->

Cariacica, Vila Velha e Vitória” e complementa que deveria haver um “trabalho em termo de divulgação melhor da cidade¹⁰⁵”. Já Adriana acredita que é preciso que ocorra uma “mudança no olhar dos próprios moradores, de entender o Centro como uma potência que o Centro tem”¹⁰⁶.

Também questionamos aos entrevistados a respeito da atuação dos prefeitos, procurando em qual gestão viram a realização de maior quantidade de melhorias e ações positivas. A maioria respondeu que João Carlos Coser foi mais atuante na revitalização do Centro em relação ao Luciano. “O prefeito Luciano tinha um discurso de ausência de recursos”, conforme destacou Aline¹⁰⁷. Houve muitas críticas a essa gestão: “tudo aquilo que estava evoluindo na cidade de positivo, da prefeitura anterior, não foi dado andamento, não teve continuidade¹⁰⁸”. A moradora Juliana reforça que “na gestão do Luciano Rezende, foi abandono. Então não é uma revitalização, é uma degradação de todo o trabalho que foi feito”. O Presidente da Associação dos Comerciantes de Vitória afirma que os dois prefeitos “empataram, pois foram oito anos de cada e nenhum dos dois fizeram a reforma do mercado da capixaba. O Luciano fez quase zero de obra na cidade. Nada que favorecesse diretamente o Centro¹⁰⁹”. O comerciante Lucas também caracteriza as gestões como “insuficientes dos dois lados. O Luciano via o Centro como só boemia e vida noturna, ignorando as moradias, os moradores, e deixou a gente meio abandonado. Eu realmente não lembro de nada que ele tenha feito¹¹⁰”. Um morador falou positivamente do período de atuação de Luciano, destacando-o pelo fato de que “foi ele quem fez a ciclovia, que ajudou muito o pessoal na questão da mobilidade¹¹¹”.

Dessa forma, acreditamos que, para além da valorização do espaço, a prioridade é a valorização da vida das pessoas que ali habitam, vivem, convivem, trabalham, ou que simplesmente utilizam o bairro como ponto de passagem, que traga melhorias

santo/noticia/2023/08/18/aquaviario-comeca-a-funcionar-na-segunda-feira-21-confira-as-linhas-os-horarios-e-locais-de-embarque.ghtml. Acesso em: 19 dez. 2023.

¹⁰⁵ Entrevista concedida à autora.

¹⁰⁶ Entrevista concedida à autora.

¹⁰⁷ Aline, Coordenadora de revitalização de Vitória, SEDEC. Entrevista realizada em 12 out. 2023.

¹⁰⁸ Luiz, Presidente da Amacentro de 2015 a 2018. Entrevista realizada em 05 out. 2023.

¹⁰⁹ Entrevista concedida à autora.

¹¹⁰ Lucas, comerciante. Entrevista realizada em 08 nov. 2023.

¹¹¹ Pedro, morador. Entrevista realizada em 09 nov. 2023.

urbanas para o bem-estar de todos, primordiais para os moradores locais, pois valoram-se outros quesitos adicionados. Entendemos que

“Para o homem a cidade é, portanto, sua casa. E, neste século XXI, mais do que nunca na história da humanidade, sua casa é a cidade... Ela dita o ritmo da vida, define percursos e tempos, abre ou fecha portas das possibilidades de acesso aos seus benefícios [...]. Complexa e contraditória, consegue ser simultaneamente inclusiva e excludente, acolhedora e perversa, produto resultante da correlação de forças que se estabelece entre seus agentes produtores, públicos e privados, coletivos e individuais” (Caldanha, 2015, p. XIII).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscamos ao longo desta dissertação entender por que a realização de diversas ações de revitalização realizadas pela Prefeitura Municipal de Vitória, no período de 2005 a 2020, durante as gestões de João Carlos Coser e Luciano Santos Rezende, tiveram resultado de pouco impacto na economia local e foram insuficientes no estímulo para retomada da circulação de fluxo de valor no bairro Centro, Vitória-ES.

Realizamos um breve histórico da ocupação da ilha de Vitória, reconhecendo que, no passado, a área em estudo foi o cerne das atividades econômicas, e reunia funções de centralidade das decisões políticas, dos serviços e das trocas comerciais. No entanto, tudo ocorreu de acordo como os limites da modesta acumulação, baseada primordialmente na monocultura do café produzido em pequenas propriedades, que se processava no Estado com convergência na capital, que veio a centralizar o comércio desse produto de todo o Espírito Santo. As Políticas Nacionais de Desenvolvimento promovidas pelo Governo Federal estimularam a instalação de grandes parques industriais em Vitória, contribuindo para a saída de grande contingente populacional do interior do Espírito Santo em direção à capital, na busca por melhores condições de vida, provocando adensamento e procura por moradia.

Somam-se a este fato as facilidades de créditos bancários que estimularam a construção imobiliária, que se tornou alternativa para a acumulação de capital, gerando grande espraiamento da mancha urbana em direção a outros bairros, principalmente em direção às praias. A construção do espaço promovida pela urbanização foi realizada com intuito de que cada lugar fosse único, justificando os altos preços e o interesse da população de alta renda na busca por novas moradias.

Verificamos que políticas públicas foram atuantes no deslocamento do Centro de Vitória, ao concentrar investimentos massivos com objetivo de implementar melhorias de infraestrutura de grande porte nos novos bairros que surgiram, graças à realização de aterros em enormes áreas, executando a construção da Terceira Ponte (que gerou a valorização dos bairros da orla de Vitória e Vila Velha) e efetuando a transferência da parte considerável das atividades administrativas municipais, estaduais e federais.

Dessa forma, houve uma redução significativa ano a ano de novas construções imobiliárias. Os comércios e serviços se deslocaram em direção ao grande fluxo de consumidores, gerando um esvaziamento gradativo do bairro Centro, ensejando a deterioração de vários prédios, fazendo com que a região passasse a ser vista como abandonada, insegura e relegado pelo grande capital.

Verificamos que esse processo de redução progressiva dos interesses econômicos não foi um caso isolado para o bairro em estudo, pois se repetiu em diversos centros urbanos nacionais e internacionais, assim como as políticas governamentais que atuam insistentemente em suas recuperações, na busca pelo retorno da valorização de seus territórios.

Ao estudar teoricamente tais processos, percebemos que praticamente todas as cidades, e inclusive Vitória, utilizam o termo ‘revitalização’ como conceito para políticas públicas de intervenção urbana, mesmo existindo diversos outros termos que possam ser melhor empregados para tal prática (que indicam movimento de volta ou retorno de determinada condição tais como: reabilitação, revalorização, requalificação, renovação, regeneração). Entendemos, ao analisar a literatura, que para a realidade e práticas realizadas na área em estudo, o conceito mais adequado seria o de requalificação urbana, conforme inscrito na Carta de Lisboa (1995, p. 02): “aplica-se sobretudo a locais funcionais da ‘habitação’; tratam-se de operações destinadas a tornar a dar uma actividade adaptada a esse local e no contexto actual” e, reforçado por Mendes (2013, p. 35), “visa restituir a qualidade a um determinado espaço a partir da melhoria das condições físicas dos edifícios e/ou dos espaços urbanos, podendo ser alterada a função primitiva de forma a dar resposta às exigências da época”. No entanto, como todos os projetos da PMV, desde o início, utilizaram a “revitalização” como palavra-chave, ela foi escolhida para ser utilizada neste trabalho.

