

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

LÍVIA BARRAQUE BARBOSA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS ÁREAS DE
TRANSIÇÃO RURAL-URBANA
O CASO DO MUNICÍPIO DE CARIACICA**

**VITÓRIA
2013**

LÍVIA BARRAQUE BARBOSA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS ÁREAS DE
TRANSIÇÃO RURAL-URBANA
O CASO DO MUNICÍPIO DE CARIACICA**

Dissertação apresentada como parte do programa de Pós-Graduação em Geografia para a obtenção do Título de Mestre em ***Estudos Urbanos e Regionais*** do Departamento de Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior

**VITÓRIA
2013**

AGRADECIMENTOS

Agradeço a você, Mãe, que com todo seu amor me ensinou que a única coisa que realmente possui é o conhecimento.

A você Carlos, que com paciência me acalmou nos momentos de pane intelectual.

Ao meu companheiro, Rodrigo, por sonhar comigo e me desafiar a ser sempre melhor.

Aos meus professores de toda a vida. O conhecimento é construído ao longo dos anos.

Aos meus colegas de trabalho que apoiaram meu ingresso na pós-graduação.

Aos meus colegas de mestrado, por dividirem angústias e alegrias.

Aos meus amigos, por compreenderem minha ausência durante essa caminhada.

Aos instrutores de yoga que, ao transmitirem seus ensinamentos, me ajudaram a encontrar o equilíbrio.

A Cora Coralina, por seus humildes versos que encheram meu coração de bons pensamentos.

À FAPES, pelo apoio financeiro que contribuiu para a finalização dessa pesquisa.

Gratidão.

"Procuro semear otimismo e plantar sementes de paz e justiça. Digo o que penso, com esperança. Penso no que faço, com fé. Faço o que devo fazer, com amor. **Eu me esforço para ser cada dia melhor, pois bondade também se aprende.** Mesmo quando tudo parece desabar, cabe a mim decidir entre rir ou chorar, ir ou ficar, desistir ou lutar; porque descobri, no caminho incerto da vida, que o mais importante é o decidir."

Cora Coralina

RESUMO

Nas últimas décadas do século XX o processo de urbanização caracterizou-se pelo surgimento de novas centralidades e modificação das tradicionais periferias. Estas, até então lócus da ocupação informal, transformaram-se em alvo da atuação formal do mercado imobiliário, através da implantação de empreendimentos voltados para diferentes segmentos de renda representados pelos condomínios fechados, impulsionados pelo Programa Federal Minha Casa, Minha Vida. O desenvolvimento dessa pesquisa tem por objetivo analisar a relação entre essa forma de produção da cidade e a influência na produção do espaço nas áreas de transição rural-urbana, tendo como estudo de caso os condomínios fechados em implantação no município de Cariacica.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Áreas de transição rural-urbana. Condomínios fechados. Cariacica.

ABSTRACT

In the last decades of the twentieth century urbanization process was characterized by the emergence of new centers and modification of traditional neighborhoods. These, traditionally locus of spontaneous occupation, became the target of formal housing market, performance through the implementation of projects aimed at different income segments represented by gated communities, driven by federal program "Minha Casa, Minha Vida". The development of this research is to analyze the relation between this form of production of the city and influence the production of space in the areas of rural-urban transition, taking as a case study the various condominiums being built in the city of Cariacica.

Keywords: Production of urban space. Areas of rural-urban transition. Gated communities. Cariacica.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do município de Cariacica.....	45
Figura 2 - Ocupações irregulares ocorridas no período entre 1989 e 1998.....	55
Figura 3 - Perspectiva da fachada do Shopping Moxuara.....	66
Figura 4 - Perspectiva aérea do Shopping Moxuara.....	66
Figura 5 - Perspectiva de implantação do Shopping Moxuara.....	67
Figura 6 - Perspectiva frontal do Moxuara Residencial Clube.....	72
Figura 7 - Perspectiva da área de lazer do Moxuara Residencial Clube.....	73
Figura 8 - Perspectiva aérea do Villagio Campo Grande.....	74
Figura 9 - Perspectiva da fachada do Villagio Campo Grande.....	74
Figura 10 - Perspectiva da área de lazer do Villagio Campo Grande.....	75
Figura 1 - Perspectiva da fachada do complexo Villagio Campo Grande.....	76
Figura 2 - Perspectiva lateral do Residencial Vila Platina.....	79
Figura 3 - Perspectiva lateral do Residencial Vila da Prata.....	81
Figura 4 - Perspectiva lateral do Residencial Vila Imperial.....	83
Figura 5 - Perspectiva das torres do Residencial Serra do Anil.....	85
Figura 6 - Perspectiva da área de lazer do Residencial Serra do Anil.....	85
Figura 7 - Perspectiva frontal do Residencial São Geraldo.....	88
Figura 18 - Identificação dos empreendimentos imobiliários no município de Cariacica.....	90

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Distribuição das unidades habitacionais construídas pela COHAB-ES no município de Cariacica.....	51
Tabela 2 - Situação atual dos empreendimentos desenvolvidos em Cariacica.....	62
Tabela 3 - Caracterização dos empreendimentos imobiliários localizados no município de Cariacica.....	70
Tabela 4 - Composição do déficit habitacional para o Espírito Santo e municípios..	91

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	10
2 RECONHECIMENTO DO CAMINHO TRAÇADO: AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	17
2.1 Compreensão das áreas de transição rural-urbana.....	17
2.2 A lógica capitalista inserida na produção do espaço urbano.....	23
3 A ÁREA DE ESTUDO: O MUNICÍPIO DE CARIACICA E SUA CONFORMAÇÃO ESPACIAL.....	44
4 ESTUDO DE CASO: A RECENTE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO MUNICÍPIO DE CARIACICA.....	59
4.1 Os empreendimentos imobiliários.....	59
4.1.1 Condomínio Mochuara Residencial Clube	71
4.1.2 Villagio Campo Grande – Residence, Club, Shopping E Business	73
4.1.3 Condomínio Residencial Parque Vila Platina.....	78
4.1.4 Condomínio Residencial Parque Vila Da Prata.....	81
4.1.5 Condomínio Residencial Parque Vila Imperial.....	82
4.1.6 Condomínio Residencial Serra Do Anil.....	84
4.1.7 Condomínio Residencial São Geraldo.....	87
4.2 A lógica capitalista inserida na produção imobiliária em Cariacica.....	89
5 CONCLUSÕES ACERCA DAS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA INFLUÊNCIA SOBRE AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO RURAL-URBANA.....	100

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Na segunda metade do século XX o Brasil apresentou um intenso processo de urbanização. Pesquisas oficiais estimam que o país tenha alcançado 84,4% de sua população em áreas urbanas no ano 2010, considerando-se como área urbana toda sede de município e distrito - Decreto-Lei nº 311 instituído no governo de Getúlio Vargas (1938), período conhecido como Estado Novo, e vigente até os dias atuais.

Trata-se de um gigantesco movimento de construção da cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, água, etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesse espaço (MARICATO, 2001:16).

Os processos de valorização imobiliária e de fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço urbano foram, e ainda são, decisivos na segregação socioespacial (BOTELHO, 2007:13). As obras de saneamento básico, que começaram no início do século XX e que são realizadas ainda nos dias de hoje, a valorização da propriedade imobiliária, a recessão econômica nas décadas de 1980 e 1990 contribuíram para promover, além de melhorias e embelezamento paisagístico, segregação socioespacial. A população de baixa renda excluída dos lugares que apresentavam melhorias era expulsa para áreas impróprias como, por exemplo, morros, alagados e áreas do entorno, distantes dos centros urbanos, caracterizadas, principalmente, pela ausência de infraestrutura. Essas diferenças na configuração espacial favoreceram a consolidação do desenvolvimento capitalista da produção da cidade.

A acelerada urbanização e o expressivo crescimento industrial ocorreram num contexto no qual o poder político centralizado orientava as políticas de desenvolvimento. Nesse período pós-64 foram criados novos organismos governamentais, como instrumentos de implementação e operacionalização dessas políticas, como o Banco Nacional da Habitação (BNH), voltado para o financiamento

da construção e compra de habitações, e os Planos Nacionais de Desenvolvimento (PND's) voltados para o equacionamento dos transportes, saneamento e habitação, e descentralização das atividades industriais.

Entretanto, o aprofundamento da crise nos anos 80 ocasionou uma redução expressiva dos investimentos públicos, favorecendo amplamente a atuação do capital no desenvolvimento urbano e regional, via mercado imobiliário.

No Sudeste, na porção mais rica do país, muito embora os planos de desenvolvimento tivessem colocado como prioridade a contenção do seu crescimento, essas metrópoles continuaram a se expandir, via mercado de terras, quer formal ou informal. Além do mais, a instituição das áreas de proteção aos mananciais, como parte de uma política de regulação do uso e ocupação do solo se traduziu na proliferação de favelas nessas áreas e na posse dessas terras pelos chamados loteamentos clandestinos relacionados aos extratos da população sem capacidade de participarem do mercado formal de terras para suprirem suas necessidades de habitação. No final dos anos 70 estava claro que se havia superestimado a capacidade de atuação do Estado e, ao mesmo tempo, se subestimado a ação de agentes situados fora do controle estatal (LENCIONI, 2008:45).

Sendo assim, o desenvolvimento das cidades brasileiras é marcado por um intenso processo de acumulação de desigualdades socioespaciais e por políticas públicas que estruturaram o modelo centro/periférico – caracterizado por aglomerações urbanas densas e polarizadas, proliferação de assentamentos precários, distribuição desigual de bens e serviços públicos e, principalmente, pelo contínuo deslocamento da mancha urbana para as áreas rurais e naturais. Esse modelo marcado pela expansão fragmentada, extensiva e desestruturada promoveu o desaparecimento dos limites urbano/rural pautado por interesses de mercado.

Miranda (2008) afirma que o processo de configuração espacial urbana e rural, no Brasil, é compreendido por três fases: a primeira estende-se até 1950 quando prevalecia a oposição entre os polos rural/urbano claramente delimitados; a segunda, caracterizada pelos processos de industrialização, migração e urbanização que configuraram o domínio do urbano e a dependência do rural; e a terceira, quando a ocupação do espaço não mais permite claras delimitações.

Essa reconfiguração espacial das cidades, ocorrida nas últimas décadas do século XX, ocasionou mudanças nos fenômenos de centralidades e periferias. Estas não mais apresentam características claramente antagônicas, como observado em períodos anteriores.

O surgimento de diversas centralidades é acompanhado da transformação da periferia, até então caracterizada enquanto lócus da população de baixa renda.

Nesse novo movimento, essas áreas, antes desprezadas pelo mercado formal, são inseridas no mercado imobiliário através das recentes estratégias adotadas pelo setor, que expandiu suas atividades para municípios e bairros com disponibilidade de grandes porções de terra a preços menos elevados.

A viabilidade dos empreendimentos é garantida por meio do desenvolvimento de produtos imobiliários capazes de convencer as classes médias e altas a habitarem áreas menos valorizadas em troca de “melhor qualidade de vida”, aqui interpretados como condomínios fechados por segmento de renda composto por diversos equipamentos de segurança e lazer.

Como veremos, esse deslocamento espacial da atuação do mercado imobiliário é impulsionada pelo Programa Federal Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – programa governamental criado em 2009 quando foi estabelecido subsídio direto, proporcional à renda das famílias.

As determinações dessa política, fundamentadas na instituição do preço máximo das unidades habitacionais, ampliou o estímulo do crescimento das cidades em direção às áreas periféricas com terras ainda com preços baixos.

Na medida em que a urbanização se expande assumindo uma forma espalhada, as áreas rurais e de transição rural-urbana tornam-se zonas de interesses e conflitos diversos, pois concentram um grande estoque de terras, mananciais, matas, a produção rural, além dos conflitos urbanos como a questão da moradia.

Nessa perspectiva, Miranda (2008) defende que as Áreas de Transição Rural-Urbana revelam-se um palco complexo onde se materializa uma diversidade de interesses e processos, em articulação e conflito, de vários agentes modeladores do espaço.

E este será o mote do desenvolvimento dessa pesquisa. A identificação desses interesses e processos – de diversos agentes modeladores do espaço, em especial do imobiliário – é imprescindível para a compreensão da influência da produção do espaço urbano sobre essas áreas de interfaces e, por conseguinte, a compreensão das próprias áreas de transição rural-urbana. Aspectos fundamentais no desenvolvimento de planejamentos territoriais.

É sabido que os atuais planejamentos territoriais baseiam-se no Estatuto da Cidade, que tem por finalidade: “planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência”. (BRASIL, 2001)

Essa lei exige que todos os municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de áreas de especial interesse turístico, e onde sejam previstas atividades de significativo impacto ambiental, elaborem Planos Diretores que considerem todo o município, tanto área urbana como rural, buscando a integração e a complementaridade entre as atividades desenvolvidas nesses dois espaços, com vistas ao desenvolvimento socioeconômico do município e do território.

O plano aprovado por lei municipal “é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e deve englobar o território como um todo” (BRASIL, 2001), utilizando as diretrizes do Estatuto da Cidade de acordo com as características locais. Entretanto, essa legislação não apresenta qualquer tipo de instrumento para os estudos das áreas de transição rural-urbana, tampouco das

áreas rurais, nem para sua interação com a cidade, o que promove uma espécie de legitimação dos planos de desenvolvimento essencialmente urbanos.

Nos planejamentos de desenvolvimento atuais, tanto as áreas de transição quanto as áreas rurais, na maioria dos casos, quando são abordadas, não são analisadas de forma a reconhecer sua importância enquanto território, tampouco suas inúmeras interações com o urbano. Predominando estudos que supervalorizam o urbano e ignoram territórios igualmente importantes e amplamente influenciados por este.

A conceituação do urbano e do rural para o planejamento do município é desenvolvida a partir da aprovação de lei municipal pela Câmara de Vereadores. Em cada localidade são desenhados os perímetros urbanos e, conseqüentemente, os rurais em função dos interesses e das perspectivas de desenvolvimento territorial do município.

Essa definição revela uma estreita relação com os objetivos políticos, tocando em relações clientelistas, além de os critérios de delimitação do urbano e do rural, em geral, carecerem de uniformidade e de normatização.

O resultado é a falta de objetividade e de eficácia das ações públicas nas áreas de “fronteira da cidade”, sejam classificadas como urbanas ou como rurais, e no crescimento da lógica de expansão do urbano sobre o rural.

As intrínsecas relações entre as áreas rurais e urbanas tornam necessário o planejamento conjunto desses espaços na tentativa de evitar ações que privilegiem o urbano em detrimento do rural. Nesse sentido, o estudo e planejamento das Áreas de Transição Rural-urbana, espaço geográfico de transição entre duas realidades bem definidas que apresentam identidade, função e dinâmica próprias, sendo um espaço que ainda não pertence à cidade nem ao campo, torna-se essencial para a manutenção das funções do campo e contenção da malha urbana.

O interesse pelo tema dessa pesquisa – a relação entre a produção do espaço nas áreas de transição rural-urbana e a atual forma de produção da cidade –

surgiu da necessidade de compreensão das dinâmicas relacionadas à produção desses espaços, com vistas à realização de um planejamento efetivo.

O desenvolvimento dessa pesquisa tem por objetivo analisar a relação entre a forma condomínio de produção da cidade e a influência na produção do espaço nas áreas de transição rural-urbana. Na escala local serão trabalhados os diversos empreendimentos em implantação no município de Cariacica.

Esse objetivo baseia-se na premissa de que essa nova forma de produção do espaço urbano modifica a tradicional expansão periférica onde predominava a ocupação informal, realizada por iniciativa da população de menor renda e que, atualmente, também é promovida pelo mercado imobiliário através dos condomínios fechados residenciais.

A escolha da área de estudo decorre do desejo de continuidade das pesquisas iniciadas no período de graduação, em que as relações entre os territórios rurais e urbanos foram investigadas com vistas ao planejamento municipal de Cariacica embasado nas determinações do Estatuto da Cidade.

O primeiro passo em direção ao objetivo descrito foi a revisão bibliográfica no sentido de estabelecer algumas referências a respeito do significado das áreas de transição rural-urbana e do processo de produção capitalista da cidade. Essa etapa serviu para instrumentalização teórica da pesquisa, foi uma escolha entre os conhecimentos produzidos sobre a produção do espaço urbano e sobre área de transição rural-urbana para auxiliar nas investigações sobre a realidade de estudo.

Em seguida, o foco dos trabalhos foi a análise da área de estudo escolhida: o município de Cariacica. Através do desenvolvimento de bases cartográficas e levantamentos histórico-documentais foram abordados aspectos do desenvolvimento urbano municipal e, principalmente, os atores sociais envolvidos nesse processo, possibilitando a compreensão da atual conformação territorial do município.

O terceiro capítulo foi destinado à análise do estudo de caso – os atuais empreendimentos que representam ameaças às áreas de transição rural-urbana –, a partir de entrevistas com representantes do poder municipal e do mercado imobiliário atuante na região, e do levantamento de informações técnicas dos empreendimentos, e em campo, do também levantamento das condições gerais (infraestrutura, equipamentos públicos, comércio e serviços, etc.) do seu entorno.

O capítulo seguinte teve por objetivo a análise da influência dessa atual forma de produção da cidade na produção do espaço das áreas de transição rural-urbana e traz também as considerações finais.

2. RECONHECIMENTO DO CAMINHO TRAÇADO: AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

2.1 Compreensão das áreas de transição rural-urbana

A conceituação e delimitação das áreas de transição rural-urbana apresentam-se como uma etapa indispensável para o desenvolvimento dessa pesquisa. Entretanto, a existência desse espaço entre duas realidades bem distintas,¹ campo e cidade, com características que transbordam essas linhas imaginárias, dificulta sua identificação.

A definição dos limites entre o urbano e o rural, no âmbito municipal, é abordada por Sparovek et al. (2004) enquanto uma decisão permeada por interesses econômicos.

Os critérios que definem o limite entre o urbano e rural na base legislativa dos municípios carecem de uniformidade, normatização e pecam por não considerar a funcionalidade dos territórios demarcados. As linhas traçadas, separando o rural do urbano, geralmente representam os interesses citadinos e setoriais ligados às forças e grupos que exploram o capital imobiliário local. Surgem divisões que pouco refletem o que realmente acontece nesses territórios, quanto à funcionalidade, dinâmica e papel no desenvolvimento municipal (SPAROVEK et al. 2004:15).

Segundo os autores, essas linhas traçadas nos mapas induzem ao ideário de uma transição abrupta. O que, no entanto, ocorre de forma gradual: o “urbano vai-se descaracterizando e o rural vai se cristalizando lentamente; nesses espaços, surge uma região de transição que não é rural nem urbana” (SPAROVEK; LEONELLI; BARRETTO, 2004:16). Conclui-se, então, que essa divisão territorial definida pela elaboração e aprovação dos perímetros urbanos, só tem validade nos pontos

¹ Sparovek, Leonelli e Barretto (2004:16) estabelecem uma definição funcional para essas duas realidades. “Pode-se dizer que no urbano, os serviços e equipamentos urbanos (redes de infraestrutura, serviços, transporte público, atividades comerciais e industriais) estão consolidados e contínuos; há alta densidade populacional e as propriedades imobiliárias são fragmentadas. No rural, a extensão dos serviços e equipamentos públicos é restrita ou parcial, a dimensão das propriedades é muito maior e predominam as atividades agrícolas e áreas de preservação. Nesse espaço, há enclaves de urbano (colônias, loteamentos e condomínios), mas não há continuidade entre eles.”

extremos, como critério objetivo de divisão territorial, o que dificulta a análise das complexas dinâmicas, descontínuas e heterogêneas, características das Áreas de Transição Rural-Urbana;

Os planos de desenvolvimento territorial, elaborados até o momento, não abordam essas áreas de forma a reconhecer sua importância enquanto território, tampouco suas inúmeras interações com o urbano, predominando estudos que supervalorizam este e ignoram territórios igualmente importantes e amplamente influenciados como as áreas de transição e áreas rurais.

Designar essa região de periferia da cidade é erroneamente incluí-la no urbano, como se a região já tivesse perdido seu caráter rural, uma espécie de cidadezinha recém nascida que só precisa desenvolver-se (SPAROVEK; LEONELLI; BARRETTO; 2004:15).

Somente quando esses espaços são reconhecidos como territórios, é possível definir limites e metodologias específicas para a sua condição de elemento de ligação entre duas realidades distintas. Sendo assim, os próximos parágrafos serão dedicados às definições das áreas de transição rural-urbana desenvolvidas em diversas áreas do conhecimento.

O ponto de partida será o entendimento de que as áreas de transição rural-urbana são caracterizadas enquanto zonas de transição de usos do solo urbano para rural (e vice-versa), ultrapassando os limites administrativos urbanos, lócus de problemas decorrentes das diferentes dinâmicas da urbanização (especulação imobiliária, segregação espacial, migrações pendulares e turismo rural).

Na leitura especializada, essas áreas existentes na interface do rural com o urbano recebem diferentes denominações, como, franja rural-urbana, franja urbana, periurbana, região do entorno imediato e até mesmo periferia rural-urbana. Cronologicamente, o termo franja urbana antecede a designação periurbana (predominante nas últimas décadas) relacionando-se a uma área construída fora dos limites administrativos da cidade.

Entretanto, nessa pesquisa será adotado, majoritariamente, o termo “Área de Transição rural-urbana”, por vincular-se claramente ao objeto em questão.

Robin Pryor (1968), considerando características sociodemográficas, buscou estabelecer os limites da periferia urbana, utilizando o termo “área contraída” para designar as áreas de transição. Sendo assim, segundo o autor, essas áreas são,

Zonas de transição de usos do solo e características sociodemográficas que se localiza entre a) as áreas contraídas entre as áreas urbanas e suburbanas da cidade central e b) a hinterlândia rural caracterizada pela ausência quase completa de serviços públicos, zoneamento desordenado, extensão em áreas, porém, contíguas aos limites administrativos da cidade central. Estas características podem se diferenciar setorialmente e se modificar com o tempo (PRYOR, 1968:61 apud MIRANDA, 2008:30).

O autor defende a classificação desses espaços enquanto Franja Urbana, caracterizada por um maior ritmo de crescimento demográfico e de transformações do solo rural em urbano; e Franja Rural, *continuum* da franja urbana, caracterizada por permanências que oferecem resistências às transformações mais diretas da urbanização.

Bernard Kayser (1990 apud MIRANDA, 2008:32) considera em seus estudos que a produção do espaço apresenta rupturas e descontinuidades que contribuem para a existência de espaços sem forma definida. Esse autor apresenta críticas à simplificação das metodologias classificatórias, por não permitirem a análise precisa dos espaços periurbanos, e propõe a delimitação de três coroas periurbanas:

1. Primeira Coroa Periurbana – Predomínio de usos e funções urbanas, relacionada à suburbanização;
2. Segunda Coroa Periurbana – Áreas em processo de urbanização, início do processo de parcelamento do solo rural;
3. Terceira Coroa Periurbana – Processos de periurbanização recente, com caráter predominantemente rural, apresentando resistências às transformações;

Asencio (2005), considerando as relações socioespaciais entre o rural e o urbano afirma que as áreas periurbanas são

“(...) las zonas rurales donde la influencia urbana es más fuerte por su inmediatez física a la ciudad, la cual, en su expansión física y funcional, las invade e integra a través de unos procesos cuyos efectos son de naturaleza diversa: económica, demográfica, social y territorial, de forma que el rasgo más importante de estos espacios periurbanos es la mezcla de usos del suelo, lo cual repercute en un incremento de la complejidad de los flujos de personas, bienes, servicios e información propiciado por la presencia de una red de comunicaciones bien desarrollada.”

