

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

CAMILA MARIA BLANK ORRICO

**A URBANIZAÇÃO RECENTE DE ARACRUZ**

VITÓRIA  
2010

CAMILA MARIA BLANK ORRICO

**A URBANIZAÇÃO RECENTE DE ARACRUZ**

Dissertação apresentada à Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, Programa de Pós-Graduação em Geografia, como pré-requisito à obtenção do grau de mestre em Geografia.

ORIENTADOR: Carlos Teixeira Campos Jr.

VITORIA  
2010

**CAMILA MARIA BLANK ORRICO**

## **A URBANIZAÇÃO RECENTE DE ARACRUZ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo – UFES, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

### **COMISSÃO EXAMINADORA**

---

**Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior**  
**Universidade Federal do Espírito Santo**  
**Orientador**

---

---

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)  
(Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

---

O75u Orrico, Camila Maria Blank, 1982 -  
A urbanização recente de Aracruz / Camila Maria Blank  
Orrico. – 2010.  
104 f. : il.

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

1. Urbanização - Aracruz (ES). 2. Habitações. 3. Mercado  
imobiliário. 4. Cidades e vilas. I. Campos Júnior, Carlos Teixeira  
de. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de  
Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

---

A mamãe, Carol, vovó e ao Vitor, razões da minha felicidade.

## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de agradecer, primeiramente, a Deus por alicerçar minha vida e permitir a realização de meus projetos.

Ao meu orientador, o professor Carlos Teixeira, pela paciência e atenção que teve comigo e por demonstrar confiança não somente em mim, mas em todos seus orientandos.

A minha família que me deu todo o suporte para a realização de mais um projeto. Aos meus amigos queridos que entenderam meus momentos de ausência. Aos meus colegas e também amigos do mestrado que estiveram comigo nesse processo. Alguns destes contribuíram diretamente para esse trabalho (Ana Maria, Thalismar e o Thiago Bollis).

Aos professores do curso de mestrado do PPGG pelas experiências divididas e passadas ao longo desse período de estudo. A Izadora pelo suporte que deu a nós alunos frente à secretaria do mestrado.

As pessoas entrevistadas durante o trabalho e aos que me atenderam na busca de informações (Prefeitura de Aracruz, Cartório, Caixa Econômica Federal, etc) para a pesquisa, todos muito simpáticos e prestativos.

Agradeço aos que amo e gosto, e aos que torcem por mim.

A todos meus sinceros agradecimentos.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO NA CIDADE DE ARACRUZ.....	17
1.1 - Reflexões sobre as Cidades .....	25
1.2 - A produção na cidade .....	31
1.3 - A cidade de Aracruz como lugar da produção industrial.....	34
CAPÍTULO 2 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: OS DETERMINANTES DAS TRANSFORMAÇÕES DA CIDADE DE ARACRUZ .....	46
2.1 – Determinantes da construção do espaço urbano.....	48
2.2 – A produção da Cidade como mercadoria .....	52
2.3 – A cidade de Aracruz .....	56
CAPÍTULO 3 – OS AGENTES E SEUS PAPÉIS NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DA CIDADE DE ARACRUZ.....	75
3.1 – Os agentes e seus papéis na primeira fase do processo de urbanização de Aracruz .....	75
3.2 – Incipiente formação do mercado imobiliário em Aracruz: principais personagens .....	79
3.3 – Os principais elementos da produção material da cidade.....	91
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	97
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	101
ANEXO .....	103

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Mapa de localização do município de Aracruz – ES.....	12
<b>Figura 2:</b> Mapa do município de Aracruz.....	18
<b>Figura 3:</b> Fotografia da sede de Aracruz, 1960.....	19
<b>Figura 4:</b> Fotografia da sede de Aracruz, 2000.....	20
<b>Figura 5:</b> Mapa da Evolução Histórica dos loteamentos aprovados em Aracruz (sede).....	24
<b>Figura 6:</b> A localização das atividades industriais, o triângulo de Weber.....	29
<b>Figura 7:</b> Distribuição das áreas dos estabelecimentos de Aracruz por atividade econômica.....	40
<b>Figura 8:</b> Divisão do PIB por atividade no município de Aracruz.....	44
<b>Figura 9:</b> Divisão do PIB por atividade no Estado do Espírito Santo.....	44
<b>Figura 10:</b> Divisão do PIB por atividade no Brasil.....	45
<b>Figura 11:</b> Mapa das formas de promoção imobiliária em Aracruz.....	59
<b>Figura 12:</b> Localização da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	64
<b>Figura 13:</b> Projeto paisagístico do empreendimento Residencial Vale Verde.....	65
<b>Figura 14:</b> Localização da área destinada ao projeto imobiliário Solar de Aracruz.....	66
<b>Figura 15:</b> Texto publicitário do projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	70
<b>Figura 16:</b> Folder publicitário do projeto imobiliário Solar de Aracruz.....	71
<b>Figura 17:</b> Folder publicitário do projeto imobiliário Solar de Aracruz.....	72
<b>Figura 18:</b> Fotografia do local onde está sendo implantado o Residencial Vale Verde.....	81
<b>Figura 19:</b> Fotografia de uma das primeiras casas a ser construída no loteamento Residencial Vale Verde.....	82
<b>Figura 20:</b> Folder explicativo sobre o projeto Ecohouse.....	83
<b>Figura 21:</b> Folder explicativo sobre o projeto Ecohouse.....	84
<b>Figura 22:</b> Texto publicitário do projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	85
<b>Figura 23:</b> Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	86
<b>Figura 24:</b> Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	87
<b>Figura 25:</b> Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	87

<b>Figura 26:</b> Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde.....	88
<b>Figura 27:</b> Folder publicitário do projeto paisagístico do Residencial Vale Verde.....	89
<b>Figura 28:</b> Casa do Residencial Vista Linda.....	90
<b>Figura 29:</b> Casas do Residencial Vista Linda.....	91

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> População Urbana e Rural de Aracruz, do Espírito Santo e do Brasil.....	35
<b>Tabela 2:</b> Evolução da População Residente no município de Aracruz.....	36
<b>Tabela 3:</b> Evolução da população residente no distrito sede de Aracruz.....	36
<b>Tabela 4:</b> Estoque de imigrantes externos por local de nascimento em Aracruz – 2000.....	39
<b>Tabela 5:</b> Renda média, percentual de pobres e indigência.....	43
<b>Tabela 6:</b> Composição do PIB por setores econômicos – 2002 – 2005 do município de Aracruz.....	44
<b>Tabela 7:</b> Área destinada a lotes (m <sup>2</sup> ) na cidade de Aracruz da década de 1970 a 2000.....	62
<b>Tabela 8:</b> População ocupada segundo rendimento médio mensal no ano 2000 no município de Aracruz.....	73
<b>Tabela 9:</b> Participação dos principais impostos urbanos na receita do município de Aracruz – 1995 – 2009.....	74

## **LISTA DE SIGLAS**

**BNDE:** Banco Nacional de Desenvolvimento

**BNH:** Banco Nacional de Habitação

**COHAB:** Companhia Habitacional do Espírito Santo

**COFAVI:** Companhia de ferro e aço de Vitória

**EFVM:** Estrada de Ferro Vitória Minas

**EDP-ESCELSA:** Espírito Santo Centrais Elétricas SA

**GLP:** Gás Liquefeito de Petróleo

**ICMS:** Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

**IFES:** Instituto Federal do Espírito Santo

**ITBI:** Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis

**ITCD:** Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos

**ISS:** Imposto Sobre Serviços

**PIB:** Produto Interno Bruto

**PND:** Plano Nacional de Desenvolvimento

**PORTOCEL:** Terminal Especializado de Barra do Riacho

## **RESUMO**

O presente estudo trata de uma análise das transformações ocorridas no espaço do município de Aracruz, localizado na região norte do Estado do Espírito Santo. Essas transformações estão na maior parte das vezes associadas ao desenvolvimento industrial que ali ocorreu a partir da década de 1970. A finalidade desse trabalho é abordar a urbanização como um processo inacabado, que inova a configuração espacial a cada período histórico. Tem-se como princípio para o entendimento desse processo de mudanças espaciais o estudo da produção de moradia para o mercado. O intuito do trabalho também é identificar os agentes produtores e consumidores dessas novas formas espaciais.

Palavras-chave: Espaço, Urbanização, Moradia, Mercado.

## **ABSTRACT**

The study herein is an analyses of changes occurred in the city of Aracruz, placed at Espírito Santo State. Those changes are in major part linked to Industrial Development carried out since 1970 years. This work aims to discuss the urbanization as an unfinished process that shows a new spatial configuration in each historic period. To understand that process of spatial changes, the principle used is the study of housing construction for the customer market. A second purpose is identifying the producers and customers agents of those new spatial forms.

Key Words: Space, Urbanization, Housing, Market.

## INTRODUÇÃO

As cidades de uma maneira geral estão em constante transformação, mas as condições que demandam as mudanças e a intensidade dessas variam de lugar para lugar. O crescimento urbano das cidades está geralmente relacionado à indústria, à demanda por mão-de-obra e às condições gerais necessárias a produção e a reprodução do trabalho (HARVEY, 1982).

Essa pesquisa é sobre o município de Aracruz, localizado no norte do Espírito Santo (ver mapa da figura 1). Falaremos especialmente do seu distrito sede, que vamos tratar no decorrer do trabalho como sendo a cidade de Aracruz, onde constatamos expressivas transformações no seu espaço urbano, sobretudo a partir da década de 1980.

Tomamos como ponto de partida desse estudo a característica de espraiamento da cidade e das novas formas de produção imobiliária, que entrariam em contraste com a anterior. Seria a primeira uma atividade voltada para o comércio de terra (ou outro tipo de mercado) e agora há uma orientação com características mais empresariais, ligada a produção do negócio imobiliário?

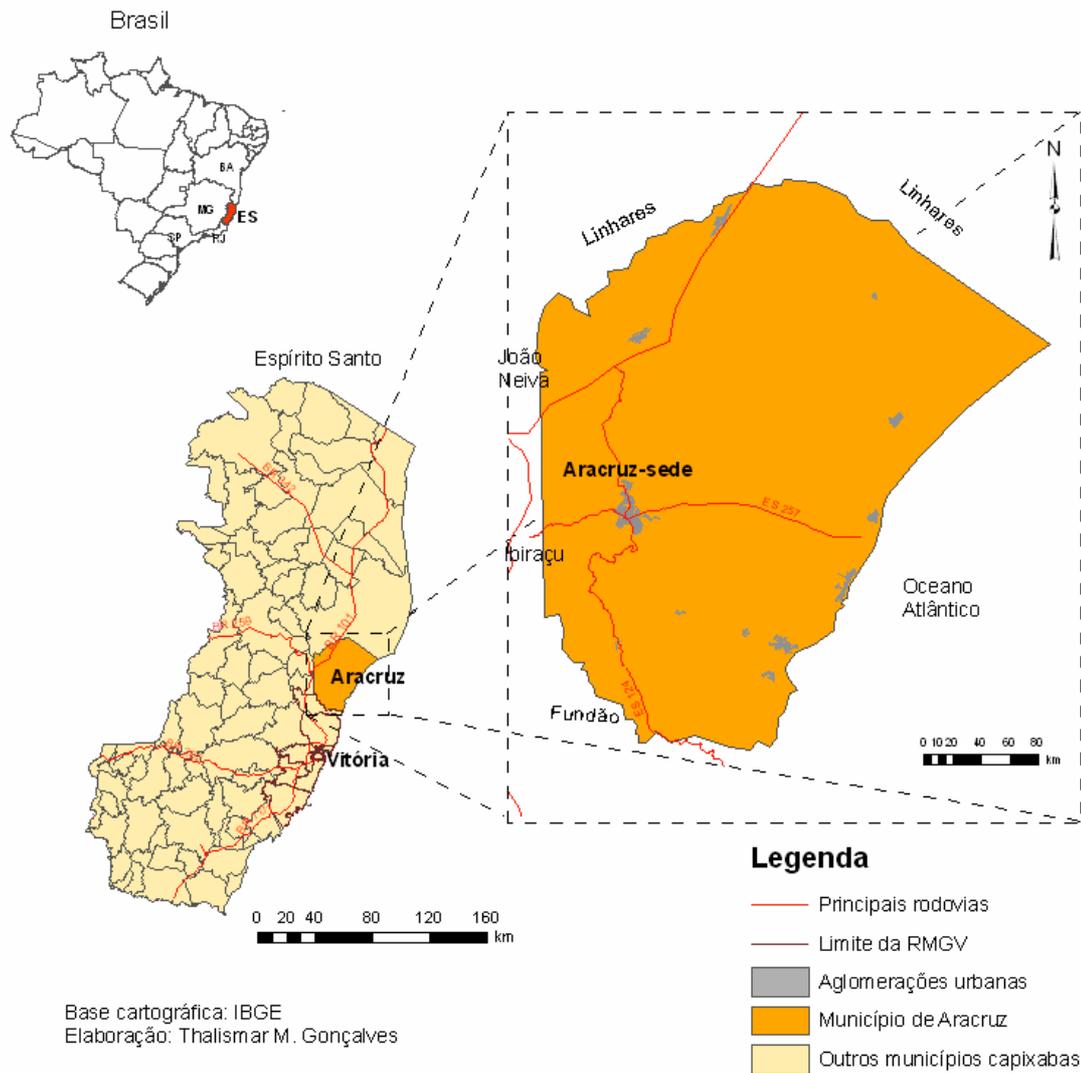
Vamos tentar relacionar esses dois tipos de atividade imobiliária com a produção do espaço e identificar o que geram em termos de forma espacial, isto é, quais características diferenciam na situação em questão, o espaço e as moradias mais antigas das mais recentes.

Até determinado momento a natureza da produção habitacional na cidade possuía certa característica. A promoção pública, sobretudo com a atuação da COHAB era expressiva. O que mudou então? A cidade se tornou viável a novas formas de ganho por meio da produção imobiliária?

Variados são os aspectos dessas transformações. Vamos nos ater na produção da cidade para habitação, pois verificamos que a partir de certo momento, a cidade abre possibilidade não só a valorização do capital industrial, mas também a valorização do capital por meio da atividade imobiliária.

Ao iniciarmos um estudo sobre as mudanças na mancha urbana de uma cidade, podemos partir de várias perspectivas. A perspectiva do nosso trabalho é de pensar a produção de moradia para o mercado, sem desconsiderar que existe a produção doméstica(autoconstrução),

geralmente realizada em loteamentos irregulares. As duas formas são produção do espaço da cidade, mas vamos nos ater na tentativa de compreender a primeira.



**Figura 1: Mapa da localização do município de Aracruz/ES**

Sabemos que as principais transformações ocorridas de uma forma geral na cidade de Aracruz estão relacionadas à presença de indústrias a partir da década de 1970 e dentre essas transformações temos as mudanças espaciais, portanto, vamos fazer uma associação entre

indústria e urbanização, pois pensamos que essa associação pode explicar as mudanças que pretendemos estudar.

A intenção desse trabalho é entender os processos e o papel dos agentes que contribuem para a formação urbana da cidade de Aracruz. Neste caso entre os agentes que tiveram grande importância na formação da cidade foram os comerciantes, os produtores rurais e posteriormente a indústria.

Na tentativa de registrar um contraste entre os momentos diferentes da urbanização de Aracruz vamos analisar os atributos apresentados pelas moradias criadas em cada período.

Aracruz é um município do Espírito Santo, cuja formação histórica e econômica seguia o padrão de outros do Estado até pelo menos a década de 70, caracterizado por uma produção agrícola que tinha o café como principal produto.

Além da base econômica do café, podemos identificar mais três fases econômicas da cidade anteriores à produção industrial que fazem parte da sua história e contribuem para o seu entendimento.

A cidade de Aracruz é de origem jesuítica, mas foi também um dos núcleos de colonização italiana no século XIX e ainda se faz reduto da população indígena que sempre habitou essa área. Essas influências marcaram a sua formação econômica e social.

No período colonial os principais produtos da região eram a mandioca e a cana-de-açúcar e, mais tarde, com os imigrantes italianos o café passa a ser o principal produto de sua economia. Em meados do século XX, a extração madeireira passa a ser significativa com a presença de uma base de reflorestamento da COFAVI (Companhia de Ferro e Aço de Vitória), o que contribuiu para o surgimento das primeiras serrarias da cidade, que ajudaram na formação da parte histórica do que hoje representa o seu centro. De acordo com MAURILEN (1997: 45), nesse período, “vieram dezenas de trabalhadores com experiência na atividade em Minas Gerais”.

Na década de 70, o Governo Estadual atrai, sob o auspício do II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento) de iniciativa do Governo Federal, Projetos Industriais voltados para setor de exportação. Aracruz entra para o circuito de instalação desses Grandes Projetos, assim como alguns municípios da Grande Vitória, ao receber a fábrica de celulose que levou o seu nome.

Dentre as primeiras mudanças, no que era até então um pequeno núcleo urbano, estão o aumento populacional e um novo tratamento dado pelo Estado ao município que resulta em investimentos na infra-estrutura. Essas mudanças se intensificam nas décadas seguintes e contribuem para a conformação espacial que Aracruz apresenta hoje.

É importante salientarmos que a atual sede do município era até meados do século XX apenas um distrito pouco povoado, pois a sede municipal encontrava-se em Santa Cruz. Apenas na década de 1950 ocorre a transferência da sede para o distrito de Sauaçu, que vem a ser hoje a cidade (sede) de Aracruz.

Alguns fatores contribuíram para a mudança de local. As mercadorias do interior dessa região do Estado eram escoadas através do rio Piraqueaçu, que deságua na então sede Santa Cruz. Com a construção da EFVM (Estrada de Ferro Vitória Minas) na primeira década do século XX e da BR 101 que teve pavimentação asfáltica na década de 1960, passando no município vizinho de Ibiráçu, o fluxo de mercadorias foi transferido para o interior para ser escoado por Vitória e não por Santa Cruz como ocorria.

Mudaram as funções dos municípios ao longo do tempo e Aracruz recebe a implantação da indústria Aracruz Celulose. Sendo assim, a localização da atual sede foi ideal para facilitar a fluidez e a ligação com outras áreas do Estado e com o exterior, dada as facilidades para a construção de instalações portuárias além do fato de facilitar a integração com outros distritos do interior, como Guaraná e Jacupemba.

Na década de 70, com a inauguração da Aracruz Celulose S/A apesar desta não se localizar no distrito sede, teve influência expressiva sobre ele, pois é onde mais verificamos mudanças, já que o local concentra as atividades políticas e de serviços, além de muitas empresas suportes.

A partir de 2000, a atividade petrolífera no Espírito Santo passa a ter maior expressão e Aracruz aparece entre os municípios que fazem parte do 'boom' do petróleo no Estado, ganhando importância também nesse sentido, o que contribuiu ainda mais para as transformações socioespaciais iniciadas na década de 70 com a agroindústria.

Atualmente Aracruz possui uma população de 73.358<sup>1</sup> habitantes aproximadamente, em uma área total de 1.426,83 km<sup>2</sup>, e um PIB de R\$ 2.377.770.000,00, o que representa o 4º lugar no

---

<sup>1</sup> Fonte: IBGE, disponível em [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Consultado em março de 2009.

ranking do Estado. O distrito Sede, que será o nosso foco, apresentava no ano 2000, uma população de 38.306 habitantes.

Essas mudanças econômicas têm sua face espacial, o que torna a cidade um objeto de estudo interessante à geografia.

A cidade de Aracruz mudou e parte das mudanças foi deflagrada pela chegada da indústria, mas em que sentido a produção de moradia contribuiu para essas transformações ou ainda, até que ponto é resulta dessas?

Dentre os recursos para o levantamento de dados estão as entrevistas e o uso de imagens que contribuam para o contraste entre os dois tempos: o que há de novo e de antigo na cidade.

Os mapas são recursos importantes para a espacialização do fenômeno a ser abordado. Eles serão apresentados aqui de duas maneiras, uma através da periodização do urbano, outra, de maneira qualitativa, em que podemos identificar que grupos têm produzido esse urbano e em que intensidade.

É imprescindível para o nosso trabalho identificar os agentes produtores do espaço urbano e explicar o papel de cada um deles na produção da cidade, para tanto, faz-se necessário levantarmos dados que os apontem e entrevistas que revelem seus papéis.

O trabalho apresenta a seguinte divisão: no primeiro capítulo abordaremos a cidade sob a lógica da produção industrial, isto é, vamos mostrar a cidade da indústria, como ela necessitou se configurar a partir dessa. No segundo momento é a produção da cidade voltada à habitação que será analisada através das formas de construção e das características que essas apresentam. O intuito é identificar na produção espacial aspectos da formação de um mercado.

Vamos mostrar que a partir de certo momento não mais existe apenas a cidade da indústria, mas também a cidade do imobiliário. Essa cidade do imobiliário é possibilitada pela cidade da indústria, pois é a partir do desenvolvimento urbano demandada por ela que primeiramente os membros da elite local obtêm ganhos com a transformação de suas terras rurais em urbanas para venda por meio de loteamentos. E depois se juntam a empreendedores do ramo imobiliário que passam a ver na cidade a possibilidade da formação de um mercado imobiliário.

No último capítulo discutiremos a produção, apropriação e o consumo do espaço, através de seus agentes sociais, envolvidos em cada fase dessas, isto é, o papel de cada um deles na construção da cidade.

O trabalho tem o propósito de contribuir para a compreensão da produção do espaço da cidade de Aracruz, a considerar suas particularidades e a partir disso incentivar os estudos dessa natureza.

## **CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO NA CIDADE DE ARACRUZ**

Faremos uma breve apresentação da cidade de Aracruz e falaremos sobre algumas referências teóricas para tratarmos a cidade como lugar da produção e enfatizaremos a atividade industrial, pois esta se apresenta como um dos principais determinantes na produção do urbano. Vamos explicar sobre as transformações decorrentes da produção industrial na cidade, considerando aspectos demográficos, estruturais, econômicos e sociais.

Apresentaremos também os aspectos da cidade que a torna lugar propício às indústrias, isto é, que dão condições para o desenvolvimento industrial.

Numa segunda parte do capítulo abordaremos o plano empírico, trazendo para a perspectiva apresentada os acontecimentos na cidade de Aracruz.

### **Apresentação sobre a cidade de Aracruz**

Aracruz é uma cidade localizada no norte do estado do Espírito Santo, a cerca de 80 km da capital Vitória. A maior parte da população tem origem indígena, portuguesa ou italiana, pois são os povos que marcaram a ocupação da região.