Dessa maneira, compreendemos que as revitalizações realizadas pelos governos municipais estudados tiveram o intuito de estimular as trocas comerciais, realizar investimentos em habitação e promover incentivos ao turismo. No que se refere às transações comerciais, primordiais à retomada das atividades econômicas, percebemos que pouco mudou ao longo dos anos, visto que os incentivos à retomada foram ínfimos e não estimularam a reprodução do capital. Consequentemente, a quantidade de imóveis vazios e lojas comerciais fechadas aumentou gradativamente.

No que se refere à aplicabilidade de políticas públicas voltadas para a habitação social, com intuito de reocupar o bairro – o que contribuiria com a retomada das atividades comerciais e retorno da vivência no Centro, além de diminuir a sensação de insegurança dos moradores –, a prefeitura colocou em prática, por meio do Projeto Morar no Centro, o restauro de três edifícios que estavam em situação de abandono (fora do nosso recorte temporal, um quarto edifício foi entregue).

Essa ação resultou na oferta de apenas 54 unidades domiciliares à população de baixa renda, muito aquém do necessário frente ao alto déficit habitacional em que a cidade se encontra. Comprovamos que houve queda nos investimentos destinados à habitação e que o município não cumpriu com os marcos legais e regulatórios fixados em lei que estabelecem a função social da propriedade, além de não respeitar o que determina o próprio plano diretor urbano: instrumentos que garantem a moradia e o repovoamento das áreas vazias ou subutilizadas.

Outro quesito que compreenderia o processo de valorização da área em estudo diz respeito ao turismo, que poderia ser mais um artifício de peso como motivador do processo de revitalização, promovendo a preservação patrimonial, a geração de empregos, o aumento do uso das ruas, além de transformá-lo em atividade econômica ao convertê-lo em mercadoria por meio da interligação da política cultural como circuito para produção e reprodução de valor. A possibilidade de abrir ou estimular o mercado para os que valorizam a memória, a história e a cultura foi pouco visualizada nas gestões em estudo, não havendo o cumprimento da legislação no que diz respeito às políticas de incentivo ao turismo, e o pouco que se fez foi paralisado ou não teve continuidade desejada.

Em nossa análise sobre todas as promessas de governos, planos e projetos que envolveram o tema revitalização, constatamos que nas duas gestões estudadas esses quesitos não foram desenvolvidos em sua plenitude. Mesmo que apontassem para esses fatores anteriormente citados, elas não foram suficientes para reativar a economia e/ou melhorar a qualidade de vida dos moradores que já habitavam, ou ao menos, estimular o interesse de novos moradores para o bairro.

A comparação dos processos de revitalização em outras cidades brasileiras identificou a similaridade no processo de deterioração dos centros urbanos, resultado do

fenômeno de mudança de interesse e saída de capitais dos centros históricos. Também foi possível perceber as enormes discrepâncias sociais, pois os moradores locais foram os que mais sofreram com tais processos, e com o efeito, houve especulação do estoque imobiliário subutilizado; a substituição de atividades econômicas tradicionais e a remoção de famílias de baixa renda dos perímetros de revitalização. Em contrapartida, no que se refere aos resultados obtidos, destaca-se a revalorização imobiliária, com a reforma e/ou recuperação dos edifícios antigos, grande parte destinada ao turismo com a criação de centros culturais, com poucos exemplos de destinação à habitação social.

Percebemos que o bairro Centro não apresentou características semelhantes aos ocorridos em outros centros urbanos brasileiros, conforme destacado acima. O preço dos imóveis para venda se manteve estável, nos últimos quarenta anos não tivemos novos empreendimentos construídos, a aplicação de reformas do tipo *retrofit* aconteceu em apenas quatro prédios, não aconteceram demolições de edifícios subutilizados e o empresariado do ramo da construção civil segue desinteressado por investimentos na área diante da expectativa de baixos lucros para a transformação do produto imobiliário em mercadoria, diante da possibilidade de lucratividade permanecer maior em outras regiões da capital.

A análise das entrevistas nos mostrou que a maior parte dos munícipes, ao comparar a gestão dos dois prefeitos do período de estudo, afirmaram que João Carlos Coser foi mais atuante do que Luciano Santos Rezende. No entanto, verbalizaram que as ações de revitalização não surtiram o efeito esperado, foram pontuais, muito tímidas e insuficientes. Destacaram as atividades culturais que deixaram de ter continuidade e demonstraram esperança no futuro, na concretização deste projeto municipal, para que essas intervenções aconteçam e tragam melhorias reais para o bairro.

Assimilamos que a revitalização urbana compreende a necessidade de ações que visam a reconfiguração ou atribuição de um novo sentido ao uso de uma área degradada, que apresenta uma subutilização ou começa a tornar-se obsoleta. Para tanto, buscamos encontrar respostas ou sugestões para a atual situação em que o bairro Centro se encontra, diante do impasse real entre valorizar para o mercado imobiliário que resultaria em gentrificação, ou não valorizar, tornando-o um bairro popular, aplicando nos imóveis subutilizados a função social da propriedade.

Bem alertou Nadalin (2023), ao concluir seus estudos sobre as revitalizações em áreas centrais das cidades brasileiras, que existem dois grandes desafios nestes projetos: a) “não se deve apostar demais na dinâmica de valorização dos imóveis e errar em quanto é possível tirar mais valia a partir dessa valorização” e b) “como garantir os direitos humanos, principalmente moradia digna, a todos os envolvidos no processo de revitalização” (Nadalin, 2023, p. 28).

Entendemos que a questão primordial é a valorização da vida das pessoas que ali habitam, que trabalham e que usufruem desse espaço social, tornando a cidade mais produtiva e digna para sua população. Existiria uma alternativa viável para tanto? Dentre as propostas, inclusive algumas sugeridas pelos entrevistados, destacamos:

- o retorno do ponto de embarque e desembarque do aquaviário, que ajudaria na questão do transporte, aumento do fluxo de pessoas e turistas, além de melhorar a qualidade de vida dos trabalhadores que moram/trabalham no Centro;
- reforma dos prédios abandonados com destinação à moradia social ou moradia estudantil;
- adaptação dos prédios abandonados para funcionamento de uma universidade estadual com cursos técnicos para qualificação da população de baixa renda;
- suspensão das taxas de IPTU para moradores e comerciantes que reformarem suas propriedades, a fim de motivar a melhoria das instalações, mantendo as fachadas e preservando o patrimônio;
- ampliar e diversificar os fluxos de capital por meio da ativação econômica promovidos por grupos empresariais e comerciantes, aplicando modelos de gestão em espaços públicos com comércio urbano, como a formação de polos, alianças, associações, feiras, elaboração de aplicativos e páginas na internet que promovam as atividades culturais e polos gastronômicos, e divulguem o comércio local.

Reconhecemos que a fixação da população residente é basilar para a manutenção das estruturas sociais de vizinhança e das redes de solidariedade, além de desenvolver o enraizamento e o sentimento de pertença, promovendo o equilíbrio individual e social. Ao contrário de outros centros urbanos, verifica-se que o Centro de Vitória nunca esteve em total estado de abandono, apesar da visível falta de

manutenção das estruturas físicas de alguns imóveis e da grande quantidade de lojas comerciais fechadas, principalmente quando se trafega ao longo da Avenida Jerônimo Monteiro.