Esse autor, considerado uma importante referência na literatura especializada sobre as áreas de transição, por identificar as inúmeras funções desse território. Sendo destacada a possibilidade de tornarem-se entrepostos de distribuição, canalizando os movimentos do rural para o urbano e do urbano para o rural, podendo constituir-se enquanto áreas para implantação de grandes investimentos industriais, abrangendo zonas de preservação de ativos ambientais, produtivos e recreativos. Ressalta-se que essas áreas são espaços dinâmicos da retenção imobiliária especulativa, receptores do excedente populacional, devido à disponibilidade de solo no entorno urbano. É proposta uma classificação das áreas periurbanas composta por três divisões:

1. Urbano-periurbano: caracterizado por encontros dinâmicos e bidirecionais com intercâmbios de informação e energias, com maior pressão do urbano;
2. Periurbano-rural: áreas que apresentam menor dinamismo, portanto menores pressões;
3. Urbano-rural: não se distingue uma franja periurbana.

Essa complexidade na compreensão do uso do solo periurbano é abordada por Souza (2003:27) a partir da “mistura” das lógicas rural e urbana, afirmando que,

O que pode confundir é que na franja rural-urbana, muitas vezes a face visível do espaço (a paisagem) continua tendo um aspecto rural, às vezes

até belamente bucólico – algumas plantações, muito verde, grandes espaços servindo de pastagens para algumas cabeças de gado – quando, na verdade, por trás disso se verifica uma presença insidiosa e cada vez mais forte da lógica urbana de uso do solo. Grandes áreas servindo de pastagem para umas tantas cabeças de gado, por exemplo, nada mais são, frequentemente, que uma maquiagem para glebas mantidas como reserva de valor por empreendedores urbanos; são, assim, terras de especulação, em pousio social, por assim dizer e, que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto status, dependendo da localização.

Compreende-se que ainda não há um consenso em torno da definição das áreas de transição rural-urbana e os critérios técnicos, legais e administrativos não são adequados para a identificação de processos socioeconômicos e espaciais que caracterizariam esses espaços. Sendo assim, nessa pesquisa será adotada a definição de áreas de transição rural-urbana desenvolvida por Miranda (2008), visto que expõe de forma clara os aspectos relacionados ao uso do solo, infraestrutura e vínculo com núcleos urbanos; aspectos estes abordados nos estudos anteriormente apresentados.

Segundo essa autora,

As áreas de transição rural-urbana são espaços plurifuncionais, em que coexistem características e usos do solo tanto urbanos como rurais – presença dispersa e fragmentada de usos e ausência de estrutura urbana coerente que proporcione unidade espacial, submetidos a profundas transformações econômicas, sociais e físicas, com uma dinâmica estreitamente vinculada à presença próxima de um núcleo urbano (MIRANDA, 2008:28).

No que tange o desenvolvimento dessas áreas, Sparovek (2004) aponta algumas restrições contidas nas Áreas de Transição, a partir do espaço urbano, como:

- a) Equipamentos e serviços comunitários não estão plenamente consolidados ou são descontínuos;
- b) Infraestrutura deficitária;
- c) A legislação inviabiliza o fracionamento das propriedades;

- d) A proximidade com áreas urbanizadas inviabiliza muitos sistemas de produção e a produção agrícola convencional torna-se difícil ou progressivamente inviável;
- e) Dificuldade de fixação e estabilização da mão de obra que pode migrar ou não atender as especificidades necessárias para a produção agrícola;
- f) Valorização do preço de mercado das terras, passando de hectare para m².
- g) Baixos preços das terras, tornando-se fator atrativo para novos loteamentos e, na atualidade, para os recentes empreendimentos imobiliários;

A identificação dessas restrições pode indicar que as transformações nesse espaço influenciariam negativamente o uso e ocupação do solo. Pelo aspecto rural, a aptidão das terras para uso agrícola convencional diminui; a fragmentação do tamanho das propriedades dificulta a mecanização e o uso extensivo; a proximidade com áreas habitadas restringe a possibilidade de aplicar defensivos e dificulta a gestão da produção; máquinas, implementos e insumos não podem ser deixados nas áreas de produção. Em contraposição, o preço das terras aumenta e aparece o interesse das empresas imobiliárias para loteamentos. O cidadão vislumbra a possibilidade de instalar por lá suas áreas de lazer ou de adquirir terras baratas que serão destinadas a loteamentos (SPAROVEK; LEONELLI; BARRETTO, 2004:19).

Dessa forma, nas páginas seguintes será desenvolvida a análise do processo de transformação do espaço, conforme explicitado na introdução dessa pesquisa.

2.2 A lógica capitalista inserida na produção do espaço urbano e suas repercussões na Área de Transição Rural-urbana

Considerando-se que as áreas urbanas exercem forte influência sobre o seu entorno, neste subcapítulo será abordada a questão da produção capitalista do espaço urbano e como esta interfere na dinâmica da reprodução das áreas periurbanas.

A periferia urbana, comumente, tem sido considerada como a área situada nos arredores da cidade, estando incluídas as áreas urbanizadas nos limites do espaço urbano contínuo, e as áreas de urbanização incipiente que coexistem com usos agropastoris, e ainda, com uma forte esterilização do solo por meio da consolidação das atividades urbanas.

Corrêa (1986:70), afirma que

em realidade, pode-se falar em uma periferia suburbana, ou subúrbio simplesmente, e em uma periferia rural-urbana. Em linhas gerais, considera-se que o subúrbio de hoje foi em um passado mais ou menos próximo à periferia rural-urbana; esta, por sua vez, já foi uma área plenamente rural. É nesta periferia urbana, assim incompletamente definida por ora, que se verifica a mudança mais palpável do rural ao urbano.

No âmbito da questão dessa transformação dos usos do solo destaca-se o papel dos agentes de produção do espaço urbano. A região da periferia urbana revela-se objeto de práticas territoriais das classes dominantes complementares às desenvolvidas em outras partes do território e inseridas, de um lado, no processo de acumulação de capital, através da produção imobiliária; e de outro, inserida nos processos de controle social através da reprodução segregada das diferentes classes sociais (CORRÊA, 1986:18).

Entretanto, é fundamental salientar que a periferia urbana não se revela enquanto faixa circular homogênea em torno dos centros urbanos, e a existência de

diferentes periferias apresentam-se como resultado de práticas já efetivadas e, concomitantemente, como fundamento da reprodução dessas mesmas práticas.

Com o objetivo de diferenciar as periferias e os processos de transformação do uso do solo, Corrêa (1986) identifica dois tipos de periferia: a “interiorana” e a “de amenidades”. A primeira, a “periferia interiorana” se caracteriza pela ausência de amenidades, denominada pelo autor como periferia dos pobres.

As terras desta periferia foram, a partir do momento em que se verificou em maior escala o êxodo do campo para a cidade, loteadas pelos seus proprietários. Muitos deles são proprietários pertencentes à oligarquia fundiária-mercantil, mas é verdade também que o grande capital financeiro já se apropriou de certas parcelas da periferia para fins especulativos (CORRÊA, 1986:74).

Por não apresentar características atrativas para as classes mais abastadas, essas áreas são destinadas a uma clientela que não dispõe de renda mínima para comprar ou alugar imóveis em outras localidades. Tendo o público alvo definido, a alternativa para o proprietário dessas terras é o loteamento puro e simples (dimensões mínimas, com pouca ou nenhuma infraestrutura, comercializado através de prestações mensais), permitindo ao proprietário fundiário a extração de uma renda fundiária.

Ao novo proprietário do lote caberá construir a sua casa própria em um sistema de mutirão, com os amigos e parentes, durante umas horas de repouso e lazer. Mas ele aparentemente está satisfeito, pois será um proprietário de imóvel, de algo que tem valor de uso e valor de troca: a ideologia da casa própria conforta-lhe e ameniza a exploração no seu trabalho (CORRÊA, 1996:75).

A outra periferia identificada é a “periferia de amenidades” que apresenta atrativos capazes de instigar investimentos mais altos. O processo de valorização da área ocorre quando há possibilidade efetiva de ampliação do espaço residencial para a elite, e o Estado mostra-se como ator principal quando implanta a infraestrutura necessária para a viabilização dos empreendimentos, como por

exemplo, a implantação de ruas, luz, gás encanado e rede de esgoto, em detrimento de outras regiões.

O Estado, atuando em favor de uma classe, surge como agente principal em grande parte dos processos de diferenciação de áreas, contribuindo para a “gangorra espacial” de valorização e desvalorização imobiliária.

“O Estado capitalista, permeado de interesses fundiários e imobiliários – sobretudo na esfera municipal e estadual – investe maciçamente na infraestrutura da periferia em pauta: sua ação é espacialmente desigual, a favor da periferia aprazível e em detrimento da “periferia do povão” (CORRÊA, 1996:75).

Paralelamente ao debate das periferias, ocorrem as discussões acerca dos centros, aspectos que numa relação de causa e efeito caracterizam-se um ao outro.

Nas últimas décadas do século XX a interpretação das cidades modernas a partir do modelo dicotômico “centro-periferia” – embasado numa explicação industrial e modernizadora do processo de urbanização e caracterizado por fenômenos de “verticalização” e de “periferização” – revelou-se insuficiente diante das novas e múltiplas centralidades e periferias.² A utilização desse modelo nos estudos urbanos obscureceu a compreensão da unidade – totalidade – do processo de produção das cidades, além de apresentar forte poder discriminatório de pessoas e lugares.

Nessa perspectiva Pereira [s.d.] afirma que,

Na visão segmentada das dinâmicas deste processo de urbanização se tendeu vincular o centro com a “verticalização”, devido a sua relação com o adensamento, e tal como se tornou comum no estudo da chamada autoconstrução, vincular o distanciamento geométrico presente na noção de periferia com o de “periferização”. Embora estivesse frequentemente dizendo respeito a uma relação de cunho socioespacial.

² Pereira [s.d.] afirma que o processo centro-periférico, característico da modernização industrial, organizava o espaço da cidade a partir de padrões de distinção e de separação social relacionados ao fortalecimento da indústria nacional. No meio urbano a distância social gerava conflitos maiores do que em períodos anteriores devido à luta pelo espaço entre proprietários e trabalhadores.

No decorrer do final da década de 70, as construções verticalizadas não se limitavam mais aos centros consolidados, bem como as periferias, que se desenvolveram em diversas áreas do espaço urbano e transformaram-se em alvos de empreendimentos imobiliários do tipo condomínio fechado.

Essa conformação do espaço urbano é abordada por Caldeira (2000) quando esta afirma que do final do século XIX até a década de 1940 os diferentes grupos sociais estavam concentrados numa área urbana reduzida, segregados por tipos de moradia, e, que dos anos 40 até a década de 80, o desenvolvimento urbano foi norteado pela forma urbana centro-periferia.

Nela, diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes médias e altas concentram-se nos bairros centrais com boa infraestrutura, e os pobres viviam nas precárias e distantes periferias (CALDEIRA, 2000:211).

É importante destacar que esse período caracterizado pelo modelo centro-periferia coincide com o auge do processo de industrialização brasileiro, revelando a íntima relação estabelecida entre este e a construção/produção das cidades.

Nos anos 80 configura-se uma nova segregação urbana, a partir da atuação de diversos agentes, exigindo o abandono do tradicional modelo de compreensão da cidade. Pereira [s.d.] defende que o desenvolvimento das cidades é comandado por fundamentos tradicionais do patrimonialismo, e que a verticalização das áreas centrais está intrinsecamente relacionada à periferização, numa relação de causa e efeito, visto que todos os métodos de atuação imobiliária respondem à estratégia de máxima acumulação capitalista materializada de forma singular em cada região da cidade, “justamente por seguirem o mesmo plano: obter o máximo com qualquer método e em cada lugar da cidade” (PEREIRA [s.d.]:09).

A partir dessa reestruturação, a metrópole assume características dominantes diferentes das décadas anteriores, o fenômeno da verticalização, puramente, não

mais a identifica devido à ampliação dos produtos imobiliários lançados, como por exemplo, os *shopping centers* e os condomínios fechados verticais e horizontais. Não há mais uma centralidade apenas e a periferia não mais se resume ao lugar da autoconstrução destinado à população de baixa renda.

A metrópole atual caracteriza-se por novas centralidades, cada uma competindo com seus atrativos e posicionamentos no mercado imobiliário: centro empresarial, shopping center, condomínio horizontal, residencial sofisticado. Enfim, produtos imobiliários e arquitetônicos que rompem com o dualismo fenomênico da urbanização fundada na modelização da cidade com base na antiga dialética do centro e periferia (PEREIRA [s.d.]:17).

Pereira [s.d.] afirma que a visão industrial do crescimento da cidade promovida pelas ambiguidades e contradições na sua construção proporcionou a base para a modelização centro-periferia, e também para o entendimento da segregação urbana como se fosse uma desordem. O mesmo autor defende que este caos é oriundo da grande transformação do século anterior, quando a herança decisiva não foi a transformação das relações de trabalho, mas da riqueza: metamorfosear a riqueza representada pela propriedade do escravo em propriedade da terra.

Essa grande transformação destacada pelo autor relaciona-se ao fato do investimento até então imobilizado no escravo ter sido transformado em renda imobiliária em potencial, através da valorização da propriedade imobiliária.

No fim do século XIX tornou-se comum nas cidades o assalariamento, tanto do homem livre quanto do escravizado (na figura da locação de cativos), à medida que o escravismo entrava em crise e a dinâmica econômica interna se expandia (PEREIRA, 2004). O escravo, forma tradicional de riqueza, transformou-se em capital por intermédio do aluguel.

Pereira (2004) afirma que nesse processo também a propriedade da terra se transformou, assumindo como outras formas de riqueza o significado de reserva de valor. Essa alteração do significado econômico da propriedade da terra foi decisiva na modificação da importância do trabalho escravo enquanto gerador de riqueza.

Nessa metamorfose da propriedade e, conseqüentemente, da renda, emergiu a forma de produção de moradia por encomenda, ao fazer com que o interesse pela propriedade se situasse, sobretudo, na construção de casas, com a finalidade de alugá-las, comprometendo o interesse pela propriedade de escravos. Progressivamente, dado o novo significado econômico da propriedade do escravo e da terra, no seio da crise da escravidão, tornou-se mais interessante obter rendas provenientes da propriedade imobiliária (PEREIRA, 2004:37).

No Brasil, até a década de 1930, coube à iniciativa privada o desenvolvimento da produção habitacional. Parte do excedente de capital, oriundo do setor cafeeiro agroexportador, encontrou na atividade imobiliária possibilidades de investimentos que gerassem renda. Essa produção habitacional voltou-se para os consumidores de alta renda ou investidores que encomendavam moradias para fins rentistas.

Essa opção de investimento na atividade imobiliária fundamenta-se na ideia de lucratividade e segurança, com baixos riscos e certeza de valorização imobiliária. O desenvolvimento industrial, o crescimento do setor comercial e bancário promovendo a urbanização, contribuíram para o aumento dos investimentos na construção de casas para aluguel.

Nesse processo, nota-se a ruptura com o passado colonial, a busca pela europeização das cidades através da reprodução da arquitetura europeia, desenvolvida agora por mão-de-obra imigrante; e ainda, a instituição de códigos de postura e de obras, dentre outras ações que contribuíram para a valorização da propriedade imobiliária.

O desejo de europeização era explícito e todos os instrumentos para sua concretização eram impulsionados. Não se tratava de um sonho, mas de um projeto da burguesia cafeeira que se realizava passando pela construção de uma nova cidade. Investia-se na produção imobiliária, empregando-se na cidade grandes somas de dinheiro oriundos da economia cafeeira. Investia-se na compra de terras, e essa propriedade se tornava mais importante do que a de escravos, que começava a ser considerada uma aquisição arriscada, diante da possibilidade da abolição ou mesmo fuga do cativo (RAFFARD, 1977:33 apud PEREIRA 2004:47).

O capital rentista apropriou-se das oportunidades relacionadas ao déficit habitacional nas cidades brasileiras que cresciam significativamente no final do século XIX e início do século XX (BOTELHO, 2007:98). O aluguel de casas constituiu-se como forma de apropriação dessa valorização imobiliária, e em seguida, a construção de casas para a venda também comporia esse processo.

Por meio dessa valorização (imobiliária) que privilegiou, em um momento, a construção de obras suntuosas e caras e, em outro, a comercialização de casas com aluguéis onerados, o mercado imobiliário se tornou restritivo ao trabalhador. Este ficou limitado ao segmento inferior do mercado, adquirindo lotes distantes ou morando em cubículos de aluguel. Assim, o mercado imobiliário se constituiu de forma a excluir o trabalhador, tanto que, de início, ele pouco adquiriu e o cômodo de aluguel se tornou a modalidade dominante de moradia (PEREIRA, 2004:49).

A industrialização, ao expandir o assalariamento do trabalho, teve, na sua expropriação dos meios de existência, sua condição prévia. Ademais, níveis salariais diferenciais proporcionam, por consequência, diferentes capacidades para pagar aluguéis, propiciando hierarquização no mercado imobiliário, no qual se exacerbam os preços dos terrenos e de locações (PEREIRA, 2004:54).

O desenvolvimento de nossas cidades, caracteristicamente homogeneizadas, hierarquizadas e fragmentadas, fundamenta-se em aspectos teóricos de sua produção capazes de explicar sua conformação espacial.

Lefebvre (1980:151) citado por Botelho (2007:15) afirma que a homogeneização é a repetição de elementos no espaço, como por exemplo, aeroportos, rodovias, a verticalização das residências, a horizontalidade dos condomínios, que criam a monotonia repetitiva na paisagem.

A fragmentação relaciona-se aos espaços separados, ocupados pelas funções que, exercidas nesses espaços distintos, como trabalho, moradia, lazer, transportes e produção. Botelho (2007:26) afirma que a fragmentação é um instrumento de poder político, “pois separa para reinar”.

Complementarmente, a homogeneidade assume posições hierárquicas que distinguem o espaço entre pontos fortes (centros) e periferias, captadas enquanto pontos fracos.

Aqui a ideia de anticidade de Lefebvre (1999) se faz presente, pois esses processos intensificam a segregação socioespacial criando obstáculos para a cidade ser vivida em sua totalidade.

A produção/construção da cidade,³ compreendida aqui enquanto meio para valorização do capital por intermédio da apropriação de uma renda, revela seu caráter social, por constituir-se ação do conjunto da sociedade no pagamento desta renda, e antissocial, por limitar as possibilidades de utilização do solo pelos seus habitantes. Esse processo é compreendido pela mudança ocorrida na produção das mercadorias no espaço chegando à produção do espaço-mercadoria, em que o capital apodera-se do espaço preexistente e engendra seu espaço, condição esta, gerada pela escassez física e social (LEFEBVRE, 2000).

Na medida em que a produção e o consumo do espaço são regulados pela necessidade de geração de valor excedente do capital, baseados na propriedade privada, estes se inserem no processo de reprodução das relações de produção capitalistas. Nesse sentido Botelho (2007:23) afirma que,

À dimensão utilitária do espaço, que o torna um valor de uso para a sociedade, se sobrepõem determinações históricas da produção e da reprodução social, as quais, sob a vigência das relações capitalistas de produção, sintetizam o valor de troca e o valor de uso. O valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, o que significa que, para se usufruir determinados atributos do lugar é preciso que se realize, antes de tudo seu valor de troca.

Durante muito tempo, o setor imobiliário foi considerado secundário, convertendo-se em um setor paralelo destinado a inserir-se no circuito de reprodução capitalista, caso este fosse interrompido. Esse setor possui uma função

³ Nesse estudo será considerada apenas a atividade da construção do ramo das edificações destinadas ao mercado imobiliário.

essencial na luta contra a baixa tendencial das taxas de lucro médias, visto que a construção possui lucros superiores à média da produção geral (BOTELHO, 2007:25).

Essa taxa de lucros superior à média da produção geral é explicada pela baixa composição orgânica do capital no setor da construção civil em relação aos outros setores, ou seja, nesse, há massiva utilização de mão-de-obra. Em contrapartida, os outros setores da produção introduzem cada vez mais tecnologias (maquinários).

Embasado na premissa de que o trabalho gera valor (MARX, 1989), quanto mais trabalho empregado em uma atividade produtiva, mais riqueza é materializada no seu produto. Portanto, a utilização de maquinários favorece a diminuição do emprego da mão-de-obra, e, por conseguinte, os produtos individualmente materializam quantidade menor de valor.

Essa situação é compensada através do aumento da produção, aumenta-se a escala e os esforços em progresso técnico em resposta à concorrência intercapitalista.

O movimento apresentado leva a uma tendência de diminuição da taxa de lucro geral da produção impulsionada pelo emprego de maquinários, e é compensada pela atuação dos segmentos considerados “atrasados”, como a construção civil.

A construção (privada ou pública) rendeu e rende ainda, exceto casos excepcionais, lucros superiores à média. O investimento no imobiliário, isto é, na produção do espaço, comporta ainda uma proporção superior de capital variável relativamente ao capital constante. [...] Quanto às dificuldades provenientes da muito lenta obsolescência dos produtos, o que tende a causar uma desaceleração da rotação do capital, elas são combatidas com procedimentos muito variados. A mobilização do espaço torna-se frenética, e caminha até a destruição dos espaços, antigos e novos. O investimento e a especulação não podem parar, nem mesmo se reduzir: círculo, ciclo infernal (LEFEBVRE, 2000:387).

Segundo Pereira (2004), os estudos focados no desenvolvimento capitalista da construção da cidade devem compreender a unidade dos processos de industrialização e urbanização, como produção e consumo da cidade, permitindo a análise da singularidade da atividade da construção no âmbito da fórmula trinitária do valor. Esta envolve a produção, a realização e a distribuição do valor, “além de permitir desvendar as tensões sociais entre proprietários da terra, do capital e do trabalho, considerando a especificidade dos ajustamentos desses personagens na construção da cidade” (PEREIRA, 2004:16).

Portanto, a compreensão dos mecanismos de produção e consumo do espaço urbano pode iniciar-se a partir da análise da produção e da repartição da mais-valia gerada no setor imobiliário, a denominada tríade (esquema baseado na fórmula trinitária de Karl Marx) conforme apresenta Botelho a seguir:

Uma maneira de se aproximar do entendimento de como funciona essa produção e consumo pode ser realizada através do estudo da repartição da mais-valia gerada no setor imobiliário, ou seja, através da renda fundiária urbana paga aos proprietários, do lucro dos agentes imobiliários em suas operações e dos juros obtidos pelo capital financeiro, formando uma tríade (BOTELHO, 2007:43).⁴

A industrialização e urbanização (produção e consumo da cidade) particularizam o setor da construção na questão da reprodução do capital. A elevação do preço do produto imobiliário, além de originado no sobrelucro formado na própria unidade produtiva como renda fundiária, também se origina fora da sua unidade produtiva como renda imobiliária. A valorização imobiliária pode ocorrer em tempos diferentes, antes ou depois da produção do imóvel, envolvendo estratégias para reduzir o custo da produção e, contraditoriamente, elevar o preço das unidades habitacionais.