O município de Aracruz é dividido entre os seguintes distritos: Jacupemba, Guaraná, Vila do Riacho, Barra do Riacho, Santa Cruz, Coqueiral e o distrito Sede (ver mapa da figura 2). Os dois primeiros são originários da ocupação italiana que ocorreu no século XIX. A Vila e a Barra do Riacho, assim como Santa Cruz, são os mais antigos, tendo sido palco da colonização portuguesa e da atuação dos jesuítas.

A população indígena remanescente está localizada em cinco aldeias, Caieira Velha, Irajá, Boa Esperança, Pau-Brasil e Comboios. Com exceção dessa última que pertence ao distrito de Barra do Riacho, as outras pertencem ao distrito da Sede.

Coqueiral e o distrito Sede são os mais novos distritos. Ambos surgiram após a instalação da indústria de papel e celulose Aracruz Celulose S/A. Coqueiral foi um bairro planejado e criado pela empresa para a moradia de seus próprios funcionários, enquanto o distrito Sede, que é nosso recorte espacial, originou-se do crescimento urbano demandado e condicionado pela chegada da mesma empresa.

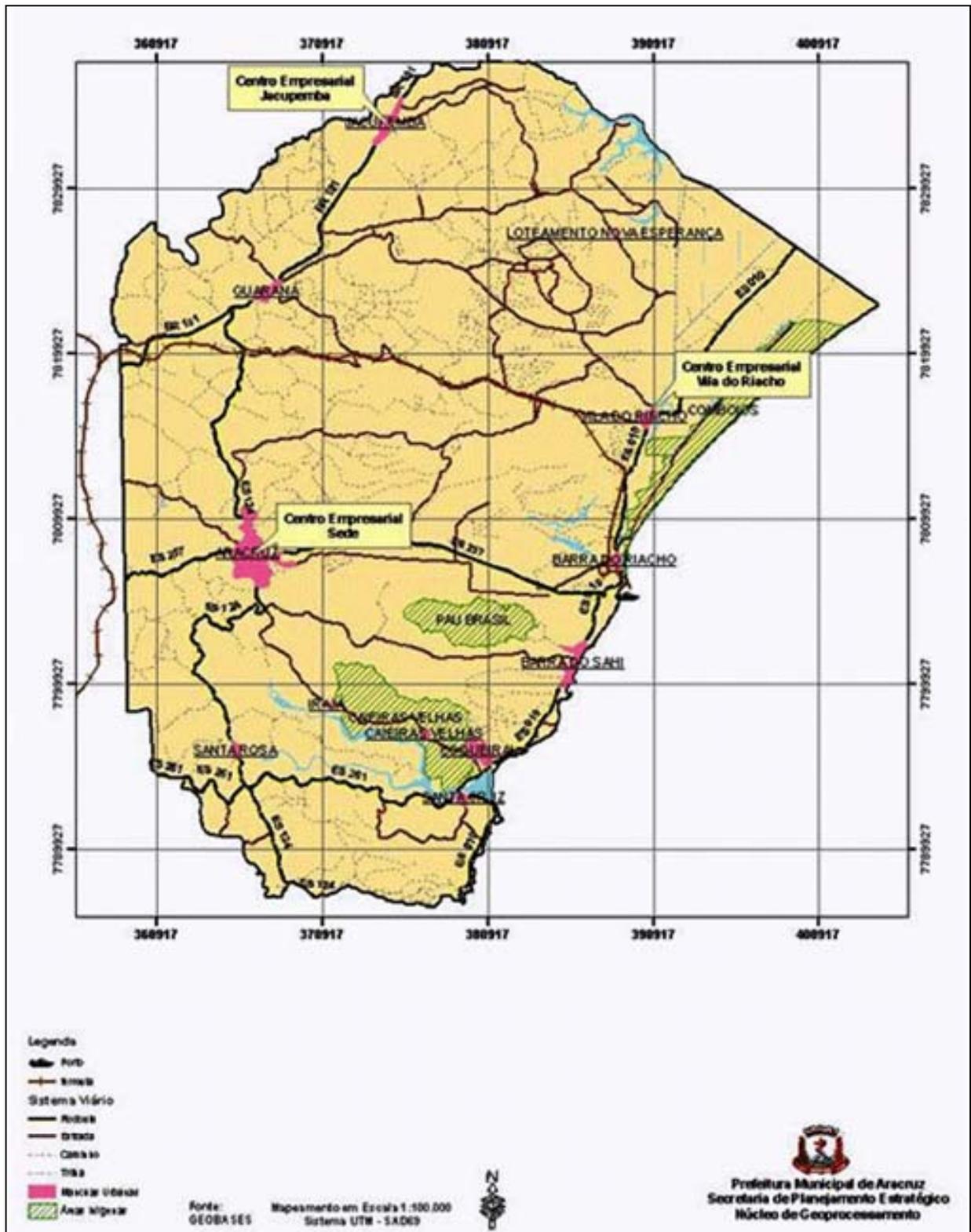


Figura 2: Mapa do Município de Aracruz

A empresa Aracruz Celulose S/A se instala fora da sede do município, no distrito de Barra do Riacho, (ver figura 2), mas cria seu próprio bairro a poucos quilômetros, Coqueiral, ao passo que a demanda por equipamentos urbanos que dessem suporte ao crescimento populacional e às suas necessidades logísticas permitiu o desenvolvimento do distrito Sede.

Anteriormente à produção industrial a economia local esteve pautada principalmente na extração madeireira, sobretudo nas décadas de 50 e 60 quando ali ocorreu a exploração madeireira por parte da COFAVI (Companhia de ferro e Aço de Vitória). Além dessa atividade que foi expressiva no período de 1950 a 1960, o município, igualmente a outros do Estado, teve sua economia baseada na produção cafeeira.

Antes da atuação da COFAVI, apesar de Sede do município, o que era então chamado de Sauaçu, tratava-se de um vilarejo rural com poucas casas (ver figura 3). Segundo Coutinho (2006: 423),

A grande explosão de progresso que permitiu a Sauaçu destacar-se e superar as demais comunidades municipais foi a exploração do carvão vegetal pela COFAVI, da família Oliveira Santos, a partir de 1944. A chegada da COFAVI representou um grande impulso para o desenvolvimento do povoado de Sauaçu, contribuindo para torná-lo sede do Município.



**Figura 3: Fotografia da Sede de Aracruz, 1960.**

Fonte: Prefeitura Municipal de Aracruz.

Na fotografia da figura 4 logo abaixo podemos observar o mesmo local da fotografia anterior cerca de 40 anos depois, o local das casas que existiam é próximo ao edifício que se destaca na fotografia abaixo.



**Figura 4: Fotografia da Sede De Aracruz, 2000.**

*Fonte: Prefeitura Municipal de Aracruz.*

Apesar da localização da Aracruz Celulose fora da cidade e tendo construído um bairro para seus funcionários, o crescimento urbano da sede de Aracruz foi intenso e estreitamente associado aos momentos de expansão dessa empresa.

Moradores de Aracruz que estavam aqui no período (a construção da fábrica durou cerca de quatro anos) em questão revelam que muitos trabalhadores vinham de outros estados para trabalhar na construção da fábrica, sobretudo das cidades do sul da Bahia, alguns sem documento algum, tendo que voltar. A maioria deles era encontrada nas ruas das suas cidades e convidados a trabalhar. Chegavam com a ‘roupa do corpo’ e depois que se concluía o trabalho na construção da fábrica, ficavam ali mesmo pela cidade, não voltando para suas origens.

A fábrica foi fundada em 1972 contando com recursos do BNDE (Banco Nacional de Desenvolvimento) e inaugurada em 1978. Em 1988 assina um novo contrato de financiamento com o BNDE, o dinheiro foi destinado à construção da fábrica B. Atualmente o complexo industrial dessa empresa na cidade conta com mais uma fábrica, a fábrica C.

Não demorou muito, a empresa que exportava através do Porto de Tubarão, sentiu necessidade de ter seu próprio porto. Assim em 1985 foi construído o Portocel. Segundo CRUZ (1997: 175),

Para a criação da empresa Portocel (Porto Especializado de Barra do Riacho), a Aracruz Celulose se associou à Portobrás (Portos do Brasil S/A), acionista majoritário, e à CVRD (Companhia Vale do Rio Doce). Com área de 480.000 metros quadrados, o Porto da Barra do Riacho já começava com capacidade 1,5 maior que o de Vitória.

Com isso crescia em Aracruz a necessidade por equipamentos urbanos, tais como hospital, postos de saúde, escolas, etc.; isto é aumenta a demanda por serviços e a oportunidade de empregos em áreas do setor público.

O primeiro hospital da cidade é construído em 1967, ano em que se instala na cidade a Aracruz Florestal S/A, que contribui para finalizar a obra do Hospital e Maternidade São Camilo. Hoje conta com oito leitos de UTI, mas que ainda não suprem a necessidade do município e da região.

Sauaçu não possuía quase nada além das casas que aparecem na foto da figura 3. A igreja católica matriz, localizada no centro da cidade foi construída em 1953 e finalizada em 1960, assim como a praça central da cidade.

Em 1957 foi criado o Ginásio Sauaçu, primeira escola para esse grau de ensino, as que haviam no município eram escolas rurais e unidocentes, mas apenas para o ensino fundamental.

Em 1990 é criada a Faculdade de Ciências humanas de Aracruz, que atualmente concorre com outra faculdade, a Faculdade Casa do Estudante, ambas com um número expressivo de curso superior que recebem alunos de várias partes do Estado. Contando também com cursos de mestrado que recebem alunos até mesmo de fora do Estado.

O crescimento populacional acirrado pelo desenvolvimento local direta ou indiretamente ligado a indústria modificou concretamente o espaço da cidade, não somente pela construção de equipamentos urbanos necessários a essa nova fase com a presença da Aracruz Celulose, mas, sobretudo mudando o aspecto urbano da cidade através da moradia.

Como propomos na introdução, o trabalho pretende falar das transformações urbanas em termos de moradia na cidade, dividindo-as em duas fases, uma com a atuação da elite local sozinha e a outra com a chegada de empreendedores do ramo imobiliário.

Para compreender o espaço de Aracruz por parte da produção de moradia não podemos deixar de falar da atuação do próprio município na construção de casas populares, mas, sobretudo, não podemos deixar de falar da promoção da COHAB (Companhia Habitacional do Espírito Santo), responsável pela venda de casas ainda na década de 60, originando bairros importantes na cidade.

No mapa da figura 11 pode ser observado (diferenciadas pela cor vermelha) a localização das quatro Cohab's construídas. A COHAB I originou o bairro Vila Rica, a COHAB II passou a se chamar bairro Paraíso, o bairro Jequitibá é a COHAB III e o bairro que aparece com o nome de Sauaçu é a COHAB número quatro.

A influência da Companhia é tanta na cidade, que com exceção da COHAB I, as outras são referenciadas pelos seus moradores através do nome COHAB, ou seja, quando identificam o endereço, as pessoas dizem que moram na COHAB número tal. Algumas não sabem nem dizer o nome oficial do seu bairro, pois comumente dizem que moram na COHAB.

A COHAB I, II e III, se localizam muito próximas ao centro da cidade, o qual passou por um processo de valorização imobiliária que a ela se estendeu. Alguns equipamentos urbanos nelas se localizam, tornando-as uma extensão do centro.

A COHAB II que originou o bairro Paraíso (aparece no mapa da figura 11 na cor vermelha, próxima ao centro) é o maior exemplo de que o crescimento da cidade de Aracruz ampliou o seu centro levando serviços importantes para esses bairros. Hoje, essa COHAB, abriga a nova sede do Fórum e do Ministério Público, além da Câmara municipal, todos na mesma rua. Além de escolas e do principal supermercado da cidade, trazendo para o bairro o movimento que a cerca de dez anos atrás se restringia ao centro da cidade.

Somando-se a essa importante atuação da COHAB na cidade de Aracruz, temos que considerar a atuação de atores locais, membros da elite de base agrícola, que caracterizou a primeira fase em que dividimos nosso estudo (o que aconteceu concomitantemente a atuação da COHAB), isto é, fase em que a malha urbana da cidade cresceu abrangendo as áreas rurais, viabilizando ganhos para os donos de terras da época através da realização de loteamentos.

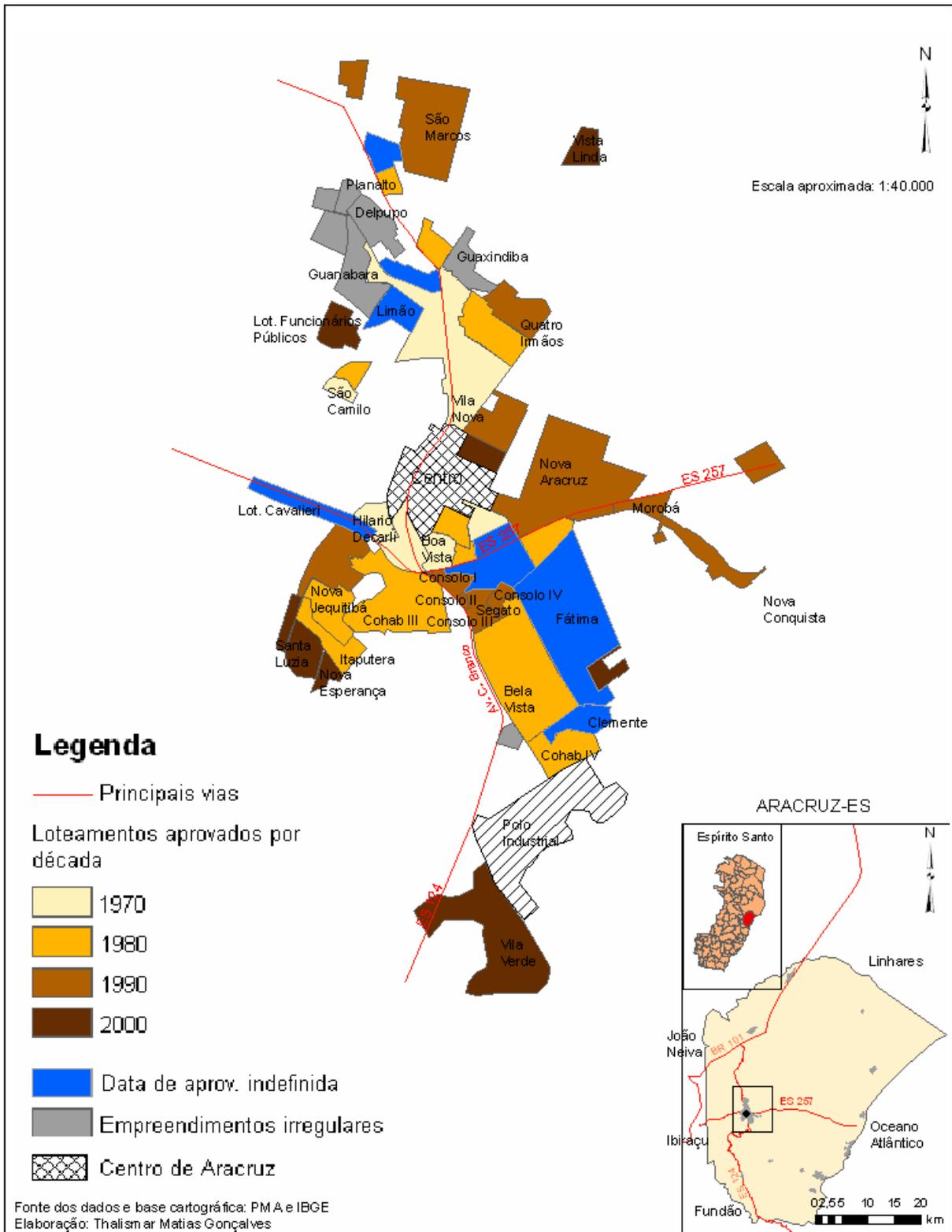
Essa fase também foi muito importante para o surgimento dos primeiros bairros da cidade e aconteciam da mesma forma até bem pouco tempo, formando bairros tanto de classe média baixa quanto de padrões elevados. Podemos citar o bairro Vila Nova, originário do loteamento Quatro Irmãos (ver mapa da figura 5), no início moravam pessoas de classe média baixa, geralmente recém chegadas na cidade, hoje se pode dizer que abriga a classe média, embora não exista uma uniformidade.

Um outro bairro que surgiu de maneira característica dessa primeira fase, mas que é recente (final da década de 90), é o bairro Nova Aracruz que se originou do loteamento Modenesi. Trata-se de um bairro referencialmente de classe alta.

Somente a partir do ano 2000, com o incremento da economia local e o desenvolvimento da atividade do petróleo e a chegada de muitas empresas ligadas a esse ramo, é que podemos falar da construção da cidade com características que apresentamos para a segunda fase da produção espacial de Aracruz, ou seja, é a partir das condições econômicas favoráveis a mudanças que o município passou a apresentar possibilidades para uma nova maneira de construir e vender o imobiliário. Essa maneira se apresenta de uma forma mais empresarial, colocando Aracruz como um bom lugar para o desenvolvimento dessa nova forma produtiva do espaço.

O espaço urbano de Aracruz nos aparece como um bom exemplo de como a dinâmica industrial pode modificar direta ou indiretamente um lugar, fazendo com que este exista de tal forma condicionada por ela.

Aracruz tem a peculiaridade de ter recebido uma empresa de grande porte, mesmo sendo uma cidade sem nenhuma expressão, cuja sede municipal contava com no máximo dez casas. Então, as mudanças concretas no seu espaço foram intensas.



**Figura 5: Mapa da evolução histórica dos loteamentos aprovados em Aracruz (Sede)**

Atualmente a cidade está vivendo um momento de perspectiva de um grande desenvolvimento econômico, perspectiva esta pautada nos planos de construção de um estaleiro e um porto para suporte das atividades de petróleo.

Algumas empresas já se instalaram no município e outras têm essa pretensão. A idéia proposta pela Prefeitura é de que seja empregada a mão-de-obra local, para tanto se tem os cursos técnicos profissionalizantes, contando a cidade com uma unidade do IFES (Instituto Federal do Espírito Santo).

As mudanças ocorridas na cidade e as que ainda estão por vim se dão em vários aspectos, mas nosso estudo vai olhar Aracruz através das mudanças espaciais especificamente em termos de moradia urbana.

## 1.1 Reflexões sobre as Cidades

Desde sua origem, as cidades têm passado por transformações que delineiam a sua essência. A cada período histórico formas distintas de se viver e habitar as cidades se somam às pretéritas, tornando-as um entrelaçado de conformações espaciais presentes e passadas, carregando sua aparência de significados que indicam os processos pelos quais passou. “(...) além de continente das experiências humanas, a cidade é também um registro, uma escrita, materialização de sua própria história.” ROLNIK (1994: 19).

O tempo é abstrato, mas o espaço apresenta sua materialização, passado e presente convivem lado a lado no espaço. Na cidade podemos ter idéia de como o espaço revela, ou pelo menos insinua os acontecimentos temporais. Segundo SPOSITO (1991: 11),

(...) o espaço é a história e nesta perspectiva, a cidade de hoje é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações.

A cada contexto social, econômico e cultural é impresso na cidade uma forma sem que as anteriores sejam necessariamente modificadas, então no espaço podemos observar sobreposições de formas concretizadas em tempos distintos que indicam a ocorrência de processos diversos. Segundo SANTOS (2004: 14),

O passado passou, e só o presente é real, mas a atualidade do espaço tem isto de singular: ela é formada de momentos que foram, estando agora cristalizados como objetos geográficos atuais; essas formas-objetos, tempo passado, são igualmente tempo presente enquanto formas que abrigam uma essência, dada pelo fracionamento da sociedade total. Por isso, o momento passado está morto como *tempo*, mas não porém como *espaço*.

Entendemos então, que se pode olhar a cidade como uma escrita ou como indicador de que processos distintos contribuíram para a forma em que ela se apresenta.

Dentre os processos pelo qual a cidade de uma maneira geral passou, era a sua relação com o campo a que mais oferecia elementos para a sua compreensão.

Ainda no século XX, em muitos lugares, como no caso do Brasil, se definia a cidade a partir do campo, isto é, de sua função distinta de não produzir, mas sim ser o elo que ligava a produção rural ao consumidor.

Historicamente a cidade passou a existir quando do campo se pôde extrair um excedente. Segundo SINGER (1987: 11),

Quando se pensa qualquer sociedade humana que tenha atingido o estágio da civilização urbana – em que a produção e/ou a captura de um excedente alimentar permite a uma parte da população viver aglomerada, dedicando-se a outras atividades que não à produção de alimentos – a divisão entre urbe e campo aparece claramente aos olhos.

Entretanto, a divisão de trabalho não se restringe a relação cidade-campo, mas também entre cidade-cidade. “Entende-se por economia urbana uma organização da produção baseada na divisão de trabalho entre campo e cidade e entre diferentes cidades” (ROLNIK: 1994, 27).

Cada cidade possui funções que as tornam mais ou menos dependentes de outras, assim como, cidades com funções semelhantes, as desenvolvem com intensidades distintas. Segundo BRAUDEL (1995: 442),

(...) as pequenas cidades, como observa Oswald Spengler, acabam por ‘vencer’ os seus campos circundantes, insuflam-lhes ‘consciência cidadina’ enquanto elas próprias são devoradas, submetidas pelos grandes aglomerados mais povoados e ativos do que elas. Estas cidades são assim apanhadas pelos sistemas urbanos que giram habitualmente em torno de uma cidade-sol.

O ponto que os estudiosos da cidade mais recorrem ao tentar uma definição é quanto ao seu aspecto de aglomerar pessoas. SINGER (1987: 137) define isso explicitamente: “Por mais que variem as definições do que constitui uma ‘cidade’, a maioria delas concorda num ponto: trata-se de uma aglomeração humana, de um conjunto de pessoas vivendo próximas umas das outras”.

Quando ocorrem mudanças no quantitativo de pessoas numa cidade, o espaço também responde a essas, pois cada grupo distinto de pessoas se servirá de porções diferentes do espaço e na maior parte das vezes tensões entre esses grupos se faz presente. Segundo BENÉVOLO (1994: 16),

(...) a mudança da distribuição da população provocada pelas primeiras transformações organizativas e acentuada pelas inovações técnicas, assume o caráter de uma verdadeira crise, alterando bruscamente o antigo equilíbrio entre cidade e campo e criando novas tensões que só a longo prazo se poderão reequilibrar.