Recentemente as ações do Governo do Estado de estímulo ao retorno e da fixação de instituições no Centro têm possibilitado a ocupação de imóveis vazios por meio do projeto “Cidade Administrativa” que possibilitou o retorno de alguns órgãos da administração pública, tais como: o Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf), a Agência Estadual de Recursos Hídricos (Agerh), a Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sedurb), a Rede Abraço, a Circunscrição Regional de Trânsito (Ciretran), o Instituto Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon-ES) o Instituto Capixaba de Ensino, Pesquisa e Inovação (ICEPi), o Hub Criativo, e a Secretaria de Turismo (Setur).

Para além disso, sabemos que a maior parte do bairro conserva vivas relações sociais entre moradores que consomem diariamente no relutante comércio varejista que ali se mantém. De toda forma, o que podemos destacar com mais clareza é que não se revitaliza áreas urbanas sem o compromisso e o envolvimento daqueles que se relacionam com o problema em parceria com o poder público. São necessários estímulos à implantação de novos usos que desapareceram com o passar do tempo e que a nova forma de reproduzir o espaço atenda aos novos hábitos e necessidades da população.

REFERÊNCIAS

AIOLFI, Ricardo. Viradão Vitória: Cultura divulga programação completa da edição 2019. **PMV**. 20 set. 2019. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/viradao-vitoria-cultura-divulga-programacao-completa-da-edicao-2019-37291>. Acesso em: 24 nov. 2023.

ALTSTEDTER, Ari. Por que demolir prédios de escritórios se tornou uma aposta de investidores. **Bloomberg línea**. 06 ago. 2023. Disponível em: <https://www.bloomberglinea.com.br/2023/08/06/por-que-demolir-predios-de-escritorios-se-tornou-uma-aposta-de-investidores/>. Acesso em: 05 dez. 2023.

Após reforma, armazéns de porto em Vitória vão receber atividades culturais. **Folha Vitória**. 09 ago. 2023. Disponível em: <https://www.folhavitoria.com.br/economia/noticia/08/2023/apos-reforma-armazens-de-porto-em-vitoria-va-receber-atividades-culturais>. Acesso em 12 dez. 2023.

Aquaviário começa a funcionar na segunda-feira (21): confira as linhas, os horários e locais de embarque. **G1**. 18 ago. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/es/espírito-santo/noticia/2023/08/18/aquaviario-comeca-a-funcionar-na-segunda-feira-21-confira-as-linhas-os-horarios-e-locais-de-embarque.ghtml>. Acesso em: 19 dez. 2023.

BARRETO, Margarida. Processos de revitalização urbana, lazer e turismo. In: **7º Semintur: Seminário de Pesquisa em Turismo do Mercosul**. 16 e 17 nov. 2012. Caxias do Sul. Disponível em: https://www.ucs.br/ucs/eventos/seminarios_semintur/semin_tur_7/arquivos/07/10_32_16_Barretto.pdf. 18 nov. 2021.

BARRETO NETO, Aurélio Azevedo *et al.* Identificação, caracterização e mapeamento espacial de brownfields no Centro de Vitória–ES. In: **24º Congresso Brasileiro de Engenharia Sanitária e Ambiental**. Belo Horizonte, 2007.

BICCA, Briane Panitz. O centro histórico de Porto Alegre e o Projeto Monumenta: a estratégia dos eixos. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 153-196.

BOTELHO, Tarcísio. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **Revista Eure**, v. XXXI, n. 93, p. 53-71, Santiago de Chile, ago. 2005. Disponível em: <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v31n93/art04.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

BOURGUIGNON, Natália. Prédio centenário no Centro é demolido para dar lugar a comércio. **A Gazeta**. 25 jul. 2023. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/predio-centenario-no-centro-e-demolido-para-dar-lugar-a-comercio-0723>. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Constituição da república federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. **Emenda constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Brasília, 2000. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc26.htm#1. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. **Estatuto da cidade**. 3. Ed. Brasília: Senado Federal/Subsecretaria de Edições técnicas, 2008. 102 p. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 10 ar de 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Brasília, 2005a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**: Manual de orientação à elaboração do PLHIS simplificado para municípios com população até 50 mil habitantes. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2014. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual_PLHIS_simplificado.pdf. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Programas Urbanos, 2005b. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca_Livro_Reabilitacao_Areas_Urbanas_Centrais_Volume3.pdf. Acesso em: 14 ago. 2023.

BRASIL. **Resolução nº 21, 16 de agosto de 2007**. Autoriza alienação de imóveis ao Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para atendimento ao Programa de Arrendamento Residencial-PAR. Disponível em: <https://www.diariodasleis.com.br/busca/exibelink.php?numlink=1-76-34-2007-08-16-21>. Acesso em: 26 jun. 2023.

BRASIL. **Casa Civil**. Companhia Docas do Espírito Santo (Codesa) é leiloadada e Brasil tem a primeira desestatização da história do setor portuário. Disponível em: <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/assuntos/noticias/2022/marco/setor-portuario-brasileiro-entra-em-nova-fase-com-a-desestatizacao-da-codesa>. Acesso em: 24 nov. 2023

BRCIDADES. **Efetivação dos instrumentos de indução da função social da propriedade**. Fórum local do projeto Brasil Cidades, com abrangência sobre a Região da Grande Vitória (Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana, Fundão e Guarapari). Vitória: BrCidadES, 2019. Disponível em: https://www.brcidades.org/_files/ugd/9fc67a_22bae2726d0d45849799b1a7ce68f061.pdf. Acesso em: 15 ago. 2023.

CALDANHA, Valter. Prefácio à terceira edição. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. VII-XII.

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

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A história da construção e das transformações da cidade**. Vitória: Cultural-es, 2005.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **O Novo Arrabalde**. Vitória: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

CANAL FILHO, Pedro (Org.). Parque Moscoso. Vitória em Monumentos. Série 2. v. 1. Projeto Visitar: Prefeitura Municipal de Vitória. Instituto Goia. Vitória: Ed. do Autor, 2012.

Carta de Lisboa. **1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana**. Lisboa, 21-27 out. 1995. Disponível em: https://culturante.gov.pt/wp-content/uploads/2020/07/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf. Acesso em: 03 nov. 2023.

Centro de Vitória: transferir secretarias fortalece revitalização? **CBN Vitória**. 04 set. 2019. Disponível em: <https://www.cbnvitoria.com.br/entrevistas/centro-de-vitoria-transferir-secretarias-fortalece-revitalizacao-0919>. Acesso em: 04 dez. 2023

Centro terá Corredor Criativo Nestor Gomes. 09 abr. 2014. Disponível em: <https://www.cdtiv.com.br/centro-tera-corredor-criativo-nestor-gomes/>. Acesso em: 23 nov. 2023.

CONTI, Edlamara. Prefeitura faz readequação do orçamento: economia de mais de R\$ 50 milhões. 30 jul. 2015. Disponível em: <https://vitoria.es.gov.br/noticia/prefeitura-faz-readequacao-do-orcamento-economia-de-mais-de-r-50-milhoes-18519>. Acesso em: 22 ago. 2023.

COUTO, Perla do; MARTINS, Solismar Fraga. Revitalização urbana como produto da apropriação do espaço público. **Anais do II SEURB**: Simpósio de estudos urbanos: a dinâmica das cidades e a produção do espaço. 19 a 21 de agosto. Paraná, 2013. Disponível em: http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/couto-perla-do.pdf. Acesso em: 18 nov. 2021.

DERENZI, Luiz Serafim. **Biografia de uma ilha**. 3. Ed. Vitória: Secretaria Municipal de Cultura, 2019.

DGOTDU. Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. **Glossário do Desenvolvimento Territorial**. Conferência Europeia dos Ministros Responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT).

