

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

**ELIZETE DA NEIVA MOREIRA**

**VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO  
SOCIOESPACIAL DO BAIRRO GLÓRIA, VILA VELHA/ES**

**VITÓRIA  
2015**

**ELIZETE DA NEIVA MOREIRA**

**VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO  
SOCIOESPACIAL DO BAIRRO GLÓRIA, VILA VELHA/ES**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Mestre em Geografia, na área de concentração Natureza, Produção do Espaço e Território, na linha de pesquisa Estudos Urbanos e Regionais.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Jr

**VITÓRIA**

**2015**

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

---

M838v Moreira, Elizete da Neiva, 1980-  
Valorização imobiliária e reconfiguração socioespacial do  
Bairro Glória, Vila Velha/ES / Elizete da Neiva Moreira. – 2015.  
164 f. : il.

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

1. Desenvolvimento imobiliário. 2. Renovação urbana. 3.  
Urbanização. 4. Indústrias. 5. Comércio. I. Campos Júnior, Carlos  
Teixeira de. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de  
Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

---

**ELIZETE DA NEIVA MOREIRA**

**VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO  
SOCIOESPACIAL DO BAIRRO GLÓRIA, VILA VELHA/ES**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Mestre em Geografia, na área de concentração Natureza, Produção do Espaço e Território, na linha de pesquisa Estudos Urbanos e Regionais.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior

Aprovada em 09 de outubro de 2015.

**COMISSÃO EXAMINADORA**

---

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

---

**Prof. Dr. Luís Carlos Tosta dos Reis**  
**Universidade Federal do Espírito Santo**

---

**Prof. Dr. Eduardo Rodrigues Gomes**  
**Instituto Federal do Espírito Santo**

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que contribuíram com a realização desta etapa da minha vida: aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (PPGG/UFES) – Aurélia H. Castiglione, Eneida M. S. Mendonça, Luís Carlos Tosta dos Reis, Claudio Luiz Zanotelli, Maurício de Souza Sabadini (Programa de Pós-Graduação em Política Social/UFES), além do professor e meu orientador Carlos Teixeira de Campos Júnior, que desde o término do bacharelado em Geografia me incentivou a ingressar no mestrado, que continuamente procurou colocar-me para refletir a respeito da importância da produção imobiliária; à secretária do PPGG/UFES, Isadora, sempre eficiente e atenciosa; aos entrevistados que me receberam com boa vontade e de modo respeitoso, ajudando-me com o material empírico da pesquisa – Helvécio Quintão (empresário atuante na Glória), José João Cunha (empresário e investidor imobiliário na Glória), Ivan Louzada (investidor imobiliário na Glória), Walter Alves Noronha (empresário e investidor imobiliário na Glória), Edwar Athayde D’Alcantara (membro da Casa de Memória de Vila Velha e do Instituto Histórico e Geográfico de Vila Velha), José Tavares (empresário e investidor imobiliário na Glória), Roberto Brochado Abreu (membro do Instituto Histórico e Geográfico de Vila Velha), Romualdo (funcionário da Construtora Galwan), Ilda Ribeiro de Souza (comerciante, moradora e proprietária de imóveis na Glória), Almir (morador e comerciante na Glória), Antônio (morador da Glória) e tantos outros que me contaram um pouco de suas histórias e da história de crescimento da área em estudo; a Chocolates Garoto pelas imagens e informações cedidas; aos responsáveis pelas informações e imagens de Vila Velha disponibilizadas no *site* [www.morrodomoreno.com.br](http://www.morrodomoreno.com.br); aos amigos e familiares pelo carinho e apoio durante esse período de abdições em favor dos estudos; à Arlene de Araújo Saib pelos estímulos e colaboração neste trabalho; por fim agradeço a Deus o privilégio de viver e a coragem para encarar momentos desafiantes.

“O ser humano tem “necessidade” de acumular e de esquecer; tem necessidade simultânea ou sucessivamente de segurança e de aventura, de sociabilidade e de solidão, de satisfações e de insatisfações, de desequilíbrio e de equilíbrio, de descoberta e de criação, de trabalho e de jogo, de palavra e de silêncio.”

Henri Lefebvre

## RESUMO

O processo de valorização imobiliária no bairro Glória, em Vila Velha/ES, e os desdobramentos socioespaciais decorrentes, fenômenos sobre os quais a pesquisa se debruçou, manifestaram-se a partir da década de 1980 com a instalação na área de micro e pequenas indústrias de artigos do vestuário e, principalmente, com o desenvolvimento comercial, transformando uma parte do bairro, então eminentemente residencial, em um núcleo de comércio secundário. A valorização imobiliária na Glória, expressa nos preços dos produtos imobiliários, foi impulsionada pelos novos usos/funções do espaço, os quais possibilitaram o desenvolvimento do mercado imobiliário no bairro. Esse processo de valorização, contudo, não decorreu apenas das funções industriais e comerciais que o bairro passou a abrigar, mas foi produto da iniciativa de moradores locais, de comerciantes atuantes na área e de investidores imobiliários externos – capitalistas sem relações anteriores com a área –, que perceberam na instalação da atividade produtiva e comercial uma oportunidade de obtenção de rendimentos, sobretudo com o aluguel de imóveis. Ao conjunto de mudanças nas formas e funções da área estudada denominou-se de reconfiguração socioespacial. Somadas a estas categorias do método geográfico – forma e função –, a análise também considerou outras – estrutura e processo –, pois conforme defende Milton Santos (1985), são termos disjuntivos, mas associados e, portanto, devem ser estudados concomitantemente e vistos na maneira como interagem para criar e moldar o espaço através do tempo. A (re)produção do espaço na Glória, desde o período assinalado, foi comanda por interesses do capital industrial, comercial e imobiliário que, embora sendo capitais modestos, transformaram um bairro predominantemente de uso residencial em uma das áreas comerciais mais valorizadas da cidade de Vila Velha, apropriando-se de formas residenciais simples para uso comercial e industrial e/ou provocando a construção de novas formas. A valorização imobiliária se processou de modo intenso e acelerado nas duas primeiras décadas, 1980 e 1990, atingindo preços elevados no contexto municipal e alcançando, neste início de século, um limite de valorização. O fato de o tamanho físico horizontal e vertical da área ser reduzido é característico do tipo de enquadramento funcional de núcleos comerciais, neste caso um subcentro comercial, indicando uma limitação de sua atuação na escala intraurbana com

manifestação no imobiliário. A compreensão da cidade, do bairro e de sua urbanização constituiu-se, para este trabalho, em recurso fundamental para o entendimento da lógica de valorização imobiliária, uma vez que o estudo da produção imobiliária não pode prescindir da compreensão do processo produtivo da construção, tampouco da urbanização.

**Palavras-chave:** Urbanização; indústria; comércio; valorização imobiliária; reconfiguração socioespacial.

## ABSTRACT

The real estate appreciation in Glória neighborhood, in Vila Velha/ES, and the resulting socio-spatial developments, phenomena on which this research is addressed, were revealed from the 1980s with the settlement of micro and small clothing industries and, mainly, with trade development, turning a part of the neighborhood, then eminently residential, into a secondary trading center. The real estate appreciation in Glória, expressed through prices of real estate products, was stimulated by new uses/functions of space, which enabled the development of the real estate market in the neighborhood. This process of appreciation, however, did not only result from the industrial and commercial functions that the neighborhood started to house, but it was a product of the initiative of local inhabitants, active traders, and external real estate investors - capitalists without previous relationships with the neighborhood - which perceived the settlement of production and commercial activity as an opportunity to get incomes, especially with the rental of properties. The set of changes in the forms and functions of the area studied was named the socio-spatial reconfiguration. Added to these categories of geographical method - form and function -, the analysis also considered others - structure and process - because as Milton Santos (1985) supports, they are disjunctive terms, but associated and, therefore, must be studied concurrently and seen as they interact to create and mold space over time. The (re)production of space in Glória, since the indicated period, was dominated by interests of industrial capital, commercial and real estate which, although being unpretentious capital, turned a neighborhood predominantly residential into one of the most valued commercial areas of the city of Vila Velha, taking simple residential forms for commercial and industrial use and/or causing the construction of new forms. The real estate appreciation emerged and grew in the first two decades, the 1980s and the 1990s, reaching to high prices in the municipal context and reaching to, at the beginning of this century, an appreciation limit. The fact that the horizontal and vertical physical size of the area be reduced is characteristic of the type of functional framework of commercial centers, in this case a commercial sub-center, indicating a limitation of its performance in the intra-urban scale with demonstration in real estate. The understanding of the city, the

neighborhood and its urbanization was, for this work, a key resource for understanding the logic of real estate appreciation, since the study of real estate production cannot do without the understanding of the productive process of the construction, nor urbanization.

**Keywords:** urbanization; industry; trade; real estate appreciation; socio-spatial reconfiguration.

## LISTA DE SIGLAS

BANDES – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo

BANESTES – Banco do Estado do Espírito Santo

CVRD – Companhia Vale do Rio Doce

CBD – *Central Business District*

CIVIT – Centro Industrial de Vitória

CODES – Companhia de Desenvolvimento do Espírito Santo

CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

ESCELSA – Espírito Santo Centrais Elétricas

FINDES – Federação das Indústrias do Espírito Santo

FUNDAP – Fundo para Desenvolvimento das Atividades Portuárias

FUNRES – Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo

GERES – Grupo Executivo para a Recuperação Econômica do Espírito Santo

IBES – Instituto de Bem-estar Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDEIES – Instituto de Desenvolvimento Educacional e Industrial do Espírito Santo

RMGV – Região Metropolitana da Grande Vitória

SUPPIN – Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Região Metropolitana da Grande Vitória -----	32
Mapa 2 – Visão parcial do município de Vila Velha/ES com destaque para alguns dos principais eixos viários que o cortam e o ligam à Capital Vitória -----	55
Mapa 3 – Área de Estudo-----	58

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Bonde de Vila Velha/ES. Local: fundos da igreja do Rosário, Prainha. Sem data -----	36
Fotografia 2 – Bonde de Vila Velha/ES. Local: estação de Aribiri. Sem data -----	36
Fotografia 3 – Ponte Florentino Avidos – Década de 1930 -----	37
Fotografia 4 – Vista aérea da área destinada à construção do núcleo Alda dos Santos Neves, situada às margens da Rodovia Carlos Lindenberg -----	40
Fotografia 5 – Vista aérea da construção do núcleo Alda dos Santos Neves. Nota-se também uma ocupação bastante rarefeita nas proximidades. Sem data -----	41
Fotografia 6 – Visão de um trecho da Rodovia Carlos Lindenberg, ainda sem asfalto, próximo ao atual bairro de Nossa Senhora da Penha. Sem data -----	42
Fotografia 7 – Galpão da primeira fábrica localizada na Glória – Década de 1930--	61
Fotografia 8 – Empregados da fábrica H. Meyerfreund & CIA – ano de 1939 -----	63
Fotografia 9 – Vista da fábrica H. Meyerfreund & CIA e da área no entorno – Década de 1930 -----	63
Fotografia 10 – Vista aérea da Chocolates Garoto em Vila Velha/ES – 2009 -----	64
Fotografia 11 – Bairro Glória, na década de 1960, onde seria instalada a sede da Pimpolho -----	66
Fotografia 12 – Vista interna da fábrica Pimpolho Produtos Infantis. Sem data -----	67
Fotografia 13 – Características das moradias da rua Mestre Gomes (Glória) e ao fundo fábrica de Chocolates Garoto – Década de 1950-----	68
Fotografia 14 – Estrutura do imóvel ao centro (toldo amarelo) localizado na rua Dom Pedro II -----	69

Fotografia 15 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas -----	70
Fotografia 16 – Imóvel localizado na rua Dom Pedro II -----	71
Fotografia 17 – Imóvel adquirido por Walter Alves Noronha em fins de 1988-----	99
Fotografia 18 – Imóvel à venda na esquina da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Dom Pedro II -----	100
Fotografia 19 – Imóvel localizado na interseção da rua Getúlio Vargas com a rua Santa Rosa -----	101
Fotografia 20 – Imóvel pertencente à família Ribeiro de Souza, localizado na rua Aurora, que deu origem a primeira galeria da Glória – Galeria Bougainville -----	107
Fotografia 21 – Edifício Centro Comercial Quatro de Março, situado na rua Getúlio Vargas -----	109
Fotografia 22 – Edifício localizado na interseção da rua Santa Rosa com a rua Santa Cruz-----	112
Fotografia 23 – Imóvel localizado na Avenida Carlos Lindenberg -----	114
Fotografia 24 – Imóvel localizado na Avenida Carlos Lindenberg -----	114
Fotografia 25 – Imóvel localizado na interseção da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Dom Pedro II -----	116
Fotografia 26 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas -----	127
Fotografia 27 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas -----	128
Fotografia 28 – Imóveis localizados na rua Aurora -----	128
Fotografia 29 – Vista interna da Galeria Bougainville, localizada na rua Aurora ---	129
Fotografia 30 – Imóvel localizado na interseção da rua Aurora com rua Santa Cruz --- -----	130
Fotografia 31 – Imóvel localizado na interseção da rua Aurora com rua Santa Cruz ---	

-----	131
Fotografia 32 – Imóvel localizado na interseção da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Aurora -----	132
Fotografia 33 – Imóvel localizado na rua Santa Rosa -----	133
Fotografia 34 – Edifício Shopping Glória, localizado na rua Getúlio Vargas-----	134
Fotografia 35 – Edifício Shopping Portal da Glória, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro -----	135
Fotografia 36 – Edifício Center Glória Shopping, localizado na rua Dom Pedro II -	136
Fotografia 37 – Edifício Top Model, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro-----	137
Fotografia 38 – Vista interna do edifício Center Glória Shopping, na rua Dom Pedro II -----	143
Fotografia 39 – Vista interna do edifício Center Glória Shopping, na rua Dom Pedro II -----	143
Fotografia 40 – Vista interna do edifício Top Model, 1º andar -----	144
Fotografia 41 – Vista interna da Galeria Bougainville, na rua Aurora-----	150

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução e taxa média geométrica de crescimento populacional de Vila Velha, Grande Vitória e Espírito Santo, 1950-91 -----	49
Tabela 2 – Estabelecimentos rurais recenseados no município do Espírito Santo em 1920 -----	50
Tabela 3 – População de fato, por situação de domicílio, segundo os distritos no município do Espírito Santo – Censo 1940 -----	51
Tabela 4 – População presente, por situação de domicílio, segundo os distritos no município do Espírito Santo- 1950 -----	52
Tabela 5 – População urbana e rural segundo os distritos no município de Vila Velha – Censo 1960 -----	52
Tabela 6 – População residente, por situação de domicílio, segundo os distritos no município de Vila Velha – Censo 1970-----	53
Tabela 7 – População residente, por situação de domicílio, segundo os distritos no município de Vila Velha – Censo 1980-----	53
Tabela 8 – Preço do aluguel de imóveis comerciais na RMGV -----	146

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Ano de fundação e de instalação das empresas de confecção em Vila Velha – até 1995 -----	75
Gráfico 2 – Evolução das lojas e fábricas no “Polo de Moda Glória” 1970 a 2010---	76
Gráfico 3 – Número de <i>Shopping Centers</i> no Brasil 2006 - 2014-----	151
Gráfico 4 – Faturamento dos <i>Shopping Centers</i> no Brasil (em bilhões de reais/ano) 2006 – 2014 -----	151
Gráfico 5 – Tráfego de pessoas nos <i>Shopping Centers</i> (milhões visitas/mês) 2006 – 2014 -----	152

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Evolução das atividades industriais e comerciais no “Polo de Moda Glória” -----	79
Figura 2 – Categorias do método geográfico aplicadas à área em estudo-----	124
Figura 3 – Fases cronológicas do processo de valorização imobiliária no “Polo de Moda Glória”-----	141

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>19</b>
<b>1. CONDIÇÕES GERAIS DE PRODUÇÃO, URBANIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA GLÓRIA</b>	<b>26</b>
1.1 A URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA	31
1.1.1 O bairro Glória no contexto municipal até o início dos anos de 1970	56
1.2 O DESENVOLVIMENTO DA INDÚSTRIA DE CONFECÇÕES, O COMÉRCIO ATACADISTA E VAREJISTA E OS SERVIÇOS NA GLÓRIA	72
1.3 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A POSSIBILIDADE DE APROPRIAÇÃO DE RENDA: BASES PARA A INFERÊNCIA NA GLÓRIA	85
1.3.1 A Glória como espaço de valorização e de apropriação de rendas	98
<b>2. AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA GLÓRIA</b>	<b>103</b>
2.1 MORADORES E EX-MORADORES LOCAIS	105
2.2 CONFECIONISTAS, COMERCIANTES E PRESTADORES DE SERVIÇOS LOCAIS	111
2.3 INVESTIDORES EXTERNOS	118
<b>3. RECONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL NA GLÓRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DAS NOÇÕES DE ESTRUTURA, PROCESSO, FUNÇÃO E FORMA</b>	<b>121</b>
<b>4. LIMITES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GLÓRIA: UM ESFORÇO DE COMPREENSÃO</b>	<b>139</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>155</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>161</b>

## INTRODUÇÃO

Na atual fase de desenvolvimento capitalista, a cidade se consagra como o *locus* privilegiado de (re)produção do capital e do consumo, bem como da força de trabalho, além de palco de múltiplas relações sociais. Estudar a cidade e o espaço urbano é uma tarefa sobre a qual se tem dedicado diversas ciências, especialmente as ciências humanas e sociais aplicadas, dentre elas a Geografia. Várias cidades do mundo e do Brasil já foram estudadas sob diversos pontos de vista, também muitos foram os recortes espaciais feitos na intenção de apreender algum fenômeno. Nesse palco inquietante e complexo, agentes sociais se entrelaçam numa rede de relações ora conflituosa ora complementar de interesses, imprimindo suas marcas na paisagem urbana, porque

[...] São os agentes sociais que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano. Afirma-se que processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento (CORRÊA, 2011, p. 44).

Essa indissociabilidade entre processos sociais e agentes sociais nos impulsiona a investigar o inesgotável espaço urbano, focalizando alguns de seus aspectos, a valorização imobiliária e a reconfiguração socioespacial, pois embora sejam fenômenos gerais, há sempre algo específico, espacialmente materializado pelas relações sociais desenvolvidas ao longo do tempo, seja este mais recente ou mais remoto escolhido para investigação. Logo, o tema não se esgota nesta análise e as escolhas teóricas sinalizam sobre a perspectiva de compreender tais especificidades que transformam a cidade e nos transformam também.

Neste trabalho, a cidade sobre a qual nos debruçaremos é Vila Velha, por onde começou a colonização da Capitania do Espírito Santo. Embora com uma história de colonização antiga, somente no século XX se iniciaram transformações de peso que promoveram sua ocupação, inserindo-a numa história política, social e econômica mais ampla, de urbanização e de industrialização do Espírito Santo, fato que por sua vez se relaciona com a dinâmica nacional e também internacional.

Buscamos compreender alguns dos fenômenos que se manifestaram e se manifestam nessa cidade, mais especificamente em um pequeno fragmento seu, uma parte do bairro Glória denominada de “Polo de Moda Glória”<sup>1</sup> (vide mapa de localização no capítulo 1). Nosso objetivo principal foi analisar o processo de valorização imobiliária e a reconfiguração socioespacial da Glória, processos iniciados na década de 1980 e intensificados na década seguinte (1990), a partir da instalação de indústrias de artigos do vestuário e do comércio a elas vinculado.

Cabe esclarecer, de imediato, que o que denominamos de indústrias de confecção são, em geral, micro e pequenas empresas que confeccionam artigos do vestuário, que empregam reduzida tecnologia no processo produtivo, cuja mão de obra se apresenta, predominantemente, sem formação profissional em nível superior ou técnico, e que requer um investimento baixo de capital. Contudo, cabe também deixar evidenciado que ao longo dos últimos anos, desde o surgimento dessa atividade na Glória, houve mudanças no processo produtivo das indústrias de confecção, tais como introdução de maquinário mais especializado para corte e costura, bem como terceirização de etapas do processo produtivo.

Tanto o desenvolvimento das atividades industriais e comerciais na Glória quanto a valorização imobiliária favoreceram-se da urbanização pretérita e daquela que foi sendo produzida com o crescimento do bairro. A urbanização é elemento-chave para as relações de produção, afinal o espaço urbano concentra as condições gerais de produção e a reprodução do trabalho. Todavia, isso não significa que reduzimos as relações sociais estabelecidas na produção às determinações da urbanização, pois entendemos que o dinheiro funcionando como capital antecede tudo, inclusive possibilita a criação de condições de urbanização. Reafirmamos, dessa maneira, que a compreensão dos processos em discussão pauta-se tanto na análise da produção imediata quanto em mecanismos externos, como a urbanização.

Quanto ao processo de urbanização, destacamos que ele se desenvolveu de forma lenta em Vila Velha na primeira metade do século XX, momento em que a base produtiva do Espírito Santo estava assentada no campo, especialmente na produção de café. Porém, ainda nesse período, foram desenvolvidas algumas ações no

---

<sup>1</sup> Este termo – Polo de Moda Glória – foi cunhado pelos próprios comerciantes da área e tem sido usado na divulgação junto aos meios de comunicação. No período de predomínio do comércio atacadista a denominação era outra – Polo de Confecções Glória.

sentido de promover o desenvolvimento urbano da Capital Vitória que direta e indiretamente rebatiam sobre o município de Vila Velha, tais como obras de infraestrutura portuária, ferroviária e rodoviária<sup>2</sup>.

Consideramos, nesse sentido, fundamental o investimento público e privado em obras de infraestrutura, as quais podem ser definidas como parte das condições gerais de produção, uma categoria marxista que expressa uma relação entre o consumo coletivo e o produtivo. A segunda metade do século passado é perpassada por acontecimentos de relevo em âmbito político, econômico e social que ditaram novos rumos, estabelecendo as bases definitivas para a urbanização e a industrialização do Espírito Santo, com destaque para Vitória e municípios limítrofes, dentre os quais Vila Velha.

A área objeto deste estudo é delimitada, grosso modo, por duas importantes vias de circulação, a Avenida Jerônimo Monteiro e a Avenida Carlos Lindenberg, as quais formaram os principais eixos de ocupação do município até o ano de 1989, quando se inaugura a terceira ligação entre Vila Velha e Vitória, momento em que a ocupação do município segue nova orientação – a da orla marítima. De qualquer modo, a construção da Ponte Deputado Darcy Castello de Mendonça, também conhecida como Terceira Ponte, que constitui a terceira ligação mencionada, não teve grandes impactos na Glória, uma vez que a ocupação desse bairro já havia se consolidado naquele período, tendo inclusive iniciado o processo de valorização imobiliária com manifestações na reconfiguração socioespacial.

O bairro Glória, tipicamente residencial até a consolidação da área como subcentro comercial, com exceção de uma ou outra indústria, destacando-se a Chocolates Garoto e um pequeno comércio de bairro, reconfigura-se com o desenvolvimento das atividades ligadas ao setor do vestuário. As modestas casas de uso residencial se remodelam para atender aos novos usos/funções: quartos viram lojas, salas também, e algum tempo depois todo o edifício outrora construído muda a sua forma-aparência; em outros casos há também a construção de novos edifícios com formas projetadas para as finalidades comerciais ou industriais. Isto é, os novos usos implicaram na reconfiguração socioespacial da área em questão.

---

<sup>2</sup> Ainda que alguma das obras não tenha sido planejada com o propósito de favorecer Vitória, como a Rodovia Carlos Lindenberg e a Estrada Jerônimo Monteiro, em Vila Velha, elas realizavam a ligação da ilha de Vitória com o continente, portanto, indiretamente também serviam a Capital.

O objetivo principal deste estudo, reafirmamos, é compreender a valorização imobiliária na Glória e os desdobramentos socioespaciais decorrentes desse processo, ou seja, a reconfiguração socioespacial, fenômenos que se manifestaram a partir da década de 1980. Em outros termos, procuramos responder à seguinte indagação: O que contribuiu para que ocorresse a valorização imobiliária em parte do bairro Glória, a partir dos anos de 1980, e quais os reflexos socioespaciais disso? Partindo do entendimento de que os processos sociais e os agentes sociais são inseparáveis, conforme mencionamos anteriormente, discutiremos também a respeito dos agentes de produção do mercado imobiliário na Glória. Além disso, buscamos identificar os limites desse mercado imobiliário, visto que não percebemos, atualmente, a construção de novos edifícios na área ou vigor nas reformas com vistas ao uso comercial, industrial ou de serviços.

A pesquisa está estruturada em quatro capítulos. O primeiro trata das condições gerais de produção e da valorização imobiliária na Glória. Entendemos como condições gerais, nesta análise geográfica, o processo de urbanização do município de Vila Velha promovendo profundas mudanças socioespaciais e criando possibilidades de reprodução do capital e da força de trabalho. A partir da urbanização é possível deduzir a respeito do desenvolvimento das atividades comerciais e industriais na Glória e também relacionar essas transformações à emergência da atividade imobiliária na área. Todavia, nossa análise em relação a essa última atividade considera, na reprodução do capital imobiliário, a apropriação da renda imobiliária, tributo resultante do conjunto da produção social.

O segundo capítulo trata dos agentes de produção do mercado imobiliário na Glória. Três tipos de investidores imobiliários se destacam nesse contexto: os moradores ou ex-moradores locais, os comerciantes locais e os investidores externos – tendo este último menor participação nesse mercado imobiliário –. Procuramos demonstrar a relativa expressividade da atividade imobiliária na Glória através da história particular de alguns desses empreendedores imobiliários que atuam no bairro. É importante ficar atento para o fato de que esses investidores imobiliários não representam o grande capital imobiliário, mas são, predominantemente, pequenos proprietários imobiliários. Assim, a renda obtida com a exploração imobiliária permitiu a muitos desses agentes, em especial aos ex-moradores locais, ascender socialmente.

No terceiro capítulo efetuamos uma análise a respeito da reconfiguração socioespacial na Glória com base nas noções de estrutura, processo, função e forma, quatro categorias do método geográfico discutidas por Milton Santos, as quais devem ser estudadas concomitantemente e vistas na maneira como interagem para criar e moldar o espaço através do tempo (SANTOS, 1985). Entendemos como reconfiguração socioespacial as mudanças empreendidas ao longo das últimas décadas do século XX que tiveram grande impacto sobre as formas e as funções do bairro, promovendo novos usos do espaço, que se materializaram nas construções de edifícios comerciais/industriais ou na remodelagem de edifícios residenciais para fins comerciais/industriais. O bairro apresenta uma área de uso preponderantemente comercial, industrial e também de serviços, e outra de uso majoritariamente residencial. Essas diferenças são expressas tanto na forma quanto nos preços dos imóveis em razão das funções as quais se destinam.

No último capítulo discutimos sobre os limites desse mercado imobiliário, que atualmente se manifesta, com mais intensidade, nas transações de locação. Relacionamo-los, principalmente, aos limites de desenvolvimento da atividade industrial, comercial e os serviços na Glória. Nesse sentido, nossa pesquisa procurou analisá-los a partir da esfera de atuação de um núcleo comercial secundário – subcentro comercial – no espaço intraurbano. Também consideramos como fundamental para a interpretação desse último capítulo o caráter dinâmico das cidades, com o surgimento constante de novos espaços de (re)produção e de valorização do capital, com impactos positivos e negativos para as novas e antigas áreas de valorização imobiliária.

Apesar de o desenvolvimento das atividades industriais, comerciais e imobiliárias na Glória remontarem a um período mais recente, últimas décadas do século passado, sobre a qual centramos nossa análise, resgatamos acontecimentos importantes para a urbanização do município de Vila Velha, ampliando o recorte temporal. Portanto, iniciamos nossa discussão mencionando a criação das condições gerais de produção, nessa cidade, a partir das primeiras décadas do século XX.

Este trabalho se insere no grupo dos estudos de casos e para sua realização foi fundamental na pesquisa empírica as memórias individuais, pois elas podem, segundo Abreu (2011) comentando Bosi (1987), Costa (1993) e Meihy (1996),

[...] contribuir para a recuperação da memória das cidades. A partir delas, ou de seus registros, pode-se enveredar pelas lembranças das pessoas e atingir momentos urbanos que já passaram e formas espaciais que já desapareceram. A importância desse resgate para a identidade de um lugar é inquestionável, e é por isso que as “histórias orais” e as “memórias de velhos” vêm hoje se difundindo bastante no Brasil (ABREU, 2011, p. 25).

Testemunhamos a importância dessa perspectiva memorialista ao visitarmos o passado de algumas famílias que foram moradoras do bairro Glória no decorrer dessas mudanças que tentamos retratar, bem como da história de muitos empreendedores atuantes nesse lugar, não apenas ouvindo seus relatos pessoais, mas olhando seus acervos de documentos e fotos. Apesar da relevância desse tipo de recurso, procuramos estar atentos ao fato de que a memória individual é subjetiva e, portanto, “[...] a memória é parcial, descontínua e vulnerável a todas as utilizações e manipulações” (ABREU apud NORA, 2011, p. 29).

Recorremos também aos dados estatísticos, em alguns momentos, para compor uma linha de raciocínio que reforce a nossa argumentação sobre os assuntos em discussão. Embora este não seja um estudo que prima pela análise quantitativa, não podemos negligenciar sua importância, em especial no que diz respeito ao processo de urbanização do município de Vila Velha, cujo crescimento demográfico sofreu substancial alteração em poucas décadas, notadamente desde a segunda metade do século XX.

O caminho teórico percorrido para abordar a (re)produção social do espaço se apoia em categorias e conceitos como condições gerais de produção, teoria do valor, renda da terra e renda imobiliária, além de forma, função, estrutura e processo, todas servindo de inspiração para muitos teóricos na discussão a respeito de seus objetos de estudos. Fundamentam nossa trajetória conceitual os textos do próprio Marx, O Capital, Livro Primeiro (2013<sup>3</sup>), Segundo (1985<sup>4</sup>) e Terceiro (1984 e 1985<sup>5</sup>); e autores que discutem tais categorias, dentre os quais destacamos Jean Lojkin (1997), Sandra Lencioni (2007), David Harvey (1980), Adriano Botelho (2007), Antonio Carlos Robert de Moraes e Wanderley Messias da Costa (1984), Maurício de Abreu (2013<sup>6</sup>), Paulo César Xavier Pereira (1988), Carlos Teixeira de Campos

---

<sup>3</sup> Versão em português da Primeira edição da Bointempo. O original foi publicado no século XIX.

<sup>4</sup> Versão em português da editora Nova Cultural. O original foi publicado no século XIX.

<sup>5</sup> Versão em português da editora Abril Cultural, Tomo 1 (1984) e Tomo 2 (1985). O original foi publicado no século XIX.

<sup>6</sup> 4ª edição. A primeira edição foi realizada na década de 1970.

Júnior (2002), Milton Santos (1985), e outros igualmente essenciais para elaboração deste trabalho.

A motivação científica para a realização desta pesquisa está assentada no fato de a cidade resultar da produção socializada do espaço, cuja privatização deste – o espaço – coloca a propriedade imobiliária como instrumento de captação de rendas, seja pelo grande ou pequeno capitalista. No caso em análise, o bairro Glória, a atuação do pequeno capitalista foi determinante para que as atividades industriais e comerciais ligadas ao setor do vestuário impulsionassem a valorização imobiliária e, por conseguinte, permitissem a apropriação de rendas. Ao mesmo tempo, o pequeno proprietário imobiliário, vislumbrando as possibilidades de extração de rendas, estimulou o desenvolvimento das atividades anteriormente citadas ao colocar seus imóveis à disposição do mercado. A valorização imobiliária é, sobretudo, um fenômeno de reprodução do capital que se apoia no desenvolvimento de outras atividades presentes no espaço, neste caso, urbano. É também um fenômeno que se materializa no espaço e o (re)configura continuamente.

## 1. CONDIÇÕES GERAIS DE PRODUÇÃO, URBANIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA GLÓRIA

Iniciamos a discussão sobre as condições gerais de produção e valorização imobiliária na Glória destacando a importância do conceito marxista de condições gerais de produção na análise socioespacial, apesar de atualmente, segundo Lencioni (2007), estar lamentavelmente em franco desuso. A defesa do resgate desse conceito nas análises geográficas se faz mediante a

[...] lógica da produção da cidade capitalista, o desenvolvimento das condições gerais de produção se apresenta como um fator imprescindível à continuidade – e ampliação – do processo de acumulação do capital e de reprodução da força de trabalho (FERNANDES, 2012, p. 166).

A lógica de produção, no atual estágio de desenvolvimento capitalista, faz da cidade o *locus* privilegiado de reprodução da força de trabalho e da realização da mais-valia, além de lugar que se destaca no consumo individual e principalmente consumo coletivo, entendido aqui como consumo produtivo<sup>7</sup>. O consumo individual se relaciona à reprodução da força de trabalho, como o consumo de alimentos, e o consumo coletivo se relaciona à reprodução dos meios de produção, como o consumo de estradas, energia ou mesmo escolas e hospitais, uma vez que estes últimos são fundamentais para a reprodução da força de trabalho (LENCIONI, 2007).

A relação entre o consumo coletivo e a produção e a circulação do capital são mediadas pelas condições gerais de produção. Estas são, portanto, tudo aquilo que articula o consumo coletivo ao processo de produção e circulação do capital. Em outros termos, as condições gerais de produção constituem as bases materiais e imateriais que possibilitam o desenvolvimento dos meios de produção e a reprodução da força de trabalho, articulando o particular ao geral (LENCIONI, 2007). Assim, “[...] as condições gerais de produção criam possibilidades para a reprodução

---

<sup>7</sup> De acordo com Lencioni (2007), todo consumo produtivo é coletivo, pois tem valor de uso coletivo, mas em função do debate entre os marxistas no século XX sobre o que seria trabalho produtivo, visto por alguns como aquele capaz de gerar mais-valia e por outros menos ortodoxos podendo incorporar outras formas de trabalho que não envolvessem diretamente a produção de mais-valia, preferiu-se o uso do termo “consumo coletivo”, neutralizando, assim, a discussão em relação ao consumo e a urbanização.

do capital, mas não são as causas da reprodução do capital porque o que determina a reprodução do capital são as relações sociais de produção”. [...]”<sup>8</sup>.

Nossa perspectiva, neste capítulo, é a de que as condições gerais de produção possibilitaram o desenvolvimento de relações sociais de produção, como as atividades econômicas que se manifestaram na área em estudo – a industrial, a comercial e a imobiliária. Entendemos que essas condições gerais foram criadas ao longo do século XX, resultado do investimento público e privado, interessados no desenvolvimento econômico estadual via urbanização e industrialização, o que juntamente, e sobretudo, com a crise na produção do campo culminou com a formação de uma corrente migratória de populações que buscavam sobrevivência nas atividades urbanas.

O estudioso da questão urbana Lojkine (1997) considera a urbanização como componente essencial das condições gerais de produção, o que ele denomina de “elemento-chave das relações de produção”, permitindo a reprodução do capital e da força de trabalho. Em suas palavras fica evidente essa importância, uma vez que “[...] a urbanização desempenha, a nosso ver, papel tão importante quanto a multiplicação da potência mecânica do trabalho na unidade de produção (LOJKINE, 1997, p. 144)”. Em outra passagem esse estudioso manifesta seu entendimento a respeito da relação entre a cidade e a reprodução do capital nos seguintes termos:

[...] a aglomeração da população, dos instrumentos de produção, do capital, *dos prazeres e das necessidades* – em outras palavras *a cidade* – não é de modo algum um fenômeno autônomo sujeito a leis de desenvolvimento totalmente distintas das leis de acumulação capitalista: não se pode dissociá-la da tendência que o capital tem a aumentar a produtividade do trabalho pela socialização *das condições gerais* da produção – das quais a urbanização, já vimos, é componente essencial (LOJKINE, 1997, p. 159).

A cidade, no modo de produção capitalista, concentra as condições gerais de produção e é, por isso, determinante no desenvolvimento econômico:

A aglomeração dos meios de produção e de troca (banco, comércio) não é característica específica da cidade capitalista na medida em que o burgo medieval já reunia – em escala mais restrita, é claro – atividades produtivas e mercantis. O que, a nosso ver, vai caracterizar duplamente a cidade capitalista é, de um lado, a crescente concentração dos “meios de consumo coletivos” que vão criar pouco a pouco um modo de vida, novas necessidades

---

<sup>8</sup> LENCIONI, Sandra. 2007. Revista eletrônica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. XI, n. 245 (07), 1 agosto de 2007. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24507.htm> >. Acesso em 27 de jan. de 2014.

sociais – chegou-se a falar de uma “civilização urbana” –, de outro, o modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de reprodução (do capital e da força de trabalho) que se vai tornar, por si mesmo, condição sempre mais determinante do desenvolvimento econômico (LOJKINE, 1997, p. 146).

Na Glória, o surgimento de indústrias de artigos do vestuário e a atividade comercial a elas vinculadas, com posterior diversificação comercial, caracterizando-se como economias de aglomeração<sup>9</sup>, estimularam a valorização imobiliária e impulsionaram a criação de um mercado imobiliário no bairro. Nesse sentido, a valorização imobiliária não é um fenômeno indiferente às transformações urbanas, ao contrário, como uma mercadoria especial, o solo e suas benfeitorias se valorizam à medida que se reproduzem os usos capitalistas do espaço. Afinal, na sociedade capitalista contemporânea, o solo e suas benfeitorias são considerados mercadorias, mas não são mercadorias quaisquer, são condição de produção da qual ninguém pode se privar.