As tensões existem porque um dado espaço passa a abrigar trabalhadores (qualificados e não qualificados), os detentores do meio de produção e a população que ali já havia, passando a ser disputado.

O crescimento demográfico tem a ver com a demanda das indústrias por mão-de-obra, tanto qualificada quanto não qualificada. Esses trabalhadores na maior parte das vezes são de outros lugares, vindo a acrescentar à mão-de-obra local. “Uma cidade não pode viver se não garantir seu fornecimento de gente” (BRAUDEL: 1995, 449).

Quando terminada a construção, é a mão-de-obra qualificada que vem para a cidade, ao passo que as atividades de serviços passam a existir e as atividades do setor público são intensificadas pelo aumento populacional, criando a necessidade de pessoas para trabalhar. Segundo SINGER (1987: 40),

Entre os fatores de atração, o mais importante é a demanda por força de trabalho, entendida esta não apenas como a gerada pelas empresas industriais, mas também a que se resulta da expansão dos serviços, tanto dos que são executados por empresas capitalistas como os que são prestados por repartições governamentais, empresas públicas e por indivíduos autônomos.

No contexto da industrialização, a relação entre cidade e campo mudou, mas não deixou de existir. Agora, ao menos aparentemente, o campo tem maior dependência da cidade. Segundo BRAUDEL (1995: 442),

Não há cidade nem vila que não tenha suas aldeias, a sua porção de vida rural anexa, que não imponha seu ‘plat pays’ as comodidades do seu mercado, a utilidade das suas lojas, dos seus pesos e medidas, dos seus prestamistas, dos seus juristas, até das suas distrações. Para existir, ela tem que dominar um império, por minúsculo que seja.

Ao passo que o urbano se forma na cidade, aqueles que ficam no campo, passam a vislumbrar na cidade um mercado e a utilizar os seus serviços, etc. Segundo LEFEBVRE (2002: 17),

Crescimento econômico, industrialização, tornados ao mesmo tempo causas e razões supremas, estendem suas conseqüências ao conjunto dos territórios, regiões, nações, continentes. Resultado: o agrupamento tradicional próprio à vida camponesa, a saber, a aldeia, transforma-se; unidades mais vastas o absorvem ou recobrem; ele se integra à indústria e ao consumo dos produtos dessa indústria. A concentração da população acompanha a dos meios de produção. O tecido urbano prolifera, estende-se, corrói os resíduos de vida agrária.

A cidade por seu caráter concentrador propicia a circulação de mercadorias, desenvolvendo a partir disso outras atividades. “(...) toda cidade é um lugar de mercado, onde se dá um intercâmbio regular de mercadorias.” (SOUZA: 2008, 25).

Mas é o papel da cidade como ideal à produção industrial o foco nesse momento do trabalho, para tanto, há necessidade de definirmo-la a fim de apontar os elementos que a tornaram viável à produção.

É importante pensarmos a cidade como um elemento social, isto é, lugar onde ocorrem as relações humanas que a influencia e por ela são influenciadas. “Embutida na origem da cidade há uma outra diferenciação, a social: ela exige uma complexidade de organização social só possível com a divisão do trabalho” (SPOSITO: 1991, 14).

A cidade é pensada assim, não apenas como palco das relações humanas, mas como parte delas, pois é condição para essas ao passo que por elas é criada e recriada.

Para o estudo da natureza da cidade, consideramos que as relações sociais são as bases para sua compreensão. Relações essas que são regidas por dinâmicas econômicas e culturais. Embora se saiba da importância dessa última, nossa atenção se volta para a influência das atividades econômicas nas relações sociais, através da produção.

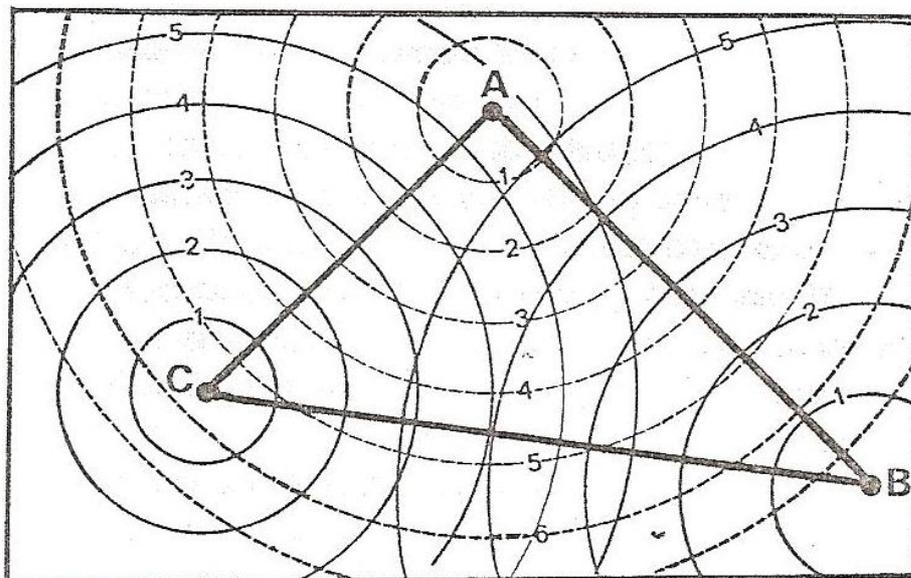
Mas como a cidade viabiliza essa produção? Na escolha do local por parte da indústria podemos observar a relação entre cidade e força produtiva, isto é, que aspecto da primeira viabiliza o desenvolvimento da segunda.

A instalação de um empreendimento industrial é precedida da escolha do lugar por parte da empresa, mas não depende somente dela. As motivações vêm das vantagens locais para

o produto em questão, como também dos incentivos governamentais, sobretudo o apoio das competências políticas locais.

Ainda no século XIX e início do século XX, alguns pensadores esquematizam a localização das empresas rurais, das indústrias e dos serviços. Johann Heinrich Von Thunen teoriza sobre a localização das empresas agrícolas, quanto à indústria Alfred Weber trouxe publicações que precisavam sobre elas, assim como Walter Christaller elaborou idéias sobre a localização dos serviços. Esses autores são resgatados por Paul Claval em seu livro Geografia do Homem.

Para Weber, quando uma unidade emprega uma fonte de matérias-primas (a), uma fonte de energia (b) e vende num mercado único (c), um determinado ponto, que denomina centro de gravidade (x) do triângulo definido por a, b e c, é formado a partir das necessidades desses elementos.



**Figura 6: A localização das atividades industriais, o triângulo de Weber**

Fonte: CLAVAL (1987: p. 249).

Trata-se de um esquema simples, elaborado para a Alemanha do início do século XX, mas que contribui para a análise a que propomos quanto ao fato da cidade proporcionar condições para o desenvolvimento de determinada indústria. É importante considerarmos junto a esse esquema os processos particulares tanto da cidade, quanto do tipo de indústria que nos propusemos a estudar.

Isto porque esses esquemas apenas são apoios para entendermos os fatores que influenciam na escolha do local de determinada indústria, pois se trata de uma análise de outra natureza que necessita considerar as peculiaridades e os processos pelos quais cada cidade passa.

O lugar de instalação de uma indústria é pensado a partir de interesses da produção, somados às condições que são oferecidas. Podemos dizer que o local escolhido deve atender aos interesses da produção, circulação e do consumo. Segundo HARVEY (1982: 6),

(...) a sociedade capitalista precisa, por necessidade, criar uma paisagem física – uma massa de recursos físicos construídos pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo.

Uma grande indústria sem dúvida influencia nas esferas de poder, mesmo porque, o poder local é importante aliado dos empreendedores, por isso a importância de saber em que e como ele contribui para a instalação de um complexo industrial.

Alguns elementos são tidos como essenciais para a definição do local de todo tipo de empresa. O fato é que a escolha da localização das empresas influi no desempenho da empresa. Para a escolha do local é considerada a estrutura da firma, a abundância de mão-de-obra, o acesso ferroviário ou rodoviário, as ligações rápidas e as telecomunicações, sendo que a repartição desigual desses fatores tem implicações para a empresa. São as chamadas externalidades, que podem tanto ser positivas quanto negativas.

Ao pensarmos numa agroindústria, por exemplo, é necessário considerarmos alguns elementos quanto à localização das empresas agrícolas, pois a terra surge como elemento essencial que o homem não consegue produzir.

Além dos fatores como energia e matéria-prima, a mão-de-obra a ser utilizada pela empresa pode contribuir para a modificação da estrutura social existente no local de escolha de sua instalação, pois ao trazer para a cidade pessoas de fora aumenta a demanda por moradia e por variados tipos de serviços. “(...) localizam-se de forma isolada e exigem mão-de-obra especializada capaz de operar os novos processos produtivos adotados, o que implicará na transferência e/ou contratação de pessoal externo à região” (PIQUET: 1998: 32).

A presença da indústria na cidade torna necessário um aparato urbano que viabilize à aglomeração, tanto de infra-estrutura como de serviços como saúde, alimentação, lazer, habitação, etc. Segundo SINGER (1987: 24),

O resultado deste processo – a moderna unidade de produção, a fábrica – é necessariamente um fenômeno urbano. Ela exige em sua proximidade a presença de um grande número de trabalhadores. O seu grande volume de produção requer serviços de infra-estrutura (transportes, armazenamento, energia, etc.), que constituem o cerne da moderna economia urbana. Quando a fábrica não surge já na cidade, é a cidade que se forma em volta dela.

A indústria nasce na cidade, mas em alguns casos, essa relação se confunde, pois as transformações são tão intensas que faz parecer que a cidade advém da indústria. Entretanto, se isso não é verdade, ao menos se sabe ter sido a indústria que atribuiu a esse tipo de cidade o aspecto que apresenta na atualidade. Segundo OLIVEIRA (1982: 38),

(...) a industrialização vai redefinir o que é esse urbano exatamente porque ele passa a ser sede não só dos aparelhos burocráticos do estado quanto do capital comercial, passando a ser sede do novo aparelho produtivo que é a indústria.

A cidade passa a representar, a revelar através do seu espaço a dinâmica do processo de industrialização. Verificamos na cidade, a partir da urbanização, as conseqüências (positivas ou não) dela ter se tornado lócus da produção. Segundo SANTOS (2005: 11),

A indústria se desenvolve com a criação de pequenos números de empregos, e o terciário associa formas modernas a formas primitivas que remuneram mal e não garantem a ocupação.

A cidade, onde tantas necessidades emergentes não podem ter resposta, está desse modo fadada a ser tanto o teatro de conflitos crescentes como lugar geográfico e político da possibilidade de soluções.

A indústria imprime na cidade as características inerentes ao seu processo de formação e produção e delinea um espaço propício a ela e próprio dela.

## **1.2 - A produção na cidade**

Passamos a pensar o papel da cidade como lugar da produção. Mas esse papel só ocorre quando a dependência da cidade em relação ao campo já não se faz da mesma maneira, isto é, não é mais ela apenas elo entre a produção rural e o mercado consumidor, mas também lugar de produção. Essa característica da cidade vai se dar, sobretudo com a implantação das indústrias. Segundo SINGER (1987: 20),

O estabelecimento da divisão de trabalho entre cidade e campo é um processo longo, que depende, em última análise, do ritmo de desenvolvimento das forças produtivas urbanas. O centro dinâmico deste processo é a cidade, que multiplica suas atividades de duas maneiras: a) capturando atividades antes exercidas no campo e as incorporando à sua economia e b) criando novas atividades mediante a produção de novas técnicas e / ou de novas necessidades.

A cidade, embora exista antes e sem a indústria, toma com esta, características que as tornam indissociáveis, ao passo que é ela, viável para o estabelecimento das forças produtivas e do tipo de estrutura que essa demanda. “A industrialização fornece o ponto de partida da reflexão sobre nossa época. Ora a cidade preexiste à nossa época” (LEFEBVRE: 1991, 3).

As cidades da atualidade, por mais que não seja palco de atividades industriais, são regidas pela dinâmica capitalista atual que tem na indústria sua fundamentação.

A viabilidade da indústria na cidade se dá pela sua necessidade de concentrar pessoas (mão-de-obra), unidade produtiva, matéria-prima, e o mercado consumidor.

A cidade apresenta-se também como essencial à lógica de produção, sobretudo, ao considerarmos o seu tempo global, que é a soma do tempo de produção com o tempo de circulação.

No espaço urbano é permitido ao capital um menor tempo de circulação devido à proximidade entre as esferas de produção e o mercado, além de abrigar agentes que cuidam da circulação. Segundo MARX (1980: 128),

Quanto mais são ideais as metamorfoses da circulação do capital, isto é, quanto mais se torna o tempo de circulação = zero, ou mais se aproxima de zero, tanto mais funciona o capital, tanto maior se tornam sua produtividade e produção da mais-valia.

Além disso, há tipo de mercadorias que realmente se restringem ao caráter concentrador da cidade, pois fora dela, dificilmente poderiam existir. Segundo MARX (1980: 131),

Quanto mais precível uma mercadoria, tanto mais estreito o limite que antepõe ao tempo de sua circulação, tanto menos se presta a ser objeto da produção capitalista. Só se adapta a esta em lugares populosos ou na medida em que o desenvolvimento dos meios de transportes encurta as distancias.

A cidade, desde sua origem agrega a cada período elementos novos. “A constituição da cidade é, ao mesmo tempo uma inovação na técnica de dominação e na organização da produção” (SINGER: 1987, 15).

A dominação está presente na relação entre os detentores do meio de produção e aqueles que vendem a força de trabalho. A cidade apresenta-se essencial a esse processo de dominação, necessário à produção capitalista, pois como já falamos anteriormente, a cidade vai abrigar um contingente de mão-de-obra, sobretudo barata que vai facilitar ao capital sua exploração.

Uma indústria vai se apropriar da cidade como seu lugar, pois as suas demandas vão além de seu espaço físico no interior dela. Segundo CARLOS (2001: 46),

Do ponto de vista do produtor de mercadorias, a cidade materializa-se enquanto condição geral da produção (distribuição, circulação e troca) e nesse sentido é lócus da produção (onde se produz a mais-valia) e da circulação (onde esta é realizada). Assim entendida, a cidade é também mercado (de matérias primas, mercadorias e de força de trabalho); as atividades de apoio à produção (escritórios, agências bancárias, depósitos, etc.). Todavia, como o processo é concentrado, a cidade deverá expressar essa concentração.

Uma lógica de produção é assegurada na cidade e traz para ela inovações em seu perfil. A indústria por si só já modifica a cidade quando nela é inserida e o que a indústria atrai para a cidade atribui a ela um papel ainda maior que o de lugar da produção. “A revolução industrial tem por base uma alteração no modo de produção, que torna o investimento no instrumento de produção, e não mais apenas na matéria prima e no produto acabado, altamente lucrativo” (SINGER: 1987, 24).

O aparato urbano necessário à dinâmica industrial exige maior densidade de trabalho e de integração dos setores público e privado, aquecendo a economia local e desenvolvendo outros setores paralelos a esses. Segundo SINGER (1987: 32),

A aglomeração espacial da atividade industrial se deve à necessidade de utilização de uma mesma infra-estrutura de serviços especializados (de energia, água, esgotos, transporte, comunicações, etc.) e às economias externas que decorrem da complementaridade entre os estabelecimentos industriais. Para reduzir os custos de transporte que consubstanciam estas economias externas, as empresas que realizam intenso intercâmbio de mercadorias tendem a se localizar próximas às outras. Surge daí a cidade industrial.

Podemos pensar, sabendo que em cada lugar isso ocorre em dimensões diferentes, na formação desse aparato urbano a partir de empresas que fazem suporte a uma maior e se

localizam próximas umas das outras, ao crescimento de ramos alimentícios, ao desenvolvimento das estruturas de transporte e dos sistemas de educação e saúde.

### **1.3 – A cidade de Aracruz como lugar da produção industrial**

A partir da perspectiva apresentada nos itens anteriores, como situarmos a cidade de Aracruz?

Ao pensarmos primeiramente a relação da cidade com o campo, esta, até certo momento, fazia a ligação entre o campo e as áreas de consumo. Um papel pequeno, realizado por uma elite política local, ao passo que hierarquicamente dependia da cidade de Vitória.

O que se apresentava como urbano em Aracruz no período da década de 60, anterior a chegada da indústria, era talvez um apoio à atividade do campo, lembrando que a atual sede da cidade era apenas um distrito do município de Santa Cruz.

Distintamente de cidades que já se apresentavam intensamente urbanas, em que a indústria se apropria do que já existia, no caso de Aracruz, é a produção industrial que faz a cidade configurar-se de forma mais evidente como urbana e possuir o aspecto que apresenta na atualidade.

No momento histórico de implantação dos grandes projetos industriais no Estado do Espírito Santo no início da década de 70, foi que se instalou na cidade a empresa agroindustrial Aracruz Celulose S/A que, sobretudo pelo seu porte, passou a ser responsável pelas modificações no local. A cidade, que até então era associada à produção do campo, passa a ser lugar de produção em que a atividade industrial se sobressai.

Aracruz teve seu aspecto socioeconômico modificado, sobretudo ao aglomerar pessoas e a ter características próprias de área urbana com a instalação da fábrica de celulose.

O crescimento populacional após a década de 60 foi comum ao Brasil, assim como a inversão do rural para o urbano, mas isso é um aspecto da totalidade que em cada lugar vai se manifestar de forma distinta e por catalisadores também distintos. Segundo SANTOS (2005: 31),

Entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Há meio século atrás (1940), a taxa de urbanização era de

26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia. Hoje, a população urbana brasileira passa dos 77%, ficando quase igual à população total de 1980.

Esse crescimento, na cidade de Aracruz, vai ser induzido pela atividade industrial que ali se instala. Segundo O PLANO DE DESENVOLVIMENTO DE ARACRUZ (2008: 8),

Em 1970, Aracruz ainda contava com 69,0% de sua população vivendo no meio rural, um índice bem superior à média estadual de 54,8% e à média brasileira de 44,1%. Em apenas três décadas essa configuração se altera completamente. No ano 2000, o município já contava com 84,3% de sua população residindo no ambiente urbano, ultrapassando a média estadual de 79,5% e a brasileira de 81,3%. Assim, entre 1970 e 2000, sua população rural sofreu uma redução de 18,3 mil pessoas para 10,2 mil, enquanto a população urbana cresceu de 8,2 mil pessoas para expressivas 54,5 mil, um crescimento equivalente a 6,6 vezes.

A inversão do rural para o urbano na cidade de Aracruz foi rápida e de maneira intensa, o que está nitidamente associado à sua condição de lugar da produção industrial, assim como outros fatores, a vinda de pessoas de outras cidades e estados é um exemplo. Como a tabela 1 indica a população rural de Aracruz era cerca de 70% do total, e no ano 2000 ficou em 15,8%. Uma inversão que acompanhou o nível nacional, mas que foi mais expressiva, sobretudo em relação à média do Estado.

***Tabela 1 - População Urbana e Rural de Aracruz, do Espírito Santo e do Brasil***

	1970		2000	
	Urbana %	Rural %	Urbana %	Rural %
Aracruz	31,00	69,00	84,30	15,80
ES	45,20	54,80	79,50	20,50
Brasil	55,90	44,10	81,30	18,80

Fonte: IBGE, elaboração, Plano de Desenvolvimento Aracruz, 2008.

Vejamos o quadro populacional da cidade de Aracruz, apresentada na tabela 2, o período de 1970 a 1980 foi quando houve maior crescimento demográfico, década essa de implantação da empresa de celulose. Mas o crescimento foi mais intenso entre os anos de 1980 e 1990 o que podemos relacionar com a reestruturação da empresa que se deu nesse período. Por exemplo, em 1985 foi construído o PORTOCEL.

No período seguinte, o crescimento é moderado, mas volta a se intensificar a partir do ano 2000, quando as atividades petrolíferas se somam às já existentes e se estabelecem na cidade um número significativo de empresas que prestam serviço para a PETROBRÁS e trazem com elas uma grande quantidade de trabalhadores.

***Tabela 2 - Evolução da População Residente no município de Aracruz***

Ano	Habitantes
1950	16.642
1960	25.193
1970	26.507
1980	35.791
1991	52.433
2000	64.637
2007	73.358

Fonte: IBGE, [www.pma.es.gov.br](http://www.pma.es.gov.br)

Vejamos a evolução da população a considerar a sede do município (tabela 3), sendo esse nosso recorte espacial. Tanto o município de Aracruz, como o seu distrito sede, teve um crescimento expressivo, sobretudo na década de 80, chegando aos anos 90 com uma população cinco vezes maior em relação aos anos 70. e quase sete vezes mais habitantes no ano 2000 em relação ao ano de 1970.

***Tabela 3 - Evolução da população residente no distrito sede de Aracruz***

Ano	Habitantes
1970	5.724
1977	7.951
1991	28.157
2000	38.306

Fonte: IBGE, 2000.

O mapa da figura 5 demonstra como evoluiu a ocupação da sede desde a década de 70 até o ano de 2009. No início a ocupação se concentrava no centro da cidade e as áreas em volta eram rurais, já nas décadas de 80 e 90 grande foi o número de loteamentos realizados, voltados, sobretudo a produção de casas por encomenda.

O centro pode ser identificado no mapa pela área quadriculada, assim como os primeiros bairros que se formaram em volta dele ainda na década de 1970. As áreas que aparecem na cor marrom surgiram na década de 1980 e se localizam mais distantes da área central, sobretudo no sentido noroeste, seguindo a avenida principal Venâncio Flores, que começa no centro da cidade.

Essas áreas que surgiram na década de 1980 são descontínuas ao centro da cidade, talvez porque uma parte da área central é de terrenos irregulares e com declives acentuados e hoje abrigam população de renda mais baixa.

As áreas que aparecem em verde no mapa surgiram na década de 1990 e foram formadas a partir de loteamentos voltados à produção de moradias por encomenda e a produção de moradias por parte do município e se dá, sobretudo na direção leste.

Nos anos 2000 os loteamentos se expandem em direção a saída do município para a praia de Coqueiral e em direção ao distrito de Guaraná na parte noroeste e de maneira menos expressiva também se expandem para o sudoeste, entretanto nessa direção existe uma concentração de bairros de segmentos de baixa renda.

Mas o principal aspecto desse período de expansão da cidade é a descontinuidade do centro, sobretudo com empreendimentos imobiliários que se diferenciam dos loteamentos comumente realizados.

Esses empreendimentos se localizam nas áreas periféricas da cidade, é o caso do loteamento Vale Verde e do loteamento Jocafe. O primeiro localiza-se ao lado do Pólo Industrial da cidade e o outro de maneira isolada na porção nordeste, área ainda de características rurais.