Lisboa, Portugal, 2011. Disponível em: <https://rm.coe.int/16806f7d5d>. Acesso em: 13 maio 2023.

Economia criativa ganha vez na rua Nestor Gomes, no Centro de Vitória. 03 nov. 2015. Disponível em: <https://g1.globo.com/espírito-santo/especial-publicitario/prefeitura-de-vitoria/viradao-vitoria/noticia/2015/09/economia-criativa-ganha-vez-na-rua-nestor-gomes-no-centro-de-vitoria.html>. Acesso em: 23 nov. 2023.

ESPÍRITO SANTO, José Marcelo. Plano municipal de gestão: a revitalização do centro histórico de São Luís. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 197-224.

ESPÍRITO SANTO. Planejamento estratégico 2019-2022. Vitória: Secretaria de Economia e Planejamento 2019. Disponível em: <https://planejamento.es.gov.br/Media/sep/Planejamento%20Estrat%C3%A9gico/Planejamento%20Estrat%C3%A9gico%202019-2022/PLANEJAMENTO%20ESTRAT%C3%89GICO%20GOVERNO%20ES%202019-2022.pdf>. Acesso em: 23 out. 2023.

FALQUETO, Marcele. Linhas de ônibus terão reforço para o Viradão Vitória. **G1**. 11 set. 2014. Disponível em: <https://g1.globo.com/espírito-santo/especial-publicitario/viradao-vitoria/platb/page/4/>. Acesso em: 24 nov. 2023.

Falta de emprego para 442 mil trabalhadores no Espírito Santo. **A Gazeta**. 17 maio 2018. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/economia/falta-emprego-para-442-mil-trabalhadores-no-espírito-santo-0518>. Acesso em: 20 ago. 2023.

FELDMAN, Sarah. Centro de São Paulo: (re)valorizar sem (re)elitizar. In: ZANCHETTI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas centrais. Projeto PNUD-SEPURB 93/013. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1995, p. 42-45.

FERNANDES, Ana. Projeto Pelourinho: operação deportação x ampliação do direito. In: LABHAB-USP/Lincoln Institute Of Land Policy. Curso de Capacitação em Programas de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, 2006. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Texto_Projeto_Pelourinho_Operacao_Deportacao.pdf. Acesso em: 14 nov. 2023.

FERNANDES, Ana; GOMES, Marco Aurélio A. de F. Operação Pelourinho: o que há de novo, além das cores? In: ZANCHETTI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas centrais. Projeto PNUD-SEPURB 93/013. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1995, p. 46-52.

FRANÇA. Brunela. Recomeço e dignidade: famílias de Vitória recebem apartamentos no Santa Cecília. **Prefeitura de Vitória**. 30 de abr. 2022. Disponível em:

<https://m.vitoria.es.gov.br/noticia/recomeco-e-dignidade-familias-de-vitoria-recebem-apartamentos-no-santa-cecilia-45120>. Acesso em: 17 ago. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de estatística e informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2013. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=73954&codUsuario=0>. Acesso em: 13 ago. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Diretoria de estatística e informações. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: FJP, 2018. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacidade/publicacoes/deficit-habitacionalBrasil_2015.pdf. Acesso em: 13 ago. 2023.

GASPAR, Jadhi Vincki; MENEGAZZO, Carolina; FIATES, José Eduardo; TEIXEIRA, Clarissa Stefani; GOMES, Luiz Salomão Ribas. A revitalização de espaços urbanos: o case do centro sapiens em Florianópolis. **Revista Livre de Sustentabilidade e Empreendedorismo**, v. 2, n. 4, p. 183-205, out.-dez. 2017. Disponível em: <http://www.relise.eco.br/index.php/relise/article/view/104>. Acesso em: 18 nov. 2021.

GIOVANNI, Paulo; RAJAB, Yasmin. Demolição de prédio na superquadra 403 Sul é inédita no Plano Piloto. **Correio Brasiliense**. 09 nov. 2023. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/cidades-df/2023/11/6652481-demolicao-de-predio-na-superquadra-403-sul-e-inedita-no-plano-piloto.html>. Acesso em: 05 dez. 2023.

GOMES, Geraldo. Por que o bairro do Recife? In: ZANCHETTI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas: revalorização de áreas centrais**. Projeto PNUD-SEPURB 93/013. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1995, p. 89-94.

GONDIM, Linda M. P.; BEZERRA, Ricardo Figueiredo; COSTA, Sabrina Studart F. Centro dragão do Mar de Arte e Cultura: um projeto de requalificação da antiga área portuária de Fortaleza – CE. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 285-311.

GONRING, Rafael. **A redefinição funcional do Centro de Vitória (ES)**. 2011. 126f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2011.

Governo do Estado inicia obras de restauro do Theatro Carlos Gomes. **Es.gov**. 15 jun. 2023. Disponível em: <https://www.es.gov.br/Noticia/governo-do-estado-inicia-obras-restauro-do-theatro-carlos-gomes#:~:text=A%20elabora%C3%A7%C3%A3o%20do%20projeto%20de,a%20em presa%20Arquistudio%20Arquitetura%20e>. Acesso em: 22 dez. 2023.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital do século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2018.

IBGE. Cidades e Estados: Vitória. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/es/vitoria.html>. Acesso em: 13 dez. 2021.

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDH-M. Portal do observatório de indicadores da cidade de Vitória. **ObservaVix**. s/d. Disponível em: <https://observavix.vitoria.es.gov.br/objetivo/10/indicador/485>. Acesso em: 29 ago 2023.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES - IJSN. **Censo demográfico 2010** - Indicadores dos Bairros do Município de Vitória. Ano IV, n. 45, 2011.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES - IJSN. **Déficit habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico**. Boletim 03. Vitória: Governo do Estado do Espírito Santo/Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, 2019. Disponível em: https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/boletins/Boletim-Deficit_Habitacional_2019_17-Dez_FINAL-red.pdf. Acesso em: 12 ago. 2023.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES - IJSN. **Estudo Integrado de Uso e Ocupação do Solo e Circulação Urbana da Região Metropolitana da Grande Vitória**. Relatório IV – Macrozoneamento e diretrizes gerais. Vitória: IJSN, 2009. Disponível em: http://biblioteca.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20160309_ij01125_relatorio_iv_volumes_i_e_ifinal_.pdf. Acesso em: 20 out. 2023.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES - IJSN. **Leis urbanísticas dos municípios do Espírito Santo**. Caderno de Pesquisa. Vitória: Governo do Estado do Espírito Santo/Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, 2017. Disponível em: https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/IJSN_Leis_Urbanisticas_2017_ISBN.pdf. Acesso em: 13 ago. 2023.

ISSQN. Imposto incide sobre prestação de serviços de qualquer natureza. **Prefeitura de Vitória**. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/prefeitura/issqn>. Acesso em: 07 nov. 2023.

JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo**: um estudo das transformações ocorridas nos últimos 20 anos. 2010. 264f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19012011-105342/publico/Tese_Completa_Beatriz_Kara_Jose.pdf. Acesso em: 14 nov. 2023.

KLUG, Leticia Beccalli. **Vitória**: sítio físico e paisagem. Vitória: Edufes, 2009.

KLUSKA, Flávia Ortega. O que consiste a teoria das janelas quebradas? **JusBrasil**. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/o-que-consiste-a-teoria-das-janelas-quebradas/381710932>. Acesso em: 12 dez. 2023.

LOUZADA, Bruno Casotti. **Multicentralidade e policentralidade intraurbana na Grande Vitória**. 2023. 184f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de

Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2023.