⁴ É importante ressaltar que “no lucro dos agentes imobiliários” está inserida a renda imobiliária que é obtida através da apropriação da urbanização do entorno dos empreendimentos materializada na elevação dos preços praticados.

Por não fazer uso maciço de maquinário (baixa composição orgânica do capital) em relação a outros setores industriais, o setor da construção apresenta uma produtividade média mais baixa, com maior uso de força de trabalho e, conseqüentemente, geração de mais-valia superior.

Industrialização e urbanização particularizam a reprodução do capital na construção. Essa particularização obscurece o processo industrial, pois, de um lado, não ocorreu emprego excessivo de maquinaria e, de outro, a apropriação da valorização imobiliária aparece naturalizada, como se ela fosse resultado da terra ou da cidade, e não consequência das relações sociais que se estabeleciam na apropriação e na produção do espaço, como produto imobiliário (PEREIRA, 2004:165).

O monopólio de uma determinada localização favorece a valorização por meio dos investimentos no entorno (o que chamamos de consumo da urbanização materializada no solo), como: sistema de transporte, vias pavimentadas, praças e, principalmente, os aspectos relacionados à valorização simbólica (ligada aos usos e aos frequentadores).

Esse processo de valorização particular, expresso na alteração dos preços de mercado, fez com que a construção se constituísse e permanecesse como setor de baixa composição orgânica, em comparação com outros setores, mantendo-se como um dos que mais absorve trabalho num ciclo de rotação longo (TONE, 2010:58).

Portanto, a permanência da produção manufatureira na indústria da construção possui múltiplas motivações (variabilidade própria do produto, existência de exército de força de trabalho, particular forma de valorização do capital, dentre outras), revelando-se dinâmica, combinando tradicionais técnicas e organização do trabalho aos novos instrumentos e técnicas construtivas, máquinas para transporte (vertical e horizontal) e, principalmente, novas técnicas de gerenciamento de trabalho, da informação e do conhecimento. A divisão do trabalho sempre foi ponto chave para a intensificação da exploração do trabalho no canteiro, porém essa reorganização se estende à esfera da concepção do produto imobiliário, e se sofisticou no canteiro generalizando-se como estratégia em diversos setores produtivos (TONE, 2010:8).

Destacam-se ainda outras características típicas desse setor: o alto índice de trabalhadores informais, a significativa rotatividade de mão-de-obra, longas jornadas efetivas de trabalho, prevalência de trabalhadores do sexo masculino com idade média entre 35 e 38 anos e baixa escolaridade. É importante salientar que, a partir da década de 1990, com a consolidação do modelo neoliberal, a conjuntura do setor da construção foi modificada em relação a dois elementos básicos: utilização de novas tecnologias e de novas formas de gestão da força de trabalho.

[...] uso de argamassa pré-preparada em substituição às roladas na própria obra; maior difusão do concreto industrializado em obras de todos os tamanhos; utilização de tubos PVC no lugar dos de zinco ou cobre, [...] uso de estruturas metálicas, graças à dinamização da produção do aço voltado para a construção civil no país. [...] observa-se a intensificação da terceirização como um dos principais instrumentos para a alteração das relações entre capital e trabalho (BOTELHO, 2007:53).

No que se refere à questão da terra, a produção imobiliária também apresenta particularidades inerentes ao próprio processo. Pereira (2004:95) afirma que as mercadorias em geral devem viabilizar, no seu preço de custo, a reposição de todos os elementos necessários para sua reprodução, dentre esta, o que corresponde à renda referente à propriedade da terra. Porém, na produção imobiliária a terra integra o próprio produto.

Aqui, disputam a mais-valia, o construtor/incorporador e o proprietário da terra, considerados capitalistas, em contraposição ao trabalhador assalariado. Ou seja, à reprodução do capital no setor da construção civil opõem-se a propriedade fundiária e a necessidade de financiamento da produção e da venda do produto imobiliário.

A propriedade privada da terra urbana dificulta a reprodução do setor, visto que limita as possibilidades de construção e eleva o preço do produto final comprometendo a demanda. Além disso, o grande volume de recursos necessários para a produção apresenta-se também como obstáculo à reprodução do capital, visto que os custos envolvidos superam a capacidade de investimento dos empresários do setor. Surge, assim, a necessidade de um capital independente para

o financiamento desse processo que, logicamente, extrai parte da mais-valia em forma de juros e contribui para o encarecimento do produto final (BOTELHO, 2007:56).

É importante ressaltar ainda, que o aumento dos preços do produto imobiliário também é definido com base nas possibilidades de pagamento deste. Portanto, essa limitação criada dentro e pelas próprias práticas capitalistas incentiva o desenvolvimento de meios para superá-la, através, por exemplo, do aumento do crédito, da expansão urbana para novas regiões, da intensificação do uso do solo (verticalização), da diminuição de pés-direitos, dentre outros expedientes. Essa valorização coordena a organização socioespacial através da gradação de preços praticada.

O processo de valorização imobiliária, simultaneamente, cria para si um obstáculo (os preços de terrenos em alta tornam-se uma dificuldade para novos investimentos imobiliários) e impulsiona a criação de novas táticas para superação deste, ou melhor, das potencialidades deste processo de valorização, coordenando o processo de reurbanização (TONE, 2010:61).

Dessa forma, as áreas da cidade que possuem boa infraestrutura são subutilizadas devido ao maior preço que as terras aí apresentam, eliminando os sobrelucros dos promotores. E novas áreas geralmente precárias em infraestrutura e/ou distantes do centro, são incorporadas como forma de geração de sobrelucros, já que as terras são mais baratas, possibilitando uma maior diferença entre o preço de venda do imóvel e o de compra do terreno (BOTELHO, 2007:84).

Nesse ponto, para o entendimento da hierarquização e fragmentação do espaço urbano, é necessária a análise do fenômeno de diferenciação de preços do solo urbano.

Marx (1989 apud BOTELHO, 2007, p.67) afirma que a renda fundiária é parte do excedente produzido pela classe trabalhadora (mais-valia) e apropriado pela classe de proprietários fundiários monopolistas, e não uma propriedade inerente ao solo.

Em sua obra, conforme apresentado anteriormente, Botelho (2007) analisa a repartição do produto da mais-valia entre trabalhadores (salário), capitalistas e proprietários fundiários (juros, lucros e renda fundiária). Entretanto, a propriedade da terra e do capital aparenta ser a fonte dos rendimentos dos capitalistas e proprietários, e não o valor excedente (mais-valia) gerado pelo trabalho (BOTELHO, 2007:69).

A renda fundiária, analisada por Marx (apud BOTELHO, 2007, p.67), apresenta como características: a) influência da localização sobre a renda diferencial (quantidades iguais de capital e trabalho gerando resultados desiguais); b) exploração pelo proprietário do progresso do desenvolvimento social, mesmo que não colabore para isso; c) predomínio do preço de monopólio.

Nessa perspectiva, Botelho (2007:76) afirma,

Dentre os fatores que podem contribuir para alterações no preço cobrado pelos terrenos urbanos, haveria os fatores ligados diretamente às condições do meio ambiente (natural ou construído) com o qual se articula o terreno (fatores físicos, acessibilidade aos serviços locais, meio ambiente natural, vizinhança); entre os fatores que atuariam no conjunto da zona homogênea onde o terreno estaria localizado, responsáveis pela formação do preço da terra em cada zona da cidade (posição da zona em relação aos diversos centros da cidade, ligação com o sistema de transportes, regulamentação urbanística determinando tipos e formas de uso do solo); e fatores mais gerais, que influenciariam a formação dos preços fundiários no conjunto da sociedade – ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, etc.

A não reprodutibilidade de certas regiões privilegiadas da cidade pelo capital imobiliário favorece o surgimento de áreas exclusivas em que os consumidores dispõem-se ao pagamento de um preço de monopólio⁵ para poder usufruir dessa localização.

A influência das ações do Estado no que se refere ao preço da terra e à sua valorização destaca-se nesse processo. A distribuição desigual de infraestrutura e

⁵ Marx (1989) define preço de monopólio como “determinado apenas pelo desejo e pela capacidade dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos”.

de equipamentos de uso coletivo são alguns dos exemplos do papel estatal na formação da renda fundiária urbana. A iniciativa privada revela-se incapaz de reproduzir os elementos, que compõem uma dada região privilegiada, sem o apoio do Estado (como sistema viário, infraestrutura urbana e equipamentos de uso coletivo).

Em relação ao Estado capitalista, reforça-se que ao intervir no processo de produção da cidade, com vistas ao favorecimento e, conseqüente, viabilização de empreendimentos imobiliários, favorece a manutenção das hierarquias dos lugares, criando espaços com valorizações diferenciadas e expulsando os habitantes com recursos limitados para as áreas periféricas. O Estado apresenta-se como importante agente de produção do espaço com ampla influência no mercado imobiliário, favorecendo o crescimento horizontal das cidades e interferindo diretamente no campo e nas áreas de transição rural-urbana.

A atuação ideal do Estado está permeada de interesses privados, dentre os quais são muito significativos os interesses que derivam da propriedade da terra, por sobre a qual se definem os proprietários da terra que atuam no processo de valorização, perpassando por dentro dos aparelhos do Estado. Atuam de forma para capitalizar de forma privada investimentos públicos que ao Estado cabe realizar e gerir (SEABRA, 1988:102).

Os novos objetos (infraestrutura) custam caro. Chamado a implantá-los, em nome da modernidade e das necessidades da globalização da economia, o poder público acaba aceitando uma ordem de prioridades que privilegiam alguns poucos atores, relegando a um segundo plano todo o resto: empresas menores, instituições menos estruturadas, pessoas, agravando a problemática social. Assim, enquanto alguns atores, graças aos recursos públicos, encontram as condições de sua plena realização (fluidez, adequação às novas necessidades técnicas da produção), os demais, isso é, a maioria não tem respostas adequadas para as suas necessidades essenciais. Há desse modo, uma produção limitada de racionalidade, associada a uma produção ampla de escassez (SANTOS, 2006, p. 209).

Sendo assim, na tentativa de superar os limites impostos, o setor da produção imobiliária de mercado constituiu estreitas relações com o capital financeiro e com o Estado, para a reprodução do capital investido na produção de moradias. Permite, assim, o “fluxo de solos, o aumento da escala de produção, a antecipação do capital ao produtor e o pagamento parcelado pelo consumidor” (CASTRO, 1999:38).

Botelho (2007) afirma que o loteamento e a incorporação emergem enquanto atividades fundamentais para a realização da produção imobiliária, considerando-se os obstáculos surgidos com a propriedade privada e os custos da mesma.

À medida que o preço do imóvel margeia o limite máximo suportado pelo mercado, a renda fundiária transforma-se em empecilho para a realização da produção. Contraditoriamente, o próprio mercado imobiliário induz e determina a valorização dos empreendimentos e a própria escassez. Ribeiro (1997) defende que o incorporador surgiu para viabilizar a produção, contornando os obstáculos impostos pela propriedade dos terrenos.

A função do incorporador (figura jurídica) é a criação da disponibilidade de terrenos para construir. Cabe a ele ser o agente que compra o terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização do imóvel, definindo o processo de produção e focando na construção de edifícios verticais, visando a obtenção de renda fundiária e lucro capitalista de empresa se for ele também o construtor.

O papel do incorporador se consolidou com a lei 4380, de 1964, que criou o Sistema Financeiro de Habitação, pois o incorporador passou a receber do SFH, exclusiva e diretamente, 80% do capital necessário à realização dos empreendimentos, tornando-se o vértice dos três mercados: o de terras, o de construção, e o de crédito [...] Dois outros elementos são essenciais para que a figura do incorporador pudesse se desenvolver no país: a emergência de um capital bancário de empréstimo e uma diferenciação espacial, como base para o surgimento de sobrelucros de localização (BOTELHO, 2007:63).

No Espírito Santo, o incorporador surge, aproximadamente, na década de 1960,⁶ no interior do setor da construção, quando todas as etapas dessa já eram realizadas pelas construtoras. Sendo assim, pode-se afirmar que no desenvolvimento do setor da construção capixaba, o construtor tornou-se também, incorporador.

⁶ Período em que a atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH) impulsionou significativamente o setor.

Na construção desenvolvida em período anterior, na forma “a preço de custo”, o diminuto tamanho da cidade de Vitória contribuiu para a personificação da firma na figura do engenheiro-construtor, reconhecido por boa reputação. As relações pessoais pesavam mais que a impessoalidade trazida pelas empresas, quando o mercado imobiliário apresentou-se consolidado. Na construção por incorporação, ocorre a diminuição desse sujeito e a ascensão da empresa (CAMPOS JR, 2002:124).

Segundo Campos Júnior (2002), até a década de 1940 a atividade da construção era pouco expressiva em relação às atividades comerciais desenvolvidas em Vitória e capitaneadas pelo comércio do café. O ramo da construção produzia em escala reduzida e em forma de encomenda que envolvia um trabalho considerado quase artístico. Entretanto, a construção modifica-se, inicialmente na década de 1950 e 1970, apresentando-se como alternativa de acumulação influenciada pelas iniciativas industriais, verificadas nos municípios próximos da capital e pela expansão do crédito criado pelo BNH. O capital local impossibilitado de participar dos grandes projetos industriais vê a construção imobiliária como uma alternativa para suas possibilidades de acumulação.

Havia crédito abundante para a construção, por uma opção dos governos pós-64; a urbanização de Vitória, crescente, bem como o incremento da classe média promovido pelas grandes empresas elevavam a demanda imobiliária. A concorrência de fora não afligiu o setor, em que empresas locais mantiveram-se líderes (CAMPOS JR, 2002:146).

Em seguida, a posterior política de contenção de gastos do governo federal paralisou as ações do BNH em 1985, bem como desestimulou a participação das empresas desse setor nos editais de concorrência do SFH. Assim, com a escassez de recursos, alta inadimplência e problemas estruturais, em 1986, o Banco Nacional da Habitação é extinto e suas atribuições ficam sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

O sistema SFH/BNH foi uma forma de intervenção do Estado no âmbito do financiamento e produção habitacionais, mas guiado pela lógica do mercado e da iniciativa privada, beneficiando os capitais envolvidos no mercado

financeiro e imobiliário, em detrimento da população de baixa renda, o alvo do discurso inicial do programa habitacional do governo. [...] Observa-se, no período pós-85, a constatação da falência do sistema financeiro habitacional do período militar e certa imobilidade estatal para reformar esse sistema de maneira a lhe conferir melhores resultados (BOTELHO, 2007:120).

Como consequência, o mercado imobiliário retoma a concentração dos seus investimentos para as camadas mais ricas, que poderiam arcar com os custos da produção habitacional. Botelho (2007) afirma que a classe média inseriu-se nesse processo através das cooperativas e consórcios que permitiam o autofinanciamento. A questão habitacional passou, portanto, por um período de transição, com o aprofundamento da crise do financiamento habitacional que perdurou até a década de 1990, quando o governo modificou o financiamento imobiliário, apresentando maiores garantias para os recursos investidos no financiamento de moradias. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) criado nesse período reforça as características de crescente mercantilização da política habitacional e de financeirização do mercado imobiliário, (BOTELHO, 2007:126). Nesse processo, além dos novos instrumentos de captação de recursos, ascende o autofinanciamento voltado para as classes intermediárias que não tinham acesso ao mercado tradicional e aos programas governamentais.

A crise no setor imobiliário na primeira década do século XXI, aliado ao lançamento do Programa Federal “Minha Casa, Minha vida” intensificou a transição da produção imobiliária, até então destinada aos segmentos de luxo, para a produção no “segmento econômico”. Todas as etapas, da concepção à estratégia de venda, tiveram que ser repensadas, incluindo o sistema de financiamento, com maiores prazos e valores menores das parcelas fixas.

A crescente produção imobiliária destinada ao “segmento econômico” constituiu-se como alternativa para a atividade imobiliária limitada por conta da saturada oferta de imóveis, até então fortemente orientada para os segmentos da população de maior poder aquisitivo. Essa saída encontrada pela construção demandou cada vez mais áreas, com preços menores para o desenvolvimento dos empreendimentos. Como consequência, esses novos empreendimentos deslocam-

se para áreas mais afastadas, onde há extensas áreas vazias - com preço menos elevado e com infraestrutura mediana disponível - tradicionalmente ocupadas pela população de baixa renda, conforme apresentado anteriormente.

O limite para o aumento dos preços dos terrenos e edifícios é dado pelo mercado, quando este deixa de absorver a produção imobiliária em certo local. Ou seja, é definido fundamentalmente pelas possibilidades de pagamento na disputa pela apropriação de um espaço. Tal limite leva à criação de meios para superá-lo, que combinam a extensão urbana, pelo deslocamento para novas regiões, a intensificação do uso do solo pela verticalização, a diminuição dos pés-direitos, a diminuição das unidades comercializadas, a criação de novas técnicas construtivas, as novas configurações dos edifícios e as novas formas de propriedade (TONE, 2010:60).

Com todas as peculiaridades e entraves do processo produtivo da construção, o setor se reestrutura em torno de um produto imobiliário “reciclado” que tornaria possível a viabilidade dos empreendimentos: a forma “condomínio” por segmentos de renda.

A forma-condomínio em si, não constitui novidade, firmou-se como meio de superar obstáculos criados no próprio processo de valorização imobiliária ao renovar a possibilidade de ganhos em novos empreendimentos (TONE, 2010:5).

Idealizado como o único meio de recuperar a qualidade de vida presente em períodos anteriores, e perdida no atual contexto das cidades, os condomínios transformam-se no modo de vida desejado por grande parte da população urbana. Trata-se de uma nova forma de vida criada no bojo das exigências do mercado.

A disponibilidade de grandes terrenos combinou bem com o conceito de condomínio-clubes. Esta foi a forma que as empresas encontraram para convencer clientes de classe média a mudarem para bairros de “menor status”, tendo como contrapartida a disponibilidade de um conjunto de equipamentos dentro do próprio condomínio – um clube de uso exclusivo. Simultaneamente, os grandes terrenos viabilizam altos potenciais construtivos, cujos índices permitidos têm sido flexibilizados através de novos instrumentos, construindo condomínios compostos por várias torres. Além disso, pelo grande número de unidades, torna os gastos condominiais mais baixos (TONE, 2010:70).

A nova forma de vida criada pelo capitalismo moderno caracteriza-se pela tendência à homogeneização geradora de padrões de vida, que expressam o individualismo, que é, por sua vez, a negação da individualidade, o lado rico de ser humano, a dimensão que transcende as necessidades materiais da sua reprodução, e que compreende também os desejos como parte das necessidades humanas (CAMPOS JR., 2002:23).

No entanto, nesse novo movimento da produção da cidade é importante lembrar que os espaços de moradia são diferenciados não somente pelas características internas da construção, mas, significativamente, pela sua inserção no espaço construído, expressão da divisão social e econômica do espaço, o que resulta na diferenciação do preço final de produtos imobiliários semelhantes, porém, implantados em locais diferentes.

Além disso, ressalta-se que determinados padrões construtivos são destinados apenas aos locais com possibilidades de proporcionar maior rentabilidade ao ser comercializado, relacionando-se à possibilidade de obtenção de preços de monopólio nas construções e aos preços fundiários exercidos.

Nesse novo movimento do mercado imobiliário destaca-se ainda a ascensão dos profissionais do “marketing” e financistas, bem como a requalificação de todos os demais profissionais envolvidos no processo.

O “marketing” é ponto fundamental para a “realização” dos empreendimentos. Objetivando otimizar a comercialização desse produto, e até mesmo, garantir lucros extraordinários, são criadas “novas formas de morar”, novos desejos, divulgando a possibilidade do contato com a natureza, a segurança para a família, a disponibilidade de equipamentos de lazer e até mesmo de equipamentos públicos, como veremos adiante.

Concomitantemente, a atuação junto aos órgãos estatais para a determinação de investimentos e a flexibilização da legislação ambiental e urbanística mostrou-se essencial para a viabilização do negócio. Questões ambientais e patrimoniais, antes apresentadas como obstáculos ao desenvolvimento dos empreendimentos, transformam-se em instrumentos de “marketing” para a realização dos mesmos. O

acesso a essas “exclusividades” (natureza e patrimônios histórico-culturais) favorece a criação dos denominados preços de monopólio.

Por fim, conclui-se que os diversos atores sociais envolvidos na produção/construção da cidade a conformam enquanto meio para valorização do capital, materializado no fenômeno de espraiamento das cidades resultante de práticas que envolvem a criação da escassez, com a especulação imobiliária, a diferenciação dos lugares, através dos atrativos do seu entorno (amenidades), a expulsão das classes mais baixas para as áreas mais distantes (onde o preço da terra é mais acessível) com pouca ou nenhuma infraestrutura (morros, alagados, mangues), e a criação de “novas formas de morar”.

Mas, como isso afeta as áreas de transição rural-urbana?

Como apresentado anteriormente, essas áreas localizam-se na interface dos espaços rural e urbano. Sendo assim, o fenômeno da expansão urbana, identificado na grande maioria das cidades brasileiras, onde os limites urbanos modificam-se frequentemente em decorrência dos mecanismos de produção/construção da cidade (abordados até o momento), apodera-se das áreas de transição rural-urbana e, até mesmo, áreas rurais. Nesse movimento, as áreas de transição são interpretadas como estoque para especulação imobiliária, impossibilitadas de exercer suas funções, principalmente, a de amortização das ações desenvolvidas no campo e na cidade.

3. A ÁREA DE ESTUDO: O MUNICÍPIO DE CARIACICA E SUA CONFORMAÇÃO ESPACIAL

Viajando agora para o noroeste, a 14 km de Vitória pela estrada de rodagem, a 10 em linha reta, lá está Cariacica. Outra cidade de crescimento vagaroso, por onde o café passou depois que o açúcar e a mandioca desertaram. A estrada de ferro passou no seu flanco, sem trazer-lhe o sopro vivificador que era de esperar. A estrada de rodagem atravessou-a de fora a fora, em 1925, e sustentou-lhe a vida. Cariacica, pela sua pequena distância, e com o estabelecimento de linhas regulares de ônibus, vai tornando-se, aos poucos, como que um arrabalde de Vitória. Essa é a condição que lhe permitiu sobreviver, sem ser absorvida por Itaquari, e lhe promete um futuro melhor, ainda que um pouco afastado (MORAES, 1954:50).

Tendo em vista a compreensão das áreas de transição rural-urbana fez-se necessário a adoção de uma escala compatível ao caráter analítico contido no objetivo desse estudo. Sendo assim, nesse capítulo será apresentada e analisada a área foco dessa pesquisa: o município de Cariacica.