A localização de maneira descontínua ao centro representa não apenas uma nova forma de se pensar a cidade em que a localização é menos importante, mas também representa a formação de uma cidade mais cara, pois as linhas de transporte, energia, o sistema de água e esgoto e a pavimentação de ruas deverão chegar até lá, aumentando os gastos públicos com esses serviços.

O aspecto demográfico de Aracruz está estreitamente relacionado à industrialização, pois com essa ele alcança taxas de urbanização superiores a do Estado e até mesmo da capital Vitória. Segundo PLANO DE DESENVOLVIMENTO DE ARACRUZ, (2008: 7),

A partir de 1970, Aracruz passa a apresentar taxas anuais de crescimento da população acima da média estadual e da média da população brasileira, superando, inclusive, a partir de 1980 o crescimento populacional da capital do estado.

Podemos distinguir a mão-de-obra utilizada no momento de construção da unidade fabril, da mão-de-obra utilizada em seu funcionamento. No caso da Aracruz Celulose, ela foi precedida da Aracruz Florestal que no final da década de 60 se instalou na cidade e passou a negociar a compra de terras na região e a viabilizar a vinda da empresa.

Já no início da década de 70 começa a construção da fábrica e nesse momento é quando a mão-de-obra não qualificada é atraída para a região, sobretudo advinda do estado da Bahia e de Minas Gerais.

Nas décadas seguintes aumenta o número de empresas suportes da Aracruz Celulose, assim como atividades relacionadas a esse setor. Em 1985, por exemplo, é construído o PORTOCEL, porto próprio da empresa para escoar sua mercadoria.

Até o final da década de 1990 o que se transformava na cidade de Aracruz estava direta ou indiretamente ligada à atividade de celulose, atualmente acontece que muitas mudanças tem se dado em torno da atividade petrolífera que teve início na cidade na década de 2000.

No ano de 2003 foi descoberto o campo de Golfinho, que fica cerca de 60 km da costa do município de Aracruz. Nesse período estimava-se uma grande produção de petróleo na região, o que contribuiu para situar Aracruz entre as principais bases econômicas do Espírito Santo e a atrair ainda mais gente em busca de emprego. Vejamos a tabela 4 que apresenta o número de imigrantes de outros estados que chegaram à cidade de Aracruz no ano 2000. Esse período de início das atividades do petróleo foi marcado pela chegada de empresas importantes desse ramo que necessitava dos variados tipos de mão-de-obra.

A maior parte da mão-de-obra advém dos Estados de Minas Gerais e Bahia, sobretudo a não qualificada. Os profissionais qualificados são em maioria originários de outros Estados.

***Tabela 4 - Estoque de imigrantes externos, por local de nascimento em Aracruz - 2000***

MG	BA	RJ	SP	Demais Estados
5.202	2.276	1.181	722	1.607

Fonte: IJSN, 2000.

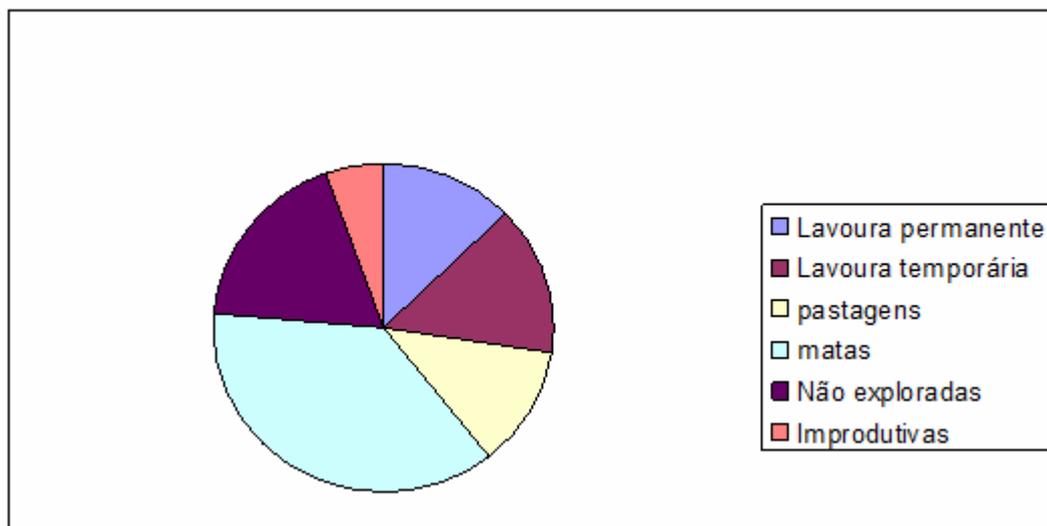
Como discutimos nos itens anteriores, a localização da indústria é um fator extremamente importante para assegurar o seu bom desempenho. Muitos são os critérios para a localização da indústria, embora atualmente haja maior flexibilidade. Ao focarmos a empresa Aracruz Celulose S/A, considerando sua peculiaridade de ser uma agroindústria, podemos identificar os elementos do processo de instalação de uma indústria. Podendo saber como se dava o limiar entre a cidade que havia antes, com aquela que passa a se desenvolver na incipiência da instalação do complexo industrial.

A Aracruz Celulose S/A iniciou seus empreendimentos na cidade de Aracruz no final da década de 60 com a Aracruz Florestal, e nessa mesma década é que foram mais demandadas as terras no município, pois dependia e depende a empresa da monocultura do eucalipto, matéria-prima para a celulose. Isto a colocou como a maior compradora de terras na região, nesse período.

No momento de instalação da empresa o quadro fundiário do município, apresentado na figura 7, era baseado na pequena propriedade de produção familiar, tendo os seus estabelecimentos um baixo valor em relação a outros do Estado, muito provavelmente pela grande quantidade de matas e de áreas inexploradas, como indica o quadro abaixo.

A Aracruz Celulose S/A teve uma preocupação tanto com a matéria-prima, quanto com o acesso ao mercado consumidor. Quanto à matéria-prima porque o lugar era propício para que pudesse dela se cercar, mesmo com a crescente expansão dessa área, num primeiro momento teria preocupação em encontrar um local com quantidade expressiva de terras em desuso<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Ainda hoje existe uma discussão sobre qual seria a origem de aquisição dessas terras.



**Figura 7: Distribuição das áreas dos estabelecimentos de Aracruz por atividade econômica.**

Fonte: IBGE, 1940

Em relação ao mercado final, identificamos uma preocupação porque se trata do exterior, sendo conveniente a instalação da firma na proximidade do porto de Vitória, por onde escoaria com facilidade o seu produto e ainda no próprio município se fazia possível a construção de um Porto<sup>3</sup> para o uso exclusivo de exportação de celulose.

Atualmente o PORTOCEL é responsável por 70% da celulose exportada no Brasil e pertence 51% à Aracruz Celulose (hoje Fibria) e 49% à Cenibra.

A empresa no momento de sua construção necessitou de mão-de-obra não especializada e barata e em seu funcionamento propriamente dito, atraiu mão-de-obra qualificada, sendo que em ambos foi deflagrado um crescimento populacional significativo.

Quanto à localização das empresas ligadas à atividade petrolífera, nitidamente sua localização se dá pela proximidade com a matéria-prima, nesse caso as condições naturais da região contribuíram ainda mais para torná-la lugar da produção.

A atividade do petróleo, por ser mais recente, tem semeado na cidade perspectivas do que ainda pode abrigar. Informações da Prefeitura de Aracruz apontam para a atração de mais empresas ligadas a esse ramo e o principal, a construção de um estaleiro destinado à construção e reparo naval. A empresa responsável Jurong estima a contratação direta de 3.500

<sup>3</sup> O que se efetivou em 1985, com a construção do Portocel.

trabalhadores em sua operação, em sua construção cerca de 2500 trabalhadores serão contratados (Folha do Litoral, 2010). Embora a área de instalação seja fora da sede, pensamos que a influência sobre ela será grande, assim como foi com a da Aracruz Celulose.

Em Aracruz, podemos ter uma idéia de como a atividade industrial influencia a dinâmica socioespacial da cidade. A instalação da Aracruz Celulose atraiu outras indústrias para seu suporte, contribuiu para o crescimento populacional e para a produção da cidade em meio a esse contexto, acelerando na cidade a circulação de capital.

Dentre as principais indústrias relacionadas à Aracruz Celulose está a Imetame Metal Mecânica, fundada em 1980, que hoje conta com cerca de 1800 funcionários e com outras parcerias além da Aracruz.

Outra empresa importante para a economia local é a Estel Máquinas e Serviços Industriais Ltda., também associada às atividades da Aracruz Celulose. Foi fundada em 1985 e está no segmento de elétrica e instrumentação industrial, sobretudo atuando na manutenção e montagem.

A empresa Estel diversificou suas atividades com a denominada Fazenda florestal mantida na divisa do Estado da Bahia com o Espírito Santo, realizada em parceria com a empresa Suzano Papel e Celulose.

Dentre seus primeiros clientes e parceiros está a Aracruz Celulose S/A, hoje possui vários outros importantes como a Garoto, Suzano, Bragussa, Mercedes-Benz, Vale, CST, Belgo Mineira dentre outros.

A empresa atualmente ocupa uma área de 4.800 m<sup>2</sup>, mas adquiriu no Pólo Industrial da cidade uma área de 75.000 m<sup>2</sup>.

As duas empresas citadas são da cidade de Aracruz, mas outras de fora também estabelecem parceria com a Aracruz Celulose S/A e acabam por instalar ao menos uma base na região.

A atividade do petróleo conta com empresas que prestam serviços, mas essas ficam na cidade por um tempo mais curto. O que se verifica é um volume maior na prestação de serviços quando há obras associadas a essa atividade.

Podemos citar três empresas importantes na cidade que estão associadas à atividade petrolífera. A maior delas é a Mendes Júnior que trabalha na área de construção pesada, sobretudo de dutos para petróleo, na cidade de Aracruz a empresa está na fase inicial da obra interna do Terminal de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) e tem a previsão de contratar cerca de 1000 pessoas no pico da obra, essas são informações do jornal local (Folha do Litoral, 2010).

Uma outra empresa, a carioca Engenharia é responsável por fazer a obra do píer para a atracação de dois navios. A previsão é que suas atividades na cidade se finalizem em novembro de 2010, deixando para trás cerca de 280 trabalhadores.

A empresa Encalso, também envolvida no ramo do petróleo através da construção de oleodutos e gasodutos, deixou a cidade em março de 2010. Quando em Aracruz 81% da sua mão-de-obra era da cidade.

Outra empresa que também está indo embora da cidade é a União Engenharia que ficou por 2 anos empregando cerca de 200 trabalhadores, sendo que pelo menos 60% são da cidade de Aracruz.

Todas essas empresas revelam a perspectiva de voltar à cidade com a construção do estaleiro. A perspectiva de construção do estaleiro faz Aracruz ser visto como cenário ideal para aqueles que vendem a sua força de trabalho e para aqueles que venham a lucrar com essa. Dentre os empreendimentos a serem instalados na cidade estão:

- A TRANSPETRO, que está responsável por construir o Terminal Aquaviário de Barra do Riacho
- A JURONG SHIPYARD, responsável pela construção do Estaleiro Naval.

A formação de um complexo agroindustrial não é algo indiferente para o município, ao contrário, foi a chegada destes investimentos internacionais que passou a movimentar a economia local, direta ou indiretamente, inserindo-o na conjuntura global e cercado-o de problemas e vantagens inerentes aos efeitos desta inserção, o que foi intensificado com a atividade petrolífera. Nós podemos observar isso no espaço, através de suas formas que revelam diferentes apropriações.

Um exemplo está nos indicadores de pobreza que revelam o aumento dela concomitantemente ao período de desenvolvimento industrial, que na cidade de Aracruz apresentaram taxas superiores as da capital do Estado.

***Tabela 5 - Renda média, percentual de pobre e indigência – 1991/2000***

	Renda Média (R\$)		População de Baixa Renda (%)		Indigência (%)	
	1991	2000	1991	2000	1991	2000
Aracruz	212,50	250,40	36,10	31,80	13,60	13,10
Vitória	450,80	667,70	17,40	13,80	5,70	5,50
ES	194,80	289,60	41,70	28,00	18,50	10,70
Brasil	230,30	297,23	40,10	32,80	20,20	16,30

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano e IpeaData. Elaboração: Plano de Desenvolvimento de Aracruz, 2008

Podemos observar que a renda média da cidade não cresceu no mesmo compasso que a da capital do estado, do Estado e do país, em compensação, os indicadores de pobreza tem maior taxa em Aracruz que na capital Vitória, as quais se aproximam dos níveis do Estado e do Brasil.

A atividade florestal no município surgiu em 1967 com a Aracruz Florestal, que antecedeu a Aracruz Celulose, fundada em 1972. Em 1978, são iniciadas as atividades da fábrica A, sendo somente em 1991 o funcionamento da fábrica B. Entre uma e outra, houve a criação do Portocel (Terminal Especializado de Barra do Riacho) em 1985.

Desde a sua fundação e em seus processos de ampliação, a Aracruz Celulose S/A, atraiu para a cidade mão-de-obra distintas. Primeiro as menos especializadas, na ocasião de sua implantação e na construção que seguiu e, depois, a mão-de-obra qualificada.

O espaço urbano e a problemática urbana de Aracruz relaciona-se com a instalação e ampliação do complexo industrial de celulose, cujo processo intensificou dimensões variáveis como demografia, renda per capita, atividades de serviços, infra-estrutura, pobreza, número de domicílios, etc. e com o surgimento da atividade do petróleo, foram intensificadas as transformações advindas da Aracruz Celulose.

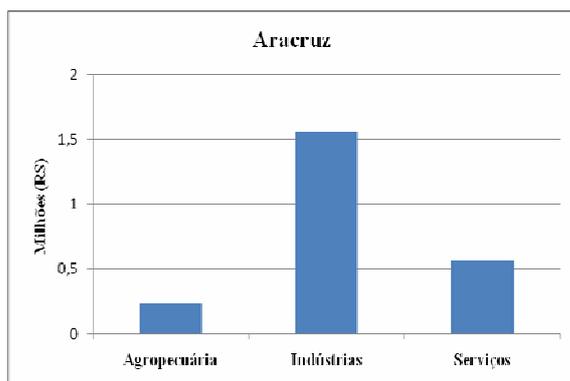
Em comparação com o próprio Estado do Espírito Santo, a porcentagem do PIB advindo do setor industrial é expressiva.

**Tabela 6 - Composição do PIB por setores econômicos – 2002-2005 do município de Aracruz**

Setores	Aracruz	
	2002 (%)	2005 (%)
Primário	6,70	8,50
Secundário	52,90	52,70
Terciário	25,90	22,00

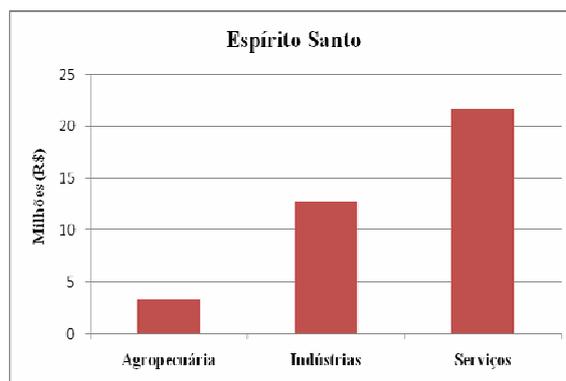
Fonte: IBGE

No Brasil e no Estado, as atividades de serviços suplantam a industrial, mas em Aracruz essa é expressivamente maior.



**Figura 8: Divisão do PIB por atividade no município de Aracruz.**

Fonte: IBGE, 2000

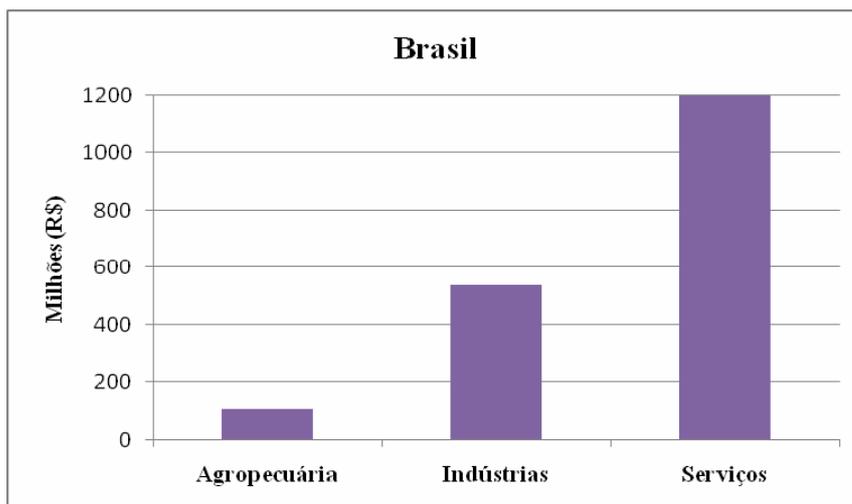


**Figura 9: Divisão do PIB por atividade no Estado do Espírito Santo.**

Fonte: IBGE, 2000

A industrialização impulsionou o processo de urbanização, que no ano 2000 alcança uma taxa de 84,3% na cidade<sup>4</sup>, entretanto, chega um momento em que se dissociam, não por completo, mas no sentido de que a urbanização se produz independente da indústria, até mesmo pelo fato dessa não absorver todos os elementos que a princípio atrai.

<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2000.



**Figura 10: Divisão do PIB por atividade no Brasil.**

Fonte: IBGE, 2000

Podemos então dizer que a indústria induziu o processo de urbanização já que demanda determinadas condições para existir nos lugares. E a população que atrai requer equipamentos públicos, serviços, habitações, etc. Ocorre que, em determinado momento a renda gerada direta e indiretamente por ela ou pelas outras atividades que atrai passa a ser voltada para outros investimentos, dentre eles o imobiliário. Estes investimentos buscam, por conta da sua própria lógica, se apropriar dessa cidade que já foi construída e passa então a ser disputada para entrar no mercado por meio dos produtos imobiliários.

Podemos dizer então que alguns detectaram como forma de valorização do capital a venda de produtos imobiliários diferenciados, conduzindo a um processo de urbanização com outra lógica, mas para a produção material da cidade já em vista a obter um ganho.

No capítulo seguinte vamos apresentar essa transição entre o que se produzia de habitação e o que se passou a produzir a partir da lógica do mercado imobiliário.

## **CAPÍTULO 2 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: OS DETERMINANTES DAS TRANSFORMAÇÕES DA CIDADE DE ARACRUZ**

No presente capítulo trataremos da produção do espaço partindo do princípio de que a urbanização se tornou uma força produtiva e de que certos agentes sociais têm lucrado com isso, enquanto outros permitem esse papel do urbano de ser lucrativo.

Num primeiro momento vamos falar da cidade sendo propícia a atração de mão-de-obra e como isso se reflete no espaço. Enfatizaremos o papel da indústria como impulsionadora ao mesmo tempo em que é dependente da produção espacial.

Para entender a produção do espaço fazemos uma discussão sobre a sua transformação em mercadoria e de como nele é permitido que certo grupo extraia uma renda.

Apresentaremos por fim essas idéias a partir do que identificamos no espaço urbano da cidade de Aracruz, apreendendo sobre a maneira como vem sendo produzido e que forma urbana ali tem se configurado.

O crescimento da mancha urbana é uma constatação, representação concreta de determinado processo. Essa mancha urbana se apresenta por determinada forma, isto é, o tipo de ocupação e organização do espaço e o tipo de habitação nos dizem muito, tanto quanto a maneira de se produzir a cidade, quanto aos segmentos que a produzem de maneira distinta.

Ao identificarmos uma forma, precisamos saber que ela possui um conteúdo, e que se não houver abstração não se consegue atingi-lo, compreender o processo. Segundo LEFEBVRE (1991: 87),

Não há forma sem conteúdo. Não há conteúdo sem forma. Aquilo que se oferece à análise é sempre uma unidade entre forma e o conteúdo. A análise rompe a unidade. Faz a pureza da forma, e a forma remete ao conteúdo.

Se o rompimento acontece a partir da análise, então, cabe ao presente trabalho buscar elementos para esta, na tentativa de revelar o conteúdo e contribuir para a compreensão da forma.

A princípio vamos analisar a organização espacial da cidade pela forma de produção das moradias e as características de suas formas físicas na tentativa de identificar transformações entre o que e como se produzia de moradia na década de 70 e o que passou a ser produzido nas décadas seguintes.

Ao pensarmos Geografia como uma ciência social, que busca compreender a atuação do homem sobre o espaço, tentaremos compreender como esse espaço é produto e ao mesmo tempo, condicionante das relações sociais.

Não somente partindo-se das relações sociais se explica o espaço, ao contrário, tendo ele como ponto de partida as relações sociais podem ser explicadas. Essas relações se apresentam por variados aspectos e são regidas na atualidade pela lógica da produção capitalista. Aqui a atenção está no aspecto da produção do espaço criada pelo mercado imobiliário, que a partir de certo momento se pronuncia na cidade. A urbanização promovida pela industrialização teria um papel importante na criação das condições urbanas para emergência da produção imobiliária.

Se num primeiro momento falamos da cidade como lugar da produção, agora podemos falar da sua própria produção, que desencadeou um mercado, tornando a produção do espaço da cidade algo lucrativo.

O espaço concreto, ou apenas o concreto de Marx, é um indicador para a análise, mas o abstrato é o caminho do pensamento para o retorno ao concreto compreendido. Portanto, é preciso considerar que os elementos sociais que compõem o espaço se relacionam e é essa relação que contribui para a forma final que ele apresenta. “O concreto é concreto porque é a síntese de muitas determinações, isto é, unidade do diverso” (MARX: 1980, 116). O espaço então é resultado da relação de elementos distintos, desse *diverso* dito por Marx.

No caso do nosso recorte espacial, o que percebemos de concreto e o que nos despertou para a pesquisa foi a evolução da mancha urbana e o contraste entre duas formas. Temos a idéia de que as condições atuais de produção do espaço têm permitido a reprodução do capital por meio do imobiliário, que pensamos ter como determinações a produção industrial, que por sua vez resultou e está relacionada com mudanças nos aspectos demográficos, econômicos, de relações sociais e de trabalho, “(...) o método que consiste em elevar-se do abstrato ao concreto não é senão a maneira de proceder do pensamento para se apropriar do concreto, para reproduzi-lo como concreto pensado” (MARX (1980: 117)).