MARX, K. O caráter fetichista da mercadoria e seu segredo. In: **O capital**: crítica a economia política. Livro primeiro. Seção 1. Capítulo 1. Item 4. São Paulo: Boitempo, 2013. p. 204-218.

MATA, Kesley B. da C. **E-commerce**: análise de dados sobre o comércio eletrônico no Brasil. Monografia (Bacharel). Escola de Ciências Exatas e da Computação, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2021.

MENDES, Luís. A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. **URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 5, n. 1, p. 33-45, 2013. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/Urbe/article/view/5539/21239>. Acesso em: 07 fev. 2024.

MENEZES, Marluci. Patrimônio urbano: por onde passa sua salvaguarda e reabilitação? Uma breve visita à Mouraria. **Cidades - Comunidades e Territórios**. Lisboa, Portugal, n. 11, p. 65-82, dez. 2005. Disponível em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3419/1/Cidades2005-11_Menezes.pdf. Acesso em: 15 mar. 2023.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Apoio à elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2008. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/ManualFNHISPlanosHabitacionais2008.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2023.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cadernos MCidades Habitação**. Política nacional de habitação 4. Brasília: MCidades/Governo Federal, 2004. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2023.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano nacional de habitação**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2009. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Habitacao/Material_de_Apoio/PLANONACIONALDEHABITAO.pdf. Acesso em: 11 ago. 2023.

MIRANDA, Clara Luiza; ALMEIDA, Lutero Proscholdt; MARTINS, Lucas. As ocupações no centro de vitória, ES: moradia ou ruína? In: MARTINS, Bianca Camargo (Org.). **Arquitetura e urbanismo** [recurso eletrônico]: planejando e edificando espaços 2. Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. p. 169-191. Disponível em: <https://www.atenaeditora.com.br/catalogo/post/as-ocupacoes-no-centro-de-vitoria-es-moradia-ou-ruina>. Acesso em: 11 ago. 2023.

MOURA, Dulce; GUERRA, Isabel; SEIXAS, João; FREITAS, Maria João. A revitalização urbana: contributos para a definição de um conceito operativo. **Cidades - Comunidades e Territórios**, Lisboa, Portugal. dez. 2006, n. 12/13, p. 15-34. Disponível em: <https://revistas.rcaap.pt/cct/issue/view/590>. Acesso em: 18 nov. 2021.

MORAES, Rafael. O Estado em disputa: os objetivos do II PND e os interesses dos industriais. *Nova Economia*, v. 32, n. 1, p. 181-204, jan./abr. 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/neco/a/434xFFWgnqzkmFWK5w3mbDc/#>. Acesso em: 12 set. 2023.

MOREIRA, Corina Maria Rodrigues. **Patrimônio cultural e revitalização urbana: usos, apropriações e representações da Rua dos Caetés**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/CiencSociais_MoreiraCMR_1.pdf. Acesso em: 18 nov. 2021.

MUNIZ, Andreia F.; MENDONÇA, Eneida M. S.; COLA, Nicole S. Política municipal de habitação do município de Vitória/ES: projetos, ações e investimentos na provisão da habitação de interesse social. In: **Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, n. 18, Natal, 2019. Disponível em: <http://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=797>. Acesso em: 08 ago. 2023.

NADALIN, Vanessa Gapriotti. Revitalização de áreas centrais nas cidades brasileiras por meio da mobilização de investimentos privados. Brasília: **Ipea**, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11626>. Acesso em 10 jun. 2023.

NEMER, Luciana. **Centro de Vitória: habitação social ontem e hoje**. Vitória: Editora Milfontes, 2018.

NESPOLI, Amanda Alvarenga. Requalificação urbana no Centro de Vitória: o poder público municipal como impositor moral. **REIA - Revista de Estudos e Investigações Antropológicas**, ano 3, v. 3, n. 1, p. 38-52, 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/reia/article/view/230004>. Acesso em 02 jun. 2022.

Obra de edifício que caiu em Vitória já tinha sido autuada pelo Crea-ES. **Es 360**. 26 set. 2022. Disponível em: <https://es360.com.br/dia-a-dia/noticia/obra-de-edificio-que-caiu-em-vitoria-ja-tinha-sido-autuada-pelo-crea-es/>. Acesso em: 20 set. 2023.

OLIVEIRA, J. Estudo traça perfil da população em situação de rua em Vitória. **Prefeitura de Vitória**. 15 ago. 2018. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/estudo-traca-perfil-da-populacao-em-situacao-de-rua-em-vitoria-30236>. Acesso em: 23 ago. 2023.

ORLANDI, Letícia. Após 5 anos fechado, Teatro Carlos Gomes entra em obras a partir deste mês. **A Gazeta**. 8 mai. 2023. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/apos-5-anos-fechado-teatro-carlos-gomes-entra-em-obras-a-partir-deste-mes-0523>. Acesso em: 22 dez. 2023.

PAULA, Vinícius Lamego. Ocupações no centro de vitória: entre ilegalidade e cidadania. In: **Seminário de Ciências Sociais**, v. 3, 2018, Vitória: PGCS-Ufes. Anais. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/scs/article/view/21730>. Acesso em: 18 ago. 2023.

PEGORETTI, Michela Sagrillo; PIMENTEL, Viviane Lima (Coord.). **Imóveis em abandono**: mapa de ociosidade no Centro de Vitória/ES. Projeto de extensão. Centro Universitário Faesa. Curso de Arquitetura e Urbanismo, Vitória, 2021.

PEGORETTI, Michela Sagrillo; TOREZANI, Cecília Coutinho. A forma urbana em perspectiva história: um olhar a partir da Praça Costa Pereira, Vitória/ES. In: **XVI Simpurb**: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, v. 1, 2019, Vitória-Ufes. Anais. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26693>>. Acesso em: 07 jun. 2023.

PEREIRA, Paulo C. X. Crise, urbanização contemporânea e a reprodução do capital no setor imobiliário. In: CARLOS, Ana F. A.; RIZEK, Cibele S. (Org.). **Direito à cidade e direito à vida**: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade [recurso eletrônico]. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022. p. 72-98. Disponível em: <https://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/view/893/809/2955>. Acesso em: 01 jun. 2023.

PEREIRA, Paulo C. X. Para uma discussão sobre o valor e o preço na produção imobiliária. In: PEREIRA, Paulo C. X. (Org.). **Imediato, global e total na produção do espaço**: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018, p. 55-78.

PEREIRA, Paulo C. X. **São Paulo**: a construção da cidade 1872-1914. São Carlos: Rima, 2004.

PIMENTEL, Viviane Lima. **Espaços culturais e processos de revitalização urbana**: a avenida Jerônimo Monteiro no Centro de Vitória-ES (1970-2018). 2019. 220 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2019.

PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas. Patrimônio cultural e gestão urbana – área central do Rio de Janeiro, 1993. In: ZANCHETI, S.; MARINHO, G.; MILET, V. (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas centrais. Projeto PNUD-SEPURB 93/013. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1995.

Plano de Governo eleições 2012. Luciano Santos Rezende. Coligação Juntos para um futuro melhor PPS – PR – PP – PRL – PSC – PHS. Disponível em: https://midias.gazetaonline.com.br/_midias/pdf/2016/02/26/plano_de_governo_luciano-4236525.pdf. Acesso em: 11 abr. 2023.

Porto de Vitória recebe navios de cruzeiros a partir desta segunda. **G1**. 02 dez. 2012. Disponível em: <https://g1.globo.com/espirito-santo/noticia/2012/12/porto-de-vitoria-recebe-navios-de-cruzeiros-partir-desta-segunda.html>. Acesso em: 24 nov. 2023.