Moraes (1954) analisa o surgimento e desenvolvimento dessa cidade a partir das atividades econômicas desenvolvidas que garantiram seu crescimento. No caso de Cariacica, foi a relativa proximidade com a capital que permitiu sua “sobrevivência” (expressão utilizada pelo autor), conforme veremos no decorrer desse capítulo.

O município de Cariacica é um dos sete municípios que compõem a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), juntamente com os municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Fundão, Guarapari e Viana. Segundo dados do IBGE, a população estimada no ano de 2010 era de 348.738 habitantes, 95% desse total residente em área urbana.

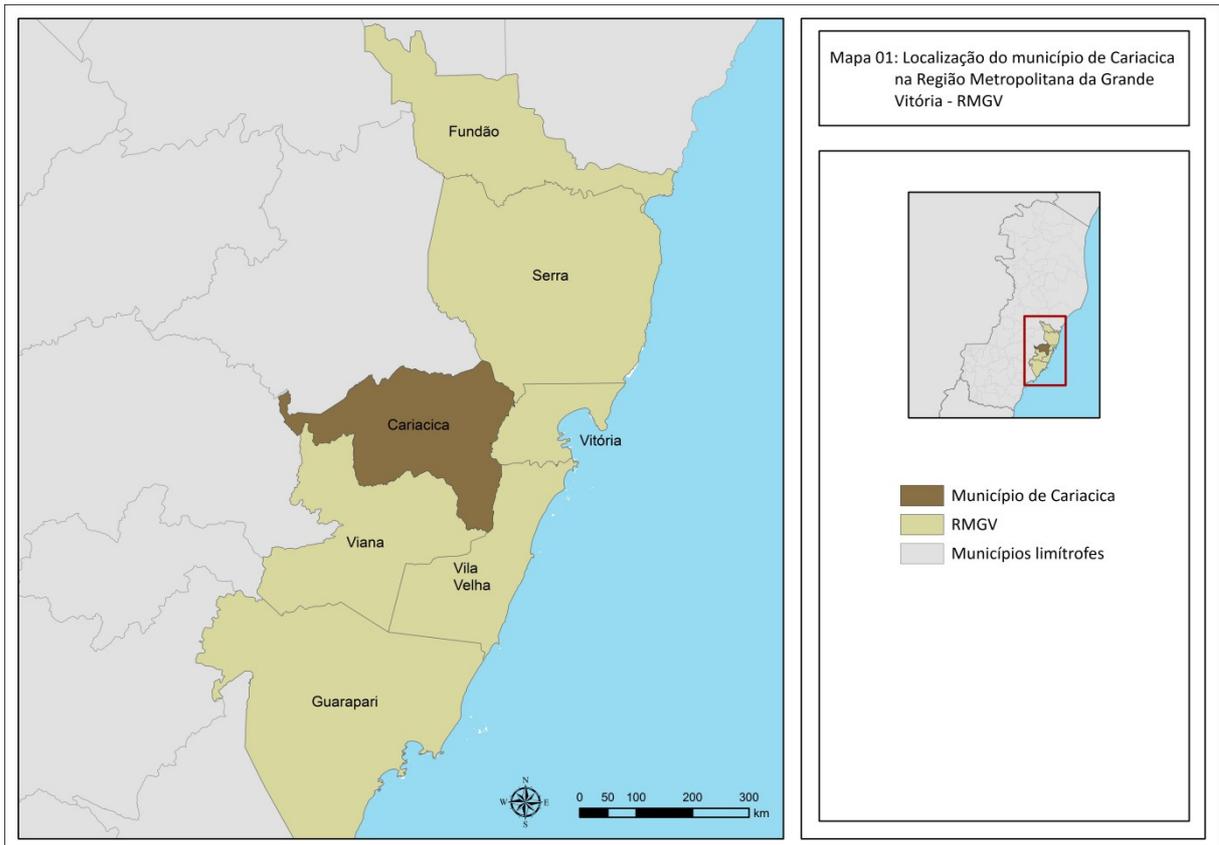


Figura 1 - Localização do município de Cariacica
Fonte: IJSN (2000)

O município apresenta um histórico de ocupação desordenada de seu território com altos índices de pobreza e infraestrutura insuficiente. Segundo o Plano Diretor Municipal, a história do povoamento de Cariacica confunde-se com a do município de Viana. No final do século XVI e início do século XVII, os portugueses fizeram incursões pelo rio Jucu, partindo de Vila Velha, chegando ao atual território de Cariacica, fundando fazendas de cana-de-açúcar e implantando engenhos nessa localidade. Também era produzido algodão, que abastecia as tecelagens para consumo próprio, por influência dos jesuítas.

Os primeiros imigrantes trazidos para Cariacica datam de meados do século XIX a fim de serem alocados na limpa da estrada que faria a comunicação com o estado de Minas Gerais.

Em 1837, a localidade é elevada à condição de freguesia sendo denominada: Distrito de São João Batista de Cariacica. Em virtude de um significativo aumento populacional, o município de Cariacica foi criado em 25 de novembro de 1890 e instalado em 30 de dezembro do mesmo ano.

No final do século XIX, a crise do sistema de trabalho escravo iniciou uma grande mudança na estrutura produtiva vigente no país. As diversas leis a favor dos cativos com o auge na abolição da escravatura e a posterior difusão da pequena propriedade entre os imigrantes europeus desencadearam a derrocada de muitos fazendeiros no Espírito Santo. Destaca-se a ascensão da atividade comercial como solução para essa crise, ocorrendo “um nítido deslocamento do centro do processo de acumulação da produção para o comércio – fazendeiros transformaram-se em comerciantes” (CAMPOS JR; GOMES, 2010:7).

A emergência no poder do Estado, dessa fração de classe, foi tão significativa a partir da República que se criou um plano para induzir a centralização do comércio de café em Vitória, que se tornaria, nessa perspectiva, uma grande praça comercial do Espírito Santo e de parte de Minas Gerais (CAMPOS JR; GOMES, 2010:7-8).

Em Cariacica, a facilidade de acesso à terra não foi determinante para a instalação de imigrantes nessa região tampouco de pequenas propriedades, resultando na diminuição da atividade agrícola no município (comparando-se com o período anterior).

A ascensão de Vitória (como polo econômico e político) e a construção de linhas férreas atravessando Cariacica afetou sua condição de entreposto comercial de tropas vindas do sertão. As tropas traziam mercadorias que eram levadas à capital atravessando pela baía na localidade de Porto Novo. Com o advento ferroviário a convergência de mercadorias, que passaram a ser transportadas por ferrovias, deslocou-se para Argolas. Dessa localidade partiam as linhas ferroviárias que ligavam o sul do Estado a Vitória (hoje, Ferrovia Centro-Atlântica) e Vitória ao Estado de Minas Gerais (Estrada de Ferro Vitória-Minas). Resultado: anos mais

tarde restou para Cariacica/Jardim América a atividade de armazenamento dos produtos agrícolas (CAMPOS JR; GOMES, 2010:10-14).

Esses mesmos autores afirmam que, além de importante produtor agrícola, o município, devido à sua estratégica posição geográfica, passou de entreposto comercial a município industrial na década de 1950. A criação da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) e a implantação de sua superintendência ferroviária no município contribuíram para o surgimento de diversos bairros nas imediações, além do desenvolvimento da atividade siderúrgica. Soma-se ainda a construção, nas décadas de 1960 e 1970, de duas rodovias federais que cruzam o município (BR-101 e 262) que contribuíram para a posição de elo de ligação entre a capital e o interior.

Cariacica possuía dez engenhos de aguardente – fabricava 1 milhão de litros da bebida –, seis olarias, três serrarias (localizadas em Porto de Cariacica, em Cariacica-sede e em Jardim América), uma fábrica de presunto e outras duas de porte maior: o Frigorífico Kroeff, em Tucum, e a COFAVI, em Jardim América. Cariacica era o centro industrial da região que viria a se constituir na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) (CAMPOS JR; GOMES, 2010:16).

A década de 60 é marcada por uma grande mudança da conjuntura econômica do Estado. A política de erradicação do café adotada pelo governo federal no final dos anos 50 intensificou o fluxo migratório campo-cidade em direção à capital e a seus municípios vizinhos.

Nesse período, morar em Vitória tornara-se muito mais caro relativamente aos municípios vizinhos. Sendo assim, Cariacica e Vila Velha apresentavam-se como alternativa para a população com poucos recursos.

Enquanto a capital, Vitória, apresentava-se como centro econômico do Estado, o que favorecia o desenvolvimento do mercado imobiliário com a produção dos edifícios residenciais, em Cariacica, esse processo ocorria de forma ainda incipiente, através da apropriação da renda fundiária obtida na comercialização de alguns loteamentos (CAMPOS JR; GOMES, 2010).

Os proprietários de terras próximas às áreas urbanas aproveitaram essa oportunidade para se apropriarem da valorização da propriedade imobiliária, resultante do crescimento da cidade, através dos loteamentos. Aqueles que não dispunham dos recursos necessários para adquirir essas porções de terra, invadiam os vazios urbanos, áreas rurais e periurbanas.

Não havia em Cariacica o uso intensivo da terra por meio da produção imobiliária para venda no mercado. De certa forma é um dos fatores que ajuda a explicar o baixo preço da terra no município – a população permanecia com baixo poder aquisitivo e a cidade ainda não tinha sido produzida em condições que proporcionassem tais investimentos. O mercado imobiliário operava com o comércio de lotes urbanos e, na grande maioria das vezes, de forma irregular, em desobediência à legislação urbana (CAMPOS JR; GOMES, 2010:22).

As atividades citadas impulsionaram o processo de urbanização do município, mas não foram suficientes para proporcionar o surgimento de um importante mercado imobiliário, visto que não influenciaram significativamente a valorização da propriedade imobiliária.

Nessas décadas de 1950 e 1960, o parcelamento do solo em Cariacica desenvolveu-se vertiginosamente, quando em 1955 foram aprovados dez loteamentos. De 1953 a 1956 foram aprovados vinte e seis loteamentos em apenas quatro anos, a maioria localizada nas proximidades da BR-262. Entre 1967 e 1970, foram aprovados um total de vinte e cinco novos loteamentos também em torno da BR-262, ressaltando-se que esses parcelamentos ocorreram sem a implantação da infraestrutura básica necessária (PDMC, 2006).

Com base nos registros censitários do IBGE, constata-se que a taxa de variação populacional entre 1960 e 1970 no Espírito Santo registrou um aumento de 13%. Em Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória o referido acréscimo populacional foi de respectivamente 156%, 88%, 60%, 123% e 60%.

Identifica-se um grande salto populacional ocorrido no município no período compreendido entre essas décadas. Castiglioni (2010:07) afirma que,

Durante três décadas, de 1950 a 1980, a população do município de Cariacica teve um intenso crescimento, certamente decorrente das migrações no sentido das áreas rurais para região metropolitana, ocasionadas pelas transformações econômicas no Estado do Espírito Santo, especialmente de 1960 para 1970 por causa da crise na cafeicultura (“a quebra da economia rural”).

A região, não possuía a infraestrutura necessária para tamanho fluxo migratório, composto por pessoas originárias do norte do Rio de Janeiro, oeste de Minas Gerais, sul da Bahia e, sobretudo, oriundas do interior decadente do Espírito Santo.

Esse contexto de transformações econômicas determinou o estabelecimento de novas ordens de crescimento e ocupação da malha urbana. Entre as décadas de 1960 e 1980 as áreas periféricas começaram a ser ocupadas através da implantação de conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação do Espírito Santo (Cohab-ES), promovendo a expansão dos serviços públicos e do sistema viário existente.⁷

A COHAB registrou alto desempenho na construção de conjuntos habitacionais determinando o surgimento de novos bairros e desencadeando ocupações extensivas do território metropolitano. As ocupações aconteceram, inclusive, em regiões de extrema fragilidade ambiental, que foram posteriormente urbanizadas e incorporadas à malha urbana existente.

Campos Jr. (2006) afirma que foi constatado, no início da década de 1980, que 82,63% da população do município de Cariacica havia fixado residência após a década de 1970, atraída pela proximidade com a capital e pelo valor menos elevado dos terrenos em relação a Vitória que já apresentava avançada valorização imobiliária.

Bairros como Flexal, Rio Marinho e Itanhenga surgiram com a invasão massiva de áreas sem nenhuma infraestrutura. Comparativamente, a situação dos

⁷ O INOCOOP-ES não realizou projetos no município de Cariacica no período.

loteamentos aprovados pela prefeitura não apresentavam tantas melhorias, visto que “o que se tinha era uma gleba de terra dividida em lotes com um traçado de ruas” (CAMPOS JR, 2006:32).

O município de Cariacica apresentava carência em praticamente todos os seus bairros. Sua população, cuja maioria era de baixa renda, convivia com constante acréscimo de população migrante de igual condição social, que buscava nas invasões e nos loteamentos clandestinos a solução para seu problema habitacional. De um total de 211 loteamentos, 61 eram clandestinos, 150 eram aprovados pela prefeitura municipal e apenas 69 estavam registrados em cartório (CAMPOS JR, 2006:32).

A atuação da COHAB-ES, em Cariacica, baseou-se na construção de 1.968 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos distribuídos em diferentes localidades (conforme tabela abaixo), e promoção da urbanização de 5 mil lotes em Itanhenga, estes apresentavam diversos problemas de ordem técnica conforme destacado por Campos Jr. (2006:33),

Mas era grande a insatisfação dos mutuários, em virtude dos muitos problemas que os conjuntos apresentavam. O conjunto Cristo Rei, por exemplo, foi construído abaixo do nível da rua, o que provocava alagamento quando ocorriam chuvas. No conjunto Mocambo o problema era com o acesso; havia a necessidade de desapropriação de um lote e a retirada de postes para melhorar o acesso. Esses são exemplos dos muitos problemas que os conjuntos apresentavam.

Tabela 1 - Distribuição das unidades habitacionais construídas pela COHAB-ES no município de Cariacica⁸

Empreendimento	Bairro	Nº de unidades	Tipo	Programa	Classe atendida	Conclusão
FERRO E AÇO	VALE ESPERANÇA	299	CASAS	CONSO	3	1970
SANTANA I	SANTANA	189	CASAS	CONSO	3	1973
CRISTO REI	SÃO FRANCISCO	696	APARTAMENTOS	COPEPES	3	1982
JOSÉ MARIA FERREIRA I	ITANGUÁ DE DENTRO	235	CASAS	COPEPES	3	1982
JOSÉ MARIA FERREIRA II	ITANGUÁ DE DENTRO	118	CASAS	COPEPES	3	1983
MOCAMBO	CARIACICA SEDE	191	CASAS	CONSO	3	1984
JOSÉ MARIA FERREIRA III	ITANGUÁ DE DENTRO	240	APARTAMENTOS	COPEPES	3	1986

Fonte: NODARI & GUIDONI, 2002.

Essa dispersão espacial de diversos conjuntos habitacionais gerou extensos vazios na malha metropolitana, causando significativa descontinuidade da área urbanizada, além de contribuir para o parcelamento desordenado do solo (conjuntamente com o processo de periferização abordado no capítulo anterior).

Sendo essas áreas as que passaram a apresentar atrativos à implantação de loteamentos e às invasões, estes vazios tornaram-se alvo de processos indiscriminados de parcelamentos voltados ao atendimento da crescente demanda habitacional na região.

As regiões de entorno e de acesso aos novos conjuntos habitacionais constituíram extensos vazios na malha urbana regional, contribuindo para que o parcelamento do solo de forma desordenada, ilegal e clandestina também figurasse como tônica da dinâmica urbana nas décadas de 1970 e 1980. Com efeito, esse período marca uma ocupação extensiva do território

⁸Tabela extraída do texto de Campos Jr (2006)

metropolitano, incluindo áreas de matas, mangues e morros posteriormente urbanizadas e incorporadas à malha urbana existente (IJSN, 2011).

Em função da implantação desses projetos habitacionais, a dinâmica urbana foi transferida de tradicionais núcleos consolidados a áreas periféricas até então desprovidas de qualquer infraestrutura, resultando daí a expansão das redes de serviços públicos coletivos. Essas áreas periféricas e seus entornos passaram a atrair um expressivo contingente populacional, sobretudo de recém-chegados à região.

Estas intervenções desencadearam importantes vetores de expansão da malha urbana, ordenando sua ocupação, reestruturando-a em função da ampliação ou da implantação de infraestrutura de transporte e da ocupação de extensas áreas destinadas à instalação de projetos industriais e criação de novos bairros residenciais.

Nesse processo, a implantação do Sistema de Transporte Coletivo da Grande Vitória (TRANSCOL), pelo governo estadual, é analisada como um dos principais indutores do crescimento da malha urbana.

O modelo rodoviário urbano é fator de crescimento disperso e espraiamento da cidade. Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e acentua-se o problema do acesso à terra e à habitação. Mas o déficit de residências também leva à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano. As carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro por seus deslocamentos como porque os serviços e bens são dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (SANTOS, 2008:106).

É importante destacar que o modelo de urbanização brasileiro tem como principal característica o contínuo deslocamento da mancha urbana para áreas rurais e espaços naturais, com respaldo das políticas públicas que estruturavam um modelo centro-periférico das cidades. Tal “espraiamento” das cidades ocorre de

forma fragmentada, descontínua e desestruturada, induzida pela dinâmica econômica e marcada por inúmeros assentamentos precários e irregulares, pela prática de retenção de áreas para valorização imobiliária, e pela distribuição desigual de serviços públicos. Essa distribuição desigual dos serviços potencializa a diferenciação dos espaços e induz à segregação espacial da grande maioria da população.

Nas décadas seguintes, nota-se um acelerado desordenamento no território urbano, com inúmeros loteamentos clandestinos e invasões, facilitando a oferta de imóveis destinados à população de baixa renda e surgindo sérios problemas sociais e ambientais para o município. Alguns desses loteamentos foram induzidos por políticos, em troca de benefícios eleitorais, como os bairros de Flexal e Itanhenga.

Na década de 1990 os problemas advindos dos anos de 1980 se perpetuaram. Somam-se a falência da siderúrgica Ferro e Aço, o deslocamento da sede administrativa da ferrovia da Companhia Vale do Rio Doce para Tubarão, e a falência da Braspérola, que potencializaram esses impactos devido a diminuição da arrecadação tributária.

Em meio à ínfima atuação do Estado na conformação do espaço metropolitano, incapaz de gerar transformações físico-territoriais tão significativas quanto o período anterior, ascende a atuação da iniciativa privada, através de grandes investimentos.

[...] a atuação da iniciativa privada predominou de forma substancial na condução do processo de expansão físico-territorial e de diversificação das atividades econômicas da região, estabelecendo, por meio de maciços investimentos, os novos vetores de desenvolvimento que durante a década de 90 estruturaram a Grande Vitória em moldes essencialmente metropolitanos (IJSN, 2001).

Segundo o Instituto Jones dos Santos Neves (2001), a expansão urbana no município de Cariacica no período compreendido entre os anos de 1989 e 1998 ocorreu de forma “tentacular” norteada pela presença de grandes eixos viários (BR-

101, BR-262 e ES-080) além das ferrovias Vitória-Minas (EFVM) e Leopoldina (RFFSA).

No distrito-sede, as ocupações ocorreram de forma dispersa dentro da área urbana, exceto a região ocupada pelos bairros Nova Esperança, Vila Progresso e parte de Cariacica-Sede. Já as ocupações irregulares ocorreram ao longo da via de ligação do bairro Vila Progresso com Vila Merlo e próximo aos bairros Porto Belo, Nova República, Morada do Lago, Vila Petrônio, Vila Prudêncio, Morada Feliz, Santo Antônio, Parque Nacional, Graúna, Tabajara, São Silvestre, Nova Valverde e Tucum.

No distrito de Itaquari a ocupação ocorreu nos “vazios intersticiais” e as ocupações irregulares ocorridas no período entre 1989 e 1998 localizam-se nas proximidades da baía de Vitória, do rio Jucu, em trechos da BR-101 e no entorno dos bairros Alto Lage, Vale Dourado, Independência, Vale Esperança, São Conrado, Morada de Campo Grande II, Ipiranga, Liberdade e Jardim Botânico I.

Destaca-se que, nesse período, a ocupação do solo ocorreu com maior intensidade ao norte, a oeste e ao sul do município de Cariacica, enquanto que, na área central não ocorreram mudanças significativas em decorrência do seu grau de consolidação. Ressalta-se ainda que, a ocupação irregular no distrito-sede teve maior intensidade que no distrito de Itaquari.

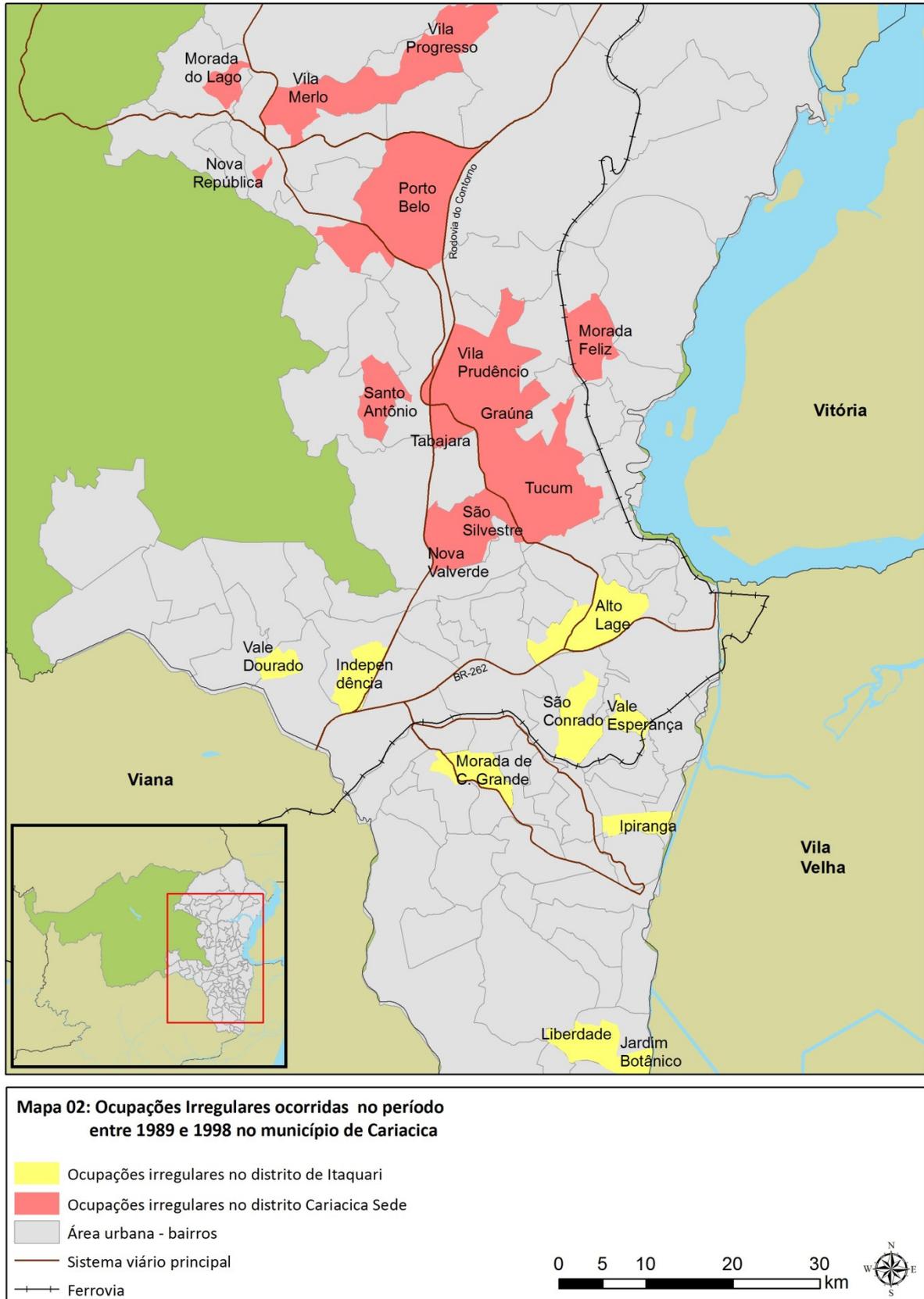


Figura 2 - Ocupações irregulares ocorridas no período entre 1989 e 1998

Fonte: IJSN (2001)

Nesse sentido, IJSN (2001:28) afirma que

Observando o município a partir do distrito-sede, verifica-se que as ocupações ou parcelamentos que tiveram suas densidades modificadas mais intensamente, mudando de vazio ou baixa densidade para média ou alta densidade, ocorreram principalmente às margens das rodovias BR-101 e ES-080, na via de ligação dos bairros Sede e Nova Esperança, nas vias de acesso aos bairros Residencial Prolar, Campos Verdes, nos bairros adjacentes ao bairro Sede e em algumas áreas localizadas entre a BR-101, o rio Bubu e a estrada para Roda D'Água e alguns bairros entre o rio Bubu, a BR-101 e a ferrovia Vitória-Minas.