Como já dito, a ligação que fazemos aqui é entre processo de industrialização e processo de urbanização, partindo da idéia de que o primeiro teria demandado o segundo. A indústria criou condições para que determinado grupo de pessoas obtivesse ganhos, ao passo que, como já vimos, acelera o processo de urbanização com a demanda por mais equipamentos urbanos e também por mais moradias, as chamadas condições gerais da produção e reprodução do trabalho (HARVEY). Por isso se vislumbra a partir de determinado momento a reprodução do capital industrial, com a formação do mercado de imóveis.

Mas para tal análise vamos considerar o processo que conduziu a essa produção do espaço que agora, tem como perspectiva a valorização do capital por meio do imobiliário. Contando que o contraste que verificamos na forma espacial seja o ponto de partida, um indicador de que mudanças ocorreram, isto é, vamos partir do que vemos no presente, resgatar o processo com o intuito de compreender o próprio presente.

## **2.1 – Determinantes da construção do espaço urbano**

A produção do espaço está ligada ao trabalho, ao que este produz e necessita para se reproduzir, assim, o espaço é produzido socialmente, pois ao passo que é condição para sobrevivência, acaba por ser construído.

As características físicas do espaço condicionam a sobrevivência das pessoas (a essas criarem formas de sobrevivência). As atividades humanas também precisam de construções no espaço e quando essas atividades são industriais podemos observar a construção do espaço de maneira mais expressiva através da construção de equipamentos urbanos que armazenem produtos, estradas que viabilizem os transportes, estruturas de energia, etc. Produção essa comum tanto a produção quanto a reprodução do trabalho;

A indústria demanda modificações no espaço que passa a ser moldado conforme as necessidades dela e de seus trabalhadores, tais como os serviços de saúde e de educação, a demanda por moradia e por variados outros serviços. Segundo HARVEY (1982: 6),

De maneira geral argumentarei no sentido de que a sociedade capitalista precisa, por necessidade, criar uma paisagem física – uma massa de recursos físicos construídos pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo.

O espaço está em constante transformação, contendo formas do passado e do presente. Essa massa de recursos físicos dita por HARVEY tem a cada processo uma forma diferente. Aqui trataremos a partir do crescimento da cidade desencadeado pela industrialização.

No processo de urbanização uma regra é básica, aumenta a população muda sua distribuição pelo território. As mudanças também modificam o domicílio e o modo de vida, o uso do solo e a paisagem (BENÉVOLO, 1994).

O padrão urbano de determinado lugar indica as transformações ocorridas e a intensidade de urbanização pela qual passou. Um elemento importante que podemos associar a esse padrão é o poder aquisitivo da população de determinado lugar.

No decorrer de sua função como lugar de produção, a cidade passa por transformações que contribuem para que ela mesma seja produzida. “Hoje a imagem de cidade como centro de produção e consumo domina totalmente a cena urbana” (ROLNIK: 1994, 28).

Não só a cidade é transformada por conta da industrialização, mas ela também se refaz a fim de sustentar as demandas estruturais que passam a existir. Segundo LEFEBVRE (1991: 9),

Temos à nossa frente um duplo processo ou, se se preferir, um processo com dois aspectos: industrialização e urbanização, crescimento e desenvolvimento, produção econômica e vida social.

Como já vimos no capítulo anterior, a cidade se renova para receber a indústria e com o desenvolvimento dessa ela também se refaz, ao passo que chega um momento em que produzir a cidade se torna lucrativo e visado por determinado grupo social.

Os trabalhadores da cidade, ligados direta ou indiretamente a indústria irão de alguma maneira se apropriar do espaço urbano, contribuindo para a sua reprodução. Segundo CARLOS (2001: 29),

O desenvolvimento histórico produz um espaço a partir da unidade dialética homem-natureza. Pelo processo de trabalho social, enquanto produto da existência humana, o espaço geográfico é construído no processo de desenvolvimento da sociedade. O processo de reprodução do espaço geográfico é determinado pela reprodução das relações sociais, fundamentada na divisão técnica do trabalho, em nível nacional e internacional, no âmbito da formação econômico-social. É na associação entre as determinações históricas específicas e as condições gerais do sistema que tal configuração será definida.

Mas não é somente a relação homem/natureza que se dá dialeticamente, mas também a produção do espaço é reflexo da relação desigual entre os próprios homens, pois dentro de uma mesma classe, como a dos proletariados, o poder de consumo é diferenciado. E esse poder de consumo acaba por determinar qual porção do espaço cabe a certo grupo social.

Temos que diferenciar a produção da cidade com o propósito de suprir a necessidade habitacional, como objeto de uso, daquela que identifica nessa cidade a perspectiva também de obtenção de ganhos.

A cidade de uma maneira geral serve à reprodução do capital, mas é na produção de moradias para o mercado que essa reprodução é mais visível, dado ao que essa muda na paisagem da cidade.

O poder aquisitivo do trabalhador possibilita seu acesso ao espaço urbano fazendo com que os que têm menor poder não possam escolher qual parte do espaço lhe cabe.

A ocupação do espaço na cidade industrial capitalista se dá pela disputa da terra por dois elementos importantes: trabalho e capital. “A terra é, portanto, uma condição de vida para a força de trabalho, da mesma maneira que é uma condição de produção para o capital.” (HARVEY: 1982, 8).

Trata-se de um jogo de forças que determina aquele que pode e aquele que não pode escolher a sua porção do espaço.

Segundo HARVEY (1982: 9),

Nas palavras de Marx, ‘... o poder monstruoso dirigido pela propriedade fundiária, quando unido de mãos dadas ao capital industrial, capacita-a para ser usada contra trabalhadores engajados em sua luta salarial, como um mecanismo de praticamente expulsá-los da terra como local de moradia’.

Mesmo com o pouco poder de escolha pelo local de moradia, o trabalhador é induzido a ter ou pelo menos querer a casa própria. Um exemplo aqui no Brasil de propagação dessa ideologia é o próprio programa do Governo Federal, ‘Minha casa, minha vida’, que facilita a um número maior de trabalhadores o acesso a casa própria. Inclusive, alguns empreendimentos imobiliários que apresentaremos mais a frente se realizam através deste programa.

No site oficial do Programa “minha casa, minha vida”<sup>5</sup> o Governo apresenta a proposta de criar 1 milhão de moradias atendendo à famílias com renda de até 10 salários mínimos. Os recursos do programa serão subsidiados pela União e pelo FGTS.

O Programa habitacional apresenta um Fundo Garantidor que permite o refinanciamento das prestações em caso de perda da renda. Além disso, os Estados e municípios assinam um termo de adesão com a Caixa Econômica Federal em que consta: aportes financeiros, doação de terrenos, infra-estrutura para o empreendimento e a desoneração fiscal (ICMS, ITCD, ITBI e ISS).

Segundo o gerente da agencia da Caixa Econômica Federal da cidade de Aracruz, o senhor Mário, o valor as taxas de juros e o valor do subsídio para a entrada são definidos de acordo com a renda do comprador. Além disso, a definição do valor máximo do imóvel para participar do programa se da a partir de parâmetros diferenciados quanto a localidade, ou seja, se é capital, se é interior, se é metrópole os valores são distintos.

No caso de Aracruz, como se trata do interior do Estado, o valor máximo do imóvel inserido no Programa “minha casa, minha vida” é de R\$ 80.000,00.

É importante salientar que esse programa habitacional é apenas construção ou para imóveis novos, o que contribui para acirrar a produção imobiliária de uma maneira geral, já que a demanda por obter a casa própria é grande.

Segundo o site da Caixa Econômica Federal, os financiamentos às construtoras estão muito mais fáceis. Algumas são as medidas apresentadas ao setor de construção por parte das prefeituras: linha especial de financiamento para investimentos em infra-estrutura interna e externa, barateamento dos custos cartoriais e redução de prazo e procedimento de licenciamento ambiental.

A partir da valorização do espaço na cidade, fica cada vez mais seletiva a escolha do local e do tipo de moradia. O poder de compra é o que vai determinar o local e a tipologia do morar, sendo que inovações vão surgindo intensificando a segregação espacial ou pelo menos criando um espaço heterogêneo e descontínuo.

---

<sup>5</sup> [www.minhacasaminhavid.gov.br](http://www.minhacasaminhavid.gov.br)

## 2.2 – A produção da Cidade como mercadoria

O que percebemos quanto às transformações do espaço é que estão associadas à necessidade de seu uso, à pretendida acumulação de capital ou a simples questão da sobrevivência, portanto, conseqüências de um processo histórico. O uso do espaço pelo homem tem como ponto de partida a sua sobrevivência, mas a partir de determinado momento e a partir de determinado fator o homem pode obter do espaço algo a mais do que somente os requisitos para sobreviver.

Para todas estas associações, a apropriação do espaço é necessária. Dependendo de quem ou de quais grupos o apropriam, suas estruturas e seus processos serão distintos.

Com a industrialização, a cidade passa a ser local de novas relações de produção, e o capital, em meio às suas contradições, vai buscar novas formas de se reproduzir e a cidade vai ser um dos seus alvos quando transformada em mercadoria. Segundo SPOSITO (1991: 30 - 48),

A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo.

(...)

O início da industrialização entendida aqui como traço da sociedade contemporânea, como principal atividade econômica e principal forma através da qual a sociedade se apropriava da natureza e a transformava marcou de forma profunda e revolucionou o próprio processo de urbanização.

Na paisagem da cidade se torna visível as contradições comuns ao modo capitalista de produção, cujas desigualdades são expressas nas formas urbanas distintas, que contrastam. Segundo PEREIRA (1988: 72),

Na cidade, a materialização das condições gerais situa claramente o conflito inerente ao social e ao privado ao colocar desde o primeiro momento a produção do urbano como um produto coletivo cuja privatização tinha por finalidade a apropriação do valor. A urbanização capitalista tornou socializada a produção do espaço da mesma forma que o avanço da divisão técnica e social do trabalho aprofundou a socialização da produção de mercadorias. A forma de apropriação privada do espaço colocou a propriedade imobiliária como instrumento de captação de mais-valia. Ao mesmo tempo o consumo individual foi expulso da esfera de produção, abrindo lugar à mercantilização regulamentada pelo desenvolvimento da relação entre força de trabalho e o capital.

Maneiras cada vez mais inovadoras de reprodução do capital têm delineado no espaço formas que revelam essa apropriação, as quais possuem funções que no tempo também se modificam. Segundo MARX (1980:),

(...) todos os ramos da produção material - produção da riqueza material - estão sujeitos (formal ou realmente) ao modo de produção capitalista, pois essa tendência se realiza cada vez mais, e é, por princípio, o objetivo, e só com aquela sujeição se desenvolvem ao máximo as forças produtivas do trabalho.

Uma das formas mais compensatórias que o capital encontrou para se reproduzir na atualidade foi o mercado imobiliário, cuja expansão faz do processo de crescimento das cidades uma disputa pela apropriação do solo urbano, delineando um espaço repleto de heterogeneidades.

Podemos falar de uma ocupação primeiramente pautada na venda de lotes para produção por encomenda de moradias que gerou renda para antigos donos de terra da cidade e depois de uma expansão urbana associada ao desenvolvimento do mercado imobiliário que vem se implantando na região.

A produção, a circulação e o consumo de mercadorias regem a sociedade capitalista na satisfação de suas necessidades. Essas instâncias do modo capitalista de produção concretizam-se no espaço, de modo a torná-lo também uma mercadoria. As mercadorias são criadas para atender ao ser humano tanto em suas necessidades mais vitais como para satisfazer seus desejos (MARX: 1980).

Muitas das vezes essas necessidades são criadas e isso não é diferente com o espaço. Ao tornar-se mercadoria, a inovação do produto vendido é constante. Consideramos por exemplo, a construção de condomínios fechados que propagam a segurança, ou residenciais que vendem a proximidade com a natureza. Os donos das mercadorias, nesse caso, os donos do espaço, estão em constante busca por vender o diferente e acabam por aumentarem sua renda.

Tanto a utilidade de determinada coisa, quanto o fato de ser trabalho humano não significa ser mercadoria, entretanto, a essência da mercadoria é o trabalho humano, é a quantidade deste que determina seu valor, e a realização no mercado a concretiza como tal (MARX, 1980).

O espaço é a junção entre elementos da natureza e criações humanas, sendo também resultado do trabalho humano, pois é construído e reconstruído conforme as necessidades de sobrevivência.

Tanto o espaço construído, como também o espaço natural caracterizado em determinado lugar por elementos naturais distintos pode vir a gerar ganho para determinado grupo de pessoas. Isso acontece, por exemplo, com as atividades imobiliárias ao construir moradia e modificar o espaço, mas também podendo vender junto à idéia de seus empreendimentos as amenidades que o espaço apresenta. Um empreendimento que esteja próximo a uma mata nativa, a relação com a natureza, a proximidade pode ser explorada como uma nova idéia de moradia.

As mercadorias por serem úteis são também meios de gerar valor, por exemplo, no caso de um imóvel, interesses diversos levam ao seu consumo. Podemos pensar em sua aquisição para um uso não imediato e sim pela expectativa de sua valorização. Em outra situação, sua compra pode ser destinada à obtenção de uma renda, através do aluguel, e por fim, a sua compra para o uso imediato, para moradia própria.

Entretanto, o desenvolvimento do sistema capitalista, ao tentar garantir a renda do capital, redefine mercadoria não mais apenas como fato do trabalho humano, ao transformar elementos que não são produtos do esforço do homem, em algo comerciável, criando novos tipos de mercadoria. Esses elementos são a terra e o dinheiro, que somados ao trabalho humano permitem a construção do espaço. Grupos distintos de pessoas são detentores deles, isto é, há aqueles que obtém renda através do aluguel, há os que apenas têm sua força de trabalho para vender e, por fim, há os que emprestam dinheiro e lucram com a venda do tempo. Segundo POLANY (1980: 90),

(...) há mercados para todos os componentes da indústria, não apenas para os bens (sempre incluindo serviços), mas também para o trabalho, a terra e o dinheiro, sendo seus preços chamados, respectivamente, preços de mercadorias, salários, aluguel e juros.

No caso da indústria da construção podemos identificar os detentores da terra, do trabalho e do dinheiro da seguinte forma: os donos de terras, isto é, os proprietários rurais, são as pessoas que vendem a propriedade fundiária como terra urbana. Os construtores, os pedreiros, os arquitetos, engenheiros, são pessoas que vendem sua força de trabalho para esse tipo de indústria. Podemos identificar os bancos que financiam os imóveis como sendo os donos do dinheiro, este pode financiar tanto a construção para o empreendedor como a compra do imóvel.

A terra é um elemento substancial da sociedade (POLANY, 1980), mas a partir do momento em que a sua escassez é identificada ela passa a ter um preço maior, isto é, ela passa a ter um preço de acordo com o uso que o mercado atribui a ela, a escassez junto com a possibilidade de uso é o que gera a capacidade do capital se valorizar por seu intermédio. Portanto, é desenvolvido o mercado de terras no contexto do processo de urbanização. Segundo POLANY (1980: 97),

Quanto mais complicada se tornou a produção industrial, mais numerosos passaram a ser os elementos da indústria que exigiam garantia de fornecimento. Três deles eram de importância fundamental: o trabalho, a terra e o dinheiro. Numa sociedade comercial esse fornecimento só podia ser organizado para a venda no mercado – em outras palavras, como mercadorias.

É no espaço urbano que essa escassez acontece, primeiro nas áreas centrais, geralmente com maior infra-estrutura, posteriormente nas áreas periféricas, já que com o crescimento populacional, tem-se a expansão da mancha urbana. Isso contribui para que a cidade apareça como mercadoria, uma mercadoria cara, à qual nem todos podem ter acesso.

A cidade se torna mercadoria quando o produto imobiliário é feito para a venda no mercado, ou seja, quando a urbanização da cidade já é importante, quando há demanda por moradia para venda no mercado e quando a terra já está apropriada.

O que podemos observar em Aracruz é que tem se valorizado terrenos em áreas distantes do centro da cidade. Os três empreendimentos que apresentamos aqui no trabalho estão localizados nas partes extremas da sede da cidade. Na verdade a propaganda desses empreendimentos tenta convencer, vender a idéia de que essas áreas possuem aspectos que a valorizam.

Esse movimento que leva as classes médias e altas a morarem distantes do centro pode vir a encarecer a cidade. Segundo PEREIRA (1988: 71),

No caso da produção e apropriação da habitação, o processo de valorização provoca mudanças fundamentais, porque a compra do monopólio da propriedade privada da terra é, ao mesmo tempo, condição necessária à produção e ao consumo da habitação. A compra do imóvel é uma condição de acesso à localização, portanto um resultado e condição prévia na reprodução imobiliária do capital.

Quando ocorre a escassez de terras nas áreas centrais, maneiras inovadoras de continuar obtendo a renda da terra são criadas pelos detentores do capital imobiliário, é então quando

surgem as idéias de tornar a moradia mais do que simples moradia, mas tratá-la como um modo de vida diferenciado, às vezes exclusivo ou pelo menos inovador.

### **2.3 – A cidade de Aracruz**

Com um crescimento urbano atrelado à produção industrial, a cidade de Aracruz possui uma forma espacial que remete a períodos distintos de expansão da empresa de celulose e à intensificação de outras atividades econômicas, sobretudo, a atividade do petróleo.

Despertamos para o estudo das transformações urbanas dessa cidade por constatá-las como intensas em um curto período de tempo. A pesquisa empírica revela que existe ou está sendo constituído na cidade de Aracruz um contraste em sua forma urbana.

A primeira fase de expansão urbana da cidade se deu com um crescimento radial ao centro, tornando terras agrícolas viáveis à urbanização e gerando ganho aos seus detentores, desvinculados a princípio da atividade imobiliária. Esse ganho era proveniente da venda da terra e não mais da atividade agrícola. Nesse momento a valorização está, sobretudo, na localização do imóvel mais próxima ao centro da cidade.

A forma urbana que entra em contraste com essa advém da produção imobiliária incipiente na cidade, com empreendimentos ainda em fase de conclusão ou para serem lançados. Atua na construção da cidade nesse momento a elite local que citamos anteriormente, juntamente com empreendedores do ramo imobiliário, alguns deles de fora da cidade. Nesse momento, verificamos que há uma ênfase maior na produção do produto imobiliário do que propriamente em sua localização, mesmo porque essas terras bem localizadas no centro da cidade já estão se escasseando.

Como vimos é o trabalho que produz o espaço e é o poder aquisitivo das pessoas de diferentes classes que vai determinar qual parte do espaço vai ser apropriada por cada uma delas. No início do processo de urbanização de Aracruz o espaço é produzido pelo comando da elite local que teve a chance de obter ganhos com a demanda por terras urbanas ao passo que deflagrou a forma urbana que a cidade possui.

Podemos falar de duas maneiras de obter ganho na produção da cidade, a primeira através da formação de um mercado fundiário desenvolvido a partir da necessidade de moradia e da produção por encomenda e por promoções públicas e a segunda com a formação (incipiente) do mercado imobiliário.

Essa formação de um mercado imobiliário, isto é, a segunda fase da produção espacial de Aracruz, possui dois aspectos. Num a produção imobiliária busca atender a um público com maior poder aquisitivo, com um projeto mais arrojado e com preços elevados. O outro aspecto da nova forma de produção de moradia em Aracruz é a produção que visa atender as classes de menor poder aquisitivo, mas que trabalham e têm renda comprovada para o financiamento.

Principalmente esses projetos voltados à realização da casa própria para trabalhadores com renda mais baixa são uma alta no mercado da cidade segundo a corretora Malvina Guzzo. Ela trabalha a cinco anos como promotora imobiliária e disse que a demanda na cidade por imóveis mais baratos e parcelados, em que os trabalhadores pudessem utilizar o FGTS é grande e apenas agora começa a ser saciada.

Na cidade existem aquelas pessoas ligadas direta ou indiretamente à indústria que podem pagar por algo mais caro para os padrões de Aracruz. Entretanto, é grande o número de pessoas que querem e podem pagar pela casa própria, pois são trabalhadores com renda fixa, segundo a corretora Malvina, faltavam produtos como os que estão sendo lançados, ou seja, produtos baratos, mas inovadores no mercado imobiliário da cidade são os pretendidos por esse grupo.

Podemos pensar a cidade um pouco antes da implantação da empresa Aracruz Celulose S/A, isto é, no final da década de 60 e até meados da década de 70, quando já existe uma preparação para a chegada da indústria.

Relacionaremos o padrão urbano da cidade com as fases pela qual passava a produção que ali se realizava. Num primeiro momento com a Aracruz Celulose, mais para frente com a atividade do Petróleo e por fim vamos tentar identificar as condições que permitiram a produção da cidade e para quem essa foi lucrativa.

Nessa primeira fase de ocupação da cidade, em que terras agrícolas são transformadas em urbanas, a necessidade habitacional resulta do crescimento demográfico a partir da indústria e se dá através da produção por encomenda. Já num segundo momento, a expansão da cidade é

conduzida por empreendedores que fazem do morar um negócio mais elaborado, vendendo não apenas lotes ou casas, mas também um modo de vida, um estilo de moradia, seja através da proximidade com a natureza ou pela segurança apresentada pelos novos empreendimentos.

Quando a atividade do petróleo se soma à indústria de celulose, podemos perceber a atuação de outro grupo de pessoas, que seriam empreendedores imobiliários propriamente ditos, que compram terras para a já pretendida atividade imobiliária e o encarecimento do solo urbano, trazendo para a cidade empreendimentos que seguem novas tendências de arquitetura e passam a atuar em áreas mais distantes do centro.

