

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICA SOCIAL
MESTRADO EM POLÍTICA SOCIAL

DANIEL GUZZO MORATTI

**Da terra aos céus: um estudo sobre a verticalização da produção
imobiliária em Vitória e Vila Velha (ES)**

**VITÓRIA
2025**

DANIEL GUZZO MORATTI

**Da terra aos céus: um estudo sobre a verticalização da produção
imobiliária em Vitória e Vila Velha (ES)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Política Social, do Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Política Social. Área de Concentração: Política Social, Estado e Sociedade. Linha de Pesquisa: Reprodução e Estrutura do Capitalismo Contemporâneo.

Orientador: Gustavo Moura de Cavalcanti Mello

VITÓRIA

2025

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

M831t Moratti, Daniel Guzzo, 1998-
Da terra aos céus : um estudo sobre a verticalização da produção imobiliária em Vitória e Vila Velha (ES) / Daniel Guzzo Moratti. - 2025.
165 f. : il.

Orientador: Gustavo Moura de Cavalcanti Mello.
Dissertação (Mestrado em Política Social) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas.

1. Mercado imobiliário. 2. Renda da terra. 3. Valorização imobiliária. 4. Verticalização. 5. Legislações urbanísticas. I. Mello, Gustavo Moura de Cavalcanti. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas. III. Título.

CDU: 32



ATA DA SESSÃO PÚBLICA DA 186ª DEFESA DE DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM POLÍTICA SOCIAL

Às 14 horas do dia 30 do mês de abril do ano de 2025 reuniu-se, na sala 634/ED VI/CCJE/UFES, a Banca Examinadora composta pelos Professores Doutores Gustavo Moura de Cavalcanti Mello (orientador – presidente da banca), Carlos Teixeira de Campos Júnior (membro interno – PPGG/UFES), Clara Luiza Miranda (membro interno – PPGAU/UFES) e Isadora de Andrade Guerreiro (membro externo – USP) para a sessão pública de defesa de dissertação do aluno Daniel Guzzo Moratti com o tema: “DA TERRA AOS CÉUS: UM ESTUDO SOBRE A VERTICALIZAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM VITÓRIA E VILA VELHA (ES)”. O presidente deu início à sessão e passou a palavra ao aluno, que fez sua exposição em 30 minutos. Os examinadores formularam as suas arguições, as quais foram respondidas pelo candidato. Em seguida, o presidente da sessão solicitou que o examinando deixasse a sessão para que a banca fizesse as deliberações de julgamento. Feitas, convocou o aluno para ingressar novamente na sessão. O presidente leu a decisão da banca, que foi pela aprovação do examinando. Por fim, o presidente alertou que o aluno poderá requerer o título de Mestre após o cumprimento de todos os requisitos para a conclusão do curso previstos no regimento do programa, a saber: entrega da versão final da dissertação, em meio digital. Nada mais havendo, foi encerrada a sessão da qual se lavra a presente ata, assinada pelos membros da banca examinadora.

Documento assinado digitalmente



GUSTAVO MOURA DE CAVALCANTI MELLO
Data: 01/05/2025 10:12:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Gustavo Moura de Cavalcanti Mello
Orientador/Universidade Federal do Espírito Santo

Documento assinado digitalmente



CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR
Data: 02/05/2025 14:23:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

Documento assinado digitalmente



CLARA LUIZA MIRANDA
Data: 02/05/2025 08:41:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Dr^a. Clara Luiza Miranda
Universidade Federal do Espírito Santo

Documento assinado digitalmente



ISADORA DE ANDRADE GUERREIRO
Data: 04/05/2025 13:01:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Dr^a. Isadora de Andrade Guerreiro
Universidade de São Paulo

AGRADECIMENTOS

O percurso do mestrado foi marcado por inúmeros desafios e momentos de solidão, sendo a elaboração deste trabalho, sem dúvida, o maior deles – tudo isso enquanto a vida seguia seu curso e exigia de mim a renúncia a algumas coisas. Esse mesmo percurso também foi repleto de aprendizados, atenção, amor e companheirismo, e não posso deixar de agradecer a quem esteve comigo nessa importante trajetória, às tantas pessoas que conheci e as amigadas na Política Social.

Primeiramente, à minha mãe e ao meu pai, que nunca deixaram de acreditar em mim e investir nos meus estudos, oferecendo apoio mesmo de longe e compreendendo minha ausência em alguns momentos. O amor e o carinho de vocês sempre foram fundamentais para eu alcançar minhas conquistas.

Às minhas amigas e aos amigos do PPGPS: Artur Andrade, Adriana Sales, Cecília Neta, André Casotti, Juniéle Silva, Nicole Loss, Murillo Rodrigues, Gabriela Andrade e Wilgens Exil. A caminhada foi um pouco mais leve com a parceria de vocês. Em especial, agradeço à Elisangela Marchesi por todos os conselhos, o carinho e a paciência em acolher minhas ideias e por acreditar que as coisas dariam certo. Também sou especialmente grato à minha camarada e amiga, Alessandra Ferreira, pelos cafés, por me acompanhar tão de perto e diariamente no último ano, por me aguentar nos desabafos, por rir comigo e por compartilhar uma visão política de mundo semelhante, em diversos aspectos. Certamente nossa amizade não está restrita aos portões da universidade.

Às professoras e aos professores do PPGPS, com quem aprendi muito durante o período em que participei como representante discente no colegiado – em especial, às professoras Ana Targina, Ana Paula Colombi e Livia Godoi. Ao meu orientador, Gustavo Mello, que me acompanha desde a graduação, agradeço por sua disponibilidade, atenção e por compreender minhas dificuldades. Sua perspectiva crítica e rigor teórico foram fundamentais durante a pesquisa.

À banca de qualificação e defesa – Carlos Teixeira, Clara Miranda e Isadora Guerreiro – agradeço por todas as sugestões e críticas, contribuindo assim para o aprimoramento da minha pesquisa interdisciplinar.

À Adriana Pratti, por toda a ajuda e suporte dados na secretaria do PPGPS.

À Fapes, pela bolsa que permitiu minha dedicação integral ao mestrado e aos momentos de lazer.

RESUMO

A presente dissertação investiga a elevação dos preços a partir do processo histórico que conduz à verticalização da produção imobiliária, intensificando o uso do solo urbano e transformando a terra em mercadoria. Esse movimento se apresenta como uma forma específica da produção social da moradia, tendo como pano de fundo o espaço urbano das cidades de Vitória e Vila Velha, e evidencia aspectos característicos da dinâmica de reprodução do capital no setor imobiliário. A análise articula uma abordagem teórico-histórica – com ênfase na teoria marxiana da renda da terra – a uma investigação empírica que considera as transformações recentes das legislações urbanísticas, bem como dados do mercado imobiliário de Vitória e Vila Velha entre 2019 e 2024, destacando os movimentos de valorização ocorridos durante a crise provocada pela pandemia. A hipótese central sustenta que os agentes envolvidos na produção imobiliária, ao buscarem constantemente maiores apropriações da renda, reforçam a verticalização das moradias e a intensificação do uso do solo urbano, promovendo, como consequência, a elevação dos preços de locação e venda. Em Vitória e Vila Velha, esse processo se expressa tanto no avanço da verticalização de novos empreendimentos quanto na flexibilização das normas de ocupação de áreas de preservação ambiental e, em alguns casos, na substituição de edificações existentes por prédios de maior rentabilidade, além de outras estratégias de ressignificação do espaço urbano. A busca pela renda e a consequente valorização dos imóveis estão diretamente relacionadas à dinâmica do espaço urbano dessas cidades, alcançando inclusive regiões cujo preço dos imóveis e terrenos são menores. Com base na teoria marxiana da renda da terra, compreende-se que a produção da mercadoria imobiliária se diferencia dos demais setores capitalistas, uma vez que incorpora o solo urbano ao processo produtivo, a partir de uma lógica específica de precificação, marcada por uma dupla valorização: de um lado, a exploração; de outro, a capitalização da renda extraída do uso do solo urbano. Ao mesmo tempo, tais agentes pressionam por alterações nas legislações urbanísticas – que limitam e regulam a ocupação do solo urbano –, de modo a legitimar intervenções sobre o espaço urbano para garantir os interesses do mercado imobiliário. Frequentemente tais interesses se sobrepõem aos objetivos sociais das legislações, favorecendo práticas rentistas, ampliando desigualdades sociais e urbanas e concentrando renda.

Palavras-chaves: Mercado imobiliário. Renda da terra. Valorização imobiliária. Verticalização. Legislações urbanísticas.

ABSTRACT

This dissertation investigates price increases based on the historical process that leads to the verticalization of real estate production, intensifying the use of urban land and transforming it into a commodity. This movement presents itself as a specific form of social housing production, against the backdrop of the urban space of the cities of Vitória and Vila Velha, and highlights characteristic aspects of the dynamics of capital reproduction in the real estate sector. The analysis combines a theoretical-historical approach – with an emphasis on Marxian land rent theory – with an empirical investigation that considers recent changes in urban legislation, as well as data from the real estate market in Vitória and Vila Velha between 2019 and 2024, highlighting the appreciation movements that occurred during the crisis caused by the pandemic. The central hypothesis maintains that agents involved in real estate production, by constantly seeking greater appropriations of income, reinforce the verticalization of housing and the intensification of urban land use, thereby promoting higher rental and sale prices. In Vitória and Vila Velha, this process is expressed both in the advancement of the verticalization of new developments and in the relaxation of rules for the occupation of environmental preservation areas and, in some cases, in the replacement of existing buildings with more profitable ones, in addition to other strategies for redefining urban space. The search for income and the consequent appreciation of real estate are directly related to the dynamics of the urban space of these cities, even reaching regions where real estate and land prices are lower. Based on Marx's theory of land rent, it is understood that the production of real estate differs from other capitalist sectors, since it incorporates urban land into the production process, based on a specific pricing logic marked by a double appreciation: on the one hand, exploitation; on the other, the capitalization of income extracted from the use of urban land. At the same time, these agents push for changes in urban legislation – which limits and regulates the occupation of urban land – in order to legitimize interventions in urban space to guarantee the interests of the real estate market. Often, these interests overlap with the social objectives of legislation, favoring rentier practices, widening social and urban inequalities, and concentrating income.

Keywords: Real estate market. Land rent. Property valorization. Verticalization. Land-use legislation.

RESUMEN

La presente tesis investiga el aumento de los precios a partir del proceso histórico que conduce a la verticalización de la producción inmobiliaria, intensificando el uso del suelo urbano y transformando la tierra en mercancía. Este movimiento se presenta como una forma específica de producción social de vivienda, teniendo como telón de fondo el espacio urbano de las ciudades de Vitória y Vila Velha, y pone de manifiesto aspectos característicos de la dinámica de reproducción del capital en el sector inmobiliario. El análisis articula un enfoque teórico-histórico – con énfasis en la teoría marxista de la renta de la tierra – con una investigación empírica que considera las recientes transformaciones de la legislación urbanística, así como datos del mercado inmobiliario de Vitória y Vila Velha entre 2019 y 2024, destacando los movimientos de revalorización ocurridos durante la crisis provocada por la pandemia. La hipótesis central sostiene que los agentes involucrados en la producción inmobiliaria, al buscar constantemente mayores apropiaciones de la renta, refuerzan la verticalización de las viviendas y la intensificación del uso del suelo urbano, promoviendo, como consecuencia, el aumento de los precios de alquiler y venta. En Vitória y Vila Velha, este proceso se expresa tanto en el avance de la verticalización de nuevos proyectos como en la flexibilización de las normas de ocupación de áreas de preservación ambiental y, en algunos casos, en la sustitución de edificios existentes por edificios de mayor rentabilidad, además de otras estrategias de reinterpretación del espacio urbano. La búsqueda de ingresos y la consiguiente revalorización de los inmuebles están directamente relacionadas con la dinámica del espacio urbano de estas ciudades, llegando incluso a regiones donde los precios de los inmuebles y los terrenos son más bajos. Basándose en la teoría marxista de la renta de la tierra, se entiende que la producción de bienes inmuebles se diferencia de los demás sectores capitalistas, ya que incorpora el suelo urbano al proceso productivo, a partir de una lógica específica de fijación de precios, marcada por una doble revalorización: por un lado, la explotación; por otro, la capitalización de los ingresos obtenidos del uso del suelo urbano. Al mismo tiempo, estos agentes presionan para que se modifiquen las leyes urbanísticas – que limitan y regulan la ocupación del suelo urbano – con el fin de legitimar las intervenciones en el espacio urbano para garantizar los intereses del mercado inmobiliario. A menudo, estos intereses se superponen a los objetivos sociales de la legislación, favoreciendo las prácticas rentistas, ampliando las desigualdades sociales y urbanas y concentrando la renta.

Palabras clave: Mercado inmobiliario. Renta del suelo. Valorización inmobiliaria. Verticalización. Legislación urbanística.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ADA** – Área Diretamente Afetada
- AID** – Área de Influência Direta
- AII** – Área de Influência Indireta
- ASSEVILA** – Associação dos Empresários de Vila Velha
- BANDES** – Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo
- BNH** – Banco Nacional de Habitação
- CIVIT** – Centros Industriais da Grande Vitória
- COFAVI** – Companhia Ferro e Aço de Vitória
- COMDEC** – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico
- COMDUSA** – Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano
- CST** – Companhia Siderúrgica de Tubarão
- CVRD** – Companhia Vale do Rio Doce
- EIV** – Estudo de Impacto de Vizinhança
- FII** – Fundo de Investimento Imobiliário
- FIPE** – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
- FUNRES** – Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo
- GERES** – Grupo Executivo de Recuperação Econômica do Espírito Santo
- IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- ICMS** – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
- IGP-M** – Índice Geral de Preços – Mercado
- IJSN** – Instituto Jones dos Santos Neves
- INSS** – Instituto Nacional do Seguro Social
- IPES** – Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves
- ND-A** – Núcleo de Desenvolvimento A
- PCVA** – Programa Casa Verde e Amarela
- PDM** – Plano Diretor Municipal
- PDMVV** – Plano Direto Municipal de Vila Velha
- PDU** – Plano Diretor Urbano
- PMV** – Prefeitura Municipal de Vitória
- PMVV** – Prefeitura Municipal de Vila Velha
- RMGV** – Região Metropolitana da Grande Vitória
- SEDEC** – Secretaria de Desenvolvimento da Cidade e Habitação
- SFH** – Sistema Financeiro de Habitação
- SINDUSCON-ES** – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Espírito Santo

SUPPIN – Superintendência de Projetos de Infraestrutura

TJES – Tribunal de Justiça do Espírito Santo

UFES – Universidade Federal do Espírito Santo

VGV – Valor Geral de Vendas

ZAR – Zona Arterial

ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEIU – Zona Especial de Intervenção Urbanística

ZOE – Zona de Ocupação Especial

ZOP – Zona de Ocupação Prioritária

ZOR – Zona de Ocupação Restrita

ZPA – Zona de Proteção Ambiental

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do Taj Home Resort.....	20
Figura 2 - Taj Home Resort. Torres leste (a frente) e oeste (atrás) (Projeto).....	21
Figura 3 - Andamento da construção do Taj Home Resort em novembro de 2023	21
Figura 4 - Andamento da construção do Taj Home Resort em setembro de 2024.....	22
Figura 5 - Área de lazer com vista para a Torre Oeste (Projeto).....	22
Figura 6 - Vista da frente do Taj para o Beach Club (Projeto).....	23
Figura 7 - Vista externa e total do empreendimento Una Residence	24
Figura 8 - Localização do Una Residence	24
Figura 9 - Praia da Costa no início da construção da Terceira Ponte	40
Figura 10 - Vista aérea da Enseada do Suá e da Praia da Costa.....	41
Figura 11 - Vista aérea sobre Vila Velha com destaque para Praia da Costa.....	47
Figura 12 - Colônia de Pescadores de Itapuã – Década de 1980.....	49
Figura 13 - Praia de Itaparica na década de 1980.....	50
Figura 14 - Orla da Praia de Itaparica na década de 1990.....	51
Figura 15 - Trecho final do bairro Praia de Itaparica em 1998	52
Figura 16 - Orla de Itapuã e Praia de Itaparica no início dos anos 2000 e em 2015	58
Figura 17 - Uso e ocupação do solo (AID) – Taj Home Resort	114
Figura 18 - Relação de pavimentos na AID – Taj Home Resort.....	115
Figura 19 - Zoneamento Urbanístico (2007) – Taj Home Resort.....	116
Figura 20 - Uso e ocupação do solo (AID) – Una Residence.....	123
Figura 21 - Número de pavimentos por loteamento (AID) – Una Residence	124
Figura 22 - Zoneamento correspondente a AID do Una Residence	124
Figura 23 - Zoneamento urbanístico (AID e AII) – Una Residence	125
Figura 24 - Área de Influência Direta - Prefeitura Municipal de Vitória	126
Figura 25 - Anúncio publicitário da Grand Construtora na página do G1-ES	145
Figura 26 - Divulgação de parceria entre Sicoob e a Grand.....	148
Figura 27 - Área do bairro planejado Costa Nova em Vila Velha	150

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução dos edifícios por bairro e década em Vila Velha	45
Gráfico 2 – Série histórica das unidades em produção.....	131
Gráfico 3 - Empreendimentos em produção por município - Junho de 2024.....	132
Gráfico 4 - Unidades em produção por município – Junho de 2024.....	132
Gráfico 5 - Variação acumulada dos preços de venda de imóveis residenciais através do Índice FipeZap em Vitória nos últimos 12 meses (%)	137
Gráfico 6 – Preço médio (m ²) de venda em dezembro de 2024 em Vitória/ES	138
Gráfico 7 - Ranking de vendas dos bairros de Vitória entre 2020-2024	140
Gráfico 8 – Preço médio (m ²) do aluguel em dezembro de 2024 em Vitória/ES.....	141
Gráfico 9 - Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses em Vitória/ES	142

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Mapa da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)	28
Mapa 2 - Aterros da cidade de Vitória	42
Mapa 3 - Evolução da mancha urbana da RMGV entre 1970-2013	44
Mapa 4 - Evolução dos edifícios na orla da Praia da Costa entre as décadas de 1960 e 2020.	46
Mapa 5 - Zoneamento urbano - PDM 2007.....	105
Mapa 6 - Macrozoneamento Urbano de Vila Velha (2017).....	108
Mapa 7 - Zoneamento Urbano Municipal (2017).....	109
Mapa 8 - Macrozoneamento de Vitória – Plano Diretor Urbano (2018).....	119
Mapa 9 - Zoneamentos urbanos de Vitória – Plano Diretor Urbano (2018).....	120
Mapa 10 - Número de pavimentos referentes às edificações – Plano Diretor Urbano (2018)	121

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Empreendimentos mais altos de Vitória e Vila Velha	17
Tabela 2 - Empreendimentos da Grand Construtora & Incorporadora	19
Tabela 3 - Informações socioeconômicas da RMGV	29
Tabela 4 - Expansão da mancha urbana da Grande Vitória entre 1970 e 2013.....	43
Tabela 5 - Produção de edifícios com mais de cinco pavimentos entre 1990 e 2000 em Vila Velha e Vitória.....	54
Tabela 6 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos em Vitória e Vila Velha (1991-2000)	55
Tabela 7 - Quantitativo de lotes por tipo de uso.....	113
Tabela 8 - Relação de pavimentos e lotes urbanos na AID	113
Tabela 9 - Incorporadoras com maior nº de unidades em produção – Junho de 2024	133
Tabela 10 - Incorporadoras com maior área privativa em produção (m ²) – Junho de 2024...	133
Tabela 11 - As 10 maiores incorporadoras em unidades em produção e área privativa (m ²) - Jun/2024	134
Tabela 12 - Variação anual dos principais bairros de Vitória a partir do Índice FipeZAP (%)	139
Tabela 13 - Preços das unidades do Taj Home Resort - Jan/25	143
Tabela 14 - Percentual de vendas das unidades dos dois maiores empreendimentos da Grand Construtora (Outubro/24)	145

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Zoneamentos urbanísticos e parâmetros reguladores em Vila Velha (PDM 2018)	
.....	111

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1. EXPANSÃO E TRANSFORMAÇÕES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA	28
1.1 INTRODUÇÃO	28
1.2 NOTAS SOBRE A DINÂMICA HISTÓRICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA GRANDE VITÓRIA.....	32
1.3. OS PROCESSOS DE VERTICALIZAÇÃO E O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM VILA VELHA E VITÓRIA	38
1.4 AS TRÊS FORMAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	59
2. TERRITÓRIO COMO MERCADORIA: O PAPEL DA RENDA DA TERRA NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA.....	65
2.1 INTRODUÇÃO	65
2.2 O LUGAR DO ‘URBANO’ NA REPRODUÇÃO DO CAPITAL.....	67
2.3 A TEORIA DA RENDA DA TERRA MARXIANA	74
2.3.1 As categorias da renda da terra	78
2.3.2 O preço monopolista e o duplo aspecto da renda no processo de valorização do setor imobiliário.....	86
2.4 A RENDA DA TERRA COMO CAPITAL FICTÍCIO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	89
3. O USO DO SOLO URBANO EM VITÓRIA E VILA VELHA: UMA ANÁLISE A PARTIR DO ‘TAJ HOME RESORT’ E DO ‘UNA RESIDENCE’	99
3.1 INTRODUÇÃO	99
3.2 LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS: PLANOS DIRETORES E ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM VITÓRIA E VILHA VELHA	100
3.2.1 Plano diretor municipal e zoneamento urbano de Vila Velha	103
3.2.2 Plano diretor urbano e zoneamento urbano de Vitória.....	117
4. A CONJUNTURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA BREVE ANÁLISE DA TRAJETÓRIA DOS PREÇOS DA TERRA E DOS ALUGUÉIS EM VITÓRIA E VILA VELHA.....	129
4.1 INTRODUÇÃO	129
4.2 A CONJUNTURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA.....	130
4.3 ALGUMAS NOTAS SOBRE O TAJ HOME RESORT E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM VILA VELHA	142
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	152
REFERÊNCIAS	157

INTRODUÇÃO

As inquietações que motivaram esta pesquisa surgiram durante meus estudos anteriores ao mestrado, em especial na elaboração da monografia de conclusão da graduação em Ciências Econômicas. Na ocasião, busquei analisar o conceito de crise a partir da lógica categorial das formas assumidas pelo capital ao longo dos três volumes de *O Capital* de Marx, nas quais a crise se manifesta desde as abstrações mais elementares. Como a crise aparece como o negativo do capital, seguindo a tese de Jorge Grespan, à medida que a noção de capital se complexifica, o mesmo ocorre com aquele da crise. O desenvolvimento da então categoria da crise perpassa pelas formas do capital portador de juros e do capital fictício – ambos fundados na propriedade privada, que viabiliza a apropriação da riqueza abstrata gerada. Tais categorias, por sua vez, relacionam-se diretamente com a renda e com as formas contemporâneas de acumulação, especialmente nos mercados imobiliários, ampliando as repercussões sobre a dinâmica das crises. Ao final, algumas questões referentes à renda ficaram em aberto, demandando aprofundamento futuro. Foi assim que os primeiros esboços deste projeto de pesquisa foram delineados.