Principais novidades do PDU. **Prefeitura de Vitória**. s/d. Disponível em: <https://m.vitoria.es.gov.br/minhavitoriapdu/novidades>. Acesso em: 25 ago. 2023.

Programa de Governo 2004. Relação de ações realizadas conforme meta do Plano de Governo 2004 - Desenvolvimento urbano. Prefeitura Municipal de Vitória. Secretaria de Gestão Estratégica Gerência de Planejamento Governamental. 24

Programa de Governo 2009-2012: diretrizes e propostas. João Carlos Coser. Coligação Todos por Vitória. Ago. 2008.

Programa de Governo eleições 2016. Luciano Santos Rezende. Vitória em primeiro lugar! Programa 2017-2020. Vitória, 2016. Disponível em: http://media.wix.com/ugd/6997ca_f4538a52e6a74bc7bc9865c2ff4a6dcd.pdf. Acesso em: 25 abr. 2023.

QUEIRÓS, João. O lugar da cultura nas políticas de reabilitação de centros urbanos: apontamentos a partir do caso do Porto. **IS Working Papers**, n. 17, 2007. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/54383>. Acesso em: 20 nov. 2023.

REIS, Luís Carlos Tosta dos. **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) - Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/16/teses/680831.pdf>. Acesso em: 05 abr. 2023.

ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela Maria. **Cafeicultura e grande indústria:** a transição no Espírito Santo 1955-1985. 2. Ed. Vitória: Espírito Santo em Ação, 2012.

SABOYA, Renato T. de. Kevin Lynch e a imagem da cidade. **Urbanidades**. 14 mar. 2008. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2008/03/14/kevin-lynch-e-a-imagem-da-cidade/>. Acesso em: 23 maio 2023.

SANTISTEBAN, Paula; BOLOGNA, Paulo. A cidade. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=9NizTIEu42Y>. Acesso em: 25 out. 2023.

SARAVIA, Enrique; ELISABETE, Ferrarezi. **Políticas públicas.** Coletânea, v. 1, Brasília: ENAP, 2006. Disponível em: https://repositorio.enap.gov.br/bitstream/1/2914/1/160425_coletanea_pp_v1.pdf. Acesso: 02 fev. 2024.

Secretarias e novo estacionamento mudam a cara do Centro de Vitória. **A Gazeta**. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/politica/secretarias-e-novo-estacionamento-mudam-a-cara-do-centro-de-vitoria-0819>. Acesso em: 20 set. 2023.

SILVA, Adriana Pisoni da. O turismo nos sítios históricos urbanos: o patrimônio para além dos monumentos. In: **III Seminário de Pesquisa em Turismo do Mercosul**, 2005, Caxias do Sul, RS: Universidade de Caxias do Sul. Disponível em: <https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/gt5-o-turismo-nos-sitios.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2023.

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. **Revitalização de centro urbanos.** Instituto de estudos, formação e assessoria em políticas sociais. n. 19. São Paulo: Pólis, 1994.

Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/handle/11465/907>. Acesso em: 01 jun. 2023.

Simpurb: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, v. 1, 2019, Vitória-Ufes. Anais. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26693>. Acesso em: 07 jun. 2023.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaró. A cidade de Vitória e o porto nos princípios modernos da urbanização no início do século XX. **Cadernos Metrópole**, v. 12, n. 24, p. 565-584, jul-dez, 2010. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5903>. Acesso: 21 nov. 2021.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **Geosp – Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/74046/77688>. Acesso em: 15 ago. 2023.

TIEGHI, Ana Luiza. Valorização alta viabiliza demolição de prédios em bairros nobres. **Valor**. 24 de out. 2023. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2023/10/24/valorizacao-alta-viabiliza-demolicao-de-predios-em-bairros-nobres.ghtml>. Acesso em: 04 dez. 2023.

THEBALDI, Matheus. Programação Viradão Vitória 2018. **PMV**. 29 ago. 2018. Disponível em: <https://vitoria.es.gov.br/noticia/programacao-viradao-vitoria-2018-30448>. Acesso em: 24 nov. 2023.

THEBALDI, Matheus. Vitória tem queda histórica de receita, mas mantém qualidade dos serviços. **Prefeitura de Vitória**. 27 jul. 2015. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/vitoria-tem-queda-historica-de-receita-mas-mantem-qualidade-dos-servicos-19579>. Acesso em: 22 ago. 2023.

VAIS, Leo. Balanço 2014: Viradão leva mais de 30 mil pessoas para o Centro de Vitória. **Prefeitura de Vitória**. 2014. Disponível em: <https://m.vitoria.es.gov.br/noticia/balanco-2014-viradao-leva-mais-de-30-mil-pessoas-para-o-centro-de-vitoria-16714>. Acesso em: 24 nov. 2023.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015.

VASCONCELLOS, Lélia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. RE: atrás de, depois de. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 61-74.

VAZ, Lilian Fessler; SILVEIRA, Carmen Beatriz. A Lapa boêmia na cidade do Rio de Janeiro: projetos, intervenções e dinâmicas do lugar. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. Ed. São Paulo: Manole, 2015, p. 75-122.

VIANA, Jaqueline. Prefeito João Coser e lideranças visitam obras em andamento na Região do Centro. **Prefeitura de Vitória**. 24 abr. 2012. Disponível em: <https://m.vitoria.es.gov.br/noticia/prefeito-joao-coser-e-liderancas-visitam-obras-em-andamento-na-regiao-do-centro-8371>. Acesso em: 07 nov. 2023.

VILLAÇA, Flávio. **A Responsabilidade das Elites e a decadência dos Centros do Rio e de São Paulo**. 1993. No prelo. Texto de Estudo. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/read/14365253/a-responsabilidade-das-elites-ea-decadencia-dos-flavio-villaca>. Acesso em: 03 nov. 2023.

Viradão Vitória divulga as atrações de 2015. **G1**. 08 set. 2015. Disponível em: <https://g1.globo.com/espirito-santo/especial-publicitario/prefeitura-de-vitoria/viradao-vitoria/noticia/2015/09/viradao-vitoria-divulga-atracoes-de-2015.html>. Acesso em: 24 nov. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Decreto 8.854/1992, de 15 de julho de 1992**. Vitória, 1992. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/1992/D8854.PDF>. Acesso em: 05 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Decreto 12.909/2006, de 27 de julho de 2006**. Vitória, 2006. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2006/D12909.PDF>. Acesso em: 07 nov. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Decreto 14.072, de 23 de outubro de 2008**. Vitória, 2008. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2008/D14072.PDF>. Acesso em: 07 nov. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Decreto 16.372, de 29 de julho de 2015**. Vitória, 2015. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2015/D16372.PDF>. Acesso em: 22 ago. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Decreto 13.669, de 28 de dezembro de 2007**. Vitória, 2007. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2007/D13669.PDF>. Acesso em: 16 ago. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Vitória gestão 2013-2020**. 2020. Disponível em: <https://www.vitoria.es.gov.br/noticia/relatorio-de-gestao-mostra-legado-deixado-para-a-cidade-nos-ultimos-8-anos-41815>. Acesso em: 18 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.123/1972, de 20 de junho de 1972**. Vitória, 1972. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/1972/L2123.PDF>. Acesso em: 05 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 4.476/1997, de 18 de agosto de 1997**. (com alterações das Leis 4.557/97, 4.801/98, 5.464/02, 5.822/02, 6.528/05, 6.686/06,