É preciso esclarecer que, embora as condições gerais de produção criem possibilidades de reprodução do capital, elas não se constituem enquanto causa, já que o que provoca a reprodução do capital são as relações sociais de produção. E segundo Marx (1985), todos os mistérios do processo social de produção estão encerrados na fórmula trinitária: capital (juro), terra (renda fundiária) e trabalho (salário). Quando nos referimos ao processo de valorização imobiliária na Glória, buscamos enfatizar, dentre outras coisas, a importância e o papel desempenhado pela propriedade privada de uma porção do espaço, que permite a quem detém o seu título de propriedade obter renda com o seu uso.

Entendemos que a renda fundiária é a parte da mais-valia extraída pelo proprietário fundiário do capitalista, que por sua vez a obtém do trabalho excedente do trabalhador. Como detentor do título de propriedade, o proprietário da terra não participa diretamente do processo produtivo, ele ocupa a função de parasita no sistema. Esclareçamos, desde já e brevemente, que também o capital comercial não é responsável pela geração de mais-valia, apesar de ser na esfera da circulação que ela se realiza, constituindo, portanto, o comércio, uma fase do processo de reprodução do capital produtivo, conforme postulado de Marx:

---

<sup>9</sup> Entende-se por economias de aglomeração, com base nas colocações de Corrêa (1993), a presença de diversas empresas em um mesmo local, criando uma escala que uma única empresa não teria. Desse modo, a cidade como um todo é um exemplo de economias de aglomeração, da mesma maneira que um *shopping center*, um distrito industrial, um subcentro comercial, uma Área Central, dentre outros.

O capital comercial é apenas capital funcionando dentro da esfera da circulação. O processo de circulação é uma fase do processo global de produção. Mas no processo de circulação não é produzido valor, portanto tampouco mais-valia. Ocorre apenas mudanças de forma da mesma massa de valor. De fato só ocorre metamorfose das mercadorias que, enquanto tal, nada tem a ver com a criação de valor ou alteração de valor. Se na venda da mercadoria produzida é realizada mais-valia, isso ocorre porque esta já existe nela. [...] O capital comercial não cria, portanto, nem valor nem mais-valia, isto é, diretamente. [...] (MARX, 1984, p. 211).

Mas de todas as formas de apropriação da mais-valia ou do lucro, esta a expressão fenomênica (aparência) daquela, a renda fundiária é a mais curiosa, uma vez que não participa da produção e nem da realização da mais-valia, mas através da propriedade privada, o proprietário da terra se apodera de parte dela. E o que justifica essa transferência de renda entre classes?

Tal transferência de renda se realiza pela necessidade da sociedade de habitar ou mesmo de explorar a terra, pois estes são processos fundamentais para reprodução social. E em virtude do direito que o proprietário de terra possui, qual seja a apropriação privada de um pedaço do espaço geográfico, a transferência de renda entre classes se torna uma das principais características do estágio monopolista do modo de produção capitalista (FERNANDES, 2012, p. 163).

Ou ainda, corroborando com a premissa de transferência de renda, considera-se que

[...] o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui em si meio de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém. [...] (SINGER, 1982, p. 21)<sup>10</sup>.

Tanto Fernandes (2012) quanto Singer (1982) colocam a terra ou o espaço como condição de produção, e embora haja interpretações diferentes a respeito do espaço como meio de produção, o que interessa aqui é que estamos diante de uma condição indispensável para a realização de qualquer atividade humana, seja para a moradia ou para a produção de riquezas.

Segundo Pereira (1988) e outros estudiosos do assunto, a valorização imobiliária vai além da atividade produtiva, pois o capital imobiliário capta para si os benefícios

<sup>10</sup> Diferentemente de Singer (1982), Moraes e Costa (1984) discutem sobre o espaço como condição e meio de produção. Para eles, o espaço é uma condição geral de produção, possuindo, por isso, um valor intrínseco, não necessariamente produto do trabalho humano. Como meio de produção o espaço é consumido produtivamente (como exemplo mencionam o uso agrícola), já como condição de produção ocorre seu consumo "improdutivo", através das virtualidades do espaço (uso residencial, por exemplo).

externos produzidos no ambiente construído. Assim sendo, argumenta ele, a renda gerada pelos bens imobiliários no espaço urbano é mais que renda fundiária, constituindo-se, principalmente, em renda da terra imobiliária, resultado das “externalidades”. A exploração da força de trabalho continua a existir, resultando na produção de mais-valia, mas o que chama a atenção neste tipo de renda – imobiliária – é a espoliação urbana<sup>11</sup>, que é proveniente da mais-valia do conjunto da produção social.

De qualquer modo, seja como renda fundiária ou imobiliária, o fato é que a propriedade imobiliária no bairro Glória oportuniza a obtenção de uma fatia da riqueza produzida e circulante do conjunto da produção social. Essa renda, por sua vez, explica-se não somente pela propriedade imobiliária, mas pela possibilidade que essa propriedade permite com a destinação capitalista dada a terra ao se apropriar do espaço social. O desenvolvimento da indústria de confecção, do comércio e dos serviços criaram condições que facilitaram a propriedade da terra funcionar como capital, por meio da produção imobiliária. A valorização imobiliária é, portanto, um processo que se concretiza pelo uso e apropriação capitalista do espaço social.

Esta primeira parte pretende, dessa maneira, apresentar e discutir as condições gerais de produção – das quais a urbanização é um componente essencial – que criaram as possibilidades para o desenvolvimento das atividades comerciais e industriais na Glória, com conseqüente valorização imobiliária. Salientamos, entretanto, que ao mesmo tempo em que aceitamos a urbanização como indutora do desenvolvimento de atividades produtivas, como a industrialização, estas também são responsáveis pela urbanização, configurando-se, produção e urbanização, uma relação dialética. No caso da Glória, ao analisarmos sua história particular, verificaremos a importância da fábrica Chocolates Garoto para a ocupação do bairro,

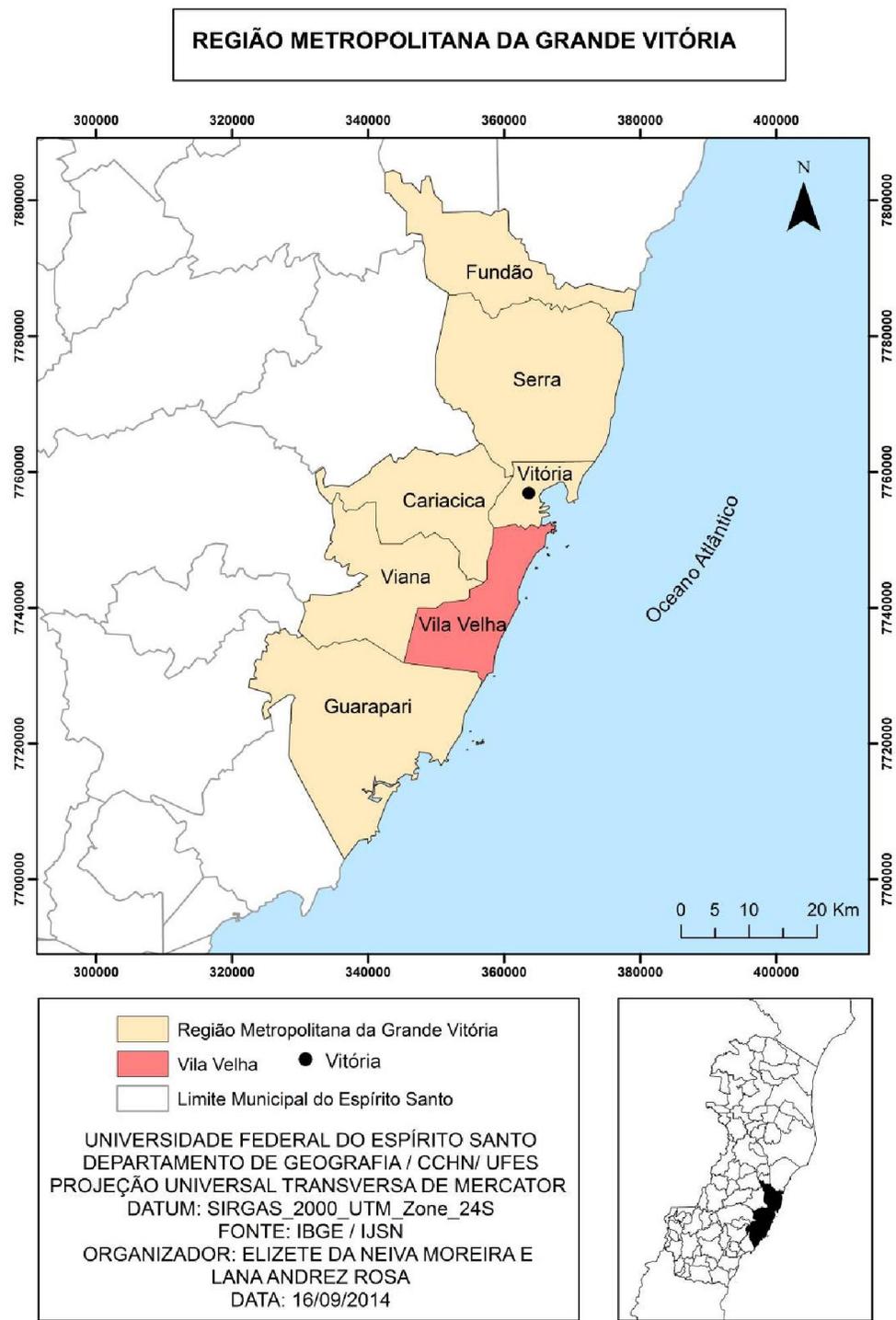
---

<sup>11</sup> O conceito de espoliação urbana foi introduzido nas análises da sociologia urbana no final dos anos de 1970 e, naquela época, segundo Lúcio Kowarick (1979), correspondia a uma decorrência da exploração do trabalho, um processo que só podia ser compreendido plenamente quando analisado em razão dos movimentos contraditórios da acumulação do capital. Em suas palavras, espoliação urbana “é o somatório de extorsões que se opera através da existência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho” (KOWARICK, 1979, p. 59).

assim como para a urbanização da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) não podemos nos furtar na abordagem sobre o papel da industrialização.

## 1.1 A URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA

O município de Vila Velha é um dos municípios que compõem a RMGV, conforme demonstrado no Mapa 1, a seguir, sendo também um dos mais populosos do Estado do Espírito Santo. Sua história de urbanização é um fato relativamente recente, tendo iniciado lentamente na primeira metade do XX e se intensificado a partir da segunda metade.



MAPA 1

Nossa proposta é a de que a compreensão do processo de urbanização desse município deve ser feita dentro do contexto de urbanização de Vitória, que por sua vez remete a uma história política, econômica e social mais ampla, pois

[...] **as formas de urbanização são antes de mais nada formas da divisão social (e territorial) do trabalho**, elas estão no centro da contradição atual entre as novas exigências do progresso técnico – essencialmente em matéria de formação ampliada das forças produtivas humanas – e as leis de acumulação do capital (LOJKINE, 1997, p. 143-4, grifo nosso).

Entendemos também que a busca pela compreensão deste processo – urbanização – deve considerar a divisão social e territorial do trabalho que se esboçava no Estado do Espírito Santo a partir do início do século XX, com intensificação na segunda metade, momento de reestruturação produtiva com base na industrialização e na urbanização de Vitória, especialmente, e nos municípios vizinhos, uma vez que os limites territoriais da capital incentivavam o investimento público e privado em terras continentais limítrofes, dotadas de condições geográficas específicas para o atendimento de determinadas demandas, como o caso da instalação de ramais ferroviários, áreas portuárias e construção de moradias.

A incipiência do processo de urbanização ainda nas primeiras décadas do século passado se justifica pelo fato de que a base produtiva do estado se localizava no campo, apoiada principalmente na produção de café. A Capital Vitória, naquela época, por sua função comercial, notadamente no que tange ao escoamento do café para os mercados externos, e administrativa, respondia pelo principal aglomerado urbano do estado. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população presente e residente de Vitória, em 1940, era de 42.212 habitantes, enquanto a população do município do Espírito Santo, antiga denominação do município de Vila Velha, era de 17.054, sendo que deste total apenas 5.531 habitantes estavam localizados na área urbana. Esses números confirmam a pouca expressividade da população de Vila Velha e mesmo de Vitória no período assinalado.

Reconhecemos também como fundamental no estudo sobre o desenvolvimento urbano de Vila Velha o fato de que o município sofreu alterações administrativas ao longo da primeira metade do século XX, tendo sido anexado ao município de Vitória por mais de uma vez, finalizando as anexações somente em julho de 1947 (IBGE). Isso sugere que os projetos dos governos que tinham Vitória como centro irradiador

de progresso e desenvolvimento urbano também consideravam o território de Vila Velha, mesmo que em plano marginal.

Segundo Villaschi, Felipe e Oliveira (2011), apesar de esse período demonstrar pouca expressividade das atividades urbanas, já se esboçava nos projetos dos governos estaduais criar condições que pudessem promover o desenvolvimento econômico do Espírito Santo com a centralização das atividades comerciais na Capital. Nas palavras desses autores,

Embora tenha avançado economicamente ao longo do século XIX, o Espírito Santo entrou o século XX com uma economia muito incipiente se comparada com seus vizinhos, que representavam os grandes centros econômicos do país. Essa visão deteriorada do Estado, de sua condição econômica e da incapacidade de desenvolvimento, fez despertar, em certos setores da elite política capixaba, anseios por mudanças da ordem estabelecida. Entre esses momentos de busca de mudanças no padrão de desenvolvimento do Estado, três merecem destaque: o dos dois governos de Moniz Freire (1892/1896 e 1900/1904); o ocorrido na gestão de Jerônimo Monteiro (1908/1912); e aquele que se deu com Jones dos Santos Neves à frente do executivo estadual (1943/1945) (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 31).

Tais governantes tiveram importantes iniciativas no sentido de explorar algumas “vocações” capixabas, ou seja, explorar as condições geográficas para promover o desenvolvimento estadual. Além deles, outros também desenvolveram algumas ações pontuais, ainda na primeira metade do século XX, que foram importantes para impulsionar a ocupação de Vila Velha. Destacando alguns desses projetos governamentais, para os estudiosos acima,

O grande objetivo do Governo de Moniz Freire foi a construção de um grande centro populoso na capital. Vitória haveria de deixar de cumprir apenas sua função burocrática para ser também a propulsora do progresso econômico do Estado. Em sua visão, esse era o principal passo para o desenvolvimento do Estado, sendo que isso ocorreria por meio do aumento da atividade comercial e portuária em Vitória (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 31).

Dentre as ações desenvolvidas por Moniz Freire, aquelas que se relacionam com as infraestruturas de transportes adquiriram notoriedade. Estava claro que seu interesse era fazer convergir para Vitória todo o comércio de café estadual e também de parte de Minas Gerais, especialmente através das ligações ferroviárias, tendo iniciado em seu governo, por exemplo, a construção da Estrada de Ferro do Sul do Espírito Santo, anos depois vendida à Leopoldina Railway, que tinha parte do seu trajeto percorrendo o município de Vila Velha, para uso do cais de Argolas, e a fundação da Estrada de Ferro Vitória a Minas, em 1901, ferrovia usada, anos mais

tarde, principalmente para escoar o minério de ferro das minas até o porto de Vitória. Porém, os planos desse governo não lograram pleno êxito, uma vez que a economia do estado estava sujeita às crises sobre o seu principal produto, o café, conforme conclusão dos autores em discussão:

Em maio de 1900, iniciou-se o segundo mandato de Moniz Freire. Diferentemente do primeiro Governo, esse agora seria caracterizado pela continuidade da crise que se abatera sobre o café. Havia uma impossibilidade real e concreta de continuidade daquelas obras no mesmo ritmo e vigor com que foram levadas no primeiro mandato.

Com severos prejuízos na agricultura, dados pela queda nos preços internacionais do café, foi preciso efetuar vários cortes no orçamento estadual. Entre as decisões nesse sentido, figuram aquelas como paralisação da construção de algumas escolas, demissão de funcionários e diminuição do tráfego da Estrada de Ferro Sul do Espírito Santo. Com o agravamento ainda maior da crise, o Espírito Santo viu-se obrigado a pedir a moratória aos credores estrangeiros em 1902. Dada a escassez dos recursos financeiros, e as dificuldades de sustentar as contas do Estado e de saldar as dívidas já assumidas, a continuidade de uma coalizão em torno daquelas possibilidades vislumbradas no primeiro Governo se tornou tarefa hercúlea, ainda mais difícil de ser concretizada durante o primeiro mandato de Moniz à frente do Governo Estadual (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 40).

Essa forte crise econômica recua somente no final da primeira década do século XX e contribui para a ascensão de Jerônimo Monteiro ao cargo de Presidente do Estado do Espírito Santo (1908/1912). Esse novo chefe do executivo era apoiado pela oligarquia cafeeira do estado, fortemente concentrada na região sul do estado, e suas ações tiveram como objetivo diversificar a economia capixaba, sem “[...] nenhuma pretensão de promover uma industrialização urbanizante do Espírito Santo. Sua intenção era criar meios para uma agricultura diversificada que de forma direta apresentasse vantagens ao grande fazendeiro do sul do Estado” (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 43).

Não obstante seu programa de governo não ter se assemelhado ao de Moniz Freire, este claramente voltado para a criação de um centro urbano e econômico na Capital, houve investimentos importantes em Vitória, como a realização de obras no porto de Vitória, a instalação de infraestrutura moderna – luz elétrica e saneamento – na capital e ainda o funcionamento dos bondes elétricos (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011). Alguns desses investimentos também abarcavam o município de Vila Velha, como a instalação dos serviços básicos de infraestrutura e o transporte via bonde (Fotos 1 e 2), este inaugurado em 1912 conectando desde a Prainha até Paul, por onde se realizava a travessia para o lado da ilha de Vitória.



Foto 1 – Bonde de Vila Velha/ES. Local: fundos da igreja do Rosário, Prainha. Sem data.  
Fonte: <http://www.morrodomoreno.com.br>



Foto 2 – Bonde de Vila Velha/ES. Local: estação de Aribiri. Sem data.  
Fonte: <http://www.morrodomoreno.com.br>

De acordo os autores arrolados comentando Achiamé (2010), a década de 1920 foi de prosperidade em função da elevação nos preços do café, embora não tenha

havido importantes realizações governamentais no cenário estadual. Segundo estudo realizado por Gomes (2009), o qual menciona outros pesquisadores do tema, como Miranda (2000) e Martins (1993), os investimentos nessa época se concentraram em viabilizar os interesses das elites dominantes localizadas em Vitória, que ambicionavam transformar a capital em uma praça comercial e em um corredor de exportação. Na tentativa de seguir tal ideário, Vitória passou por um período de grandes transformações urbanísticas, contidas no Plano de Melhoramentos da Capital, que vigorou de 1920 a 1928.

Quanto a Vila Velha, destacou-se a inauguração de duas importantes obras de infraestrutura: a Estrada Jerônimo Monteiro e a Ponte Florentino Avidos (Foto 3), ambas em 1928. A primeira obra seguiu margeando a linha do bonde e a última foi a primeira ligação do tipo entre Vitória e Vila Velha, contribuindo enormemente para a ocupação deste último município a partir daquele momento.

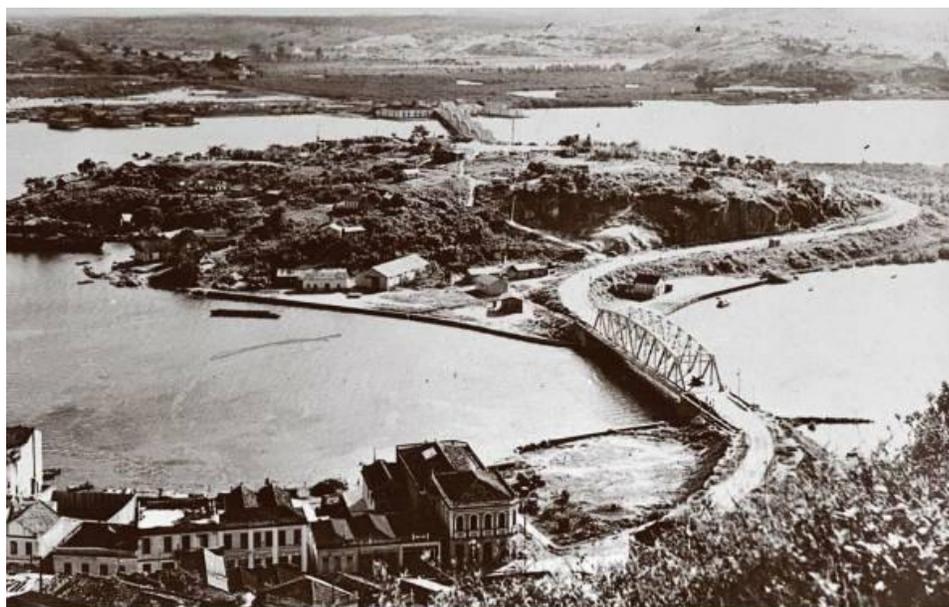


Foto 3 – Ponte Florentino Avidos – Década de 1930  
Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto

O final dos anos de 1920 marcou a ruptura nas diretrizes políticas do país como um todo, porque a crise de 1929 colocou em xeque o sustentáculo da economia brasileira, o café. Somado a esse fato, a Revolução de 30 pôs no poder um regime autoritário, liderado por Getúlio Vargas, cuja meta passou a ser a promoção da urbanização e da industrialização do país. As mudanças no cenário político e

econômico nacional tiveram forte impacto no estado, principalmente em função da dependência econômica espírito-santense de seu principal produto de exportação.

À frente do governo estadual de 1930 a 1943, João Punaro Bley, natural de Minas Gerais e capitão do Exército brasileiro ligado a Getúlio Vargas, buscou sanear as finanças públicas estaduais e diversificar a economia. Durante sua gestão não houve grandes rupturas no desenvolvimento da economia capixaba, ainda que o Estado do Espírito Santo tivesse ganhado suporte técnico-financeiro capaz de impulsionar a economia regional (SIQUEIRA, apud VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011). Inclusive, foi na gestão Bley que ocorreu a implantação da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), reforçando os investimentos na logística do estado, inicialmente utilizando-se das instalações portuárias do centro de Vitória, depois do lado continental da ilha, em Vila Velha, e mais tarde, na década de 1960, na atual localização (Avenida Dante Micheline, 5500, Parque Industrial, Vitória, ES).

Em 1943 João Punaro Bley tornou-se diretor comercial da CVRD e em seu lugar assumiu a Interventoria Jones dos Santos Neves, tendo sido escolhido por Getúlio Vargas e governado os últimos anos do Estado Novo, de 1943 a 1945, e retornado ao governo em 1951 a 1954. Nos planos desse governante estava assentada a ideia de que o caminho a seguir deveria ser o da urbanização e da industrialização. Para tanto, tratou de investir nas condições gerais de produção, implantando infraestruturas que pudessem servir de atrativo para a indústria de base, além de criar o Decreto-Lei nº 14.797 que autorizava a isenção de impostos estaduais, excluídas as taxas, às indústrias que se instalassem no estado pelo prazo de cinco anos (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011).

E mais, criou o Plano de Valorização Econômica do Espírito Santo, no qual as prioridades dos investimentos públicos baseavam-se no trinômio saneamento, produção e transportes. Destacaram-se nesse período a ampliação e o aparelhamento do porto de Vitória; o aumento do suprimento de energia elétrica, com a construção das hidroelétricas de Rio Bonito e Suíça, além da criação da Escelsa (Espírito Santo Centrais Elétricas); a ampliação de vias rodoviárias e a construção de pontes, prédios públicos e obras urbanísticas em geral na cidade de Vitória (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011). Também fez parte de seus projetos o investimento em educação, com a ampliação do número de instituições de ensino

em Vitória, inclusive em nível superior, e o investimento em habitação, um dos melhores exemplos nesse sentido foi a criação do IBES (Instituto de Bem-estar Social), responsável pelo financiamento de moradias para a classe trabalhadora.

Na década de 1940, com a criação da estatal CVRD, o porto de Vitória passou a exportar o minério de ferro extraído em Minas Gerais e escoado pela ferrovia Vitória-Minas. Porém,

[...] pelas próprias condições de seu sítio e pela natureza do cais, exclusivo para o movimento de mercadorias gerais e sacarias, não houve condições de manter o movimento comercial do minério. Nesse sentido, foi colocado em prática o projeto de construção do primeiro cais especializado em exportação de minério em Vitória. Esse cais, especializado em movimento de minério grosso, denominado Eumenes Guimarães, também conhecido como Atalaia, ou ainda, pelo antigo nome de Pela Macaco, foi construído no lado continental da Baía de Vitória, na parte fronteira à cidade, no município de Vila Velha (SIQUEIRA, 2011, p. 262-3<sup>12</sup>).

Esse cais inaugurado em meados da década de 1940 é uma evidencia das estreitas relações entre a Capital e Vila Velha, uma comprovação de que parte dos investimentos que se direcionavam a Vitória rebatiam direta ou indiretamente no município vizinho, contribuindo com a sua ocupação. Outro exemplo que pode ser arrolado foi a construção do conjunto habitacional Núcleo Alda dos Santos Neves, já na década de 1950, que originou o atual bairro Ibes, umas das mais importantes obras do Instituto de Bem-estar Social. Trata-se de um projeto que compreendia a construção de 200 casas, localizadas as margens da Rodovia Carlos Lindenberg, sendo iniciado, o projeto, logo após a inauguração dessa via de circulação. O Ibes se transformou em um dos distritos mais populosos de Vila Velha nas décadas de 1970 e 1980, o que reflete a importância desse projeto habitacional.

De acordo com Pela,

Dentre as atividades que o Instituto do Bem Estar Social deveria realizar, estava a elaboração de projetos habitacionais, promovendo uma melhoria na qualidade de vida dos operários. Assim, era também de responsabilidade do Instituto: "(...) **examinar a melhor localização para a criação de bairros proletários e conjuntos residenciais** dentro da mais moderna orientação técnica e urbanística (...)" (PELA, 2000, p. grifo nosso).

Sendo que

---

<sup>12</sup> SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzarro. A cidade e o porto como fator de desenvolvimento. In: VILLASCHI, Arlindo (org.) **Elementos da economia capixaba e trajetórias de seu desenvolvimento**. Vitória: Flor&cultura, 2011. p. 253-272.

A escolha da área e local teve três condicionantes: **que fosse próximo ao centro urbano da Capital do Estado**; que fosse de propriedade do Governo; e que permitisse a elaboração de projeto racional e tecnicamente perfeito, ao lado de um baixo custo de execução, de acordo com as palavras do presidente do Instituto na época, Henrique Cerqueira Lima (PELA, 2000, p. grifo nosso).

A escolha de Vila Velha para sediar o projeto de construção de uma vila operária confirma nossa hipótese sobre a relação entre esse município e Vitória na divisão social e territorial do trabalho. Nesse sentido, destacamos que a preferência pela localização do Ibes buscou colocá-lo distante o suficiente da Capital Vitória, principal centro consumidor de mão de obra, porém em uma área de fácil acesso aos meios de transportes para que o proletário pudesse de deslocar com facilidade até o trabalho. Consideramos, a partir dessas colocações, que não deve ter sido uma tarefa árdua a escolha do local de construção desse conjunto, uma vez que em Vila Velha havia muitas áreas sem ocupação e que com a inauguração da Rodovia Carlos Lindenberg, em 1951, o acesso aos meios de transportes aconteceria rapidamente, caso a escolha fosse por terras às suas margens.



Foto 4 – Vista aérea da área destinada à construção do núcleo Alda dos Santos Neves, situada às margens da Rodovia Carlos Lindenberg. Sem data.  
Fonte: <http://www.morrodomoreno.com.br>



Foto 5 – Vista aérea da construção do núcleo Alda dos Santos Neves. Nota-se também uma ocupação bastante rarefeita nas proximidades. Sem data.

Fonte: <http://www.morrodomoreno.com.br>

A Rodovia Carlos Lindenberg foi uma das principais obras implementadas em Vila Velha durante o governo de Carlos Fernando Monteiro Lindenberg (1947-1950). Embora sua gestão não tenha logrado grandes êxitos, essa obra marcou profundamente a história desse município, abrindo caminho para uma ocupação mais intensa e acelerada nos anos após sua inauguração (1951). Seu traçado percorre desde o Centro de Vila Velha até as ligações com o Centro de Vitória, e juntamente com a Estrada Jerônimo Monteiro representavam os eixos estimuladores de ocupação dessa cidade até a construção da Ponte Deputado Darcy Castello de Mendonça, em fins dos anos 1980, quando a ocupação passa a ser orientada em direção à orla marítima.



Foto 6 – Visão de um trecho da Rodovia Carlos Lindenberg, ainda sem asfalto, próximo ao atual bairro de Nossa Senhora da Penha. Sem data.

Fonte: <http://www.morrodomoreno.com.br>

Nas palavras de Macedo, resume-se esse momento histórico da economia e da organização espacial do Espírito Santo:

A organização espacial capixaba refletia, portanto, a base de uma economia agrária, condicionando uma urbanização que na primeira metade do século XX estava muito abaixo da nacional. Sua rede de cidade era a expressão territorial do avanço histórico da cafeicultura no espaço capixaba: o urbano, fraco e pouco diversificado, expressava o predomínio dos excedentes produzidos no campo e que eram distribuídos a partir das redes de comercialização que se formavam em poucos núcleos mais adensados. Demograficamente, as principais cidades – Cachoeiro do Itapemirim (no sul do estado), Vitória (área central) e Colatina (ao norte) – representavam não apenas as mais populosas, mas também verdadeiros polos de uma hinterlândia cafeeira estruturada em pequenas propriedades rurais, dominados pelo capital mercantil (MACEDO, 2013, p. 36).

Isto é, apesar de ainda na primeira metade do século XX os investimentos do governo do Estado evidenciarem preocupação com a diversificação da economia espírito-santense, buscando criar as bases para o estabelecimento da industrialização e urbanização tendo Vitória como ponto central dessa nova dinâmica econômica, apenas na outra metade do século esses ideais tornam-se cada vez mais sólidos, inclusive Jones dos Santos Neves retorna ao Palácio Anchieta para seu segundo mandato (1951 a 1955). Em outros termos, durante a primeira metade do século passado o Estado procurou, embora timidamente e em governos intercalados, criar políticas voltadas para o desenvolvimento econômico

centrado na Capital Vitória que, direta ou indiretamente afetavam Vila Velha; já a segunda metade do século foi de mudanças profundas e definitivas, promovendo a urbanização acelerada e intensa de Vitória e seus municípios limítrofes.

Mas qual o acontecimento que provocou tamanha alteração na política econômica estadual a partir da segunda metade do século XX?

No início da década de 60, o Governo Federal, por meio do Instituto Brasileiro do Café (IBC), com o intuito de modernizar a cafeicultura em termos de produtividade, iniciou a execução de uma política orientada para a erradicação dos cafezais antieconômicos. Nesse contexto, 22% dos pés de café erradicados em todo o Brasil couberam ao Espírito Santo, reduzindo em 60% da área plantada do Estado (COSME, apud VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 50-1).

A política de erradicação dos cafezais antieconômicos teve forte impacto para a economia do estado porque grande parte da população estadual vivia do cultivo e comercialização do café, e após sua efetivação houve uma intensa migração da população rural, principalmente em direção aos municípios que compõem hoje a Região Metropolitana da Grande Vitória, conforme aponta Campos Jr:

[...] Sem perspectivas diante do esgotamento da lavoura cafeeira, muitos trabalhadores rurais, pequenos proprietários e suas famílias, recebendo a indenização proveniente do café erradicado e da venda de suas terras, deixaram o campo, na expectativa de buscar alternativas de vida nas cidades mais desenvolvidas – para a Grande Vitória convergiam os maiores fluxos migratórios (CAMPOS JR, 2002, p. 15).

Confirmando esses impactos destacados pelo estudioso supracitado, deve-se levar em conta também que

Como naquele momento, 70% da renda gerada pela economia capixaba se originava no setor primário, a economia do Espírito Santo submergiu numa grave crise, materializada no impacto social de 60 mil desempregados rurais, equivalendo a 200 mil pessoas que saíram do campo para a cidade, dos quais 120 mil dirigiram para a região da Grande Vitória e 80 mil deixaram o Estado (RIBEIRO, 2005). Acima de tudo, a crise levou ao rompimento do atrelamento da formação socioeconômica capixaba com a cafeicultura, abrindo oportunidades para a diversificação econômica e para uma nova trajetória para sua dinâmica produtiva, política e territorial (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 51).

Por isso o aumento populacional de Vila Velha deve ser compreendido como resultado das mudanças na estrutura econômica estadual e mesmo nacional. A economia do Espírito Santo era fortemente dependente do café e como os preços desse produto nos mercados internacionais estavam em franco declínio, somado ao fato de os cafezais capixabas serem pouco produtivos, a política federal de

erradicação dos cafezais se desenvolveu plenamente no estado. Outro aspecto importante a ser considerado diz respeito à estrutura fundiária estadual, formada predominantemente por pequenas propriedades desenvolvidas em relações de trabalho familiar (CAMPOS JR, 2002).

Ainda que a desorganização da agricultura no Espírito Santo tenha sido um acontecimento dramático para os capixabas,

[...] tornou-se ponto de inflexão na substituição da base produtiva primário-exportadora assentada no café para outra, de caráter urbano-industrial, que resultaria, nas últimas cinco décadas, na transformação da região em um espaço econômico mais diversificado e crescentemente integrado aos circuitos nacional e internacional de valorização do capital (MACEDO, 2013, p. 38).

Essa crise ou ponto de inflexão da economia capixaba afetou de forma desigual o Espírito Santo, pois conforme já apontamos,

[...] As mudanças em sua estrutura produtiva provocadas pela decadência da cafeicultura tradicional desencadearam simultaneamente um processo de esvaziamento relativo do interior do estado, que apresentou perda de população com a erradicação dos cafezais nos anos de 1960, ao mesmo tempo em que se observava crescente urbanização da capital e de seu entorno que foram as principais áreas beneficiadas pelas políticas de combate à crise da agricultura estadual, [...] (MACEDO, 2013, p. 39).

Reafirmamos, então, que a década de 1960 é um marco, um período de mudança na política do governo estadual, colocando a industrialização como meta a ser alcançada. De acordo com Campos Jr (2002), além de o investimento priorizar as infraestruturas, no plano fiscal o ano de 1968 marcou o início dos incentivos concedidos em âmbito regional, mas somente a partir dos grandes projetos industriais, de investimento externo e estatal (Aracruz Celulose, Samarco Mineração, Siderúrgica de Tubarão, intensificação das atividades da Companhia Vale do Rio Doce, entre outros), que o Espírito Santo se inseriu na nova dinâmica nacional/internacional. Assim,

Ganha contorno claro o processo em curso. As mudanças nas relações de produção no campo fazem parte de um processo maior, da ruptura das barreiras regionais, que insere o Espírito Santo na nova dinâmica nacional/internacional. A industrialização através dos grandes projetos consoma esse processo de transformação do Estado, que tem Vitória e a Grande Vitória como locais privilegiados de sua manifestação (CAMPOS JR, 2002, p. 16-17).

A integração da economia local ao mercado nacional e internacional se deveu a convergência da política local com a do governo federal, ambas dedicadas a criar as condições necessárias para promover a industrialização do Espírito Santo, o que só se efetivou com as possibilidades oriundas do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND). Os Grandes Projetos de Impacto, inseridos sob os auspícios do II PND, previam investimentos externos de grande volume em siderurgia, celulose, sistema portuário e outros para o Espírito Santo, e envolviam direta ou indiretamente a Capital e os municípios vizinhos, além dos municípios de Aracruz (Aracruz Celulose) e de Anchieta (mineradora Samarco), o que pode ser confirmado, por exemplo, com a instalação da Companhia Siderúrgica Tubarão, atual ArcelorMittal Tubarão, em Serra e com a criação do Centro Industrial de Vitória (CIVIT), que veio a reboque, também no município de Serra. Todavia, embora muitas dessas propostas estivessem em implementação, a economia capixaba ainda não havia logrado pleno êxito via industrialização na década de 1970. De qualquer forma,

É preciso dizer que o acelerado processo de urbanização que estava acontecendo em Vitória – dada pela crise do café que liberara cerca de 200 mil pessoas do campo para a cidade ou pela atração exercida pela indústria nascente –, estimulava as atividades industriais típicas das cidades. Ou seja, o crescimento urbano acelerado fomentava a expansão dessas atividades e consolidava um mercado interno importante, que viria a concentrar significativa parcela do poder de compra capixaba: a construção civil – com rebatimento no gênero de minerais não metálicos pela atividade de extração de mármore. Outro exemplo disso é que as atividades de transporte cresceriam 23,7% anualmente entre 1970 e 1975; a de mecânica 111,1%; e a de **vestuário e calçados, 23,8%** (VILLASCHI, FELIPE, OLIVEIRA, 2011, p. 88, grifo nosso).

O rápido crescimento da população urbana de Vitória e dos municípios vizinhos na segunda metade do século XX, somado as condições gerais de produção (como as BRs 101, 259 e 262 que cortam o Espírito Santo e o ligam a outros importantes estados, e o investimento em usinas hidroelétricas, por exemplo) que foram criadas pelos governos na tentativa de contribuir com a reestruturação da economia estadual, permitiram o surgimento de variadas atividades econômicas, dentre elas a de confecção de artigos do vestuário e o comércio, da mesma forma que possibilitou o desenvolvimento da valorização imobiliária de muitas áreas urbanas, como a que estamos estudando.