A partir dessas reflexões, outro fator importante esteve relacionado à minha vivência como um morador de Jardim da Penha há quase nove anos. Nos últimos anos, especialmente durante e após a pandemia, observei um aumento significativo nos preços de aluguel e venda dos imóveis, tanto no bairro quanto na cidade como um todo. Esse crescimento acabou dificultando minha própria busca por nova moradia, situação que percebi ser compartilhada por muitos outros residentes da região. A importância e o destaque desse fenômeno o tornou parte do noticiário local, que passou a destacar tanto as estratégias de adaptação de alguns moradores para permanecer em Vitória quanto os casos daqueles que simplesmente não tiveram alternativas. E nesse contexto emerge as buscas para tornar essas observações cotidianas em um objeto de pesquisa.

A justificativa mais imediata para esta pesquisa, iniciada em 2023, fundamentou-se em duas grandes evidências: i) o aumento exacerbado do preço na locação e venda de imóveis na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) após 2019 – sobretudo durante a pandemia –, com ênfase em índices de preços para os municípios de Vitória e Vila Velha; ii) os destaques dos lançamentos no mercado imobiliário que superaram recordes na verticalização nos dois municípios supracitados: o *Taj Home Resort* (2018), em Vila Velha, e o *Una Residence* (2023),

em Vitória, ambos em construção pela Grand Construtora & Incorporadora¹. O Taj, assim dizendo, possui grande destaque no mercado imobiliário capixaba devido aos números que sua construção representa, além do *marketing* por trás de ser o maior edifício residencial do Espírito Santo e como um *resort* residencial.

Os empreendimentos mais altos da RMGV estão concentrados em Vitória e Vila Velha, cidades essas que lideram historicamente o crescimento verticalizado do setor imobiliário na região – sendo esse o motivo principal escolhido para análise dessas duas cidades. Foram listados todos os 11 empreendimentos acima de 100 metros de altura na Tabela 1. Todos eles possuem mais de 32 pavimentos, alcançando uma diferença de 54% entre a altura do primeiro para o último, e quase quatro vezes mais o número de unidades, mesmo que ambos possuam duas torres e estejam dentro da categoria de médio-alto padrão (MAP).

Tabela 1 - Empreendimentos mais altos de Vitória e Vila Velha

Cidade/Bairro	Nome	Altura (m)	Pavimentos ²	Construtora/ Incorporadora/ Financiamento	Torres	Unidades Residenciais
Vila Velha - Jockey de Itaparica	Taj Home Resort	158,2	50	Grand	2	390 (Em construção)
Vitória - Enseada do Suá	Vernissage	138,4	40	Galwan/ <i>Opportunity</i>	2	240 (Em construção)
Vitória - Enseada do Suá	Youniverse	134	38	Nazca/Apex Realty	1	352 (Em construção)
Vitória - Monte Belo	Una Residence	128	37	Grand	1	120 (Em construção)
Vila Velha - Itaparica	Infinity	118,2	35	Canal Construtora	1	310
Vila Velha - Itaparica	Villa Felice	112	36	Orion Engenharia	1	150
Vitória - Enseada do Suá	Highline Square	105,5	33	<i>Opportunity</i>	2	220
Vitória - Enseada do Suá	Honfleur Maison	105	35	Construtora JL/Hanei Minore	2	243 (Em construção)
Vitória - Enseada do Suá	Aqva	105	35	Coimex/Comprofar	1	114
Vitória - Enseada do Suá	Grand Parc Residencial Resort	104	36	Incortel/Cyrela	3	166

¹ A Grand Construtora e Incorporadora Ltda é uma empresa que nasceu a partir de uma repartição societária e foi criada em junho de 2013, tendo Rodrigo Barbosa como Sócio-Administrador. Em outubro do mesmo ano a Elo Investimentos Arquitetura e Engenharia Ltda se tornou Sócio-Representante Administrador da empresa, e ambas estão situadas em Vila Velha, na Praia da Costa. Parece existir algum tipo de administração ou gerência financeira por parte dessa empresa, que possui como sócio-administrador um dos diretores da Grand. O capital social declarado da empresa, de acordo com o site EconoData, é de R\$1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), possuindo um faturamento anual entre R\$ 50 e R\$ 100 milhões.

² Foram considerados os números de pavimentos da torre mais alta, quando havia mais de uma.

Vitória - Enseada do Suá	The Gallery Art Residence	100,74	32	<i>Opportunity</i>	2	108
--------------------------	---------------------------	--------	----	--------------------	---	-----

Fonte: Adaptado de A Gazeta (2024h)

Em um cenário marcado por elevada densidade demográfica, a capital do Espírito Santo lidera o ranking dos empreendimentos mais verticalizados do estado, concentrando 73% dos prédios mais altos da região. O ritmo acelerado de lançamentos de novas obras fez com que o título de “maior empreendimento imobiliário de Vitória”, promovido pela Grand Construtora & Incorporadora, não se sustentasse por muito tempo. O Una Residence, que inicialmente ocuparia o segundo lugar no ranking dos mais altos da RMGV e do ES, já caiu para a quarta posição antes mesmo de iniciar sua construção, superado por dois lançamentos também localizados na Enseada do Suá. Em 2024, o bairro ganhou dois novos empreendimentos de luxo: em janeiro, foi lançado o Vernissage (Galwan/*Opportunity*)³, com 138,49m e 40 pavimentos, atingindo o limite do PDU; já em novembro, o anúncio do Youniverse (Nazca/Apex Realty)⁴, de 38 pavimentos, assumindo o 3º lugar no ranking, ofertando quase o triplo de unidades do Una Residence.

Para desenhar o cenário de atuação da empresa no mercado imobiliário local, a Tabela 2 apresenta todos os 14 empreendimentos já lançados pela construtora, sendo a maioria do tipo residencial, totalizando mais de 300 mil m² em construções (A Gazeta, 2024f)⁵. No segundo semestre de 2024, de acordo com o 43º Censo Imobiliário do Sinduscon-ES a Grand registrou

³ O terreno do empreendimento possui uma área de 11.450m², que pertencia ao Banco *Opportunity*, onde localizava-se o antigo Banco do Brasil, comprado por R\$ 37,7 milhões, “sendo 60% em dinheiro e 40% em permuta com apartamento que serão construídos no local” (A Gazeta, 2022; Tribuna Online, 2024b). No EIV apresentado à Prefeitura Municipal de Vitória (Termo de Referência nº 10/2018 | Processo nº 6724365/2018), o empreendimento previa 43 pavimentos e mais de 500 unidades. A realização do empreendimento hoje conta com 240 unidades e 40 pavimentos, a poucos centímetros de ultrapassar a altura permitida pelo cone de aproximação aeroviária, que é de 138,57m. No entanto, vale ressaltar que esse mesmo EIV foi aprovado por unanimidade na 953ª reunião do Conselho Municipal de Política Urbana de Vitória, em maio de 2020. Não houve quaisquer ponderações relatadas sobre esse número de pavimentos, que certamente implicaria em uma altura maior, ultrapassando o permitido pelo Plano Diretor Urbano (PDU) de 2018. Embora a versão final aparente estar em conformidade com os parâmetros legais, questiona-se a credibilidade de um conselho dessa relevância que aprova um estudo de impacto de vizinhança cujas medidas extrapolam os limites estabelecidos em lei.

⁴ O empreendimento é uma realização da incorporadora Nazca com o Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) capixaba, o Apex Realty. Esse fundo é responsável por diversos empreendimentos na Grande Vitória e alguns no interior do estado – Linhares e Aracruz –, e possui atuação também no Paraná e Santa Catarina. No final de 2023, o FII Apex Realty (APXR11) fez sua oferta primária, num montante de R\$ 600 milhões. O grupo Apex, que possui 10 anos de atuação no mercado regional, já foi responsável por investir em mais de 20 empreendimentos imobiliários, possuindo atualmente R\$10,56 bilhões em ativos sobre sua supervisão, conforme informações atualizadas por meio do site oficial. O portfólio desse fundo se concentra em empreendimentos residenciais de alto padrão (FIIS, 2023).

⁵ O texto da reportagem é configurado como “Publieditorial”. Sempre que possível, buscaremos destacar tais informações, tendo em vista que a publicidade para a empresa parece ser uma das estratégias de conquistar novos compradores, e, conseqüentemente, maiores recursos para o financiamento das construções desse segmento de luxo.

a marca de 106.546m² de área privativa em construção – de apenas três em construção, considerando o empreendimento de Colatina –, que, ainda de acordo com a própria empresa, registrou mais de um bilhão de reais no Valor Geral de Vendas (VGV) em 2023.

Tabela 2 - Empreendimentos da Grand Construtora & Incorporadora

Localização	Nome	Tamanho das unidades	Tipologia	Situação
Jockey de Itaparica	Taj Home Resort	Até 295m ²	Residencial	Em construção
Monte Belo Colatina	Una Residence Grand Soleil	A partir de 110m ² Até 334m ²	Residencial	Em construção Lançamento
Praia de Itaparica	Nautic Bay	Até 65,73m ²	Residencial	Entregue
Praia do Suá	Grand Suá Tower	Até 70m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Mar do Leste	Até 73,41m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Mar Cáspio	63,08m ² a 66,68m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Vernazza	Até 98,49m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Meliá	Até 72,66m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Vivace	Até 107,02m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Pienza	Até 57,93m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Prime Office	Até 33,48m ²	Comercial	Entregue
Praia de Itaparica	Fellini	A partir de 54,78m ²	Residencial	Entregue
Praia de Itaparica	Arezzo	Até 78,94m ²	Residencial	Entregue

Fonte: Organizado pelo autor a partir de informações no site oficial da empresa

Nas duas próximas subseções, apresentaremos as características desses empreendimentos, como localização, altura, tamanho das plantas, tamanho dos loteamentos, serviços que os tornam diferenciados e imagens lançadas para divulgação desses empreendimentos, entendendo como parte fundamental o desenho do objeto de pesquisa a partir dessas duas edificações.

Uma das marcas principais divulgadas pela Grand Construtora & Incorporadora é a representatividade do Taj Home Resort como o empreendimento mais alto e o primeiro *Resort* Residencial do Espírito Santo, ocupando um terreno de 30.691m² e uma área total construída de 117.924m² – considerando a área de lazer. Seu acesso principal se dá pela Rodovia do Sol, como mostra a Figura 1, cuja área do empreendimento está demarcada na área hachurada em amarelo. O condomínio é composto por duas torres residenciais multifamiliares (Figura 2): i) a leste, que contará com 25 pavimentos, com unidades de 4 suítes e 81 metros de altura, sendo

que a maior planta possui 295m²; ii) a oeste, que possui 50 pavimentos, com 158m de altura⁶, com unidades de três suítes. Entre as torres, há um espaço de 160m e uma área de lazer de 21.000m², e, ao todo, o empreendimento conta com 390 unidades residenciais divididas nas duas torres e um quantitativo de 1.284 vagas de automóveis para os moradores, ao passo que o Plano Diretor Municipal de Vila Velha (PDMVV) considera que unidades que possuem mais que 100m² devem conter duas vagas por unidade habitacional, o que resultaria em 780 vagas.

Figura 1 - Localização do Taj Home Resort



Fonte: EIV Taj Home Resort

Na Figura 2 é possível observar o projeto com o formato das torres e a proximidade com a praia, separados apenas pela Rodovia do Sol, um canteiro central e a Avenida Estudante José Júlio de Souza. Nas Figuras 3 e 4, mostra-se o avanço das obras de novembro de 2023 para setembro de 2024, com quase 100% da estrutura pronta nas duas torres, alcançando a finalização do 50º pavimento. Na Figura 5, é possível ver parte da área de lazer entre as torres⁷.

⁶ Para efeito de comparação, o Convento da Penha, localizado em Vila Velha, possui 154m de altura.

⁷ O empreendimento contará com 18 espaços para festas e celebrações e uma ampla variedade de espaços de lazer: adegas, charutaria, cinemas (adulto e infantil), cervejaria, salas de poker, campinho, *playground*, praça de patins e *skate*, *pet park*, academia, *spinning*, sala de ginástica, pilates, *box* de *cross training*, quadra de *squash*, e quadra de tênis. Contará também com muitos serviços: SPA completo, sala de massagem, espaço de beleza (cabelos e unhas), salas de estudos, *meeting room*, padaria e café, saladeria, lavanderia, lava carros, e mesmo entrega de toalhas para a utilização das piscinas; carro elétrico para se locomover entre os espaços da área de lazer, educadores físicos, além de segurança e monitoramento 24h.

Figura 2 - Taj Home Resort. Torres leste (a frente) e oeste (atrás) (Projeto)



Fonte: Livro de divulgação (s.d.) - Taj Home Resort⁸

Figura 3 - Andamento da construção do Taj Home Resort em novembro de 2023



Fonte: Site da Construtora

⁸ O livro de divulgação do empreendimento foi obtido por meio de cadastro no site da construtora e posterior envio ao e-mail do autor.

Figura 4 - Andamento da construção do Taj Home Resort em setembro de 2024



Fonte: Site da Construtora

Figura 5 - Área de lazer com vista para a Torre Oeste (Projeto)



Fonte: Livro de divulgação (s.d.) - Taj Home Resort

Para além de todos os serviços e lazeres oferecidos por esse condomínio de luxo, ainda haverá um *Beach Club* exclusivo aos moradores do condomínio, com 726m², em frente ao empreendimento, localizado entre duas faixas de avenidas, como segue na Figura 6.

Figura 6 - Vista da frente do Taj para o Beach Club (Projeto)



Fonte: Livro de divulgação (s.d.) - Taj Home Resort

Por fim, destacamos um trecho do livro de divulgação, acerca das promessas e principais marcas que a construtora busca trazer com esse empreendimento: “Luxo, lazer, serviços e privacidade são marcas deste Resort Residencial, que colocará em evidência o mercado imobiliário capixaba e definir a um novo ciclo da construção civil no Estado”. Nesse trecho podemos ver que é ambição da construtora dar uma nova fase para o setor da construção civil no ES, trazendo um novo tipo de produto imobiliário, que é diferenciado em diversos aspectos – luxo, tamanho, variedade de serviços, verticalização ainda maior – em uma região mais ao Sul de Vila Velha, onde tem sido cobiçado pelos agentes do setor imobiliário, com grandes terrenos e alta disponibilidade, apesar de existir uma infraestrutura um pouco inferior àquelas encontradas nos bairros já consolidados no município pelo mercado – Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica – mas que está localizada dentro do vetor de crescimento do município.

A princípio, o *Una Residence* (Figura 7) teria como uma de suas marcas ser a torre mais alta de Vitória, com 37 andares, com lançamento e obras iniciadas em 2023, no bairro Monte Belo. Na Figura 8 apresenta-se a localização do empreendimento, que está localizado na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes (popularmente conhecida como Beira Mar), próximo ao antigo INSS, e contará com uma vista para a Baía de Vitória, Terceira Ponte e o Convento da Penha. Seu livro de divulgação indica que o terreno possui uma área de 5.090,9m², e contará com 27.367,63m² de área construída, sendo uma torre com aproximadamente 137m de altura. Serão 124 unidades, 4 apartamentos por andar, integrados com três e quatro suítes,

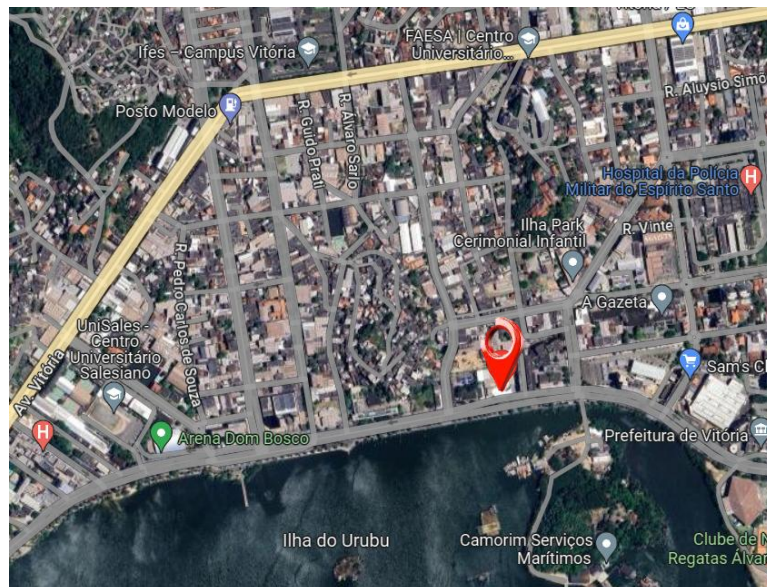
possuindo 110 e 150m², respectivamente. Em síntese, serão 31 pavimentos de apartamentos, três pavimentos de embasamento (térreo, mezanino e pilotis), mais os três pavimentos de lazer, que são os mais altos.

Figura 7 - Vista externa e total do empreendimento Una Residence



Fonte: Livro de divulgação (s.d.) - Una Residence

Figura 8 - Localização do Una Residence



Fonte: Google Maps

Tais empreendimentos, voltados para uma população de elevadíssimo poder aquisitivo, para o qual se promete uma nova forma de se viver – a repisada promessa publicitária do acesso aos melhores e mais diversificados serviços urbanos, mas hermeticamente protegidos das mazelas urbanas –, estão inseridos em complexas teias de valorização – real e sobretudo fictícia – de capital, que buscaremos desemaranhar, conforme se explicitará adiante. Trata-se de um tipo de produção imobiliária cuja análise talvez permita compreender relevantes traços da dinâmica de produção do espaço urbano da RMGV.

O mercado imobiliário da RMGV tem alguns marcos importantes ao longo de seu processo histórico, que serão debatidas ao longo do texto: i) a industrialização capixaba após a década de 1950; ii) a consolidação da produção imobiliária voltada para o mercado após os anos 1970; iii) a abertura de capitais de empresas da construção na bolsa de valores em 2006-7; iv) alterações das legislações que versam sobre o uso e a ocupação do solo, com as modificações decenais dos planos diretores.

Esta dissertação tem como principal objetivo analisar, a partir da dinâmica de alta dos preços e de produção do espaço – cujos elementos distintivos aparecem sobre a produção de empreendimentos imobiliários mais verticalizados na Região Metropolitana da Grande Vitória –, quais aspectos eles revelam sobre a dinâmica de reprodução do capital em geral e do capital imobiliário nessa região, com ênfase às cidades de Vitória e Vila Velha. Essas investigações terão como pano de fundo o debate teórico das modalidades da teoria marxiana da renda da terra, capital portador de juros e capital fictício, além de algumas concepções da teoria urbana crítica.