Sendo assim, pode-se afirmar que entre os anos de 1960 e 1990, o desenho da malha urbana da Grande Vitória foi totalmente modificado, predominando na década de 1990 a ocupação de extensas áreas afastadas da malha urbana original.

Com traços comuns e típicos de áreas de expansão urbana periférica de diversas cidades brasileiras, a maioria dos loteamentos se caracteriza pela diversidade, desarticulação e descontinuidade entre os traçados; pela produção de vazios continuamente preenchidos com o prolongamento sem critério do parcelamento do solo; pela ausência de equipamentos públicos; pela precariedade da infraestrutura urbana de saneamento básico; entre outras características. Em suma, os loteamentos registraram a condição de pobreza em que se encontra a maioria dos bairros de Cariacica, resultantes de um longo processo de abandono social e de ausências de políticas públicas de urbanização. São notórias a carência de infraestrutura urbana e social nos bairros, a precariedade dos serviços de saúde, educação e habitação, a ausência de esgoto sanitário e o impacto ambiental (CAMPOS, 2004: 199-200).

No caso específico de Cariacica, as áreas urbanas com significativa relevância, até a década de 1970, localizavam-se na região próxima à capital, Vitória, onde hoje estão os bairros de Itaquiri, Jardim América e Alto Lage. A ocupação urbana no município, no período entre 1970 e 1990, apresentou sensíveis modificações em áreas próximas aos principais eixos viários (BR-262, BR-101 e ES-080), no entorno das áreas já consolidadas, e nas áreas próximas à Baía de Vitória, com vista imediata para a porção oeste da ilha (hoje, região da Grande São Pedro e adjacências).

Segundo estudos realizados pelo IJSN a ocupação urbana do município de Cariacica apresentou seu auge a partir da década de 1990, com a expansão da malha urbana para além da BR-101 (oeste), conhecida como Rodovia do Contorno, bem como a porção sul (abaixo da BR-262), além da ocupação dos espaços dos entremeios.

O contexto atual do município de Cariacica apresenta importantes mudanças no uso e ocupação do solo urbano no que diz respeito às formas de produção imobiliária e seus produtos, com a valorização de áreas anteriormente desvalorizadas e a implantação de empreendimentos imobiliários diversificados, como condomínios residenciais e *shopping center*.

Essas mudanças, primeiramente, estão refletidas na atuação do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) constituído “para fins de pesquisa, informação, coordenação, proteção e representação legal dessa categoria econômica no âmbito do estado do Espírito Santo” (SINDUSCON, acesso em 10 de novembro de 2012).

Um fator relevante para esse estudo é que a produção imobiliária em Cariacica só é incluída nos Censos Imobiliários, desenvolvidos por essa entidade, no ano de 2007, revelando o incipiente interesse do setor nesse município. Além disso, esses dados são referentes apenas ao bairro Campo Grande, considerado centro político e econômico onde se localizam a prefeitura municipal de Cariacica, concentrando os serviços de tributação (IPTU, DETRAN, Escelsa, Cesan, Receita Estadual), bem como, Correios, juizado de pequenas causas, defensores públicos, cartório, e o segundo maior centro comercial da RMGV.

No município, a modificação da atuação do mercado imobiliário, com a implantação de empreendimentos do tipo apartamento e na forma-condomínio, iniciou-se com a construção do “Moxuara Residencial Clube”, da construtora paulista Goldfarb, em 2007, localizado no entorno do bairro Campo Grande.

Segundo informações obtidas na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação⁹ (PMC), atualmente, 14 empreendimentos imobiliários estão alocados no município de Cariacica.

A espacialização dessas informações revela a implantação desses novos empreendimentos a oeste do município, próximo às áreas de transição rural-urbana e áreas rurais, considerando-se que a BR-101 (Rodovia do Contorno) constituiu-se enquanto limite aproximado entre as áreas rurais e urbanas.

Essa reconfiguração territorial que se inicia em Cariacica apresenta-se como peça-chave para a compreensão da influência do espaço urbano sobre o seu entorno, nos permitindo analisar, os desdobramentos desse processo de produção da cidade.

Os capítulos seguintes nos auxiliarão na elucidação dos aspectos práticos dessa pesquisa, embasados na premissa de que as áreas de transição rural-urbana sofreram (e ainda sofrem) a pressão urbana através da formação de periferias, comumente, informais, com infraestrutura deficitária, dentre outras características já citadas.

No entanto, movimentos recentes apontam a pressão do mercado imobiliário formal nessas áreas, em conformidade com o Estado, através do Programa “Minha Casa Minha Vida”. Nesse sentido, a questão que se destaca é por que áreas então periféricas estão em processo de apropriação pelo mercado formal. Que cidade é essa que se conforma? E ainda, onde estarão o campo e as áreas periurbanas?

Longe de apresentar a palavra final sobre todos esses questionamentos, colocamos em debate essas questões e apresentaremos uma interpretação sobre essa nova situação que se apresenta em Cariacica, e por fim daremos os primeiros passos para subsidiar um planejamento territorial que equilibre as forças atuantes.

⁹ Entrevista com a subsecretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação do município de Cariacica, Sônia Moriarty.

4. ESTUDO DE CASO: A RECENTE ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CARIACICA

4.1 Os empreendimentos imobiliários

Conforme apresentado no capítulo anterior, a efetivação do mercado imobiliário em sua nova forma de produção em Cariacica ocorreu tardiamente se comparado aos municípios de Vitória, Vila Velha e Serra.

A atuação desse setor em Cariacica, na última década, pode ser identificada através da análise das pesquisas realizadas pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado Espírito Santo (SINDUSCON-ES), quando, no ano de 2007, os dados sobre esse município aparecem nos censos imobiliários¹⁰, ainda que sejam dados referentes apenas ao bairro Campo Grande e às suas imediações, área denominada Região 10 (SINDUSCON, 2012).

A comparação das informações dos últimos anos nos permite desenvolver algumas análises relevantes acerca da evolução da atividade imobiliária no município.

Entre os meses de novembro/2009 e junho/2010 constatou-se o lançamento de 42 unidades habitacionais, enquanto no período entre junho e novembro de 2011 foram lançadas 696 unidades. Um grande salto na produção imobiliária local tradicionalmente insignificante.

Outro dado relevante é a construção de 796 unidades em novembro/2009 e as 1088 unidades em construção nesse mesmo mês no ano de 2011, um aumento nas unidades em construção entre os anos de 2009 e 2011.

¹⁰ Levantamentos semestrais realizados pelo SINDUSCON-ES (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo) em parceria com a ADEMI (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo) nos empreendimentos com área total construída superior a 800 m² lotados nas principais localidades da região da Grande Vitória.

Em relação ao preço do m² das unidades habitacionais, com dois e três quartos, praticado na Região 10, os dados comparativos do SINDUSCON-ES apontam para uma tendência de elevação do mesmo nos últimos anos, fato este citado como vantajoso para a expansão das atividades imobiliárias no município, como veremos no decorrer deste capítulo.

O aumento gradual do preço do m² nesta região relaciona-se à valorização imobiliária dessa área vinculando-se à apropriação da urbanização (como por exemplo, infraestrutura existente e polarização de comércio e serviços). O bairro Campo Grande é um subcentro de comércio e serviços importante na Região Metropolitana da Grande Vitória, consolidado nos últimos anos (do ponto de vista da produção imobiliária).

Esses dados gerais tomam forma a partir do levantamento dos empreendimentos imobiliários em implantação e em processo de aprovação no município de Cariacica, informações essas, coletadas na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, onde foram identificados 14 projetos de condomínios residenciais e um *shopping center* alocados em diferentes áreas do município e direcionados para diferentes faixas de renda.

A tabela 2 apresenta, além dos nomes, os tipos de empreendimentos, a empresa responsável pela sua execução e a situação atual do processo de produção, ressaltando que a espacialização desses empreendimentos será apresentado ao longo deste capítulo.

Tabela 2 - Situação atual dos empreendimentos desenvolvidos em Cariacica

(continua)

	Nome dos Empreendimentos	Tipo	Empresa	Situação Atual
0	Shopping Moxuara	<i>Shopping Center</i>	Sá Cavalcante	Em implantação
1	“Nome indefinido”	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Decottignies	Aprovado
2	“Nome indefinido”	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Desconhecido	Em análise
3	Santa Luzia	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Premax	Em análise
4	Santa Leopoldina	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Const. ArteNova	Aprovado
5	“Nome indefinido”	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Const. Paulo Afonso	Em análise
6	Apolônio de Carvalho	Condomínio Residencial – MCMV Faixa 1	Const. ArteNova	Aprovado
7	Vila Imperial	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação
8	Vila Platina	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação

Tabela 2 – Situação atual dos empreendimentos desenvolvidos em Cariacica

(conclusão)

	Nome dos Empreendimentos	Tipo	Empresa	Situação Atual
9	Vila da Prata	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação
10	São Geraldo	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	INOCOOP-ES	Em implantação
11	Serra do Anil	Condomínio Residencial e Comercial – MCMV Faixas 1, 2 e 3	Decottignies	Em implantação
12	Moxuara Residencial Clube	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	PDG/Goldfarb	Implantado
13	Villagio Campo Grande	Total Life	Lorenge	Em implantação
14	Morro Dona Augusta	Condomínio Residencial	Lorenge	Em estudo

Fonte: Prefeitura Municipal de Cariacica (2012)

Dos 14 empreendimentos imobiliários identificados no município de Cariacica, atualmente, sete encontram-se em fase de implantação, ou seja, possuem recurso disponível, projeto arquitetônico e executivo, prazos definidos, e unidades à venda.

Três empreendimentos estão em fase de análise dos projetos arquitetônicos no setor municipal responsável.

Três empreendimentos tiveram seus projetos aprovados recentemente.

Um empreendimento está sendo estudado e um encontra-se implantado.

Um aspecto significativo, ressaltado nessa tabela, é a existência de 12 empreendimentos inseridos no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”.

Com o objetivo de criar condições para ampliação do mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários mínimos, no ano de 2009, o governo anuncia o Programa “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV) em que é estabelecido subsídio direto, proporcional à renda das famílias.

Além dos subsídios, o Programa objetiva também aumentar o volume de crédito para aquisição e produção de moradias, com juros reduzidos e disponibilização de recursos para pagamento das prestações, em caso de inadimplência, por desemprego e outras eventualidades.

Contudo, diversos pesquisadores identificam, na implementação dessa política, uma tentativa de manutenção do desenvolvimento do setor imobiliário que desde 2006 apresenta significativos índices de crescimento, mas que foi afetado pela crise econômica mundial.

Curiosamente, retoma-se neste momento argumentos semelhantes aos que originaram a experiência do BNH, também criado para impulsionar a economia por meio de efeitos multiplicadores e ampliar oportunidades de acesso ao trabalho formal para populações com baixa qualificação (CARDOSO et al., 2011:04).

Segundo Cardoso et al. (2011), o Programa “Minha Casa, Minha Vida” foi inspirado na experiência chilena avaliada pelo empresariado da construção civil como o modelo mais adequado para dinamizar a produção habitacional, resguardando um papel protagonista para o setor empresarial.

A operacionalização do PMCMV, no ano de 2009,¹¹ ocorreu a partir da alocação de recursos da União ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – um montante de 14 bilhões de reais – e, em menor grau, ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) – um montante de 500 milhões de reais –, ambos gerenciados pela Caixa Econômica Federal (CEF)¹².

Nessa nova conjuntura, os Estados e municípios têm seus papéis diminuídos, responsáveis apenas pela organização da demanda habitacional ao invés de serem promotores dos empreendimentos.

O papel dos estados e municípios nesse modelo, passou a ser o de organizar a demanda, através de cadastros encaminhados à CEF para a seleção dos beneficiários e, ainda, o de criar condições para facilitar a produção, através da desoneração tributária e da flexibilização da legislação urbanística e edilícia dos municípios. Em alguns casos, considera-se que estados e municípios poderiam ainda viabilizar o atendimento à demanda de baixa renda através da cessão de terrenos públicos (CARDOSO et al., 2011:06).

Esse mesmo autor afirma que a análise de projetos, bem como a contratação de obras e medição de etapas finalizadas, é parte dos procedimentos de responsabilidade da CEF, não cabendo aos municípios responsabilidade formal pelos resultados alcançados.

¹¹ Lei N. 11.977, de 7 de julho de 2009.

¹² O subsídio governamental é determinado a partir da análise da renda familiar, dividida em três categorias - Faixa 1: renda familiar até R\$1600,00; Faixa 2: renda familiar entre R\$1.601,00 e R\$ 3.275,00; Faixa 3: renda familiar entre R\$ 3.276,00 e R\$ 5.000,00.

Neste sentido, cabe à iniciativa privada a promoção dos empreendimentos imobiliários elaborados de acordo com as exigências técnicas mínimas do PMCMV, principalmente no que se refere ao cálculo do valor da unidade habitacional, de forma a se enquadrar no perfil financiado e, ao mesmo tempo, garantir maior taxa de lucro possível em seus projetos.

Nota-se, portanto, que a maioria dos empreendimentos projetados no município de Cariacica apresenta particularidades inerentes ao PMCMV. Dentre os empreendimentos tabelados abaixo, serão detalhados os que já estão em fase de implantação, visto que possuem projetos arquitetônicos e executivos disponibilizados à consulta pública, o que possibilita a elaboração de análises mais detalhadas.

O primeiro empreendimento a ser analisado é o Shopping Moxuara.

Este empreendimento não possui características residenciais, mas exerce influência direta sobre as áreas próximas, sendo citado na divulgação de diversos condomínios residenciais.

O Shopping Moxuara é um empreendimento multiuso da Construtora Sá Cavalcante que se encontra em fase de implantação, localizado às margens da BR-262, próximo ao entroncamento com a BR-101 (Rodovia do Contorno).

Concentrando diversas atividades como comércio, serviços e lazer, é símbolo de distinção. Constituído de quatro pavimentos, 1315 vagas de estacionamento, 10 lojas âncoras,¹³ praça de alimentação e cinco salas de cinema. Além disso, é composto ainda por cinco torres com 1219 salas, com 15 pavimentos em cada torre. Tem salas com tamanho a partir de 24 m², auditório, salas de reunião, salas de videoconferência e entrada pelo *shopping*. Até o momento, duas torres foram lançadas e 100% vendidas.

¹³ Loja âncora é uma loja no *shopping center* que se destaca perante as outras, pois são maiores em área em relação às outras e geralmente são conhecidas nacionalmente.

Esse tipo de empreendimento é o primeiro a ser lançado no município¹⁴.



Figura 3 - Perspectiva da fachada do Shopping Moxuara.
Disponível em:< www.shoppingmoxuara.com.br>
Acesso em: 10 de janeiro de 2013



Figura 4 - Perspectiva aérea do Shopping Moxuara
Disponível em:< www.shoppingmoxuara.com.br>
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

¹⁴ É importante salientar que anterior ao Shopping Moxuara houve o Vita Shopping, previsto para ser inaugurado em 2005, era um empreendimento do grupo Equimedical que, posteriormente, alterou o projeto para a construção de um hospital. Atualmente o esqueleto do prédio, com aproximadamente 10 mil metros quadrados, encontra-se abandonado.



Figura 5 - Perspectiva de implantação do Shopping Moxuara
 Disponível em: < www.shoppingmoxuara.com.br >
 Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Segundo Patrick Pedroni, gerente de contratos da Construtora Sá Cavalcante, as lojas são comercializadas (contratos de locação) com preços a partir de oito mil reais - modelo quiosque -, enquanto os preços das salas variam entre 110 e 150 mil reais.

A recente atuação dessa empresa no município de Cariacica foi baseada nos estudos de demanda reprimida e nos preços menos elevados dos terrenos.

A escolha do local para implantação do shopping levou em consideração a relativa proximidade com o bairro Campo Grande (centralidade no município) e com o terminal rodoviário do sistema TRANSCOL-ES, o sistema viário local consolidado (BR-101 e BR-262), o projeto de realocação do Terminal Rodoviário de Vitória para

a área do atual CEASA, e a disponibilidade de terreno com características importantes para implantação de um empreendimento deste tipo.¹⁵

Em matéria veiculada no Jornal “A Gazeta” do dia 07 de maio de 2012, e disponibilizada no sítio eletrônico do empreendimento, afirma-se que “fontes ligadas à Prefeitura Municipal de Cariacica revelaram que disparou o preço do metro quadrado no entorno do futuro shopping, em frente ao CEASA. Está aproximadamente R\$ 800,00 – antes era cerca de R\$ 400,00” (acesso em 10 de janeiro de 2013).

Estratégia de marketing ou não, essa reportagem ilustra perfeitamente a influência do *shopping* na valorização de áreas “vizinhas” a este empreendimento. Como veremos a seguir, diversos condomínios residenciais citam a existência do *shopping* na vizinhança como um diferencial e atrativo para comercialização de suas unidades residenciais.

Segundo Pedroni, além da valorização da região, destacam-se as transformações dos eixos viários nas proximidades do empreendimento para viabilização do fluxo de veículos estimado. O acesso principal ao terminal rodoviário do sistema TRANSCOL-ES será redesenhado, a partir de desapropriações de imóveis para que as vias sejam alargadas e o semáforo, que retém o movimento que sai da BR-262 em direção ao terminal, seja retirado, facilitando a mobilidade local – informações adquiridas em entrevista com o

Outro aspecto relevante é o projeto de realocação da rodoviária de Vitória, que será construída onde hoje está localizado o CEASA. A implantação da rodoviária nesse local é compreendida como aspecto vantajoso para o funcionamento do *shopping*, visto que o fluxo de pessoas será incrementado na área.

¹⁵ A aquisição do terreno onde está sendo implantado o shopping Moxuara advém de uma parceria com a família Luz, proprietária da área onde estavam sediadas as empresas Luvep, Piraquê, Colatinense e Massimex.

Em relação ao poder municipal, Pedroni afirma que a Prefeitura demonstra-se interessada no sucesso do empreendimento, mas que não houve qualquer flexibilização da legislação municipal visto que o *shopping* está sendo implantado numa área com boa infraestrutura e sistema viário consolidado.

Além do *shopping*, a Construtora Sá Cavalcante estuda a viabilidade de um projeto residencial próximo ao orfanato Cristo Rei, a implantação de uma torre com atividade hoteleira no projeto do *shopping* Moxuara, e a implantação de projeto residencial na região próxima ao conhecido Estádio Kléber Andrade (Rio Branco).

Salienta-se que o orfanato Cristo Rei localiza-se nas proximidades do *Shopping*, permitindo-nos deduzir um dos atrativos que serão veiculados para os possíveis compradores.

Já em relação aos projetos para a área do estádio do Rio Branco, essa área abriga dois grandes condomínios residenciais, que serão apresentados no decorrer desse capítulo, e tem sido alvo das construtoras devido à disponibilidade de grandes terrenos próximos ao bairro Campo Grande (separados pela BR-262).

A seguir, serão apresentados e analisados os empreendimentos residenciais que estão em fase avançada de implantação. A tabela abaixo compara as informações de todos esses empreendimentos.

Tabela 3 – Caracterização dos empreendimentos residenciais implantados e em fase avançada de implantação

	Nome	Tipo	Empresa	Situação Atual	Financiamento	Quartos	m²	Valor De lançamento
01	Moxuara Residencial Clube	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	PDG	Implantado	06 torres residenciais	2 e 3 quartos	55 a 67 m ²	Entre 129 e 180 mil
02	Villagio Campo Grande	Total Life	Lorenge	Em implantação	04 torres residenciais e 01 torre comercial	2 e 3 quartos	51 a 63 m ²	Entre 200 e 300 mil
03	Vila Platina	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação	01 torre residencial	1 e 2 quartos	38 a 46 m ²	110 mil reais
04	Vila da Prata	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação	01 torre residencial	1 e 2 quartos	38 a 46 m ²	110 mil reais
05	Vila Imperial	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	MRV	Em implantação	01 torre residencial	1 e 2 quartos	38 a 46 m ²	110 mil reais
06	Serra do Anil	Condomínio Residencial e Comercial – MCMV Faixas 1, 2 e 3	Decottignies	Em implantação	28 torres residenciais	2 e 3 quartos	45 m ²	Entre 75 e 80 mil
07	São Geraldo	Condomínio Residencial – MCMV Faixas 2 e 3	INOCOO P-ES	Em implantação	04 torres residenciais	2 e 3 quartos	46,35 a 64,30 m ²	Entre 110 e 144 mil

Fonte: Prefeitura Municipal de Cariacica (2012)

É importante destacar que o empreendimento Villagio Campo Grande possui unidades térreas de até 125 m², e o Vila Imperial terá comercialização futura.

4.1.1 Condomínio Mochuara Residencial Clube

O condomínio Mochuara Residencial Clube, empreendimento já implantado, localiza-se no bairro Dom Bosco, próximo ao bairro Campo Grande. A entrega das chaves aos moradores ocorreu em novembro de 2011.

A construtora Goldfarb era a responsável pelo empreendimento em questão, entretanto, após algumas crises financeiras, atrasos nos pagamentos dos funcionários e nos prazos de entrega das etapas de execução da obra, os Fundos de Pensão da PDG compraram a Goldfarb e assumiram a obra.