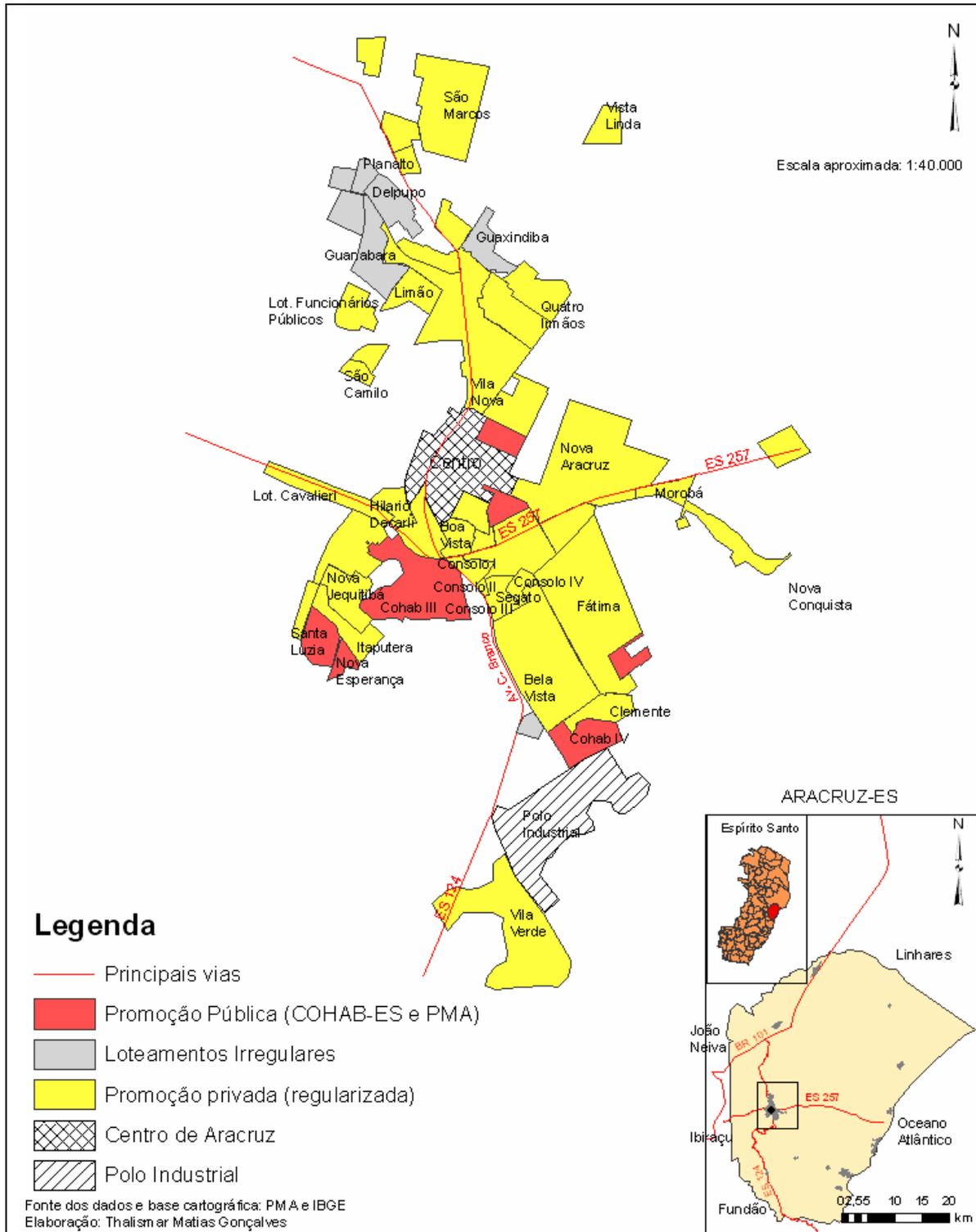
No mapa da figura 11 podemos observar como essas formas de produção da cidade aconteceram e foram se modificando com o decorrer do tempo. As áreas que aparecem no mapa na cor vermelha representam bairros da cidade que se originaram da promoção habitacional da COHAB, que atuou no município entre as décadas e 70 e 80.

As áreas que aparecem na cor vermelha são locais de loteamentos realizados pelo município ou casas populares por ele construídas. Já a promoção privada é a que mais aparece, ou seja, a maior parte da produção material da cidade referente à habitação se fez através dela, entretanto, essa promoção privada nos anos anteriores a 2000, se da pela venda de lotes e a construção das casas é feita por encomenda.

Ainda no mapa da figura 11, podemos observar dois loteamentos que acontecem a partir do ano 2000, o loteamento Vale Verde, próximo ao Pólo Industrial e o loteamento Vista Linda, na porção norte da cidade. Esses representam a produção imobiliária que estamos colocando como a que tem características empresariais, representando a segunda fase de expansão da cidade.

O que percebemos é que apenas recentemente um grupo de pessoas identificou na cidade de Aracruz uma expectativa de canalizar o capital proveniente de outras atividades e de outros lugares na atividade imobiliária, resultando no desenvolvimento do mercado imobiliário.

Essa promoção privada que apresenta uma característica mais empresarial localiza-se nas áreas periféricas. Tomamos por exemplo o Loteamento Vale Verde, está situado próximo ao Pólo Industrial, na Rodovia ES 124, já na saída da sede em direção à praia de Coqueiral.



**Figura 11: Mapa das formas de promoção imobiliária em Aracruz**

Esses dois momentos distintos da urbanização de Aracruz estão atrelados ao histórico industrial da cidade.

Em 1967, a Aracruz Florestal se instala e inicia as primeiras negociações por terras na cidade. Nesse momento verificamos o surgimento de certos equipamentos urbanos, como o Hospital São Camilo construído em 1967 e a estrada que liga Aracruz ao município de Ibiracú com o nome Luiz Theodoro Musso, que passa por dentro da cidade, aberta em 1969. Em 1970, a ESCELSA assume o fornecimento de energia elétrica, que até então era realizado pela pequena usina de Santa Maria (localidade rural do município de Aracruz). Em 1975, é construída uma sede do Banco do Brasil, ano em que é assinado o contrato para a construção da fábrica A da Aracruz Celulose.

Com a fábrica, alguns eventos marcam a configuração da cidade no período de 70 a 90 como: a instalação de 500 telefones automáticos da TELESTE, a conclusão em 1985 da obra do PORTOCEL e a instalação, em 1988, do 5º Batalhão da Polícia Militar, etc.<sup>6</sup>

Nesse período já se vislumbrava certo crescimento da população que se caracterizava como urbana. Em 1968 foi construído o primeiro empreendimento COHAB, a Vila Rica, com 64 unidades e, em 1977, o segundo Conjunto Habitacional foi construído, a COHAB II, hoje bairro Paraíso.<sup>7</sup>

A população da sede em 1970 era de 5724 habitantes, chegando em 1977 a 7951 e em 1991 alcança 28157 habitantes. Nesse período, segundo MAURILEN (1997: 45), “construía-se uma média de uma casa de boa qualidade por semana e a população praticamente triplicou”.

Na década de 70, a cidade cresce ao redor do centro, sobretudo com construções voltadas as classes B e C<sup>8</sup>. Na década seguinte o crescimento segue radial ao centro e os loteamentos característicos de baixa renda (classe D e E) surgem.

Observamos que a evolução da mancha urbana da cidade intensifica-se entre 1970-1990, sobretudo em direção ao seu setor sudeste, período este referente aos efeitos da produção agroindustrial que se instalou no município nos anos 70.

Nos anos 90, a mancha urbana se estende na direção sudeste e sudoeste, nesse momento surge o primeiro loteamento voltado para uma classe de maior poder aquisitivo (classe A), porém, é quando mais se tem os loteamentos voltados para a população de baixa renda. Podemos visualizar a tabela em anexo com a relação dos loteamentos.

---

<sup>6</sup> MAURILEN, 1997.

<sup>7</sup> Dados da Prefeitura Municipal de Aracruz.

<sup>8</sup> Baseado no Critério de Classificação Econômica Brasil, da ABEP para o ano de 2007.

No início do ano 2000 essa tendência persiste, mas para a direção norte. A partir de 2005 os loteamentos atendendo as classes A, B e C voltam a aparecer. E o crescimento se dá tanto para o norte, quanto para o sudeste, para além das áreas periféricas existentes até então.

Do ano 2000 em diante, os setores sul e nordeste passaram a ter ocupação expressiva, sendo que é a partir desse período que se desenvolve no município a atividade petrolífera.

Percebemos que, a partir desse momento, o espaço em questão passa a apresentar maior heterogeneidade, pois a proximidade entre projetos imobiliários voltados a classes distintas é maior.

Muitos loteamentos foram realizados entre a década de 80 e 90, entretanto do ano 2000 para frente a de área urbana de Aracruz cresce de maneira mais esparsa, deixando alguns espaços vazios entre o centro e as novas áreas de expansão urbana.

A produção da cidade a partir da realização de loteamentos e da venda de lotes foi mais relevante entre as décadas de 1970 e 1980, pois como podemos ver nos dados apresentados, o crescimento de lotes vendidos de uma década para outra foi de cerca de 41%, quando houve maior expansão do mercado fundiário, com um grande número de loteamentos sendo realizado. Na década de 1990 ocorre um decréscimo e a década de 2000 vai ter um pequeno aumento.

Os dados da tabela demonstram que a expansão urbana da cidade esteve mesmo estreitamente ligada à produção industrial já que foi na década de 1980 que as estruturas industriais na cidade foram de fato se estabelecendo. Esse pequeno crescimento que verificamos nos anos 2000 da venda de lotes pode ser que esteja ligado ao estabelecimento de novas empresas na cidade, agora voltadas à atividade petrolífera.

***Tabela 7: Área destinada a lotes (m<sup>2</sup>) na cidade de Aracruz – 1970 a 2000***

	Área em m <sup>2</sup>
Década de 1970	511.899,00
Década de 1980	723.630,00
Década de 1990	626.968,00
Década de 2000	637.532,00

Organizado por Camila Orrico a partir de fontes diversas

A urbanização em termos de moradia, tanto a produção por encomenda, quanto a produção por características empresariais foi possível a partir da indústria e da rentabilidade que essa da aos seus empregados, sobretudo ao se tratar dos sistemas de crédito dos financiamentos dos imóveis.

A urbanização também acontece com formas de exclusão, pois a partir do momento que a cidade se torna cara, a forma de produção do espaço urbano daqueles que não podem arcar com essa carestia surgirá, sobretudo através dos loteamentos irregulares e da auto-construção.

A elite local, atuando sozinha, sem a parceria de empresas de fora, promove uma ocupação por meio da venda de lotes, com a construção de casas que não seguem padronizações hoje mais comuns. Há uma certa heterogeneidade verificada nos tipos de casas construídas nessa época. Com os empreendedores imobiliários, o morar passa a representar um modo de vida, construindo a habitação num padrão urbano diferente do que existia na cidade até então. Alguns dos empreendimentos que revelam esse diferencial estão em fase de lançamento, mas através de outros podemos perceber que se trata de um produto imobiliário distinto do que existia até então na cidade.

As principais amenidades a que apelam é a proximidade com a natureza e a segurança. E justamente por explorarem a proximidade com a natureza é uma tendência a sua localização nos arredores da cidade.

Mesmo com a ênfase no produto, ainda existe um apelo quanto à localização, alguns dos empreendimentos que vamos citar a seguir apresentam essa referência na sua publicidade. Vejamos, como exemplo, as imagens abaixo.

Duas coisas são exploradas publicitariamente em tais empreendimentos, a proximidade com o centro da cidade e ao mesmo tempo a tranquilidade de se está afastado dele (o centro da cidade está na Praça da Paz, sinalizada pela seta amarela na figura 12 da página 64).

Como falamos anteriormente, os empreendimentos imobiliários recentes encontram-se nos limites da malha urbana da sede de Aracruz, isto é, estão situados depois de bairros considerados de baixa renda. A área destinada ao Residencial Solar de Aracruz (conforme figura 14) é próximo ao bairro São Marcos, um dos mais pobres, além de estar na área ainda de característica rural.

No que se refere a construção, são apresentadas duas formas de se construir e vender: a primeira seria a construção e venda de casas, sendo que verificamos no período de 1968 até 1995 dois promotores imobiliários, a Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB) e o município de Aracruz, o que denominamos promoção pública. A segunda seria a venda de lotes que, como já vimos, foi promovida por famílias tradicionais da região, que até certo momento estavam associadas à produção agrícola, e, mais tarde, temos a presença de empreendedores da construção atuando em parceria com os promotores imobiliários locais, consideramos ambas, promoção privada. Na tabela em anexo, diferenciamos esses empreendedores pela cor rosa.

Vejamos o mapa da figura 11, pode-se observar nele que a maior atuação é de particulares, mas dentre os primeiros e mais significativos loteamentos estão os realizados pela Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB), que originaram os primeiros bairros da cidade.

A tabela em anexo demonstra que as áreas da cidade destinadas às COHAB'S somam 406.000 m<sup>2</sup>, sobretudo, entre a década de 70 e 80, cujas habitações possuíam um aspecto padrão, voltado a um público de classe média e classe média baixa, atendendo à incipiência das mudanças econômicas advindas da indústria.

No caso da COHAB, o terreno era doado pelo município de Aracruz e a companhia ficava responsável por construir. A empreiteira era contratada a partir de um processo de licitação. Na construção da COHAB em Aracruz a empresa contratada era de Vitória, mas segundo o senhor Carlos Alvarenga, funcionário da COHAB, boa parte da mão-de-obra era do sul da Bahia.

O financiamento era feito através do BNH em 25 anos. A produção habitacional da COHAB era direcionada às classes de baixa renda, entretanto, acabou por preencher a demanda da classe média que crescia na cidade de Aracruz.

Três importantes bairros da cidade são originários da COHAB e hoje se apresentam como um dos mais valorizados por se localizarem próximos a área central.



Logo: **Valle Verde** RESIDENCIAL

Foto de Localização

Praça da Paz

A 5 minutos da PRAÇA DA PAZ

Logo: **Valle Verde** RESIDENCIAL

Construa Aqui Sua Felicidade

INCORPORAÇÃO: **ARACRUZ**

CONSTRUTORA: **EDIFICAR**

PROJETOR: **Arquiteto Palmegiani & Associados**

INTERMEDIÁRIO: **VALLE VERDE**

FINANCIAMENTO: **CAIXA**

VENDEDOR: **VIP MÓVEL**

**27 3256-7471**  
[www.aracruz.imb.br](http://www.aracruz.imb.br)

COOPERADOR AUTORIZADO

**Figura 12: Localização da área destinada ao projeto imobiliário Residencial Vale Verde**  
 Fonte: Folder publicitário da empresa

**Planta de Urbanização  
e Infra-estrutura Moderna**

**Projeto Paisagístico  
em Todo Empreendimento**

Sua nova casa estará a  
**5 minutos**  
do centro de Aracruz.  
Segurança e Conveniência  
Planejada

Lotes com  
média de **306m<sup>2</sup>**  
Via Única de  
Acesso ao  
Empreendimento

*Figura 13: Projeto Paisagístico do empreendimento Residencial Vale Verde*

Fonte: folder publicitário do empreendimento

Residencial  
**Solar de Aracruz**  
Praças e Lazer

Foto de Localização

A 5 minutos do Centro de Aracruz

Bairro São Marcos

INCORPORAÇÃO: ARACRUZ  
CONSTRUÇÃO: EDIFICAR CONSTRUÇÕES  
PROJETOS: PROJETO Arquitetura Paisagismo & Design  
PAISAGISMO: paisagismo ew | a + | ce  
FINANCIAMENTO: CAIXA  
VENDAS: VIPIMÓVEL

27 3256-7471  
www.aracruz.imb.br

CORRETOR AUTORIZADO:

**Figura 14:** Localização da área destinada ao projeto imobiliário Solar de Aracruz  
Fonte: folder publicitário do projeto

Nessa fase em que a urbanização da cidade se dava por loteamentos, o sistema funcionava da seguinte forma: os proprietários rurais dividiam seus terrenos em determinado número de lotes e buscavam a aprovação da Prefeitura, o adquirente do lote geralmente era a pessoa que ia construir para própria moradia, arcando então com o custo do terreno e da construção, era a construção por encomenda.

Em conversa com construtores, pudemos averiguar que poucos faziam projetos de construção e quando havia, era realizado por pessoas que não tinham formação de engenharia ou arquitetura.

Atualmente, uma nova fase da promoção privada ocorre em Aracruz. Podemos citar três empreendimentos significativos: o Residencial Vale Verde, o Residencial Solar e o Residencial Vista Linda (Conjunto Residencial Guaxindiba). Apenas um deles está concluído, um está em fase de conclusão e outro em fase de lançamento.

Os dois primeiros são realização de empreendedores locais em parceria com grupos de fora, o terceiro é uma realização de um empreendedor que não é da região. Os três denotam construções inéditas na cidade.

O Residencial Solar está inserido no programa do governo federal de habitação, *minha casa, minha vida*, a pouco tempo lançado. O segmento que deseja atingir é o formado pela faixa de renda entre três a cinco salários mínimos, que segundo o próprio senhor Antonio Zon (idealizador do empreendimento), se trata de um grupo de pessoas com renda aprovada, o que torna a inadimplência responsabilidade maior do banco.

O Residencial Vista Linda também tem uma conotação mais popular visando atender o segmento que vai de três a cinco salários mínimos. É um projeto com 163 unidades, com a venda de casas de 2 e 3 quartos numa área total de 5.774 m<sup>2</sup> e também está incluído no projeto habitacional do governo *minha casa, minha vida*. Em conversa com o senhor Joaquim Ferreira (idealizador do empreendimento) e com alguns de seus compradores, pudemos notar que trata-se de pessoas recém-casadas, ainda sem filhos, mas com renda adequada à participação no Programa habitacional do governo federal.

Esses dois se diferenciam do Residencial Vale Verde por apresentarem uma conotação mais popular. O Residencial Vista Linda já havia sido criado e aprovado anteriormente ao

Programa “minha casa, minha vida”, mas por se tratar de imóveis novos e com preço na margem estabelecida, automaticamente entrou no programa.

O Residencial Solar de Aracruz ainda em fase de lançamento também entrou automaticamente no programa. Segundo o gerente da agência da Caixa Econômica local, o senhor Mário, as pessoas procuram o banco já com o intuito de adquirir um desses empreendimentos, sobretudo casas no Residencial Vista Linda, pois trata-se de imóveis prontos, a Caixa faz todos os trâmites, isto é, arca com a venda da casa e depois com a possível inadimplência, já que pode retomar o imóvel, isto é, o próprio imóvel serve de garantia.

Já o Residencial Vale Verde é um empreendimento voltado à de maior renda, os lotes são vendidos a partir de R\$ 89.000,00.

O Residencial Vale Verde é um dos maiores loteamentos que a cidade possui, com 309.900,10 m<sup>2</sup> de área total e 83.175,96 m<sup>2</sup> de área de lotes. Conta com 158.736,97 m<sup>2</sup> de reserva nativa, sendo que sua publicidade valoriza esse aspecto.

O projeto quer passar a idéia de segurança, mas, sobretudo, a utilização consciente de recursos naturais, com forte apelo ao desenvolvimento sustentável. Segundo o senhor Antonio Zon, um dos sócios da empresa responsável, a Aracruz Empreendimentos, responsável também pelo Solar de Aracruz, após um estudo de mercado na cidade, eles entenderam como possível oferecer um conceito de loteamento de médio e alto padrão, com características de condomínio fechado.

A proposta é de que a Associação do Adquirente desenvolva um sistema de segurança integrado, com controle de acesso através de uma única via.

Como dito anteriormente, a publicidade em torno desse empreendimento se dá pelo apelo a natureza, a segurança e também ao lazer, trazendo um produto que representa um novo estilo de vida através da moradia para Aracruz. Vejamos alguns dos anúncios em destaque nos folders nas páginas que se seguem (Figuras 15, 16 e 17).

O texto acima, mais que uma idéia de moradia passa a idéia de um modo de vida. Alguns elementos podemos destacar como, por exemplo, quando fala de *segurança de vida e qualidade de vida*.

O Residencial Solar, apesar de sua conotação mais popular, introduz na cidade um aspecto do imobiliário até então inexistente. Traz também um conceito de condomínio fechado, não de casas, mas de prédios. Nesse empreendimento, o apelo principal da empresa está na questão do planejamento em termos de moradia mais popular. Comparando seu empreendimento aos loteamentos anteriores o senhor Antonio Zon diz: “anteriormente era um loteamento para 500 habitantes, hoje vamos colocar cerca de 500 famílias em uma área de 97000m<sup>2</sup>, incluindo o espaço de lazer”.

A questão de ser um loteamento planejado é um forte aspecto utilizado na propaganda e nas figuras seguintes, referentes ao empreendimento Solar de Aracruz, realizado através do Programa ‘Minha Casa, minha vida’, temos a publicidade que utiliza a idéia de tranqüilidade e felicidade ao seu adquirente, isto é, a venda não é apenas do imóvel, mas sim de um estilo de vida.

A intenção é atender às classes que estão dentro do padrão de habitação do programa de moradia do Governo Federal, mas vendendo um produto diferenciado do que existia até então na cidade, com itens de lazer e, sobretudo, um produto planejado.

Se no primeiro momento, com a valorização das áreas centrais houve uma continuidade, agora com esses empreendimentos situados nos arredores da cidade surgem os espaços vazios que contribuem para tornar a cidade cara.

Como já falamos anteriormente a tendência atual é de que o conteúdo do empreendimento defina o espaço nessa nova fase do imobiliário em Aracruz. Com ele, o capital encontrou uma maneira de se reproduzir, isto é, através da venda de amenidades. Mas com as características que esses novos empreendimentos apresentam, a segregação espacial é ainda mais explícita.

**T**odos nós temos sonhos. Desejamos dias melhores, vivermos melhor ou qualquer coisa que nos torne melhores como pessoas, família e comunidade. A construção de tudo que nos faz bem é e sempre será a âncora de nossas decisões e escolhas. Seja lá com o que você sonha, experimente vivenciá-lo cercado de tudo que possa trazer felicidade a você e sua família.

Imagine um espaço projetado especialmente para o que você sempre quis, num ambiente planejado, cuidadosamente pensado desde a segurança da vida em comunidade até cada detalhe que se entenda como requisitos para a qualidade de vida.

Viver bem é o que você e sua família sonham e merecem. Por isso, apresentamos um projeto que resgata a vida saudável e prazerosa dos bons tempos, unindo a isso uma moderna e dinâmica vida cotidiana. Toda uma infra-estrutura pensada no seu bem-estar.

Viva aqui o prazer de morar num residencial que agrega em si toda tranquilidade de um bairro familiar, a comodidade e conveniência de um comércio planejado e estruturado, com um projeto paisagístico de beleza singular.

**Agora você já tem o lugar perfeito.**



**Valle Verde**  
Residencial

**Construa Aqui Sua Felicidade**

*Figura 15: Texto publicitário do projeto imobiliário Residencial Vale Verde*  
Fonte: folder publicitário do empreendimento imobiliário.