Além desta introdução, a presente dissertação conta com quatro capítulos mais as considerações finais. No primeiro capítulo da dissertação, reconstruímos historicamente a produção habitacional em Vitória e Vila Velha na segunda metade do século XX. Analisamos alguns dos impactos do processo de industrialização, que, diante da crise do café e da limitação do capital local, atraiu investimentos nacionais, através de políticas macroeconômicas que buscaram descentralizar do eixo Rio-São Paulo. Com a presença da grande indústria e novos capitais sendo investidos na Grande Vitória, surgiram novas estratégias de acumulação de capital, típicas de uma forma particular de produção social da moradia, alterando o produto imobiliário e potencializando a utilização dos terrenos urbanos. A intensificação do uso da terra a colocou sob as bases de reprodução do capital, integrando-a ao processo produtivo habitacional, transformando a produção sob encomenda em uma produção para o mercado, tendo como consequência o processo de verticalização. O capítulo busca ainda explicar a evolução espacial e tipológica da produção imobiliária ao longo das décadas, observando a

expansão da ocupação territorial pelas regiões litorâneas com mudanças dos produtos imobiliários.

No segundo capítulo, abordamos, sob uma perspectiva teórica, a relação entre terra e capital no processo de reprodução do espaço urbano, tomando como base as categorias da renda da terra agrícola para compreender a formação dos preços dos terrenos urbanos. Essa discussão torna-se fundamental em virtude da intensificação do uso do solo, analisada no capítulo anterior, em que a terra é instrumentalizada pelo capital como meio de geração de renda e remuneração para seus proprietários. Tal dinâmica decorre da natureza singular da produção imobiliária, pois a moradia enquanto uma mercadoria só se realiza mediante a utilização do solo, tornando-o elemento indissociável do processo produtivo. A partir dessas premissas, entende-se que o setor imobiliário opera com uma lógica de dupla valorização. De um lado, há a apropriação do excedente resultante do processo produtivo – uma valorização de natureza industrial. De outro, há a capitalização da renda fundiária, expressa nos rendimentos esperados a partir do uso da propriedade, seja via aluguel, seja pela venda de imóveis ou terrenos – uma “valorização” de caráter urbano. Essa combinação de formas de remuneração – lucro, juro e renda – revela a complexidade e a atualidade do setor imobiliário enquanto espaço privilegiado de reprodução ampliada do capital.

No terceiro capítulo, analisamos as legislações urbanísticas, com ênfase no papel dos Planos Diretores como instrumentos de ordenamento territorial, controle do uso do solo e regulação da expansão urbana. Além dessa dimensão normativa, o capítulo demonstra como o planejamento das cidades reflete, predominantemente, os interesses dos agentes imobiliários, evidenciando a correlação entre a regulamentação urbanística e as estratégias de valorização do solo. Essa dinâmica se manifesta na disputa pelos terrenos urbanos e na tendência crescente de verticalização, orientada pelas potencialidades de exploração econômica do espaço. O fato de tais empreendimentos obterem aval dos órgãos estatais competentes, mesmo quando confrontados com indícios de não conformidade, expõe as contradições entre o discurso regulatório e a prática da gestão urbana, frequentemente alinhada aos interesses do capital imobiliário.

No quarto e último capítulo, procura-se organizar, nas seções iniciais, uma análise descritiva da situação atual do mercado imobiliário, com base em dados divulgados pelo Sinduscon-ES e pela Fipe. Esses indicadores permitem avaliar o volume de lançamentos, identificar as áreas com maior concentração de empreendimentos, bem como observar a evolução dos preços dos imóveis, os destaques obtidos por Vitória e Vila Velha nos últimos anos e os bairros em ascensão na capital capixaba. Adicionalmente, são apresentados alguns

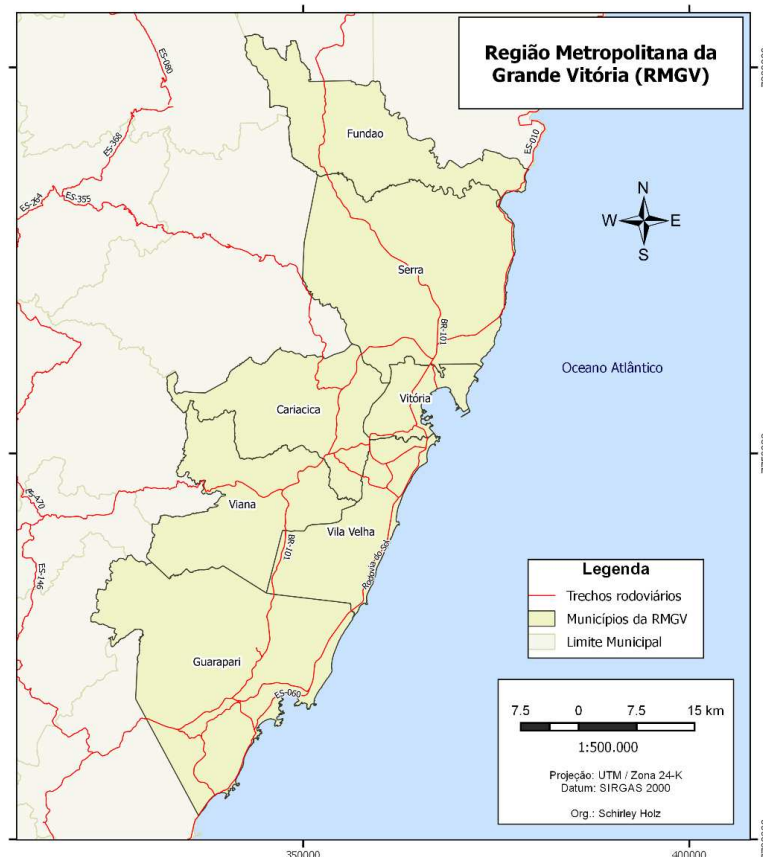
dados específicos sobre os empreendimentos da empresa Grand Construtora & Incorporadora, incluindo preços praticados, possíveis estratégias de construção e modalidades de financiamento. Essas informações buscam dar suporte empírico às discussões desenvolvidas nos capítulos anteriores, especialmente no que se refere à lógica de produção e reprodução do setor imobiliário, marcado pela centralidade do capital fictício. Por fim, são traçadas algumas reflexões sobre as perspectivas futuras da produção imobiliária nos municípios de Vitória e Vila Velha.

1. EXPANSÃO E TRANSFORMAÇÕES DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA GRANDE VITÓRIA

1.1 INTRODUÇÃO

A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) foi definida a partir da Lei Complementar nº 204, de 22 de junho de 2011, integrando a essa região sete municípios: Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória (Mapa 1), ao passo que a região de maior conurbação fica entre a capital e aqueles municípios que geograficamente estão ligados a ela: Vila Velha, Serra e Cariacica. Esta introdução visa construir alguns elementos mais gerais sobre a RMGV, elencando alguns dados sobre os municípios que a compõem e outras estatísticas mais recentes sobre as cidades, tendo em vista que a pesquisa está restrita aos municípios de Vitória e Vila Velha, é importante realizarmos alguns destaques.

Mapa 1 - Mapa da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)



Fonte: Holz (2020)

O desenvolvimento histórico e econômico da Região Metropolitana possui fortes determinações a partir do processo de industrialização, ocorrida em duas fases, a partir da segunda metade do século passado, cujas políticas estavam relacionadas à conjuntura nacional, que buscava descentralizar os grandes investimentos no eixo Rio de Janeiro – São Paulo. Antes da reestruturação produtiva, a produção era voltada para o mercado interno, com Cariacica liderando o diversificado processo industrial, Vila Velha existindo como cidade-dormitório, Vitória como sede do governo estadual, enquanto Serra apenas tinha uma população de 9.192 habitantes, atrás dos mais de 40 mil de Cariacica (Campos Júnior, 2012).

De acordo com a pesquisa Regiões de Influência das Cidades (Regic), entre 2008 e 2018, Vitória tornou-se uma metrópole, juntamente de Florianópolis e Campinas, juntando-se a um grupo de 15 metrópoles. “O conceito de metrópole do estudo é diferente do de regiões metropolitanas, que são recortes legais definidos pelos estados para fins de planejamento. A pesquisa delimita as regiões de influência associadas aos centros urbanos e os vínculos estabelecidos entre as cidades na busca de bens e serviços” (IBGE, 2020). Vejamos abaixo a Tabela 3, que agrupa as características dos municípios de toda a RMGV.

Tabela 3 - Informações socioeconômicas da RMGV

Cidades	Cariacica	Fundão	Guarapari	Serra	Viana	Vila Velha	Vitória
População	353.491	18.014	124.656	520.653	73.423	467.722	322.869
Densidade Demográfica (h/km ²)	1.263,74	62,80	211,34	950,74	235,12	2.224.86	3.324,33
Território (km ²)	279,72	286,85	589,82	547,63	312,27	210,22	97,12
Área urbanizada (km ²)	63,19	6,43	32,63	93,69	15,56	60,91	46,15
Salário médio	2	1,7	1,8	2,5	2,2	2,1	4
População ocupada (%)	17,18	23,02	24,18	29,35	21,52	24,39	66,07
PIB per capita (R\$)	35.444	20.933	19.746	69.452	52.363	32.056	85.036
IDH - 2010	0,718	0,718	0,731	0,739	0,686	0,800	0,845

Fonte: Elaboração própria com dados do IBGE Cidades

*O salário médio é mensal e os valores são relativos ao salário mínimo;

Conforme os dados oficiais do último Censo Demográfico, realizado pelo IBGE no ano de 2022 – e divulgado em 2023 –, o estado do Espírito Santo possui uma população de 3.883.712 habitantes e registrou um crescimento de 9% em relação ao Censo de 2010, que

corresponde a um aumento de 318.760 habitantes, ganhando destaque como o estado que teve maior crescimento populacional no Sudeste nesse período⁹. Dentre as 10 (dez) microrregiões em que se subdivide o estado do Espírito Santo, a RMGV, que inclui os municípios de Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão, cresceu 11,44%, frente ao crescimento de 9,07% da média estadual.

Além disso, a representação populacional da RMGV elevou-se de 48% para 49%, frente à população total do Espírito Santo, e representou 57% do crescimento no comparativo entre os Censos de 2010 e 2022. No que tange ao crescimento populacional dos municípios, os que registraram maiores taxas de crescimento entre 2010 e 2022 foram Serra (24,76%) e Guarapari (18,40%), ao passo que a capital ficou com a menor taxa da RMGV, com um crescimento de 0,98% (IJSN, 2023a, 2023b, 2023c). Ainda sobre o Censo, o estudo revela que 85,9% da população capixaba vive nas áreas urbanas, totalizando 3.293.232 pessoas, um pouco abaixo da média nacional (87,4%) A maior concentração foi registrada em quatro municípios da RMGV, a saber Vitória (100%), Serra (99,5%), Cariacica (98,8%) e Vila Velha (98%)¹⁰.

Outra informação importante para este estudo diz respeito à densidade demográfica no estado capixaba, que possui o menor território geográfico quando comparado aos demais da região Sudeste, com uma área de 46.095 km². Assim, entre um Censo e outro, o estado elevou da 6ª maior densidade demográfica para a 5ª posição, atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Campinas. Em números, observou-se uma elevação de 76,25 hab./km² para 83,20 hab./km², dando destaque para a RMGV, que é a microrregião mais densa, que passou de 724,03 hab./km² para 809,31 hab./km², aumentando ainda mais a densidade nessa microrregião (IJSN, 2023b).

Quando se observa os municípios da RMGV, a capital Vitória, localizada uma parte na ilha e outra parte no continente, possui a maior densidade demográfica, registrando na última pesquisa censitária 3.324,33 hab./km², seguida de Vila Velha (2.224,86 hab./km²), Cariacica

⁹ No ano de 2022 foram realizadas as pesquisas de coletas de dados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que subsidiaram a elaboração do Censo Demográfico 2022. Os dados relativos ao Censo são fonte primordial para obter informações sobre as condições de vida da população brasileira em seus mais de cinco mil municípios, servindo como um diagnóstico para a elaboração de políticas públicas, planejamento social e tomada de decisões estratégicas. Essas informações abarcam aspectos cruciais, como distribuição demográfica, estrutura etária, níveis educacionais, acesso a serviços de saúde, características socioeconômicas e padrões de habitação. Entre outras coisas, tais dados fornecidos pelo Censo são relevantes para se analisar as disparidades entre as diferentes regiões brasileiras, possibilitando a identificação de áreas que necessitam de intervenção e investimento prioritário.

¹⁰ Por outro lado, os municípios que registraram menor percentual da população urbana são: Águia Branca (65,4%), Presidente Kennedy (65,4%), Laranja da Terra (65,5%), Brejetuba (67,6%), Santa Leopoldina (78,4%) (A Gazeta, 2024b).

(1263,81 hab./km²) e Serra (950,73 hab./km²). Além disso, a microrregião metropolitana possui a maior parte dos domicílios, registrando 48% do total, aproximadamente 864 mil domicílios¹¹.

Quando observamos o detalhamento dos domicílios da RMGV, dando ênfase àqueles particulares permanentes, 81,90% estão ocupados. Dentre os 156.210 (18,10%) domicílios não ocupados, há um percentual de 36,35% que são usados ocasionalmente. Vila Velha e Serra seguem na frente com os maiores percentuais de domicílios vagos no estado do Espírito Santo, com 11,60% e 11,01%, respectivamente. Já em Guarapari, os imóveis não ocupados e de uso ocasional representam a maior parcela, com 20,04%. Esse dado ressalta o caráter turístico da região, reconhecida nacionalmente como a 17^a cidade com o maior percentual desse tipo de imóvel. Em segundo lugar encontra-se Vila Velha, com apenas 5,99% dos imóveis nessa classificação. É possível comparar nessa listagem que há outros municípios litorâneos com percentual representativo em imóveis usados ocasionalmente (IJSN, 2023b).

De acordo com o Censo 2022 do IBGE, a maioria da população brasileira, equivalente a 84,8%, vivia em casas, totalizando 171,3 milhões de pessoas ocupando 59,6 milhões de residências. Por outro lado, os apartamentos acomodavam 12,5% dos habitantes do país. O IBGE ressalta que o aumento da verticalização das moradias é significativo e ocorre em todo o território nacional, sendo mais frequente em grandes centros urbanos. Essa tendência reflete uma resposta ao adensamento populacional, especialmente nas regiões metropolitanas e nos centros das principais cidades. Com 45,4% de sua população residindo em apartamentos, Vitória figura entre as quatro cidades com maior proporção desse tipo de moradia. Santos (SP) lidera com 63,45%, seguido por Balneário Camboriú (SC) com 57,22%, e São Caetano do Sul (SP) com 50,77% (A Gazeta, 2024i).

Com a maior densidade demográfica do Espírito Santo, Vitória enfrenta restrições em sua expansão urbana. Esses limites decorrem tanto de sua condição geográfica, por ser uma ilha, quanto de características do relevo em outras regiões da metrópole, marcadas por formações rochosas (antigas ilhas modificadas pelo crescimento no século XX) e por morros dispersos, além de extensas áreas de preservação ambiental. Na próxima subseção, abordaremos de forma sucinta o desenvolvimento industrial na RMGV, analisando a transição da economia cafeeira para a industrialização e urbanização. Destacaremos as ações que

¹¹ “Para fins de políticas públicas e cálculo do déficit habitacional, a ênfase é dada aos domicílios particulares permanentes, cujo conceito considera a soma dos domicílios ocupados e dos não ocupados, e que servem estritamente para fins de moradia, a uma ou mais pessoas, e em geral, com laços de parentesco, na data de referência da pesquisa. Já o conceito de “domicílios” definido pelo IBGE é mais abrangente, pois além dos domicílios particulares - ocupados, não ocupados e os improvisados –, considera também os domicílios coletivos, que são as instituições ou estabelecimentos, cujos ocupantes não tem laços de família, e estão sob jurisdição administrativa, como por exemplo, hospitais, quartéis presídios, dentre outros” (IJSN, 2023b, p. 19).

impulsionaram o cenário industrial, sua relação com o crescimento populacional e urbano, bem como os impactos no mercado imobiliário, influenciado pela atuação de grandes capitais nacionais. Os investimentos no setor imobiliário, aliados aos interesses dos diversos agentes sociais envolvidos na produção habitacional, transformaram a dinâmica de construção de moradias. O modelo deixou de ser baseado em encomendas para se tornar orientado pelo mercado capitalista, inicialmente a preços de custo e, posteriormente, baseado pela incorporação.

1.2 NOTAS SOBRE A DINÂMICA HISTÓRICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA GRANDE VITÓRIA

Na década de 1950, as supersafras de café resultaram em uma acentuada redução nos preços, semelhante a momentos pretéritos. Durante a última grande crise de superprodução e queda nos preços do café, que afetou a cafeicultura nacional, ocorreu uma mudança significativa no cenário econômico que até então era marcado por um círculo vicioso e de dependência do café. No entanto, o governo adotou uma estratégia radical para enfrentar a crise cafeeira, optando por uma política diferenciada para superar a crise (Rocha; Morandi, 2012).

A estratégia envolveu a erradicação dos cafezais até que a capacidade produtiva e as safras colhidas fossem equilibradas com as demandas do mercado consumidor. Para viabilizar essa política, foi implementada uma considerável indenização por cova erradicada, incentivando os produtores a participarem ativamente do processo de ajuste na produção de café. Essa abordagem representou uma quebra com o passado, buscando romper com o ciclo vicioso que caracterizava a economia do país. De acordo com Rocha e Morandi (2012), essa abordagem radical representou um ponto de inflexão, buscando diversificar a economia e reduzir a extrema dependência do café, que por muito tempo moldou a realidade econômica do país e também do Espírito Santo.

Rocha e Morandi (2012) e Bassani (2020) destacam dois períodos cruciais que promoveram transformações profundas na economia capixaba durante a segunda metade do século XX. Essas fases, relacionadas ao processo de acumulação de capital, são fundamentais para compreender tanto a origem dos recursos financeiros existentes no período de predomínio do setor primário quanto a transição econômica subsequente. Nesse contexto, o Espírito Santo superou a centralidade do café após a crise do setor, iniciando um processo de industrialização e urbanização – especialmente na RMGV –, que redefiniu o desenvolvimento regional.

Sendo assim, no primeiro momento, que abrange cerca de duas décadas, entre meados dos anos 1950 e 1970, o processo de acumulação foi liderado pelos pequenos capitais locais, os quais alcançaram um significativo nível de crescimento devido ao auxílio de políticas governamentais. Bassani (2020) destaca que o capital local apoiou a instalação de pequenas e médias empresas, que voltaram para os setores convencionais de pequeno e médio porte¹². Mesmo diante da grave crise na cafeicultura, setores como pecuária, extração vegetal e gêneros tradicionais da indústria de transformação apresentaram dinamismo econômico com elevadas taxas de crescimento, como apontam Rocha e Morandi (2012).

O segundo momento do desenvolvimento econômico capixaba ocorre a partir de 1974/75, caracterizado pela predominância do grande capital, majoritariamente não local, sendo de origem nacional ou estrangeira. Nesse período, o setor agrícola estadual passou por um intenso processo de modernização capitalista e experimentou uma retomada do crescimento, com destaque para a expansão do café. Com o surgimento e expansão de gêneros mais dinâmicos e complexos, o setor da indústria recebeu vultosos investimentos, ocasionando alterações substanciais em sua estrutura.

Cabe destacar que o grande capital diversificou a existente estrutura produtiva capixaba:

O grande capital liderou a expansão econômica, pois dominou praticamente todos os setores de atividade e imprimiu-lhes um ritmo acelerado de crescimento. Dessa forma, foram se processando profundas alterações na estrutura produtiva da economia e foi se delineando o seu novo perfil. Essa segunda fase contrasta com a primeira em vários aspectos. Na anterior, a hegemonia do processo de crescimento coube ao capital local, em geral de pequeno porte, que cresceu apoiado em financiamento e incentivos fiscais proporcionados pelo Estado. As atividades que apresentaram grande dinamicidade foram as mais tradicionais, tendo sido quase nula a diversificação econômica. Na segunda fase, ao contrário, exacerbou-se o processo de diversificação econômica e modernização capitalista, com o surgimento e o desenvolvimento de várias atividades não tradicionais. Esse processo foi comandado pelo grande capital, que, com algumas exceções, não era de origem local, mas, em sua maioria, de grandes grupos estatais e privados, tanto nacionais como estrangeiros (Rocha; Morandi, 2012, p. 113–114)

Nesse segundo período houve a implementação dos chamados *Grandes Projetos Industriais*¹³, resultantes do II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), proveniente do

¹² “As principais atividades industriais eram aquelas voltadas ao beneficiamento de produtos alimentares e agropecuários (como a indústria de beneficiamento de café e de abate e a madeireira), a metalurgia, a extração de minerais e a produção de minerais não metálicos” (Bassani, 2020, p. 81).