Os fatos indicam que os governos militares, após o “Golpe de 1964”, levaram afincos à política de industrialização do País, incluindo o Espírito Santo. Nesse sentido,

estiveram à frente da política estadual governadores diretamente envolvidos com o ideal da industrialização, como exemplos temos Christiano Dias Lopes Filho, governador de 1967 a 1970; Arthur Carlos Gerhardt Santos, governador de 1971 a 1975, este era engenheiro e já havia ocupado cargo na Federação das Indústrias do Espírito Santo (FINDES); e Eurico Rezende, governador de 1979 a 1982, foi advogado da mesma entidade. Segundo Villaschi a respeito dos dois primeiros governadores,

Christiano e Arthur fizeram parte de um processo único de industrialização que merece destaque. Eles conseguiram que capixabas influentes de todo o Brasil remassem no mesmo sentido. Os paulistas queriam a CST, os mineiros também, mas ela ficou aqui. Foi um trabalho bastante árduo e que merece ser valorizado.<sup>13</sup>

Esse viés industrializante aponta para a coalizão de forças entre os governos estadual e federal no mandato de Arthur Carlos Gerhardt Santos:

[...] Como governador, ele vislumbrou a possibilidade de trazer para o Estado as indústrias básicas (siderurgia, metalurgia, petroquímica, cimenteira) contempladas no II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento, idealizado pelo presidente Ernesto Geisel).<sup>14</sup>

Sobretudo ficam evidentes os laços estreitos da estrutura econômica que se esboçava no Espírito Santo naquele momento com a conjuntura política através da criação de instituições/organismos voltados para a finalidade do desenvolvimento econômico, conforme aponta Macedo (2013):

- I) Companhia de Desenvolvimento do Espírito Santo (CODES): criada em 1967 e suplantada alguns anos depois (1969) pelo Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo (BANDES);
- II) Banco do Estado do Espírito Santo (Banestes): fundado em 1969 da transformação do Banco de Crédito Agrícola do Espírito Santo;
- III) Grupo Executivo para a recuperação Econômica do Espírito Santo (GERES): surgiu em 1969;

<sup>13</sup> (Disponível em: <[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2011/09/noticias/a\\_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/09/noticias/a_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html). Acesso em 12 out. 2014).

<sup>14</sup> (Disponível em: <[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2011/09/noticias/a\\_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/09/noticias/a_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html). Acesso em 12 out. 2014).

- IV) Fundo de recuperação Econômica do Espírito Santo (FUNRES): também criado em 1969;
- V) Fundo para Desenvolvimento das Atividades Portuárias (FUNDAP): surgiu em 1970 para promover o incremento das exportações e importações do Porto de Vitória através de incentivos fiscais;
- VI) Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin): fundada em 1971 para desenvolver estudos determinando a localização de indústrias; devendo também promover e executar obras de infraestrutura, alienar e arrendar terrenos visando à atração de investimentos e prestar assistência aos empreendimentos.

As instituições/organismos acima mencionados são alguns dos exemplos do que foi elaborado para promover o desenvolvimento econômico via industrialização no Espírito Santo no período da ditadura militar, embora muitas tenham permanecido atuantes para além dessa época, sendo peças-chave para a economia estadual polarizada por Vitória. Notemos que o Banestes particularmente representa o banco das atividades urbanas e industriais, apesar de não servir exclusivamente para esse fim, visto que sua criação ocorre suplantando uma instituição de crédito agrícola. A Suppin realizou projetos na RMGV, dentre os quais a criação dos Civits I e II, em Serra, e mais tarde um novo polo de confecções no bairro Santa Inês, em Vila Velha.

Ainda em relação aos fatores de peso para a organização espacial do Espírito Santo a partir da segunda metade do século passado, que colocou a RMGV em destaque, Macedo (2013) aponta alguns, sem pretensões de hierarquizá-los, que possibilitaram a integração produtiva estadual aos mercados nacional e internacional:

- I) Crise na produção do café;
- II) Política industrial com intervenção do governo federal;
- III) Criação de infraestruturas produtivas (portos, ferrovia e rodovias, principalmente);

- IV) Transbordamento da economia nacional (Plano de Metas);
- V) Incentivos fiscais e financeiros;
- VI) Expansão do mercado consumidor urbano no Espírito Santo;
- VII) Esgotamento da estrutura de produção familiar na cultura cafeeira;
- VIII) Política nacional de erradicação dos cafezais;
- IX) Criação de instituições de apoio a indústria no Espírito Santo.

Dos apontamentos acima discordamos apenas do item VII, pois entendemos que a crise na produção do café (I) e a política nacional de erradicação dos cafezais (VIII) afetaram a estrutura de produção familiar desse produto, mas de forma alguma promoveu o seu esgotamento, haja vista que ainda hoje o Espírito Santo é um dos grandes produtores de café do país, possuindo um dos mais baixos indicadores de concentração fundiária entre os estados brasileiros, o que confirma a importância da agricultura familiar na produção desse gênero alimentício. Concordamos, entretanto, que todos os outros fatores somados colaboraram o desenvolvimento urbano do Espírito Santo.

E, em especial, consolidaram Vitória e seu entorno em *locus* privilegiado do crescimento econômico capixaba, com enorme repercussão demográfica, conforme Tabela 1, a qual apresenta a evolução da população de Vila Velha, da Grande Vitória e do Estado do Espírito Santo, com as taxas médias geométricas de crescimento ao longo das décadas, para se ratificar a expressividade das transformações em curso nesse período, uma vez que as mudanças na base produtiva do estado resultaram em um fluxo migratório intenso das áreas agrícolas para as cidades da RMGV.

**TABELA 1 – EVOLUÇÃO E TAXA MÉDIA GEOMÉTRICA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL DE VILA VELHA, GRANDE VITÓRIA E ESPÍRITO SANTO, 1950-91**

Período	Vila Velha		Grande Vitória		Espírito Santo	
	População	Tx Geom.	População	Tx Geom.	População	Tx Geom.
1950	23.127		110.931		861.562	
1950-60		9,17		5,77		3,10
1960	55.589		194.311		1.169.553	
1960-70		8,33		7,10		3,18
1970	123.742		385.998		1.599.333	
1970-80		5,10		6,22		2,37
1980	203.406		706.263		2.023.340	
1980-91		2,45		3,78		2,29
1991	265.586		1.063.293		2.598.231	

Fonte: Elaborada com base nos dados do censo demográfico do IBGE e de acordo com dados sintetizados em CAMPOS JR (2002).

Notamos que a taxa média geométrica de crescimento para o município de Vila Velha é mais significativa que a mesma taxa para a Grande Vitória e para o Estado do Espírito Santo entre as décadas de 1950-60 e 1960-70, caindo nas décadas seguintes conforme a tendência geral apresentada na tabela, e contribuindo para que esse município se tornasse um dos mais populosos do estado. Esse período de elevado crescimento populacional reflete as mudanças que se desenvolviam no âmbito político, econômico e social em todo o estado e que incluíam Vila Velha. Não apresentamos períodos posteriores porque para a proposta de investigação em pauta os fenômenos já haviam se manifestado.

Esclarecemos que nossa interpretação a respeito da migração rural-urbano no Espírito Santo e do processo de urbanização da RMGV é a de que são fenômenos interligados, portanto, tentamos pensá-los conjuntamente, concordando que “[...] A urbanização estaria, portanto, nesta fase, muito mais ligada ao fenômeno de expulsão do homem do campo do que a um aumento considerável da oferta dos empregos urbanos, em especial do industrial” (BECKER, apud MACEDO, 2013, p. 72).

Até aqui fizemos uma abordagem que considera o desenvolvimento urbano de Vila Velha como um processo vinculado à estrutura econômica e às diretrizes políticas do Governo Estadual e, portanto, com fortes relações de dependência com os acontecimentos que se projetavam para a Capital Vitória, afinal estamos de acordo com Moreira quando este afirma que “é a estrutura econômica da formação

econômico-social que determina a organização espacial, mas é a conjuntura política que comanda seus movimentos” (MOREIRA, apud MACEDO, 2013, p. 55). Não perderemos de vista a importância desses acontecimentos e alinharemos, a partir daqui, o foco da análise apenas em aspectos do desenvolvimento urbano de Vila Velha. Para tanto, apresentaremos alguns dados demográficos e fundiários, além de citações que procuram caracterizar o município desde as primeiras décadas do século XX.

### Segundo Santos,

Entre o final do século XIX e começo do século XX, Vila Velha era uma cidade de vida modesta [...] que se estendia desde a Prainha até a praça Duque de Caxias, na direção norte-sul, e da rua Luíza Grinalda até o Cercadinho e a rua Henrique Laranja, na direção leste-oeste. A partir desses limites era circundada pelos sítios das famílias tidas como grandes proprietárias (SANTOS, 1999, p. 95).

A zona rural do município ocupava a maior parte das terras, as quais tinham como principal destinação o cultivo de gêneros alimentícios e a criação de gado, distribuídas em sítios pertencentes a poucas famílias, conforme recenseamento rural realizado no ano de 1920 pelo Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio, e apresentado na Tabela 2, a seguir:

**TABELA 2 – ESTABELECIMENTOS RURAIS RECENSEADOS NO MUNICÍPIO DO ESPÍRITO SANTO<sup>15</sup> EM 1920**

	<b>Proprietários</b>	<b>Nome do Estabelecimento (ou da localidade)</b>
1	Henrique Gonçalves Laranja	Fazenda Marinho
2	Domingos Leal	Jaboruna
3	José Vereza	Morro do Aribiry
4	Giovanni Cavalieri	Aribiry
5	Manoel Ferraz Coutinho	Flexal
6	Emília Tesch Mascarenhas	Morro do Lameiro e Valla
7	Eurico Pinto da Rocha	Morro do Aribiry
8	Ludovina Maria dos Remédios	Caetano
9	Marcellino Francisco Mendes	Maluco
10	Oreste Adriano	Ilha Braz Barbosa
11	Engenheiro Antonio Francisco de Athayde	Floresta do Aribiry
12	Joaquim R. Pereira de Freitas	Jaboruna
13	Patrimônio Municipal	Parcél
14	Libanio Pereira de Lyrio	Zenza
15	José Queiroz Filho	Matheus Pinto
16	Luiz Ferreira do Sacramento	Parcél
17	Justino Pinto da Rocha	Ilha do Óleo
18	Ursula Joaquina da Virgem	Ilha do Óleo
19	João José da Cruz	Jaguarussú

<sup>15</sup> Antiga denominação do município de Vila Velha.

	<b>Proprietários</b>	<b>Nome do Estabelecimento (ou da localidade)</b>
20	José Ribeiro Marques	Jaguarussú
21	Joanna Pinto da Conceição	Pocinhos
22	Polycarpo Laranja	Terra Vermelha
23	João Rodrigues de Azevedo	Morrinho
24	Antonio Ferreira de Carvalho	Morrinho
25	Antonio Rangel	Morrinho
26	Benedito dos Santos	Xury
27	Mariano José de Souza	Xury
28	João Maria do Nascimento	Xury
29	Malaquias da Victória	Morrinho
30	Manoel das Virgens Sacramento	Graúna
31	Jayme Machado	Vallão do Meio
32	José Pinto Coutinho Rangel	Vallão do Meio
33	João Francisco Pinto	Graúna
34	Christiano Pinto Bomfim	Batatas
35	José Lopes de Sant'Anna	Congo
36	Manoel Jacintho	Morrinho
37	Secundino dos Santos Sampaio	Xury

Fonte: Ministério da Agricultura, Indústria e Comércio (Arquivo Público do Estado do Espírito Santo – Biblioteca Digital). Adaptado pela autora.

A ocupação do município de Vila Velha desenvolve-se, nesse período, em ritmo lento e privilegia alguns espaços, dentre os quais destacamos o distrito sede e as áreas próximas aos terminais ferroviários e portuários, sendo estes últimos locais que acenavam com permanente oferta de trabalho e vizinhos ao Centro de Vitória, área mais dinâmica da época (SANTOS, 1999). As Tabelas 3, 4, 5, 6 e 7, a seguir, apresentam a distribuição da população do município pelos seus distritos e por quadros: urbano, suburbano e rural. Optou-se pela apresentação individual de cada período para melhor visualização das informações por distrito, pois à medida que a população aumentava e havia o investimento em obras de infraestrutura urbana, surgiam novos distritos.

**TABELA 3 – POPULAÇÃO DE FATO, POR SITUAÇÃO DE DOMICILIO, SEGUNDO OS DISTRITOS NO MUNICÍPIO DO ESPÍRITO SANTO – CENSO 1940**

<b>Município e Distrito</b>	<b>Total</b>	<b>Pessoas presentes em domicílios situados nos quadros indicados</b>		
		<b>Quadro Urbano</b>	<b>Quadro Suburbano</b>	<b>Quadro Rural</b>
Espírito Santo	7.772	3.210	2.431	2.131
Argolas	7.740	2.084	4.955	701
Jucu	1.542	237	47	1.258
<b>Município</b>	<b>17.054</b>	<b>5.531</b>	<b>7.433</b>	<b>4.090</b>

Fonte: Adaptado pela autora do Recenseamento Geral de 1940 – IBGE.

**TABELA 4 – POPULAÇÃO PRESENTE, POR SITUAÇÃO DE DOMICILIO, SEGUNDO OS DISTRITOS NO MUNICÍPIO DO ESPÍRITO SANTO – CENSO 1950**

Município e Distrito	Total	Pessoas presentes em domicílios situados nos quadros indicados		
		Quadro Urbano	Quadro Suburbano	Quadro Rural
Espírito Santo	10.394	3.606	6.095	693
Argolas	11.247	2.278	8.579	390
Jucu	1.486	276	-	1.210
<b>Município</b>	<b>23.127</b>	<b>6.160</b>	<b>14.674</b>	<b>2.293</b>

Fonte: Adaptado pela autora do Recenseamento Geral de 1950 – IBGE.

No censo de 1940 o município de Vila Velha ainda era denominado de Espírito Santo, fato que só se altera na década de 1950, e possuía apenas 3 (três) distritos: Espírito Santo, a sede; Argolas, localizado nas proximidades dos terminais portuário de Vitória; e Jucu, na direção do litoral sul. Os dois primeiros distritos tinham uma população numericamente parecida, mas pouco significativa em termos urbanos. No próximo censo, em 1950, há um ligeiro aumento populacional nesses distritos, e Jucu apresenta um pequeno decréscimo de sua população. A alteração mais significativa entre os dois períodos recenseados diz respeito ao aumento da população suburbana, o que deixa evidente o caráter lento das transformações nessa primeira metade de século.

**TABELA 5 – POPULAÇÃO URBANA E RURAL SEGUNDO OS DISTRITOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA – CENSO 1960**

Município e Distrito	Total	Pessoas presentes em domicílios situados nos quadros indicados		
		Quadro Urbano	Quadro Suburbano	Quadro Rural
Vila Velha	30.512	8.223	22.289	-
Argolas	23.655	14.136	9.519	-
Jucu	1.422	323	-	1.099
<b>Município</b>	<b>55.589</b>	<b>22.682</b>	<b>31.808</b>	<b>1.099</b>

Fonte: Adaptado pela autora do Recenseamento Geral de 1960 – IBGE.

No censo de 1960 o crescimento populacional de Vila Velha salta para pouco mais do dobro do censo anterior, com destaque novamente para os distritos de Vila Velha, anteriormente denominado de Espírito Santo, e Argolas; embora ainda o quadro mais significativo fosse o suburbano. Jucu, por sua vez, apresenta um quantitativo populacional estagnado. A taxa geométrica de crescimento populacional de Vila Velha entre 1950-60 é a maior de sua história e esse incremento populacional resulta da desestruturação/reestruturação econômica em

desenvolvimento no Estado do Espírito Santo, conforme argumentação apresentada anteriormente.

**TABELA 6 – POPULAÇÃO RESIDENTE, POR SITUAÇÃO DE DOMICILIO, SEGUNDO OS DISTRITOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA – CENSO 1970**

Município e Distrito	Total	Pessoas residentes em domicílios situados nos quadros indicados	
		Quadro Urbano	Quadro Rural
Vila Velha	43.223	43.223	-
Argolas	26.245	26.245	-
Ibes	24.868	24.868	-
Jucu	2.672	758	1.914
São Torquato	26.734	26.734	-
<b>Município</b>	<b>123.742</b>	<b>121.828</b>	<b>1.914</b>

Fonte: Adaptado pela autora do Recenseamento Geral de 1970 – IBGE.

O censo de 1970 (Tabela 6) apresenta algumas novidades decorrentes da ocupação territorial: o surgimento de novos distritos e a distribuição majoritária da população no quadro urbano. Cruzando essas informações com as principais vias de circulação do município de Vila Velha naquela época, a Estrada Jerônimo Monteiro e a Rodovia Carlos Lindenberg, é fácil perceber que essas vias formaram os eixos de ocupação do município. Do censo anterior para o de 1970 o crescimento se mantém em ritmo elevado e ultrapassa pouco mais do dobro da população.

**TABELA 7 – POPULAÇÃO RESIDENTE, POR SITUAÇÃO DE DOMICILIO, SEGUNDO OS DISTRITOS NO MUNICÍPIO DE VILA VELHA – CENSO 1980**

Município e Distrito	Total	Pessoas residentes em domicílios situados nos quadros indicados	
		Quadro Urbano	Quadro Rural
Vila Velha	74.154	74.154	-
Argolas	32.403	32.403	-
Ibes	76.298	76.298	-
Jucu	3.400	2.364	1.036
São Torquato	17.151	17.151	-
<b>Município</b>	<b>203.406</b>	<b>202.370</b>	<b>1.036</b>

Fonte: Adaptado pela autora do Recenseamento Geral de 1980 – IBGE.

Embora em termos absolutos o censo de 1980 (Tabela 7) aponte para uma população crescente, o ritmo de crescimento diminui em relação aos dois últimos censos. O destaque nesse censo fica por conta do crescimento do distrito do Ibes, com população ligeiramente superior ao distrito sede, Vila Velha. Já vimos que o surgimento do Ibes está relacionado com a construção do Núcleo Alda dos Santos Neves, uma proposta de construção de um bairro operário na Grande Vitória que teve como condicionantes a localização e a mobilidade urbana, ou seja, a

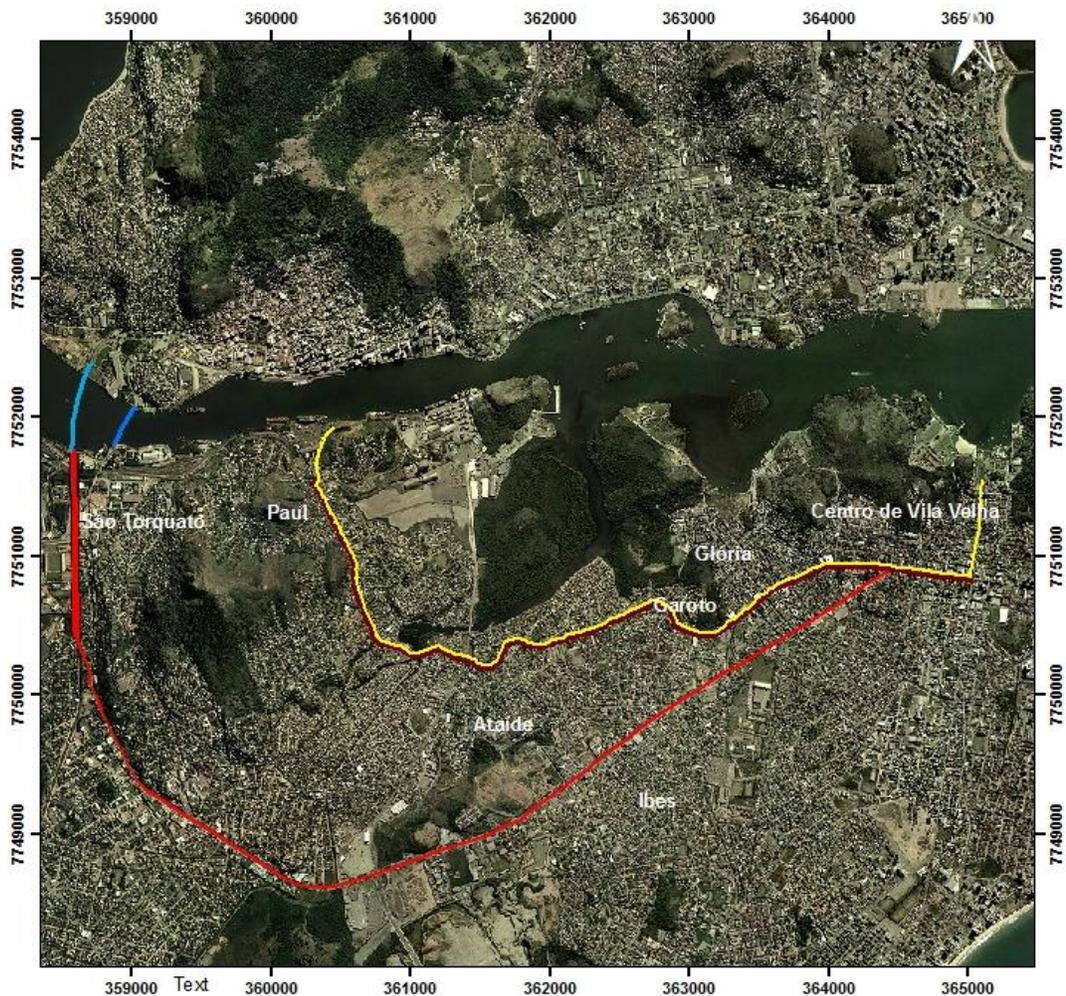
proximidade com a Capital Vitória e com uma via de circulação que permitisse o deslocamento diário dos trabalhadores entre o trabalho e a residência.

Através da visualização dos censos fica evidente que o ritmo de ocupação do município de Vila Velha sofreu alteração na segunda metade do século passado, deixando para trás a vida rural e tornando-se, cada vez mais, uma cidade. Contudo, as transformações não se resumem apenas aos números, desde o início do século que uma série de mudanças socioespaciais se processava, como o investimento público e privado em vias de circulação (de consumo coletivo) que visavam estabelecer as bases de promoção do desenvolvimento no município, facilitando o fluxo de capitais e pessoas.

Em outras palavras, apesar de os números serem dados de peso que revelam parte das transformações que se processaram em Vila Velha, é preciso considerar a relevância das infraestruturas criadas no município que favoreceram sua ocupação, pois conforme mencionamos anteriormente, as infraestruturas, neste caso as urbanas, fazem parte do consumo coletivo, portanto, são condições gerais e fundamentais de produção que se realizam com a participação do Estado.

O Mapa 2, a seguir, apresenta as principais obras de circulação que possibilitaram a ocupação do município de Vila Velha até os finais da década de 1980, quando a ocupação do município toma outra direção, influenciada pela construção da Ponte Deputado Darcy Castello de Mendonça, em 1989. É interessante observar que as obras mencionadas no mapa tiveram o objetivo principal de promover a ligação entre Vitória e a sede do município de Vila Velha, sendo que as áreas margeadas por essas obras tiveram sua ocupação incrementada, inclusive o bairro Glória, percorrido pelos traçados desses eixos de circulação, e o “Polo de Moda Glória”, área delimitada, grosso modo, por essas vias.

**Visão parcial do município de Vila Velha/ES com destaque para alguns dos principais eixos viários que o cortam e o ligam a Capital Vitória.**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO  
ESPÍRITO SANTO  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
/ CCHN/ UFES  
LABORATÓRIO DE CARTOGRAFIA  
GEOGRÁFICA E GEOTECNOLOGIAS  
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA D  
E MERCATOR  
DATUM: SIRGAS 2000 UTM Zone 24S  
FONTE: IBGE / IJSN  
ORGANIZADOR: ELIZETE DA NEIVA MOREIRA  
E LANA ANDREZ ROSA  
DATA: 16/09/2014

- Avenida Carlos Lindenberg (1951)
- Avenida Jerônimo Monteiro (1928)
- Linha do Bonde (1912)
- Ponte Florentino Avidos (1928)
- Ponte do Príncipe (1979)

0 0,5 1 2 Km

Esses exemplos da participação do Estado na urbanização de Vila Velha são muito valiosos porque foram fundamentais para promover a ocupação do município, em especial nas proximidades dessas vias de circulação, as quais contemplam o bairro Glória. E é evidente que a urbanização de Vila Velha não é resultado apenas da construção das obras de infraestruturas mencionadas, mas de um conjunto de condições gerais de produção desenvolvidas de forma crescente a partir da segunda metade do século passado, tanto na escala local (municipal) quanto envolvendo a RMGV e o Estado do Espírito Santo. Ademais, as mudanças na economia do estado foram o grande motor propulsor das políticas adotadas que passaram a priorizar as atividades ligadas ao espaço urbano, notadamente dos municípios que compõem a RMGV, portanto, impulsionando a criação das condições gerais de produção.

O interesse até aqui foi o de apresentar elementos que permitam pensar na urbanização de Vila Velha e, a partir desse processo, inferir a respeito da ocupação do bairro Glória, bem como sobre a formação de atividades econômicas diversas, destacando-se a industrial, a comercial e os serviços, com rebatimento na valorização imobiliária, uma vez que a cidade capitalista é o *lócus* privilegiado de reprodução da força de trabalho e de acumulação do capital. Outrossim, as transformações socioespaciais são inerentes aos processos que se desenvolvem na cidade capitalista.

### 1.1.1 O bairro Glória no contexto municipal até o início dos anos 1970

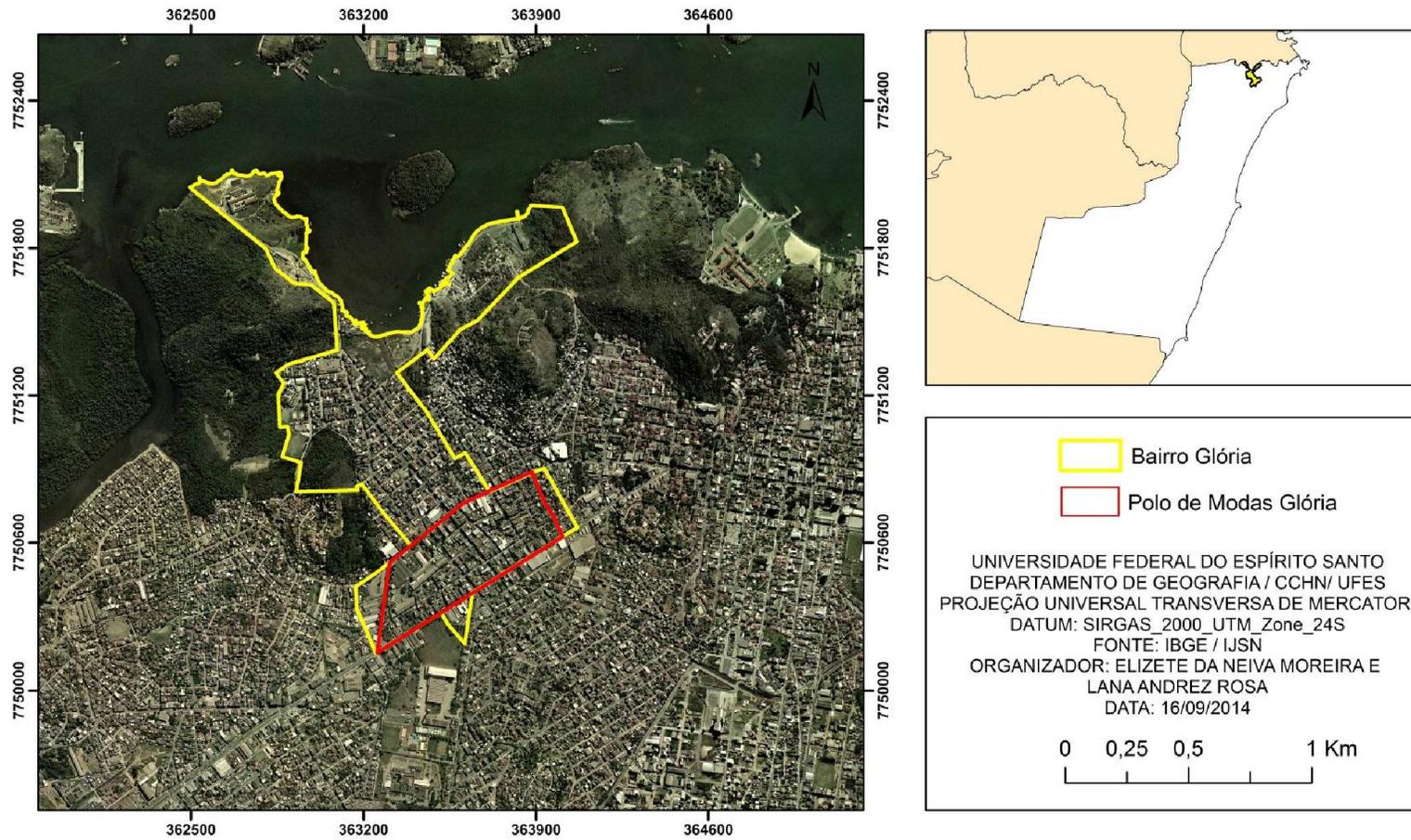
Antes de iniciarmos a discussão a respeito da história de ocupação da Glória, apresentaremos sua localização (Mapa 3) demarcando o perímetro do bairro e do “Polo de Moda Glória”, onde se processaram os fenômenos em estudo. A

delimitação<sup>16</sup> da área em estudo é representada, grosso modo, pelas avenidas paralelas Jerônimo Monteiro e Carlos Lindenberg, pela fábrica Chocolates Garoto S/A em outra extremidade e rua São Pedro do lado oposto. Trata-se de uma área atualmente de uso predominantemente comercial, destacando-se o comércio varejista de artigos do vestuário, com participação de micro e pequenas indústrias voltadas para a confecção de artigos do vestuário, além de atividades afins. É também uma área de elevado valor imobiliário no contexto municipal.

---

<sup>16</sup> A delimitação do “Polo de Moda Glória”, no mapa 3, seguiu os marcos (portais) existentes nas avenidas Jerônimo Monteiro e Carlos Lindenberg, os quais foram fixados pela associação que representa os interesses dos comerciantes locais – Uniglória – em parceria com a prefeitura municipal de Vila Velha.

## ÁREA DE ESTUDO



MAPA 03

O recorte temporal que se faz nesta seção procura destacar um período de inexpressividade da ocupação do bairro Glória até o momento de surgimento da área destinada ao uso industrial e comercial ligados ao setor do vestuário, que tem como marco o ano de 1974, período em que se instalou na Glória a primeira empresa que fabricava e comercializava artigos do vestuário. Por isso, os acontecimentos posteriores a esse período, e relacionados à área em estudo, serão abordados na sequência desta explanação.

Assim como grande parte do município de Vila Velha, a área que corresponde ao bairro Glória iniciou o século XX com uma ocupação modesta, sendo as terras pertencentes, em sua maior parte, as famílias: Freitas, Marinho Veloso e José Marques (AMBRÓSIO, 2000). De acordo com informações do senhor Aluizio Rodrigues Pereira de Freitas Filho, um dos descendentes da família Freitas e corretor de imóveis, e também do senhor Jair Santos, um ilustre morador da cidade que é apaixonado pela História local, nessas propriedades se cultivavam gêneros alimentícios para subsistência e se criava gado (MOREIRA, 2008).

É possível constatar nos textos da escritora capixaba Haydée Nicolussi (1905-1970), que em 1910 veio ainda criança com sua família de Alfredo Chaves residir em uma chácara no bairro Glória, referência ao contexto bucólico do município em que era possível se deparar com “passarinhos do campo” e “rebanhos tranqüilos”, e cuja fisionomia se mantinha praticamente intocada desde os primeiros anos de colonização portuguesa, dentre os quais se destaca *As flores para Nossa Senhora* (1931):

Nesse meu país, que é tão grande e tão forte como uma criança gigante, há lugarejos fraquinhos, com um ar obscuro e tão tímido que parecem outras crianças que não querem crescer, que desejamos ficar pequenininhas toda vida, como se adivinhassem os desenganos que vêm depois dos dentes de leite.

Nesse meu país há lugarejos que parecem conservar através dos séculos patriarcais, a mesma fisionomia dos primeiros dias em que foram fundados! Vila Velha – cidade do Espírito Santo, por exemplo. Relicário das pisadas de Vasco Fernandes Coutinho!

[...]

Ao longe um cemitério alveja nos fundos da vila. Vamos entrando. Plana. Rasa. Sol oblíquo pelas baixadas veludas dos morros limpos: uma pedra aqui, outra acolá.

Passarinhos do campo. Rebanhos tranqüilos...

[...]

Mas... eu não quero que você olhe pro convento antes de olhar primeiro para o lado de cá. Aqui, do meu braço esquerdo, onde começa uma encosta de pedrinhas de mato baixo, cerrado até acabar lá longe, defronte do mar, na

cabeça atrevidinha de um morro pequeno, pelado, onde um chalezinho cor de café com leite, entre duas palmeiras, está de pala nos olhos espiando o sol nascente.

Pois se foi ali que morei pela primeira vez!

Era tanto pé de graúna e tantas rolinhas pelo morro abaixo!

[...]

(NICOLUSSI, apud RIBEIRO, 2013, p. 106-7-8)

E também o conto *O enterro do sabiá* (1931), no qual há uma detalhada descrição da paisagem que a cercava na infância:

[...] Eles moravam numa granja deserta, afastados da cidade, no meio da restinga triste, onde as madrugadas e os crepúsculos tinham prolongamentos profundos sobre os nervos deles: de manhã eram as cigarras, zoando no meio do sol, nos brotos das árvores, na concha das flores selvagens do mato; eram os passeios de pés descalços, com a mamãe, pelo areal gelado, até chegarem lá na floresta distante, onde apodreciam troncos negros e floresciam begônias cor de rosa e de onde a criançada voltava com os vestidos úmidos de neblina, o colo cheio de frutas e molhos de flores silvestres, enquanto o sol, retesando o arco de raios no horizonte, desferia flechas de luz sobre os primeiros píncaros dos montes. De tarde eram os passeios lentos, repentinamente graves, em que o grupo álcere e disperso da manhã, caminhava mais juntinho, num aconchego de espíritos que se preparam para ouvir histórias de fadas à noite e temem ver surgir de cada moita, ao gemido ermo das rolas viúvas, fantasmas de dragões encantados, na pele do mais inofensivo lagarto verde, ou de ursos que falam no vagir do mais inocente coelhinho arisco de carneiro por sobre as folhas secas. [...]

(NICOLUSSI, apud RIBEIRO, 2013, p. 112-3).

Afora todo o lirismo que é peculiar aos escritores, Haydée Nicolussi deixa evidente que Vila Velha, incluindo a Glória, não passava de uma vila nesse período, cuja natureza se fazia bastante presente, contracenando com o modo de vida do homem do campo. No conto *O enterro do sabiá*, destacam-se as características físico-naturais do bairro Glória, como a restinga (o areal, as conchas), os morros (montes). O areal também pode ser observado na imagem a seguir (Foto 7) da primeira fábrica que se instalou no bairro e que pertencia a sua família.

Mas não são apenas os poemas e os contos dessa escritora que permitem a construção da história da Glória e do município de Vila Velha naquele momento, também recortes da atuação de sua família são importantes nesse sentido, uma vez que seu pai, João Nicolussi, era um homem influente junto aos políticos da época, tendo conseguido, como empresário, dois bons contratos com o governo estadual: um para a construção de uma fábrica de material sílico-calcáreo (veja Foto 7), no local onde hoje se localiza a Chocolates Garoto, e outro para a construção dos serviços de bondes, de Vitória para Vila Velha (RIBEIRO, 2013).



Foto 7 – Galpão da primeira fábrica localizada na Glória – Década de 1930  
Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto

Essa fábrica foi a primeira a se instalar na Glória e para sua construção foi necessária a aquisição de capital e recursos humanos no exterior, captados junto à Alemanha, haja vista que João Nicolussi tinha ascendência austríaca e falava fluentemente o alemão. Contudo, seu funcionamento tendo como diretor/proprietário o senhor João Nicolussi não ultrapassou os 5 anos em função da eclosão da Primeira Guerra Mundial (1914-1918), conflito em que o Brasil rompeu relações diplomáticas com a Alemanha após o episódio do afundamento de navios brasileiros por alemães (RIBEIRO, 2013). “Com isso, a fábrica de João Nicolussi, cujos operários eram, em sua maioria, alemães, foi desapropriada e passou a pertencer ao governo estadual” (RIBEIRO, 2013, p. 111).

Tanto a fábrica quanto o bonde foram acontecimentos importantíssimos na história de ocupação do município, em especial para o bairro Glória, pois permitiu o início do loteamento de propriedades próximas ao traçado da linha do bonde, e no caso da fábrica de material sílico-calcáreo, foi a razão da fixação de moradias por seus funcionários em todo o período de funcionamento, até aproximadamente a década de 1930 (SANTOS, 1999), quando já pertencia ao governo estadual. Esses acontecimentos deram impulso ao loteamento na Glória, mesmo em um contexto de baixo valor do solo no município de Vila Velha, especialmente nesse bairro que por

suas características físico-naturais, foz do rio Aribiri no braço de mar que separa Vila Velha do município de Vitória, com manguezal e restinga, vegetação e morfologia típicas, boa parte do bairro estava sujeita a inundações e aos alagamentos, e também pela distância até a capital Vitória não era tão atrativo para a ocupação nesse momento.