6.688/06, 6.778/06, 6.926/07 e 6.942/07). Vitória, 1997. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/agrupadas/1/L4476.PDF>. Acesso em: 07 nov. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 5.823, de 30 de dezembro de 2002**. Vitória, 2002. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2002/L5823.PDF>. Acesso em: 01 jun. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 6.592, de 03 de maio de 2006**. Vitória, 2006. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2006/L6592.PDF>. Acesso em: 16 ago. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006**. Vitória, 2006a. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2006/L6705.PDF>. Acesso em: 16 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 6.967, de 21 de junho de 2007**. Vitória, 2007. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2007/L6967.PDF>. Acesso em: 16 ago. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Lei nº 9.882, de 10 de outubro de 2022**. Vitória, 2022. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/atosnormativos/arquivos/2022/L9882.PDF>. Acesso em 04 dez. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Planejamento estratégico de Vitória (2013-2016)**. Vitória, 2013.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Planejamento urbano interativo do Centro**. s/d. Cartilha.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Plano de Metas 2020**. Vitória, 2017.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Plano de Proteção da Paisagem de Vitória**. Vitória, 2010. Disponível em: <http://territorios.org/blog/?p=91>. Acesso em: 28 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Plano diretor do Turismo**: Vitória 2017-2025. Vitória, 2017. Disponível em: <https://observavix.vitoria.es.gov.br/Arquivo/1134>. Acesso em: 24 nov. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Portal Sul Vitória-ES**. Projeto Daus Design Arquitetura Urbanismo Sustentáveis. ago. 2007. Disponível em: <http://territorios.org/blog/?p=17>. Acesso em: 28 abr. 2023.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Projeto de Revitalização da Avenida Jerônimo Monteiro**. Avenida Jerônimo Monteiro: um passeio na história. Centro, Vitória, set. 2005a.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Vitória a cidade que a gente faz**. Programas estratégicos 2005-2008. 2005b. Cartilha.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Vitória do futuro**: Plano estratégico da cidade 1996-2010. Vitória, 1996.

VITÓRIA (ES). Prefeitura Municipal. **Vitória: uma cidade melhor para todos 2005/2012**. Oito anos de Prefeitura de Vitória. Escrito por: Paulinho Assunção. Secretaria Municipal de Comunicação. 2012. Disponível em: <https://m.vitoria.es.gov.br/download.php?tipo=1&id=814>. Acesso em: 18 abr. 2023.

Vitória: Concha acústica do Parque Moscoso. **Ipatriônio.org**. Disponível em: <https://www.ipatrimonio.org/vitoria-concha-acustica-do-parque-moscoso/#!/map=38329&loc=-20.319768000000007,-40.342165,17>. Acesso em: 30 abr. 2023.

Vitória tem 4º melhor IDH Municipal do Brasil, segundo estudo. **G1**. 29 jul. 2013. Disponível em: <https://g1.globo.com/espírito-santo/noticia/2013/07/vitoria-tem-4-melhor-idh-municipal-do-brasil-segundo-estudo.html>. Acesso em: 29 ago. 2023.

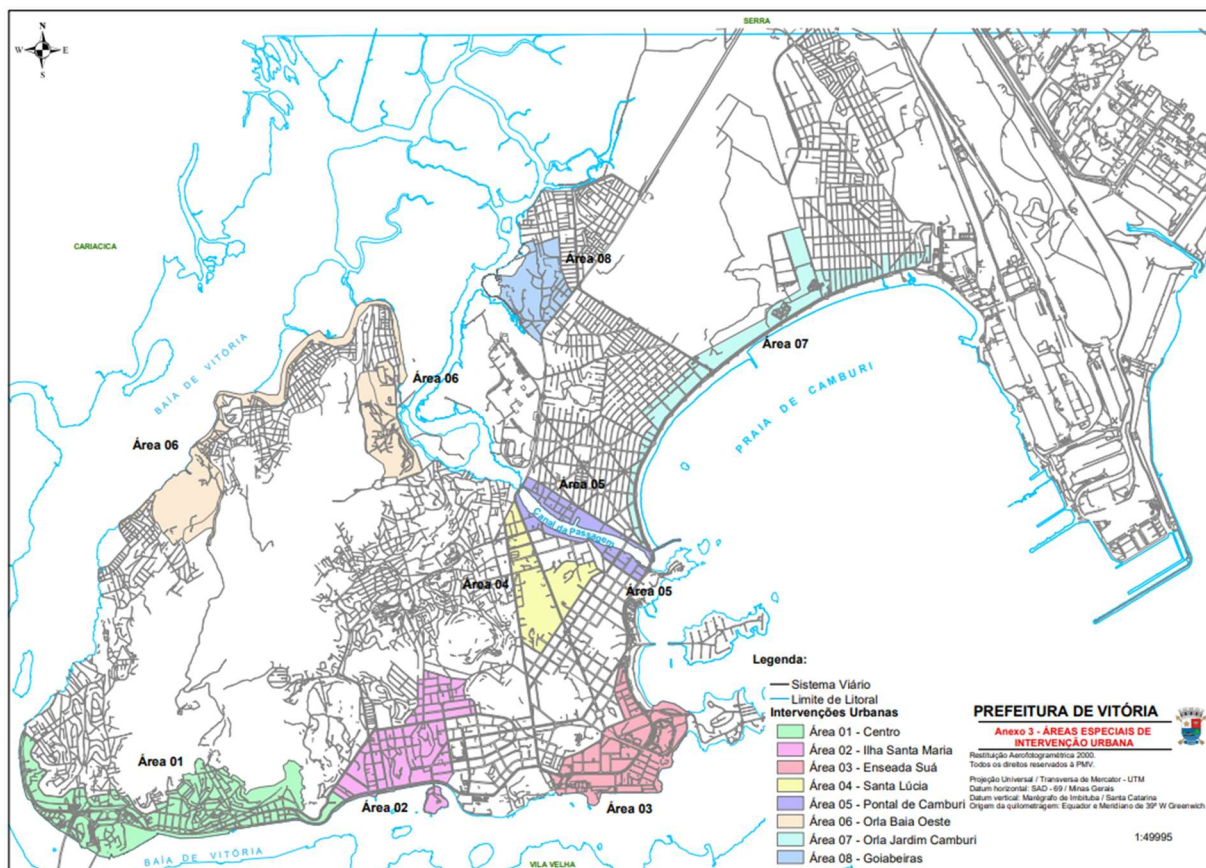
ZANCHETI, Sílvia Mendes. Conservação integrada e planejamento urbano: uma revisão. **Cadernos de estudos sociais**, Recife, v.19, n. 01, jun./jul. 2003. Disponível em: <https://periodicos.fundaj.gov.br/CAD/article/view/1312/1032>. Acesso em: 06 maio 2023.

ZANCHETI, Sílvia Mendes; LACERDA, Norma. A revitalização de áreas históricas como estratégia de desenvolvimento local: avaliação do caso do bairro Recife. **Revista Econômica do Nordeste**. Fortaleza, v. 30, n. 1, p. 08-24, jan.-mar., 1999. Disponível em: <https://us.gemfi.com.br/wp-content/uploads/artigorenpdf.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2021.

ZANCHETI, Sílvia; MARINHO, Geraldo; MILET, Vera (Org.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas centrais. Projeto PNUD-SEPURB 93/013. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 1995.