¹³ Destacamos aqui, baseando-nos em Rocha e Morandi (2012), que a utilização da categoria Grande Capital não se resume apenas aos Grandes Projetos Industriais (planejados na década de 1970), que deixaram de ser projetos, se tornando empreendimentos em funcionamento, já à época em que foi publicada a primeira versão do livro a que nos referenciamos, em 1991. Para tanto, quando utilizado o termo que diz respeito aos “Projetos”, há uma limitação, ao passo que não engloba os projetos e empreendimentos de diversos setores e atividades que, mesmo não sendo de grande porte, são controlados por grandes grupos econômicos. Assim, em trecho literal, copiamos a nota 24: “grande capital não é empregado aqui com referência apenas aos grandes empreendimentos industriais, mas a todos os projetos/empreendimentos dos diversos setores de atividade, mesmo aqueles de pequeno porte, desde que sejam controlados por grandes grupos econômicos” (Rocha; Morandi, 2012, p. 113).

grande capital. Esses projetos levaram ao crescimento e à instalação de grandes indústrias voltadas para as atividades de siderurgia, mineração e celulose (Campos Júnior, 2002; Campos Júnior; Gonçalves, 2009). De acordo com Campos Júnior e Gonçalves (2009, p. 71),

O desenvolvimento industrial que se concentrou na Grande Vitória resultou, em grande parte, de incentivos diretos do governo federal a partir do II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), que visava estimular a industrialização em áreas fora do eixo Rio-São Paulo. Outro elemento significativo foi o interesse de capitais externos em determinados setores, como o de semielaborados (pelotas de minério de ferro, aço e celulose).

Como resultado desse desenvolvimento, a partir da década de 1980, o setor industrial passou a contribuir com mais de um terço do valor adicionado à economia. Em 1990, essa participação alcançou 43,1% e o Espírito Santo manteve uma taxa de crescimento médio do PIB superior à média nacional. Na transformação da estrutura produtiva na Grande Vitória, com as grandes indústrias, o processo adquire uma complexidade significativamente maior, dado que o grande capital não apenas introduz atividades anteriormente inexistentes, como também incorpora aquelas que antes eram predominantemente controladas pelo capital local¹⁴.

Assim nota-se um duplo movimento, pois, ao mesmo tempo em que abre espaço para o crescimento do capital local pela complementariedade reduz o espaço desse capital que é submetido à implacável concorrência. O problema se resolve mediante a concentração, com o desaparecimento de alguns grupos locais e a consolidação de outros, que se tornam ‘grandes e nacionais’. Dessa forma, praticamente todos os setores da economia estadual vão sendo dinamizados e integrados sob a égide do grande capital. Nessas condições, as decisões de investimento passam a depender menos da dinâmica da economia estadual e mais da dinâmica da economia brasileira e do planejamento estratégico dos grandes grupos privados e estatais. Suas decisões são baseadas em macro políticas e procuram sancionar os objetivos e diretrizes da política econômica federal (Rocha; Morandi, 2012, p. 113–114).

Após a grave crise do café, o Espírito Santo enfrentou o desafio de superar as perdas econômicas e redefinir seu modelo de desenvolvimento. Diante desse cenário, o Governo do Estado, a Federação das Indústrias e a Federação do Comércio uniram esforços em uma ação conjunta para elaborar diagnósticos sobre os impactos econômicos e sociais decorrentes da queima do café. Como estratégia para revitalizar a economia, optou-se pelo processo de industrialização, no entanto, conforme destacam Rocha e Morandi (2012), essa transição exigiu

¹⁴ “Em 1959, a indústria extrativa mineral era equivalente a apenas 1,9% do valor da produção da indústria de transformação. Entretanto, com a implantação de mais cinco usinas de pelletização na década de 1970, essa atividade passou a ter expressiva participação no setor industrial do Espírito Santo. As usinas implantadas envolveram um investimento global de 1 bilhão de dólares, tendo capacidade de produção de 22 milhões de t/ano de pellets de minério de ferro. Assim, a indústria extrativa, em 1970, tornou-se equivalente a 9,4% da indústria de transformação, o que foi mantido em 1975 quando aquele percentual foi de 7,8%. Na segunda metade dos anos 1970, quando foram instaladas quatro das seis usinas existentes, a capacidade produtiva aumentou 3,6 vezes, tendo sido a indústria extrativa equivalente, em 1980, 40,3% do valor da produção da indústria de transformação. Nesse mesmo ano, a pelletização de minerais representou 98,3% do valor da produção da indústria extrativa, o que a colocava como a principal atividade industrial do estado, suplantando em valor da produção até mesmo o gênero de produtos alimentares” (Rocha; Morandi, 2012, p. 144)

a superação de obstáculos significativos antes que as novas políticas pudessem ser efetivamente implementadas.

O primeiro obstáculo era a infraestrutura precária, que dificultava a implantação dos recursos necessários para o desenvolvimento industrial. O segundo desafio, diretamente associado ao primeiro, consistia na falta de capital para financiar as mudanças estruturais requeridas. O setor privado não dispunha de recursos suficientes, e o sistema bancário local não possuía “uma estrutura bancária capaz de aportar recursos a custos competitivos para investimentos produtivos de longo prazo de maturação” (Rocha; Morandi, 2012, p. 31). Diante desse cenário, a alternativa encontrada foi recorrer a financiamentos públicos para viabilizar a base industrial necessária.

Em 1969, após várias gestões e negociações políticas infrutíferas junto ao Governo Federal, foram constituídos o Grupo Executivo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Geres) e o Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Funres), durante o governo de Christiano Dias (1967-1971). O desenvolvimento da infraestrutura industrial no Espírito Santo decorreu diretamente das ações coordenadas do governo estadual, em sintonia com as políticas nacionais vigentes. Esse esforço conjunto surgiu como resposta estratégica à necessidade premente de inserir o estado em um patamar competitivo nacionalmente, visando tanto à criação de condições favoráveis para a reprodução do capital local quanto à atração de novos investimentos. Essas diretrizes foram cruciais para estabelecer as condições essenciais para o desenvolvimento da indústria local (Bittencourt, 2006 apud Bassani, 2020).

O Funres, como órgão gestor do Geres, representava um fundo de incentivos fiscais composto por deduções do Imposto de Renda e do Imposto de Circulação de Mercadorias. Os recursos desse fundo eram destinados a novos investimentos, sobretudo industriais, por meio de participação societária. Tais incentivos governamentais foram fundamentais para a criação de uma planta de localização industrial abrangendo municípios próximos a Vitória e em todo o estado. Isso ocorreu principalmente para redirecionar a base industrial da capital, que estava em constante processo de verticalização e expansão nas atividades do terceiro setor (Bassani, 2020, p. 67).

De acordo com Bassani (2020), os primeiros distritos industriais que surgem na RMGV aparecem num contexto de manutenção da reprodução do capital nesse território e como parte da estratégia da industrialização que aqui destacamos, a partir do II PND. Os destaques para a maior representação da indústria capixaba, conforme Campos Júnior e Gonçalves (2009), são para a construção do Porto de Tubarão em 1966; as Usinas de Pelotização I (1969) e II (1973) da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD); Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST), em

1977; bem como a estruturação dos Centros Industriais da Grande Vitória (Civit) I e II, em 1974 e 1979, respectivamente.

Todas essas indústrias, vale lembrar, estavam situadas no município de Serra. Esses projetos industriais não apenas diversificaram a economia capixaba, mas também contribuíram significativamente para o processo de urbanização, alterando o perfil socioeconômico da região de forma permanente. Em 1950, a RMGV representava apenas 11,6% da população estadual, com 74,6% vivendo em áreas urbanas. Em 1985, essa proporção aumentou significativamente para 39,6% da população estadual, com quase toda ela residindo em áreas urbanas, expressa em uma taxa de urbanização de 99%, conforme os dados levantados por Rocha e Morandi (2012).

Dessa forma, a implantação desses complexos industriais exerceu um papel fundamental na expansão urbana, evidenciado pelo expressivo fluxo migratório e pela ocupação acelerada do entorno. Esse movimento demográfico respondia diretamente à crescente demanda por mão de obra industrial, que atraía trabalhadores de diversas regiões.¹⁵ Entre as décadas de 1970 e 1990, “a migração rural-urbana esteve mais associada às transformações tecnológicas e estruturais observadas na agricultura estadual e à atração exercida pela expansão industrial do estado, especialmente na região da Grande Vitória” (Rocha; Morandi, 2012, p. 151). Nesse sentido, conforme Bassani (2020), políticas habitacionais e novos bairros fizeram-se necessários para comportar essa nova dinâmica demográfica, bem como a elaboração de políticas habitacionais que dessem conta dessa nova realidade, tendo como resultado a construção dos distritos industriais Civit I e II, apoiados pelo Funres¹⁶.

A concepção do Civit (Centro Industrial de Vitória) surgiu como parte de uma política estadual de desenvolvimento econômico, visando solucionar o problema da mão de obra migrante que se deslocava para a Grande Vitória devido à política nacional de erradicação dos cafezais. O planalto de Carapina foi selecionado como área ideal para sua implantação, considerando sua proximidade estratégica com o polo industrial já estabelecido pela Vale e pela

¹⁵ “Na década de 1960, a migração rural-urbana estava vinculada a dois fatores fundamentais. O primeiro derivava da própria natureza da pequena propriedade familiar, que, ao atingir sua capacidade máxima de absorção do crescimento familiar, expulsava parte dela para o meio urbano. O segundo fator determinante foi a crise de preços do café, associada à política de erradicação das lavouras. A cafeicultura, principal empregadora de mão-de-obra, respondia por aproximadamente 67% da População Economicamente Ativa do setor primário, resultando em um significativo fluxo de emigrantes do meio rural. O impacto significativo da erradicação dos cafezais em termos de redução do emprego no meio rural não foi compensado por outras culturas, uma vez que a atividade que mais se expandiu foi a pecuária bovina de criação extensiva, apesar de empregar um número reduzido de trabalhadores, embora ocupasse grandes extensões territoriais” (Rocha; Morandi, 2012, p. 149).

¹⁶ De acordo com o documento da Suppin (2006), o Civit I foi estabelecido em uma área de 170 hectares, adquirida por meio de desapropriação com financiamento da antiga Companhia Vale do Rio Doce (atualmente Vale) e do Bandes, que foi adquirido em 1969. Por outro lado, o Civit II teve origem após a escolha da CST como local de instalação, ocupando uma área de 160 hectares. A área territorial do Civit foi adquirida utilizando os fundos provenientes do empréstimo concedido pela CVRD e pelo Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo (Bandes).

Companhia Ferro e Aço de Vitória (Cofavi) na Ponta de Tubarão - local destinado à construção de uma grande usina siderúrgica integrada. Essa localização oferecia vantagens significativas: primeiro, permitia que as empresas instaladas no Civit se integrassem à cadeia produtiva do aço; segundo, o valor dos terrenos na região era mais acessível na época, representando um atrativo econômico adicional. Essa combinação de fatores – logística favorável e custos competitivos – tornou a área particularmente atraente para o empreendimento industrial (SUPPIN, 2006).

Em síntese, entendemos que Bassani (2020) destaca que a transição do modelo central de produção, passando da agricultura agroexportadora para uma orientação industrial, não apenas resultou na expansão urbana, como também desempenhou um papel crucial nas condições gerais de reprodução do capital na Região Metropolitana da Grande Vitória. Os distritos industriais, representados pelos Civits construídos em Serra, são identificados como um momento significativo para a consolidação da indústria no Espírito Santo. Segundo a autora, esses distritos remodelam o cenário industrial capixaba, impulsionando a atividade em todo o estado.

Na transformação do cenário econômico capixaba, o setor industrial destacou-se por significativas transformações. Houve um notável crescimento na indústria extrativa, abrangendo a extração de rochas ornamentais, pelotização de minério de ferro e extração de petróleo e gás natural. O setor da construção civil também registrou um crescimento expressivo. No contexto nacional, o Espírito Santo solidificou sua expertise na fabricação e envio ao exterior de produtos básicos, rochas ornamentais, placas e chapas de aço, minério e pellets de minério de ferro, celulose de eucalipto e, recentemente, óleo bruto de petróleo (Rocha; Morandi, 2012).

Com essas mudanças de ciclo econômico em âmbito local, entende-se que muitas delas vieram pelo fato de a erradicação de grande parte dos cafezais e da centralidade que o capital da indústria passou a exigir para sua remuneração e acumulação, definindo a industrialização capixaba.

O Espírito Santo basicamente vivia da produção agrícola. Em suma, os produtos agrícolas capixabas não eram suficientes e capazes de gerar um excedente de capital, que pudesse ser investido na produção industrial. A crise do café em 1960 gerou um êxodo rural, 20 mil pessoas chegaram a RMGV. A população capixaba era de 917 mil pessoas, e 79% estavam estabelecidas nas áreas rurais (Censo da década de 1950) (Bassani, 2020, p. 66).

Algumas mudanças são bem nítidas nesse processo, que concentra as atividades econômicas na Grande Vitória e a tornam uma região metropolitana, implicando na dinâmica de formação e consolidação do mercado imobiliário, como o forte fluxo migratório que ocorre

nas décadas de 1970 e 1980. É no final da década de 1970 que o capital orientado pela indústria em transformação passa a criar um processo de urbanização novo para a RMGV, e nessa mesma década ocorre a mudança em torno da forma da produção habitacional, voltada para o mercado, como será destacado na Seção 1.4. Antes disso, a próxima seção buscará apresentar a expansão da construção imobiliária por Vitória e Vila Velha, construindo o cenário que hoje existe por trás dos bairros mais valorizados dessas duas cidades.

1.3. OS PROCESSOS DE VERTICALIZAÇÃO E O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM VILA VELHA E VITÓRIA

As estratégias do mercado imobiliário em Vitória foram se alterando ao longo do tempo em reação a fatores locais, mas também a fatores externos¹⁷. Um dos destaques para as mudanças que ocorriam na forma de produzir se apresentam no preço praticado, diz respeito às maneiras pelas quais os preços eram praticados; inicialmente pelo preço de custo e depois, com a incorporação e um caráter empresarial, passou a ser praticado o preço da construção por incorporação, necessário à produção imobiliária que o capital buscava, e portanto a uma nova forma organizacional do espaço (Campos Júnior, 2002, 2011; Ferreira, 2019).

Mudanças importantes no desenvolvimento de Vitória e em suas atividades comerciais, urbanas e imobiliárias ocorreram no início da segunda metade do século XX. As mudanças que os capitais locais e nacionais proferiam sobre o espaço urbano de Vitória, alterando o produto imobiliário, teve diversos resultados sobre a forma de organização da cidade e da produção habitacional. Nesse sentido, ocorreu um redirecionamento da produção habitacional do Centro para Praia do Canto, perdendo centralidade na dinâmica de acumulação de capital, bem como as limitações urbanísticas do Centro, que limitavam as estratégias de crescimento desse setor. A busca por mais renda fez com que o mercado explorasse novos terrenos, novas tecnologias no ramo imobiliário e apostasse na criação de novos produtos imobiliários, sobretudo após inserção dos recursos do II PND para investimentos nas áreas em expansão da capital (Louzada, 2023; Vieira, 2024). O resultado do movimento de expansão dos capitais imobiliários para a porção leste da capital resultou no aumento da verticalização dos edifícios, garantindo maior

¹⁷ Consideramos em vários momentos o município de Vitória na análise por ser na capital que se fundamenta o mercado imobiliário e pelo estudo de Campos Júnior (2002) se restringir basicamente também a esta cidade, no entanto, o estudo de Valfré (2021) se dedica ao entendimento da forma da produção imobiliária em Vila Velha ao longo das décadas, não só do ponto de vista histórico, como trata esta seção 1.3, mas também da forma da produção.

lucratividade e maximizando os lucros da produção imobiliária. Conforme a argumentação de Mendonça (apud Louzada, 2023, p. 87),

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

Essa mudança no eixo central da capital, aliada ao avanço e à expansão do mercado imobiliário, resultou em uma nova dinâmica na faixa litorânea de Vitória. Essa transformação incluiu uma estratégia bem-sucedida de ampliar o horizonte de crescimento do setor, culminando posteriormente na expansão que extrapola os limites e alcança Vila Velha, através da construção da Terceira Ponte. Essa infraestrutura conectou a orla de Vitória à de Vila Velha, por meio da Rodovia do Sol, trazendo visibilidade e oportunidades de desenvolvimento para uma cidade litorânea com ampla disponibilidade de terrenos.

Em Vitória, ao fundo da Figura 9, é possível enxergar os altos prédios na localidade da Praia do Canto, bairro onde já se concentrava a classe mais abastada da capital, cujo período era marcado por um processo de verticalização superior ao de Vila Velha. Ainda é possível observar o início da construção da Terceira Ponte, com o aterro realizado na ponta da ilha.

A localização da Companhia Vale do Rio Doce e da Companhia Siderúrgica de Tubarão na porção norte de Vitória, a nova dinâmica gerada pelo porto de Tubarão e a localização também na porção norte da Universidade Federal do Espírito Santo podem ser indicados como fatores que contribuíram para a necessidade de construção de uma nova ponte entre Vitória e Vila Velha a partir não mais do Centro de Vitória, mas da porção norte de Vitória, onde estavam instaladas as siderúrgicas, o porto e a Universidade Federal do Espírito Santo. Todavia não podemos esquecer que desde o final do século XIX havia sido projetado pelo Estado um crescimento em Vitória direcionado para o norte do município, através da incorporação de novas parcelas do solo pelo capital imobiliário, com ações desenvolvidas principalmente pelos aterros realizados na capital do Espírito Santo [...]. O projeto da terceira ponte visou a utilização de partes do município até então não utilizadas em obras de infraestrutura de grande porte, tal como já havia acontecido com a Ponte Florentino Ávidos e a Ponte do Príncipe. O aterro do Suá foi indicado como o local para a saída da futura ponte em Vitória. Do outro lado, no município de Vila Velha, a saída da ponte seria junto ao litoral de Vila Velha, indicando também uma nova organização, pois as saídas das pontes Florentino Ávidos e Segunda Ponte naquele município estavam localizadas em bairros próximos ao Centro de Vitória, onde havia um maior uso do solo urbano e consequente valorização pelo mercado imobiliário (Oliveira, 2007, p. 70–71).

O cenário ainda mostra um grande vazio, pois os prédios do governo ainda não haviam sido transferidos para o que veio a se tornar o bairro Enseada do Suá. Antes de seguir com as análises em torno das imagens e da construção imobiliária em Vila Velha, faremos algumas

considerações sobre a formação do bairro Enseada do Suá, que se fundou a partir de obras sobre um aterro.

Figura 9 - Praia da Costa no início da construção da Terceira Ponte



Fonte: (Holz, 2020)

Na Figura 10, mostra-se uma imagem aérea do município de Vitória, de 1987, onde aparece o aterro que deu origem ao bairro Enseada do Suá, com poucas casas construídas. A figura também mostra o estágio avançado da construção da ponte e que abrange parte da orla de Vila Velha, sobretudo a Praia da Costa, com um número maior de edifícios no bairro, que, em função da construção da ponte, ao longo da década, levou a uma atuação intensa do mercado imobiliário.

Figura 10 - Vista aérea da Enseada do Suá e da Praia da Costa



Fonte: Morro do Moreno. Disponível em: morrodomoreno.com.br/galerias/obras-da-terceira-ponte-.html

De acordo com Mendonça (apud Espindula; Mendonça, 2017) houve mudanças profundas na paisagem natural de Vitória por conta da escolha de manter a cidade como centro político. Para justificar os aterros executados foram elaborados diversos argumentos, entre eles a busca por criar cenários mais atraentes. Esse mesmo motivo foi utilizado pela Companhia de Melhoramentos e Desenvolvimento Urbano (COMDUSA) ao promover o aterro da região a partir do Plano de Urbanização da Praia do Suá.

Conforme afirmava a Companhia à época, justificava-se a realização do aterro pela necessidade de criar áreas para ocupação residencial, urbanizar regiões destinadas a atividades comerciais e de serviços (desafogando o Centro da cidade) e oferecer uma extensa praia e avenida litorânea para uso da população. A proposta também se baseava na relevância estratégica de Vitória como capital estadual, polo logístico e industrial em expansão, fortalecida pelo porto, pelas rodovias BR-101 e BR-262, além da malha ferroviária. A criação da UFES e o aumento da diversificação produtiva da CVRD reforçavam o potencial de desenvolvimento econômico e populacional da cidade (Espindula; Mendonça, 2017).

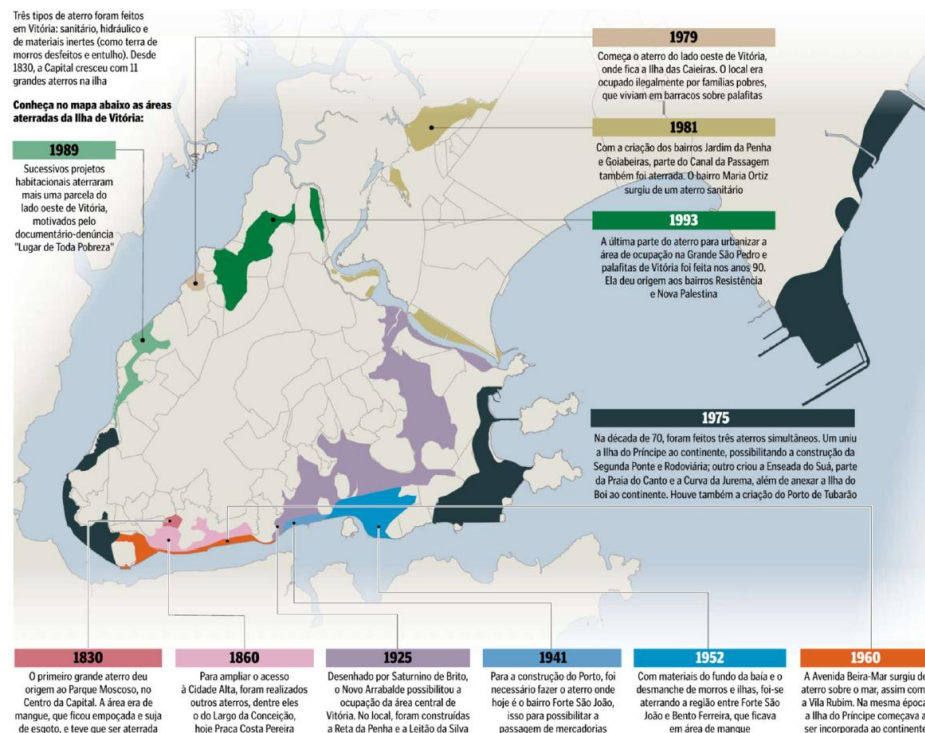
As alterações apresentadas pela COMDUSA fizeram com que as pessoas acreditassem no discurso da necessidade de modificação do ambiente, porém foi feita diante da pressão do mercado imobiliário¹⁸.