Ainda na década de 1930, a instalação de outra fábrica passou a interferir grandemente na ocupação do bairro – H. Meyerfreund & Cia, que originou a Chocolates Garoto S/A, popularmente conhecida como Garoto. A transferência da fábrica de balas da Prainha para a Glória, em 1936, ocupando as instalações da antiga fábrica de material sílico-calcáreo, impactou profundamente na urbanização e na ocupação desse bairro, pois promoveu maior circulação de pessoas nas suas proximidades e foi fator decisivo para que um número significativo de pessoas decidisse fixar moradia nas proximidades da referida fábrica, em especial os seus funcionários, que no ano de 1939 girava em torno de 300. As imagens a seguir, (Fotos 8 e 9), reforçam a discussão sobre a participação da H. Meyerfreund & Cia nas transformações do bairro Glória, assim como trechos da publicação que comemora os oitenta anos de sucesso da Chocolates Garoto:

Quando se mudou para o velho prédio da Glória, em 1936, a fábrica estava praticamente isolada num imenso descampado entre a praia e os morros. Aos poucos, porém, sua presença no local atraiu vários estabelecimentos comerciais. Depois, vieram os próprios funcionários que, muitas vezes com ajuda da empresa – empréstimos a juros simbólicos, descontados aos poucos do salário – compravam lotes nas imediações e ali erguiam suas casas.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Edição especial em comemoração aos 80 anos da Chocolates Garoto. Obra idealizada e publicada pelo Centro de Documentação e Memória da própria empresa, 2009, p. 73.



Foto 8 – Empregados da fábrica H. Meyerfreund & CIA – Ano de 1939  
 Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto



Foto 9 – Vista da fábrica H. Meyerfreund & CIA e da área no entorno – Década de 1930  
 Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto

Há, nesse mesmo documento comemorativo, uma passagem que reitera a relevância da fábrica de doces para a urbanização do bairro:

Assim teve início um processo de urbanização: com o adensamento populacional, o comércio se diversificou, instalaram-se os serviços básicos – uma linha de bonde passava na porta da fábrica, indo até o cais de Paul, de onde partia a lancha que cruzava um braço de mar e fazia a ligação de Vila Velha, no continente, com a ilha de Vitória.<sup>18</sup>

Embora não se deva negar a importância dessa empresa para a urbanização da Glória, o serviço do bonde foi oferecido para a população vilavelhense antes da instalação dessa fábrica na Glória. Ao longo dos anos a H. Meyerfreund & Cia foi crescendo, incorporando novas áreas do bairro, aumentando o quadro de

<sup>18</sup> Edição especial em comemoração aos 80 anos da Chocolates Garoto. Obra idealizada e publicada pelo Centro de Documentação e Memória da própria empresa, 2009, p. 74.

funcionários, entre outras ações e, como consequência, promovendo impactos ao seu redor:

[...] a fábrica crescia, extrapolava a área original e avançava pelos terrenos vizinhos, comprados paulatinamente de modo a garantir as possibilidades de expansão. E o crescimento não se limitava às instalações e ao maquinário. O número de funcionários, que na década de 1940 girava em torno de 400, ia aumentando de maneira constante, até que, no final dos anos 60, quase alcançava a casa dos 1000. [...] <sup>19</sup>

Em um período de modestas indústrias nos municípios que compõem hoje a Região Metropolitana de Vitória, a Chocolates Garoto S/A era (e ainda é) bastante representativa para o contexto urbano. Sua área total, no município de Vila Velha, abrange 198.164,29 m<sup>2</sup> (veja Foto 10).



Foto 10 – Vista aérea das instalações fabris da Chocolates Garoto em Vila Velha/ES, 2009.  
Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto.

O complexo fabril da Chocolates Garoto conta com 3 fábricas e 1 pequena loja de divulgação/comercialização de seus produtos, que fica anexa a unidade principal, situada na Avenida Jerônimo Monteiro, isso desde o início das atividades. O mercado consumidor da Chocolates Garoto S/A é bem amplo (mercado nacional e internacional), desde o ano de 1972 que a empresa comercializa seus produtos com o mercado externo, época de grandes transformações na economia brasileira. Essa

<sup>19</sup> Edição especial em comemoração aos 80 anos da Chocolates Garoto. Obra idealizada e publicada pelo Centro de Documentação e Memória da própria empresa, 2009, p. 74.

fábrica tornou-se um dos principais pontos turísticos do Estado do Espírito Santo, recebendo turistas de toda a parte do país.

Sintetizando a participação da Chocolates Garoto S/A no processo de urbanização: o advento de sua instalação na Glória, na década de 1930, contribuiu sobremaneira com a ocupação desse bairro, seja através da fixação de moradias dos próprios funcionários da fábrica ou mesmo pela movimentação provocada por suas funções fabris e comerciais, estimulando outras empresas a se instalarem no bairro, inclusive as ligadas ao setor do vestuário, dando origem ao “Polo de Moda Glória”, um núcleo secundário de comércio que possivelmente se apropriou e se beneficiou do fluxo que circulava pelas imediações da Chocolates Garoto.

Não obstante a relevância inquestionável da Chocolates Garoto S/A, outros acontecimentos locais também contribuíram para a ocupação do bairro Glória e, ao mesmo tempo, são representativos das transformações em curso. Em 1948 é criada a primeira escola na Glória – Escolas Reunidas da Glória – que oferecia ensino de 1ª a 4ª série do ensino fundamental, atual UMEF Naydes Brandão. Na década de 1950 o bairro passa a abrigar uma penitenciária, ocupando o antigo galpão responsável pelo acolhimento dos imigrantes europeus que se destinavam à colonização das terras capixabas entre o final do século XIX e início do século XX, a qual recebia presidiários de vários municípios do Estado do Espírito Santo.

Ainda no início da década de 1950 se inaugura a Rodovia Carlos Lindenberg, uma importante via de circulação do município e principal meio de ligação entre Vila Velha e a Capital Vitória a partir desse momento até o ano de 1989, quando se inaugura a Terceira Ponte. Tanto a Rodovia Carlos Lindenberg quanto a Estrada Jerônimo Monteiro, ambas fundamentais na história de ocupação de Vila Velha, são eixos viários que percorrem o bairro Glória, fazendo a ligação de diversos bairros do município com o Centro de Vila Velha e Vitória.

As décadas de 1950 e 1960 correspondem ao período de maior dinamismo na história de ocupação do bairro, pois além dos acontecimentos mencionados a Glória passa a contar com: um centro de saúde – Drº Américo de Oliveira, situado às margens da Rodovia Carlos Lindenberg; outra escola de ensino básico – UMEF Ferreira Coelho; o antigo Mercado Municipal da Glória; e três fábricas – Dumilho,

Sabão Fortly e Refrigerantes Guará (atualmente refrigerantes late do Grupo Coroa), localizadas, respectivamente, na Avenida Jerônimo Monteiro, onde hoje funciona o Supermercado Epa, na rua Dom Pedro II e na rua Santa Rosa (AMBRÓSIO, 2000); ruas de intenso movimento e de grande valorização imobiliária atualmente. Duas dessas fábricas paralisaram suas atividades na Glória antes do surgimento da primeira empresa de confecções e a outra pouco tempo depois.

Também na década de 1960 o casal José Tavares de Brito e Nilza Vieira de Azevedo Brito, fundadores da indústria Pimpolho Produtos Infantis Ltda.<sup>20</sup>, adquirem um terreno no bairro, na rua Valdivino Vieira (veja Foto 11), para a construção da sede da empresa, que até meados de 1978 funcionava nos fundos de uma casa alugada no centro do município. Hoje, o Grupo Econômico Pimpolho é subdividido em quatro empresas que comercializam seus produtos para 44 países e são responsáveis pela geração de empregos para cerca de 1700 pessoas, entre empregos diretos e indiretos.



Foto 11 – Bairro Glória, na década de 1960, onde seria instalada a sede da Pimpolho  
Fonte: [www.pimpolho.com.br](http://www.pimpolho.com.br)

<sup>20</sup> Breve história da empresa Disponível em: <<http://pimpolho.com.br/empresa/#&slider1=2>>. Acesso em: 05 abril 2014.



Foto 12 – Vista interna da fábrica Pimpolho Produtos Infantis. Sem data.  
Fonte: [www.pimpolho.com.br](http://www.pimpolho.com.br)

A Pimpolho não está localizada dentro da área considerada Polo de Modas Glória, mas situa-se nas proximidades, ao lado da Chocolates Garoto, separada desta última fábrica apenas pela Avenida Carlos Lindenberg. Essas duas fábricas são as maiores existentes na Glória, não apenas em faturamento e tamanho físico, mas também em número de funcionários, contribuindo com o fluxo de pessoas e mercadorias que circula diariamente pelas imediações e, certamente, contribuindo para a instalação de outros tipos de atividades no bairro, como os serviços bancários, dentre outros.

Ainda na década de 1970, com a ocupação consolidada, o bairro passa a sediar mais uma escola de ensino básico – EEEFM Luiz Manoel Vellozo; uma fábrica de desmonte de navios, hoje inexistente. E também foi nessa década que surgiram as primeiras empresas do ramo de confecções na Glória – as indústrias de confecções e o comércio atacadista e varejista de artigos do vestuário. Não obstante a existência de algumas fábricas na Glória nos primeiros anos da década de 1970, o bairro caracterizava-se pelo uso predominantemente residencial, com famílias de vida modesta, conforme depoimentos e imagens a seguir:



Foto 13 – Características das moradias da rua Mestre Gomes (Glória) e ao fundo fábrica de Chocolates Garoto – Década 1950

Fonte: Acervo da Casa de Memória da Fábrica de Chocolates Garoto

A imagem acima apresenta casas em madeira, o que durante a década de 1970 não era tão comum, pois muitas residências do bairro foram (re)construídas em alvenaria; entretanto ainda prevaleciam estruturas modestas. As ruas, por sua vez, demoraram a receber o calçamento e o asfalto, em dias de chuva os moradores sofriam com a lama e os alagamentos eram constantes. Um dos moradores mais antigos do bairro, Mário Freire<sup>21</sup>, de 92 anos de idade, instalado na mesma casa até hoje, situada na rua Dom Pedro II, emprega o termo “brejo” para se referir a Glória em períodos de chuva.

No depoimento de Ilda Ribeiro de Souza, primeira moradora do bairro a colocar a disposição do mercado seu imóvel na forma de galeria, é possível confirmar essa caracterização do bairro. Segundo ela, quando sua família foi morar na Glória, no ano de 1962, o bairro não possuía asfalto (“e nem calçamento tinha”), inexistia rede coletora de esgoto (“cada morador tinha uma fossa”), quando chovia tudo alagava (“tudo virava lama”). Os moradores eram pessoas simples, sua família, por exemplo, trabalhava em feiras de verduras realizadas na Grande Vitória, alguns vizinhos eram marceneiros, outros trabalhavam na fábrica Chocolates Garotos e as 3 (três)

<sup>21</sup>Diálogo realizado em 15 de setembro de 2014.

melhores residências eram de funcionários da CVRD, “todas as outras casas não passavam de casinhas velhas”.

No depoimento de Helvécio Quintão<sup>22</sup> também constatamos que a Glória era um bairro que sediava moradias modestas. Segundo ele, o seu primeiro imóvel adquirido no bairro, no ano de 1986, situado na rua Dom Pedro II, compreendia 480 m<sup>2</sup> de terreno, nos quais existiam construídas “7 casinhas bem simples que não tinham valor comercial, sendo o preço do imóvel determinado apenas pela localização do terreno”.

Além dos relatos e fotos antigas, muitos imóveis do “Polo de Moda Glória” ainda permanecem com parte da estrutura original, para o uso residencial, basta que o olhar seja mais curioso e deixe de lado as vitrines e placas das lojas que tentam seduzir as pessoas que por ali circulam. As Fotos 14, 15 e 16, a seguir, são exemplos válidos para se deduzir a respeito do perfil socioeconômico dos moradores do bairro e, por conseguinte, das construções, antes das transformações que se processaram com os novos usos.



Foto 14 – Estrutura do imóvel ao centro (toldo amarelo) localizado na rua Dom Pedro II

<sup>22</sup> Diálogo realizado em 25 de abril de 2014.

Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O imóvel no centro da imagem (Foto 14) é um dos que mantém praticamente inalterada a estrutura da primeira construção e revela o perfil dos moradores desse bairro antes das mudanças que estamos retratando. O proprietário, Mário Freire de Andrade, é um dos poucos moradores dessa parte do bairro que resistiu as ofertas de compra de seu imóvel, as quais não foram poucas e consideradas por sua família como financeiramente interessantes.



Foto 15 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas

Fonte: Arquivo pessoal, 2014.



Foto 16 – Imóvel localizado na rua Dom Pedro II  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

As imagens acima (Fotos 15 e 16) são de imóveis que também mantêm a estrutura original e raridades no que diz respeito a não modificação para o atendimento aos novos usos na Glória. Eles também não são usados para fins residenciais, ou seja, estão sem uso. De qualquer modo, são evidências para ratificarmos o fato de que, em sua gênese, a Glória era um bairro de moradias simples para moradores de baixo poder econômico.

## 1.2 O DESENVOLVIMENTO DA INDÚSTRIA DE CONFECÇÕES, O COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA E OS SERVIÇOS NA GLÓRIA

A cidade, por permitir

[...] a aglomeração da população, dos instrumentos de produção, do capital, *dos prazeres e das necessidades* [...] não é de modo algum um fenômeno autônomo sujeito a leis de desenvolvimento totalmente distintas das leis de acumulação capitalista: não se pode dissociá-la da tendência que o capital tem a aumentar a produtividade do trabalho pela socialização *das condições gerais da produção* - das quais a urbanização, já vimos, é componente essencial (LOJKINE, 1997, p. 146).

Desse modo, uma vez instituídas as condições gerais de produção e sua socialização, novas oportunidades tornarem-se possíveis à (re)produção do capital na cidade, dentre as quais destacamos a comercial, a industrial e a atividade imobiliária, presentes na formação da área em estudo. Nesta abordagem, vamos nos ater apenas ao desenvolvimento da indústria de confecções de artigos do vestuário, ao comércio atacadista e varejista e aos serviços na Glória.

Apesar da existência de algumas fábricas, que acreditamos que tenham sido instaladas no bairro em razão de uma certa centralidade criada pela Chocolates Garoto e por duas vias de circulação importantes no contexto municipal, e contando com um modesto comércio de bairro, até meados da década de 1970 a Glória caracterizava-se pelo uso predominantemente residencial, de moradias modestas. Esse período é um divisor de águas, pois marca o início das transformações rumo às funções comerciais e industriais, especialmente ligadas ao setor do vestuário, originando alguns anos depois um importante núcleo secundário de comércio no município. A primeira fábrica e loja de artigos do vestuário<sup>23</sup> se instalou na Glória no ano de 1974, pertencendo a Helvécio Quintão e seu sogro, cuja razão social era Helk's, localizada na rua Santa Rosa.

Antes da instalação dessa empresa na Glória, a família Quintão desenvolvia a mesma atividade econômica em outro bairro, no centro de Vila Velha, onde também residia. A transferência do empreendimento ocorreu devido à necessidade de um

---

<sup>23</sup> Fato constatado no diálogo com Helvécio Quintão e outros empresários atuantes na Glória.

ambiente mais adequado ao desenvolvimento do negócio. A escolha pela Glória, segundo Helvécio Quintão, foi motivada pela existência, na época, de imóveis com preço acessível no bairro, além da curta distância entre o empreendimento e a residência da família. Relembramos, porém, da relativa centralidade comentada anteriormente, que possivelmente também foi considerada por esses empreendedores ao escolherem a Glória como local para sediar o negócio.

O sucesso imediato desse tipo de empreendimento, responsável pela produção de roupas variadas, em especial roupas femininas, e comercializadas no atacado e no varejo, foi percebido pelos vizinhos da Helk's em função da movimentação (fluxo) gerada e divulgado aos outros membros das famílias Quintão e Ambrósio que se localizavam no Estado de Minas Gerais, muitos dos quais já se dedicavam ao ramo, e que motivados pela próspera experiência desses pioneiros decidiram seguir caminhos semelhantes, investindo na fabricação e na comercialização de artigos do vestuário na Glória. Com isso, novos empreendimentos foram surgindo nas adjacências da Helk's.

Esclareça-se, entretanto, que o interesse de muitos moradores e membros da família Quintão e Ambrósio por esse tipo de negócio foi impulsionado não somente pelo sucesso da Helk's, mas pela relação entre o baixo custo de investimento demandado por esse tipo de empreendimento e as expectativas de lucratividade que se abriam com o novo mercado. Os moradores locais já contavam com a propriedade privada do solo, garantindo uma condição indispensável ao desenvolvimento daquela atividade e os demais teriam que pagar pelo uso do solo, mas isso não era um problema naquele momento dado aos baixos preços imobiliários na Glória. A aquisição dos meios de produção é que respondia pelo maior investimento, mas isso também não representou um entrave, uma vez que o maquinário usado na fabricação de artigos do vestuário se caracterizava basicamente por máquinas de costura (sem muita tecnologia). O trabalho seria realizado basicamente pelos membros da família, tornando-se um negócio de base familiar.

Em estudo realizado pela Federação das Indústrias do Espírito Santo (FINDES) e pelo Instituto de Desenvolvimento Educacional e Industrial do Espírito Santo (IDEIES), sobre a competitividade do setor de confecção de Vila Velha, publicado no

ano de 1995, fica evidente que esse tipo de indústria é caracterizado pelo baixo custo de investimento:

[...] a indústria de confecção possui características que a inclui num segmento de pouca existência de barreiras à entrada de uma nova empresa no mercado. [...] **este setor não exige grandes quantidades de aporte de capital inicial**; não encontra dificuldades quanto à escala de produção; **possui baixa tecnologia de processo ou produto**; possui um mercado altamente segmentado, o que pode englobar as pequenas e micro empresas num segmento onde a competição se dá exclusivamente via preço (mercado consumidor de baixa renda); enfim, é um setor com alta taxa de natalidade, porém devido à facilidade de acesso ao mercado, atraindo empresas sem estrutura, também apresenta uma taxa de mortalidade significativa (FINDES/IDEIES, 1995, p. 15, grifo nosso).

Estes dois fatores – tecnologia empregada e valor dos investimentos – são de extrema importância para explicar o rápido crescimento das indústrias de confecção em Vila Velha, sobretudo se considerarmos também a expansão do mercado consumidor naquele momento. Reforçando esse entendimento, mencionamos os estudos de Brandão sobre as indústrias de confecções de Vila Velha:

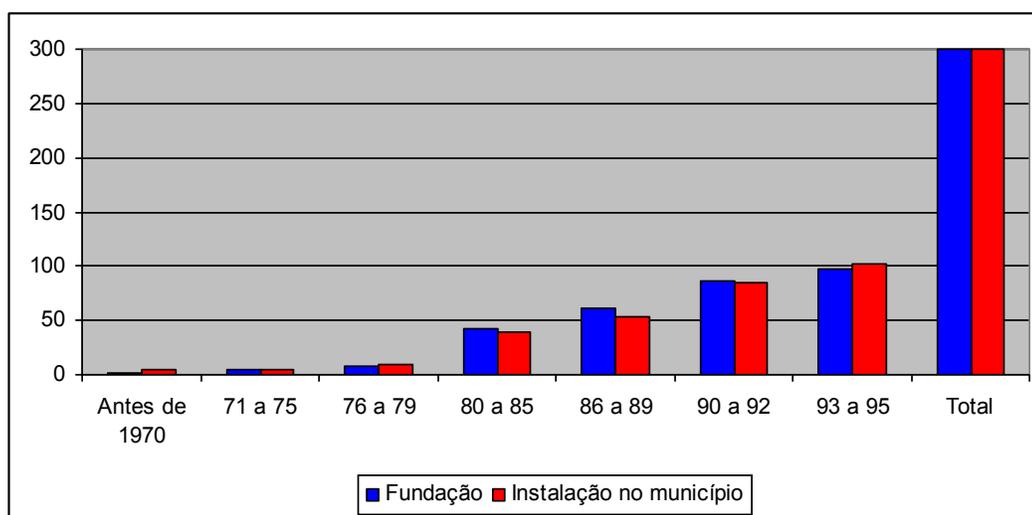
Na indústria de confecções de Vila Velha a existência de um elevado número de empresas no setor é determinada principalmente pela fragilidade das barreiras à entrada, tanto no que diz respeito à tecnologia empregada, como também ao valor dos investimentos. A técnica da produção é amplamente conhecida, e o equipamento básico utilizado, a máquina de costura, é de operação simples e de custo reduzido, facilitando a entrada de empresas de pequeno porte na indústria (BRANDÃO, 1996, p. 29).

Todavia, se a “natalidade” (abertura de empresas) é elevada, seu contrapeso, a “mortalidade” (fechamento de empresas) significativa, justifica-se pela insuficiência de capitais para investimento, pela pouca experiência de muitos dos envolvidos, pela competição acirrada no ramo, dentre outros motivos arrolados por empreendedores instalados na Glória. De qualquer modo, o grande número de microempresas instaladas nesse bairro nos leva a crer no sucesso desse tipo de atividade.

Ainda, de acordo com o estudo da FINDES/IDEIES, alguns motivos explicam a instalação desse tipo de empresa no município de Vila Velha, dentre os quais destacamos a “boa localização do município para comercialização”, o “local próximo a residência” e as “facilidades para possuir o imóvel”. A maioria dos empresários, 53,3%, possui instalação própria. E há uma “familiarização das empresas do setor” (FINDES/IDEIES, 1995).

Embora esse estudo não aponte a localização das indústrias de confecção no município de Vila Velha, alguns dados indicam a Glória como local que concentrava grande parte dessas empresas, como reportagens e dados da Associação dos Comerciantes da Glória (Uniglória), entidade que representa o interesse dos diversos empresários atuantes na Glória. O Gráfico 1, a seguir, apresenta a evolução das empresas de confecção em Vila Velha, que ocorre no período correspondente as transformações na área em voga:

**GRÁFICO 1 – ANO DE FUNDAÇÃO E DE INSTALAÇÃO DAS FÁBRICAS DE CONFECÇÃO EM VILA VELHA – ATÉ 1995**



Fonte: Elaborado com base nos dados da FINDES/IDEIES, 1995.

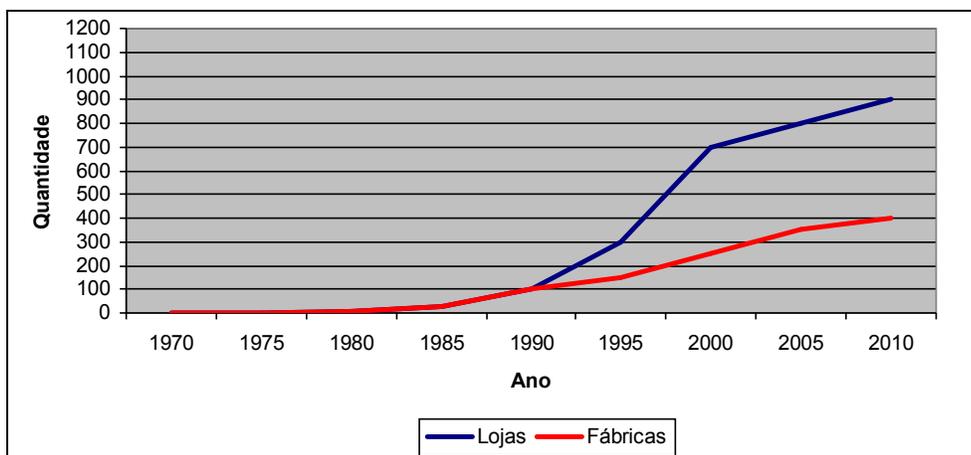
Nota-se, a partir do gráfico exposto, que as indústrias de confecções de Vila Velha surgem na década de 1970 e crescem de forma acentuada nas duas décadas seguintes, chegando a responder, segundo dados do Cadastro Industrial do Espírito Santos (1992), por aproximadamente 40% das indústrias de confecções do Estado do Espírito Santo: “[...] o setor de confecção no Estado do Espírito Santo constituiu-se de, cerca de, 767 empresas, onde estima-se aproximadamente 300 empresas no município de Vila Velha” (FINDES/IDEIES, 1995, p. 9).

Outra informação importante no sentido de ratificar que a Glória sediou grande parte das empresas de confecções nos primeiros anos de surgimento do Polo de Moda Glória foi a criação de entidades com caráter de representar os interesses comuns aos micro e pequenos empresários atuantes nesse lugar, ou seja, promover o desenvolvimento de atividades econômicas nessa área. Assim, em 1983 o

empresário Helvécio Quintão e outros atuantes na Glória criaram a Associação Comercial e Industrial de Vila Velha (Acivive), que foi substituída em 1991 pela Associação Comercial, Industrial e Agropastorial de Vila Velha (Aciagro), que por sua vez, em 1999, foi suplantada pela Associação dos Comerciantes da Glória (Uniglória).

De acordo com dados da Uniglória, no início dos anos 1980 a Glória sediava aproximadamente 10 indústrias de confecções, número que se eleva para cerca de 100 (1990), 250 (2000) e 400 (2010). Embora o gráfico abaixo (2) apresente um crescimento constante das fábricas de artigos do vestuário até o período mencionado, o maior incremento fica por conta das lojas (comércio), que saltam de 10 (1980) para aproximadamente 900 (2010), um aumento de 90 vezes em 30 anos, com destaque para o período que corresponde a década de 1990 (veja curva do gráfico 2). Anterior a década de 1990 o número de lojas era muito próximo ao número de fábricas, uma vez que as próprias indústrias comercializavam suas mercadorias fazendo exposição em lojas, geralmente, anexas às fábricas ou nas imediações destas (a linha correspondente às lojas fica imperceptível no gráfico, pois é sobrepujada pela linha das fábricas).

**GRÁFICO 2 – EVOLUÇÃO DAS LOJAS E FÁBRICAS NO POLO DE MODA GLÓRIA  
1970 A 2010**



Fonte: Elaborado com base nas informações da Uniglória, 2014.

Na década de 1980 e nos primeiros anos da próxima, a fabricação de artigos do vestuário na Glória comandava toda a dinâmica nessa área, atraindo novos

empreendimentos do mesmo ramo ou afins, como lojas de tecidos, aviamentos, maquinário e o comércio em geral. Naquela época, a comercialização dos produtos se destacava na forma de atacado, atraindo clientes de diversos portes e lugares, desde grandes redes de comércio do varejo, como Mesbla, Americanas, C&A e outras até as famosas sacoleiras, profissionais liberais. Era comum o Polo de Confeções Glória receber excursões de compradores vindos inclusive de outros estados.

Segundo José João Cunha<sup>24</sup>, empresário do ramo têxtil que teve comércio na Glória durante pouco mais de 20 anos, seu interesse em transferir para a Glória sua loja de tecidos, em 1986, explica-se pela proximidade com o principal mercado consumidor de seus produtos – as confecções da Glória. Seus irmãos, também comerciantes do ramo têxtil, realizaram o mesmo deslocamento em sentido à área. Outro caso semelhante é o das irmãs Regina e Luiza<sup>25</sup>, proprietárias da Malharia Luiza e outros empreendimentos do ramo têxtil, que abriram filiais de suas empresas no bairro Glória no ano de 1995, seguindo a tendência da época.

Reafirmamos a importância da urbanização para explicar parte dessas transformações, as quais envolvem um tipo particular de capitalista, sem muito capital para investir, conforme discussão de Brandão:

[...] O fenômeno da urbanização, que ocorre em ritmo acelerado nesse período, pode ser visto como um estímulo à expansão de alguns desses ramos industriais, através do potencial de demanda em razão da elevação da renda urbana.

Facilidade de acesso a insumo, matéria-prima e mão-de-obra, bem como concentração de consumo, que são gerados pelo processo de urbanização, favorecem o surgimento de indústrias do tipo confecção. A indústria capixaba nesse período ainda mantinha o mesmo perfil quanto à estrutura de tamanho, ou seja, a predominância de pequenos e médios estabelecimentos (BRANDÃO, 1996, p. 16).

Dadas essas condições, aos poucos, esse lugar que contava com pouquíssimas unidades fabris, destacando-se a Chocolates Garoto S/A, transforma-se em um espaço de atividades secundárias e terciárias ligadas ao setor do vestuário. O fluxo de pessoas e de capital, mesmo que modesto, amplia-se e passa a atrair cada vez mais novos investidores. O aumento e a diversificação das atividades econômicas na Glória representam a lógica de acumulação capitalista, não sendo, portanto, um

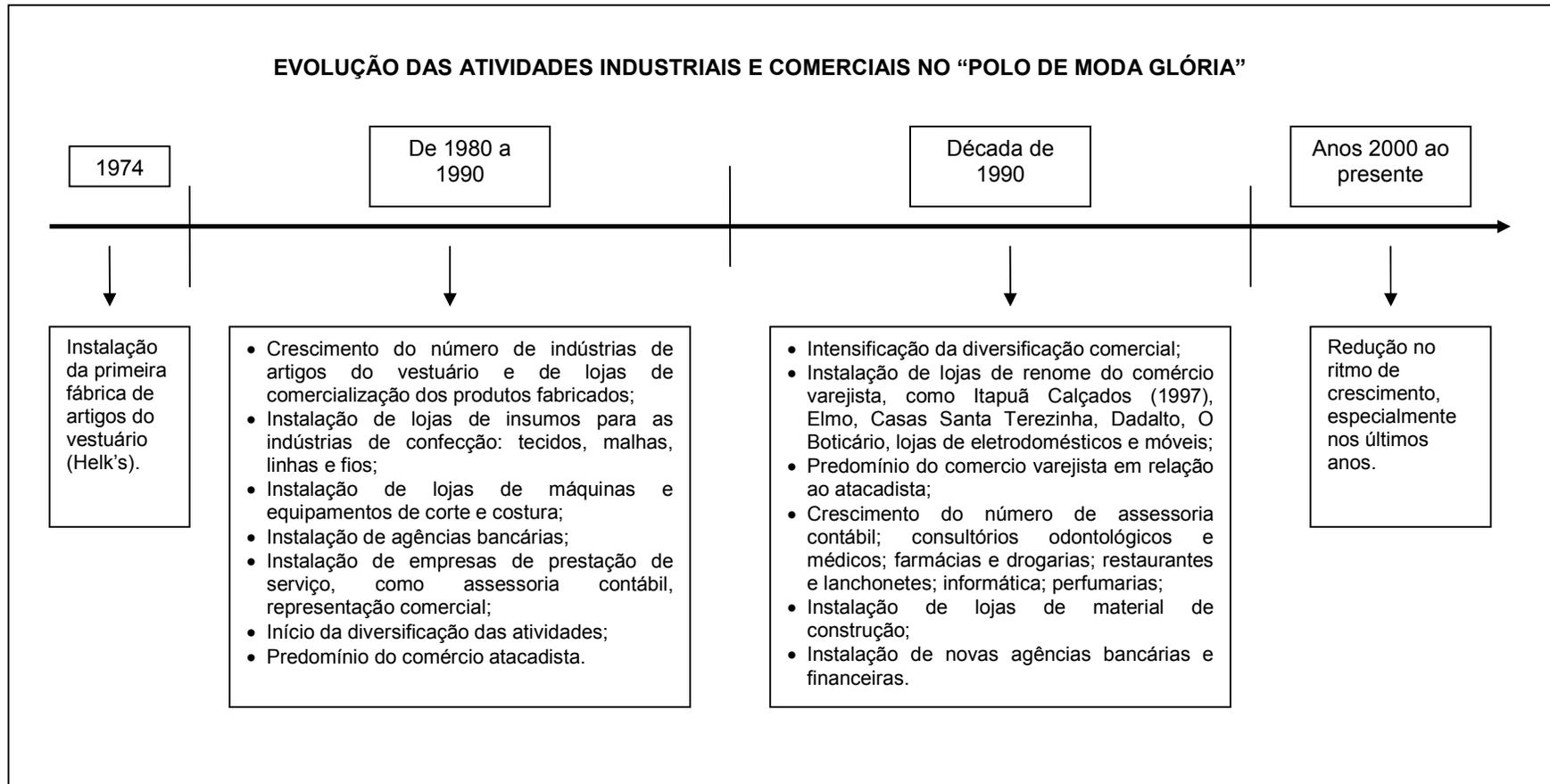
---

<sup>24</sup> Diálogo realizado em 23 de abril de 2014.

<sup>25</sup> Diálogo realizado em 06 de maio de 2014.

fenômeno autônomo, mesmo não sendo algo planejado. Temos, seguindo essa lógica, eventos mais ou menos sequenciais na história de desenvolvimento do Polo de Moda Glória, os quais podem ser visualizados na Figura 1, a seguir:

FIGURA 1



Fonte: Figura elaborada com base nos dados coletados em campo e nas entrevistas realizadas ao longo da pesquisa empírica.

O “Polo de Moda Glória”, hoje, abriga diversas agências bancárias, públicas e privadas, sendo as principais em transações financeiras no país – Banco do Brasil (inaugurada em 1989), Banestes, Caixa Econômica Federal (1989), HSBC (1997), Bradesco, Santander, Itaú, Sicoob, além de instituições financeiras – Dacasa e Banco BMG. Além dessas instituições, houve a presença daquelas que foram incorporadas por processos econômicos de fusão, como: Banco Real, Bamerindus e Unibanco, dentre outras.

Ao longo dessas décadas, muitas empresas deixaram de existir, em especial pela insuficiência de capitais que a constituíram, mas como o processo é dinâmico, quando uma deixa de existir, outra surge. Dessa forma, com a instalação de micro e pequenas indústrias de confecções, lojas de artigos do vestuário, lojas de equipamentos de costura, comércio de tecidos e aviamentos, restaurantes e lanchonetes, agências bancárias, abertura de filiais de lojas consagradas no comércio varejista e serviços relacionados, tem-se a consolidação dessa área como núcleo secundário de comércio na década de 1990. Desponta-se, assim, outra atividade econômica que já vinha se desenvolvendo em paralelo à comercial e à industrial – a atividade imobiliária.

Objetivando explicar a lógica de desenvolvimento da diversificação das atividades econômicas nessa área, mencionaremos algumas histórias de empreendedorismo que são características desse tipo de núcleo comercial. Iniciamos pela trajetória da empresa Waltercon Contabilidade, cujo diretor/proprietário, Walter Alves Noronha<sup>26</sup>, tomou a iniciativa de transferir sua empresa para a Glória em 1984, tendo como motivação principal a emergência de atividades econômicas no bairro, ou em suas palavras “por ser um bairro em pleno desenvolvimento”. Naquela época a empresa contava com apenas 4 funcionários e estava sediada em um imóvel alugado na Avenida Jerônimo Monteiro, com preço mensal do aluguel considerável e em ascensão.

Ao longo do tempo de atuação da empresa na Glória o negócio sofreu alterações significativas: de 4 funcionários em 1984 a empresa passou a contar com 88 em 2014, houve a aquisição de imóvel próprio e construção de uma estrutura física mais adequada às necessidades da atividade e, segundo Walter, a empresa se tornou

---

<sup>26</sup> Diálogo realizado em 12 de agosto de 2014.

uma das maiores do ramo dentro município, prestando serviços contábeis para diversos clientes dentro e fora dos limites municipais, tendo no rol de clientes importantes personalidades da política capixaba. Embora o desenvolvimento desse tipo de negócio tenha relação direta com habilidades administrativas, não podemos negligenciar as possibilidades oferecidas pelo contexto de crescimento econômico do bairro, o qual é reconhecido por Walter, conforme expresso em uma de suas frases – “crescemos junto com a Glória”. De acordo com o empresário, existem no bairro aproximadamente 50 empresas de contabilidade, o que nos permite deduzir a respeito da relativa importância econômica da área dentro do município de Vila Velha.

Outro exemplo de atividade que surge a partir de economias de aglomeração são os restaurantes, por isso faremos menção aqui, brevemente, à história do Restaurante Sabor da Glória<sup>27</sup>. O empreendimento foi inaugurado em 1996 em um pequeno salão localizado no pavimento superior de um edifício modesto de 2 andares, que antes servia de residência para a família proprietária do negócio. A motivação para abertura do empreendimento ocorreu quando o proprietário estava desempregado, sua formação profissional até aquele momento era em Química, e, em contato diário com o bairro, diante das visíveis transformações socioespaciais e com a possibilidade de obter lucro nesse lugar, tomou a iniciativa de empreender no ramo de alimentação.

Desde a inauguração do restaurante que o imóvel vem passando por pequenas reformas, sendo as mais significativas as realizadas internamente – derrubada de várias paredes que configuravam quartos, sala, cozinha e outros cômodos para uso residencial, e sua transformação em um ambiente característico para a atual finalidade comercial. Externamente o edifício sofreu poucas reformas sendo a mais significativa no terraço, que foi modestamente adaptado para se transformar na cozinha do restaurante. De acordo com informações fornecidas pelos proprietários do empreendimento, o restaurante atende, hoje, uma média de 300 a 350 clientes ao dia, consolidando-se nesse tipo de negócio.

Diante dos dois exemplos arrolados de empreendedorismo, mas poderiam ser vários, o que não é nosso objetivo demonstrar, e apesar de toda competência dos

---

<sup>27</sup> Diálogo realizado em 08 de maio de 2014 com os proprietários do restaurante.

administradores mencionados, a explicação para o desenvolvimento dessas atividades se deve às condições apresentadas pelo lugar e à lógica de reprodução capitalista, uma vez que nessa área da cidade se concentram atividades que demandam por determinados tipos de serviços, como os escritórios de contabilidade, as lojas de tecidos, os bancos, os restaurantes e outros. No caso destes últimos, os restaurantes, o “Polo de Moda Glória” é uma área que concentra um elevado número deles, apresentando uma das maiores concentrações de restaurantes por metro quadrado no município de Vila Velha, o que se relaciona com a concentração de atividades econômicas responsáveis pela reprodução da força de trabalho, seja nas fábricas (não nos esqueçamos da Chocolates Garoto e da Pimpolho) ou no comércio, além dos clientes que circulam durante todo o horário de funcionamento do “Polo de Moda Glória”.