Após a conclusão da mesma, foi declarado que o empreendimento não era lucrativo, sendo assim, os preços dos apartamentos aumentaram em 21% e foi vetada a venda à vista. As unidades só podem ser financiadas e os apartamentos de dois quartos recebem subsídios de até R\$17.000,00 (dezessete mil) do Programa Federal “Minha Casa Minha Vida”.

O financiamento dos apartamentos de três quartos, realizado pelo Banco Itaú, foi transferido para a Caixa Econômica Federal, que assumiu todos os financiamentos desse empreendimento destinado à população de “baixa renda”.

Este foi o primeiro empreendimento da forma-condomínio clube implantado no município.

O Moxuara Residencial Clube é composto por seis prédios com dezessete andares cada, seis apartamentos por andar, totalizando 102 apartamentos por edifício. Os apartamentos de dois quartos possuem área de 55,34 m² e os de três quartos 66,95 m².

Dentre os atrativos do empreendimento estão 30 equipamentos comunitários: estacionamento, espaço gourmet, salão de festas adulto, salão de jogos juvenil, *lan house*, quadra esportiva, churrasqueira, sauna, fitness, piscinas, brinquedoteca, SPA Center, salão de jogos, *game station*, biblioteca, *Home Office*, etc.

A proximidade de Campo Grande, a existência de posto policial nas imediações, as linhas de ônibus que passam pelo local, a proximidade da BR 262 e da Faculdade Pio XII constituem-se como vantagens ressaltadas na comercialização das unidades residenciais.

Esse empreendimento, localizado em uma área valorizada pela disponibilidade de infraestrutura e proximidade com o centro econômico do município (Campo Grande), possui condições facilitadas para a compra dos apartamentos, com prestações mensais de valores baixos para as unidades no perfil econômico.



Figura 6 - Perspectiva frontal do Moxuara Residencial Clube
Disponível em:< mochuararesidencialclubes.blogspot.com/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

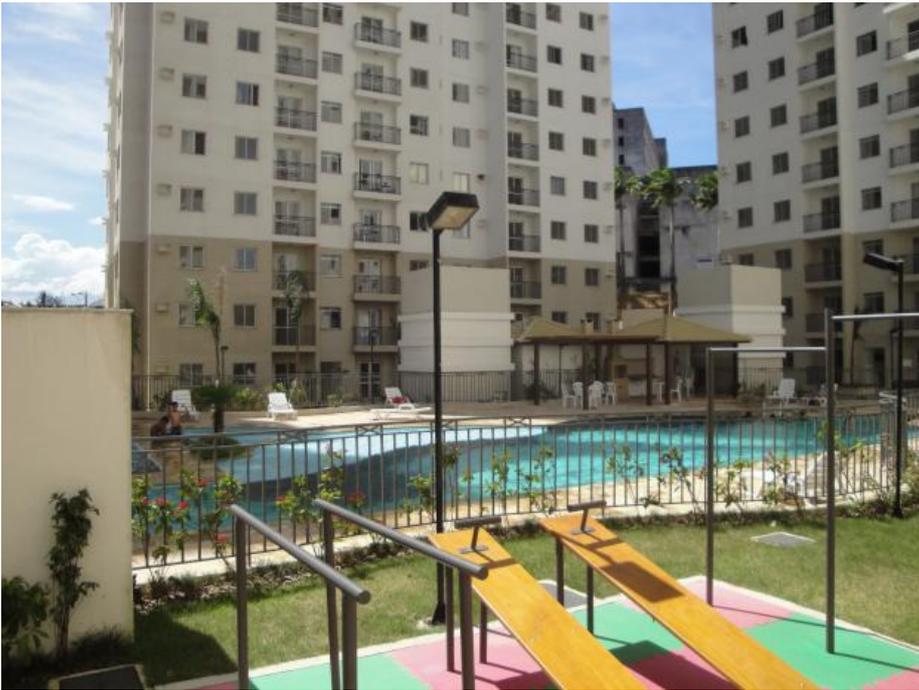


Figura 7 - Perspectiva da área de lazer do Moxuara Residencial Clube
Disponível em:< mochuararesidencialclubes.blogspot.com/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

4.1.2 Villagio Campo Grande – Residence, Club, Shopping E Business

Localizado no bairro Rio Branco, nas imediações da BR-262, este empreendimento apresenta características semelhantes às de outros empreendimentos do tipo “Total Life” – unidades residenciais, grande variedade de equipamentos de lazer, lojas e salas comerciais.

O condomínio vertical residencial é composto por 240 unidades de dois quartos e 140 apartamentos de três quartos com suíte e varanda, tamanhos variáveis entre 51 e 63 m², e ainda, algumas unidades térreas com quintal privativo de até 125 m². Cabe mencionar a disponibilidade de três tipos de plantas para os apartamentos de dois quartos.

Os condôminos contarão ainda com “o maior clube privativo da região com mais de 2.000 m² de área de lazer”, segundo o site de divulgação da construtora

Lorenge. O condomínio é composto por salão de festa, churrasqueira, salão de jogos, espaço *fitness*, sauna, varanda, *deck*, piscina adulto e infantil, quadra de esportes, *playground*, campo de bocha e pátio descoberto.



Figura 8 - Perspectiva aérea do Villagio Campo Grande
Disponível em:< www.lorenge.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013



Figura 9 - Perspectiva da fachada do Villagio Campo Grande
Disponível em:< www.lorenge.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

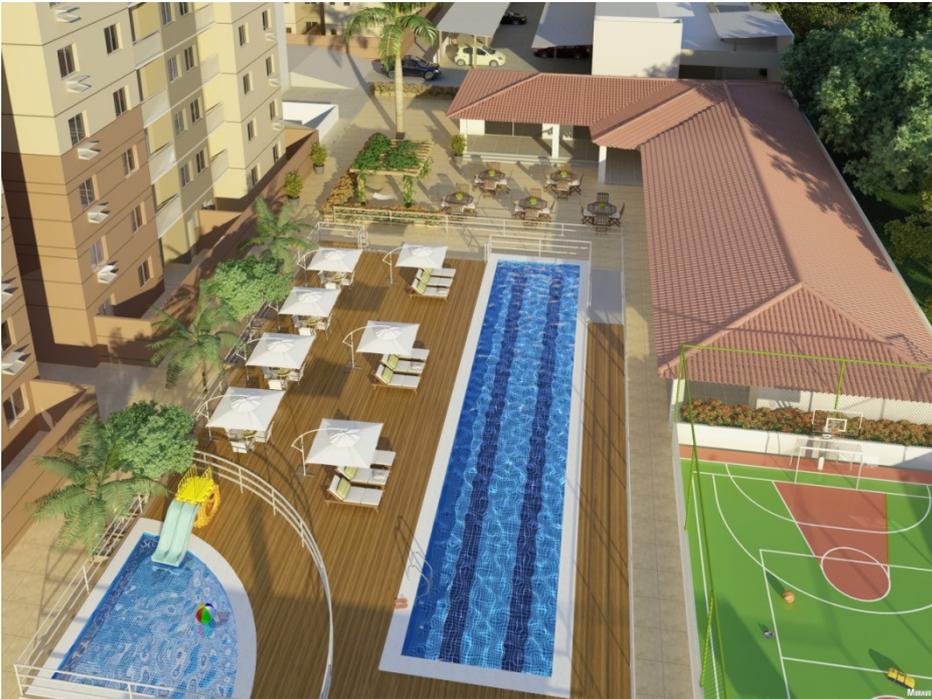


Figura 10 - Perspectiva da área de lazer do Villaggio Campo Grande
Disponível em:< www.lorenge.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Complementarmente, o complexo *Business e Shopping* é composto por um condomínio vertical de 15 pavimentos, abrigando 312 salas comerciais de tamanho entre 25 e 33 m², e 55 lojas no andar térreo, além de praça de alimentação. O comércio é beneficiado pela existência de estacionamento rotativo, pelo grande fluxo de pessoas oriundas do próprio condomínio residencial e do entorno, e pela proximidade do centro de Campo Grande.¹⁶

¹⁶ A Lorenge Engenharia afirma que o Villaggio Campo Grande “alia segurança, conforto e praticidade, em um ponto estratégico do principal bairro do município”¹⁶ (acesso em 14 agosto de 2012).



Figura 2 - Perspectiva da fachada do complexo de compras e negócios do Villagio C. Grande

Disponível em: < www.lorenge.com.br/ >

Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Outros aspectos apontados como diferenciais no empreendimento baseiam-se no tipo de acabamento utilizado e nos conceitos de Tecnohome e Ecohome.

1. Acabamentos

Paisagismo de alta qualidade, acesso para deficientes físicos, bancada de pias e banheiros em granito impermeabilizados, fachada com revestimento em pintura acrílica (maior durabilidade).

2. Tecnohome: (uso de dispositivos tecnológicos para economia de energia)

Distribuição de energia elétrica subterrânea, tomadas aterradas, interfonia digital, comando da sauna a vapor, circuito fechado de televisão, sensores de fumaça com acionamento automático de alarme, comando dos portões de entrada social e garagens.

3. Ecohome (dispositivos sustentáveis):

Reservatório especial para óleos de cozinha, pilhas e baterias, caixa de descarga ecologicamente correta, uso de madeira de reflorestamento, coleta seletiva, sensores de presença nos *halls* dos elevadores, leitura de consumo de gás e água nos apartamentos, válvula retentora de pressão nas prumadas de água.

A finalização das obras está prevista para abril de 2015 e, até o momento, 10% do projeto está concluído.

Leandro Lorenzon, diretor de novos negócios da Lorenge Engenharia informou que a recente atuação da empresa no município de Cariacica decorreu da junção de diversos fatores, como a existência de índices mercadológicos favoráveis para o desenvolvimento do mercado imobiliário na região (como demanda e preços dos terrenos), o aumento da renda da população e o acesso facilitado aos financiamentos imobiliários.

Segundo Lorenzon, o local específico de instalação desse empreendimento foi escolhido embasado na proximidade ao bairro Campo Grande, que se apresenta como polo de concentração de comércio e serviços possibilitando a agregação de valor ao produto e, na maior possibilidade de extração do lucro devido ao maior valor do m² estipulado nessa região.

Esse empreendimento destina-se à população classificada nas Classes B e C, com unidades residenciais comercializadas entre 200 e 300.000 reais, salas comerciais (R\$ 120.000) e lojas (R\$ 200.000).

A empresa está ampliando e diversificando seus investimentos no município. Procura viabilizar o projeto de um empreendimento residencial na localidade do Morro Dona Augusta, ainda em fase de análise, e previsão de lançamento no segundo semestre de 2013. Lorenzon afirma que, em primeira instância, trata-se de um condomínio fechado de alto padrão, destinado às classes A e B (no caso específico de Cariacica, compostas por proprietários de comércios e serviços no município) e tendo como características unidades de três e quatro quartos com

opções de lazer e investimentos em segurança. Destaca-se ainda o preço médio dessas unidades em 500 mil reais.

Outro foco dessa empresa é a região do trevo de Alto Lage. No local, estão sediados diversos equipamentos públicos como a Prefeitura Municipal de Cariacica, Hospital Meridional, Hospital e Maternidade São João Batista, CIRETRAN (Circunscrição Regional de Trânsito), FAESA Faculdades Integradas e o Fórum Desembargador Américo Ribeiro Coelho, que garantem um grande fluxo de pessoas todos os dias, condição necessária para a implantação de projetos destinados às atividades de comércio e serviços.

Nesse processo, Lorenzon afirma que a Prefeitura Municipal de Cariacica apresenta-se sempre interessada na viabilização dos projetos, mas que não houve qualquer ação no sentido de flexibilização das normas municipais.

4.1.3 Condomínio Residencial Parque Vila Platina

Localizado no Bairro Flor do Campo, nas imediações de Campo Grande, o Condomínio Residencial Parque Vila Platina da Construtora MRV é composto por 310 apartamentos e área total do terreno de 12.818,45 m².

Ressalta-se que o foco da Construtora MRV é o mercado de imóveis econômicos elegíveis no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”, com valor de lançamento dos imóveis em 110 mil reais.

Somente no município de Cariacica a MRV possui três projetos habitacionais simultâneos – Vila Platina, Vila da Prata e Vila Imperial. Os dois primeiros já são comercializados, enquanto o Vila Imperial aguarda lançamento.

Do total de 310 apartamentos, seis unidades residenciais possuem um quarto, com área total de 39 m², e 304 apartamentos possuem dois quartos, com área total de 46 m².



Figura 3 - Perspectiva lateral do Residencial Vila Platina
Disponível em:< www.mrv.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Na divulgação desse projeto, são ressaltadas a proximidade com o Terminal Rodoviário de Campo Grande, o *Shopping Moxuara*, o *Faça Fácil*,¹⁷ a BR-262 e a Avenida Expedito Garcia (principal via do bairro Campo Grande). Além da existência de salão de festas, *playground*, Espaço *Gourmet*, churrasqueira e piscina.

Outro diferencial do empreendimento é a possibilidade de escolha do tipo de acabamento de cada imóvel, garantindo a personalização das unidades de acordo com os anseios do cliente.

Segundo Walter Cossuol, engenheiro residente,

A MRV é uma empresa de fora que conseguiu um bom espaço no mercado capixaba, devido ao principal tipo de produto da empresa, que são condomínios bem estruturados e completos (área de lazer e segurança), um

¹⁷ *Faça Fácil* é o nome dado à Central de Atendimento Integrado ao Cidadão do Estado que reúne vários órgãos prestadores de serviços públicos, entidades da sociedade civil e empresas prestadoras de serviços de natureza pública, num único espaço.

padrão simples de construção, mas com ar sofisticado; todos os empreendimentos são projetados para enquadramento no programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal, que torna o financiamento mais fácil.

Devido à falta de espaço e também ao mercado saturado de construções em Vitória e Vila Velha, nos últimos anos as empresas passaram a investir mais no município da Serra. Encontraram no município grandes áreas ainda livres para novas construções, um mercado imobiliário sem concorrência, ainda em formação, uma classe C em ascensão e com maior poder aquisitivo, e um espaço que havia recebido por parte da prefeitura importantes investimentos em obras de infraestrutura e equipamentos urbanos.

O que acontece atualmente é um enfraquecimento desse mercado na Serra, pois ocorreu um "boom", e hoje já não há mais um grande mercado disponível para compra deste tipo de empreendimento. O quadro atual da Serra é de uma mudança no perfil do comprador: o mercado voltou-se para empreendimentos de padrão mais elevado. Os empreendimentos mais simples incharam, ocorrendo uma oferta maior do que a demanda, segundo os analistas de mercado.

Devido a esse quadro atual do mercado em Serra, o mercado imobiliário destinado ao perfil classe C deslocou-se para Cariacica, que possui grande disponibilidade de áreas livres com preços ainda baixos, relativamente aos outros municípios da RMGV. A prefeitura de Cariacica tem feito e projeta grandes investimentos no município em parcerias com o governo estadual como ocorreu antes em Serra. Então, essa gama de condições propícias fez a empresa se interessar por Cariacica. O município é considerado “a bola da vez” desse mercado.

A MRV considera que o principal item de diminuição de custos dos seus produtos é a utilização de alvenaria estrutural, ao invés da alvenaria convencional. A alvenaria estrutural é autoportante (não há necessidade de vigas e pilares), o que reduz bastante o custo de obra. Consequentemente, por utilizar alvenaria estrutural, os revestimentos podem ser feitos com menor espessura, ajudando também na redução de custos. A alvenaria estrutural foi pouco utilizada no Espírito Santo, mas hoje em dia já não tanto, especialmente estimulada nos empreendimentos de baixo custo.

Uma inovação tecnológica importante é a utilização de lajes içadas. A laje do apartamento é feita para cada cômodo individual (sala, cozinha e etc). Ela é montada e concretada numa área à parte do canteiro de obras e armazenada uma sobre as outras. Com utilização de guindaste, a laje é içada no cômodo do apartamento. Possui um custo muito mais barato do que uma laje convencional, tanto em relação à mão de obra, quanto a materiais utilizados. A laje içada dispensa a necessidade de fazer contra-piso, o que é mais uma vantagem. A laje içada só é utilizada no ES pela MRV e pela Rossi na obra de Manguinhos. (informação verbal)¹⁸

¹⁸ Entrevista concedida por Cossuol, Walter. **Entrevista I**. [mar. 2013]. Entrevistador: Livia Barraque. Vitória, 2013. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

4.1.4 Condomínio Residencial Parque Vila Da Prata

Com características muito semelhantes ao Residencial Vila Platina, o Condomínio Residencial Vila da Prata está localizado no Bairro Flor do Campo, ao lado do empreendimento supracitado.

Em uma área total de 4.870,7 m² e 110 apartamentos, o Vila da Prata apresenta duas unidades com um quarto (39 m²) e 108 unidades com dois quartos (46 m²), preço médio de 110 mil reais.



Figura 13 - Perspectiva lateral do Residencial Vila da Prata
Disponível em:< www.mrv.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Os atrativos apresentados são as opções de lazer com *playground*, espaço *fitness*, espaço *gourmet*, gazebo, salão de festas e piscina, além da já citada anteriormente proximidade ao terminal rodoviário de Campo Grande, ao *Shopping Moxuara*, Faça Fácil, BR-262 e Avenida Expedito Garcia (principal via do bairro Campo Grande).

Salientando-se ainda a possibilidade de escolha do tipo de acabamento de cada imóvel, garantindo a personalização das unidades de acordo com os anseios do cliente.

4.1.5 Condomínio Residencial Parque Vila Imperial

O terceiro empreendimento da Construtora MRV no município de Cariacica é o Condomínio Residencial Parque Vila Imperial, localizado no bairro Santana e em fase de pré-lançamento.

Em uma área de 17.738,5 m² serão construídos 420 apartamentos, divididos em oito unidades residenciais de um quarto e área total de 39 m², e 412 apartamentos de dois quartos e área total de 46 m².

Assim como nos empreendimentos anteriores, esse condomínio contempla salão de festas, *playground*, espaço *fitness*, espaço *gourmet*, churrasqueira e piscina. Além da possibilidade de escolha do tipo de acabamento de cada imóvel, de acordo com cada comprador.



Figura 14 - Perspectiva lateral do Residencial Vila Imperial
Disponível em:< www.mrv.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Nesse projeto destacam-se os atrativos externos elencados pela MRV Engenharia na divulgação do condomínio, onde afirma-se que este está localizado próximo aos Supermercados Extrabom e Casagrande e ao Terminal Rodoviário de Itacibá, sendo que estes equipamentos públicos distam aproximadamente 2,5 quilômetros do empreendimento.

Além disso, a proximidade do bairro Itacibá e das vias principais (rodovia do contorno e rodovia José Sete) são destacados.

É importante ressaltar que nesses três empreendimentos da MRV Engenharia são destacados, principalmente, aspectos como localização, opções de lazer e possibilidade de valorização do imóvel.

4.1.6 Condomínio Residencial Serra Do Anil

Segundo informações veiculadas em novembro de 2011, no jornal A Gazeta “o Condomínio Residencial Serra do Anil será erguido em um terreno de mais 100 mil m², no bairro Vila Capixaba, às margens da rodovia do Contorno” (acesso em 20 de agosto de 2012).

O empreendimento de médio porte terá apartamentos no valor inicial de 80 mil reais e será composto por 28 torres residenciais, com 95 apartamentos cada, de até 45 metros quadrados.

Serão 2,6 mil apartamentos de dois e três quartos, e o projeto também contempla estacionamento com mais de duas mil vagas, área de lazer com três piscinas, churrasqueiras, salão de jogos, praças, salão de festas, espaço *fitness*, *playground*, quadra poliesportiva, campo gramado, quadra de areia, bangalôs, *Adventure Park*, pista de *cooper*, bosque, *solarium*, centro comercial, unidade de saúde e unidade de ensino.



Figura 4 - Perspectiva das torres do Residencial Serra do Anil
Disponível em:< www.decottigniesconstrutora.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013



Figura 5 - Perspectiva da área de lazer do Residencial Serra do Anil
Disponível em:< www.decottigniesconstrutora.com.br/ >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

De acordo com o Presidente da Construtora Decottignies, Antônio Rubens, existe uma demanda reprimida de moradia em Cariacica, o que facilitaria as vendas dos apartamentos.

Em recente entrevista, o gerente de Planejamento Urbano do Município de Cariacica, Cleuber da Silva Júnior, afirmou que as áreas livres disponíveis na área urbana consolidada do município pertencem a um reduzido grupo de famílias, que pratica preço de monopólio, o que por muitas vezes inviabilizaria a realização dos empreendimentos. O empreendimento em questão será desenvolvido em parceria com o grupo Eletrocity, proprietário do terreno.

Outra informação importante relaciona-se à parceria entre a Construtora Decottignies e a Prefeitura Municipal de Cariacica. Segundo Cleuber, essa parceria fundamenta-se na cessão de uma fração do terreno em favor da Prefeitura, bem como dos projetos de construção de uma escola e de uma unidade de saúde a serem implantados no local, destinados à população em geral. Sendo salientado que não houve qualquer flexibilização dos índices construtivos (estratégia para diminuição dos custos da produção imobiliária que será explicada ainda nesse capítulo) e que a implantação do empreendimento seguirá as normas exigidas.

A implantação do Residencial Serra do Anil segue uma lógica já enraizada em alguns municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória, principalmente Serra e Vila Velha, onde inúmeros projetos residenciais estão sendo desenvolvidos nesses mesmos moldes, principalmente em decorrência da disponibilidade de grandes 4por suas proporções e serviços disponibilizados.

Um dos principais pontos que se destaca no projeto é o tamanho da unidade habitacional de até 45 m². Uma área quase incompreensível quando analisada em referência a um apartamento de até três quartos.

Essas proporções mínimas estão de acordo com os padrões legais da construção e são necessárias para a realização do produto inserido no Programa

Federal “Minha Casa, Minha Vida”, garantindo as taxas de lucro do empreendedor e as formas de pagamento especiais para os futuros proprietários.

O terreno escolhido para esse empreendimento, no bairro de Vila Capixaba, não apresenta atrativos aparentes, além de estar às margens da Rodovia do Contorno (BR-101) onde trafegam veículos pesados, e não possui equipamentos públicos nas proximidades.

Entretanto, esses fatores são contornados com o oferecimento de compensações como os equipamentos de lazer, segurança, serviços e comércio no próprio empreendimento.

4.1.7 Condomínio Residencial São Geraldo

O INOCOOP-ES, em parceria com a Construtora Épura, lançou no município de Cariacica o Condomínio Residencial São Geraldo, localizado no bairro São Geraldo.

O empreendimento é composto por quatro blocos de nove pavimentos e seis unidades habitacionais por andar, totalizando 192 apartamentos de dois e três dormitórios, sendo 128 unidades de dois quartos e 64 de três dormitórios com suíte, com área variando entre 46 e 64 m².



Figura 6 - Perspectiva frontal do Residencial São Geraldo
Disponível em:< <http://www.folhavoria.com.br/economia/noticia/2012/07/residencial-sao-geraldo-investimento-em-cariacica.html> >
Acesso em: 10 de janeiro de 2013

Com o prazo de finalização do projeto previsto para novembro de 2013, os preços dos apartamentos variam de 110 mil a 144 mil reais, dependendo da tipologia da unidade requerida.