¹⁸ A partir de entrevista realizada por Lidiane Espíndula (2014) com o arquiteto que operava no projeto proposto para a região, Jolindo Martins Filho, a autora afirma que “as alterações apresentadas na nova proposta da COMDUSA foram realizadas devido à pressão do setor imobiliário que interveio no desenho original, nos usos propostos para a região, na tipologia construtiva e na concepção das áreas destinadas a espaços verdes, com

Tal preocupação é justificada pela definição dos usos do solo e dos índices urbanísticos, porém os mesmos foram modificados antes mesmo da conclusão do aterro e novas propostas foram estabelecidas e aprovadas pela Prefeitura, diante da pressão do mercado imobiliário. Observou-se nas mudanças uma redução de áreas destinadas aos espaços livres e verdes, configurando uma perda para a paisagem natural da região (Espindula; Mendonça, 2017, p. 12).

O estudo de Espindula e Mendonça (2017) chega ao entendimento de que o Plano de Urbanização da Praia do Suá não estava preocupado com a preservação da paisagem, tampouco foram encontrados estudos que pudessem comprovar essa ideia. A dinâmica que se apresentava, e atualmente não é diferente, estava centrada nos interesses do empresariado, representantes do capital local em busca de estratégias de valorização de seus capitais. Naquele momento, em que se consolidava o mercado imobiliário e se expandia os espaços nas extremidades da ilha, formando vários aterros pela capital (Mapa 2), era importante para a expansão das fronteiras – induzindo a expansão da mancha urbana.

Mapa 2 - Aterros da cidade de Vitória



Fonte: Mendes (2023)

Apresentamos a seguir a Tabela 4 e o Mapa 3, como forma de destacar o avanço da mancha urbana ao longo das décadas crescendo *pari passu* a dinâmica de crescimento do

imposições que refletiram não somente na morfologia do local, quanto também, no sistema viário e no tamanho dos lotes e das quadras” (Espindula, 2014, p. 50)

mercado imobiliário da Grande Vitória. O aterro do Suá e sua proximidade com Vila Velha serviu de terreno para a cabeceira da Terceira Ponte, assim como o aterro relacionado à Ilha do Príncipe (década de 1960) serviu para a construção da Segunda Ponte (Ponte do Príncipe), formando importantes vetores de crescimento e descentralização¹⁹.

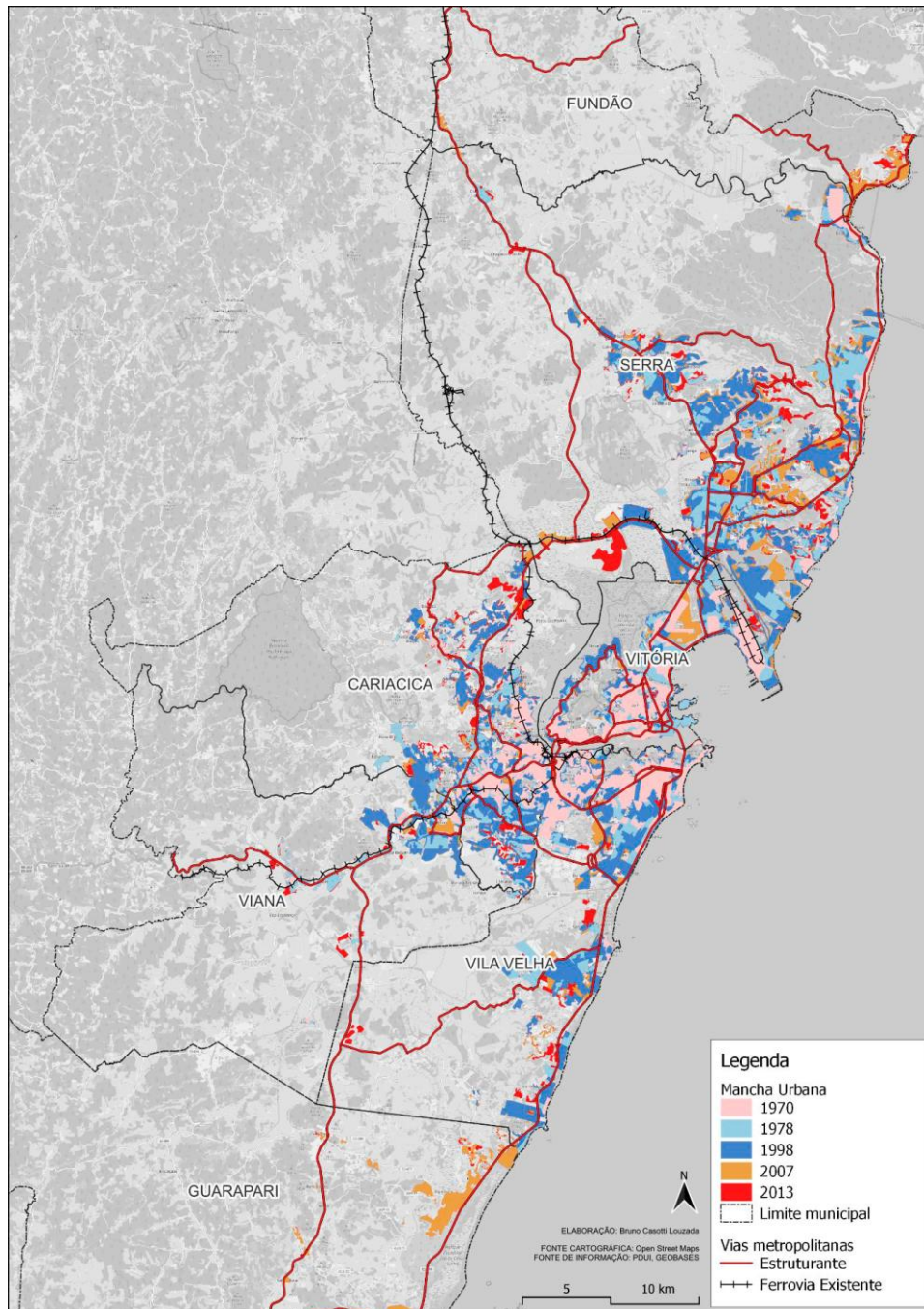
Tabela 4 - Expansão da mancha urbana da Grande Vitória entre 1970 e 2013

Período	Expansão (km²)	Expansão (%)	Média anual (km²)	Média anual (%)
1970 a 1978	54,0	93,6	6,7	6
1978 a 1998	104,0	93,4	5,2	2,4
1998 a 2007	53,9	25	6	2,2
2007 a 2013	27,2	10	4,5	1,5

Fonte: Louzada (2023)

¹⁹ “Os sucessivos aterros que foram executados ao longo do século XX tinham como objetivo prover a cidade de terras para crescimento. Até 1940, os aterros realizados se restringiram à região do Centro. Nas décadas de 1930 e 1940, o aterro da Esplanada Capixaba estruturou a região de ‘expansão da área central’. Os aterros realizados nas décadas de 1960 e 1970 (Forte São João, Ilha de Santa Maria, Monte Belo, Bento Ferreira, Praia do Suá e Praia Comprida) ‘representaram a conexão contínua e definitiva do Centro com o restante da cidade’ (GONRING, 2011, p. 65). Estes, em particular, conectaram a área central com a região do Novo Arrabalde, expansão urbana idealizada por Saturnino de Brito, em 1896, que ganhava forma, ao incorporar áreas alagadas da cidade na região onde se consolidaram os bairros Praia do Canto, Barro Vermelho, Santa Lúcia, Santa Helena e Praia do Suá” (Louzada, 2023, p. 78).

Mapa 3 - Evolução da mancha urbana da RMGV entre 1970-2013

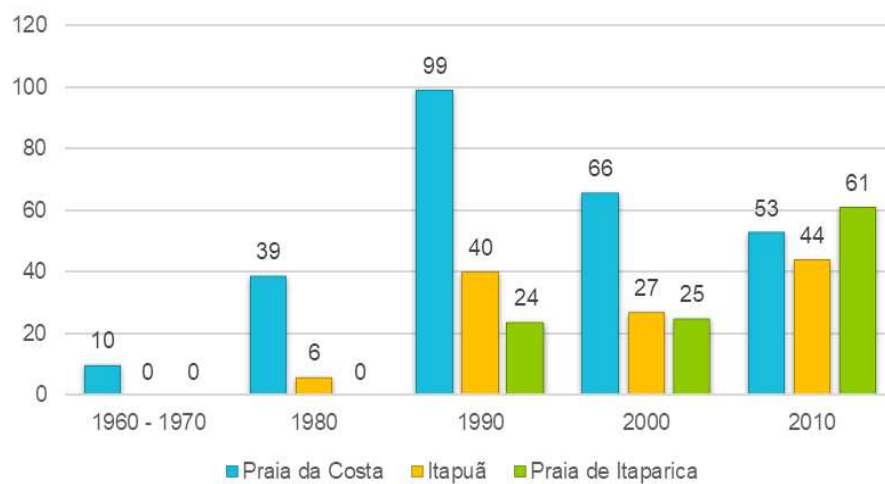


Fonte: Louzada (2023)

Retornando a exposição da evolução da produção imobiliária ao longo do último quartil do século passado em Vila Velha, podemos observar a evolução do número de empreendimentos, conforme ilustrado no Gráfico 1 e no Mapa 4 abaixo. Em se tratando de um período histórico onde essa produção verticalizada é majoritária em diversos bairros da Grande Vitória, desenha-se, ao mesmo tempo, a urbanização dessa região, que avança progressivamente com a mancha urbana (Mapa 3). O bairro Praia da Costa, na região norte da

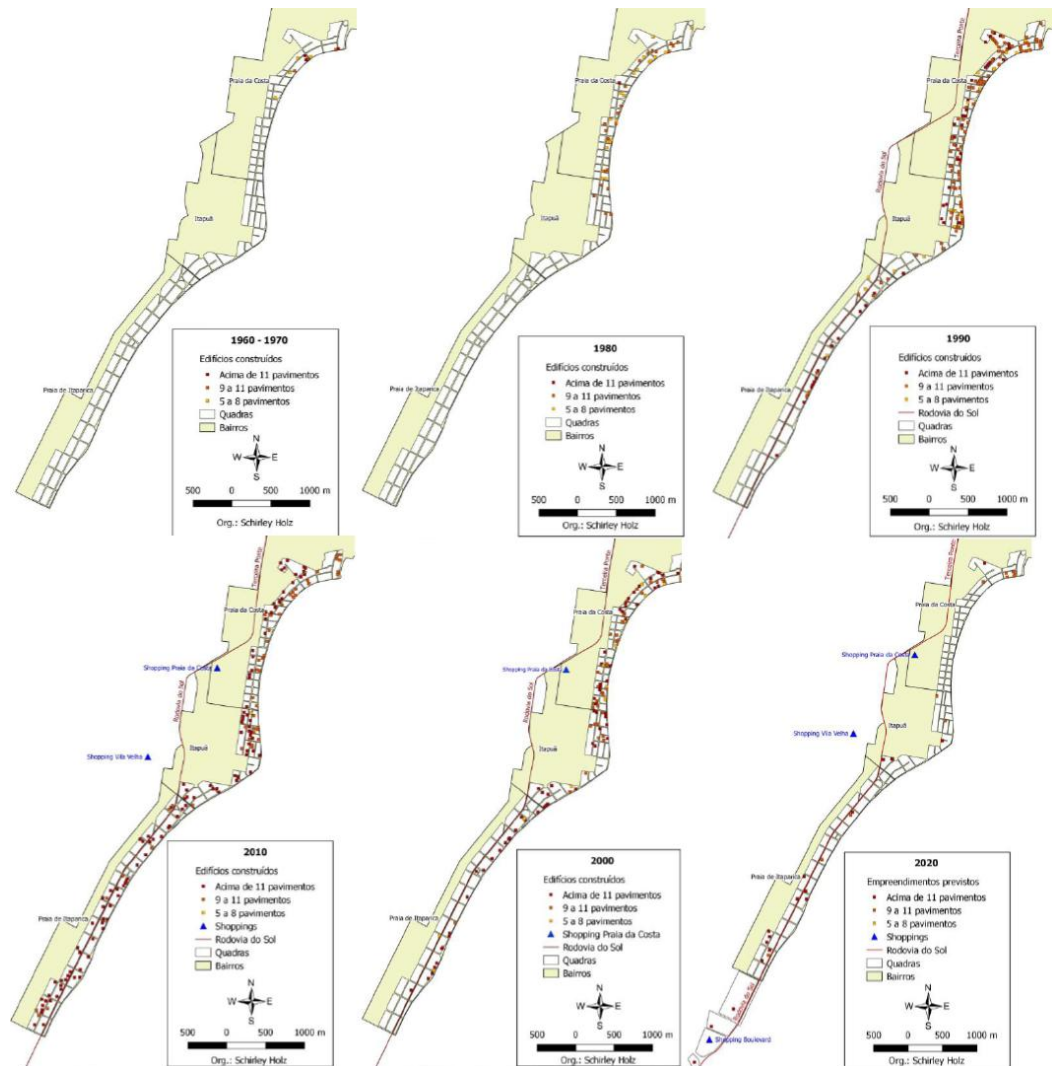
cidade, já contava com edifícios de 4 e 5 pavimentos. De acordo com Holz (2020, p. 69), embora “Vila Velha tenha recebido investimentos, em especial no setor portuário, na reestruturação econômica em curso, a maior oferta de empregos formais estava concentrada no município de Vitória, sobretudo no setor terciário”, justificando-se assim o contínuo crescimento e busca por moradias na capital.

Gráfico 1 – Evolução dos edifícios por bairro e década em Vila Velha



Fonte: (Holz, 2020)

Mapa 4 - Evolução dos edifícios na orla da Praia da Costa entre as décadas de 1960 e 2020



Fonte: Adaptado de Holz (2020)

Na década de 1970 foram construídos em Vila Velha os primeiros edifícios com gabarito acima de 10 pavimentos, ao mesmo tempo em que se consolidava e acelerava o processo de verticalização que ocorria no mercado imobiliário de Vitória, na dinâmica conhecida como “produção empresarial”, voltada para o mercado. De acordo com Holz (2020, p. 67),

Em relação ao gabarito, a legislação urbanística do período não limitava a construção em altura, até estimulava, considerando a Lei 832/1964 que previa a isenção de pagamento de licença para edifícios com gabarito superior a 10 pavimentos, o que indica o desejo de atrair para Vila Velha empreendimentos que trouxessem ao município um ar de modernidade.

Foi a partir dessa legislação que possibilitou edificações com mais de 10 pavimentos num contexto em que ainda se construía até 5 pavimentos, porém, a partir da Lei 1.674/1977, com o Código de Edificações Gerais, os prédios das primeiras quadras da orla foram limitados

a no máximo quatro pavimentos, ou seis, quando considerados os pilotis (Holz, 2020). Não obstante, com a obra que conectou essas duas cidades, o capital imobiliário se deslocou pelo território e encontrou novos espaços de valorização para extrair renda a partir de terrenos à frente da orla, construindo ali os edifícios mais altos, configurando novos tipos de produtos imobiliários, variando no tamanho das unidades e no número de apartamentos por andar (Holz, 2019).

Na Figura 11, capturada no mesmo ano, o destaque se dá apenas para a Praia da Costa e mais para o interior dos bairros, sendo possível observar parte da ponte, a ínfima produção imobiliária vertical e dezenas de terrenos vazios, em maior ou menor tamanho.

Figura 11 - Vista aérea sobre Vila Velha com destaque para Praia da Costa



Fonte: Morro do Moreno. Disponível em: morrodomoreno.com.br/galerias/obras-da-terceira-ponte-.html

Nesse período a ponte potencializou o surgimento de um mercado e de um dinamismo econômico centrado inicialmente no mercado imobiliário da capital e que se estende para o litoral de Vila Velha, nos bairros Praia da Costa, Itapuã e um pouco menos para Praia de Itaparica, em direção ao Sul do município. No entanto, deve-se frisar que as transformações dos anos seguintes não são apenas em função da ponte, como afirma Holz (2020). A produção em larga escala de empreendimentos residenciais transforma a estrutura produtiva da região, que passa a adotar um novo padrão de reprodução do capital nesse setor. Esse modelo demanda, de forma crescente, grandes montantes de capitais para sustentar sua dinâmica. Para viabilizar os

projetos, incorporadoras e construtoras desenvolvem diferentes estratégias de captação de recursos. Por isso, os preços desses imóveis são baseados numa complexa dinâmica entre aquisição dos terrenos urbanos, captação de recursos e a disputa entre os distintos agentes sociais que compõem a repartição do lucro desse setor.

A década de 1980, como visto no Gráfico 1, possui um aumento dos empreendimentos ao longo da Praia da Costa e alguns em Itapuã, inclusive com edifícios entre 9 e 11 pavimentos, atraídos por uma legislação mais flexível – num cenário em que Vila Velha ainda não tinha ainda seu Plano Diretor –, em relação ao primeiro PDU de Vitória, criado em 1984. De acordo com Holz (2020), a conjuntura que se apresentava devido à crise da década de 1980 e o baixo desempenho da economia brasileira, era de recessão no mercado da construção na Grande Vitória em razão da extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) e da inflação no período. Como alternativa aos altos preços nesse setor, as construtoras de Vila Velha buscaram formar os preços a partir do custo que se tinha em cada empreendimento, considerando as legislações mais abertas para essas construções e os baixos preços de terrenos, ou seja, como as leis possibilitavam construções que pudessem extrapolar o padrão usual, no contexto de crise elas conseguiam lucrar mais, principalmente pelo baixo custo que o terreno possuía no preço final.

A partir do Código de Obras de 1977, estabeleceu-se a limitação da altura dos edifícios na orla, com a permissão inicial de 6 pavimentos, e que posteriormente foi alterada para 7 por meio da Lei 1.818/1980. No entanto, a investigação detalhada de Schirley Holz revelou uma possível infração a essa legislação, dado o número expressivo de prédios com 8 ou mais andares. Essa situação pode ser explicada pela aprovação de empreendimentos após a Lei 2.287/1986, que ampliou o limite para 10 pavimentos na construção civil. Além disso, é importante ressaltar que, na época, as unidades eram amplas, com a maioria dos edifícios contendo até 4 apartamentos por andar, sendo mais comuns aqueles com 1 ou 2 unidades por pavimento (Holz, 2020).

Nesse contexto histórico, a ocupação das áreas litorâneas transforma os empreendimentos à beira-mar em um produto imobiliário exclusivo. A vista para o oceano e a proximidade com a natureza – incluindo não apenas as praias, mas também outros elementos naturais – tornam-se privilégios acessíveis a poucos, dado o espaço limitado e o significado que a localização representa na formação do preço final dos empreendimentos. A relativa escassez desses espaços mais a propriedade da terra têm forte influência sobre os preços acima do custo de produção. O que não se fala é que essa prática de preços mais elevada diz respeito a uma característica específica da mercadoria que é o empreendimento imobiliário por conta da terra e do monopólio ao qual está relacionada, como desdobraremos no segundo capítulo.

A Figura 12 destaca a Colônia de Pescadores presente na orla de Itapuã, no início da década de 1980, com casas de madeira dos próprios pescadores da região, dando destaque às comunidades tradicionais que habitavam na região até chegar a pressão do mercado imobiliário e as mudanças nas legislações urbanísticas, que regulamentam sobre a utilização do solo. Essa imagem mostra a diferença que havia em relação a orla da Praia da Costa, que antes mesmo da construção da ponte já se encaminhava em um processo de urbanização, ao passo que em Itapuã ainda não tinha ocorrido as transformações das ações do mercado imobiliário²⁰.

Figura 12 - Colônia de Pescadores de Itapuã – Década de 1980



Fonte: Autor desconhecido. (Holz, 2020)

Já na Figura 13, observamos na mesma década a Praia de Itaparica, com pouquíssimas casas, com animais nos loteamentos ainda não ocupados e uma rua principal que parecia ser pavimentada, mas ainda não era asfaltada.

²⁰ “A urbanização, nesse caso, é um verniz de modernidade, uma aparência que se coloca a serviço do mercado imobiliário em nome do desenvolvimento e progresso no qual os interesses dos grupos sociais excluídos, aqui representados pelos pescadores, são colocados de lado” (Holz, 2020, p. 78).