Embora as transformações de relevo na história da área relacionadas às novas formas e funções tenham se iniciado com a participação das indústrias de artigos do vestuário, alguns acontecimentos no decênio de 1990 foram determinantes para o deslocamento de parte dessas indústrias e ou abertura de novas fábricas do mesmo ramo em outros locais. Dentre esses fatores destacamos a construção de um polo de confecções no bairro de Santa Inês, projeto idealizado e realizado com apoio da SUPPIN, uma autarquia do governo do Estado do Espírito Santo responsável por fomentar o desenvolvimento industrial<sup>28</sup>.

Para alguns dos empresários atuantes na Glória, a construção desse novo polo teve o objetivo de impulsionar o setor de confecções de Vila Velha, visto que os imóveis na Glória estavam com preços elevados e o espaço físico deles muitas vezes não atendia às necessidades de fabricação. A participação da SUPPIN se limitou a oferecer terrenos a preços subsidiados aos interessados. De acordo com a Uniglória, existem no “Polo de Confecções de Santa Inês” 42 fábricas de artigos do vestuário, sendo as maiores do ramo que atuam em Vila Velha.

Além desse fato, o aumento do número de comerciantes na Glória, muitos sem tradição no ramo de confecções, implicou na importação de artigos fabricados em

---

<sup>28</sup> Informações extraídas do sítio eletrônico da Suppin. Disponível em: <<http://www.suppin.es.gov.br/default.asp>>. Acesso em: 31 maio 2014) e de diálogos com empresários atuantes na Glória.

outros polos do país, muitas vezes com qualidade e preço mais competitivos, tendo rebatimento sobre as indústrias instaladas nesse lugar. Outro fator de peso que contribuiu para que algumas dessas indústrias deixassem de existir foi a inflação. De acordo com Helvécio Quintão, sua empresa Helk's chegou a contar com aproximadamente 80 funcionários em meados da década de 1980, abastecendo grandes redes do comércio varejista do país, como Mesbla, Americanas, C&A e outras; mas a inflação corroía os lucros, uma vez que entre a entrega dos produtos aos clientes e o recebimento se passavam em média 45 dias, e nesse período a inflação só aumentava. O fechamento da Helk's em fins da década de 1980 tem na inflação o seu algoz, conforme discurso de seu proprietário.

Nesta seção do estudo fizemos uma descrição, fortemente baseada nos diálogos realizados com empresários atuantes no bairro, sobre os acontecimentos que culminaram com a criação de uma das mais importantes áreas comerciais do município de Vila Velha. Do ponto de vista da teoria em Geografia sobre o tema comércio, esse tipo de área comercial se enquadra no conceito de subcentro comercial, que é um núcleo secundário de comércio resultante do processo de descentralização do núcleo central<sup>29</sup>, constituindo-se, segundo Reis, “[...] fundamentalmente, um dispositivo técnico-espacial a serviço da reprodução ampliada do capital, notadamente em suas frações mais diretamente associadas ao processo de descentralização” (REIS, 2007, p. 22).

Salientando a relevância do subcentro comercial da Glória, destacamos uma passagem extraída do estudo de Reis, o qual menciona Oliveira:

De significativa importância no contexto metropolitano, os bairros da Glória, no município de Vila Velha, Campo Grande, no município de Cariacica, e Laranjeiras e Jacaraípe, no município de Serra tendem a fortalecerem-se como núcleos de comércio varejista e serviços básicos, dispondo de estabelecimentos de abrangência metropolitana, em geral concentrados ao longo dos principais eixos viários e voltados ao atendimento das faixas de renda média e baixa (OLIVEIRA, *apud* REIS, 2007, p. 59).

O crescimento populacional da RMGV é o ponto inicial para o surgimento de economias de aglomeração, como as que se desenvolveram na Glória e também nos bairros supracitados, sobressaindo-se, essas áreas, por apresentarem alguns

---

<sup>29</sup> Reis (2007) discute amplamente a respeito do processo de descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios de Vitória, fazendo uma comparação entre dois núcleos comerciais, sendo um deles um típico subcentro, localizado em Campo Grande, na RMGV, o qual é muito semelhante a Glória.

fatores de atração em contraposição às áreas centrais de comércio, tais como as comentadas por Reis: “a) terras não ocupadas, a baixo preço e impostos; b) infraestrutura implantada; c) facilidades de transportes; d) qualidades atrativas do sítio, como topografia e drenagem; e) possibilidade de controle do uso das terras; f) amenidades.” (CORRÊA, apud REIS, 2007, p. 12).

Não há dúvidas de que esses fatores foram determinantes na formação da área em estudo, muitos dos quais se manifestaram nos diálogos, como o realizado com Helvécio Quintão, que mencionou o baixo custo inicial com o aluguel e as facilidades de acesso ao bairro. Quanto à acessibilidade, também destacamos a relevância de duas avenidas que percorrem o “Polo de Moda Glória”, realizando, grosso modo, sua delimitação – Carlos Lindenberg e Jerônimo Monteiro.

Por fim, nesta seção, ressaltamos que o desenvolvimento das atividades industriais, comerciais e os serviços na Glória abriram a possibilidade para o desenvolvimento de outra atividade – a imobiliária. Embora estejamos defendendo que no estudo em voga a valorização imobiliária seja beneficiária das demais atividades que se manifestaram na Glória, partimos da premissa de que a valorização do solo urbano advém do seu funcionamento como capital. Por isso, somente o uso e as “externalidades” não explicam o processo de valorização imobiliária, tornando-se fundamental, nesse sentido, para não nos limitarmos aos fatores externos da valorização, considerarmos a engenhosidade da produção imobiliária, que faz a propriedade da terra funcionar como capital e que produz imóveis na perspectiva de valorização do capital.

### 1.3 A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A POSSIBILIDADE DE APROPRIAÇÃO DE RENDA: BASES PARA A INFERÊNCIA NA GLÓRIA

Como a teoria basilar que nos inspira neste debate a respeito de valorização e de apropriação de renda é marxista, e sendo a valorização do espaço construído um processo que se realiza por meio do trabalho executado pela sociedade, não poderíamos nos furtar a tecer algumas breves considerações sobre a categoria central do pensamento de Karl Marx – o valor. Estamos, dessa forma, de acordo com Moraes e Costa ao afirmarem que “[...] Não existe o ser social sem trabalho. Não existe trabalho sem criação de valor. Todo processo social explica-se assim, em última instância, pelo recurso às categorias valor e trabalho. [...]” (MORAES e COSTA, 1984, p. 116), ou seja, na visão desses estudiosos, o trabalho é a fonte do valor e essa relação é fundamentalmente um processo de valorização.

O espaço é uma mercadoria, uma forma de materialização da riqueza, e como tal possui duplo caráter no modo de produção capitalista – valor de uso e valor de troca. De acordo com Marx (2013), toda mercadoria é, antes de tudo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer, e sua utilidade a torna um valor de uso, que se efetiva no uso ou no consumo. Para que algo se torne mercadoria é preciso que o seu valor de uso seja social, isto é, que tenha valor para outrem, tornando-se, por sua vez, um valor de troca. O valor de troca é mensurado com base no trabalho necessário para a confecção de uma dada mercadoria e não deve ser confundido com o valor. Este não se quantifica, pois é expressão social e histórica, tendo no trabalho o seu fundamento.

Na interpretação de Harvey (1980) a respeito dessas duas categorias amplamente discutidas por Marx<sup>30</sup>, valor de uso e valor de troca não têm significado em si próprios, eles adquirem significado e, portanto, passam a existir, através do relacionamento entre si e entre outros conceitos:

---

<sup>30</sup> Marx discute amplamente, em O Capital, Livro I, sobre a categoria valor, a qual possui este duplo caráter – valor de uso e valor de troca.

[...] A criação de valor de troca reside no processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário aos objetos da natureza para criar objetos materiais (mercadorias) apropriados para o consumo (uso) pelo homem. [...] A mercadoria, contudo, é a unidade direta do valor de uso e do valor de troca, e ao mesmo tempo é mercadoria somente em relação a outras mercadorias. [...] (HARVEY, 1980, p. 133).

Apesar de a mercadoria ser um valor de uso, ela deve ser simultaneamente um não valor de uso. Ou seja, a mercadoria deve deixar de ser valor de uso para o seu possuidor para ser um valor de troca para ele, sendo para o adquirente da mercadoria um valor de uso. A relação dos valores de uso e de troca é, desse modo, dialética:

[...] O valor de uso como ativo portador de valor de troca torna-se meio de troca. A mercadoria é valor de uso para seu possuidor somente na medida em que é valor de troca. A mercadoria, por isso, tem ainda que se tornar valor de uso (...) um valor de uso para outros. Desde que não é valor de uso para seu possuidor, deve ser valor de uso para outros possuidores de mercadorias. [...] (HARVEY, 1980, p. 133).

Embora o espaço seja uma mercadoria, não se trata, todavia, de uma mercadoria qualquer, distingue-se, segundo Moraes e Costa (1984), dos “outros objetos vulgares da produção material imediata” por características singulares, entre as quais destacamos, a partir das colocações desses autores, as seguintes:

1. Não ser produto (objeto e resultado do trabalho), mas primordialmente uma condição geral da produção e da existência humana;
2. Por ser matéria finita, atribuindo-lhe uma qualidade de raridade relativa, quer dizer, um bem relativamente escasso, o que lhe impõe um limite absoluto à sua reprodução extensiva e por isso propicia um privilégio ímpar ao detentor de sua propriedade, em qualquer época da história;
3. Não aparece perante a produção como um objeto homogêneo. Ele é intrinsecamente desigual e acumula trabalho também de forma desigual;
4. Seu uso não implica em sua destruição, apenas modificação;
5. As construções sobre o espaço (trabalho diretamente agregado) apresentam a característica de durabilidade que se acentua no decorrer da história, sendo que a velocidade do consumo das construções não promove sua destruição como nas outras mercadorias;

6. O espaço é depositário universal da história, acumulando trabalhos de tempos mais remotos, num permanente ciclo de criação, reposição e transformação de objetos sobre sua superfície, sendo, dessa maneira, sobreposição dos resultados dos processos naturais e sociais.

Feitas as devidas ressalvas no sentido de diferenciar a mercadoria-espaço das demais mercadorias no modo de produção capitalista, dando-lhe, portanto, um caráter especial, os autores arrolados alertam que

Todas essas qualidades impõem características específicas ao processo de valorização desse objeto particular. Não se deve, contudo, inferir daí que a qualificação desse processo advenha das inferências do espaço. Ao contrário, é sempre a sociedade que o qualifica. [...] Isto significa que as características inerentes ao espaço não têm sentido em si, pois o que as vivifica é a própria sociedade. [...] (MORAES e COSTA, 1984, p. 133-4).

Exemplo comprobatório de valorização do espaço é destacado pelos autores como as cidades, notadamente as metrópoles, visto que nesses espaços de uso intensivo ocorre uma gigantesca soma de tempos de trabalho aplicados a um mesmo lugar que transforma a natureza primeira, fazendo-a praticamente desaparecer. “[...] É a socialização plena do espaço. Dessa forma, além do significado mais geral da urbanização, o aglomerado metropolitano não deixa de expressar uma massa de valores cristalizados no conjunto edificado, um capital social geral” (MORAES e COSTA, 1984, p. 140).

As singularidades destacadas da mercadoria-espaço inerentes a sua capacidade de reunir para si, ao longo do tempo, valores da produção social geral revelam sua importância como meio de (re)produção de capitais, fonte de rendimentos sujeita a dinâmicas que muitas vezes independem de seus atributos específicos. Por isso, a análise do espaço urbano tem suas particularidades em relação ao espaço de uso agrícola. Se neste último as características físico-naturais adquirem importância, como a fertilidade, por exemplo, no urbano as determinações da valorização se conectam aos mais diversos fatores da produção social, como a produção imobiliária e as funções aos quais pode ser submetido.

Assim como Moraes e Costa (1984) apresentam algumas especificidades dessa mercadoria especial que é o espaço, Harvey (1980) também destaca seis aspectos que requerem atenção ao se analisar o solo urbano e as benfeitorias construídas

nele, trazendo alguns novos elementos para o debate, afinal esse estudioso particulariza o tipo de espaço em sua abordagem – o urbano – e acrescenta os objetos construídos sobre ele – as benfeitorias. São os seguintes:

1. O solo e suas benfeitorias não podem se deslocar livremente, o que os diferencia de outras mercadorias, ou seja, têm localização fixa; sendo que a localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização;
2. O solo e suas benfeitorias são mercadorias indispensáveis, haja vista que nenhum indivíduo vive sem ocupar espaço;
3. O solo e suas benfeitorias são mercadorias cuja frequência de troca é baixa, exceto no setor de aluguel do mercado de moradias e em áreas ocupadas por proprietários de modo instável;
4. O solo é algo permanente e o tempo de vida das benfeitorias é, muitas vezes, considerável. O solo e as benfeitorias, e os direitos de uso a eles ligados propiciam o direito de acumular riqueza, tanto para os indivíduos quanto para a sociedade. Numa economia capitalista um indivíduo pode ter duplo interesse na propriedade – valor de uso, atual e futuro, e valor de troca, potencial ou atual, tanto agora como no futuro;
5. A troca no mercado ocorre em um momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo;
6. O solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário.

Em relação ao primeiro aspecto apontado por Harvey, fica evidenciado a principal característica que distingue o solo e as benfeitorias das demais mercadorias, que é o fato de eles serem propriedades imobiliárias, ou seja, imóveis/fixos. Na condição de propriedade privada realizam a privatização do espaço, conferindo, dessa forma, privilégios de monopólio àqueles que detêm a posse legal desses meios simplesmente porque “[...] a propriedade fundiária pressupõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras” (MARX, 1985,

124). Para Marx (1985), o fundamento permanente do modo de produção capitalista e de todos os outros que se baseiam, de uma forma ou de outra, na exploração das massas é o monopólio da propriedade fundiária.

Quanto ao item 2, acrescentamos que o espaço é condição e meio de produção da sociedade, sendo, portanto, a relação sociedade/espaço indissociável. Contudo, nem todos os indivíduos são proprietários fundiários/imobiliários, muitos se submetem aos possuidores do direito à propriedade pagando-lhes um tributo para uso do espaço, o qual é denominado de renda.

O aspecto 3 menciona a baixa frequência de troca dessas mercadorias especiais, o que acreditamos que se deva, embora não exclusivamente, ao elevado preço delas no mercado em relação a outras mercadorias, visto que “[...] o preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização da renda gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza” (PEREIRA, 1988, p. 9). A exceção à baixa rotatividade, segundo Harvey, ocorre no setor de aluguel ou em áreas ocupadas por proprietários de modo instável. Entendemos, a partir dessas colocações, que no aluguel o indivíduo não tem a posse legal do imóvel (propriedade), mas apenas o direito de usá-lo por um determinado período, o que facilita o fluxo de troca. Já a instabilidade na ocupação explica a inconstância da troca.

No tocante ao aspecto de número 4, destacamos o fato de essas mercadorias propiciarem o direito de acumular riqueza, haja vista que elas, assumindo a qualidade de representantes de espaço, são, segundo Moraes e Costa (1984), condição e meio de produção. Não nos interessa aqui a discussão sobre o espaço como meio de produção, pois nessa perspectiva ele é consumido produtivamente, sua participação na produção é direta – pensemos na produção do milho, do trigo, da soja e de outras mercadorias afins. Todavia, como condição de produção, o espaço é consumido “improdutivamente”, por meio das suas “virtualidades” – uso indireto –, constituindo-se assim um fator de realização da produção. O espaço urbano é, por excelência, palco de realização da produção, deste modo, condição de produção.

Salientando essa perspectiva, mencionamos a seguinte passagem:

Sendo o espaço (e tudo o que ele contém) uma condição universal e preexistente do trabalho, ele é, desde logo, um *valor de uso*, um bem de utilidade geral. A produção, desta forma, sempre se realizará sobre formas preexistentes, sejam naturais ou sociais (herdadas de trabalhos pretéritos). É por isso que o espaço é uma condição geral da produção. Daí ele possuir um valor intrínseco, não necessariamente produto do trabalho humano, uma riqueza natural. Daí, também, ele ser o receptáculo fundamental e geral do chamado “trabalho morto” (MORAES e COSTA, 1984, p. 123-4).

O penúltimo ponto apresentado por Harvey revela justamente o caráter de baixa frequência de troca dessas mercadorias no mercado – feitas as devidas ressalvas no item 3 –, com uma periodicidade no uso maior. Entendemos que aqui também o preço, o uso e o caráter fixo sejam determinantes para a menor circulação dessas mercadorias.

O último aspecto alerta para os diferentes e numerosos usos do solo e das benfeitorias. Ou seja, são diversas as possibilidades de uso dos bens imobiliários. Harvey menciona, por exemplo, que uma casa pode ser usada simultaneamente de muitos modos diferentes, ela propicia:

1. abrigo;
2. uma quantidade de espaço para uso exclusivo dos ocupantes;
3. privacidade;
4. **uma localização relativa que é acessível aos lugares de trabalho, oportunidades de varejo, serviços sociais, família e amigos etc. (e isso inclui a possibilidade do lugar de trabalho etc. ser localizado na própria casa);**
5. uma localização relativa que é próxima de fontes de poluição, áreas de congestionamento, fontes de crime e risco, pessoas vistas com desagrado etc.;
6. uma localização de vizinhança que tem características físicas, sociais e simbólicas (*status*);
7. **um meio para lucrar e aumentar riqueza** (HARVEY, 1980, p. 136, grifo nosso).

Essas são algumas das possibilidades de uso apontadas pelo autor, porém, como ele mesmo adverte, cada indivíduo e grupo determinará, diferentemente, o valor de uso do imóvel. Das colocações acima, destacamos duas pelo fato de na área em estudo, a partir da década de 1980, elas terem se tornado práticas comuns – a casa como local de moradia e de trabalho para alguns dos proprietários ou o imóvel possibilitando a apropriação de uma renda, e ainda as duas possibilidades concomitantemente, dentre outras.

Retomando a discussão sobre o preço dessas mercadorias especiais, cabe trazer à tona a diferença entre seu valor e preço no mercado em comparação com outras

mercadorias. Primeiramente, vejamos o que Marx nos diz a respeito do preço de mercado para todas as mercadorias, com exceção da terra:

O preço de mercado é o mesmo para todas as mercadorias da mesma espécie, por mais que variem as condições de produção dos produtores individuais. Os preços de mercado não fazem mais que expressar a quantidade social média de trabalho que, nas condições médias de produção, é necessária para abastecer o mercado com determinada quantidade de um certo artigo...havendo, por outra parte, as oscilações dos preços do mercado, que uma vez excedem o valor, ou preço natural, e outras vezes ficam abaixo dele dependendo das flutuações da oferta e da procura (MARX, apud PEREIRA, 1988, p. 8).

Partindo do pressuposto que os preços das mercadorias são determinados pela quantidade social média de trabalho, nas condições médias de produção, como determinar o preço da terra uma vez que se trata de um bem natural e, portanto, uma mercadoria que não contém trabalho? Pereira nos alerta que,

Com relação à propriedade da terra, uma mercadoria que não resulta de trabalho, **o valor suposto é determinado pela pressuposição de um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias através de um preço**. Por não ser produto do trabalho, a propriedade da terra não estabelece um preço de produção e nem forma um preço regulador de mercado. A presença de um pagamento pelo uso da terra no preço das várias mercadorias pode ser uma constante, mas não ocorre com igual significado. **O próprio preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização da renda gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza** (PEREIRA, 1988, p. 9, grifo nosso).

Em outras palavras, a terra tem seu preço estabelecido na relação que ela constitui com outras mercadorias, por ser meio e condição de produção de outras mercadorias, ou ainda, o seu preço é determinado levando-se em consideração a produção que nela se realiza. Cabe, mais uma vez, distinguirmos a terra ou o espaço como meio e condição de produção:

Na produção agrícola, a propriedade da terra é basicamente um *elemento de produção [meio]*; a própria terra é um elemento que participa do processo de produção do produto agrícola, além de ser uma *condição material básica* para a realização do processo de trabalho. É também uma condição prévia porque o acesso à propriedade dá a terra uma condição precedente para a realização de qualquer trabalho. Neste sentido, o pagamento da propriedade da terra é, eminentemente, uma condição social prévia da apropriação capitalista do espaço (PEREIRA, 1988, p. 63-4), acréscimo nosso).

Como meio ou elemento de produção a terra participa diretamente do processo produtivo, e como condição de produção o espaço é visto como base material – condição material e social – para a realização do processo de trabalho. Portanto, como estamos tratando aqui da terra urbana, interessa-nos a sua qualidade de

condição de produção, inclusive de produção da mercadoria edifício – benfeitoria, que quando verticalizada se configura como produção de mais espaço. O ato de construir – mercadoria edifício – é responsável pela incorporação de valor ao espaço e “[...] é simultaneamente produção e apropriação do espaço novo e do previamente existente” (PEREIRA, 1988, p. 5).

Embora a terra e o edifício sejam mercadorias desiguais do ponto de vista do valor, no mercado imobiliário elas se sobrepõem como privatização de espaços, imbricando-se como mercadorias imóveis e equivalentes através dos preços de mercado. Estes, os preços, por sua vez, são medida e representação monetária do valor e sua existência supõe a existência do representado – valor (PEREIRA, 1988).

A partir do valor de uso e do valor de troca do solo urbano e de suas benfeitorias, portanto, do conteúdo material da riqueza mensurável, e considerando a apropriação privada de porções definidas do globo terrestre, cria-se a possibilidade de extração da renda fundiária, uma das formas fenomênicas da mais-valia. Para Harvey, “o conceito de renda tem uma história longa e controversa no pensamento econômico-político [...]” (HARVEY apud KEIPER et al, 1980, p. 151), não sendo exclusividade do modo de produção capitalista. Embora seja uma discussão antiga, nossa inclinação teórica considera apenas o pensamento marxista a respeito da renda fundiária, portanto, estamos interessados em suas manifestações em uma economia de mercado competitivo – capitalista.

Entretanto, também não é nosso interesse apresentar todos os tipos de rendas debatidas por Marx – renda de monopólio, renda diferencial e renda absoluta –, visto que de todas as modalidades, a que melhor se aproxima da renda da terra urbana, segundo alguns estudiosos do tema como Harvey, é a de monopólio. Para este pesquisador, Marx não percebe a renda de monopólio como importante na agricultura, mas

[...] Acredita que as rendas de monopólio são cruciais no caso do solo e propriedades urbanas, e que pode haver condições, particularmente em áreas densamente povoadas, nas quais as rendas da casa e do solo são “somente explicáveis” como rendas de monopólio (HARVEY, 1980, p. 153).

Para Martins (1983), comentado por Botelho (2007, p. 69), “[...] Os proprietários recebem a renda não por uma faculdade inerente à terra, mas por causa do

monopólio que exercem sobre ela, cobrando um tributo que é pago pela sociedade inteira”. Já nas palavras de Sanfelici,

Um primeiro aspecto que diferencia o solo e seus melhoramentos de outras mercadorias é o fato de que essa mercadoria não se desloca no espaço. Isso confere ao proprietário o monopólio relativo sobre uma parcela singular do espaço urbano, de modo que só um número reduzido de propriedades pode estar localizado, por exemplo, nas proximidades de uma avenida importante (SANFELICI, 2009, p. 35).

Esses autores deixam evidente que é, sobretudo, o monopólio de frações do solo que determina o direito à renda. Assim, esse tipo de renda tem como fundamento o monopólio de uma situação privilegiada dentro das condições médias de produção, ou seja, a posse de uma condição desigual e positiva no processo de produção determina ao seu detentor uma renda de monopólio (MORAES e COSTA, 1984). Nas interpretações de Harvey a esse respeito,

A *renda de monopólio* surge porque é possível gravar um preço de monopólio “determinado pela avidez do comprador em comprar e capacidade de pagar, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, tanto como pelo valor do produto” (Capital, volume 3, 775). A oportunidade de cobrar um preço de monopólio cria a oportunidade para o proprietário de obter renda de monopólio. [...] (HARVEY, 1980, p. 153).

Realizadas as devidas explicações a respeito do tipo de renda fundiária que melhor representa o espaço urbano, o fato marcante é que a renda pressupõe a existência da propriedade privada da terra. Nas palavras de Marx,

Qualquer que seja a forma específica de renda, todos os seus tipos têm em comum: a apropriação da renda é a forma econômica em que a propriedade fundiária se realiza, e, por sua vez, a renda fundiária pressupõe propriedade fundiária, propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas frações do globo terrestre (MARX, 1985, p. 137).

Mas o que é renda segundo a teoria marxista? De acordo com a interpretação de Botelho (2008),

Toda a renda fundiária capitalista é mais-valia, produto do trabalho excedente não pago a quem produziu, e não uma propriedade inerente ao solo. Ou seja, a renda fundiária é uma parcela do excedente global produzido pela classe trabalhadora e que é apropriado pela classe dos proprietários fundiários, devido ao monopólio que exercem sobre a propriedade da terra. [...] (BOTELHO, 2008, p. 26).

Em uma passagem d’O Capital, livro I, há a seguinte menção a renda como mais-valia (ou mais-valor):

O capitalista que produz o mais-valor é o primeiro apropriador, mas de modo algum o último proprietário desse mais-valor. Ele tem ainda que dividi-lo com capitalistas que desempenham outras funções na totalidade da produção social, com o proprietário fundiário etc. O mais-valor se divide, assim, em diversas partes. Seus fragmentos cabem a diferentes categorias de pessoas e recebem formas distintas, independentes entre si, como o lucro, o juro, o ganho comercial, a renda fundiária etc. [...] (MARX, 2013, p. 639).

Diante do exposto, renda da terra é considerada uma das formas em que a mais-valia se divide e se manifesta, as outras são o juro e o lucro. No caso da forma que nos interessa – a renda da terra –, ela é equiparada à mais-valia porque o espaço é uma condição necessária à realização de qualquer atividade produtiva, além de meio de produção, o que permite que parte dessa mais-valia criada na produção e realizada na circulação seja transferida para as mãos do proprietário do solo simplesmente pelo fato de a ele pertencer uma fração do espaço que se usa para se produzir e se circular a mercadoria. Ele não participa do processo de produção e circulação da mercadoria, mas se apropria de uma fatia da mais-valia, que passa a ser denominada de renda da terra ou renda fundiária.

Independente da localização do solo, rural ou urbano, ele permite a extração da renda, parte da mais-valia; porém

[...] a renda da terra perde sua forma concreta que tinha sob a agricultura (renda em trabalho, em espécie ou dinheiro); ela assume uma forma abstrata: a renda não se apresenta mais como produto do solo, ela aparece como nada mais do que o juro de um capital investido (BOTELHO, 2008, p. 26).

Apesar da alteração na forma – de concreta quando utilizada na agricultura para abstrata quando urbana –, Alquier (1971), mencionado por Botelho (2008), defende sua correspondência na cidade mesmo indiretamente, seja no aluguel dos escritórios, das moradias ou no preço cobrado pelos imóveis, e por isso sua aparência de juro de um capital investido. Entretanto, o preço cobrado pelo uso do solo/imóvel urbano não corresponde necessariamente ao juro do investimento realizado pelo proprietário, que pode ser nulo, mas se relaciona às possibilidades de uso que são engendradas no espaço da cidade.

Fizemos até aqui algumas considerações a respeito do processo de valorização espacial e sobre renda da terra, tributo apropriado pelos proprietários fundiários a partir do uso de uma fração do espaço que lhes pertence. No entanto, valorização espacial não é sinônimo de valorização mercantil do espaço, assim como valor e preço são coisas distintas, e também diferente é renda da terra de renda imobiliária.

De acordo com Moraes e Costa (1984), valorização mercantil do espaço é apenas a mera manifestação aparente ou variação dos preços de mercado de uma dada parcela do espaço, caracterizando-se como uma consequência da valorização espacial e não como causa desta. A essência de qualquer valorização está relacionada com o processo de trabalho e de produção, e assim sendo, reafirmamos a importância da cidade, no atual momento histórico, como palco privilegiado da valorização.

Para o pesquisador Pereira, a produção da cidade tem uma estreita relação com o processo de valorização do capital imobiliário, pois

O processo de valorização do capital vinculado à produção do espaço é potencializado pela valorização imobiliária, não como resultado de lances de ocasião no mercado, mas pela produção da cidade como um todo. A expansão da cidade, tanto pelo crescimento horizontal como vertical, aumenta, cada um a seu modo, o valor pressuposto na propriedade imobiliária. Essa valorização do capital imobiliário é formada:

- i. pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata da construção;
- ii. pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como mudança na estruturação do espaço, quer como relação entre mercadorias na função de reserva de valor, que resulta em elevação de preço no mercado imobiliário (PEREIRA, 1988, p. 16).

Em relação ao preço, vimos que para Marx “[...] o valor<sup>31</sup> de toda mercadoria é determinado pelo tempo de trabalho materializado em seu valor de uso, pelo tempo de trabalho socialmente necessário a sua produção”. [...] (MARX, 2013, p. 263-4). Em outras palavras do próprio Marx, “O preço é a denominação monetária do trabalho objetivado na mercadoria”. [...] (MARX, 2013, p. 176). Todavia, isso não se aplica ao solo, uma vez que a terra é um bem natural. O estabelecimento de um preço pela terra pressupõe, assim, um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias que são produzidas a partir do uso do espaço concreto. De qualquer modo, mesmo que a terra não tivesse valor, segundo Marx (2013) uma coisa pode ter um preço mesmo sem ter valor, como a honra e a consciência. Coisas que não são mercadorias podem ser compradas de seus possuidores com dinheiro e, mediante seu preço, assumir a forma de mercadoria.

---

<sup>31</sup> Leia-se valor de troca.

Para Harvey, são as possibilidades de uso – presente e futuro – destas mercadorias especiais – o solo e as benfeitorias – que determinam suas valorizações e, portanto, os seus valores de troca no mercado:

[...] O solo e as benfeitorias são, de acordo com a prática efetiva do patrimônio, frequentemente valorizados em relação a seu mais alto e melhor uso do que com relação a seu uso atual. Daí surge o “sentido importante” de que o valor de qualquer parcela de solo “contém”, atualmente, os valores de todas as outras parcelas, assim como as expectativas supostas de valores futuros. [...] (HARVEY, 1980, p. 159).

A produção imobiliária é uma maneira de se fixar valor ao espaço e os usos realizados por essas mercadorias especiais estabelecem os seus preços. Quanto ao processo de valorização imobiliária, os elementos materiais de apropriação do espaço – edifícios, avenidas e ruas, praças etc. –, sendo bens de consumo individual ou coletivo/produtivo, contribuem tanto na fixação de valor ao espaço quanto na determinação dos preços, estes realizando-se mediante os usos. O conjunto da produção social, aqui considerados como “externalidades” ou “benefícios externos produzidos no ambiente construído”, termos empregados por Harvey e outros estudiosos do tema, são fatores de peso que interferem na valorização imobiliária.

Apesar de alguns autores e o próprio Marx, em *O Capital*, fazerem uso do termo valor como sinônimo de valor de troca, o primeiro não se mensura por ser uma relação social, sendo representado pelo segundo. Por isso, valorização espacial não pode ser considerada valorização mercantil, apesar de esta ser uma expressão fenomênica daquela. Quanto à distinção entre renda da terra e renda imobiliária, Pereira (1988) admite que a renda da terra predomina no espaço de uso agrícola, no urbano a renda imobiliária é que adquire notoriedade. Enquanto a renda fundiária se define pela exploração da força de trabalho, no segundo caso sua apropriação depende da espoliação urbana.

Para esse estudioso, a confusão entre esses tributos ocorre com frequência nas análises urbanas e em relação à renda diferencial, um dos três tipos de renda da terra em Marx. Em sua interpretação,

A renda diferencial é baseada na divergência entre preço de produção social e individual de uma mesma mercadoria, fundada na exploração do trabalho e derivada da diferença destes preços, conforme a localização pode ser anulada pelo espraiamento das condições materiais. A renda imobiliária é a

alíquota do preço do aluguel do edifício e corresponde ao pagamento pela utilização da terra, podendo criar diferentes preços de mercado conforme vantagens locacionais, mesmo para edifícios de igual custo de produção. Nesse sentido, ela independe da construção. A renda diferencial, ao contrário, sempre envolve a construção com diferente custo de produção, fundando-se na exploração direta do trabalho de construir (PEREIRA, 1988, p. 104-5).

Em outra passagem fica mais evidente essa diferenciação entre as rendas:

[...] A renda diferencial fundiária envolve a criação de riqueza na construção e se funda na divergência entre preço de produção social e individual dentro do próprio ramo da construção. A renda imobiliária independe do trabalho de construir. Assim, a renda diferencial fundiária é proveniente das diferenças da mais-valia envolvendo a produção de mercadorias num mesmo ramo, enquanto a renda imobiliária é proveniente da mais-valia do conjunto da produção social. [...] (PEREIRA, 1988, p. 105).

Salientamos, com base numa citação de Marx para os diferentes tipos de renda analisados por ele – todos renda fundiária –, e estendemos essa consideração a renda imobiliária, que existe um denominador comum para todas as formas de renda, que é o fato de ela “[...] ser a realização econômica da propriedade fundiária, a ficção jurídica por força da qual diversos indivíduos detêm de modo exclusivo determinadas partes do globo terrestre (MARX, 1985, Livro Terceiro, Tomo 2, p. 137).

As discussões realizadas até aqui, embora com apontamentos ora complementares ora divergentes sobre algumas categorias do pensamento marxista, apoiadas nos estudos desenvolvidos por pesquisadores que se debruçaram na difícil tarefa de interpretar tais categorias e de ir além na análise socioespacial com base nesses pressupostos, permitem-nos realizar inferências no caso particular em destaque – a Glória –, que a partir da década de 1980 sofreu profundas alterações, inserindo-se na reprodução do capital industrial, comercial e imobiliário (este último o nosso principal interesse), possibilitando a apropriação de rendas.

### 1.3.1 A Glória como espaço de valorização e de apropriação de rendas

Partindo do pressuposto de que a valorização imobiliária é um processo dependente do conjunto da produção social e que o uso capitalista da propriedade imobiliária cria a possibilidade de elevação dos preços dos imóveis, admitimos que o crescimento da atividade industrial e comercial, voltados em especial para os artigos do vestuário, na Glória, a partir da década de 1980, contribuíram para o desenvolvimento da atividade imobiliária nesse lugar, sobretudo com vistas ao rendimento via aluguel de imóveis.

No tocante à produção imobiliária, temos alguns casos em que os investimentos se destacam – Shopping Portal da Glória, Center Glória Shopping e Top Model –, em outros os gastos foram menos representativos chegando ao ponto de serem bastante modestos – pequenas reformas. A valorização imobiliária, expressa na elevação dos preços dos imóveis ali localizados, independente das características construtivas de cada imóvel e sim das possibilidades de uso deles, tornou a propriedade imobiliária nessa parte do bairro Glória um negócio muito rentável, vantajoso.

Nos diálogos realizados com proprietários de imóveis da Glória ficou patente o aumento dos preços imobiliários, seja para venda ou aluguel, ao longo das últimas décadas. Para exemplificar, faremos menção a alguns desses diálogos com investidores imobiliários. Apresentaremos também fotos que revelam que os preços dos imóveis não se justificam pelas construções, mas pelas possibilidades de usos que foram engendradas no bairro a partir da década de 1980.



Foto 17 – Imóvel adquirido por Walter Alves Noronha em fins de 1988

Fonte: Reprodução de uma foto exposta no escritório da Waltercon Contabilidade, 2014

O imóvel apresentado pela Foto 17 foi adquirido em fins da década de 1980 e compreendia um terreno com 350 m<sup>2</sup> e um casebre. Na época, custou ao atual proprietário uma quantia considerável, visto que o mercado de imóveis na Glória já estava em aquecimento. Em seu lugar foi construído um edifício visando o uso próprio, como moradia e também para o desenvolvimento de uma atividade econômica – assessoria contábil. Hoje, a maior parte do imóvel é destinada ao mercado de aluguel.