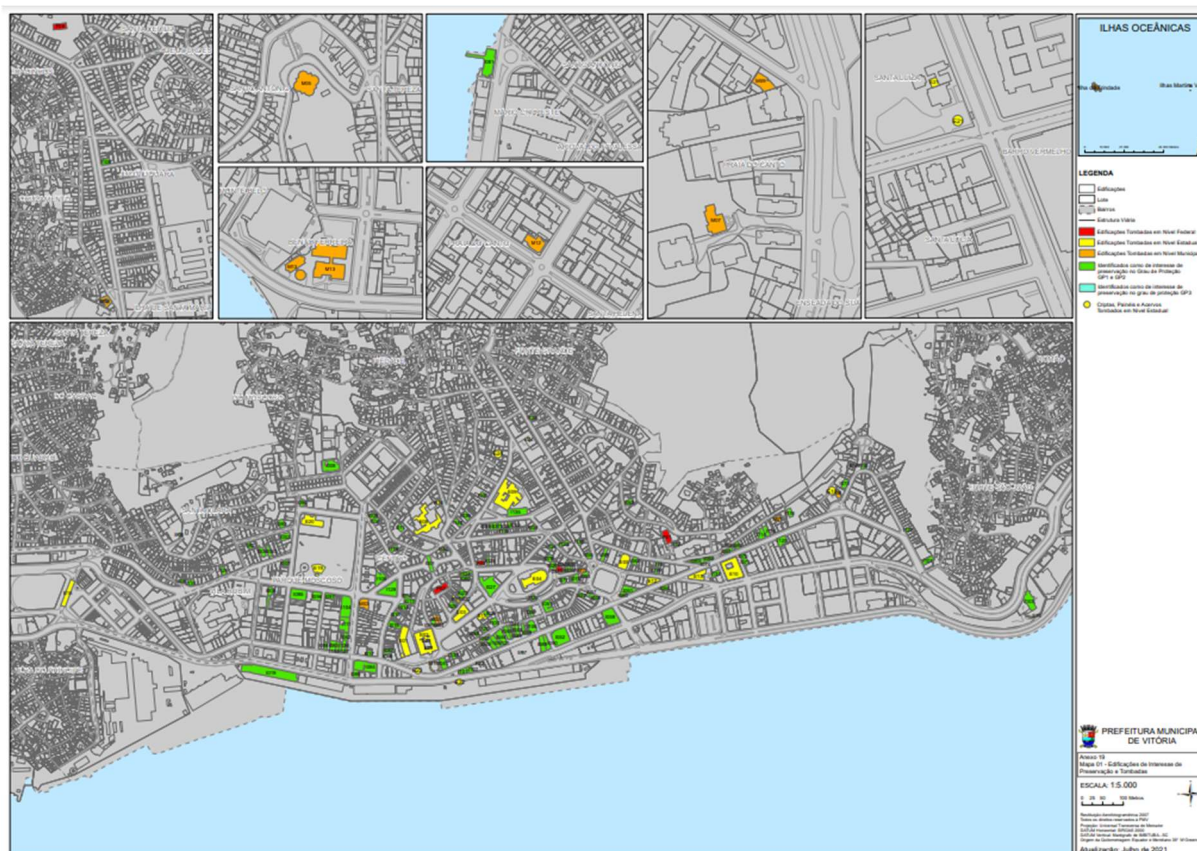
ANEXOS

ANEXO 1. Áreas especiais de intervenção urbana, Vitória-ES



Fonte: Vitória, 2006, p. 150.

ANEXO 2. Edificações de interesse de preservação e tombadas



Fonte: Portal de serviços PMV. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/docOficial/operacoes/exibirDocumento.cfm?cod=14584>. Acesso em 04 dez. 2023.

ANEXO 3. Modelo de roteiro de entrevista para representantes da PMV.

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

ROTEIRO DE ENTREVISTA PARA REPRESENTANTES DAS SECRETARIAS DA SEDEC

Projeto de pesquisa: Análise das políticas de valorização do Centro de Vitória–ES nas administrações de João Carlos Coser e Luciano Santos Rezende (2005-2020)

Pesquisadora: Fabíola Candido Silva Vieira

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior

Apresentação dos objetivos do projeto: Objetivo geral: analisar as políticas de revitalização/valorização do Centro de Vitória realizadas nas gestões de João Coser e Luciano Rezende.

Metodologia: Além da análise de documentos, pretendo entrevistar pessoas que possam contribuir para a realização do objetivo apresentado.

Permissão de gravação da entrevista: Gostaria de saber se você me autoriza gravar nossa conversa. Informo que o conteúdo da gravação será utilizado apenas para os fins desta pesquisa.

Entrevista:

Entrevistad@:

Função/cargo:

Data da entrevista:

Horário:

Local:

Duração da entrevista:

Perguntas:

1. No período em que você atuou junto a Secretaria de Desenvolvimento da Cidade foram feitos projetos de intervenção focados no Centro da Cidade? (Chamo de intervenção qualquer tipo de ação promovida pela Prefeitura visando requalificar, revitalizar ou valorizar a região).
2. Como você avalia essas ações de revitalização/valorização da área central de Vitória?
3. Houve uma continuidade de projetos nesse sentido entre as gestões de João Coser e Luciano Rezende?
4. Algum desses projetos receberam recursos privados ou apenas da própria prefeitura?
5. Foram concedidos incentivos fiscais para moradores e/ou comerciantes para reforma de imóveis?
6. Houve participação da comunidade e moradores nesse processo?
7. Você acha que as políticas de revitalização no Centro funcionaram? Se não, por quê?
8. Você acredita que a revitalização do Centro de Vitória possa se concretizar? Como? O que acha necessário?
9. Na sua opinião, das duas prefeituras, qual que foi mais positiva para o Centro? João Coser ou Luciano Rezende?

ANEXO 4. Modelo de roteiro de entrevista para os demais entrevistados

ROTEIRO DE ENTREVISTA PARA MORADORES, COMERCIANTES, LÍDERES COMUNITÁRIOS E REPRESENTANTES DO SINDICATO DOS COMERCIANTES E DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Projeto de pesquisa: Análise das políticas de valorização do Centro de Vitória–ES nas administrações de João Carlos Coser e Luciano Santos Rezende (2005-2020)

Pesquisadora: Fabíola Candido Silva Vieira

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior

Apresentação dos objetivos do projeto: Objetivo geral: analisar as políticas de revitalização/valorização do Centro de Vitória realizadas nas gestões de João Coser e Luciano Rezende.

Metodologia: Além da análise de documentos, pretendo entrevistar pessoas que possam contribuir para a realização do objetivo apresentado.

Permissão de gravação da entrevista: Gostaria de saber se você me autoriza gravar nossa conversa. Informo que o conteúdo da gravação será utilizado apenas para os fins desta pesquisa.

Entrevista:

Entrevistad@:

Função/cargo:

Data da entrevista:

Horário:

Local:

Duração da entrevista:

Perguntas:

1. Durante os anos de 2005 a 2020 foram realizadas uma série de ações com objetivo de realizar a revitalização no Centro de Vitória. Você percebeu essas mudanças e/ou ações? Se sim, quais?
2. Como você avalia essas ações de revitalização/valorização da área central de Vitória?
3. Existiam reuniões com os membros do movimento comunitário com a prefeitura? Existia essa troca de ideias ou nunca aconteceu?
4. Você acha que as políticas de revitalização no Centro funcionaram? Se não, por quê?
5. Você acredita que a revitalização do Centro de Vitória possa se concretizar? Como? O que acha necessário?
6. Na sua opinião, das duas prefeituras, qual que foi mais positiva para o Centro? João Coser ou Luciano Rezende?