Figura 13 - Praia de Itaparica na década de 1980



Fonte: Autoria desconhecida. Disponibilizada por Fábio Pirajá (Holz, 2020)

As grandes obras de infraestrutura inseriram o município de fato na região metropolitana e “definiram o vetor de crescimento residencial de média e alta renda” (ASSEVILA, 2010, p. 53), que ocupou os bairros na orla da cidade, dando destaque a Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica. A cidade historicamente foi vista como cidade-dormitório, devido ao fato de que as pessoas trabalhavam em outras cidades, no caso de Vitória e Serra, que empregava um grande quantitativo de pessoas, e, por isso, as moradias eram procuradas com o intuito apenas para o descanso.

Quanto às legislações, Holz (2020, p. 78) constata, a partir de notícias de jornais, que “as construtoras desobedeciam a lei, aprovando projetos do tipo apart-hotéis e residenciais *flat* mas, na prática, construíam edifícios residenciais convencionais com até 4 quartos e garagem, aproveitando-se de brechas existentes no PDU de 1990”. A situação é ilustrada a partir do Edifício Amazônia, da Construtora GM, que a construção se iniciou em 1990, mesmo ano do PDU, ao passo que a aprovação da construção foi liberada em 1989²¹.

As figuras 14 e 15 retratam diferentes estágios do processo de urbanização do bairro Praia de Itaparica na década de 1990. Na primeira imagem, datada de 1998, observa-se a porção inicial do bairro, onde já se destacam alguns edifícios residenciais, acompanhados pela avenida principal já asfaltada. A segunda foto mostra a extremidade oposta da área, onde o mercado

²¹ “Com obras iniciadas em 1990, a aprovação do projeto se deu em 1989, antes da promulgação do PDU de 1990 e, portanto, em desacordo com o instrumento legal. De um lado, a Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV) requeria judicialmente a demolição do prédio, alegando irregularidade no projeto pois a licença de construção teria validade de 6 meses e já estava expirada na data do efetivo início das obras, quando já estava em vigor o PDU. Por outro lado, a construtora defendia a validade da autorização concedida anteriormente e requeria o habite-se. Por fim, o prédio não foi demolido” (Holz, 2020, p. 79)

imobiliário ainda não havia se consolidado - predominavam residências unifamiliares e os primeiros quiosques da orla, que substituíram as antigas estruturas de madeira (Holz, 2020). Mesmo nesta seção menos desenvolvida, já era possível identificar os sinais iniciais do processo de urbanização em curso. Quanto à verticalização dos empreendimentos de Vila Velha, “o PDU de 1990 estabelecia o gabarito de 7 a 11 pavimentos nos bairros de estudo. Apenas em 2001 a Lei 3.784 flexibiliza o gabarito de algumas zonas residenciais para até 15 pavimentos” (Holz, 2020, p. 77).

Figura 14 - Orla da Praia de Itaparica na década de 1990



Fonte: Autoria desconhecida. Disponibilizada por Fábio Pirajá. (Holz 2020)

Figura 15 - Trecho final do bairro Praia de Itaparica em 1998



Fonte: Holz (2020)

O estudo intitulado “Verticalização e reestruturação urbana na Região Metropolitana da Grande Vitória 1990-2002”, publicado em 2005 pelo Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves (IPES, atual IJSN), buscou investigar a participação do setor imobiliário nos recentes processos de reestruturação urbana da RMGV, sobretudo naqueles edifícios que possuíam mais de cinco pavimentos, majoritariamente na década de 1990. A busca junto das prefeituras totalizou 699 empreendimentos com mais de cinco pavimentos, entre 1990-2000. O estudo traz importantes dados e análises para o contexto local, com uma análise da utilização do solo urbano pelo mercado imobiliário, olhando territorialmente e por tipologias as distribuições que levam ao aumento do preço dos terrenos.

Ao longo da década de 1990, há um crescimento da renda média em Vitória e em Vila Velha, sendo possível observar, pelas tabelas do IPES (2005, p. 10–11), que há uma diminuição das faixas de renda mais baixas e um aumento das faixas mais elevadas, o que, por um lado, pode significar uma expulsão, e, por outro, uma busca por residências por parte daquelas famílias com maior poder aquisitivo. A atuação conjunta da indústria da construção civil e do mercado imobiliário se orienta pela busca de territórios estratégicos, caracterizados pela combinação de três fatores essenciais: i) terrenos com valores acessíveis; ii) legislações urbanísticas permissivas à verticalização; e iii) potencial de maximização do uso do solo. Essa tríade configura, em se tratando da produção por promoção privada, a expectativa de obtenção de elevados níveis de renda através da valorização capitalista da terra urbana.

A natureza singular da terra como mercadoria – enquanto bem monopolizável – e a particularidade de sua formação de preços (que articula a exploração do trabalho com a

capitalização de rendas futuras esperadas, como discutiremos no próximo capítulo) determinam uma tendência estrutural à produção de valores imobiliários elevados. Estes, por sua vez, tornam-se acessíveis apenas a uma reduzida parcela da população capixaba, refletindo e reproduzindo desigualdades socioespaciais. Outra parte importante trata-se da produção de infraestrutura por meio do Estado, vista como capital fixo, do ponto de vista da reprodução do capital, no entanto, tal concepção não será abordada nesta pesquisa.

A construção de conjuntos habitacionais e condomínios com cinco pavimentos aumentou a densidade de ocupação em várias áreas da rede metropolitana, especialmente em zonas onde a legislação municipal impunha restrições de altura, evidenciando uma atuação imobiliária voltada ao limite legal e ao lucro máximo. Embora a presença de edifícios de cinco pavimentos tenha contribuído para essa expansão, os maiores impactos na reorganização urbana da RMGV se devem à construção em massa de prédios acima desse limite, alterando tanto a paisagem quanto o mercado de terras.

Entre 1990 e 2000, 97% dos prédios com mais de cinco andares foram erguidos em Vitória, Vila Velha e Guarapari, com uma maioria de edifícios entre 8 e 14 pavimentos, que concentraram o eixo vertical em áreas litorâneas, valorizando-as ainda mais. A criação desses novos nichos de mercado resultou em mudanças urbanas, promovendo segregação espacial e funcional no uso do solo, com destaque para empreendimentos de alto padrão.

Ao analisar a distribuição espacial dos empreendimentos (Tabela 5), observa-se que o bairro Praia da Costa, em Vila Velha, lidera o ranking com 133 empreendimentos, o que corresponde a 19% do total da RMGV. Em seguida, destacam-se Praia do Canto, em Vitória, com 12%, e Praia do Morro, em Guarapari, com 10% dos empreendimentos. Apesar disso, Vitória mantinha uma posição de destaque no que se refere à verticalização, que se distribuía em mais bairros, concentrando 44% dos empreendimentos com mais de cinco pavimentos. Em comparação, Vila Velha registrava 33% e Guarapari, 20% dos edifícios nessa mesma categoria²².

²² “Quanto ao município de Guarapari, a massiva produção de edifícios de grande porte na área central e em toda a orla da Praia do Morro desponta dentre os principais processos de renovação ocorridos recentemente na RMGV e mesmo do próprio estado. Em breve tempo, esta região consolidou-se como a zona urbana mais verticalizada fora dos limites da conurbação metropolitana, sendo comparável, apenas, aos municípios de Vitória e Vila Velha. Na região da Praia do Morro, com baixo índice de verticalização até meados da década de 1980, a atuação do setor imobiliário deu origem a um novo espaço elitizado de elevado valor, expandindo a oferta imobiliária tradicionalmente concentrada na área central, há muito congestionada e com escassez de lotes vagos” (IPES, 2005, p. 15–16).

Tabela 5 - Produção de edifícios com mais de cinco pavimentos entre 1990 e 2000 em Vila Velha e Vitória

Município/bairro	Quantidade	Município/bairro	Quantidade	Município/bairro	Quantidade
VITÓRIA	306	VILA VELHA	232	GUARAPARI	143
Praia do Canto	90	Praia da Costa	133	Praia do Morro	72
Jardim Camburi	62	Itapuã	55	Centro	64
Jardim da Penha	53	Itaparica	29	Ipiranga	04
Mata da Praia	23	Centro	14	Muquiçaba	03
Barro Vermelho	20	Cobilândia	01		
Santa Lúcia	16				
Bento Ferreira	15				
Praia de Santa Helena	10				
Enseada do Suá	08				
Praia do Suá	05				
Santa Luzia	03				
Centro	01				

Fonte: Adaptado de IPES (2005)

Isso mostra a concorrência entre os principais municípios no que diz respeito à expansão imobiliária, uma vez que foram observados apenas 14 edifícios em Cariacica e 4 em Serra, com predominância da produção horizontal. Abaixo, destacamos um trecho do estudo que coloca em destaque a produção imobiliária na região das praias:

Em pouco mais de uma década, o setor imobiliário transferiu para a faixa litorânea de Vila Velha expressiva parcela da oferta metropolitana de imóveis residenciais e hoteleiros tradicionalmente concentrados em Vitória, promovendo inédita concorrência de mercado entre estes dois municípios. A consolidação da faixa litorânea de Vila Velha como opção privilegiada de moradia e hospedagem atraiu residentes e investidores da própria RMGV e mesmo de outras cidades do estado e do país, relativizando a hegemonia da capital (IPES, 2005, p. 15).

A valorização imobiliária na RMGV vai além das áreas litorâneas, como demonstram bairros como Jardim Camburi - que possui apenas parte de seu território próximo ao mar - e outros não tão próximos à orla, como Barro Vermelho, Santa Lúcia e Bento Ferreira, que mantêm relevância constante no mercado imobiliário. A preferência do setor por essas localidades pode ser explicada por uma combinação de fatores: os terrenos possuíam preços abaixo do mercado – considerando a última década do século XX –, em comparação com as áreas à beira-mar; estão situados juntos a importantes eixos viários históricos; possuem proximidade com serviços urbanos consolidados; e contam com infraestrutura pré-existente que reduz custos de implantação – que, no caso de Jardim Camburi, é bem próximo ao complexo industrial da Grande Vitória.

Essa conjunção de elementos cria condições favoráveis para a atuação do capital imobiliário, onde a acessibilidade e a centralidade relativa compensam a ausência de localização costeira, gerando um processo distinto de valorização que não depende diretamente da proximidade com o mar, mas sim de vantagens urbanísticas e históricas consolidadas. Além disso, o mercado optou por investir em empreendimentos com maior velocidade de vendas, visando criar zonas estratégicas de valorização imobiliária, como se segue:

Observa-se, portanto, que a recente atuação do setor imobiliário na RMGV privilegiou investimentos verticais que propiciassem agilidade de venda e incorporassem valores decorrentes de localização e infraestrutura instalada, promovendo a criação de vetores estratégicos de valorização do preço da terra e a expansão da oferta de moradia e serviços voltados às faixas de renda média-alta e alta (IPES, 2005, p. 17).

Embora o estudo afirme que não houve produção significativa no segmento de luxo, podemos observar na passagem acima que a produção de moradias verticalizadas e voltadas às faixas de renda média-alta podem ser traduzidas a um padrão elevado, pois nesse cenário a mudança de moradias horizontais para as verticais poderiam ser vistas como um diferencial no mercado. Na segunda metade da década de 1990, a produção imobiliária cresceu significativamente, representando 72% do total do período, com o ápice em 2000. O crescimento de Vitória foi muito mais expressivo do que aquele registrado no município de Vila Velha, como pode-se observar na Tabela 6.

Tabela 6 - Produção anual de edifícios com mais de cinco pavimentos em Vitória e Vila Velha (1991-2000)

Município/Ano	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	Total ²³
Vitória	11	12	12	04	08	28	37	35	53	48	58	306
Vila Velha	20	18	14	15	17	16	33	18	28	19	34	232

Fonte: Adaptado de IPES (2005)

Em Vitória, na década de 1990, 75% dos empreendimentos concentraram-se entre 1996 e 2000, principalmente em Jardim Camburi e Jardim da Penha, enquanto Vila Velha teve crescimento equilibrado, com destaque para a Praia da Costa, que registrou 133 empreendimentos. A verticalização foi marcante, com 72% dos edifícios na RMGV na faixa de 8 a 15 pavimentos, predominando em Vila Velha (78%) e Vitória (60%). Vila Velha também

²³ A tabela apresenta 11 colunas, representando mais do que uma década, no entanto, optamos por manter os dados em seu formato original, publicado pelo IPES, mas observando o caráter crescente ao longo da década, de elevada importância para entender a produção imobiliária em Vitória e Vila Velha.

liderou na faixa de 16 a 20 pavimentos, incluindo o edifício mais alto da região, com 25 andares, na Praia da Costa, evidenciando a consolidação de áreas estratégicas de valorização imobiliária.

Na primeira década do século XXI, após Vitória, Vila Velha também passou a integrar o cenário de modernização urbana com a inauguração do seu primeiro *shopping center*, localizado no bairro Praia da Costa, em 2002. Esse tipo de empreendimento está diretamente associado à atuação de grandes grupos empresariais do setor de incorporação e construção, que promovem não apenas a valorização imobiliária da região, mas também transformações que impulsionam a participação de diversos capitais na dinâmica urbana. Nesse caso, a instalação de um *shopping center* elevou os preços dos imóveis vizinhos, alterou padrões de circulação e consumo, e ainda consolidou o bairro Praia da Costa como um polo de atração econômica e social.

Em 2007, Vila Velha aprovou um novo Plano Diretor Municipal (Lei 4.575/2007), em que a legislação introduziu limites máximos de altura para construções na orla, visando equilibrar o desenvolvimento urbano e a preservação da paisagem: na Praia da Costa, o limite foi fixado em 10 pavimentos, enquanto em Itapuã e Itaparica, permitiu-se até 15 pavimentos, refletindo a dinâmica de valorização e ocupação dessas áreas. Os planos diretores, como será discutido, são um dos principais instrumentos de política urbana, mas sua elaboração envolve intensas disputas entre proprietários de terrenos, promotores imobiliários, o Estado e a população, refletindo os interesses e conflitos inerentes ao planejamento das cidades.

As conclusões do estudo do IPES revelam que as alterações na legislação urbana seguem predominantemente os interesses do setor imobiliário. A pesquisa demonstra uma correlação direta entre a flexibilização das normas urbanísticas e o aumento da verticalização residencial: quanto mais permissivas se tornam as leis de zoneamento e parcelamento do solo, maior se mostra o interesse das incorporadoras em desenvolver empreendimentos verticais nessas áreas – quando as alterações não são resultadas dos próprios acordos que as construtoras e demais agentes locais fazem com o poder público (os *lobbies*), tendo a flexibilização como resultado dos interesses privados, não a causa. Acerca dos empreendimentos, “a maioria deles localiza-se em áreas cuja legislação municipal estabelece restrições de altura ou gabarito, fato que sinaliza práticas imobiliárias calcadas no limite da legislação vigente e na maximização de lucros fundiários” (IPES, 2005, p. 13). Alguns dados já haviam sido destacados pelo IPES (2005), e Holz (2020) conclui que foi na década de 2000 – mesma década em que ocorre a abertura de capital das empresas da construção civil na bolsa de valores e associação entre

construtoras nacionais e locais – que se encontrou o maior número de edifícios construídos em desacordo com o PDM de Vila Velha²⁴.

Para o capital, é vantajoso descumprir leis pouco fiscalizadas, especialmente quando o custo da punição é inferior ao lucro obtido com a não observância de tais normas. A produção imobiliária em Vila Velha cresceu significativamente ao longo das últimas décadas, marcada pela verticalização intensa, aumento no número de apartamentos por andar e redução de espaços privilegiados. Esse cenário tem incentivado a busca por flexibilizações nas legislações ou mesmo sua infração, como estratégias para garantir lucros e a renda proveniente do solo.

A partir da década de 2010, como realçado no Gráfico 1, a concentração da produção imobiliária é no bairro Praia de Itaparica, superando os edifícios construídos no Praia da Costa. Ao longo das últimas duas décadas, o bairro vem passando por um processo constante de urbanização, mas foi nesta última década que ele se consolidou como um centro de destaque no município. Esse crescimento foi impulsionado, principalmente, pela construção de dois grandes empreendimentos comerciais: o Boulevard *Shopping* e o *Shopping* Vila Velha. O Boulevard *Shopping*, estrategicamente localizado entre as rodovias Darly Santos e Rodovia do Sol, e o *Shopping* Vila Velha, situado no bairro Divino Espírito Santo, foram inaugurados em 2012 e 2014, respectivamente.

Os grandes empreendimentos catalisaram uma profunda transformação urbana, alterando a infraestrutura local e convertendo o bairro em um espaço de atração de capital. Os shoppings centers potencializaram a valorização imobiliária, gerando efeitos multiplicadores que se estenderam para todo o entorno. As áreas adjacentes foram fundamentais para o desenvolvimento, atraindo investimentos privados e públicos, ampliando a circulação de capitais na região. Áreas antes subutilizadas, ou de menor valor, passam a ser vistas como estratégicas para novos investimentos, especialmente pela proximidade com infraestrutura urbana, vias de acesso e equipamentos comerciais, o que eleva o preço dos terrenos e beneficia proprietários e especuladores imobiliários.

A Figura 16 destaca a mesma área dos bairros Itapuã e Praia de Itaparica em dois momentos: início dos anos 2000 e meados da década de 2010. A comparação revela um crescimento no número de empreendimentos ao longo da orla e nas próximas ruas subsequentes.

²⁴ Dentre os empreendimentos que desobedecem ao gabarito máximo destacam-se, na praia da Costa, os edifícios Milenium, da construtora Santos Neves, e Ilha de Capri, da construtora Argo, ambos com 21 pavimentos. Em Itapuã foram construídos os edifícios Murano e Art de Vivre, este último da construtora Canal, com 19 pavimentos, e o edifício Royal Beach, também da Canal, com 20 pavimentos. Já na Praia de Itaparica tem destaque os empreendimentos Mar das Antilhas e Ilhas Gregas, da Galwan, com 19 e 20 pavimentos respectivamente, e Enseada das Garças, com 20 pavimentos, já no final da orla da Praia de Itaparica (Holz, 2020, p. 86).

Observa-se um terreno vazio mais a frente nas duas imagens e algumas construções com menos de cinco pavimentos. Além dos edifícios altos que aumentaram na região, nota-se também a presença de conjuntos habitacionais algumas quadras adentro do bairro.

Figura 16 - Orla de Itapuã e Praia de Itaparica no início dos anos 2000 e em 2015



Fonte: Adaptado de Holz (2020) e Folha Vitória (2015)

Como será aprofundado no terceiro capítulo, a aprovação do novo Plano Diretor Municipal (PDM) em 2018 sinalizou uma possível reorientação do mercado imobiliário em direção ao interior dos bairros, em função das mudanças promovidas no zoneamento urbano. A Lei Complementar nº 65/2018 redefiniu áreas da cidade antes destinadas à expansão imobiliária. Enquanto o PDM de 2007 classificava a região entre a Praia da Costa e a Praia de Itaparica como zona de ocupação prioritária, o novo plano passou a restringir a ocupação das quadras próximas à orla, mantendo a prioridade apenas nas quadras seguintes. Essa alteração buscava conter o adensamento na orla e estimular o avanço para dentro dos bairros. No entanto, os efeitos dessa nova diretriz ainda são incertos, pois muitos dos empreendimentos em construção continuaram sendo aprovados com base na legislação anterior, e a orla, já densamente ocupada, apresenta pouca margem para mudança significativa. Essa estratégia visa aproveitar terrenos com preços mais acessíveis, garantindo assim a reprodução dos lucros e a extração de renda em novos territórios. Antes de avançarmos para o capítulo teórico-conceitual, finalizaremos o primeiro capítulo com a importante discussão com as mudanças da forma da produção imobiliária.

1.4 AS TRÊS FORMAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta seção, nos basearemos em grande medida no desenvolvimento da forma imobiliária na capital Vitória a partir da obra *A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória*, escrito por Carlos Teixeira de Campos Júnior (2002)²⁵, cujos resultados foram apresentados anteriormente em sua tese de doutorado, em 1993. Dessa forma, esse material, somado a outros artigos publicados nas décadas posteriores, auxiliam na compreensão de como o capital se reproduz no ramo imobiliário da indústria da construção civil na Grande Vitória. Embora a capital tenha sido o ponto de partida das principais mudanças na construção e na consolidação do mercado imobiliário, é importante que a análise não se limite a ela, mas abranja toda a região.

Até a década de 1940, a produção habitacional em Vitória era voltada principalmente para o uso próprio, caracterizando-se como uma produção por encomenda. Esse modelo era predominantemente contratado por indivíduos de renda média e alta, que definiam, de acordo com suas preferências, o local da construção, o tipo de projeto a ser executado e o ritmo da obra, fatores estes diretamente condicionados à renda do contratante. O terreno, o mais importante para a elaboração da construção, tinha um custo ínfimo na produção das moradias. A maior parte das moradias eram pensadas para uso próprio e poucas tinham como objetivo final a locação, visto que o preço era muito baixo, então não compensava a construção para alugar. Os terrenos se diferenciavam a partir da estrutura disponível nos diferentes bairros da cidade. “Se os terrenos eram abundantes, a infraestrutura era escassa. E por conta dessa diferença havia variações relativas de preço” (Campos Júnior, 2002, p. 71).