**Figura 16: Folder publicitário do projeto imobiliário Solar de Aracruz.**

Fonte: folder publicitário do empreendimento imobiliário

**Um Lugar para Toda a Família**

Residencial **Solar de Aracruz**  
Praças e Lazer

**Minha Casa Minha Vida**  
Aproveite o Maior Programa de Habitação do Brasil

**CAIXA**  
Venha fazer uma simulação de Financiamento

Conheça nosso Pacote de Facilidades

**Apartamentos 2e3Qts Com Suíte**

**10 Itens de Lazer**

- Salão de Festas • Espaço Gourmet
- Praça da Criança • Playground
- Praça de Jogos • Quadra Poliesportiva c/ Vestiário
- Jardins • Paisagismo c/ Pomar e Arborização
- Espaço Zen • Circuito Caminhada

**Figura 17: folder publicitário do projeto imobiliário Solar de Aracruz.**

Fonte: Folder publicitário do empreendimento imobiliário

Na tabela 7, é possível se constatar que a população ocupada em Aracruz tem um rendimento médio superior a do próprio Estado. Pessoas que ganham mais de 20 salários mínimos e pessoas que ganham de 3 a 10 salários mínimos. Ambos estratos de rendas atendem as exigências do mercado imobiliário em formação.

***Tabela 8 – População ocupada segundo rendimento médio mensal na receita do município de Aracruz ((2000).***

Discriminação	Aracruz %	Espírito Santo %
Sem rendimentos	5,40	8,30
Até 1 salário mínimo	22,10	24,20
Mais de 3 a 5 salários mínimos	12,50	11,50
Mais de 5 a 10 salários mínimos	10,30	9,20
Mais de 20 salários mínimos	1,90	1,80

Fonte: Plano de Desenvolvimento de Aracruz, 2008.

Se o trabalhador ganha bem, é possibilitado a ele o consumo de habitações mais caras. E se o trabalhador está sujeito a pagar por elas, algum grupo vai lucrar com isso e esse processo vem se efetivando na cidade de Aracruz.

Dados da Prefeitura Municipal de Aracruz revelam que tanto IPTU quanto o ITBI tiveram um decréscimo do percentual de participação na arrecadação do município do final da década de 1990 para a década de 2000, entretanto, a partir do ano de 2004 essas percentagens voltam a crescer. Isso se deve a chegada de novas empresas que contribuem para acirrar o processo de crescimento urbano.

Esses dados revelam que a atividade imobiliária tem sido expressiva, pois, como já colocamos, a partir do momento em que alguns podem pagar por habitar algo diferenciado, outros vão identificar na cidade e na produção da cidade uma maneira de gerar lucro. Sabemos também que, com a carestia da cidade, surgem as áreas voltadas aos setores sociais excluídos, que na verdade são ampliadas com a valorização de determinadas áreas da cidade.

**Tabela 9 – Participação dos principais impostos urbanos na receita do município de Aracruz (1995 – 2009) em Reais**

	Arrecadação	IPTU	Percentual	ITBI	Percentual
1995	30095414	230249	0,76	271834	0,90
1996	38165404	454259	1,19	197235	0,51
1997	46950147	541431	1,15	209558	0,44
1998	52237133	532435	1,01	208106	0,39
1999	49504757	475828	0,96	186199	0,37
2000	55523430	540760	0,97	208736	0,37
2001	75960147	646437	0,85	393754	0,51
2002	82564028	480450	0,58	407715	0,49
2003	92257237	785738	0,85	353277	0,38
2004	128888224	1611333	1,25	348104	0,27
2005	163919724	2039841	1,24	362545	0,22
2006	192917101	1102626	0,57	563383	0,29
2007	205671799	1164169	0,56	735111	0,35
2008	242144655	960937	0,39	350484	0,14
2009	214073378	1204440	0,56	325555	0,15

Fonte: Prefeitura Municipal de Aracruz, 2009

Tudo isso é produção da cidade, então, temos que identificar quais grupos produzem o que, no sentido de revelar o papel de cada um na construção do espaço urbano. No próximo capítulo tentaremos identificar esses atores sociais e seus papéis nesse trabalho.

## **CAPÍTULO 3 – OS AGENTES E SEUS PAPÉIS NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DA CIDADE DE ARACRUZ**

A intenção nesse capítulo é identificar quem são os personagens da construção do espaço urbano da cidade de Aracruz, isto é, de que maneira eles contribuem para a produção espacial. Procuramos entender como os agentes sociais agem na produção do espaço de Aracruz desde a década de 1970 até os dias atuais.

Para essa identificação, recorreremos a autores que tratam da temática e contribuem para entender a produção do espaço através dos seus agentes para que nos ajudem a identificar particularidades na produção espacial do lugar estudado.

### **3.1 – Os agentes e seus papéis na primeira fase do processo de urbanização de Aracruz**

O que chamamos de primeira fase da urbanização de Aracruz era quando a produção no espaço se dava por encomenda e por promoção pública, que resultou do crescimento populacional e econômico que a cidade vivenciou a partir do final dos anos 70 e início dos anos 80, isto é, o espaço funcionando como base territorial da indústria.

Nesse período tem início a formação do mercado de terras, período que as construções eram feitas por encomenda. Trata-se da incipiente formação de um espaço urbano demandado por uma nova dinâmica, a industrial, que contribuiu para a valorização de terras agrícolas, mas agora para fins urbanos.

A produção material da cidade nessa fase foi prioritariamente da iniciativa pública, através da Companhia Habitacional do Espírito Santo, a COHAB. Ela promovia a construção de conjuntos habitacionais, cujas casas possuíam de dois a três quartos e a idéia era atender a população de classe média baixa da cidade.

Participava também da produção da cidade a iniciativa privada, formada pela elite local, de base agrícola, que transformaram parte de suas terras em áreas para a realização de loteamentos. Após aprovação na prefeitura, os loteadores vendiam seus lotes, geralmente para pessoas com o intuito de construir ou encomendar a construção da própria moradia. Podemos

dizer que se tratava de uma produção por encomenda. Não se construía para vender nessa época.

A outra forma de construção, das mais expressivas, mas que não é foco deste trabalho, como mencionamos anteriormente, trata-se da produção doméstica, a autoconstrução, característica das classes de menor poder aquisitivo. A produção por encomenda era realizada por classes sociais mais recursos, cujos atores são provenientes dessa própria elite rural, que passou a atuar em outros ramos e, sobretudo, da mão-de-obra mais qualificada da indústria e dos serviços que se desenvolveram na cidade.

Aqui vamos focar na produção por encomenda, buscando entender essa atividade de construir. Essa produção não atendia a população de baixa renda, mas também não apresentava um padrão elevado de construção.

Em entrevistas com pessoas que atuaram e ainda atuam nessa atividade em Aracruz, pudemos identificar três atores diferentes na construção. O contratante, o construtor e o trabalhador.

Os contratantes eram geralmente pessoas das famílias tradicionais ou, mesmo que recém chegadas na cidade, tinham certa importância social, isto é, pessoas com poder aquisitivo que possibilitasse a compra do terreno, do material para construir e a realização de desembolsos regulares para pagamento dos trabalhadores.

Segundo o senhor Pedro Alves Filho, o ‘Dengo’, construtor antigo, os recursos para a construção e a propriedade do terreno ficavam a cargo do contratante.

A planta da construção era idéia do contratante, não existia a figura do arquiteto, tudo era idealizado por ele, a seu gosto. Não era comum fazer projeto de construção, mas algumas pessoas, que não possuíam formação na área de engenharia ou arquitetura acabavam por fazer, como o senhor Orildo Bertolini. “Eles sabiam pela prática” (palavras do entrevistado ‘Dengo’).

O que era muito comum era a figura do agrimensor, como era o caso do senhor José Basílio, ele fazia planta das casas.

A construção, em sua maior parte, era destinada a moradia do contratante, pouco era destinado ao aluguel, o que mudou nos últimos dez anos, segundo o senhor Valdecir Schimit, outro construtor entrevistado.

Os dois construtores entrevistados descreveram as relações entre os personagens que atuavam na construção como algo permeado de relações de confiança, assim como um mercado de trabalho escasso, sendo todos conhecidos.

O senhor ‘Dengo’ citou o nome dos principais colegas: Mauricio Recla, Ervan Testa, Valdecir Schimit, Edson Deambrozi e José Luiz. Citou também o nome das principais famílias para quem trabalhava: Petri, Furieri, Depulpo. A relação era mais próxima. Segundo ele, a dificuldade em encontrar pessoas com “base de cálculo” (esse termo refere-se a pessoas com facilidade para os cálculos de medidas necessárias para a realização da obra) era grande, por isso era um mercado de trabalho escasso.

Quanto aos ganhos, o pagamento era semanal, depois de um tempo passou a ser quinzenal. Tanto o senhor ‘Dengo’, quanto o senhor Valdecir preferiam pagar o dia aos seus funcionários. O primeiro diz trabalhar sempre com o mesmo grupo, pela confiança, já o segundo diz estar sempre mudando de funcionários.

Parte dos construtores é da cidade, entretanto, os dois entrevistados são de fora. ‘Dengo’ que chegou a Aracruz em 1969 para trabalhar com o irmão que veio para a cidade construir o prédio da prefeitura, já havia trabalhado em Vitória com edificações.

O senhor Valdecir veio com o pai de Santa Tereza, na década de 60, mas passou a atuar na atividade de construir a partir de 80, anteriormente trabalhou na Aracruz Celulose S/A.

A construção por encomenda marcou a urbanização de Aracruz desde o final da década de 70, porém, ela não acabou nos dias de hoje, pelo contrário, agora existe um mercado de trabalho, com muitas pessoas de fora. Segundo os entrevistados, hoje a concorrência é maior. Além de muitos profissionais de outras cidades e estados que hoje moram em Aracruz, trabalhadores de cidades vizinhas, como João Neiva e Ibraçu, têm atuado na cidade. Segundo eles, muitos oferecem serviço abaixo do preço de mercado.

Agora, porém, há uma construção voltada para classe alta, com padrão de construção que demandam de fato figuras como engenheiro, arquitetos, decoradores, que passam a constar na atividade de construir realizada na cidade de Aracruz.

A construção por encomenda, conforme já falamos, representa a vontade de cada contratante, inexistindo por conseqüência um padrão de habitação. Diferenciamos sim, a construção de

décadas anteriores com as atuais, que denotam características mais elitizadas, mas que não deixam de ser por encomenda.

Mesmo essas continuam a ser encomendadas por pessoas da elite local, que hoje é a junção das famílias tradicionais da região, com funcionários qualificados das empresas. A nova característica da produção por encomenda, é que agora ela conta com projetos de arquitetura e engenharia.

Desde o ano de 2002 a faculdade da cidade (Faculdade de Aracruz) conta com o curso de graduação de arquitetura e urbanismo. Conversamos com a arquiteta Myriam Recla Segatto, que foi aluna da primeira turma do curso. Formada em 2006, ela conta que na cidade de Aracruz não havia a cultura de arquitetos na elaboração de projetos, os profissionais que faziam esse papel eram decoradores e engenheiros.

A faculdade foi quem inseriu essa cultura na cidade, mesmo assim, no início seus colegas trabalhavam para esses decoradores e engenheiros. Ela mesmo atuou um tempo na cidade de Linhares para ter contato direto com a prática da arquitetura.

Atualmente a arquiteta diz que existe demanda na cidade, mas a remuneração ainda é muito baixa. Segundo ela, na cidade de Vitória o profissional cobra R\$ 20,00 o m<sup>2</sup>, em Linhares o preço do m<sup>2</sup> varia entre R\$ 12,00 e R\$ 15,00, enquanto em Aracruz alguns chegam a cobrar R\$ 3,00, ela mesmo estabeleceu seu preço em R\$ 8,00.

Podemos dizer, então, que a construção por encomenda continua na cidade e que, concomitantemente a produção por encomenda está sendo formado o mercado imobiliário, indicando que, através da indústria de construção, também é possível o capital se reproduzir em Aracruz.

A formação do mercado imobiliário pleno, que é a construção para a venda e não mais por encomenda, dá seus primeiros passos na cidade, revelando novas tendências para da produção imobiliária, entretanto, a produção por encomenda ainda se faz presente e ainda é predominante.

### 3.2 – Incipiente formação do mercado imobiliário em Aracruz: principais personagens

O que verificamos agora, sobretudo a partir de 2008, é a formação na cidade de Aracruz do mercado imobiliário.

Como falamos anteriormente, o primeiro mercado a ser formado na cidade foi o mercado de terras rurais que seriam transformadas em urbanas. Nesse mercado fundiário se pagava diretamente pela terra, agora ela aparece como possibilidade do ganho capitalista da construção obtido por meio da renda que a terra proporciona.

Nessa fase, o que se tem é a venda de um produto construído ou em alguns casos, como o já citado Residencial Vale Verde, vende-se uma idéia para o produto a ser construído, assim como a infra-estrutura diferenciada.

Se anteriormente se construía para uso próprio sem projeto de construção, as moradias apresentadas pelo mercado denotam um padrão semelhante entre os empreendimentos, seja edifícios, como o caso do Residencial Solar, ou casas, como o caso do Residencial Vista Linda. Segundo CAMPOS JR (2002: 24), tem-se a idéia de que se vendia a terra por valores majorados junto com as edificações.

(...) construir, e construir habitação, remonta quase à idade do homem. O que muda são as formas de construir. E a concepção de novo está ligada à idéia de mudanças do capitalismo. Mudanças essas que incorporaram a construção às relações capitalistas de produção, que tem como especificidade, em relação às outras mercadorias, o fato de incluir a terra na sua produção, e vendê-la em seguida, junto com o imóvel edificado.

Temos então uma nova fase da produção espacial da cidade na qual podemos identificar personagens que na fase anterior não apareciam. Dentre elas, empresas construtoras e incorporadoras como a Aracruz Empreendimentos Imobiliários (principal do setor na cidade) e outras.

A Aracruz Empreendimentos é uma sociedade entre a Macafé Incorporadora e Construtora e o Grupo Devens. A primeira empresa é de Vitória<sup>9</sup> e o grupo Devens é originário da elite local

---

<sup>9</sup> Tem larga atuação no mercado imobiliário, tradicionalmente dedicada a produção de loteamentos, a Macafé tem sua atuação concentrada no município da Serra, no entanto apresenta ramificações e atuação diversificada em outros municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória.

responsável por loteamentos na primeira fase da urbanização da cidade que apresentamos anteriormente.

A Aracruz Empreendimentos é responsável pelo Vale Verde Residencial e pelo Residencial Solar de Aracruz. Segundo o senhor Antonio Zon, um de seus sócios, a Macafé entra com a tecnologia de infra-estrutura e planejamento, enquanto o Grupo Devens entra com a propriedade da terra.

O senhor Antonio diz que o interesse em Aracruz surgiu a partir da idéia de que nos municípios do interior não se fazia investimento em infra-estrutura, isto é, os proprietários rurais realizavam loteamentos mal planejados, portanto, a idéia foi fazer uma parceria com donos de terra para realizar uma “urbanização de qualidade”.

No caso do Residencial Vale Verde, o consumidor compra o lote e uma estrutura planejada, podendo optar por construir a partir da planta oferecida pela empresa ou pode apresentar sua própria planta, desde que esta seja aprovada pelo Estatuto do Adquirente, que impõe um padrão.

Além de oferecer uma planta para os consumidores, a empresa trabalha com a propaganda da Ecohouse, incentivando aos compradores a adotarem esse padrão de construção. Essa tecnologia de construção é trazida pela empresa Zon Empreendimentos, parceira da Aracruz Empreendimentos, entretanto, seguindo uma política de responsabilidade social, o representante da empresa diz utilizar mão-de-obra local.

A Ecohouse, como podemos ver na imagem da sua fase de construção em Aracruz (figura 18 da página 81), representa uma forma de construção diferenciada, com materiais ainda pouco utilizados no mercado, mas que têm sido inseridos em vista das tendências ecológicas atuais e, para tanto, representa um status de moradia, inserida aqui no modo de vida recorrente a natureza apresentado pelo empreendimento Vale Verde.

Esse tipo de construção representa não somente uma forma de construir diferenciada pautada na sustentabilidade, mas representa também uma representação de status social devido ao seu custo mais elevado, isto é, além da idéia apresentada de se morar próximo a natureza, as pessoas também compram a idéia de que estão adquirindo algo diferenciado e pioneiro no mercado.

O que entendemos ao analisar o folder publicitário sobre a Ecohouse é que se trata de um conjunto de elementos e procedimentos com vista a utilização sustentável da natureza que parte desde o material para a construção, passando pelo processo de construir e chegando a estrutura da casa pronta.

Quanto ao tipo de estrutura para construção denominada Steel Frame trata-se de uma construção a seco, sendo reduzida a quantidade de cimento e água utilizada, sendo explorada então a idéia de sustentabilidade. A estrutura pronta da casa permite maior aproveitamento da luz do dia, ocorrendo menor gasto de energia.



**Figura 18: fotografia do local onde está sendo implantado o Vale Verde Residencial**

Fotografia: Camila Orrico



***Figura 19: fotografia do local onde está sendo implantado o Vale Verde Residencial***

Fotografia: Camila Orrico

Assim, o apelo à natureza é reforçado com a introdução dessa forma de construir, forma essa que aparece como um elemento novo para propagar a moradia como um estilo de vida, que nesse caso está estreitamente associado ao contato com a natureza e com a idéia de sua preservação, isto é, uma nova maneira para a obtenção de ganhos.





**Um dos mais avançados sistemas de construção sustentável do mundo**



**Estrutura em Perfis Metálicos**



**Steel Frame**

O **STEEL FRAME** é um moderno sistema construtivo industrializado, cuja principal potencialidade está na redução dos principais insumos da construção civil tradicional, como tijolos, cimento e água, necessitando apenas de uma fundação simples.

Este sistema maximiza significativamente a agilidade e o tempo no processo de construção. Além de eficaz e muito simples, possui uma composição de perfis metálicos dobrados e já chegam à obra numeradas, sendo montados em blocos estes painéis. Após a montagem, a estrutura é revestida por placas cimentícias externamente e gesso acartonado internamente. Este sistema não restringe a utilização de nenhum material de revestimento e outros, a aplicabilidade do material isosoft proporciona perfeito isolamento térmico e acústico.

**Produto Sustentável:** Não agride o meio ambiente no processo de produção, pouco desperdício na obra, baixa utilização de energia na produção, por ser isolante térmico permite a diminuição da utilização de ar condicionado e energia elétrica.

Minimizar a utilização de recursos da terra como água, combustíveis fósseis, de materiais de consumo e manter o custo ambiental do edifício o mais baixo possível. Todos esses benefícios reunidos fazem da **Eco House** o melhor investimento para sua construção e para o meio ambiente.

**Revestimento em Placas Cimentícia**



**Projeto Finalizado**



**Figura 20: Folder explicativo sobre o projeto Ecohouse**

Fonte: folder publicitário da Aracruz Empreendimentos



## Conceito Arquitetônico Sustentável

Projetar para o clima, projetar para o meio ambiente e Projetar para o tempo.  
 Toda a arquitetura pensada na edificação da **Eco House** é voltada para o aproveitamento da luz do dia e para o conforto térmico. Essa preocupação reflete diretamente na economia de energia elétrica residencial, reduzindo desta forma o consumo dos recursos naturais provenientes da produção de energia elétrica para a sociedade. Isso é pensar Sustentável.

Todas as informações de como a edificação deve ser projetada em relação ao Sol e em relação à direção dos ventos predominantes devem ser consideradas, utilizando grandes vãos para aproveitamento da luz natural e ventilação cruzada. Hoje, uma casa pode ser moderna, bonita e perfeitamente em harmonia com as necessidades sustentáveis que se exigem das novas construções. A **Zon Empreendimentos** se preocupa com isso, e isso é **Eco House**.

**Sua casa projetada com o que há de melhor em sustentabilidade.**



## Projeto Paisagístico

A preocupação com o meio ambiente, conforto e sofisticação são os principais diferenciais da **Eco House**. O Projeto paisagístico tem como objetivo a inspiração e reflexão sobre a questão da preservação ambiental. A área verde com arborização adequada e o uso de plantas resistentes em que não se requer tanta irrigação para mantê-las sempre verde, bonitas e o mais importante: incentivando a cultura da rearborização dos meios residenciais.



**Figura 21: Folder explicativo sobre o projeto Ecohouse**

Fonte: folder publicitário da Aracruz Empreendimentos

A empresa através desse empreendimento vende também a idéia de segurança, de tranquilidade e do acesso a itens de lazer.



**Financiamento em até 48 meses**  
Direto Com a Empresa

**Calçadas Amplas e Padronizadas,  
Via Principal com 14 metros**

**Centro de Conveniência Mix de 10 Lojas**

**Tranquilidade, Segurança e Comodidade**

**Desenvolvimento Sustentável:  
Social, Urbano e Ambiental**

**Valle Verde**  
Residencial  
Você Vai Viver Aqui

Inf

*Figura 22: Texto publicitário do projeto imobiliário Valle Verde Residencial*

Fonte: Aracruz Empreendimentos Imobiliários

Como podemos ver nas imagens dos folders e da foto do local, existe uma trilha ecológica e o nome das ruas faz referências a plantas ou flores. Além disso, a questão de ser ou não um condomínio fechado não está claro, como falamos anteriormente, mas o lugar é fechado por cerca viva (conforme figura 23), tendo apenas uma via de acesso, como podemos visualizar na foto abaixo.



***Figura 23: Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Vale Verde Residencial***

Fotografia: Camila Orrico

O folder publicitário (figura 22 da página 85) demonstra como é vendido mais que um empreendimento, mas sobretudo a idéia do viver bem, do viver melhor. O texto fala de segurança, tranquilidade, apresenta itens de lazer e traz imagens de pessoas felizes.



***Figura 24: fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Vale Verde Residencial***

Fotografia: Camila Orrico



***Figura 25: Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Vale Verde Residencial***

Fotografia: Camila Orrico

As imagens revelam que o lugar está ainda em fase de acabamento, mas alguns elementos que já se encontram no local revelam o caráter sustentável de suas propagandas, levando a crer que o morador não adquire apenas um imóvel, mas uma estrutura que vai aproximá-lo da natureza permitindo que ele tenha um estilo de vida diferenciado. Mais do que o imóvel, o empreendimento Residencial Vale Verde aposta na propaganda e na venda de uma qualidade de vida, pela qual as pessoas estão dispostas a pagar.