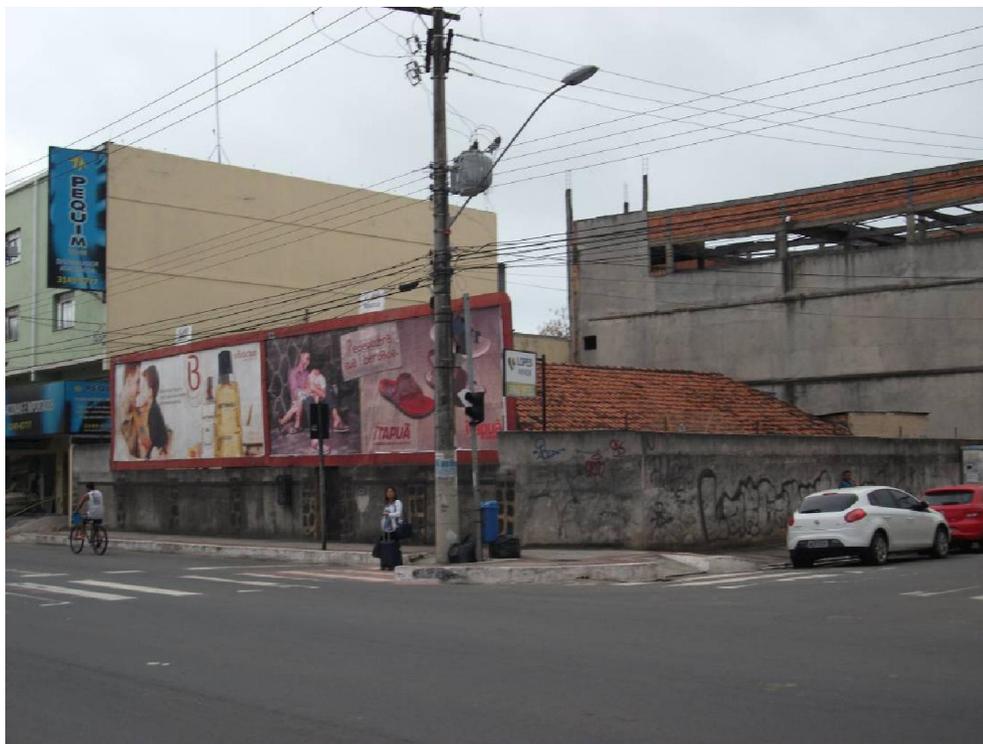


Foto 18 – Imóvel à venda na esquina da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Dom Pedro II  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

O imóvel ilustrado pela Foto 18, um terreno com cerca de 1.000 m<sup>2</sup> compreendendo um casebre e um edifício de três pavimentos com a parte estrutural incompleta, está à venda pela quantia de R\$ 5.000.000<sup>32</sup>. Apesar de não ser nosso propósito efetuar comparações entre o preço do imóvel mencionado com outros, a menção ao preço tem o propósito de reafirmar que sua determinação está diretamente relacionada com a valorização da área que propriamente com as características da construção. Nesse sentido, esses dois exemplos demonstram a relação dos preços com os usos do espaço, ou melhor, com as possibilidades de uso, não se justificando sem o contexto em que estão inseridos.

Na imagem a seguir (Foto 19), o edifício propicia ao seu proprietário a quantia mensal, em aluguel, de R\$ 20.000. De acordo com a corretora de imóveis que forneceu a informação, a renda gerada a partir da locação desse imóvel permitiu ao seu proprietário realizar novos investimentos imobiliários, como a aquisição de apartamentos em outros bairros. Durante o início do processo de valorização

---

<sup>32</sup> Preço informado por Saulo Vilas Bôas, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/ES) do Espírito Santo sob o número 7267, e confirmado por Walter Alves Noronha, vizinho do imóvel em 06 set. 2014.

imobiliária na Glória, o atual proprietário, então morador do bairro, percebendo as vantagens em captar renda a partir da locação da propriedade para uso comercial, adquiriu os direitos dos outros membros da família na propriedade ilustrada abaixo e a disponibilizou completamente ao mercado com vistas ao rendimento.



Foto 19 – Imóvel localizado na interseção da rua Getúlio Vargas com a rua Santa Rosa  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008.

Um dos grandes benefícios do setor rentista em relação aos demais capitalistas é o fato de os proprietários imobiliários poderem se apropriar de uma porcentagem da riqueza produzida sem ser responsável pela produção da mercadoria que se realiza na fração do espaço sob sua titularidade. No caso em estudo, sem ter que produzir ou comercializar produtos, procedendo-se apenas a realizar pequenas reformas nos modestos imóveis existentes para destiná-los ao mercado de aluguel. Em se tratando de venda do imóvel, nem isso foi ou é necessário. Evidentemente que em alguns casos houve investimentos mais significativos e produção da mercadoria edifício, mas de qualquer modo essa produção se restringiu a um determinado momento do tempo, e a partir daí o tributo – a renda – pôde ser apropriado das demais atividades que se reproduzem nesse espaço, inclusive futuramente se as possibilidades de uso assim permitirem.

Discutindo a respeito dessa participação “injusta” do proprietário imobiliário na repartição do lucro, Harvey se apoiará em Marx:

Na ótica de Marx a renda é algo “furtado” pelo proprietário do solo – é um retorno injusto. O proprietário do solo não contribui em nada em comparação com o capitalista, que pelo menos promove a produção; e o proprietário do solo tem êxito porque ele tem o poder de retirar recursos substanciais ligados ao solo e às benfeitorias se lhe é vantajoso fazer assim [...] (HARVEY, 1980, p. 158).

No próximo capítulo abordaremos a respeito da atuação dos principais agentes responsáveis pela produção imobiliária na Glória. As histórias mencionadas permitirão inferir a respeito de quão vantajosa representa essa atividade, pois muitos são os casos de capitalistas atuantes no ramo industrial, comercial e de prestação de serviços instalados na Glória que investiram parte de seus capitais na aquisição de propriedades no bairro, com vistas à apropriação de renda. Também constatamos que não foram poucos os exemplos de moradores que optaram por alugar seus imóveis ao invés de vendê-los, assegurando uma fonte de rendimentos relativamente estável e tradicional.

## 2 AGENTES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA GLÓRIA

A dinâmica da produção do espaço tem em sua gênese a premissa da conjunção de agentes; ela não é tributária de cada um isoladamente e nem se dá à revelia dos desdobramentos da ação conjunta entre deles. É, na visão do geógrafo Roberto Lobato Corrêa, uma atividade processual que se materializa num *continuum* de relações:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CORREA, 2011, p. 43).

A citação supracitada referenda o nosso ponto de vista sobre a ação dos agentes sociais de (re)produção do espaço. Vale destacar que são agentes concretos e dotados de interesses próprios, sendo que, muitas vezes, possuem interesses contraditórios. No caso da área em estudo, discutiremos sobre três agentes sociais atuantes na formação do mercado imobiliário: os moradores ou ex-moradores locais; os prestadores de serviços, comerciantes e confeccionistas locais; e os investidores externos, sendo estes caracterizados pela ausência de relação com a área em voga até o momento anterior à aquisição da propriedade.

Embora estejamos fazendo uma distinção entre esses agentes sociais, os três representam os interesses dos promotores imobiliários, definidos como

[...] um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro (CORRÊA, 1995, p.3).

A proposta deste capítulo é fazer uma abordagem a partir das histórias de alguns desses investidores no mercado imobiliário da Glória que, em vários casos, mesclam-se em diferentes papéis. Temos assim moradores do bairro – ou hoje ex-moradores – que viram a possibilidade de extrair renda com a valorização imobiliária

da área, e em alguns casos também decidiram investir na indústria de confecções e/ou comércio, ou inverteram essa ordem, iniciando primeiramente nas últimas atividades e depois colocaram a disposição do mercado seus imóveis; temos também os prestadores de serviços, comerciantes e/ou confeccionistas que ali se estabeleceram e tendo em mãos capital para investir, optaram por comprar imóveis na Glória. Para esses últimos agentes o conflito de interesses é nulo, embora permaneça a contradição entre propriedade imobiliária e capital, conforme indica Botelho ao citar Martins:

Como o capitalista transpõe esse obstáculo representado pela renda? São diversas as formas de incorporar a propriedade e a renda fundiária à acumulação capitalista. Uma delas é a união da figura do capitalista com a figura do proprietário, o que, porém, não resolve a contradição entre terra e capital (MARTINS, apud BOTELHO, 2008, p. 29).

Para o investidor externo, o aumento do valor de troca dos imóveis é sempre vantajoso, contudo quanto maior for a quantia destinada ao proprietário fundiário/imobiliário, menor será a que se mantém com os outros capitalistas – comerciante, confeccionista e prestadores de serviços atuantes na área –. Logo, se a valorização imobiliária traz benefícios para uns, para outros pode representar o contrário, especialmente se esse outro for um capitalista de poder econômico modesto, como parte significativa dos que atuam na Glória.

No capítulo anterior analisamos a formação desse mercado imobiliário e consideramos como fundamental para seu nascedouro o desenvolvimento das atividades industriais e comerciais especialmente ligadas ao setor do vestuário, o que por sua vez é um processo intrínseco à urbanização, permitindo a valorização espacial, que se expressa, por exemplo, na elevação do valor de troca dos imóveis. É indiscutível que um dos principais agentes de (re)produção do espaço urbano é o Estado, criando, dentre outras ações político-administrativas as condições gerais de produção. Contudo, não o destacaremos na formação do mercado imobiliário na Glória, neste capítulo, porque sua força aqui é sentida de forma indireta, através da urbanização, assunto que já nos dedicamos.

Ou seja, não houve participação do Estado que contribuísse diretamente com o desenvolvimento das atividades que surgiram no subcentro comercial Glória, tais como isenção ou redução fiscal, melhorias urbanas específicas para o favorecimento das atividades comercial, industrial e imobiliária; ao contrário, através da SUPPIN o

Estado criou um novo polo de confecções em Santa Inês, conforme discutimos, enfraquecendo, de certo modo, o desenvolvimento da indústria de confecção na Glória.

## 2.1 MORADORES E EX-MORADORES LOCAIS

Retomemos rapidamente ao contexto da década de 1970, época em que a Glória se caracterizava basicamente pelo uso residencial, com exceção da Chocolates Garoto e de um ou outro empreendimento fabril e comercial. Esse bairro de moradias simples e formado por moradores com reduzido poder aquisitivo passa a sediar a primeira empresa do ramo de confecções – fábrica e loja –, de propriedade de Helvécio Quintão e Ambrósio, respectivamente genro e sogro. O sucesso desse empreendimento e os baixos custos demandados atraíram novos investidores, dentre os quais destacamos, nos primeiros anos, final da década de 1970 e início da década de 1980, os moradores locais e os membros dessas referidas famílias. Aos poucos, novos empreendimentos foram inaugurados na Glória até que na década de 1990 já se falava em “Polo de Confecções Glória” e lojas de renome do comércio varejista procuravam instalar suas filiais no bairro – Elmo Calçados, Itapuã Calçados, Eletrocity, Dadalto, Casas Bahia, Ricardo Eletro, O Boticário, dentre outras.

Nesse panorama de transformações, uma nova configuração espacial se redesenha, pois o desenvolvimento industrial e comercial em curso crescente suscitava espaço, fazendo emergir a atividade imobiliária. Muitos moradores locais passaram, então, a destinar parte de suas residências para o mercado de aluguel, efetuando reformas aqui e ali, disponibilizando um quarto, uma sala, ampliando a área dos fundos para moradia e aumentando a área construída inicialmente para os novos usos, construindo um piso extra – superior – e liberando totalmente o piso inferior; enfim, à

medida em que a exploração da renda foi se tornando atraente aos moradores, mais espaço se criava para a atividade comercial e industrial. Além do mercado de aluguel, que se mantém como o mais expressivo, muitos proprietários receberam propostas de compra e optaram por vender suas propriedades.

Ao traçarmos um eixo cronológico da valorização imobiliária (Capítulo 4, Figura 3) para a área em estudo, verificamos que a década de 1980 e os primeiros anos da década de 1990 foram um período de realização de muitas transações imobiliárias, destacando-se, além do aluguel, a compra/venda de imóveis, motivadas pela elevação dos preços. Para alguns investidores em propriedades imobiliárias na Glória, muitos dos então moradores desse lugar aproveitaram a rápida valorização dos primeiros anos para melhorar a situação financeira da família, disponibilizando seus imóveis modestos para venda.

A título de clareza dessa visão oportunista, no sentido mercadologicamente imobiliário, destacaremos alguns exemplos de moradores ou ex-moradores da Glória que se tornaram investidores imobiliários, seja disponibilizando os imóveis próprios ou fazendo novas aquisições na área. Em alguns casos, preservamos o anonimato do sujeito social informante para manter a imparcialidade na condução ética desta pesquisa e para não expô-lo.

Iniciaremos pela história da família Ribeiro de Souza<sup>33</sup>, primeiros moradores do bairro que transformaram sua casa em um conjunto de lojas, dando forma as atuais galerias da Glória. Segundo relato de membros da família, no final da década de 1980 a procura por imóveis na Glória era elevada e por isso resolveram transformar a garagem e a varanda da própria residência em ambientes de comercialização – lojas. Percebendo que a renda gerada era interessante, decidiram transformar novos ambientes da casa, como a sala, em uma outra loja. Logo em seguida, construíram um piso superior para a moradia e destinaram todo o pavimento térreo do imóvel ao mercado de aluguel, efetuando apenas pequenas alterações/adaptações no edifício (Foto 20).

---

<sup>33</sup> Diálogo realizado em 09 de setembro de 2014.



Foto 20 – Imóvel pertencente à família Ribeiro de Souza, localizado na rua Aurora, que deu origem a primeira galeria da Glória – Galeria Bougainville  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008

O sucesso imobiliário da Galeria Bougainville inspirou vários moradores da Glória a realizar o mesmo trajeto, isto é, adaptar seus imóveis para a finalidade comercial na forma de galeria, que é um conjunto ou rede de lojas internas, no pavimento térreo, com um corredor central para acesso e circulação. Assim procedendo se tornaram investidores imobiliários na Glória. Nas palavras da matriarca da família fica patente o pioneirismo: “nós fomos os primeiros a reformar a casa pra aluguel, depois nossos vizinhos vieram ver o que fizemos e copiaram”<sup>34</sup>.

Ainda na opinião da entrevistada, a maioria das galerias existentes na rua Aurora, que não são poucas, número aproximado de 15 (quinze), contado entre 3 (três) quadras, pertence aos moradores locais ou ex-moradores, embora alguns tenham vendido para comerciantes locais desejosos de participar do mercado imobiliário:

Ah! Quem tem imóvel na Glória não vende não, se vende é por que é filho de morador. Há alguns anos não faltava comprador, mas ninguém queria vender. Bastava a gente quebrar um lugarzinho que logo aparecia interessado. Por isso ninguém queria vender, todo mundo preferia alugar. Aqui na rua Aurora a maioria das galerias pertence aos moradores antigos.

<sup>34</sup> Diálogo realizado com a senhora Ilda Ribeiro de Souza em 09 de setembro de 2014.

Além do investimento no mercado imobiliário, com a destinação dos imóveis próprios adaptados para os novos usos/funções, alguns moradores decidiram ingressar na atividade comercial e outros até na confecção de artigos do vestuário. A família da senhora Ilda, por exemplo, reservou para si a melhor loja (unidade imobiliária) e começou a comercializar artigos infantis (loja Cheirinho de Neném). Entretanto, o principal negócio da família ao longo dos últimos anos foi o imobiliário, colocando a disposição do mercado de aluguel na Glória 8 pequenas lojas internas na Galeria Bougainville e 1 externa, fora a que eles fazem uso comercial.

Para uma família simples de feirantes dispor seu imóvel para o mercado com vistas a obtenção de renda representou um negócio extremamente vantajoso. Se cada loja alugada dentro da galeria equivale a aproximadamente R\$ 800<sup>35</sup> por mês – com tamanho aproximado de 8 m<sup>2</sup> –, só aí temos a quantia de R\$ 6.400 mensais, soma-se a essa quantia a renda da loja externa, cujo preço do aluguel equivale a aproximadamente R\$ 3.000 por mês, temos assim um total de R\$ 9.400 arrecadados mensalmente, sem que com isso tenha que se gastar muito tempo de trabalho. Conforme mencionamos, os custos com a adaptação do imóvel foi algo desprezível e a administração do negócio também não é algo que demanda muitas horas de trabalho.

Outra família a perceber as possibilidades de desenvolvimento econômico do bairro e a se enveredar por algumas atividades relacionadas foi a Sipolatti, que se mantém no ramo de confecções, comércio desses artigos e também no setor imobiliário. O edifício Centro Comercial Quatro de Março (Foto 21) é uma das construções realizadas por essa família na Glória. Em depoimento, um dos irmãos proprietários do edifício deixou evidente que a motivação em construir tal imóvel foi a probabilidade de alugar as lojas por um preço razoável e em ascensão, naquela época, e assim, auferir renda com a valorização imobiliária do bairro (MOREIRA, 2008). A família Sipolatti é um exemplo interessante de agente social atuante nesse lugar porque souberam aproveitar as diversas possibilidades de desenvolvimento econômico da Glória: a indústria e o comércio de artigos do vestuário, além da atividade imobiliária.

---

<sup>35</sup> Preços informados pela proprietária durante a entrevista.



Foto 21 – Edifício Centro Comercial Quatro de Março, situado na rua Getúlio Vargas  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008

Da mesma forma que essas famílias representam um importante agente social para a formação do mercado imobiliário na Glória, vários outros do mesmo perfil existem ali e não é nosso interesse mencionar todos, pretendemos, com esses exemplos, apontar que embora a demanda por imóveis na Glória tenha sido um fator importante para as transformações que se processaram, o interesse do morador local em auferir renda foi determinante para o nascedouro do “Polo de Moda Glória” como área comercial e de valorização imobiliária. A formação do mercado imobiliário não é somente consequência do desenvolvimento das atividades comerciais e industriais, mas a valorização imobiliária passou a ser, para muitos, uma alternativa altamente rentável, portanto, criar espaço e formas específicas é uma maneira de participar do processo de reprodução do capital.

Hoje são poucos os moradores desse núcleo primitivo, a maioria acabou sendo “expulsa” pela valorização imobiliária ao ceder seus imóveis para os novos usos com vistas à renda gerada, muitos passaram a residir em imóveis mais confortáveis em bairros de melhor *status* social em função da relação diretamente proporcional entre a valorização do imóvel e a elevação do rendimento. Os poucos ainda moradores

da área conviveram, ao longo das últimas décadas, com propostas de compra de seus imóveis e quais sejam os seus motivos para não cederem às ofertas, o fato é que as novas relações que se desenvolveram nessa parte do bairro interferiram em seus modos de vida.

As mudanças em curso na Glória, no período mencionado, não devem ser consideradas sem a atuação desses agentes, pois a produção imobiliária, expressa na iniciativa de transformar suas casas em espaços destinados a alguma atividade econômica, tem explicação na renda proporcionada por essas mudanças de cunho capitalista. Dessa modo, a ação desse agente na produção imobiliária não ocorreu somente por influência de fatores externos – o crescimento da demanda/procura por imóveis –, mas decorreu de interesse próprio em participar da valorização imobiliária, captando rendas com as transformações em curso na Glória.

Reforçando esse entendimento, somamos aos fatores “externos” o que designamos de “internos”, que se relacionam ao monopólio da propriedade imobiliária. O morador local, ao perceber as vantagens econômicas provenientes da nova configuração espacial que o bairro estava assumindo, transformou-se em capitalista (investidor imobiliário) e a casa se metamorfoseou em capital, abrigando novos usos/funções. Agindo dessa maneira, o morador se tornou um agente ativo na valorização imobiliária, deixando apenas de ser impactado pelas mudanças para contribuir decisivamente no curso das transformações que a área passou a desempenhar. O interesse na apropriação de rendas via propriedade imobiliária também atraiu outros capitalistas, incrementando a valorização.

## 2.2 CONFECCIONISTAS, COMERCIANTES E PRESTADORES DE SERVIÇOS LOCAIS

De acordo com informações veiculadas nos meios de comunicação e pesquisa realizada pela Uniglória, o “Polo de Moda Glória” conta com cerca de 1.500 empreendimentos entre lojas, fábricas de artigos do vestuário, escritórios de prestação de serviços e afins. Dentre tantos empreendimentos, diversos são os exemplos de empresários que, auferindo lucratividade significativa em suas atividades, decidiram diversificar seus investimentos na Glória, adquirindo propriedades imobiliárias e disponibilizando-as para o mercado com vistas ao aluguel. Ou seja, esses promotores especiais do mercado imobiliário na Glória optaram por reproduzir parte de seus capitais, em grande parte conquistados nesse mesmo lugar, na mesma área, embora em atividade distinta.

No caso desses agentes não há um conflito de interesses, haja vista que instalados em imóveis próprios e, portanto, não tendo dispêndio com o aluguel, o aumento do preço dos imóveis só lhes traz vantagens. Na condição de confeccionista, prestador de serviços ou comerciante disputam a distribuição da mais-valia na forma de lucro, e como proprietário imobiliário ocorre a apropriação da renda. Ainda que esses sujeitos em particular tenham se beneficiado com o desenvolvimento das atividades urbanas na Glória e mesmo não existindo um conflito de interesses entre capital e propriedade privada da terra para a situação mencionada, permanece a contradição entre terra e capital.

Iniciamos nossa análise a partir da experiência da família dos proprietários da fábrica Pimpolho Produtos Infantis, localizada no bairro Glória, nas imediações do “Polo de Moda Glória”. Segundo depoimento de um dos sócios da empresa, José Tavares<sup>36</sup>, o crescimento da área estudada e a conseqüente valorização imobiliária da mesma despertou na família o interesse em investir em imóveis nesse lugar, o

---

<sup>36</sup> Diálogo realizado em 11 de junho de 2014.

que teve início entre o final da década de 1980 e o início da década de 1990, época em que o preço dos imóveis estava em rápida ascensão. Seguindo o padrão crescente de uso do período, os casebres construídos nos terrenos adquiridos pela família foram derrubados e novas edificações surgiram, conforme o exemplo a seguir (Foto 22).



Foto 22 – Edifício localizado na interseção da rua Santa Rosa com a rua Santa Cruz  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008

É comum que o pavimento térreo seja destinado ao comércio e os pavimentos superiores ao uso industrial ou para o funcionamento de escritórios. No edifício apresentado (Foto 22), cada loja ou espaço destinado para esse fim tem aproximadamente 40 metros quadrados, com preço de aluguel mensal na faixa de R\$ 3.000<sup>37</sup>. A parte superior, concebida para uso industrial, não possui atualmente preço de aluguel elevado, uma vez que a procura por esse tipo de imóvel é bastante fraca, conforme relato de José Tavares. Esse é apenas um dos imóveis dessa família no “Polo de Moda Glória”.

O segundo exemplo é o dos irmãos Cunha. São três irmãos que atuam no ramo atacadista de tecidos e que transferiram suas lojas para a Glória na década de 1980,

<sup>37</sup> Informação disponível em: [www.simonassi.com.br](http://www.simonassi.com.br). Acesso em: 17 ago. 2014.

motivados pelo desenvolvimento das confecções de artigos do vestuário. Esses três irmãos, cada um com sua loja, para além de suas habilidades com o comércio, prosperaram também em razão do próprio incremento dessa área como “Polo de Confecções”. E a partir dos relatos, infere-se que, devido às suas experiências de vida perceberam que a posse do solo urbano em processo de valorização é um negócio altamente rentável, procedendo com a compra de imóveis na Glória e construindo edifícios comerciais para destiná-los ao mercado de aluguel. Segundo um deles, José João Cunha, o qual adquiriu a maioria de seus imóveis na Glória na década de 1990,

Hoje os preços imobiliários na Glória são muito elevados, quase não havendo mais compra e venda. Quem tem não quer vender e quando se vende o preço é muito caro, tornando o negócio inviável para investimento. Eu comprei quando o preço era barato, hoje eu compro em áreas de baixo valor, com vistas à valorização. Mas o aluguel lá, na Glória, é um bom negócio<sup>38</sup>.

O imóvel representado pela imagem a seguir (Foto 23) é uma das últimas construções realizadas por José João Cunha na Glória, nos primeiros anos deste século. A parte inferior do imóvel – pavimento térreo – está dividida em três unidades e a parte superior não possui divisões, todas as unidades podendo ter diversos usos, conforme se percebe pelas placas: loja de móveis, igreja e banco. Ao lado esquerdo desse imóvel foi construído um idêntico (Foto 24), de propriedade de um de seus irmãos. Cada loja do imóvel, com aproximadamente 400 m<sup>2</sup>, é alugada por cerca de R\$ 6.000 mensais. Considerando que um imóvel desses, pelo menos as unidades do piso inferior, não permanece muito tempo sem uso, não é difícil compreender a lógica rentista do setor imobiliário.

---

<sup>38</sup> Diálogo realizado em 23 de abril de 2014.



Foto 23 – Imóvel localizado na Avenida Carlos Lindenberg  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008



Foto 24 – Imóvel localizado na Avenida Carlos Lindenberg  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008

O terceiro investidor imobiliário que destacamos é o senhor Walter Alves Noronha<sup>39</sup>, proprietário da Waltercon Contabilidade. Mencionamos anteriormente que seu interesse pelo bairro ocorreu na década de 1980 em função da prosperidade que esse lugar acenava para seu ramo de negócio – assessoria contábil. Também citamos que alguns anos após o início de suas atividades na Glória ele comprou seu primeiro terreno ali e construiu um edifício para residir com sua família e sediar sua empresa de contabilidade. Anos mais tarde, sua família adquiriu um novo imóvel para residir, em outro bairro, e parte do edifício passou a ser destinado ao aluguel, para o uso residencial e industrial.

Em 2013, Walter Alves Noronha adquiriu novo imóvel na Glória, localizado ao lado de sua propriedade, na Rua Dom Pedro II, pela quantia de R\$ 450.000, correspondendo a 157 m<sup>2</sup> de área construída. Esse imóvel passou por reformas para servir aos novos usos e foi destinado ao mercado de aluguel. Para ele, os preços imobiliários na área comercial da Glória já foram mais elevados e para exemplificar menciona os preços dos próprios imóveis que aluga:

[...] Tenho 2 apartamentos alugados no valor de R\$ 500 cada um. Em outra época esse mesmo imóvel era alugado por até R\$ 1.000 mensais para fins residenciais. O preço caiu pela metade hoje, mas ainda é um grande negócio investir em imóveis na Glória.

Embora esse investidor imobiliário tenha expressado a queda nos preços dos aluguéis citando o uso residencial, que não é o mais representativo dessa área, ficou evidente em sua fala que o mesmo acontece com os demais usos. O edifício ilustrado a seguir (Foto 25), a primeira construção de sua propriedade na Glória, é destinado a usos diversos, como o industrial (no último pavimento); o residencial (nos pavimentos intermediários); de escritórios (no térreo funciona seu escritório de contabilidade). Já o imóvel adquirido recentemente sofreu reformas e também foi destinado ao mercado de aluguel para usos comerciais e de serviços. Podemos resumir a opinião dele em relação ao mercado imobiliário na Glória na seguinte frase proferida durante a entrevista: “muito interessante a renda de imóveis na Glória”.

---

<sup>39</sup> Diálogo realizado em 12 de agosto de 2014.



Foto 25 – Imóvel localizado na interseção da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Dom Pedro II  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Para finalizar os exemplos, mencionamos um dos pioneiros no investimento do mercado imobiliário na Glória, Ivan Louzada<sup>40</sup>. Sua relação com a Glória se inicia no ano de 1985, momento em que ele ainda trabalhava exercendo a profissão de engenheiro químico na empresa Buaiz Alimentos, quando resolveu montar uma loja de roupas de festas para sua esposa na “então promissora área comercial da Glória”. De imediato, alugou um ponto comercial na rua Aurora, que não era a mais procurada e movimentada, permanecendo o negócio a funcionar ali por alguns meses, até que no ano seguinte, 1986, saiu da Buaiz Alimentos e, percebendo o rápido crescimento da área e a elevação na demanda por imóveis, decidiu enveredar pelo mercado imobiliário da Glória.

---

<sup>40</sup> Diálogo realizado em 04 de setembro de 2014.

Assim, adquiriu seu primeiro imóvel na rua Santa Rosa, e no ano seguinte, em 1987, na rua Getúlio Vargas, logo depois outros imóveis. Na maioria deles optou por uma forma de construção que pudesse aproveitar melhor o espaço, realizando edificações com mais de um pavimento e que pudessem ser usadas por lojistas, pela indústria de confecção e também como escritórios em geral.

Destacamos a atitude desse capitalista por ser um dos primeiros a vislumbrar na Glória a possibilidade não somente de atuar como comerciante, mas principalmente de realizar investimentos imobiliários. Em suas palavras, ele resume a mudança de percurso profissional com implicações no campo financeiro: “troquei a engenharia química pela engenharia civil, e hoje estou na engenharia agrônoma”. Ou seja, no ano de 1986 ele se desliga do mundo do trabalho formal, com carteira assinada e estabilidade, mas limitado, para ser empresário no ramo imobiliário, o que lhe permitiu aumentar seu patrimônio material. No novo negócio, passou a projetar seus imóveis e também seu crescimento financeiro, o que ao se concretizar, permitiu-lhe investir em novos ramos, como em propriedades rurais. Hoje, seu tempo é gasto na administração de seus imóveis na Glória, onde inclusive possui um escritório, e nos novos investimentos no campo, os quais foram possíveis com a renda auferida dos imóveis na Glória.

Um dos últimos investimentos realizados por Ivan Louzada no subcentro comercial da Glória foi a construção do edifício Shopping Portal da Glória (Foto 35, capítulo adiante), composto por 50 (cinquenta) lojas no pavimento térreo e estacionamento no superior, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro. Tratou-se de um investimento ousado, cujos investidores, assim como ele, foram todos empreendedores atuantes na Glória, dentre os quais já destacamos José João Cunha e Walter Alves Noronha. A construção desse tipo de imóvel, que se assemelha a um *Shopping Center*, demonstra o interesse e a força desse perfil de investidor imobiliário na Glória. Se não fossem os limites de atuação desse subcentro, acreditamos que outros edifícios com arquitetura análoga e também mais verticalizados teriam surgido nesse lugar.

Os exemplos abordados nesta seção são evidências de que esses agentes sociais são os principais formadores desse mercado imobiliário, são os mais numerosos e também aqueles que mais investiram na formação de espaço para as atividades econômicas que ali se desenvolveram, conforme nos atestam os depoimentos

colhidos. Ressaltamos, assim, que a transformação da área possibilitou para os confeccionistas, os comerciantes e os prestadores de serviços locais além de incremento das atividades primeiras, obter renda com a valorização imobiliária, permitindo, em alguns casos, que o investimento no mercado imobiliário ocupasse lugar de destaque.

## 2.3 INVESTIDORES EXTERNOS

Embora estejam presentes de forma reduzida se comparados aos demais investidores nesse mercado imobiliário, os investidores externos também contribuíram para a emergência da atividade imobiliária na Glória. Os principais exemplos de construção realizada por esse tipo de investidor foram:

1. O edifício Center Glória Shopping (Foto 36, capítulo adiante), com 4 pavimentos de lojas, 1 praça de alimentação, elevador, banheiros para uso público, garagem no subsolo, entre outros espaços de uso afins ou de suporte. O edifício foi projetado e construído pela empresa Galwan Construtora e Incorporadora, hoje uma das maiores empresas do ramo de construção civil atuantes na RMGV e em outros mercados. A obra foi iniciada no ano de 1994 e o edifício inaugurado em 1998.
2. O edifício Top Model (Foto 37, capítulo adiante), com 3 pavimentos possuindo 24 lojas cada um deles, elevador, banheiros para uso público. A construção desse edifício foi realizada por incorporação e sua inauguração ocorreu nos primeiros anos da década de 1990. O projeto e a obra foram executados por uma empresa de propriedade de um empresário importante no cenário da

construção civil no estado, o qual já ocupou o cargo de diretor do Sindicato da Construção Civil no Espírito Santo.

No primeiro caso, a tentativa de incrementar o mercado imobiliário da Glória com construções mais ousadas partiu do empresário Helvécio Quintão, o pioneiro nas atividades da indústria de confecção e comércio de artigos do vestuário no bairro, o qual tinha a posse do terreno onde se construiu o edifício Center Glória Shopping, dando início às negociações junto à construtora Galwan, provocando a incorporação para construção. O projeto visava criar um edifício com características de um *Shopping Center* na Glória, voltado para atender os lojistas de artigos do vestuário, um lugar onde além de fazer compras o consumidor pudesse aproveitar uma pequena área de lazer – uma praça de alimentação<sup>41</sup>.

Para Ivan Louzada<sup>42</sup>, o edifício Center Glória Shopping foi um projeto ambicioso para a Glória, uma vez que só havia uma construção do tipo nesse lugar, o edifício Top Model, mas todas as outras construções com mais de um pavimento de lojas não tinham angariado o retorno desejado. Em suas palavras, “naquela época já se sabia que os clientes da Glória não subiam escadas”. Não obstante o risco, a construtora vendeu quase todas as lojas antes do término da obra, tendo que arcar com os gastos de apenas 10 unidades até a inauguração, as quais foram vendidas logo em seguida<sup>43</sup>.

Ainda que a construção tenha sido um negócio vantajoso para a Galwan, não foi para aqueles que adquiriram as unidades (lojas), os quais eram todos empresários atuantes na Glória. Em função do perfil cultural e econômico do consumidor desse tipo de núcleo comercial, que não demonstra interesse por esse tipo de ambiente, o edifício não logrou êxito após a inauguração das lojas e, por isso, não surgiram novos empreendimentos (verticalizados) da Galwan ou de qualquer outra construtora na área. Para o grande capital imobiliário a verticalização é uma maneira de aproveitar melhor o espaço ou criá-lo e, portanto, ampliar as possibilidades de lucratividade. Construir imóveis horizontais com o preço do solo elevado reduz a margem de lucro e até mesmo inviabiliza o negócio.

---

<sup>41</sup> Diálogo realizado com Rodovaldo, funcionário da Galwan, em 11 de setembro de 2014.

<sup>42</sup> Diálogo realizado em 03 de setembro de 2014.

<sup>43</sup> Diálogo realizado com Rodovaldo, funcionário da Galwan, em 11 de setembro de 2014.

A construção, a venda e todo o negócio imobiliário que envolve o edifício Top Model se assemelha ao Center Glória Shopping, e essas duas experiências de construtoras de atuação relevante no contexto regional indicam que há um limite para o capital imobiliário na Glória, pelo menos no que diz respeito às construções verticalizadas para uso comercial. A ação limitada desse promotor imobiliário, o investidor externo, viabilizou a maior participação dos demais agentes na (re)produção do espaço local, senão, numa economia capitalista de mercado, os pequenos capitalistas desse mercado imobiliário é que teriam suas ações limitadas.

Ou seja, caso as construções realizadas por incorporação e com a participação de empresas detentoras de maior capital de giro e atuantes no mercado imobiliário da RMGV tivessem encontrado na Glória condições propícias para a reprodução do capital imobiliário, isso certamente promoveria o encarecimento ainda mais acelerado do solo e dificultaria a atuação dos investidores menos capitalizados. É provável também que a forma do bairro tivesse sofrido alterações mais profundas, com verticalização mais acentuada.

### 3 RECONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL NA GLÓRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DAS NOÇÕES DE ESTRUTURA, PROCESSO, FUNÇÃO E FORMA

Denominamos de reconfiguração socioespacial<sup>44</sup> ao conjunto de mudanças socioespaciais, nas formas e nos conteúdos, que se processaram na Glória a partir da década de 1980. Para entendimento dessas mudanças, neste capítulo, consideramos fundamental a discussão de quatro categorias do método geográfico – estrutura, processo, função e forma – que, conforme aponta Santos (1985), permitem apreender a relação da sociedade com o espaço, afinal, nas palavras desse geógrafo “[...] A sociedade só pode ser definida através do espaço, já que o espaço é o resultado da produção, uma decorrência de sua história – mais precisamente, da história dos processos impostos ao espaço pela sociedade” (SANTOS, 1985, 68).

Partindo do pressuposto da inter-relação entre sociedade e espaço, e de que essas categorias definem o espaço em relação à sociedade, torna-se necessário conceituar, brevemente, tais categorias:

*Forma* é o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante do tempo. *Função*, de acordo com o *Dicionário Webster*, sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa. *Estrutura* implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção. *Processo* pode ser definido como uma ação contínua desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança (SANTOS, 1985, p. 69).

Reforçando o entendimento conceitual desses quatro termos, Corrêa (2014) menciona que

---

<sup>44</sup> Milton Santos (1988) discute a respeito de configuração territorial, termo este que significa, para o estudioso, a junção do território mais o conjunto de objetos existentes sobre ele, objetos naturais ou artificiais. Essa é uma das categorias do pensamento de Santos que permite apreender o espaço, objeto de estudo da Geografia.

Milton Santos define brevemente as quatro categorias, considerando como estrutura a própria sociedade com suas características econômicas, sociais, políticas e culturais. Processo é considerado como o conjunto de mecanismos e ações a partir dos quais a estrutura se movimenta, alterando-se as suas características. Função, por sua vez, diz respeito às atividades da sociedade, redefinidas a cada momento, que permitem a existência e reprodução social. Forma, finalmente, é definida como as criações humanas, materiais ou não, por meio das quais as diversas atividades se realizam. Receptáculo ou recipiente, pode ser um prédio, uma rua, um bairro, uma cidade, uma área agrícola. A forma se manifesta em várias escalas, tendo uma localização e um dado arranjo espacial. Trata-se, sem dúvida, da forma espacial (CORRÊA, 2009<sup>45</sup>).

Tomando como referência as definições apresentadas, consideramos que forma, função, estrutura e processo são termos disjuntivos, mas associados, e que empregá-los dissociados ou isoladamente revela realidades parciais, limitadas do mundo. Portanto, a construção de uma base teórica e metodológica consistente e que busca discutir os fenômenos espaciais em totalidade considera essas categorias em conjunto ou relacionadas entre si (SANTOS, 1985). “Em outras palavras, forma, função, processo e estrutura devem ser estudados concomitantemente e vistos na maneira como interagem para criar e moldar o espaço através do tempo” (SANTOS, 1985, p. 71).

Em relação ao termo estrutura, ou seja, ao modo de organização definido historicamente, não podemos perder de vista que o recorte espacial em estudo é parte integrante do espaço urbano, palco privilegiado de reprodução do capital, da força de trabalho e do consumo na contemporaneidade. Desse modo, diante da estrutura econômica, social, política e cultural vigente e dominante – o capitalismo –, os processos que se desenvolveram na Glória, nas últimas décadas, são fenômenos que visam à produção, à circulação e à apropriação de riqueza, valendo-se de formas e funções – materialização – específicas.