A formação dos preços das moradias era estabelecida por meio de um contrato entre o contratante e o construtor, considerando três elementos principais: o custo da mão de obra, o custo dos materiais e a parcela referente ao lucro. Segundo a pesquisa de Campos Júnior (2002), a taxa de lucro girava em torno de 15%. Em relação à mão de obra, os salários pagos eram superiores ao mínimo vigente, mesmo para trabalhadores não qualificados, uma vez que a produção era de caráter artesanal, diferentemente de outros setores econômicos. No entanto, o lucro final, como em diversos outros setores, derivava da exploração do trabalhador, ou seja, do trabalho não pago. Vejamos:

²⁵ O autor possui relevância fundamental na discussão da forma da produção imobiliária a partir desse estudo. Ele ainda possui outras diversas produções e orientações de mestrado e doutorado na área da produção do espaço urbano em Vitória e em outros municípios da Grande Vitória, como Serra e Cariacica.

O lucro do construtor não diferia na sua lógica dos praticados noutros setores produtivos da indústria. Compreendia a parte não paga do salário do trabalho realizado pelo trabalhador. Não se compunha de juros (não havia empréstimo por parte do construtor ao contratante) nem de renda (a terra era adquirida pelo contratante, portanto um tributo seu, sem qualquer participação do construtor). Corresponhia à diferença entre o que o trabalhador recebia como salário e o valor pago pelo contratante ao construtor, que variava em torno daquilo que o trabalhador criava despendendo seu esforço físico e mental. Essa parte aparecia registrada no cálculo da contabilidade do construtor, como os 15% de lucro cuja apropriação se julgava no direito por participar do processo da construção (Campos Júnior, 2002, p. 78–79).

Uma grande mudança dentro da produção por encomenda foi a verticalização dos edifícios, com algumas unidades ainda na década de 1930, mas que tomou força entre os anos finais da década de 1940 e a metade da década de 1950²⁶. A partir dessa última década que se iniciou a produção imobiliária pensada para a locação e a venda, sobretudo com uma nova elite que nasce desconectada da produção cafeeira. É nesse momento que se consolida o mercado imobiliário (Campos Júnior, 2002, 2017a, 2017b).

A criação da Companhia da Vale do Rio Doce na década de 1940 trouxe impactos significativos para Vitória, especialmente sobre a população imigrante, que, com um padrão de renda elevado, demandava moradias de melhor qualidade e diferenciadas. Essa procura influenciou diretamente a produção do espaço urbano, impulsionando a construção de imóveis mais valorizados. Nas décadas seguintes, o crescimento exponencial da população da Grande Vitória levou a uma reorganização espacial e urbana, com aumento no número de moradias próximas aos distritos industriais e em bairros com alta concentração de trabalhadores.

A essência dessa mudança indicava uma mudança em função da centralidade que a terra passou a ter na construção das moradias e em sua instrumentalização, a fim de maximizar de diversas maneiras o ganho do setor imobiliário. Em outros termos, a produção habitacional passou pela transição, saindo de uma produção por encomenda (artesanal), baseada na relação entre contratante e construtor individual, para um modelo empresarial. Essa mudança alterou profundamente a dinâmica do setor, pois possibilitou seu crescimento, que estava restrito apenas a demanda das pessoas, e então consolidou uma nova forma de reprodução do espaço urbano, alinhada aos interesses do capital e à lógica de acumulação.

A passagem da forma de construção realizada por encomenda para a forma de construção efetuada para o mercado deu-se por intermédio da utilização do edifício como produto imobiliário. Por questões de ordem legal, de responsabilidade técnica, essa atribuição já não podia ser assumida pelo construtor licenciado, que só tinha competência para assinar plantas de prédios de até três pavimentos. A partir desse patamar somente o engenheiro poderia assinar a planta (Campos Júnior, 2005, p. 40).

²⁶ O autor considerou nas pesquisas os edifícios com um quantitativo superior a quatro (04) pavimentos.

Da perspectiva do processo de construção, conforme Campos Júnior (2002), a relação do trabalhador com o patrão se altera a partir do momento em que se tornaram necessários atributos técnicos em função do processo de verticalização, tal que o construtor direto perdeu seu papel fundamental na obra, passando a existir então um ‘mestre de obras’.

O engenheiro-construtor, que ocupa o lugar do construtor, assumirá o papel não só de responsável técnico das obras, mas de administrador de uma pequena empresa. Não precisará ter os recursos de que dispunha um contratante de construção de edifício. Disporá de poucos recursos, mas deverá ter um ‘veio’ empresarial para escolher um terreno, comprar, decidir o que fazer, construir, e vender, sem o que não viabilizará ganhos no empreendimento a construção para mercado não se inicia, em Vitória, como uma alternativa de acumulação de capitalistas locais. Nasce sem vinculação com os comerciantes locais (atacadistas, representantes), com os exportadores, e com os novos empreendedores (fundadores dos grupos empresariais locais). Foi uma iniciativa isolada da prática empresarial corrente da época (Campos Júnior, 2002, p. 108).

Forma-se nesse momento um novo tipo de produto, ao passo que a produção das moradias se altera, deixando de ser necessária a qualificação dos artesãos que as produziam, como destaca Campos Júnior (2016, p. 44), tal que essa nova forma de produzir “[...] solucionou, mesmo que temporariamente, o problema da disputa pela renda estabelecida entre o contratante da moradia de aluguel e o proprietário da terra”.

O que há de particular nessa forma de construção são as novas relações, que, substituindo as da forma precedente, colocam o engenheiro-construtor em contato com o mercado, algo em formação, mas de infinitas possibilidades. O edifício que para o contratante representava um ‘santuário capaz de obrigar poupanças’ e garantir, ao final do retorno do capital investido, uma renda fundiária através do aluguel, para o engenheiro-construtor representava uma mercadoria, que necessariamente precisava ser vendida – construir para vender não significava mais um ato de fraqueza, como era visto pelos comerciantes antigos de Vitória, que acumulavam o patrimônio imobiliário como sinal de prosperidade e não viam a construção como um negócio. *A construção para venda trouxe, portanto, uma outra possibilidade de acumulação, com maior grau de liberdade que a construção realizada na forma anterior*” (Campos Júnior, 2002, p. 112–113 - grifos nossos).

A renda que antes era restrita apenas ao contratante passa então a ser uma disputa entre o proprietário do terreno e a construtora. Com a mudança na modalidade de produção das moradias e nos atores sociais envolvidos, a acumulação passou a estar relacionada não apenas ao lucro decorrente do processo produtivo, mas também ao aluguel, que se baseia na apropriação da renda.

A socialização das condições de uso da terra com o crescimento da verticalização, apesar de projetar o acirramento da disputa pela renda entre o proprietário fundiário e o contratante, já havia criado novas possibilidades de acumulação através da construção para aluguel. Não só o processo produtivo proporcionava a acumulação, mas também a renda da terra, assumindo a forma de aluguel. O lucro da produção era objeto de apropriação por parte do engenheiro-construtor, enquanto a renda era apropriada pelo contratante, no caso em estudo, personificado pelos comerciantes. Portanto, as possibilidades de acumulação na órbita da produção pouco se

modificaram, pois que as novas oportunidades foram apropriadas pelos contratantes (Campos Júnior, 2002, p. 97).

Nessa modalidade de verticalização dos edifícios, foram estabelecidas duas formas de formação do preço dos imóveis a serem construídos: a preço fixo e a preço de custo. A implementação do preço fixo tinha como objetivo desenvolver a propriedade em parcelas fixas, que permaneceriam inalteradas durante o prazo estipulado, garantindo assim que o valor do imóvel fosse definido previamente. A formação do preço ocorria da seguinte maneira:

Orçavam-se os custos (materiais e mão-de-obra) mais o preço do terreno e arbitrava-se um percentual de lucro, em torno de 10% dos custos de produção. Este era o preço de venda, dividido pelo número de unidades [...]. Não havia qualquer tipo de ganho além deste. O terreno, como poderia supor, não tinha seu preço majorado para ser repassado, acrescido, junto com as unidades vendidas (Campos Júnior, 2002, p. 111).

Por outro lado, o preço de custo assemelhava-se ao preço fixo, mas incluía reajustes inflacionários durante o período de construção do empreendimento, além de possíveis ajustes decorrentes de mudanças nos custos ao longo do processo produtivo. Nessa modalidade, o preço final não era fechado inicialmente. Como descreve Campos Júnior (2002, p. 115), “fazia-se o orçamento da obra e calculava-se o valor das prestações mensais. Ao final de cada etapa construída, conferiam-se os custos. Se fosse maior que o previsto, em razão de acréscimos da inflação, rateava-se o valor entre os compradores”. Esse desenvolvimento do mercado imobiliário evidencia, com maior frequência, a disputa em torno da renda obtida pela utilização do solo urbano, abordada por Campos Júnior (2016) como uma lógica rentista, sendo essa a definidora, tanto do produto quanto da localização:

Trata-se de uma forma de produção por promoção privada, com a construção realizada a preço de custo, destinada ao mercado, que utiliza intensivamente o solo na perspectiva de, na disputa pela apropriação da valorização da propriedade imobiliária, o agente da produção se aproprie da maior fração da renda imobiliária. Nessa forma de produção não é mais atributo daquele que consome o produto edificado definir o produto e a sua localização na cidade. A lógica rentista se sobrepõe à do consumo pelo uso (Campos Júnior, 2016, p. 45).

Essa estratégia se deu a partir da década de 1950, com mais aderência pelas empresas da construção civil a partir dos anos subsequentes, tal que a maior parte dos empreendimentos nessa modalidade foi no centro da capital, refletindo, portanto, numa nova dinâmica de acumulação, e daí a disputa por uma fração da renda capitalizada, visto que

A construção não depende mais da encomenda para se efetivar. Defronta-se com o mercado. O edifício construído por promoção privada foi uma alternativa engendrada para superação dos bloqueios que a construção por encomenda passou a enfrentar a partir do momento em que o proprietário começou a demandar sua parte na valorização da propriedade imobiliária (Campos Júnior, 2017b, p. 46).

A modalidade que se praticava para a formação do preço de custo, desse modo, não envolvia o endividamento tal como hoje para o financiamento de uma habitação, tampouco se

praticava preços tão altos que se fizesse necessário a criação de uma dívida com o banco. Esse sistema se alterou quando passou a existir a construção por incorporação. Ela se desenvolveu a partir do preço de custo, após a segunda metade da década de 1970, e permanece até os dias atuais, se destacando em bairros como Praia do Canto, Santa Helena, Barro Vermelho, Enseada do Suá, com a prática dos condomínios fechados. Nesse sentido, a construção por incorporação

É uma reestruturação da promoção privada da construção realizada a preço de custo. Na incorporação o preço de venda da edificação é fechado. Não sofre variação, a não ser das correções inflacionárias estabelecidas conforme o índice pactuado. Não se sabe qual é preço de custo (o preço da mão-de-obra, dos materiais, da administração) nem o preço do terreno. A planilha de custo é fechada. Caracteriza o momento de desenvolvimento pleno da construção (Campos Júnior, 2016, p. 47).

Esse período já era marcado por um crescimento populacional acelerado, iniciado na primeira fase da industrialização capixaba e intensificado com a chegada de novas indústrias aos municípios da Serra e Vitória. Esses processos impactaram diretamente a renda média local, resultando na “formação de uma nova classe média com maior padrão de renda” (Campos Júnior, 2016, p. 48), que passou a demandar novos perfis de consumo e habitação. A reprodução do setor da construção civil e do então mercado imobiliário formado estabelece novos tipos de moradias, novas facilidades de pagamentos – como se observa na passagem abaixo, com prazos de 20 e 30 anos –, e, principalmente, disputas cada vez mais acirradas entre os atores envolvidos no processo de produção imobiliária sobre a renda proveniente do solo urbano.

A construção projeta seus preços a patamares nunca antes experimentados. Supera os limites que a forma precedente estabelecia. Institui o preço fechado por meio da incorporação e projeta os seus preços bem acima do valor do produto. As possibilidades da realização dos produtos com margens crescentes foram ampliadas de forma extraordinária. Os compradores nesse momento possuem maior poder de compra, porque têm maiores salários e dispõem de prazos de financiamento também maiores. O prazo que anteriormente era de 24 meses, no máximo de 30 meses, passou para 20 e até 30 anos (Campos Júnior, 2016, p. 48).

Como uma parte da população migrante possuía, na média, um maior poder de compra, eles estavam dispostos a pagar preços mais elevados, ao mesmo tempo em que as empresas do ramo imobiliário podiam praticar preços maiores sobre as novas moradias produzidas, diante do processo de verticalização, utilizando de um mesmo terreno. Nessa lógica da formação do preço, Campos Júnior (2002) identifica em sua pesquisa que o preço praticado pela incorporação, em relação à forma anterior de produção, aparecia sempre superior ao preço de custo. Vejamos abaixo uma passagem da entrevista com um empresário engenheiro, realizada pelo autor:

Era comum para se estabelecer o preço de venda do imóvel que se procedesse determinando preliminarmente o custo. Mas o custo era construção, terreno, lucro do construtor, aproximadamente 20%, despesas financeiras (naquela época era 18% sobre o preço de venda), eventuais, etc., somava-se tudo isto e dobrava-se, entendeu?

Quer dizer, então o lucro era 100% sobre tudo isso [...]. Como você sabe tudo é regido pela lei do mercado. Para você ter uma ideia, quando a gente lançava um prédio era vendido em 24 horas. Evidentemente que, se você tem um mercado para vender em 24 horas, você sobe o preço. O segundo prédio quando você vai lançar você também sobe mais ainda. Você não vai vender mais em 24 horas mas em 48 horas. Enquanto está dando para ir subindo, você vai subindo (Campos Júnior, 2002, p. 128).

Percebemos, dessa forma, como o aumento dos preços, para além do que é calculado no preço de custo, um aumento arbitrário em relação ao que de fato custava, com base em outros componentes antes não observados pela população, como, por exemplo, a localização, a proximidade com o mar, bairros com melhores infraestruturas. A diferenciação do produto se dava com base nesses elementos, não com base no projeto (Campos Júnior, 2016). No entanto, com o tempo, essas diferenciações tornaram-se insuficientes, pois “em momento de demanda crescente, conforme as localizações disponíveis, levaram à criação de outras estratégias, sutilmente apresentadas, por diferenciação dos projetos, em meio à homogeneidade do território nas praias” (Campos Júnior, 2017b, p. 50).

Como já destacado, a verticalização foi um elemento fundamental para, ao mesmo tempo que solucionava o ‘problema’ da falta de espaço para construir, pagava-se apenas uma vez pelo terreno e construía-se dezenas de apartamentos, garantindo uma “apropriação múltipla” (Campos Júnior, 2002, p. 135). Ou seja, esses elementos foram incorporados ao preço final das moradias, pois isso só foi possível efetivar diante da existência da demanda de uma nova classe, capaz de arcar com preços elevados, diferenciando seu padrão de consumo. Essa classe, em grande parte, surgiu a partir das grandes empresas industriais que se instalaram na RMGV na segunda metade do século XX. “[...] Concretamente o que se verifica é que cada proprietário de terreno tende a individualizar o seu patrimônio, produzindo-lhe características específicas para diferenciá-lo, possibilitando elevar seu preço” (Campos Júnior, 2002, p. 138).

É a partir dessa dinâmica, esboçada por Campos Júnior (2002), que se complexifica a dinâmica imobiliária, com o entrelaçamento do sistema de crédito, do mercado imobiliário, o mercado de terras e o sistema financeiro, criando espaços de apropriação da renda gerada no espaço urbano, sobretudo num contexto em que o setor centraliza e concentra capitais. Além disso, o setor relaciona os diferentes rendimentos do capital – lucro, juro e a renda –, criando uma dinâmica de preços no setor imobiliário muito particular, que difere de outras mercadorias, pois os empreendimentos enquanto mercadorias possuem seus preços não apenas a partir do processo de produção, mas também a partir da propriedade privada e do monopólio. A estratégia de verticalização e da mudança do produto imobiliário são garantidas por meio da flexibilização de legislações urbanas e urbanísticas, favorecendo a livre movimentação do capital nesse setor. É desses dois assuntos que buscaremos tratar no segundo e no terceiro capítulo.

2. TERRITÓRIO COMO MERCADORIA: O PAPEL DA RENDA DA TERRA NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA

2.1 INTRODUÇÃO

A financeirização pode ser compreendida como a expansão generalizada da lógica de reprodução do capital portador de juros, caracterizada não apenas por sua presença dominante em múltiplas esferas da vida social, mas também por sua relação intrínseca com a concentração e centralização do capital no processo de acumulação, conforme explica François Chesnais, em *Finance Capital Today*, publicado em 2016. Em períodos de crise, por exemplo, é comum observar uma aceleração na formação de grandes conglomerados de capital produtivo, processo que ocorre simultaneamente à expansão dos mercados financeiros e à utilização de mecanismos financeiros complexos. Ainda para o autor, esse fenômeno reforça a financeirização, porque promove o crescimento desproporcional da riqueza fictícia em comparação com a sua dimensão real (FIX; PAULANI, 2019, p. 641).

O que se entende pela financeirização, característica do capitalismo contemporâneo, diz respeito, portanto, à complexificação da reprodução dos capitais em suas mais variadas formas e em distintos espaços geográficos, num contexto em que a lógica da mercantilização se aprofundou e as finanças controlam a dinâmica da produção social e econômica. A mistificação do dinheiro e do capital-dinheiro se eleva com a emergência da forma do capital portador de juros, e ainda mais com a do capital fictício, em que dinheiro gera mais dinheiro ($D \rightarrow D'$), sem sequer passar pelo processo produtivo, reivindicando uma remuneração, ao passo que o capital, progressivamente, busca eliminar trabalho vivo, responsável pela produção de valor e mais-valia, dentro dos ciclos de produção e circulação.

O excedente da produção aparece ainda como uma disputa entre as distintas parcelas de capitais autonomizados em concorrência, e a garantia dos rendimentos ocorre através da propriedade, seja a da terra, dos meios de produção ou dos ativos financeiros, dentre os quais se destacam tanto o capital fictício²⁷ quanto o capital portador de juros. No caso do capital

²⁷ “[...] ao consolidar seu caráter fetichizado na relação jurídica que lhe legitima a apropriação de rendimentos na forma de juros, sem vínculo direto com a produção, engendra a percepção de que todo capital seja fonte de juros. Ato contínuo, o direito a quaisquer fluxos de rendimentos futuros se materializa na forma de títulos que garantem juridicamente a apropriação daqueles fluxos como se resultassem de um capital real, mas que, na verdade, não possui e nem gera por si mesmo valor algum: o capital fictício” (Teixeira; Sabadini, 2023, p. 222).

portador de juros, é cedida temporariamente a posse, mas a propriedade garante a percepção dos juros.

Chesnais (apud Paulani, 2016) destacou a natureza externa do capital portador de juros em relação ao processo produtivo, vinculando-o à esfera da propriedade. Sua principal contribuição reside na ideia de o espaço de produção foi absorvido pela lógica financeira, ou seja, agora essa lógica está atrelada ao urbano em função das demandas que ele deve suprir em relação àqueles que investem seus capitais na construção de empreendimentos, da infraestrutura urbana etc. – daí o entendimento de que aqueles que detêm as ações possam controlar a produção do espaço (Paulani, 2016). Em síntese, para Paulani, o capitalismo contemporâneo se apresenta como

[...] um capitalismo dominado pela finança, onde a acumulação se dá sob os imperativos da propriedade mais do que da produção e propriedade que é cada vez mais de capital fictício do que de meios de produção, um capitalismo, portanto, essencialmente rentista, onde o capital cada vez mais tem por argumento nomes, ao invés de terrenos e aparatos produtivos, enquanto os meios de produção revelam a importância cada vez maior dos ativos intangíveis, ao invés do trabalho vivo e do trabalho morto. Já que a mão de obra e as máquinas parecem estar sendo cada vez mais deslocadas pelo conhecimento e pela informação, já que os capitais associam-se em *holdings* cada vez mais afastadas do chão da produção, já que os capitalistas são cada vez mais difusos grupos de investidores associados em fundos, consórcios e *private equities*, já que os principais ativos das empresas são imagens, marcas e patentes, parece que o capital terceirizou a exploração, *delegou a outrem o trabalho de comandar a expropriação, deixou de lado o lucro e instalou-se confortavelmente nos espaços sociais que lhe garantem ganhos*. Seus rendimentos agora não têm nada que ver com a atividade de explorar e ser explorado, eles são “direitos” que a propriedade lhe confere. Diante disso, não há espantar em que o fim do trabalho tenha sido decretado (Paulani, 2016, p. 533–534 - grifo nosso).