***Figura 26: Fotografia da área destinada ao projeto imobiliário Vale Verde Residencial***

Fotografia: Camila Orrico



**Figura 27: Folder publicitário do projeto paisagístico do Residencial Vale Verde**

O Residencial Solar, projeto da mesma empresa, é um empreendimento que busca atender o segmento que vai de 3 a 10 salários mínimos, atendendo aos requisitos do programa do Governo Federal para casa própria. O Senhor Antonio diz tratar de clientes com renda aprovada, que podem pagar pelo valor do imóvel. Nesse caso, o grupo Devens não entra apenas com a propriedade da terra, mas eles dividem todo o custo do processo de produção.

Uma outra empresa que tem atuado na cidade é a Jocafe Empreendimentos Imobiliários Ltda, que é uma incorporadora e construtora originária da cidade da Serra. Foi ela a responsável pela construção do Residencial Vista Linda, já entregue aos consumidores.

O seu proprietário, o senhor Joaquim Ferreira, diz que a partir do interesse em realizar um empreendimento imobiliário, procurou a Caixa Econômica Federal da cidade de Vitória, que indicou a cidade de Aracruz como um lugar favorável a sua realização. A idéia inicial do projeto era atender a classe média, mas em vista do menor custo de construção, acabou por atender os segmentos de 3 a 5 salários mínimos.

Na verdade, esse empreendimento foi idealizado anteriormente ao Programa do Governo Federal “Minha casa, minha vida”, mas com o surgimento desse, o seu idealizador voltou seu empreendimento para as classes de menor poder aquisitivo, mas que estão dentro da faixa de renda para a aprovação no Programa.

O que podemos observar nas imagens abaixo é que o Residencial Vista Linda trata de um empreendimento simples, mas inovador em termos de produção do espaço (privada) na cidade de Aracruz.

A tendência do empreendimento segundo seu próprio idealizador é de que seja formado ali um pequeno condomínio fechado. Observando o mapa da figura 11, vemos que além de se situar numa área periférica, o empreendimento localiza-se numa área rural.



**Figura 28: Casa do Residencial Vista Linda**

Fotografia: Camila Orrico



***Figura 29: casas do Residencial Vista Linda***

Fotografia: Camila Orrico

O senhor Joaquim Ferreira, assim como o senhor Antonio Zon, apresentam-se hoje como personagens novos e principais da produção urbana de Aracruz, melhor, dessa nova produção espacial pela qual a cidade passa. Idealizadores de projetos diferenciados trouxeram para a cidade uma maneira inovadora de se produzir moradia e assim garantiram ganhos nessa região através dessa forma de construção.

### **3.3 – Os principais elementos da produção material da cidade**

Nos dois itens anteriores desse capítulo falamos dos agentes produtores do espaço e de como eles atuam nessa produção, os proprietários imobiliários, as empresas imobiliárias, os corretores imobiliários, as construtoras e as instituições financeiras são imprescindíveis para a construção material da cidade em se tratando de moradia, mas o papel deles está ligado ao fato de deterem um desses elementos: terra, trabalho e dinheiro.

Quem são os donos de cada um desses elementos na cidade de Aracruz? Como vimos, a cidade apresenta hoje um contraste em sua paisagem. Esse contraste se insinua através de duas formas espaciais que ali verificamos, uma pela construção de moradia por encomenda e a outra pela realização recente de empreendimentos imobiliários na cidade. Mas ambas são produção do espaço realizada por agentes distintos.

Vamos pensar primeiro a questão da propriedade da terra e de como essa se faz importante para a atividade de construir.

Para a atividade de construir, e para todos esses grupos envolvidos, um elemento é essencial, a propriedade da terra. “A renda da terra destinada à construção, ao contrário, não é um meio de produção, mas apenas uma condição da produção” (CAMPOS JR: 2002, 130).

A terra urbana não aparece como meio de produção, pois não serão utilizadas diretamente suas propriedades físico-químicas no processo produtivo, tal como ocorre com a terra rural, que proporciona-lhe fertilidade natural, mas a terra urbana é suporte essencial à atividade de construção. A sua localização ou seu aspecto (aclive, declive) pode embutir no produto construído valorização ou desvalorização. Segundo CAMPOS JR (2002: 131),

Admitimos que diferenças entre preços individuais de produção possam até acontecer por efeito de melhor ‘construtibilidade’ de alguns terrenos em relação a outros, quando por exemplo um solo é resistente e favorável às obras de fundação, etc. Entretanto, esta renda é desprezível, se considerarmos a renda da terra para construção como um todo.

Para todos os agentes envolvidos na produção do espaço, é a renda proveniente da terra um dos elementos mais importantes, por isso, ao identificarmos esses agentes na cidade de Aracruz, vamos apresentar alguns aspectos da renda da terra.

HARVEY (1982), fala da dicotomia entre o viver e o trabalhar e dentre os resultados dessa dicotomia está a disputa pela renda da terra a partir do momento em que o espaço é produzido como mercadoria. “A força de trabalho necessita de espaço para viver. A terra é, portanto, uma condição de vida para a força de trabalho, da mesma maneira que é uma condição de produção para o capital” (HARVEY: 1982, 8).

As mercadorias de uma forma geral têm incluído no seu preço final os custos com mão-de-obra, material, isto é, os custos com o processo de produção. Porém, a terra para a construção

não é nenhum desses elementos, portanto uma maneira de obter o ganho referente a ela deve ser encontrada.

A mercadoria da construção possui um preço referente à sua produção, no entanto o seu preço de venda sempre se verifica acima desse porque a construção é vendida a preço de monopólio. O preço monopólio é aquele em que é cobrado ao consumidor o pagamento por algo único, diferencial ou pioneiro, o que no caso dos empreendimentos imobiliários são as idéias criadas a partir das amenidades que o espaço vendido apresenta. Segundo CAMPOS JR (2002: 131),

O preço do terreno para construção não intervém no preço individual de produção, senão de forma residual (a terra para construção não é um meio de produção). É que a renda que o terreno proporciona, quando utilizado, não se realiza nos limites do preço de produção e do valor da mercadoria construção e somente acima destes.

Ao adquirir um imóvel, a pessoa não está comprando exatamente a edificação e a terra, isto é, a ela não interessa as propriedades físicas como por exemplo a fertilidade, mas no preço do produto está embutido o preço do terreno, não apenas como condição de produção, mas também como espaço. Segundo MARX apud CAMPOS JR (2002: 133),

Aqui entram em consideração dois elementos: por um lado, a exploração da terra para fins da reprodução ou extração, e por outro o espaço que se requer como elemento de qualquer produção e de toda ação humana. E em ambos os sentidos a propriedade da terra exige seu tributo.

Quando transformada em espaço, a terra é ainda mais disputada pelos agentes sociais. Se a terra como meio de produção, ou melhor, como condição da produção, não está acessível ao trabalho, como espaço esse acesso é ainda mais difícil.

O preço de monopólio seria esse algo a mais que se paga além do valor da mercadoria construção. O mesmo preço de monopólio incorpora as amenidades vendidas junto aos produtos imobiliários, que já discutimos, e nesse caso, contribui-se para que o preço de compra do terreno seja omitido. Segundo CAMPOS JR. (2002: 132),

O preço pago pelo terreno, embutido no preço da construção, aparecia acrescido nesse preço de monopólio. Resultado: o preço da mercadoria produzida na forma construção/incorporação tem preço monopólio, mas não tem como referência o preço de produção acrescido do preço pago pelo terreno ao seu proprietário.

Quando essas amenidades são utilizadas dessa forma, determinado grupo passa a exercer um poder ainda maior, pois não se restringe apenas a obter a renda da terra, mas também o ganho que deriva do que existe de diferencial, o que valoriza ainda mais a propriedade da terra.

Alguma maneira o capital teria que encontrar para se reproduzir através do imobiliário sem ter que arcar com o ônus do terreno. Segundo PEREIRA (2004: 83),

Convém esclarecer, desde logo, que, no movimento de reprodução do capital na construção, os processos de capitalização e valorização se mesclam à medida que as estratégias de produção da mais-valia se ampliam, fazendo a presença capitalista se distender. Não se trata, evidentemente, de uma estratégia externa ou interna à construção, mas da reprodução do capital como um todo, na medida em que ela envolve não só o valor produzido pela atividade de construir, mas também o valor pressuposto no produto imobiliário. Esse valor é expressão da capitalização da renda da terra, o qual precisa ser repostado.

A terra meio de produção historicamente substancial para as atividades agrícolas, na atualidade aparece como tal nas atividades de produção e reprodução do espaço, e como próprio espaço. Segundo CAMPOS JR (2002: 134),

A questão fundiária urbana torna-se para nós central no estágio desenvolvido do capitalismo, porque abre a possibilidade da apropriação de uma mercadoria nova: o espaço, por intermédio da construção.

Até certo momento, anterior à formação de um mercado imobiliário, a terra, senão para a atividade agrícola, mas para moradia, aparecia como valor-de-uso, como discutimos anteriormente, mas a partir do momento em que o ambiente construído torna-se mercadoria, maneiras inovadoras de obter a renda da terra surgem.

A sua escassez nas áreas urbanas transmite uma valorização a ela ainda maior, tornando a sua propriedade uma importante forma de demonstrar poder econômico. Os donos da terra urbana, geralmente a deixam passar pelo processo de especulação para garantir o maior ganho possível em sua comercialização.

Ao pensarmos essas transformações no espaço urbano da cidade de Aracruz, vimos que este foi marcado numa primeira fase pela produção por encomenda e numa fase bem recente, pela formação embrionária do mercado imobiliário.

Vejamos então, no primeiro empreendimento que falamos o Residencial Vale Verde, o preço de monopólio se dá em torno de elementos como a segurança, infra-estrutura, natureza e lazer.

Muito embora aqui a venda é do terreno, então, o preço de monopólio não necessita de camuflar esse ônus. Entretanto, vende-se a mata nativa, as trilhas, enfim, a própria concepção do projeto. Segundo CAMPOS JR (2002: 23),

Cresce a dimensão dos signos enquanto representações de coisas que já não existem ou existem raramente, e que são produzidas como mercadorias. É o caso da natureza, bem natural, destruída a cada dia, e recriada enquanto signo. Produz-se a natureza, não mais a que existia, mas a sua representação para entrar no circuito da mercadoria.

Nos dois outros empreendimentos podemos identificar a utilização do incentivo governamental ou não à casa própria, como meio de vender produtos imobiliários diferenciados na cidade, mas que podem atender as classes mais baixas. Também neles podemos identificar o preço de monopólio, com o preço do terreno embutido no valor final da mercadoria.

A proximidade com a natureza, a segurança, o lazer, são elementos que o mercado imobiliário traz para diferenciar o espaço produzido, mas que favorecem a segregação social, em que pagar e o quanto pagar para morar, define o local de moradia.

Além disso, o entorno desses projetos imobiliários passam por uma valorização que tornam a cidade mais cara, ainda mais por se localizarem em áreas periféricas e aumentarem os custos com infra-estrutura.

O sobrelucro que se obtém a partir desse preço de monopólio não se restringe ao proprietário do empreendimento imobiliário, pois essas amenidades ou diferenciais podem contribuir para que essa vizinhança também o obtenha. Segundo HARVEY (1982: 10),

(...)aparecem as mais variadas oportunidades tanto para os apropriadores como para a facção dos construtores, para os loteadores, especuladores e mesmo indivíduos isolados, para embolsarem inesperados mas bemvindos lucros e rendas de monopólio.

Mesmo em se tratando de empreendimentos que se inserem nos programas populares de habitação, como alguns que citamos aqui, os empreendedores não deixam de obter sua renda e fazem de tudo para que essa aumente ainda mais. Segundo HARVEY (1982: 12),

O capital em geral e aquela facção que produz o ambiente construído procuram definir a qualidade de vida para o trabalhador em termos daquelas mercadorias que eles podem produzir lucrativamente em certas localizações.

O capital usa da necessidade de moradia do trabalhador, estabelecendo não apenas o estilo de morar e o status, mas também reproduz a ideologia da casa própria, através da qual, junto com os mecanismos de financiamento, obtém demanda para seus produtos.

O gerente da Caixa Econômica de Aracruz disse que os investidores fazem pesquisas por conta própria para saberem da demanda por moradia em determinado lugar, segundo ele, o três empreendimentos que citamos aqui assim fizeram.

Podemos dizer que essas pessoas que promovem os negócios imobiliários (considerando as parcerias), não são apenas os detentores da terra, da mercadoria moradia mas também são detentores do espaço.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve o objetivo de entender a produção do espaço urbano da cidade de Aracruz por intermédio do estudo da formação de seu mercado imobiliário. Nosso ponto de partida foram as formas novas de moradia que indicam possibilidades do capital se valorizar por meio da construção com venda da moradia e do espaço. E através desse ponto de partida, fomos buscar na história do município fatos e investidas imobiliárias que ajudaram a entender as mudanças concretizadas espacialmente nessa cidade.

A idéia que tivemos é que o crescimento da atividade industrial no município, que tem sido expressivo desde a instalação na década de 70 da agroindústria Aracruz Celulose S/A, é o que tem induzido modificações nas formas de produção e apropriação do espaço urbano local, o que foi intensificado a partir do ano 2000 com a atividade de Petróleo que passou a constar na economia da cidade.

A atividade industrial teve conseqüência para todo o município, mas como já dito, nossa atenção foi em torno da sede, pela dimensão e por esta apresentar as maiores mudanças.

Três processos foram analisados, essenciais para a compreensão deste trabalho, a saber o processo da indústria, do crescimento urbano e das formas de construção nesse urbano.

O crescimento urbano de Aracruz está estreitamente ligado a princípio à produção industrial da sua empresa principal, isto é, o desenvolvimento industrial e a decorrente demanda por equipamentos urbanos, por habitações dentre outros aproveitados pelo o que chamamos de elite local, constituída por donos de terras (de natureza agrícola), que passaram a realizar loteamentos urbanos atentos à expansão da cidade em direção às suas propriedades. Trata de um grupo de pessoas que percebeu que a atividade imobiliária poderia ser mais vantajosa que a atividade agrícola.

Por intermédio dessa elite as terras eram vendidas com a realização de loteamentos. As pessoas adquiriam os lotes para a construção de moradias urbanas. Os compradores nesse caso eram pessoas que construía para própria moradia ou contratavam pessoas para construí-las, o que denominamos de produção por encomenda.

As investidas da COHAB foram responsáveis por originar alguns bairros da cidade. Esse período de crescimento ou até mesmo de nascimento da malha urbana de Aracruz está ligado à instalação e ao desenvolvimento da empresa Aracruz Celulose S/A, hoje Fibria.

A atividade de construir na primeira fase da expansão urbana de Aracruz admitimos que resultou na formação de um mercado fundiário, enquanto num segundo momento a construção vai tentar se remunerar com valores que vão além do ganho fundiário, por meio da apropriação da urbanização criada ao longo do tempo.

A associação de membros da elite local com empresários do ramo imobiliário atua na produção de moradia. A produção é de casas não mais com a característica de encomenda, embora essa ainda seja realizada no município, mas como produtos de mercado, assim como a realização de loteamentos que apresentam propagandas arrojadas.

Entendemos que há uma nova fase da produção da cidade de Aracruz que acreditamos viabilizar uma formação mesmo que ainda incipiente, de um mercado imobiliário.

Considerando o desenvolvimento anterior do trabalho podemos dizer que na primeira fase da produção urbana de Aracruz a atividade empresarial do setor imobiliário pode ter sido inibida pela expressiva atuação da COHAB na produção material da cidade e pela disponibilidade natural e social da terra devido a existência de muitas terras agrícolas possíveis de serem transformadas em urbanas num contexto de demanda tímida própria do pequeno tamanho da cidade que permitiu o crescimento urbano apenas através da formação de um mercado de terras, destinando-as para a construção de moradias por encomenda.

Então, formas de produção imobiliária surgem e indicam mudanças na maneira de se construir e mudança no padrão urbano da cidade, revelando a emergência da reprodução do capital também por intermédio do setor imobiliário em Aracruz.

O novo padrão urbano teria então tornado a cidade mais cara e segregada, pois teria sido criado para atender à perspectiva de promover a valorização do capital por meio da produção imobiliária.

A indústria dinamizou a cidade e o crescimento demográfico, que resultou de sua chegada, demandou a expansão urbana, aumentou a renda, e viabilizou novas formas da atividade de construir.

Então, tendo elevado a renda das pessoas por meio do aumento da massa de salários decorrente do processo de industrialização, percebemos que a produção da cidade com fins de rentabilidade se tornou possível. Primeiro, pela promoção por iniciativa da elite local e, mais tarde, por empreendedores do ramo imobiliário em parceria com essa elite que apresentam um novo padrão da produção imobiliária, com especificidades no produto imobiliário a ser vendido.

A particularidade da cidade de Aracruz está em ter recebido uma indústria de grande porte num momento em que não possuía qualquer expressão. A empresa por sua vez incentivou outras atividades e movimentou a economia local, e, somada ao aumento da população e conseqüentemente à demanda por moradia, permitiu a recente formação do mercado imobiliário que indica perspectivas de mudanças ainda mais intensas na forma urbana apresentada até então.

O nosso trabalho buscou entender a produção material da cidade através da produção para o mercado, analisando como se dá a transição entre a produção urbana não orientada para o mercado, quando se construía por encomenda e por promoção pública, para aquela que permite a sua formação.

Buscamos identificar os personagens em cada momento da produção da cidade, sobretudo por entendermos que a cidade revela a organização social que a produziu, seus interesses e conflitos.

O estudo sobre Aracruz nos possibilitou concluir que os processos de determinado lugar permitem em certo momento a criação de formas novas de reprodução do capital que, como vimos em Aracruz, é nesse momento atual que a cidade se faz atraente ao mercado imobiliário, imprimindo formas novas no espaço.

A cidade extrapola seus limites anteriormente circunscritos ao centro velho e procura às amenidades campestres rompendo com o passado da sua antiga formação. Essa ruptura verifica-se por meio da descontinuidade com a mancha anterior da ocupação e por intermédio do fechamento dos novos territórios que estão sendo criados. Enfim, criam-se novos territórios, que na aparência apresentam-se como se fossem duas cidades: uma antiga, com os problemas e outra moderna, a qual passa a imagem de ser isenta dos problemas da outra.

O texto de propaganda do Residencial Vale Verde (figura 15), empreendimento imobiliário da empresa Aracruz Empreendimentos, tenta atingir o imaginário das pessoas quanto a um lugar quase que perfeito: *“Imagine um espaço projetado especialmente para o que você sempre quis num ambiente planejado, cuidadosamente pensado desde a segurança da vida em comunidade até cada detalhe que se estenda como requisitos para a qualidade de vida.”*

Atender às pessoas que só podem adquirir imóveis mais baratos também tornou-se possível na cidade e contribuiu para contrastar com o que outrora existia. Passou-se a ter empreendimentos imobiliários já mentalizados para obtenção de ganho, mesmo quando o público a ser atendido é o de classes sociais menos favorecidas.

A produção do espaço na cidade de Aracruz esteve e está atrelada ao desenvolvimento da indústria na região e na atualidade esta produção espacial está mais pulsante, pois a cidade foi descoberta pelos empreendedores imobiliários como um bom lugar para desenvolverem seus projetos habitacionais.

É comum encontrar as propagandas dos empreendimentos que aqui citamos por toda parte na cidade, ao passo que a produção por encomenda, que se faz desde a década de 1970, ainda é expressiva. As duas formas urbanas coexistem, verificamos que a indústria da construção cresce em Aracruz e sinaliza mudanças ainda mais contrastantes em seu espaço.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna**. Lisboa: Presença, 1994.

BRAUDEL, Fernand. **Civilização material, economia e capitalismo – séculos XV – XVIII**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

CAMPOS JR., Carlos Teixeira de. **A construção da cidade**. Vitória: Florecultura, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 2001.

CLAVAL, Paul. **Geografia do Homem**. Edição portuguesa, orgs. Jorge Gaspar e Antonio Gama Mendes. Coimbra: editora, 1987.

COUTINHO, José Maria. **Uma História do Povo de Aracruz**. Aracruz: Reitem, 2006.

CRUZ, Maurilen de Paulo. **Faça-se Aracruz**. Aracruz: Sodré, 1997.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital...in “Espaço e Debate”, n 6**. São Paulo: Cortez, 1982.

LEFEBVRE, Henri. **O direito   cidade**. São Paulo: Documentos, 1991.

\_\_\_\_\_. **A Revolu o Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

MARX, Karl. **O Capital. (Livro Primeiro)**. Rio de Janeiro: Civiliza o Brasileira, 1980.

\_\_\_\_\_. **O Capital. (Livro Segundo)**. Rio de Janeiro: Civiliza o Brasileira, 1980.

\_\_\_\_\_. Teorias da mais valia. Historia Crítica do Pensamento Econ mico. *In: O Capital (Livro 4)*. Rio de Janeiro: Civiliza o Brasileira, 1980.

OLIVEIRA, Francisco. O Estado e o Urbano no Brasil. *In: Espaço & Debates n 6*. São Paulo, 1982.

PEREIRA, Paulo C. Xavier. **São Paulo: a constru o da cidade: 1872 – 1914**. São Carlos: FAPESP, 2004.

PEREIRA, Paulo C. Xavier. **Espaço, técnica e constru o**. São Paulo: Nobel, 1988.

PIQUET, Ros lia. **Cidade-empresa: presença na paisagem urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1998.

POLANYI, Karl. **A Grande Transforma o: As Origens da Nossa  poca**. Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 1980.

ROLNIK, Raquel. **O que   cidade?** São Paulo: Brasiliense, 1994.

SANTOS, Milton. **Pensando o Espaço do Homem**. São Paulo: Edusp, 2004.

\_\_\_\_\_. **A Urbaniza o Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbaniza o**. São Paulo: Brasiliense, 1987.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1991.

Jornal Folha do Litoral. Disponível em [www.folhalitoral.com.br](http://www.folhalitoral.com.br). Consultado em abril de 2010

IBGE. Disponível em [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br). Consultado em maio de 2010.

Prefeitura Municipal de Aracruz. Disponível em [www.pma.es.gov.br](http://www.pma.es.gov.br). Consultado em junho de 2010.

Instituto Jones dos Santos Neves. Disponível em [www.ijsn.es.gov.br](http://www.ijsn.es.gov.br). Consultado em abril de 2010.

Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em [www.minhacasaminhavidagov.br](http://www.minhacasaminhavidagov.br). Consultado em junho de 2010.

Caixa Econômica Federal. Disponível em [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br). Consultado em junho de 2010.

**ANEXO**