Os atrativos divulgados para comercialização das unidades imobiliárias, além da proximidade com o bairro Campo Grande, é a existência de guarita, *playground*, churrasqueira e salão de festas na área do empreendimento.

4.2 A lógica capitalista inserida na produção imobiliária em Cariacica

Com base nas informações levantadas acerca desses empreendimentos, foi possível a elaboração de um mapa de espacialização dos condomínios fechados e a análise de algumas particularidades relacionadas à sua localização.

As particularidades desses empreendimentos (mapa 02) revelam que:

Os projetos residenciais focados na população “de baixa renda” (PMCMV-Faixa 1) localizam-se em bairros afastados das áreas mais centrais do município, sobretudo Campo Grande, e próximo aos limites estabelecidos entre as áreas rurais e urbanas.

Essas regiões apresentam pouca infraestrutura, como drenagem e pavimentação de ruas, é carente de equipamentos públicos de lazer e de transportes.

Já os empreendimentos do MCMV – Faixa 2 e 3 estão localizados em bairros com infraestrutura mediana, próximo às centralidades e a equipamentos públicos como terminal rodoviário e *shopping center*.

O empreendimento focado no MCMV – Faixas 1, 2 e 3, Condomínio Residencial Serra do Anil, diferencia-se por localizar-se em uma área com poucos atrativos (às margens da BR-101), mas, em contrapartida, prevê a construção de diversos equipamentos de lazer, um centro comercial, além das unidades de saúde e ensino no próprio empreendimento, o que possibilita uma maior agregação de valor ao produto.

Os empreendimentos com algumas unidades voltadas à faixa 3 localizam-se na vizinhança imediata do bairro Campo Grande, onde se concentram as atividades de comércio e serviços, a melhor infraestrutura do município, e, conseqüentemente, os terrenos mais valorizados.

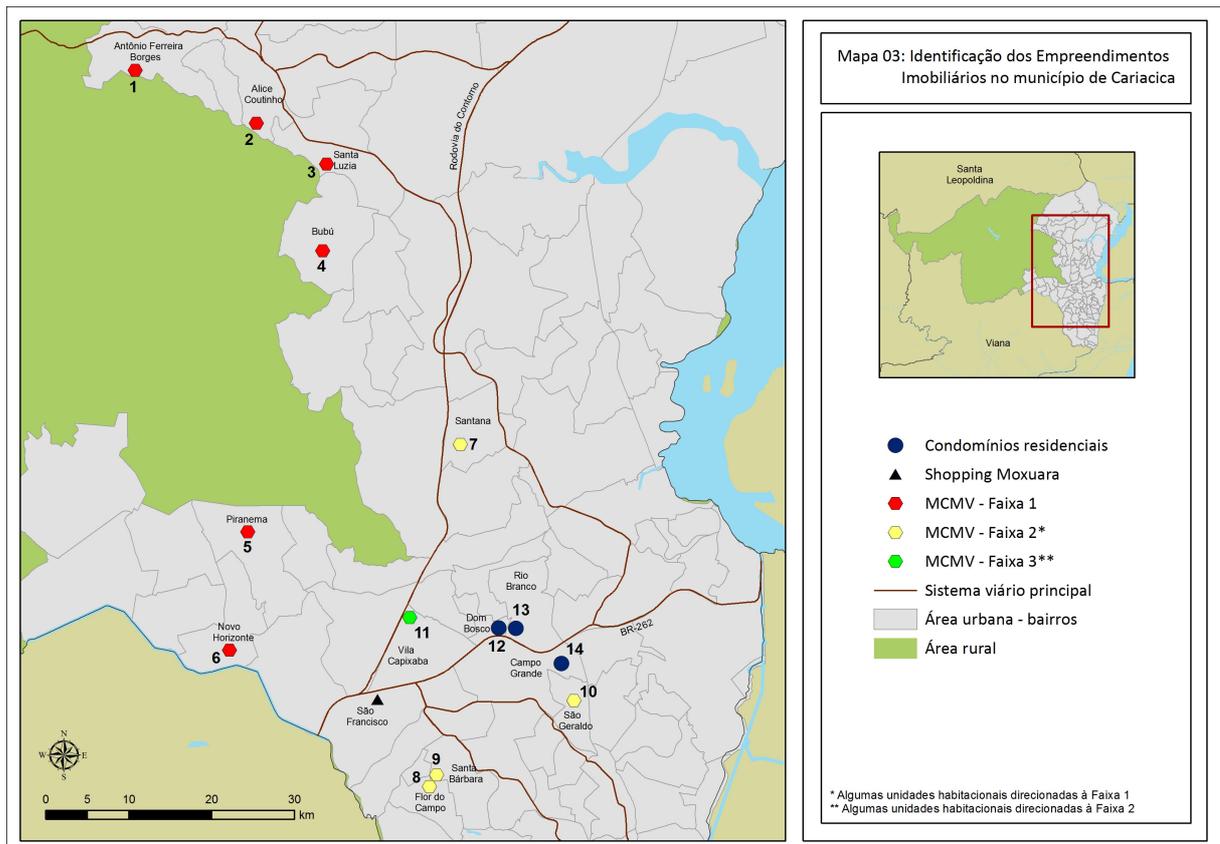


Figura 18 - Identificação dos empreendimentos imobiliários no município de Cariacica
 Fonte: Prefeitura Municipal de Cariacica (2012)

A implantação desses empreendimentos leva para Cariacica a atual lógica de produção imobiliária: o investimento em condomínios fechados, destinados, sobretudo, ao segmento econômico. Por esse intermédio Cariacica se insere no circuito do mercado imobiliário consolidado.¹⁹

O direcionamento para o segmento econômico por meio do condomínio fechado é uma tendência recente no Espírito Santo, concentrando nos municípios de Serra e de Vila Velha grande parte dos projetos, devido, principalmente, à busca de alternativas para continuação das atividades da indústria da construção, bem como, a existência de grandes áreas livres, com infraestrutura básica, relativamente próxima às centralidades e com preços que não inviabilizariam a realização do produto.

¹⁹ Mercado de construção para compra, venda e aluguel de imóveis.

O Diagnóstico de Déficit Habitacional do Espírito Santo, elaborado pelo IJSN (2009) a partir de metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro com dados do Cadastro Único para programas sociais do governo federal (CadÚnico), revela que o estado do Espírito Santo possui um déficit habitacional de 21.683 moradias.

Tabela 4 - Composição do déficit habitacional para o Espírito Santo e municípios

Municípios e Estado	Déficit habitacional total em valores absolutos	Habitação precária*		Coabitação familiar**		Ônus excessivo com aluguel		Ranking em relação ao déficit habitacional
		Habitação precária* em valores absolutos	Percentual por habitação precária	Coabitação familiar** em valores absolutos	Percentual por coabitação familiar	Ônus excessivo com aluguel em valores absolutos	Percentual por ônus excessivo com aluguel	
Espírito Santo	21.683	11.188	51,60	10.428	48,09	67	0,31	-
Vitória	1.472	426	28,94	1.040	70,65	6	0,41	1º
Aracruz	1.432	522	36,45	909	63,48	1	0,07	2º
Cariacica	1.075	609	56,65	462	42,98	4	0,37	3º
Vila Velha	927	418	45,09	502	54,15	7	0,76	4º
Serra	890	426	47,87	454	51,01	10	1,12	5º
Montanha	884	750	84,84	133	15,05	1	0,11	6º
Conceição da Barra	825	587	71,15	238	28,85	-	-	7º
Cachoeiro de Itapemirim	776	257	33,12	518	66,75	1	0,13	8º
Ecoporanga	732	562	76,78	170	23,22	-	-	9º
Linhares	628	207	32,96	419	66,72	2	0,32	10º

Fonte: IJSN (2009)

Desse total, os municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória concentram em seu território, em valores absolutos, um déficit habitacional de 5.364 moradias.

No *ranking* estadual, em relação a esse déficit, o município de Cariacica assume a terceira colocação com 1.075 moradias, estando atrás apenas de Vitória e Aracruz, conforme tabela 4. Esse dado é composto por 609 habitações precárias, 462 coabitações familiares e quatro situações de ônus excessivo com aluguel.

Entretanto, a Gerência de Habitação da Prefeitura Municipal de Cariacica trabalha com o dado de 12.000 famílias em áreas de risco e locais insalubres.

Nessa conjuntura, destaca-se ainda o fato da população em ascendência econômica migrar para outros municípios que ofereçam empreendimentos e infraestruturas compatíveis com essa nova realidade, visto que em Cariacica não havia projetos residenciais dessa natureza.

Conforme exposto acima, na atualidade, diversos empreendimentos identificam a demanda reprimida como um dos fatores decisivos para a implantação de projetos residenciais do tipo condomínios fechados em Cariacica nos últimos anos.

Nesse contexto, o Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” possui forte expressão no município, visto que foram identificados doze empreendimentos desse tipo, estando sete em fase de implantação.

Cardoso et al. (2011: 05) afirma que,

A implementação de uma política habitacional regida por uma lógica empresarial trouxe reflexos diferenciados para a construção do espaço urbano, assim como para a eficácia da política de habitação como mecanismo de redução das desigualdades socioespaciais.

Esses reflexos fundamentam-se no fato das empresas objetivarem sempre a ampliação dos lucros e, nesse processo, esbarrarem nos preços máximos das habitações pré-definidos pelo governo federal.

Sendo assim, os ganhos com a produção habitacional realizam-se de duas formas: a primeira, a partir da redução do custo de execução do projeto definido como lucro da construção. Essa estratégia é viabilizada através da ampliação da escala, da utilização de novas tecnologias, racionalização do processo produtivo, redução de perdas, terceirização de diversas atividades e padronização dos empreendimentos.

Como exemplo, apresentado anteriormente, nos empreendimentos desenvolvidos pela MRV, o principal item de diminuição de custos é a utilização de alvenaria estrutural ao invés da alvenaria convencional, assim, os revestimentos podem ser feitos com menor espessura, ajudando na redução de custos. Além da utilização de lajes içadas que dispensa a necessidade de fazer contra-piso diminuindo os custos da construção. Nessa perspectiva, é importante ressaltar a estratégia de terceirização de algumas etapas da construção. Algumas empresas focadas em empreendimentos destinados às maiores faixas de renda preferem exercer a atividade de incorporação, visto que nessa fase há maiores possibilidades de aumentar os lucros obtidos.

Nesse estudo, foram analisados os três empreendimentos da MRV Engenharia, que apresentam fachadas, áreas, preços e opções de lazer similares, favorecendo a redução de custos com a replicação de projetos e execução das obras. No entanto, essa redução de custo é limitada pela estrutura mínima requerida pelo PMCMV. Como exemplo, para edificações destinadas à faixa 1 do programa, a “planta mínima” é constituída por: sala, cozinha, banheiro, circulação, dois dormitórios e área de serviço com tanque, totalizando 32 m² de área útil para casa ou 37 m² para apartamento.

A segunda forma de realização dos ganhos com a produção habitacional apoia-se na redução do preço da terra.

Essa ação baseia-se na redução do valor pago aos proprietários fundiários²⁰ através de estratégias, como, constituição de estoque de terras, transformação do solo rural em solo urbano, ou até mesmo parcerias entre construtoras e proprietários dos terrenos, conforme identificado nos empreendimentos do Shopping Moxuara e do Condomínio Residencial Serra do Anil.

Nessas parcerias, o terreno é cedido para a implantação do empreendimento em troca de algumas unidades habitacionais e/ou comerciais.

²⁰ Aspecto debatido na revisão bibliográfica a partir da análise da fórmula trinitária.

Outra possibilidade para a redução do preço da terra é a transformação de solo rural em solo urbano. É importante destacar que no levantamento dos projetos em Cariacica foram identificados três empreendimentos em que houve flexibilização da legislação municipal. Nesse sentido, os condomínios residenciais localizados nos bairros Antônio Ferreira Borges, Santa Luzia e Cariacica Sede, estão projetados em áreas definidas como Áreas de Transição e Rurais, sendo determinante, para sua implantação, a modificação do perímetro urbano.

Uma alternativa considerada para contornar os preços de monopólio praticados nas áreas urbanas consolidadas é o adensamento das “franjas urbanas”, conhecidas como Zona de Transição Rural-Urbana ou Zona Rurbana. Esta compreende “a Zona de Transição entre o ambiente rural e o urbano, localizada dentro do perímetro urbano concentrando atividades turísticas, ecoturísticas, agrícolas, pecuária e beneficiamento de produtos agrícolas” (PDMC, 2006).

O Plano Diretor Municipal, desenvolvido em 2006, define que os objetivos dessas Zonas Rurbanas são: conter o avanço da malha urbana sobre a área rural; promover o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos; incentivar as atividades voltadas à agricultura, pecuária, turismo cultural, ecoturismo e ao beneficiamento de produtos agrícolas; promover a proteção dos mananciais; definir padrões de uso e ocupação do solo específico às peculiaridades locais, favorecendo a ocupação na forma de chácaras e com padrão de assentamento de baixa densidade.

Essas macrozonas possuem entraves ao adensamento urbano visto que proíbem fracionamentos de lotes inferiores a 10.000 m². No entanto, o baixo preço da terra torna essas áreas interessantes para a implantação de empreendimentos destinados ao PMCMV de até três salários mínimos, legitimando as mudanças no perímetro urbano, embasado nas necessidades da população carente, onde reside a maior parte do déficit de moradias, e por outro lado atendendo as demandas do mercado imobiliário.

Observa-se nesse processo a transformação das periferias das cidades, visto que a ampliação da escala dos empreendimentos relaciona-se com a disponibilização de terrenos maiores, escassos nas áreas centrais consolidadas.

A disponibilidade dos grandes terrenos combinou bem com o conceito de condomínio-clubes. Esta foi a forma que as empresas encontraram para convencer clientes de classe média a mudarem para bairros de “menor status”, tendo como contrapartida a disponibilidade de um conjunto de equipamentos dentro do próprio condomínio, um “clubes de uso exclusivo”. Além disso, pelo grande número de unidades, torna os gastos condominiais mais baixos. (TONE, 2010:69)

A camada populacional de menor renda, sem opções de moradias próximas aos centros, vai residir em áreas mais distantes onde o preço dos imóveis é adequado à sua condição financeira. Os antigos moradores da periferia quando não inseridos nos programas do governo, tendem a ser expulsos do seu território, porque os empreendimentos imobiliários têm o poder de promover a valorização da propriedade imobiliária nessas áreas.

Num outro ponto de vista, o poder público local é onerado devido ao espraiamento da cidade com a necessidade de maiores investimentos no setor de transporte público, ampliação das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede viária e implantação de equipamentos de educação e saúde.²¹

É importante salientar que a expansão das atividades do setor imobiliário não é acompanhada, simultaneamente, pela alocação de infraestrutura adequada, visto que a temporalidade das ações estatais é diferente das ações do mercado. Sendo assim, a viabilização desses produtos relaciona-se à sua reinvenção, identificada na inserção de diversos equipamentos e infraestrutura nos próprios empreendimentos imobiliários que mascaram a realidade da vizinhança.

²¹ O sistema de transporte, assim como as redes de infraestrutura, tornam-se custosas porque até atingir as áreas mais afastadas da cidade, percorrem espaços vazios, mantendo-se ociosas, sem otimização do seu uso.

Aqui, os equipamentos de lazer e segurança são o diferencial que atrai cada vez mais uma população de classes baixa e média que não dispõem de recursos suficientes para adquirir um imóvel localizado em áreas já valorizadas.

Esses espaços privados, bem como os equipamentos públicos, estão sendo utilizados como atrativos (vantagens) para facilitar a comercialização dessas unidades habitacionais, como aspectos compensatórios por sua localização pouco favorável e pela pequena área dos apartamentos, somando-se a isso, esse novo estilo de vida desejado por muitas pessoas e criado por profissionais de marketing altamente focados.²²

A diminuta área das unidades habitacionais e sua verticalização, características dos novos condomínios residenciais, conforme apresentado nesse capítulo, é explicada como uma “forma de intensificar o uso do terreno, obtendo várias unidades imobiliárias no mesmo terreno, pois por meios do consumo praticamente igual de quantidade de trabalho e material de construção, aumenta-se o número de mercadorias produzidas e, também, o excedente, sendo, nesse sentido, causa e efeito da valorização imobiliária” (PEREIRA 2004:129).

Constatou-se nessa pesquisa que a área das unidades residenciais em implantação no município de Cariacica varia entre 50 e 66 m² nos empreendimentos que não estão inseridos no PMCMV, e entre 38 e 64 m² nos empreendimentos que estão inclusos no programa federal. Essas UH's, inclusas no PMCMV, apresentam as dimensões mínimas exigidas pelo programa, apesar de não serem considerados aspectos como o tamanho das famílias.

Retomando a questão dos atrativos inseridos na realização dos projetos residenciais, foram identificados vários pontos convergentes entre esses empreendimentos analisados. Os sete condomínios residenciais, inseridos ou não no “Programa Minha Casa, Minha Vida”, dispõem de diversos equipamentos de lazer, como, piscina, churrasqueira, salão de festas e *playground*. Destacam-se o

²² Segundo Tone (2010:73), a intenção do marketing é aumentar os ganhos divulgando o acesso a uma situação de exclusividade, como a disponibilidade de equipamentos de lazer e segurança.

Condomínio Moxuara Residencial Clube, o Condomínio Residencial Villagio Campo Grande e o Condomínio Residencial Serra do Anil, por apresentarem mais de dez equipamentos diferenciados, como pista de *cooper*, espaço *fitness*, *SPA center* e campo de Bocha.

Nesse contexto, destaca-se o projeto do Condomínio Residencial Serra do Anil que prevê a construção de uma Unidade de Saúde e de uma Escola no terreno do empreendimento.

Conforme apresentado anteriormente, a parceria entre a Construtora Decottignies e a Prefeitura Municipal de Cariacica fundamenta-se na cessão de uma fração do terreno em favor da Prefeitura, bem como dos projetos de construção de uma escola e de uma unidade de saúde a serem implantados no local, destinados à população em geral.

Apesar da aura benéfica dessa parceria, é possível interpretá-la como mais um mecanismo de viabilização do empreendimento, aliado aos diversos equipamentos de lazer e de compras previstos no projeto. Saúde e educação públicas estão inseridos nos atrativos do condomínio.

Retomamos aqui as ideias inicialmente apresentadas por Seabra (1988) e Santos (2006), que afirmam que a atuação ideal do Estado está permeada de interesses privados, O investimento privado que estaria sendo capitalizado com recursos públicos e possibilitando a alguns encontrar as condições de sua plena realização, ou seja, a venda de seus produtos.

Outro aspecto relevante identificado nos empreendimentos Villagio Campo Grande, Vila Platina, Vila da Prata e Vila Imperial é a tentativa de customização das unidades residenciais.

A tendência de padronização/homogeneização das formas de moradia, por vezes, destaca o desejo de individualizar-se em meio à monotonia dos modelos pré-definidos. Nos empreendimentos supracitados foi identificada a possibilidade de escolha da planta e dos acabamentos das unidades habitacionais, demonstrando a

preocupação dos empreendedores em alcançar a clientela que preza pela manutenção de sua individualidade, apesar de ilusória.

Além disso, foi identificada em todos os projetos a divulgação da proximidade com Campo Grande, o bairro mais importante economicamente do município de Cariacica. Por concentrar as principais atividades de comércio e serviços, os terrenos disponíveis apresentam altos preços, o que inviabilizaria os empreendimentos para a população de baixa renda.

Sendo assim, a solução encontrada foi a intensificação do uso do solo nas regiões vizinhas, através da implantação de condomínios residenciais de vários pavimentos e torres. Ressalta-se que, essa proximidade do bairro Campo Grande, frequentemente não se configura enquanto distância a ser percorrida a pé.

Outro artifício utilizado para agregar valor ao produto imobiliário é a divulgação da localização do empreendimento utilizando o nome de bairros mais conhecidos e com aspectos mais aprazíveis, como é o caso do Condomínio Residencial Serra do Anil, em que a divulgação localiza-o no bairro Santa Cecília e, que na realidade, encontra-se em Vila Capixaba; e do Condomínio Residencial Villagio Campo Grande, que supostamente localiza-se no bairro Campo Grande, mas que na realidade será implantado no bairro Rio Branco, próximo ao Estádio Kléber Andrade.

E ainda, aspectos como, proximidade ao Shopping Moxuara, aos terminais rodoviários e aos principais eixos viários são destacados na divulgação desses projetos habitacionais, na tentativa de atrair uma certa parcela da população a partir de itens que são considerados importantes, como transporte e *shopping center*.

O condomínio torna-se cada vez mais “objeto de desejo”, ou melhor, o modo de vida desejado. A forma-condomínio da produção imobiliária é vista pela maioria como o único meio de, supostamente, recuperar algumas qualidades de vida como segurança e lazer (TONE, 2010:05).

Esse “modo de vida desejado” é considerado base empírica para a análise da influência da produção do espaço urbano sobre as Áreas de Transição Rural-Urbana na atualidade.

O caminho percorrido nessa pesquisa: a compreensão da produção do espaço urbano, a conceituação das áreas de transição, o histórico de conformação do território cariaticuense, e por último, a análise dos atuais produtos imobiliários fundamentam a relação estabelecida entre a produção do espaço urbano e as áreas de transição rural urbana a ser analisada nas páginas seguintes.

5. CONCLUSÕES ACERCA DAS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA INFLUÊNCIA SOBRE AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO RURAL-URBANA

Neste capítulo, foram identificados e analisados os empreendimentos imobiliários no município de Cariacica, dando forma aos aspectos teóricos abordados nessa pesquisa.

Conforme apresentado, as décadas de 1960 e 1970 revelaram-se marco na ocupação dos municípios metropolitanos. Com a intensificação do fluxo migratório, oriundo do interior do Estado – ocasionado pelas políticas de erradicação da cultura cafeeira – grandes levas populacionais alocaram-se na região.

A capital, Vitória, tornara-se inviável para a população com menor renda, visto que, enquanto centro econômico do Espírito Santo a propriedade imobiliária apresentava-se mais valorizada. Vitória foi palco da construção por incorporação através da produção verticalizada e de preço diferenciado, impulsionada pela expansão da atividade industrial e pelos financiamentos imobiliários oriundos do Banco Nacional de Habitação (CAMPOS JR, 2002).

Em Cariacica, a produção do espaço urbano, tradicionalmente, vinculava-se à reprodução/expansão da periferia, lócus da população das classes de menor rendimento e caracteristicamente ocupada por moradias autoconstruídas.

A propriedade fundiária em Cariacica não favorecia ganhos imobiliários capazes de viabilizar a produção imobiliária privada por meio da construção de edifícios para venda. “Foi necessário que se criassem com o processo de urbanização novas centralidades na Região Metropolitana [...] e a construção também precisou sofrer mudanças para se apropriar do novo contexto” (CAMPOS JR., GONÇALVES, 2012).

O fim da década de 1980 apresentou significativas transformações do espaço metropolitano capixaba – fenômeno ocorrido também em outros estados –

identificadas no processo de redefinição das centralidades intra-urbanas e da dinâmica imobiliária.