Para Milton Santos “a forma pode ser imperfeitamente definida como uma estrutura técnica ou objeto responsável pela execução de determinada função” (SANTOS, 1985, 69), o que tomada isoladamente levaria a uma simples descrição de fenômenos. Esclareça-se, de imediato, com base nessa colocação, que embora nosso objetivo principal neste capítulo seja descrever e analisar formas imobiliárias e funções a elas relacionadas, essas duas categorias são influenciadas pelos processos de reprodução do capital, notadamente ligados ao setor do vestuário.

---

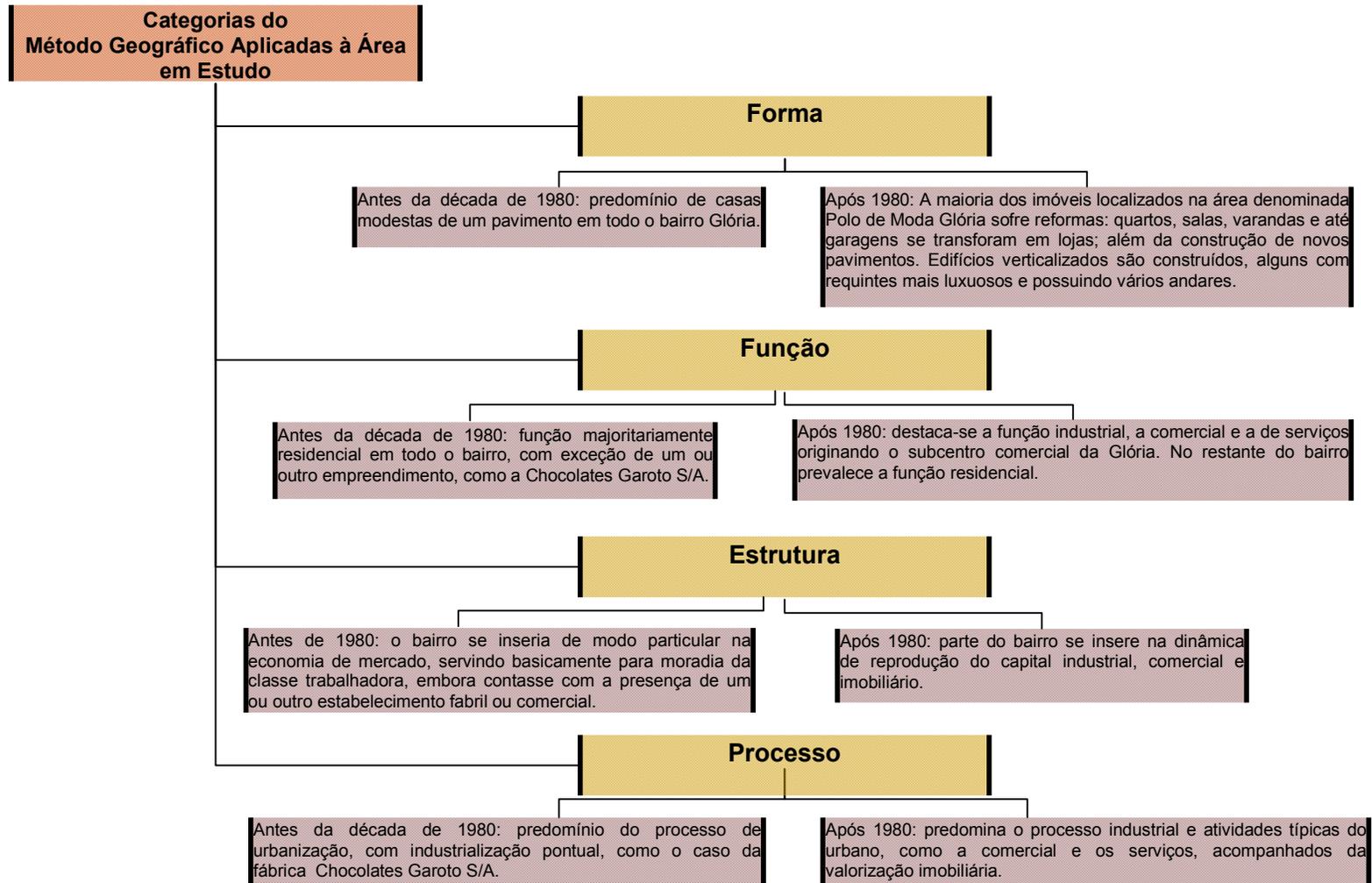
<sup>45</sup> Disponível em: [www.ihgrs.org.br](http://www.ihgrs.org.br). Acesso em 08 dez. 2014.

Isto é, quando nos colocamos a investigar as mudanças nos padrões arquitetônicos/espaciais, aqui chamados de forma-aparência ou simplesmente forma, de imóveis localizados no bairro Glória, não nos prendemos a um caso isolado, mas a um conjunto de alterações morfológicas que visam atender a determinadas finalidades de reprodução do capital industrial, comercial e imobiliário. Não há função sem estrutura porque aquela categoria segue determinações desta última, e função é ação, sendo assim processo. Logo, os processos sociais que se desenvolveram na Glória visam reprodução do capital e apropriação de juros, lucros e rendas.

Ao enfatizarmos a forma, sem contudo nos reduzirmos ao seu aspecto estético, buscamos sobretudo pensar através da morfologia a lógica rentista capitalista, ou melhor, apoiamo-nos nas formas para demonstrar o interesse de determinados agentes sociais – os proprietários imobiliários – em se apropriar de uma fração da riqueza produzida e realizada nesse bairro com as novas funções – industriais e comerciais, precipuamente. Foram as possibilidades de novos usos, portanto, que estimularam a (re)produção do espaço, na Glória, a partir da década de 1980, para venda e, principalmente, para aluguel; além de terem contribuído decisivamente na valorização imobiliária desse lugar.

O quadro (Figura 2) a seguir sistematiza as categorias do método geográfico – forma, função, estrutura e processo – ao empírico, estabelecendo dois momentos – antes das alterações em discussão e durante o seu desenvolvimento na Glória. Cabe lembrar que, como são categorias indissociáveis, apresentá-las de forma individualizada é, de certa forma, um esforço limitante do pensamento e também repetitivo, mas que permite a visualização do quão interligadas são essas quatro categorias.

FIGURA 2



Fonte: Figura elaborada pela autora.

Para Abreu (2013), as cidades podem ser vistas como uma coleção de formas geográficas, as quais, sejam elas bairros, ruas ou edifícios, podem ser analisadas em termos de forma-aparência e forma-conteúdo<sup>46</sup>. As formas-aparência representam uma acumulação de tempo e sua compreensão depende do conhecimento dos diversos momentos de organização social pelos quais passou um determinado espaço. As formas-conteúdo são mais que a aparência externa, as formas apresentam um conteúdo, realizam uma função, que é determinada pela organização social.

Nessa perspectiva “[...] a cidade é expressão de processos sociais e também reflexo das características da sociedade, a cada momento impactando as formas, tanto em suas morfologias como em seus conteúdos” (CORRÊA, apud RIBEIRO, 2009, p. 140). Seguindo tal lógica,

Formas morfológicas antigas podem em determinados momentos estar exercendo outras funções totalmente distintas daquelas para as quais foram criadas; em outros momentos podem desaparecer e ceder lugar a uma outra forma e realizar uma outra função consonante com a dinâmica da organização social vigente (RIBEIRO, 2009, p. 140).

Em outros termos, as relações entre forma e função são complexas, visto que uma dada função pode acomodar diferentes formas espaciais, havendo certa flexibilidade e permitindo que formas espaciais antigas abriguem novas funções, do mesmo modo que funções antigas ocupem formas espaciais mais novas (CORRÊA, 2010). Por isso, forma-aparência e forma-conteúdo são indissociáveis e resultados de um espaço econômico e social que se encontra em constante processo de mudança.

Embora a urbanização da área de estudo seja um acontecimento relativamente recente, conforme discussão em outra seção deste trabalho, ela se configurou, em sua gênese, com formas típicas para o uso residencial, em consonância com o restante do bairro Glória, apresentando majoritariamente construções modestas de acordo com o *status* da classe social local. Todavia, a chegada das empresas ligadas ao setor do vestuário a partir de meados da década de 1970, e na sequência outras motivadas pelo fluxo de capital e de pessoas circulante, significou novas

---

<sup>46</sup> Forma-aparência e forma-conteúdo são termos utilizados por Maurício de Abreu (2013), autores como Milton Santos (2014), Henri Lefebvre (2008) e outros preferem empregar apenas as palavras forma e função, respectivamente. Não nos cabe aqui fazer julgamento de um ou de outro termo, faremos uso de todos indistintamente. No caso da palavra função, também empregaremos como sinônimo o termo novos usos.

possibilidades de reprodução do capital e afetou profundamente as formas e funções do bairro. Cada fábrica, loja ou escritório que se instalava nesse lugar transformava o espaço da casa/moradia em espaço da fábrica, do comércio e dos serviços mais diversos.

As formas-aparência primitivas foram, dessa maneira, ao longo das últimas décadas, modificando-se, abrindo espaço para atender as novas formas-conteúdo: um quarto se transformava em loja, uma sala também; construía-se um segundo piso – superior – para o uso residencial que com o passar dos anos se substituía por uma clínica, um restaurante, um escritório para fins diversos, uma fábrica; derrubava-se o casebre e em seu lugar se construía um edifício idealizado para a nova função; ampliava-se o número de pavimentos e outras possibilidades. As modificações nas formas nem sempre são facilmente percebidas, às vezes ficam camufladas nas inúmeras placas e vitrines de lojas, as quais possuem forte apelo atrativo para os consumidores que circulam por esse lugar. Apresentaremos uma sequência de fotos ilustrativas dessas intervenções, reforçando o que já descrevemos ao longo desta pesquisa.



Foto 26 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Na imagem anterior (Foto 26), percebemos que se trata de um imóvel construído para fins residenciais e que hoje se destina, pelo menos o pavimento térreo, ao uso comercial. É um tipo de forma-aparência muito comum nesse lugar e, normalmente, a parte superior também se propõe a outros usos de valorização do capital, como escritórios e indústrias de confecção de artigos do vestuário.



Foto 27 – Imóvel localizado na rua Getúlio Vargas  
 Fonte: Arquivo pessoal, 2014



Foto 28 – Imóveis localizados na rua Aurora  
 Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Nas imagens 27 e 28 também encontramos a mesma forma-aparência da imagem anterior – construída inicialmente para uso residencial, sofrendo adaptações para os novos usos/funções –, porém ao invés de o imóvel ser usado para o comércio de um ou outro lojista, temos uma forma interna diferente, em que se origina uma rede de pequenas lojas, em alguns casos fazendo a conexão de uma rua com outra. Essas formas são conhecidas na Glória como galerias – conforme identificação nas placas: Galeria Mendonça e Galeria 140, respectivamente Fotos 27 e 28 –, e estão presentes em número bastante significativo.

Em termos de dispêndio financeiro com a construção dessas formas-aparência, os gastos foram modestos, uma vez que os imóveis residenciais passaram por reformas internas simples, havendo a retirada de paredes e construção de outras para que originassem pequenos salões que pudessem ser usados comercialmente; em geral, o portão de entrada/saída dessas galerias é um portão comum de garagem.

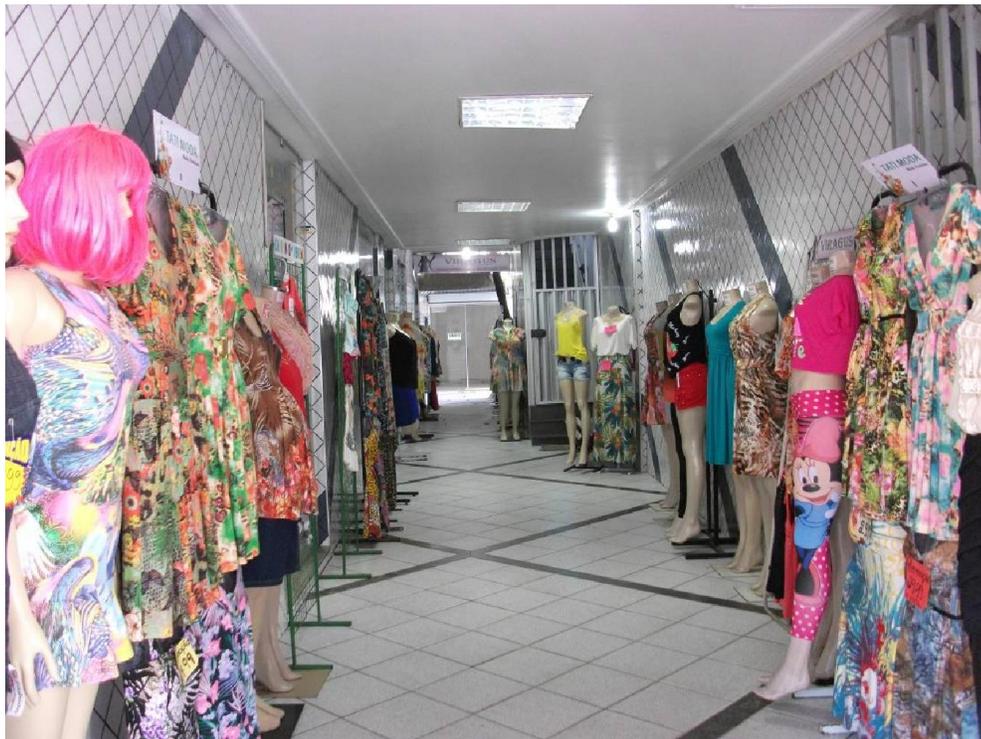


Foto 29 – Vista interna da Galeria Bougainville, localizada na rua Aurora  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Em muitas dessas galerias é comum encontrarmos manequins distribuídos pelos corredores como modo de atrair os clientes para adentrarem os espaços de

comercialização. No caso do imóvel ilustrado (Foto 29), todos os 8 cômodos destinados ao uso comercial ficam no final do corredor, em outros casos eles ficam dispostos ao longo de um corredor central, chegando a ligar duas ruas distintas. Encontramos funcionando nessas galerias não somente lojas de artigos do vestuário, mas lanchonetes, restaurantes e outros tipos de empreendimentos que, estrategicamente, compõem o arcabouço de serviços que se beneficiam com o desenvolvimento das atividades principais. Embora a valorização imobiliária não tenha ocorrido primeiramente na rua Aurora, hoje uma das mais movimentadas e a que possui o maior número de galerias, ela se tornou uma das ruas mais valorizadas dentro do perímetro do “Polo de Moda Glória”.



Foto 30 – Imóvel localizado na interseção da rua Aurora com rua Santa Cruz  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.



Foto 31 – Imóvel localizado na interseção da rua Aurora com rua Santa Cruz  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

Já as imagens 30 e 31 apresentam construções mais recentes, cujos projetos arquitetônicos estão em consonância com os fins a que se destinam. Esses imóveis pertencem às próprias redes de comércio varejista ali instaladas, as quais possuem outras lojas no próprio bairro e em outros. Pela dimensão das construções exemplificadas, podemos inferir a importância das atividades dessas empresas na Glória, se não no presente, pelo menos em algum período ao longo da história desse núcleo comercial. No caso da Distribuidora São Paulo, o pavimento térreo é utilizado para a comercialização de produtos como: vestuário, cama, mesa e banho; e os andares superiores são destinados à fabricação de muitos dos artigos comercializados em suas lojas, como itens do vestuário, além do setor administrativo.

Quanto à Storary Casa<sup>47</sup>, interessa-nos, especialmente, pelo fato de que seu desenvolvimento comercial ocorreu concomitante à história de evolução da Glória como subcentro comercial. Nos primeiros anos de sua fundação no bairro, que data de 1983, por uma família de poucos recursos financeiros, com naturalidade no

---

<sup>47</sup> As informações sobre a história de desenvolvimento da empresa foram extraídas do sítio eletrônico: <http://www.storary.com.br/>. Acesso em 21 de agosto de 2014.

interior do Estado do Espírito Santo, a empresa atuava na produção e na comercialização de artigos do vestuário em jeans, sendo a fabricação realizada na Glória. Anos depois, o empreendimento sofre alterações e a produção de artigos deixa de ser interessante, passando a empresa a se consolidar apenas na comercialização de produtos do ramo de cama, mesa, banho e decoração. Atualmente a empresa possui filiais espalhadas pela Glória e em diversas áreas comerciais da RMGV, além de outras cidades do estado. Destacamos aqui a conjuntura favorável ao desenvolvimento comercial desse tipo de negócio na Glória, promovendo o incentivo ao investimento na construção imobiliária para uso próprio, um dos maiores edifícios localizados no bairro, e mesmo para apropriação de renda com o aluguel – existem outros imóveis de propriedade da empresa ou da família nesse núcleo de comércio.



Foto 32 – Imóvel localizado na interseção da Avenida Jerônimo Monteiro com a rua Aurora  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O imóvel apresentado (Foto 32) merece destaque porque possui uma forma-aparência bastante representativa da área em estudo e também pelo fato de já termos mencionado, brevemente, como ocorreu o desenvolvimento de uma das atividades que ocupa os pavimentos superiores – Restaurante Sabor da Glória –,

tanto o imóvel pintado na cor laranja quanto o andar situado acima da placa “Malhas do Céu”. Numa breve análise visual, notamos que o investimento na aparência externa do imóvel é desprezível e que as reformas foram realizadas atendendo a interesses particulares de cada usuário desses espaços – não há um padrão no acabamento externo. O último andar, em particular, é o mais curioso, pois tem feição de improvisado, o que se mantém desde sua transformação em uma cozinha do restaurante citado, inaugurado em 1996. Internamente as reformas foram mais acentuadas permitindo que atendessem aos novos usos – lojas no pavimento térreo e salão de alimentação no superior. De imóvel residencial passou para comercial, descaracterizando-se não somente no uso, mas também na forma.



Foto 33 – Imóvel localizado na rua Santa Rosa  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

Pela imagem em destaque (Foto 33), percebemos que se trata de um imóvel de uso misto, no qual uma parte é destinada ao uso residencial e a outra ao uso comercial. A intenção do proprietário desse imóvel sugere que, ao construir duas lojas para alugá-las ou até vendê-las, ou se ainda para o uso próprio como comerciante, insere-se na perspectiva de dupla utilização da propriedade privada, uma vez que lhe permite tanto auferir renda quanto enveredar por outros caminhos – ser

comerciante, por exemplo. E mais, essas possibilidades, oriundas da realização das novas funções, implicaram em uma forma-aparência comum nessa área do bairro, isto é, imóveis com formas para atender a finalidades distintas.



Foto 34 – Edifício Shopping Glória, localizado na rua Getúlio Vargas  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O edifício Shopping Glória, de propriedade de Ivan Louzada, foi, segundo ele, o primeiro edifício comercial com mais de um pavimento a ser construído na Glória com destinação ao mercado de aluguel. A construção desse imóvel ocorreu no final da década de 1980, onde antes existiam dois casebres pertencentes a duas famílias distintas. Sua forma-aparência é comum nessa parte do bairro Glória, não se caracterizando como um edifício luxuoso, não possui garagem, nem elevadores; são 4 pavimentos, sendo o último constituído por um terraço improvisado posteriormente a inauguração da obra, não fazendo parte da planta original do projeto.

Esse edifício foi projetado para atender ao uso comercial e embora tenha sido um sucesso inicial em razão da rapidez na locação, dois anos após sua inauguração os usos dos espaços dos pisos superiores foram alterados, não restando nenhuma unidade alugada para a finalidade comercial. Elas atendem, hoje, conforme sugere um anúncio fixado em uma das janelas do referido edifício (Advocacia, vide imagem)

e depoimento do proprietário do imóvel, aos usos de prestação de serviços; já o pavimento térreo se destina ao uso comercial, normalmente lojas de artigos do vestuário.



Foto 35 – Edifício Shopping Portal da Glória, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O imóvel apresentado na imagem (Foto 35) é uma das últimas construções desse formato na Glória, o qual teve início entre os anos de 2000 e 2002. O edifício foi construído em uma área de 2.900 m<sup>2</sup>, sendo a maior parte constituída por um dos últimos terrenos sem construção no “Polo de Moda Glória”, até então pertencente ao Instituto Nacional de Previdência Social, onde eram realizadas as feiras de moda dos comerciantes e confeccionistas da Glória, e mais 2 terrenos contendo 2 casebres. O empreendimento foi comercializado por cotas de participação e sua estrutura construtiva foge ao padrão comum dos imóveis existentes nesse lugar, assemelhando-se a um *Shopping Center*, com área disponível para lojas – 50 lojas no pavimento térreo – e estacionamento para clientes no pavimento superior – um dos poucos que dispõe desse serviço na Glória –, possui entrada e saída em duas ruas distintas, elevadores, banheiros para uso dos consumidores.



Foto 36 – Edifício Center Glória Shopping, localizado na rua Dom Pedro II  
 Fonte: Arquivo pessoal, 2014.

O edifício Center Glória Shopping (Foto 36) é também uma construção que se assemelha ao padrão do empreendimento anteriormente comentado (Foto 35), porém verticalizado, sendo projetado para sediar lojas, escritórios, praça de alimentação e demais serviços de apoio. Obra realizada no início da década de 1990 pela Galwan Construtora e Incorporadora, foi o quarto edifício a ser construído nesse núcleo para fins comerciais e o mais luxuoso – garagem no subsolo, elevadores, acabamento com material de qualidade superior, praça de alimentação – e com o maior número de pavimentos existentes na Glória. A forma-aparência desses dois últimos edifícios ilustrados sugere a tentativa dos agentes sociais desse núcleo comercial em atender não somente consumidores de baixa renda, mas outras frações da sociedade com maior poder de compra, e principalmente demonstra a intenção deles em fomentar o mercado imobiliário da área com a

produção de edificações mais ousadas e rentáveis, em caso de sucesso dos empreendimentos.



Foto 37 – Edifício Top Model, localizado na Avenida Jerônimo Monteiro  
Fonte: Arquivo pessoal, 2008.

Outro exemplo semelhante aos anteriores é o edifício Top Model (Foto 37), cuja inauguração remonta aos primeiros anos da década de 1990 – liberação do Habite-se datado em 06 de novembro de 1993. De acordo com o síndico desse edifício, Antônio Fernando Vieira<sup>48</sup>, a construção do imóvel ocorreu em um momento propício para o desenvolvimento imobiliário na Glória, havendo rapidamente venda das unidades pela construtora. A produção dos últimos edifícios mencionados sinaliza para um momento em que se tentava investir de forma mais incisiva na construção de imóveis para a venda na Glória, o que não passou de pouquíssimos exemplos, uma vez que existem apenas três edifícios semelhantes em termos de forma-

<sup>48</sup> Diálogo realizado em 15 de setembro de 2014.

aparência – edifícios Shopping Portal da Glória, Center Glória Shopping e Top Model, sendo os dois derradeiros construções verticalizadas. Cada um deles foi projetado e construído por empresas distintas, não havendo, portanto, novas tentativas dessas construtoras na Glória até o presente momento.

Salientamos, diante das transformações na forma-aparência dos imóveis em razão dos novos usos, que vários deles demandaram pouco investimento para atender as novas funções, outros indicam que o investimento imobiliário na Glória conheceu um momento de maior ascensão, provocando a construção de edifícios mais sofisticados, cujos gastos em construção foram significativos, o que não garantiu pleno retorno, uma vez que o público consumidor desse núcleo comercial tem preferência por lojas de padrão mais simples.

De qualquer modo, quer seja nas construções modestas ou quer seja nas mais sofisticadas, criaram-se possibilidades de reprodução do capital imobiliário e também de apropriação de rendas. As formas, nesse sentido, realizam processos, que por sua vez são possíveis pela estrutura a que estão submetidas. E, embora o poder econômico de muitos dos agentes sociais construtores desse espaço não tenha sido de grande expressão, sua ação é percebida especialmente pela morfologia na composição desse mercado imobiliário, tornando esse núcleo comercial um lugar singular na cidade de Vila Velha. Com isso reforçamos que os pequenos capitalistas também exercem impacto sobre o espaço, não sendo a (re)produção da cidade obra exclusiva do grande capital.

Além da forma-aparência das construções, o bairro se segmentou em dois: em uma parte continua a predominar o uso residencial, com formas características para atender tal finalidade e na outra parte o uso industrial, comercial e de serviços passou a predominar e a comandar toda a dinâmica, promovendo rápida valorização imobiliária e alterando as formas-aparência. Temos assim, o bairro Glória e o “Polo de Moda Glória” (este um subcentro comercial), cada um participando de modo distinto da (re)produção do espaço.

#### **4 LIMITES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GLÓRIA: UM ESFORÇO DE COMPREENSÃO**

A proposta deste capítulo é discutir os limites do mercado imobiliário na Glória, destinado ao uso comercial, com base principalmente em pressupostos teóricos que versam sobre o enquadramento funcional desse tipo de núcleo comercial – subcentro –, embora façamos alguns apontamentos pelo empírico. Portanto, estamos admitindo antecipadamente que, os limites desse mercado imobiliário estão diretamente relacionados aos limites dos subcentros comerciais, pois como vimos nos capítulos anteriores, a atividade imobiliária se desenvolveu concomitante às atividades que se fazem presentes na Glória, ou seja, sua emergência é tributária das funções que se realizam nesse recorte da cidade.

Apoiados nos estudos de Reis (2007) sobre o tema que envolve a geografia do comércio, mencionamos alguns pressupostos, sem a intenção de hierarquizá-los, alguns dos quais já apresentamos ao longo deste trabalho:

1. O subcentro comercial é um núcleo secundário de comércio e serviços, sendo resultado do processo de descentralização do núcleo principal, estando submetido à supremacia da Área Central<sup>49</sup> e compondo uma rede hierarquizada de localidades centrais na escala intraurbana;
2. A origem dos subcentros está relacionada ao processo de urbanização, à formação de economias de aglomeração, em que surgem núcleos comerciais capazes de atender as necessidades básicas de consumo, que se consolidam com a instalação de filiais de empresas renomadas atuantes no comércio varejista;

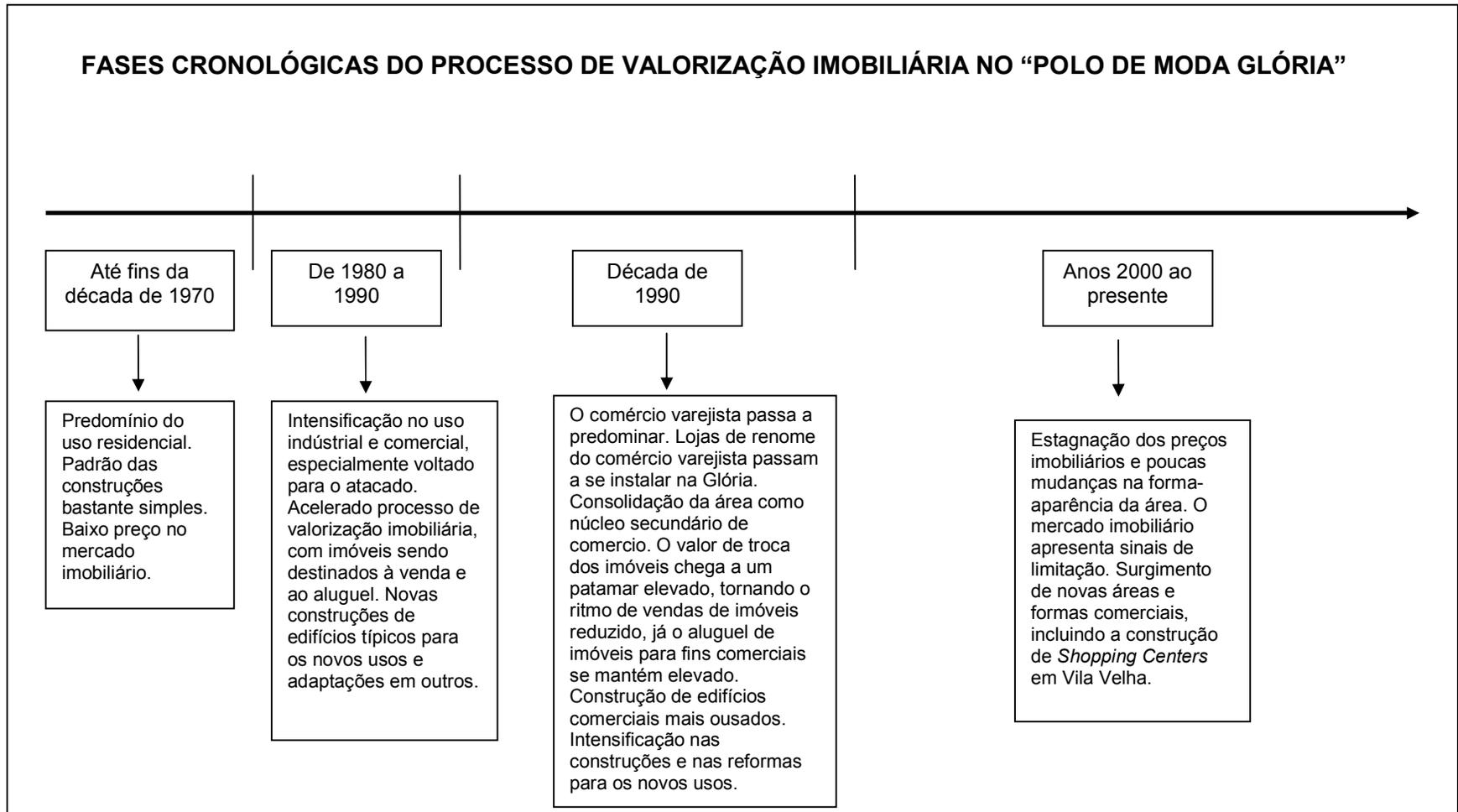
---

<sup>49</sup> O estudo de Reis (2007) deixa evidente que a Área Central que submete todos os núcleos secundários de comércio da RMGV está localizado na Capital Vitória.

3. Os subcentros comerciais possuem uma forma compactada de concentração das atividades comerciais, apresentando, via de regra, uma única área de coesão;
4. A dimensão vertical é menos significativa nesse tipo de centralidade, havendo uma preferência por imóveis no térreo, com preços bem mais significativos que os imóveis em pavimentos superiores;
5. Predomina atividades do comércio varejista, com pouca presença de equipamentos voltados para atividades culturais e de lazer.
6. Predomina o consumidor de baixa renda nesse tipo de núcleo comercial, ao passo que os consumidores de alta renda recorrem com mais frequência aos bens e serviços de mais alta qualidade localizados no CBD (*Central Business District*), categoria situada no topo da hierarquia dos núcleos comerciais.

Para explicar a dimensão do processo de valorização imobiliária no “Polo de Moda Glória”, traçamos um eixo temporal que sistematiza cronologicamente cada etapa (Figura 3), o que nos permite a visualização de fases de ascensão e de estagnação. O estabelecimento de um limite para esse mercado imobiliário é um fato que se expressa na estabilização dos preços imobiliários ou em sua redução, conforme apontado nas entrevistas de diversos proprietários, ou ainda no aumento do número de placas de aluguel e venda espalhadas em imóveis localizados na Glória, além da limitação física – horizontal e vertical – da área de valorização.

FIGURA 3



Fonte: Figura elaborada com base em depoimentos de investidores imobiliários no “Polo de Moda Glória”.

Depreende-se, a partir das colocações empíricas explanadas, que o aumento considerável nos preços imobiliários nas duas primeiras décadas – 1980 e 1990 – de desenvolvimento do subcentro comercial em questão se explicam pela velocidade e pela quantidade demandada pelas atividades industriais e comerciais que procuravam se instalar no bairro. Isto é, à medida em que as atividades se instalavam na Glória, os preços imobiliários cresciam acompanhando as mudanças nas funções do bairro, saindo da inexpressividade para valores consideráveis no contexto dos preços praticados na RMGV. O limite de crescimento dessas atividades na Glória, a partir dos primeiros anos deste século, está associado aos próprios limites de atuação que um subcentro possui dentro da escala intraurbana.

Portanto, em outros termos, a valorização imobiliária, expressa nos preços dos imóveis, mantendo estreita relação com os usos do espaço, não permaneceria em ritmo comparável aos primeiros anos de emergência das novas funções, desacelerando-se conforme o estabelecimento dos limites para as atividades industriais e comerciais. A verticalização pode ser apontada como um termômetro para esse mercado imobiliário, pois as poucas tentativas de implementação não alcançaram o sucesso desejado uma vez que as atividades econômicas que se colocaram a reproduzir nesses espaços também não se desenvolveram satisfatoriamente.

Basicamente temos apenas três tentativas mais ousadas de produção imobiliária na Glória, os edifícios – Center Glória Shopping, Top Model e Shopping Portal da Glória – sendo este, dos três, o único a possuir somente um pavimento destinado ao comércio, mas como apresenta uma forma mais sofisticada, assemelhando-se a um *shopping center* devido aos serviços e equipamentos que coloca à disposição dos consumidores – banheiros, estacionamento, área de refeição, caixas eletrônicos das principais agências bancárias –, o consideramos um investimento ambicioso. Com exceção desses, existem na área diversos empreendimentos de menor porte com até três pavimentos e a maioria também não se encontra em pleno uso de suas unidades imobiliárias para a finalidade comercial.

As Fotos 35, 36 e 37, a seguir, são evidências daquilo que encontramos nos edifícios mencionados, revelando que eles não emplacaram êxito como forma

destinada ao uso comercial na Glória e, desse modo, sinalizando na direção de limites para o desenvolvimento desse mercado imobiliário.



Foto 38 – Vista interna do edifício Center Glória Shopping, na rua Dom Pedro II  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014



Foto 39 – Vista interna do edifício Center Glória Shopping, na rua Dom Pedro II  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014



Foto 40 – Vista interna do edifício Top Model, 1º andar  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Em nossa pesquisa de campo, encontramos corredores vazios, com pouquíssima circulação de consumidores; notamos que a maioria das unidades imobiliárias nos pavimentos superiores estão fechadas, sem uso, com placas de aluguel e/ou venda; também observamos que o pavimento térreo dos dois edifícios mencionados dispõe de unidades destinadas à locação ou venda, embora em quantidade inferior aos demais pavimentos; e quando encontramos alguma em uso nos pisos superiores a destinação é, geralmente, para escritórios e não para lojas. De acordo com os entrevistados, o desinteresse no uso das unidades dos pisos superiores ocorreu ainda nos primeiros anos após a inauguração dos edifícios, tão logo ficou constatado que “os consumidores da Glória não subiam escadas”<sup>50</sup>.

A respeito do comportamento do consumidor, cabe aqui uma breve explicação para o fato descrito anteriormente por Ivan Louzada. Nesse intento, pautamo-nos em Reis (2007), que apoiado nas discussões de Lowe e Wrieley (1998), Westlake (1993), Kirby (1993), Newby (1993), Parente (2000) e Pinheiro *et al* (2004), afirma não se tratar de um comportamento aleatório, mas regular e que resulta tanto do meio socioeconômico quanto cultural em que o consumidor está inserido:

---

<sup>50</sup> Frase proferida por Ivan Louzada durante diálogo.

[...] o comportamento do consumidor em relação aos diferentes tipos de centros de comércio e serviços intra-urbanos não é aleatório. Ao contrário, o que se constata é a existência de regularidades entre atributos associados ao perfil socioeconômico e cultural do consumidor e os diferentes tipos de centralidade intra-urbana. Esta correspondência viabilizou a determinação de padrões acerca do comportamento espacial do consumidor na organização interna da cidade, relacionando-o tanto com variáveis sócio-econômicas, tais como nível de renda, escolaridade, faixa-etária, tipo de transporte, etc; bem como com atributos culturais e sócio-psicológicos, estes últimos indicando que os padrões do comportamento do consumidor em relação aos diferentes tipos de centros de compra não são expressão de condicionantes estritamente econômicos, mas incluem também forte carga de representações culturais, ideológicas, imagens e subjetividades associadas às áreas de compra na cidade capitalista (REIS, 2007, p. 130-1).

A partir dessas colocações consideramos que o fato de os consumidores da área em voga não se interessarem em adentrar espaços mais sofisticados e em andares superiores não é exclusividade da Glória, mas é algo comum a determinados tipos de núcleos comerciais. Empiricamente isso pode ser constatado ao se comparar a ocupação dos edifícios mencionados e as diversas galerias existentes na área, as quais sempre apresentaram taxa de ocupação muito superior aos prédios mais requintados. Trata-se, portanto, conforme Reis (2007), de representações que determinam o perfil e a preferência do consumidor.

É importante apontar que a verticalização é uma forma utilizada para ampliar os rendimentos do capital imobiliário, rateando o custo elevado do terreno entre o maior número de pessoas, ao mesmo tempo em que possibilita o aumento da renda imobiliária do investidor/construtor, visto que multiplica a ocupação do espaço, afinal

A verticalização da produção imobiliária é simplesmente a utilização da mesma quantidade de metros quadrados de terreno para um volume maior de construção. Desse modo, obtinha-se uma participação reduzida da renda da terra no valor. No preço final da propriedade imobiliária, a terra adquirida é uma fração ideal com reduzida participação no preço de cada unidade mercantil em que o produto é subdividido (apartamentos ou escritórios). No entanto, faz aumentar o montante total da renda que o edifício, o conjunto das unidades como um todo, pode proporcionar (PEREIRA, 1988, p. 101).