A emergência de novas centralidades, como Campo Grande em Cariacica e Laranjeiras na Serra, tornou mais complexo a produção do espaço urbano e favoreceu à discussão do modelo dicotômico centro-periferia vigente até então. Já a dinâmica imobiliária, também expressou tais mudanças em sua forma de produção (CAMPOS JR., GONÇALVES, 2012).

Atualmente, o município de Cariacica tornou-se a mais recente frente de atuação imobiliária, apresentando significativas modificações no que tange os aspectos de uso e ocupação do solo urbano, decorrentes de importantes investimentos desse setor na região. Lideranças do segmento imobiliário, de forma recorrente, apontam em seus pronunciamentos que o município hoje é a “bola da vez”.

Nos últimos anos, os principais sítios eletrônicos relacionados às notícias diárias destacaram essa nova conjuntura do município. “Chegou a hora do município de Cariacica entrar na rota do mercado imobiliário” (Folha Vitória, 2013). Nessa mesma perspectiva, o *site* de notícias Gazeta Online divulgou que “depois de anos como coadjuvante de Vitória, Vila Velha e Serra, o município enxerga no ‘Minha Casa, Minha Vida’, programa habitacional do governo, a grande chance de entrar definitivamente nesse jogo” (Gazeta Online, 2010).

Esse processo não é marcado apenas por um deslocamento espacial dos investimentos imobiliários, mas também por mudanças qualitativas na dinâmica imobiliária, na medida em que a expansão do setor em direção a esse município ocorre a partir de um novo produto imobiliário: os condomínios fechados horizontais e verticais (CAMPOS JR., GONÇALVES, 2012).

Assim como ocorreu no município de Serra, em Cariacica o setor imobiliário vem atuando na construção de extensos condomínios de edifícios com diversas opções de segurança e lazer, e, em muitos casos, nas proximidades da região de

Campo Grande, um importante subcentro metropolitano, bem como em áreas mais afastadas deste subcentro.

As modificações na atuação do mercado imobiliário em Cariacica materializam-se quando da inserção do município nos Censos Imobiliários elaborados pelo SINDUSCON-ES no ano de 2007. Campo Grande integrou a lista dos bairros que possuem suas atividades imobiliárias acompanhadas periodicamente, destacando-se o número de unidades lançadas, número de unidades em construção, o valor do m², dentre outras informações relevantes para a análise da evolução dessa atividade.

O resultado dessas pesquisas é apresentado no desenvolvimento do capítulo 4, em que são identificados e analisados os empreendimentos no município.

Foram identificados 15 empreendimentos em diferentes fases de execução.

Dentre esses, sete encontram-se em fase de implantação, três empreendimentos estão em fase de análise dos projetos arquitetônicos no setor municipal responsável, três empreendimentos tiveram seus projetos aprovados recentemente, um empreendimento está sendo estudado e um encontra-se implantado.

Um aspecto significativo, ressaltado nessa pesquisa, é que 12 empreendimentos, dos 15 identificados, estão inseridos no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” (programa governamental em que é estabelecido subsídio direto proporcional à renda das famílias). Ressaltando-se, frente à implantação dessa política, a diminuição do papel das diferentes estâncias governamentais na provisão de moradias aos cidadãos, visto que, tanto a análise de projetos quanto a contratação de obras e medição de etapas finalizadas, são de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, não cabendo aos municípios responsabilidade formal pelos resultados alcançados.

Retomando as análises de Cardoso et al. (2011: 05), “a implementação de uma política habitacional regida por uma lógica empresarial trouxe reflexos

diferenciados para a construção do espaço urbano”, considerando-se o fato da questão habitacional estar, em grande parte, nas mãos do empresariado, e este possuir como objetivo primordial a constante ampliação dos lucros. Destacando-se que essas habitações inseridas no Programa “Minha Casa, Minha Vida” possuem preços de venda pré-determinados pelo governo federal.

A crescente produção imobiliária destinada ao “segmento econômico” constituiu-se como alternativa para essa atividade, limitada por conta da saturada oferta de imóveis até então fortemente orientada para os segmentos da população de maior poder aquisitivo. Essa estratégia encontrada pela construção demandou cada vez mais áreas, com preços menores para o desenvolvimento dos empreendimentos. Como consequência, esses novos empreendimentos deslocam-se para áreas mais afastadas, onde há extensas áreas vazias, com preço menos elevado e com infraestrutura precária, tradicionalmente ocupada pela população de baixa renda, impondo uma brusca interrupção da paisagem do entorno.

Nessa nova conjuntura, em que o Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” deu novo fôlego ao setor imobiliário,²³ existem duas formas de garantir os lucros almejados pelos agentes imobiliários na implantação de condomínios fechados²⁴ (tipo PMCMV):

1. Reduzindo o custo de execução do projeto; ou,
2. Reduzindo a parcela destinada ao pagamento do preço da terra.

As duas formas são amplamente utilizadas pelo setor imobiliário.

A ampliação da escala, a utilização de novas tecnologias, a racionalização do processo produtivo, a redução de perdas, a terceirização de diversas atividades e a

²³ O setor imobiliário sofreu forte baque com a crise econômica de 2008.

²⁴ Salientando que os imóveis inseridos no PMCMV possuem preços pré-estabelecidos pelo programa.

padronização dos empreendimentos, são algumas das estratégias utilizadas na redução do custo de execução do projeto.

Já a redução do valor pago aos proprietários fundiários é possibilitada através de estratégias, como constituição de estoque de terras,²⁵ e até mesmo parcerias entre construtoras e proprietários dos terrenos. Nessas parcerias, o terreno é cedido para a implantação do empreendimento em troca de algumas unidades habitacionais e/ou comerciais.

Outra possibilidade para a redução do preço da terra é a transformação de solo rural em solo urbano.

É importante destacar que no levantamento dos projetos imobiliários em Cariacica foram identificados três empreendimentos em que houve flexibilização da legislação municipal. Os condomínios residenciais localizados nos bairros Antônio Ferreira Borges, Santa Luzia e Cariacica Sede, estão projetados em áreas definidas como Áreas de Transição e Rurais, sendo determinante, para sua implantação, a modificação do perímetro urbano.

É sabido que essas macrozonas possuem limitações de uso e ocupação do solo que proíbem fracionamentos de lotes inferiores a 10.000 m². No entanto, o baixo preço da terra torna essas áreas interessantes para a implantação de empreendimentos destinados ao PMCMV – Faixa 1, legitimando as mudanças no perímetro urbano, embasado nas necessidades do mercado imobiliário e da demanda habitacional existente no município.

No que se refere a essa questão da terra, retomamos Pereira (2004:95), que afirma que as mercadorias em geral devem viabilizar no seu preço de custo a reposição de todos os elementos necessários para sua reprodução, dentre esta, o

²⁵ A estratégia da constituição de estoque de terras fundamenta-se na premissa de obtenção de terrenos com preços baixos e aguardar as condições necessárias para a implantação de um empreendimento.

que corresponde à renda referente à propriedade da terra. Ressaltando que, na produção imobiliária a terra integra o próprio produto.

No caso da produção imobiliária voltada ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” em que parte da realização do produto é financiada pelo governo federal e os preços das unidades habitacionais são pré-definidos, o preço da terra em áreas centrais inviabiliza o desenvolvimento de tais projetos, visto que a fração referente à reposição da renda não poderia ser repassada totalmente ao consumidor final sem subtrair parte do lucro do empreendedor.

Ou seja, os empreendimentos imobiliários do PMCMV, geralmente, são alocados em áreas menos valorizadas, por vezes, muito distante das centralidades, em que o preço da terra é elevado, sendo uma regra para os que são destinados à faixa 1, o que potencializa os mecanismos de contínuo espraiamento das cidades.²⁶

Os diversos equipamentos de lazer e segurança inseridos no próprio empreendimento são atrativos de convencimento para uma população da nova classe média residir em áreas menos prestigiadas. Esses espaços privados estão sendo utilizados como atrativos (vantagens) para facilitar a comercialização dessas unidades habitacionais enquanto aspectos compensatórios por sua localização pouco favorável e pela pequena área dos apartamentos.

Um aspecto singular observado em um dos empreendimentos é a construção de uma Unidade de Saúde e de uma Escola Municipal na área do condomínio localizado às margens da BR-101. Esse empreendimento, Condomínio Residencial Serra do Anil, é composto por inúmeros equipamentos de lazer, um centro comercial e, intrigantes, Unidades de Saúde e de Educação que, segundo a construtora, serão de livre acesso ao público.

Essa parceria com a prefeitura fundamenta-se, por parte da construtora, na elaboração dos projetos básicos de engenharia para a construção desses

²⁶ Exceto quando o terreno é cedido por algum órgão governamental por interesses diversos.

equipamentos, ficando todos os custos naturalmente decorrentes da execução da obra, operacionalização, manutenção e gestão das unidades a cargo da municipalidade.

No entanto, como pensar essa parceria se os projetos das unidades de saúde e de educação nitidamente vão favorecer a realização do empreendimento?

O Estado, atuando em favor de uma classe, surge como agente principal em grande parte dos processos de diferenciação de áreas, contribuindo para a “gangorra espacial” de valorização e desvalorização imobiliária.

Outro artifício utilizado para agregar valor ao produto imobiliário é a divulgação da localização do empreendimento utilizando o nome de bairros mais conhecidos e com aspectos mais apazíveis. Fatores como, proximidade ao Shopping Moxuara, aos terminais rodoviários e aos principais eixos viários são destacados na divulgação desses projetos residenciais, na tentativa de atrair certa parcela da população a partir de itens que são considerados importantes, como transportes e polos comerciais.

Essas estratégias possibilitam o crescimento do setor imobiliário em Cariacica, fenômeno já consolidado em municípios vizinhos como Vitória, Vila Velha e Serra. Foi necessário analisar todo esse percurso para compreender a dinâmica envolvida no processo de produção da cidade.

O percurso desenhado nessa pesquisa, da análise da produção do espaço urbano até a recente atuação do mercado imobiliário no município de Cariacica, teve por objetivo comprovar a influência do espaço urbano, portanto, construído pela lógica imobiliária sobre os demais territórios, especificamente as áreas de transição rural-urbana.

E qual seria a influência da produção do espaço urbano sobre as Áreas de Transição Rural-Urbana?

Partimos da revisão bibliográfica acerca das Áreas de Transição Rural-Urbana.

Como apresentado anteriormente, essas áreas localizam-se na interface dos espaços rural e urbano. Sendo assim, o fenômeno da expansão urbana, identificado na grande maioria das cidades brasileiras, onde os limites urbanos modificam-se frequentemente em decorrência dos mecanismos de produção/construção da cidade (abordados até o momento), apodera-se das áreas de transição rural-urbana e, até mesmo, áreas rurais. Nesse movimento, as áreas de transição são interpretadas enquanto estoque para especulação imobiliária, impossibilitadas de exercer suas funções, principalmente, a de amortização das ações desenvolvidas no campo e na cidade.

Na medida em que a urbanização se expande assumindo uma forma espalhada, as áreas de transição rural-urbana tornam-se zona de interesses e conflitos diversos, pois concentram um grande estoque de terras, mananciais, matas, a produção rural, além dos conflitos urbanos como a questão da moradia.

Nessa perspectiva, essas áreas de interface “ganham” importância enquanto objeto dos planejamentos territoriais revelando-se “um palco complexo onde se materializa uma diversidade de interesses e processos, em articulação e conflito, de vários agentes modeladores do espaço, o que realça desse modo a necessidade de melhor caracterizá-las para subsidiar o planejamento e a gestão rural-urbana” (MIRANDA, 2008:15).

Destacada a dinâmica estreitamente vinculada à presença próxima de um núcleo urbano, compreendeu-se a necessidade de investigação do processo de produção da cidade, as causas de sua constante expansão e os agentes envolvidos nesse fenômeno.

Nos capítulos anteriores percorremos o caminho da produção do espaço urbano construindo a ideia de que o “espraçamento” das cidades é resultado das práticas que envolvem a criação da escassez, com a especulação imobiliária, a

diferenciação dos lugares, através dos atrativos do seu entorno (amenidades) e a expulsão das classes mais baixas para as áreas mais distantes (onde o preço da terra é mais acessível) com pouca ou nenhuma infraestrutura (morros, alagados, mangues), dentre os recursos utilizados pela produção imobiliária.

Em Cariacica, município tradicionalmente com aspectos periféricos e lócus dessa pesquisa, esses investimentos deverão agravar a situação já preocupante da expansão urbana. Como vimos, grande parte dos empreendimentos estão inseridos no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”, o que favorece a adoção de estratégias como a diminuição do valor referente à renda paga ao proprietário da terra, para garantir a devida margem de lucratividade com a realização do empreendimento.

Os reflexos das mudanças na atuação do setor imobiliário são observados em Cariacica com a valorização de bairros que não apresentam “amenidades”, distantes dos principais centros de comércio e serviços. Tempos atrás seria impossível conceber a ideia de um condomínio fechado com piscina e *playground* nessas regiões.

Essa dinâmica de valorização de novas áreas resulta na elevação do preço das terras próximas às áreas fora do perímetro urbano, pressionando a transformação de áreas rurais e de transição em áreas urbanas, como visto em três empreendimentos do tipo PMCMV nas faixas 1 e 2.

Ou seja, à tradicional expansão das cidades, onde as áreas de transição e rurais eram ocupadas ilegalmente pela população de baixa renda, é somada a nova atuação do mercado imobiliário, em que grandes empreendimentos são alocados nos limites da cidade, pressionando as modificações dos traçados estabelecidos entre os territórios. Movimento este legitimado pela política governamental de acesso à moradia, que desconhece ou desconsidera os efeitos desta sobre o território como um todo. As políticas de regularização fundiária promovidas pelo poder público funcionam como o instrumento necessário para inserção dessas áreas no mercado.

Essa atuação do mercado imobiliário juntamente com as políticas governamentais adotadas favorecem a estruturação de cidades caras, que não otimizam a infraestrutura existente, e beneficiam os interesses privados em detrimento dos aspectos sociais de usufruto das cidades.

Aqui o espaço urbano é caracterizado como uma arena onde se defrontam diferentes grupos sociais (MIRANDA, 2008). Cada agente possui seus interesses e estratégias de apropriação dos espaços e de controle das localizações socialmente produzidas, refletidos na desigualdade e na diversidade das formas de produção.

Curiosamente, outra importante política pública foi implementada para o planejamento territorial das cidades, o denominado Estatuto das Cidades, que visa o

planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência. (BRASIL,2001)

Ou seja, as políticas federais de acesso à moradia e de planejamento das cidades não convergem para a compreensão dessa questão que ambas estão relacionadas, contribuindo para um ciclo vicioso de valorização e expansão urbana.

A pergunta que se apresenta é como é possível planejar efetivamente essas áreas de transição rural-urbana?

O Estatuto das Cidades exige que todos os municípios com mais de 20 mil habitantes, elaborem Planos Diretores que considerem todo o município, tanto área urbana como rural, buscando a integração e a complementaridade entre as atividades desenvolvidas nesses dois espaços, com vistas ao desenvolvimento socioeconômico do município e do território.

Entretanto, esta legislação não apresenta qualquer tipo de instrumento para os estudos das áreas de transição rural-urbana, tampouco das áreas rurais, nem

para sua interação com a cidade, promovendo uma espécie de legitimação dos planos de desenvolvimento essencialmente urbanos.

Nos planejamentos de desenvolvimento atuais, tanto as áreas de transição quanto as áreas rurais, na maioria dos casos, quando são abordadas, não são analisadas de forma a reconhecer sua importância enquanto território, tampouco suas inúmeras interações com o urbano. Predominando estudos que supervalorizam o urbano e ignoram territórios igualmente importantes e amplamente influenciados por este.

O que temos até o momento são programas e planos que preveem o planejamento dos municípios como um todo, mas que na prática não se efetivam por não serem compreendidos como ferramentas que dependem da compreensão das diversas variáveis envolvidas em um processo que está em constante renovação.

Por fim, acredita-se que somente a partir da compreensão dessa complexa rede de variáveis que compõem o espaço urbano será possível o entendimento e o planejamento dos territórios rurais e de transição. Caso contrário, a prática de elaboração desses materiais continuará sendo de pouca efetividade, destinado ao cumprimento de determinações governamentais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASENSIO, Pedro J. Ponce. **Cambios Sociales en Espacios Periurbanos del País Valenciano**, 2005. Disponível em <<http://mural.uv.es/pepona/principal.html>>. Acesso em 30 de março de 2012.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume: FAPESP, 2007.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRASIL. Decreto Lei nº10257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 10 de julho de 2001.

CALDEIRA, Teresa, P. **A cidade dos muros**. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

CAMPOS, Martha Machado. **Vazios operativos da cidade, territórios interurbanos na Grande Vitória – ES**. Tese Doutorado, UNICAMP, 2004.

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

_____; GONÇALVES. T. M. **A produção do espaço urbano da Serra-Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária**. 2010. Disponível em <www.mercator.ufc.br>. Acesso em 10 de junho de 2013.

_____. **Política habitacional e a questão habitacional no espírito santo após o BNH**. Vitória: FAPES, 2006.

CASTIGLIONI, Aurélia H.; BRASIL, Gutemberg Hespanha; FELIPE, Carlos Umberto. **Agenda Cariacica 2010-2030. Dinâmica populacional de Cariacica**. Janeiro de 2011.

CARDOSO, A.L; ARAGÃO, T.A.; ARAÚJO, F.S. **Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a Construção do espaço metropolitano**. Revista do XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

CENSOS Imobiliários - 2007 e 2010. Disponível em <<http://www.sinduscon-es.com.br>>. Acesso em 25 de jun. de 2012.

CORREA, Roberto L. **A periferia urbana**. GEOSU - Revista do departamento de Geociências (UFSC) nº 2 - ano I (1986).

EMPREENHIMENTOS no município de Cariacica. Disponível em <<http://www.lorenge.com.br/imoveis/busca>> Acesso: em 10 de dez. de 2012.

FÉLIX, Tiago. **Primeiro condomínio fechado de Cariacica terá imóvel de R\$ 80 mil até 2016**. Disponível em <http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/11/noticias/cbn_vitoria/reportagem/1030473-primeiro-condominio-fechado-de-cariacica-tera-imovel-de-r-80-mil-ate-2016.html>. Acesso em 10 de dez. de 2012.

FERNANDES, Edésio. **Estatuto da Cidade: Promovendo o encontro das agendas “marrom” e “verde”**. In: STEINBERGER, Marília. **Território, ambiente e políticas públicas espaciais**. Brasília: Paralelo 15 e LGE Editora, 2006.

FREYRE, Gilberto. **Rurbanização Que É?** Recife: Massangana, 1988.

GUALDANI C., BRAGA R., OLIVEIRA B. C. **Transformações do uso do solo em áreas de transição rural-urbana no município de Rio Claro** – SP, III Simpósio Nacional de Geografia Agrária – II Simpósio Internacional de Geografia Agrária Jornada Ariovaldo Umbelino de Oliveira. Presidente Prudente, 2005.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, David. **Espaços de esperança**. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. In: Revista Espaço e Debates nº. 6, 1982.

_____. **The Urban Experience**. Oxford: Oxford, 1989 b.

_____. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: edições Loyola, 1993.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Diagnóstico de Déficit Habitacional do Espírito Santo**. Vitória, ES, 2009.

_____. Mapeamento das áreas periurbanas do Espírito Santo. Vitória, ES, 2011.

_____. Região Metropolitana da Grande Vitória: Dinâmica Urbana na década de 90. Vitória, ES, 2001

KAYSER, B. **La renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental**. Paris: Armand Colin, 1990.

LEFEBVRE, Henry. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

_____. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LENCIONI, Sandra. **Da Metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo**. In PEREIRA, Paulo César Xavier & HIDALGO, Rodrigo. **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2001. v. 1.

MARTINS, José de S. **Subúrbio (vida cotidiana e História no subúrbio na cidade de São Paulo: São Caetano)**. São Paulo: HUCITEC/Pref. Municipal de São Caetano, 1992.

MIRANDA, L. I. B. **Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: Velhas Novidades em Novos Territórios**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR), v. 11, p. 83-100, 2008.

_____. **A Questão Periurbana e a Reforma Urbana**. Recife: FASE, 2009. v. 1.

_____. **A Urbanização dispersa e as interseções cidade-campo**. In: V simpósio Nacional de Geografia Urbana, 1997, Salvador. Resumos do V Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Salvador : Associação dos Geógrafos do Brasil, 1997. v. 1.

_____. **Planejamento e Produção do espaço em áreas de Transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife**. Tese de Doutorado, Recife: UFPE, 2008.

MIRANDA, E. E. de; GOMES, E. G.; GUIMARÃES, M. **Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos**. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2005. Disponível em < www.urbanizacao.cnpm.embrapa.br>. Acesso em 20 de janeiro de 2012

MORAES, Cícero. **Como nasceram as cidades no Espírito Santo**. Imprensa Oficial. Vitória, 1954.

NAKANO, Kazuo. **O plano diretor e as zonas rurais**. In: SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie (Org.). **O planejamento do município e o território rural**. São Paulo: Instituto Polis, 2004.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo**. São Paulo: Nobel, 2004.

PRYOR, Robin J. **Defining the rural-urban frige.** In: BOURNE. L. S. **Internacional structure of tre city: readings on espace and environment.** New York: Oxford University Press, 1971.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

SANTOS, M. **A organização interna das cidades: a cidade caótica.** In: SANTOS, M. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SPAROVEK, Gerd, Gisela C. V. LEONELLI, e Alberto G. O. P. BARRETTO. **A linha imaginária.** Cadernos Pólis, 8 - Anais do Seminário "O município e o solo rural"; São Paulo, 15 de julho de 2003. São Paulo: Instituto Polis, 2004.

TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** Dissertação de Mestrado. São Paulo: SP, 2010.

VEIGA, José Eli da. **Nascimento de uma nova ruralidade.** Estud. av., São Paulo, v. 20, n. 57., 2006. Disponível em <<http://www.scielo.br>> Acesso em 22 de Jan. de 2007.

VALE, Ana Rute do. **Crescimento urbano e teorias sobre o espaço periurbano: analisando o caso do município de Araraquara (SP).** In: Lucia Helena de Oliveira Gerardi; Pompeu Figueiredo de Carvalho. (Org.). **Geografia: ações e reflexões.** Rio Claro: AGETEO, 2007.

_____. **A plurifuncionalidade do uso do solo no espaço periurbano de Araraquara (SP).** In: II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, 2006, Uberlândia (MG). II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias: Dinâmica Econômica e produção do Espaço, 2006.

_____. **O rural e o urbano se diluindo no espaço periurbano.** In: I Simpósio Nacional o Rural e o Urbano no Brasil (SINARUB), 2006, São Paulo (SP). I Simpósio Nacional o Rural e o Urbano no Brasil (SINARUB), 2006.

_____. **Definindo o conceito e descobrindo a plurifuncionalidade do espaço periurbano.** In: VI Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2004, Goiânia. Anais eletrônicos. Goiânia : UFGO/AGB, 2004.