A verticalização é um indício de uso intensivo do solo e de altos preços imobiliários, destacando-se na paisagem urbana das áreas mais valorizadas. Sua participação modesta na Glória não representa ausência de elevados preços imobiliários, mas confirma que esses preços não são os mais altos praticados em núcleos comerciais, conforme pode ser apreendido pela tabela comparativa abaixo:

TABELA 8 – PREÇO DO ALUGUEL DE IMÓVEIS COMERCIAIS NA RMGV

Tipo de Imóvel	Tamanho	Localização	Preço mensal do aluguel em Reais
Loja	180 m <sup>2</sup>	Avenida Carlos Lindenberg nº 550, <b>Glória</b> , Vila Velha	4.000,00
Loja	40 m <sup>2</sup>	Rua Santa Rosa nº 215 LJ 04, <b>Glória</b> , Vila Velha	3.000,00
Loja	28 m <sup>2</sup> mais 28 m <sup>2</sup> de mezanino	Rua Antônio Ataíde nº 1.023 LJ 09, <b>Centro</b> , Vila Velha	1.500,00
Loja	150 m <sup>2</sup>	Avenida Vitória Régia nº 1.085, <b>Novo México</b> , Vila Velha	1.200,00
Loja	300 m <sup>2</sup>	BR 262 Km 4 LJ C, <b>Campo Grande</b> , Cariacica	5.000,00
Loja	18 m <sup>2</sup>	Rua 15 de Novembro, <b>Campo Grande</b> , Cariacica	1.200,00
Loja	72 m <sup>2</sup>	Avenida Expedito Garcia, <b>Campo Grande</b> , Cariacica	4.000,00
Loja	53 m <sup>2</sup>	<b>Praia do Canto</b> , Vitória	5.300,00
Loja	30 m <sup>2</sup> mais 20 m <sup>2</sup> de mezanino	<b>Praia do Canto</b> , Vitória	6.000,00

Fonte: Elaborada com base nos dados coletados nos sites: <http://www.simonassi.com.br>, <http://es.olx.com.br/>, <http://www.vivareal.com.br/>. Acesso em 12 abril 2015.

Embora o quantitativo de imóveis apresentado seja pequeno, entendemos sê-lo suficiente para comprovarmos a valorização imobiliária na Glória e realizarmos alguns apontamentos. Notamos que os preços imobiliários se comportam de acordo com a lógica de importância dessas áreas de comercialização dentro do contexto em que estão inseridas, ou seja, na escala intraurbana. Isso explica o preço menor do aluguel em Novo México, pois se trata de uma área comercial praticamente restrita a avenida principal do bairro, possuindo pequena abrangência comercial, atendendo principalmente aos moradores das proximidades. Em termos de hierarquia, os subcentros da Glória, Centro de Vila Velha e Campo Grande estão nivelados e apresentam preços imobiliários próximos, tendo inclusive variação nos preços dos imóveis dentro da própria área comercial, uma vez que algumas ruas possuem maior fluxo de consumidores que outras.

No caso da Praia do Canto, trata-se de uma das áreas mais nobres de comercialização e de moradia da RMGV, definindo o tipo de clientela que frequenta o comércio local e também os preços imobiliários. Estão presentes no comércio desse bairro lojas de grifes famosas, uma enorme variedade de bens e serviços de alta qualidade, exercendo influência em toda a Grande Vitória. Segundo Reis (2007), a Praia do Canto está enquadrada no tipo superior de núcleo comercial – o CBD. Para esse estudioso, os preços imobiliários confirmam a importância na hierarquia urbana dos núcleos comerciais. Portanto preço e estrutura funcional estão

diretamente relacionados, ratificando a supremacia da Praia do Canto como núcleo comercial e de valorização imobiliária.

Retomando a discussão a respeito da verticalização, embora a intenção dos idealizadores dos projetos de construção de edifícios verticalizados na Glória tenha sido destiná-los aos comerciantes de artigos do vestuário e afins, conforme informação veiculada nas entrevistas, também planejava-se oferecer aos consumidores opções de lazer, conforto e segurança através de estacionamentos privativos, elevadores, serviços destinados ao atendimento das necessidades de alimentação. Entretanto, as opções ao consumidor prevaleciam relacionadas à atividade varejista, com produtos voltados para um público menos exigente, e como a faixa de renda do consumidor predominante desse tipo de área comercial enquadra-se na média e baixa renda, notadamente a última, esses edifícios mais luxuosos não lograram êxito e se tornaram um mau investimento para os que adquiriram unidades nesses edifícios.

Do mesmo modo que o tamanho físico vertical da área indica um limite de crescimento e de valorização imobiliária, o tamanho horizontal relativamente pequeno, resumindo-se a algumas quadras, havendo concentração das atividades em poucas ruas, aponta na mesma direção e não é exclusividade dessa área, ao contrário, é típico de subcentros comerciais. Logo, a ausência de expansão física não significa retração do núcleo comercial, apenas demonstra limites em sua capacidade de abrangência.

A área em estudo conta com a presença de várias micro e pequenas indústrias que confeccionam artigos do vestuário, estando esta atividade presente na origem desse núcleo comercial, fornecendo-lhe uma singularidade perante os demais subcentros da RMGV. Na década de 1990 o Governo do Estado do Espírito Santo, através da SUPPIN, objetivando incentivar o setor da indústria de confecções do vestuário, decide criar um novo polo de confecções em Vila Velha, no bairro de Santa Inês, oferecendo terrenos a preços subsidiados aos interessados. A partir desse projeto, as empresas com maior poder econômico dentre as presentes na Glória migraram para Santa Inês, afetando os preços dos imóveis destinados ao uso industrial na Glória.

Contudo, as confecções nunca foram superiores numericamente, em termos de unidades produtivas, ao comércio na Glória. Mas sua existência vinculada a comercialização direta atraía um grande número de consumidores a Glória. Nos depoimentos ficou patente a importância dessas fábricas para o desenvolvimento da área. Os consumidores que frequentavam a Glória não se restringiam aos moradores de Vila Velha ou da RMGV, mas abarcavam outros municípios e estados, como sul da Bahia. Era comum a chegada de excursões, com as famosas “sacoleiras”, profissionais autônomas, que vinham adquirir mercadorias no “Polo de Moda Glória” para comercializar em suas cidades.

Entendemos que a intensificação do intercâmbio comercial com a China, no que diz respeito aos artigos do vestuário, com preços bastante competitivos, somado ao surgimento e ao acesso facilitado a novos polos de confecções no país, impactou profundamente o perfil do comércio local, alterando a produção e a comercialização de mercadorias na Glória, reduzindo drasticamente o comércio atacadista durante a década de 1990 e dando maior destaque ao comércio varejista. De qualquer modo, no período de domínio do comércio atacadista os imóveis na Glória não tinham preços mais elevados que hoje<sup>51</sup>.

Durante os diálogos realizados com empresários atuantes na Glória, ficou patente que a visão de muitos deles aponta para o surgimento de novas áreas comerciais em Vila Velha e municípios vizinhos como responsáveis pela redução da dinâmica comercial no “Polo de Moda Glória”, com efeitos no mercado imobiliário. Fizeram menção aos bairros de Campo Grande, em Cariacica, notório em comércio popular, Laranjeiras, em Serra, e em outros bairros da RMGV. Igualmente, citaram a inauguração de novas formas de comercialização de bens e serviços, notadamente os *shopping centers*. Em Vila Velha, por exemplo, surge o primeiro empreendimento do gênero no início dos anos 2000, o Shopping Praia da Costa.

De acordo com José Tavares<sup>52</sup>, os preços dos aluguéis de seus imóveis não caíram nos últimos anos, mas também eles não foram reajustados, o que representa uma redução da quantia arrecadada na forma de renda, uma vez que a inflação tem sido sempre positiva, mesmo que modesta, nos últimos anos. Ainda em sua opinião, não

---

<sup>51</sup> Informação obtida junto a uma imobiliária localizada em Vila Velha que atua na locação de imóveis na área. Optamos por preservar o nome da empresa.

<sup>52</sup> Diálogo realizado em 11 de junho de 2014.

se aluga facilmente os imóveis com forma-aparência para uso industrial na Glória, e com a demanda por essas formas em baixa, os preços tendem a diminuir. Ele foi taxativo ao afirmar a relação entre os preços imobiliários e o vigor do comércio e da indústria na Glória, apontando como determinante para a atual fase de estagnação a criação de novas áreas e formas comerciais.

Para outro investidor imobiliário na Glória, Walter Alves Noronha, os preços imobiliários apresentaram queda nos últimos anos, apesar de ainda ser um negócio vantajoso o investimento no mercado imobiliário nessa área. Quanto às razões para tal fato, ele ratifica as indicadas por José Tavares. Seria precipitado de nossa parte concluir, sem uma investigação mais densa, que o comércio na Glória sofrerá forte desaquecimento nos próximos anos em função das novas formas e áreas de centralidade, embora notamos, nos últimos anos, o aumento de placas de aluguel em imóveis que tradicionalmente não ficavam muito tempo sem uso – localizados de frente para rua e as lojas internas às galerias (exemplo, Foto 39) – e os entrevistados proprietários imobiliários tenham sinalizado nessa direção. Contudo, estudos realizados em outras áreas comerciais do país demonstram a estreita relação entre o aparecimento de *shopping centers* e o seu impacto nos tradicionais núcleos comerciais secundários.



Foto 41 – Vista interna da Galeria Bougainville, na rua Aurora  
Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Segundo Filho (2004), a expansão dos *shopping centers* no Brasil é um fenômeno que se desenvolveu a partir da década de 1980. No ano de 1999 foi constatado, por Santos e Silveira (apud FILHO, 2004), a existência de 155 empreendimentos desse tipo no Brasil, dos quais 78,7% estavam concentrados na Região Sudeste e no Distrito Federal. E deste universo, apenas 1 se localizava no Estado do Espírito Santo, na Capital Vitória – o Shopping Vitória foi inaugurado em 28 de junho de 1993<sup>53</sup>. Nos anos mais recentes esses números se multiplicaram, conforme censo da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE)<sup>54</sup>: são 524 unidades em funcionamento no país até abril de 2015, com previsão de inauguração de mais 21 ainda este ano. Os Gráficos abaixo nos dão uma dimensão desse fenômeno.

<sup>53</sup> Informação extraída de: <http://www.shoppingvitoria.com.br/shopping/>. Acesso em 26 abril 2015).

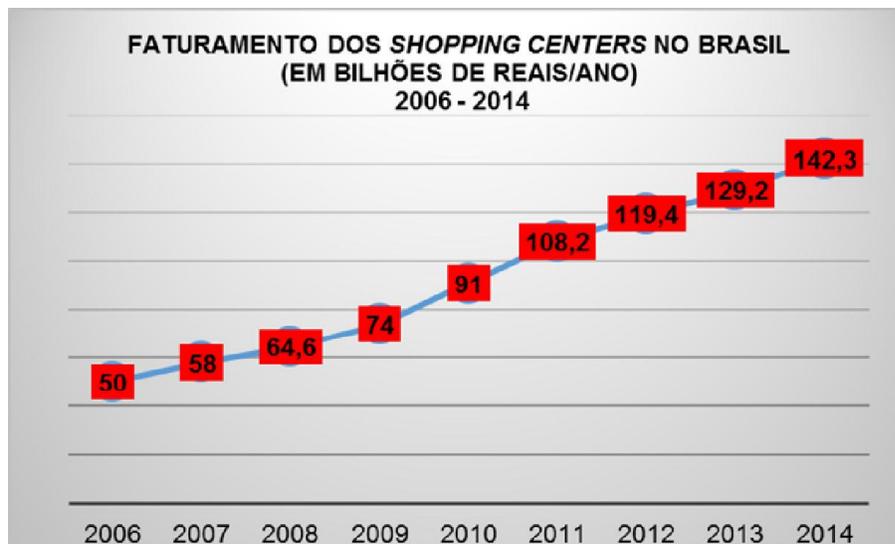
<sup>54</sup> Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br/site/monitoramento>>. Acesso em 26 abril de 2015.

GRÁFICO 3



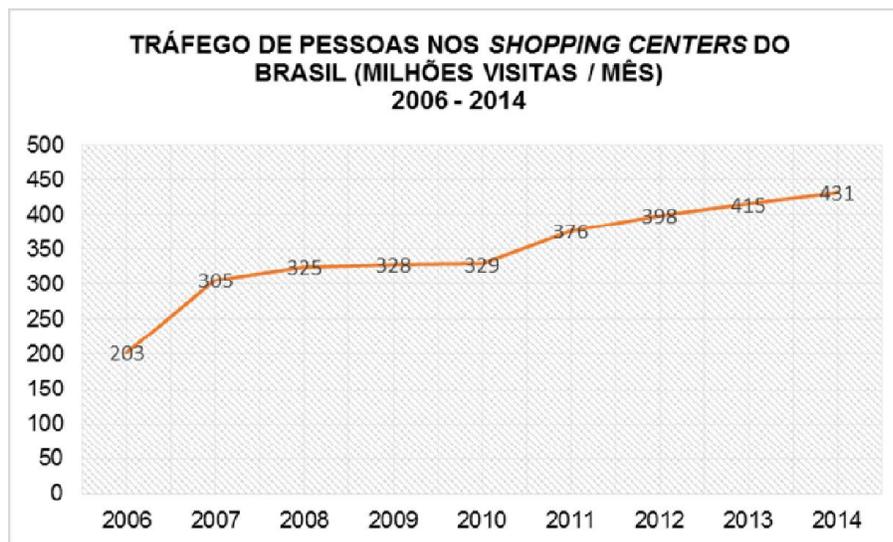
Fonte: Elaborado com base nos dados coletados no *site* da ABRASCE (abril de 2015).

GRÁFICO 4



Fonte: Elaborado com base nos dados coletados no *site* da ABRASCE (abril de 2015).

GRÁFICO 5



Fonte: Elaborado com base nos dados coletados no *site* da ABRASCE (abril de 2015).

Os *shopping centers* são uma realidade inquestionável, oferecem uma gama de bens e serviços ao consumidor e se multiplicam consideravelmente pelas cidades do país. O Gráfico 3 apresenta a evolução desse setor ao longo dos últimos anos e deixa evidente sua importância como forma comercial, principalmente se relacionarmos esse indicador com o faturamento realizado no mesmo período (Gráfico 4). Em 8 anos, de 2006 a 2014, o faturamento dos *shopping centers* no Brasil quase triplica, chegando a 142,3 bilhões de reais em 2014. No mesmo período, o tráfego de consumidores nesses estabelecimentos também se intensifica (gráfico 6). Todos os dados acima apontam para o sucesso dos *shopping centers* como forma de comercialização no Brasil. Somente em Vila Velha, município com 414.420 mil habitantes (IBGE, Censo 2010), estão em funcionamento 3 grandes *shopping centers*.

Porém, cabe-nos, neste momento, pontuar que

Ainda que seja crescente o número de Shopping Centers e de sua importância enquanto centralidade, a instalação destes não anula a permanência de outras centralidades comerciais, a exemplo dos subcentros tradicionais, e mesmo do núcleo central, ainda que este tenha sua essência modificada, voltando, sobretudo para o atendimento das classes populares. [...] (ALVES, 2011, p. 182).

Portanto, não estamos aqui propagando o fim dos subcentros diante da multiplicação das novas formas de comercialização nas cidades, apenas buscando

compreender os impactos destes últimos naqueles, especialmente no que tange aos preços imobiliários dos núcleos tradicionais como a Glória. Ademais, os *shopping centers* abarcam uma fatia do mercado consumidor de alta e média renda e os subcentros atendem os consumidores de média e baixa renda, especialmente estes últimos. Dessa forma, com parcela do mercado consumidor realizando suas compras nessas áreas de mercadorias e de preços mais acessíveis, não podemos realizar conjecturas futuras infundadas. Consideramos, diante disso tudo, que a dinamicidade dos processos que se manifestam na cidade favorece o desenvolvimento de novas áreas e formas comerciais, com reflexos nas áreas mais antigas. E, como a valorização imobiliária é sensível a esses efeitos, os preços dos imóveis podem oscilar para se ajustar as novas conjunturas.

Corroborando com nossas interpretações a respeito da valorização e da desvalorização imobiliária com a participação das atividades comerciais, destacamos uma passagem do trabalho de Pereira e Lamoso (2005) em que fica evidenciado essa relação de causalidade: “O comércio é importante fonte de arrecadação de impostos para as contas públicas, participa na geração de renda e de postos de trabalho e define eixos de circulação, de valorização e desvalorização imobiliária. [...]” (PEREIRA e LAMOSO, 2005, p. 132). No mesmo sentido mencionamos um trecho dos estudos de Cleps:

No processo de expansão urbana, especialmente das metrópoles, **o comércio influencia na valorização e desvalorização de áreas**. Ao migrar para a periferia, a atividade comercial concentrou ao seu redor uma série de serviços especializados que acabaram criando novos valores a essas áreas (CLEPS, 2004, p. 130, grifo nosso).

Dito de outra maneira, as relações entre o capital imobiliário e o capital comercial são muito próximas, manifestando-se com intensidade significativa na cidade. Contudo, há de se ter cautela ao analisar essas relações, pois se o capital comercial influencia diretamente nos preços imobiliários, o capital imobiliário também atua interferindo no capital comercial, definindo uma relação dialética. Os *shopping centers* são, nesse sentido, formas construídas pelo capital imobiliário e destinadas à reprodução do capital comercial; e a reprodução de um, nesse caso, é dependente da outra.

O comportamento dos preços imobiliários é um elemento essencial que permite inferir a respeito da estrutura funcional de áreas comerciais, do mesmo modo que

uma análise da estrutura funcional dos subcentros possibilita deduzir sobre os preços imobiliários. Porém esse entendimento deve ser relativizado, uma vez que “a evolução dos subcentros acompanha o tamanho e o contexto no qual a cidade está inserida” (FILHO, 2004, p. 163), não sendo possível analisá-los isoladamente, como um organismo independente. Assim, no estudo de caso em questão, buscamos alguns elementos internos e externos a esse núcleo de comércio para compreendermos como eles interatuam no estabelecimento de um limite para o mercado imobiliário local.

Salientamos, enfim, a importância da Glória como núcleo secundário de comércio, enquadrado na categoria de subcentro, onde se realiza o consumo e também onde se desenvolveu de maneira rápida e intensa o processo de valorização imobiliária. Os limites desse mercado imobiliário decorrem do estágio atual desse subcentro – que metaforicamente definimos como um corpo maduro –, inserido em um espaço urbano onde se desenvolvem outras áreas com características semelhantes, concorrentes, com maior e menor quantidade e qualidade nos equipamentos para o consumo. A renda, apropriada pelos proprietários imobiliários, é dependente não somente da produção da mercadoria imobiliária, mas também das demais, sendo, portanto, indiretamente impactada pelo ciclo geral de produção e circulação de mercadorias que se manifesta nesse lugar.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A abordagem proposta nesta dissertação pretendeu ser uma contribuição para se pensar a cidade através de processos que nela são passíveis de se desenvolver, como a valorização imobiliária e a reconfiguração socioespacial; ambos resultados de relações sociais de produção que se impõem ao espaço no percurso do tempo.

Consideramos que a valorização imobiliária na Glória se desenvolveu apoiada no que Campos Jr (2002) denomina de fatores “externos” ou Harvey (1982) designa de “externalidades”, isto é, deve ser compreendida dentro do contexto em que se insere. Nesse sentido, destacamos a importância dos processos de industrialização e de urbanização como impulsionadores da valorização em questão. Ressalta-se, entretanto, que a valorização imobiliária na Glória não é resultado somente do desenvolvimento desses processos, mas decorre da própria lógica capitalista em que o espaço materializado ascende à categoria de mercadoria, participando ativamente da reprodução do capital enquanto meio e resultado da obtenção de rendas.

Partindo desse pressuposto, enfatizamos o interesse dos proprietários imobiliários (Glória) em dispor ao mercado seus imóveis, seja para venda e principalmente para aluguel. As novas atividades – a indústria de confecção de artigos do vestuário e o comércio – que se manifestaram na Glória a partir de meados da década de 1970 e, sobretudo, nas décadas seguintes incentivaram a produção imobiliária, fazendo com que vários proprietários imobiliários realizassem alterações na forma de seus imóveis, quer seja de modo modesto – pequenas reformas/adaptações –, quer seja substituindo essas construções por edifícios planejados para os novos usos, destinando-os ao aluguel.

Estamos admitindo, assim, que a produção imobiliária não pode ser reduzida a uma simples coadjuvante na valorização imobiliária que se desenvolveu na Glória, pois desde a década de 1980, período em que se constatou como inicial para o processo de valorização, havia interesse em fazer do imóvel uma fonte de rendas. Participou desse processo tanto o morador local como outros investidores, destacando-se um

número considerável de comerciantes e industriais atuantes na Glória. É inegável a relevância dos acontecimentos “externos”, bem como devemos compreender o papel da produção imobiliária propriamente como responsáveis pela manifestação desse fenômeno na área em estudo.

Na tentativa de compreendermos como esses processos se desenvolveram na Glória desde as últimas décadas do século passado, regressamos no tempo analisando a urbanização do município de Vila Velha e a criação das condições gerais de produção que favoreceram a (re)produção das atividades industrial, comercial e imobiliária nesse bairro.

Destacamos, nesse sentido, acontecimentos de ordem política, econômica e social que afetaram a estrutura estadual impulsionando profundas alterações, em especial a partir da segunda metade do século XX, privilegiando os processos de urbanização e industrialização do Espírito Santo, tendo a capital Vitória como centro difusor desse novo modelo de desenvolvimento. A crise do café, este sustentáculo da dinâmica econômica da época, e a reestruturação da economia capixaba desencadearam um intenso fluxo migratório para algumas cidades, de maneira especial para Vitória e municípios limítrofes, dentre os quais Vila Velha, que em determinado período, entre 1950 e 1970, apresentou taxa geométrica de crescimento populacional ligeiramente superior aos demais municípios que compõem a RMGV, tornando-se o mais populoso dos municípios do estado.

Dentre as condições gerais de produção que abordamos, a ênfase recaiu sobre as obras de infraestrutura, particularmente as de circulação, interpretadas como bens de consumo coletivo ou produtivo, abrindo caminho para a ocupação do município e propiciando o desenvolvimento de atividades econômicas. A localização da Glória em relação aos eixos de circulação e concentração populacional foi um ponto favorável para que a indústria e o comércio de artigos do vestuário se instalassem nesse bairro, mesmo que os pioneiros nesses negócios não tenham tido clareza em relação a isso, conforme ficou patente nos depoimentos.

A Glória é uma das mais importantes áreas de comércio popular da cidade de Vila Velha, enquadrando-se, conforme aponta a teoria em Geografia sobre o assunto, como núcleo secundário de comércio ou subcentro comercial. Destaca-se, nessa

área, o comércio de artigos do vestuário, tendo a presença de diversas micro e pequenas empresas de confecções e uma gama de atividades relacionadas ou que se beneficiaram das atividades primeiras, como lojas de tecidos, aviamentos, maquinário de costura, agências bancárias, serviços contábeis, restaurantes, farmácias, dentre outras.

A gênese desse subcentro de significativo preço imobiliário no contexto municipal, denominado pelos comerciantes locais de “Polo de Moda Glória”, ocorreu de maneira espontânea, sem a participação do Estado ou do grande capital, simplesmente emergiu da iniciativa de algumas famílias com poder econômico modesto, alguns possuindo experiência no ramo de confecções e comércio e outros – os moradores locais – arriscando-se nas possibilidades que se abriam com as mudanças envolvendo o bairro.

As transformações em parte do bairro Glória podem ser agrupadas em três momentos – décadas de 1980, de 1990 e de 2000 ao presente –. Anterior a esses períodos, a Glória era um bairro tipicamente residencial de casas modestas com baixo valor imobiliário, embora apresentasse determinadas condições que favoreciam a instalação de atividades econômicas, como duas importantes vias de circulação que percorrem o bairro e a fábrica de Chocolates Garoto, uma das mais antigas fábricas do município e que, de certo modo, estimulava uma relativa centralidade no bairro, contribuindo para o desenvolvimento de alguns empreendimentos econômicos em sua adjacência.

A década de 1980 marca, basicamente, o início da valorização imobiliária na Glória. Nesse período, houve um relativo incremento nas atividades industriais e comerciais na Glória ligadas ao setor do vestuário, especialmente voltadas para o mercado atacadista. Ocorre o despertar da produção imobiliária, que se concentrava em reformas/adaptações dos imóveis existentes para usos industriais e notadamente comerciais; as novas construções de edifícios ainda são incipientes nesse momento. Há a realização de algumas transações de compra e de venda de imóveis, apesar de predominar a demanda pelo aluguel. No final dessa década intensificaram-se as negociações de compra/venda de imóveis, estendendo-se para o início do próximo decênio.

A década de 1990 caracterizou-se pela consolidação da área como comercial, havendo a instalação no bairro de lojas de renome do comércio varejista. Multiplicaram-se as lojas e ocorreu uma relativa diversificação comercial. Também aumentou o número de atividades relacionadas ao tipo de atividade principal (ligadas ao vestuário). O crescimento dessas atividades implicou na necessidade de espaço fazendo com que a atividade imobiliária se transformasse em uma das mais interessantes para investimento na Glória. Se o comércio e a indústria necessitavam de espaço para se desenvolver, fazer deste – o espaço – uma mercadoria vantajosa passou a ser a tarefa de alguns capitalistas.

Temos, nessa década, a realização de diversas transações imobiliárias na Glória, a construção de novos edifícios, inclusive os mais sofisticados para os padrões do bairro, a tentativa de verticalização da produção imobiliária e a adaptação de diversas residências para as novas finalidades que ali buscavam se reproduzir. Essas mudanças na forma-aparência dos imóveis têm relação com as novas funções que parte do bairro passou a desempenhar, dividindo o bairro em dois – um com características residenciais e outro com características industriais, comerciais e de serviços, as quais podem ser percebidas ao se comparar não apenas as formas, mas também os preços imobiliários.

Além de forma e função, estrutura e processo encerram as quatro categorias do método geográfico que foram empregadas neste trabalho com a intenção de se apreender sobre as metamorfoses desencadeadas no espaço (na escala do bairro, da rua, do edifício, da casa) pela sociedade. Consideramos essas quatro categorias de modo indissociável, conforme postula Santos (1985), afinal as formas são recipientes ou receptáculos de funções sociais, definidas de acordo com a estrutura econômica, social, política e cultural vigente em cada momento da história, e os processos são o conjunto de ações e mecanismos que dão movimento a estrutura (CORRÊA, 2014). Imbuídos por essa perspectiva, discutimos as transformações socioespaciais na Glória que tiveram como finalidade promover a (re)produção do capital. A reconfiguração socioespacial foi interpretada, aqui, como o conjunto de mudanças na forma e na função que se desenvolveram na área em estudo no período assinalado.

De modo geral, os primeiros anos deste século sinalizaram para uma limitação desse mercado imobiliário, havendo estagnação nos preços dos imóveis – e em alguns casos até diminuição – e contenção no ritmo de crescimento espacial do “Polo de Moda Glória”, seja horizontalmente ou verticalmente, bem como se reduziu drasticamente o número de imóveis reformados para atendimento das funções comerciais e industriais. Todavia, esses fatos não representam que esse núcleo de negócios esteja entrando em um estágio de colapso, sendo evidenciado pelos preços imobiliários, mas atestam para o limite da capacidade de atuação de um típico subcentro na escala intraurbana. Portanto, é normal que se estabeleça um limite de crescimento. Apesar desse entendimento, não negligenciamos o surgimento de novas áreas e formas de reprodução do capital na cidade, que podem ter efeitos nos antigos centros de comércio.

Os fenômenos analisados são fenômenos sociais que implicaram na modificação espacial, por isso identificamos os principais agentes responsáveis pelas mudanças que se desenrolaram na Glória: os moradores ou atuais ex-moradores locais, os comerciantes e demais empresários do bairro, e os investidores no mercado imobiliário local sem vínculos anteriores com a área. Constatou-se que a participação dos dois primeiros agentes sociais na emergência do mercado imobiliário e, portanto, na apropriação da renda imobiliária foi mais efetiva que a do último.

Certamente que, em várias etapas do desenvolvimento desta pesquisa, novas indagações foram surgindo em função da complexidade temática e das correlações entre os demais subtemas e assuntos que tangenciaram nossa abordagem. Estamos cientes, entretanto, de que não é possível encontrar todas as respostas desejadas no tempo da pesquisa. Permeiam a conclusão deste estudo indagações em relação ao processo produtivo das indústrias de artigos do vestuário na Glória, mais precisamente acerca das estratégias de sobrevivência dessas fábricas em um mercado altamente competitivo.

Sobre os fenômenos que se manifestaram na Glória, chamou-nos atenção o fato de muitos dos agentes sociais participantes serem indivíduos de condições socioeconômicas modestas, tendo a valorização imobiliária da área representado, para muitos, uma oportunidade de ascensão social incomparável, destacando-se o

morador local, conforme ficou patente nas entrevistas. As transformações na Glória também implicaram no deslocamento de moradores para outros locais, sendo poucos os que resistiram à “expulsão”, levando-nos a curiosidade em relação aos motivos da resistência. Além disso, despertou-nos interesse de investigação o apontamento de que a valorização imobiliária, elevando rapidamente os preços dos imóveis, contribuiu com o deslocamento de indústrias de confecções da Glória para outros bairros. Eis que as respostas para essas demandas podem ser o ponto de partida para novos e futuros desdobramentos, talvez num contexto mais amplo de investigação científica.

Por fim, ressaltamos que a valorização imobiliária é um tema importante, visto que, conforme discute Harvey (1982), tem a capacidade de captar os benefícios externos produzidos no ambiente construído, portanto, não mantendo uma relação de exclusividade com as benfeitorias realizadas pelo proprietário imobiliário. Este pode se beneficiar das alterações no ambiente ou ter seu patrimônio prejudicado pelas “externalidades”, ou ainda estar sujeito a ambas ocorrências no decorrer do tempo em função da dinamicidade dos processos em voga.

## REFERÊNCIAS

AMBROSIO, Francis Wagner Alves. **Intervenção urbana no pólo de confecções da Glória: reestruturando o espaço público**. 2000. 62 f. Trabalho Acadêmico (Projeto de Graduação) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo.

ABREU, Maurício. Sobre a memória das cidades. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPÓSITO, Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 19-39.

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4ª Edição. Rio de Janeiro: IPP, 2013.

ALVES, Lidiane Aparecida. **Reestruturação urbana e criação de novas centralidades: considerações sobre os shoppings centers**. Revista Caminhos da Geografia. Uberlândia, v. 12, n. 37, p. 171-184, março 2011. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/16395/9168>>. Acesso em 26 abril 2015.

BRANDÃO, Márcio Ceotto. **A indústria de confecções de Vila Velha: suas perspectivas de participação no mercado internacional**. 1996. 53 f. Trabalho Acadêmico (Monografia) – Departamento de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo.

BOTELHO, Adriano. **A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida**. GEOgraphia, vol. 10, nº 19, 2008. Disponível em: <http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/viewArticle/233>.> Acesso em 4 de abril de 2014.

\_\_\_\_\_. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

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

Centro de Documentação e Memória. **Chocolates Garoto 80 anos: uma história de sucesso**. Vila Velha, 2009. Disponível em: <[http://issuu.com/chocolatesgaroto/docs/garo0252\\_af\\_v01\\_090728\\_livro80anos](http://issuu.com/chocolatesgaroto/docs/garo0252_af_v01_090728_livro80anos)>. Acesso em 16 de abril de 2014.

CLEPS, Geisa Daise Gumiero. **O comércio e a cidade: novas territorialidades urbanas**. Uberlândia: Revista Sociedade & Natureza, 06(30), 117-132.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de;

SPÓSITO, Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-52.

\_\_\_\_\_ **Processo, forma e significação**: uma breve consideração. Disponível em: <[www.ihgrgs.org.br/Contribuicoes/Processo\\_Forma\\_Significadohtm](http://www.ihgrgs.org.br/Contribuicoes/Processo_Forma_Significadohtm)>. Acesso em 08 de dez. 2104.

\_\_\_\_\_ Inovações espaciais urbanas – algumas reflexões –. In: Grupo de estudos urbanos. **Formas espaciais e política(s) urbana(s)**. Presidente Prudente: Expressão Popular, Revista Cidades, vol. 7, n. 11, 2010, p. 149-159.

\_\_\_\_\_ **O espaço urbano**. 2ª Edição. São Paulo: Ática, 1993. Disponível em:<<http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Oespaco-urbano.pdf>>. Acesso em 18 out. 2015.

FERNANDES, Maíra. **Desenvolvimento das condições gerais de produção e valorização imobiliária em São Paulo**. Boletim Campineiro de Geografia. V.2, n.1, 2012. Disponível em:<<http://agbcampinas.com.br/bcg/index.php/boletim-campineiro/article/viewFile/31/2012-1-fernandes>>. Acesso em 23 de dez. de 2013.

FILHO, Abdo. **“Devemos olhar para além dos próximos 40 anos”**: economista Arlindo Villaschi lança novo livro em que mostra como a experiência pode desenhar o futuro. Vitória: Gazeta Online, 10/09/2011. Disponível em: <[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2011/09/noticias/a\\_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/09/noticias/a_gazeta/economia/958988-villaschi--esta-na-hora-de-olharmos-para-alem-dos-proximos-40-anos.html)>. Acesso em: 12 out. 2014.

FILHO, Vitor Ribeiro. **A área central e sua dinâmica: uma discussão**. Revista Sociedade & Natureza, Uberlândia, 16 (31): 155-167, dez. 2004. Disponível em:<<http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/viewFile/9197/5661>>. Acesso em: 25 abril 2015.

FINDES/IDEIES. **Estudo da competitividade do setor de confecção de Vila Velha**. Vitória, 1995.

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

HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_ **Temas urbanos: o trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. Revista Espaço e debates, São Paulo, nº 6, jun/set 1982, p. 6-35.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Séries históricas e estatísticas**. Disponível em:<<http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=CD79>>. Acesso em 04 de março de 2014.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LENCIONI, Sandra. **Condições gerais de produção:** um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. Revista eletrônica de Geografia y Ciências Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. XI, n. 245 (07), 1 agosto de 2007. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24507.htm> >. Acesso em 27 de jan. de 2014.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana.** 2ª Edição. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, Fernando Cezar de (org.). **História econômica e organização espacial:** o caso capixaba. 1ª Edição. Goiânia: Editora América/Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo – IHEES – “Cadernos de História”. Série nº 50, 2013.

MARX, Karl. **O capital:** crítica da economia política: Livro Primeiro: o processo de produção do capital. Tradução de Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

\_\_\_\_\_. **O capital:** crítica da economia política: Livro Segundo: o processo de circulação do capital. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

\_\_\_\_\_. **O capital:** crítica da economia política: Livro Terceiro: o processo global da produção capitalista. Tomo 1. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1984.

\_\_\_\_\_. **O capital:** crítica da economia política: Livro Terceiro: o processo global da produção capitalista. Tomo 2. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1985.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica:** a valorização do espaço. São Paulo: Hucitec, 1984.

MOREIRA, Elizete da Neiva. **O comércio e a emergência do imobiliário:** transformações urbanas na Glória, Vila Velha/ES. 2008. 66 f. Trabalho acadêmico (Monografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2008.

PELA, Ida Matilde. **Afirmação-homem e Presença-natureza:** Estudo de espaços arquitetônicos na Grande Vitória (ES). Salvador, 2000. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia, Bahia, 2000.

\_\_\_\_\_. **A idealização e a realização do núcleo habitacional Alda Santos Neves – ES:** uma abordagem. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/viewFile/812/787>>. Acesso em 08 de abril de 2014.

PEREIRA, Ana Paula Camilo; LAMOSO, Lisandra Pereira. **O comércio varejista na cidade de Dourados – MS.** Revista do Departamento de Geociências, v. 14, n. 1, jan/jun 2005. Disponível em: <[www.geo.uel.br/revista](http://www.geo.uel.br/revista)>. Acesso em 18 dez. 2014.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

REIS, Luis Carlos Tosta. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: < <http://objdig.ufrj.br/16/teses/680831.pdf>>. Acesso em 10 abril 2015.

RIBEIRO, Francisco Aurélio. Haydée Nicolussi (1905-1970): a formação de uma escritora ítalo-capixaba. In: BERGAMINI, Kamila Brumatti (org.). **Adeus Itália**: imigração europeia ao Espírito Santo: floresta e colônia. Vitória: Secult-ES, 2013, p. 100-121.

RIBEIRO, Miguel Ângelo. Itinerários e espaços das atividades terciárias e da prostituição nos logradouros da área central do Rio de Janeiro: os exemplos Passos, Mem de Sá, Graça Aranha e imediações. In: CARRERAS, Carles; PACHECO, Susana Mara Miranda (org.). **Cidade e comércio**: a rua na perspectiva internacional. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009, p. 133-160.

SANFELICI, Daniel de Mello. **A produção do espaço como mercadoria**: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS. 2009, 147 f. Dissertação de mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas de São Paulo (FFLCH-USP), São Paulo, 2009.

SANTOS, Jair. **Vila Velha – Onde começou o Estado do Espírito Santo**: Fragmentos de uma História. Vila Velha: Editora do autor, 1999.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. MARICATO, Ermínia (Org.). 2ª Edição. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-70.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. 2010, 244 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (FAU-USP), São Paulo, 2010.

VILLASCHI, Arlindo (Org.). **Elementos da economia capixaba e trajetórias de seu desenvolvimento**. Vitória: Editora Flor&Cultura, 2011.