A fase atual do capitalismo é marcada pela predominância da esfera financeira e das formas fictícias de capital, que influenciam profundamente a dinâmica de reprodução do sistema, ampliando-se pela via rentista, garantido “sob os imperativos da propriedade”. Para os capitais individuais, o foco não está na geração de valor, mas na maximização da apropriação da mais-valia em suas diversas formas, como lucros, juros e rendas, incluindo os lucros fictícios derivados do capital fictício, que não estão ligados à produção real. Quando se olha da perspectiva da totalidade, do sistema como um todo, essa dinâmica aprofunda a lógica complexa, contraditória e fetichizada da reprodução de riqueza e da reprodução social (Mello; Sabadini, 2023, p. 9).

Para os propósitos desta dissertação, devemos considerar ainda o processo de inserção da economia brasileira no cenário mundial e como se relaciona a dinâmica guiada pela acumulação fictícia e baseada em alguns setores no rentismo. Esse desenvolvimento é destacado por Paulani (2012) em cinco fases, quais sejam: a da expansão dos estados

territoriais; a da produção de bens primários; a do deslocamento do centro dinâmico da economia, em sentido endógeno; a da financeirização ligada à crise da dívida da década de 1980; e, por último, a do neoliberalismo e da consolidação da economia brasileira como plataforma de valorização financeira.

A quarta e a quinta fase merecem um destaque especial. A quarta fase, relativa aos anos 1970 e 1990, ocorre em um contexto de transformações econômicas, sociais e políticas decorrentes da crise global do capitalismo, marcada por um novo regime de acumulação baseado na financeirização. No Brasil, essa fase foi caracterizada pelo endividamento externo e pela crise da dívida dos anos 1980, que resultaram em duas décadas de estagnação e ajustes fiscais sob pressão de instituições internacionais.

Já a quinta fase, iniciada nos anos 1990, posiciona o Brasil na esteira da valorização financeira global, com a implementação de políticas neoliberais como abertura comercial, desregulamentação financeira e as privatizações (Batista, 2009; Chesnais, 1996). Essa fase consolidou a dependência do capital externo, gerando ciclos de crise e recuperação e aprofundando o processo de desindustrialização antecipadamente. A fase neoliberal foi marcada por ciclos de crescimento frágeis, com momentos de expansão, como o *boom* das *commodities* nos anos 2000, mas o modelo baseado na financeirização mostrou-se insustentável a longo prazo, com baixo investimento produtivo, aumento da desigualdade e redução de investimentos em áreas sociais, como saúde, educação e infraestrutura (Paulani, 2012).

Esse processo exerceu importantes impactos na dinâmica de produção imobiliária, que nos interessa mais especificamente, por isso, a próxima seção busca apresentar teoricamente como o espaço urbano e as cidades estão inseridos dentro da produção capitalista e como foram incorporados a esse processo.

2.2 O LUGAR DO ‘URBANO’ NA REPRODUÇÃO DO CAPITAL

A produção das cidades está intrinsecamente ligada à lógica capitalista, especialmente por meio da utilização do solo, que historicamente desempenha um papel central na geração de riqueza. Essa relação se manifesta de diferentes formas, seja na exploração da terra para a produção agrícola, seja na construção de edificações voltadas para a geração de renda. Cada uma dessas modalidades carrega distinções categóricas e históricas, mas ambas convergem para a produção do espaço como um elemento fundamental na reprodução do capital. Assim, o solo urbano e rural se torna um pilar essencial na dinâmica de acumulação e transformação do

espaço. Em *A Cidade* (2024), publicado originalmente em 1992, Ana Fani Carlos explica como a cidade ganha centralidade na dinâmica de acumulação de capital, já que é espaço de produção de mais-valia e reprodução da força de trabalho:

A cidade representa trabalho materializado; ao mesmo tempo em que representa uma determinada forma do processo de produção e reprodução de um sistema específico, portanto, a cidade é também uma forma de apropriação do espaço urbano produzido. Enquanto materialização do trabalho social, é instrumento da criação de mais-valia, é condição e meio para que se instituem relações sociais diversas. Nessa condição, apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso do solo. O modo pelo qual esse uso se dará dependerá, evidentemente, dos condicionantes do seu processo de produção. No caso da sociedade capitalista, estará determinado pelo processo de troca que se efetua no mercado, visto que o produto capitalista só pode ser realizado a partir do processo de apropriação, no caso específico, via propriedade privada (Carlos, 2024, p. 27).

A terra urbana, nesse sentido, é transacionada no mercado, semelhante a uma mercadoria, pois altera seu sentido e sua localização relativa conforme a cidade é produzida, porém não como qualquer mercadoria, pois essa não é inteiramente produzida pelo trabalho. A autora entende ainda que o espaço urbano emerge da interação entre os interesses do capital, da ação do Estado e da resistência dos moradores, que lutam contra a segregação e em defesa do direito à cidade. Mais do que uma simples concentração econômica ou produtiva, o urbano é um reflexo histórico do processo de produção em que aspectos econômicos, sociais, políticos, ideológicos e jurídicos estão profundamente interligados (Carlos, 2024, p. 26–27)²⁸.

Lefebvre (1999a, p. 142) destaca, fundamentando-se Marx, que a cidade se trata de “uma força produtiva”, pois “ela contém uma parte importante do trabalho passado e cristalizado, literalmente morto, do qual dispõe o capitalista para se assenhorear do trabalho vivo”, o que nos permite entender que a cidade é colocada pelo capital no cerne da produção geral de riquezas. Nesse sentido Carlos (2024) argumenta que a cidade aparece como:

[...] um bem material, como uma mercadoria consumida de acordo com as leis da reprodução do capital. O processo de produção da cidade tem por característica fundamental produzir um produto que é fruto do processo social de trabalho, enquanto processo de valorização, que aparece sob a forma de mercadoria, que se realiza através do mercado. Isto é, a terra urbana é comprada e vendida no mercado imobiliário enquanto mercadoria (Carlos, 2024, p. 28).

O uso subordinado da terra ao capital não ocorre sem conflitos, dados os interesses contraditórios entre capital e as diferentes frações da sociedade, de acordo com Carlos (2024, p. 41), pois “enquanto o primeiro tem por objetivo sua reprodução através do processo de

²⁸ “O desenvolvimento histórico produz um espaço a partir da unidade dialética homem-natureza. Pelo processo de trabalho social, enquanto produto da existência humana, o espaço geográfico é construído no processo de desenvolvimento da sociedade. O processo de reprodução do espaço geográfico é determinado pela reprodução das relações sociais, fundamentada na divisão técnica e social do trabalho, em nível nacional e internacional, no âmbito da formação econômico-social. É na associação entre as determinações históricas específicas e as condições gerais do sistema que tal configuração será definida” (Carlos, 2024, p. 29).

valorização, a sociedade anseia por condições melhores de reprodução da vida em sua dimensão plena”. E por essa razão que “os diversos modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso” (Carlos, 2024, p. 42). Essas mudanças no uso do solo, como será discutido ao longo deste estudo, estão diretamente associadas à forma como são elaborados os Planos Diretores e demais legislações urbanísticas. Tais instrumentos regulamentam a utilização do solo urbano, estabelecendo parâmetros como a altura máxima dos edifícios e a distribuição de atividades no espaço. Além disso, estabelecem um horizonte temporal, geralmente de cerca de 10 anos, que direciona a atuação do capital no espaço urbano, definindo áreas prioritárias para novas construções ou para a expansão da infraestrutura já existente.

Sob a perspectiva industrial, Kowarick, no capítulo “Produção do espaço urbano e lutas sociais” do livro *Escritos Urbanos* (2000), analisa os aspectos da realidade de São Paulo e destaca que, além da exploração imediata da força de trabalho no processo produtivo, ocorre também a espoliação das pessoas que vendem sua força de trabalho em busca da sobrevivência. Essa espoliação resulta de uma dinâmica combinada que envolve a redução do valor da força de trabalho, impactando diretamente o poder aquisitivo para a aquisição de moradias. Como consequência, uma grande parcela das pessoas trabalhadoras recorre à autoconstrução como principal alternativa para garantir uma moradia – uma prática que se consolidou como uma das formas predominantes de produção habitacional no Brasil.

Não obstante, o processo espoliativo diz respeito também a acessos a bens e serviços que influenciam diretamente em suas condições físicas e mentais para permanecer no contínuo processo de exploração. Nesse sentido, de acordo com Kowarick (2000, p. 21–22 - grifo meu),

Baixos salários, o desgaste decorrente das longas jornadas de trabalho do período de expansão econômica ou o desemprego e subemprego são causas que têm levado à enorme dilapidação da energia física e mental dos trabalhadores, que são subnutridos, moram em habitações precárias e desprovidas de infraestrutura, e não têm acesso a serviços médicos adequados ou ao sistema educacional – elementos, entre outros, fundamentais para a reprodução da força de trabalho. Essas considerações permitem visualizar outro ângulo que influencia o padrão de vida e que, apesar de estar diretamente ligado ao processo de exploração do trabalho, não pode ser reduzido a ele. Trata-se de um conjunto de situações denominado *espoliação urbana: a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo*, que, juntamente com o acesso à terra e à moradia, apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores, agravando ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, pior, da falta dele.

A espoliação urbana, vinculada à acumulação de capital, afeta assalariados, autônomos e desempregados, que também vivenciam essa exploração enquanto moradores²⁹. O processo é

²⁹ “A construção da própria casa constitui, de um lado, a única possibilidade de alojamento para os trabalhadores menos qualificados, cujos baixos rendimentos não permitem pagar aluguel e, muito menos, candidatar-se aos

sustentado pela criação e apropriação do excedente econômico, refletindo na reprodução social dos trabalhadores, como grande parcela da população brasileira, historicamente, não teve alternativas a um espaço para morar, senão por meio da autoconstrução³⁰. Para Oliveira (1979, p. 18), é “a partir das expressões concretas do modo como se faz a cidade, do modo como se produz o espaço, do modo como as classes sociais subalternas ‘resolvem’ seu problema de moradia, do modo como tanto o espaço socialmente produzido quanto a autoconstrução são postas a serviço do processo de reprodução do capital, é que surge o Estado”. Nesse aspecto, conforme Ermínia Maricato, é cada vez mais importante o compromisso do Estado na produção do espaço urbano.

É dele o controle do fundo público para investimentos, e cabe a ele, sob a forma de poder local, a regulamentação e o controle sobre o uso e a ocupação do solo (seguindo, hipoteticamente, planos e leis aprovados nos parlamentos). É, portanto, o principal intermediador na distribuição de lucros, rendas e salários (direto e indireto), entre outros papéis. Há, portanto, uma luta surda pela apropriação dos fundos públicos, que é central para a reprodução da força de trabalho ou para a reprodução do capital (Maricato, 2015, p. 25).

A participação ativa do Estado na produção do espaço urbano – como veremos no capítulo sobre as legislações urbanísticas e os zoneamentos – é fundamental e tem como objetivo a garantia das leis de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, por meio de seus planos diretores e estudo de impacto de vizinhança, construções de infraestruturas físicas que beneficiam a valorização dos capitais que circulam na cidade e fazem-na a razão de ser, sobretudo quando se trata daqueles capitais que estão empenhados na construção de moradias

créditos do Sistema Financeiro de Habitação. Por outro lado, essa ‘solução’ do problema habitacional contribui para deprimir os salários reais pagos pelas empresas aos trabalhadores. Eliminando-se dos custos de sobrevivência da força de trabalho um item importante como a moradia, os salários limitam-se a cobrir os demais gastos essenciais, como o transporte e a alimentação” (CAMARGO, 1976, p. 43).

³⁰ O processo da autoconstrução trata de relações não especificamente capitalistas de produção de grande parte das moradias no Brasil. Isso ocorre porque não há o objetivo de auferir renda ou lucro a partir desse processo de construção. Embora possa vir a se tornar aluguel, não entra no ciclo de acumulação e reprodução do capital, apenas trocas monetárias entre proprietário e locatário. A complexidade da autoconstrução, de acordo com Kowarick (2000), diz respeito, entre tantos outros motivos, a disponibilidade de tempo livre, pessoas para empenhar mais força de trabalho e, que, no final das contas, ainda vai compensar o trabalho, dado que a casa própria é vista como segurança em momentos de crise, desemprego, acidentes, entre outros. Deve-se considerar ainda que, na maioria das vezes, o local que é possível realizar a autoconstrução, são lugares impróprios, irregulares e longe dos locais de trabalho, por isso, “a ampliação do tempo de trabalho propriamente dito implica, também, um tempo de trabalho suplementar na ampliação e constante reparação da moradia. Esta labuta no canteiro de obras não é, obviamente, um trabalho excedente. É, isso sim, um sobretabalho gratuito que serve para produzir um meio de subsistência para se reproduzir como mão de obra pauperizada pelo processo produtivo. Esse tempo de trabalho extra, retirado do que ironicamente se chama de *tempo livre*, é um tempo necessário à sobrevivência nas metrópoles do subdesenvolvimento industrializado, que decorre do fato de a remuneração ser extremamente baixa. Assim, a autoconstrução, por ser uma fórmula que exclui dos custos da habitação o valor da força de trabalho, constitui vigorosa fonte para manter os salários permanentemente deprimidos à medida que barateia os custos de sua reprodução. Fórmula só paradoxal na aparência, pois ao mesmo tempo exclui os trabalhadores do mercado formal de moradias e os obriga a construí-las, isso no caso de poderem e quererem escapar dos cortiços ou das favelas” (Kowarick, 2000, p. 30 - grifo nosso).

para o mercado. Ou seja, essa atuação estatal, além de favorecer os proprietários de terra, dinheiro e capital por meio da distribuição do excedente, atua nas estratégias de maximização dos rendimentos, influenciando fortemente nos preços do mercado imobiliário, intensificando a segregação socioespacial. Por de trás dessa atuação, entendemos que a intervenção direta e indireta do Estado e do poder público – municipal, estadual e federal – promove, nesse caso, legislações, políticas urbanas e urbanísticas que favorecem a dinâmica de apropriação do valor produzido ao setor imobiliário e a dita especulação dos preços dos terrenos, que do ponto de vista teórico possui, como justificativa, o caráter limitado da terra e a prática de preços de monopólio, como detalharemos ainda neste capítulo. Enquanto para o restante da sociedade ocorre a expulsão dos territórios e o encarecimento dos meios necessários para a reprodução da vida.

As formulações teóricas derivadas do campo da crítica da economia política marxiana e de parte da geografia urbana crítica nos ajuda a compreender o ciclo de reprodução capitalista nas cidades, com destaque para o setor imobiliário. Para tanto, busca-se aqui as especificidades do setor imobiliário, que, a partir da perspectiva industrial, é visto como um setor que possui baixa composição orgânica do capital, o que aparece então como “tecnologicamente atrasado”. Isso faz com que esse setor produza a taxas superiores de mais-valia em relação aos demais; no entanto, ele possui uma especificidade em comparação a outros setores: a necessidade de realização da produção sobre a terra, envolvendo uma outra dinâmica, que envolve a remuneração da terra e sua propriedade. O setor imobiliário aparece como uma síntese das três formas que a mais-valia assume: o lucro, o juro e a renda.

Isso implica na centralidade do imobiliário no capitalismo, mobilizando os capitais produtivo, comercial e bancário, fazendo do espaço o local da acumulação e valorização capitalista. De acordo com Lefebvre (1999a, p. 163–164),

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por empresas (industriais, comerciais, bancária), com uma rentabilidade da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas.

Contudo, há algumas especificidades desse setor que devem ser levadas em conta. Uma delas ganha destaque por Henri Lefebvre, em *A Revolução Urbana* (1999b), ao destacar sobre o “campo cego” (ou “cegueira”) em relação às compreensões do urbano frente ao setor industrial. Nessa obra, o autor destaca como as dinâmicas de poder e interesses hegemônicos podem resultar em espaços urbanos marginalizados, carentes de investimentos e atenção. Essa abordagem evidencia a necessidade de reconhecer e confrontar as desigualdades espaciais e

socioeconômicas presentes na urbanização acelerada. Assim, dentro desse aspecto, pode-se dizer que, diante do fetichismo e da alienação capitalista, alguns equívocos podem ocorrer, ou seja, algumas “cegueiras” no que tange a compreensão do urbano e sua forma de ser produzida. Vejamos em algumas passagens como o autor esboça suas ideias em torno dos conflitos teóricos que levam à interpretação do urbano a partir de uma lógica industrial.

Entre os campos, que não são pacíficos, mas campos de forças e de conflitos, existem campos cegos. Não somente obscuros, incertos, mal explorados, mas cegos no sentido em que há, na retina, um ponto cego, centro da visão e, contudo, sua negação. Paradoxos. O olho não se vê. Ele necessita de um espelho. O ponto central da visão não se vê, nem sabe que é cego. Esses paradoxos não se estendem ao pensamento, à consciência, ao conhecimento? Assim, ontem, entre o rural e o industrial; hoje, entre o industrial e o urbano, não existe campo que não se vê? (Lefebvre, 1999b, p. 44–45)

Nessa passagem Lefebvre discute a existência de pontos cegos, relativos aos períodos de transição entre as mudanças sociais, que dificultam elaborar a crítica em torno de um novo processo social que emerge dentro da sociedade capitalista. Dentro de uma lógica urbana, isso quer dizer que, é mais fácil se enxergar a partir de uma perspectiva industrial, e só será mais fácil enxergar com clareza sobre o urbano quando houver a transição completa para o “período seguinte”. O autor então disserta sobre a então cegueira desse processo:

Em que consiste tal cegueira? No fato de olharmos atentamente o campo novo – o urbano –, vendo-o, porém, com olhos e conceitos formados pela prática e pela teoria da industrialização, com um pensamento analítico fragmentado e especializado no curso do período industrial, logo, redutor da realidade em formação. Desde então, não vemos essa realidade. [...] O urbano (o espaço urbano, a paisagem urbana) ainda não o vemos. Nós ainda não o vemos. Será simplesmente o olho formado (ou deformado) pela paisagem anterior que não pode ver um novo espaço? [...] Não se trata somente de uma ausência de educação, mas de uma ocultação. O que olhamos, na verdade, não enxergamos. Quantas pessoas percebem perspectivas, ângulos, contornos, volumes, linhas retas ou curvas, mas não podem ver nem conceber percursos múltiplos, espaços complexos! Não conseguem saltar do cotidiano – fabricado segundo as coações da produção industrial e do consumo dos produtos da indústria – para o urbano, que se libertaria desses determinismos e coações (Lefebvre, 1999b, p. 45 - grifos nossos).

O campo novo, o urbano, nesse aspecto, tem limitações para ser interpretado, pois advém de um ‘vício’ da prática industrial, utilizando de conceitos e teorias que explicam esse momento do capitalismo, “com um pensamento analítico fragmentado”, de tal maneira que o que vemos hoje está subordinado a esse passado. O autor ainda destaca que não há uma ausência de conhecimento para esse entendimento, mas sim que há uma “ocultação” e que “não enxergamos” toda a complexidade entorno do urbano, que imediatamente conecta-se a uma concepção ideológica do urbano. Para finalizar, deve-se ter cautela ao olhar para o urbano, pois

se trata de um campo multicomplexo, além do caráter dialético de sua existência e seu desenvolvimento³¹.

Adicionalmente, como prefacia Francisco de Oliveira, em *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*, a pesquisa da teoria urbana crítica:

dirige-se no sentido de determinar como o espaço socialmente produzido se põe a serviço da acumulação de capital, e, em especial, como esse espaço socialmente produzido sustenta uma atividade produtiva tecnicamente atrasada. E de como, não por acaso, de uma forma contraditória, por utilizar esse espaço socialmente produzido, uma atividade produtiva tecnicamente atrasada pode ser das mais lucrativas (Oliveira, 1979, p. 15).

O movimento contraditório do capital tem grande influência sobre a organização territorial do espaço urbano e da dinâmica das cidades. Em um contexto de mundialização do capital e da hegemonia do capital fictício, essa lógica se expande para outros espaços, influenciando a forma como o solo urbano é criado, utilizado e transformado. Uma das estratégias centrais do capital é o parcelamento do solo urbano, que visa atender, sobretudo, a seus interesses econômicos. Para maximizar o aproveitamento desse solo, o setor da construção civil recorre a técnicas que promovem a verticalização das moradias, resultando em empreendimentos imobiliários que geralmente possui uma taxa de ocupação menor, garantindo mais unidades ou unidades maiores, ou a combinação dessas duas.

Vimos no primeiro capítulo essa mudança na cidade de Vitória na década de 1970, com as mudanças da produção habitacional, saindo da região central para a região litorânea, onde a produção por incorporação, aquela pensada para o mercado, se tornou a forma predominante de se produzir as moradias. Evidentemente, tais práticas de uso e parcelamento do solo estão relacionadas às legislações, como instrumentos fundamentais para a atuação das múltiplas frações de capitais na produção das cidades, sobretudo em grandes centros urbanos e metrópoles. Para melhor compreender essa dinâmica, será necessário recorrer a outros aportes conceituais fornecidos pela crítica marxiana da economia política, alguns determinantes, em particular as análises sobre os determinantes da apropriação da mais-valia na forma de renda.

³¹ “Assim, o urbano, considerado como ‘campo’, não é concebido simplesmente como espaço vazio repleto de objetos. Se há cegueira, não se deve apenas ao fato de não se verem os objetos e o espaço parecer vazio. O urbano? É um campo de tensões altamente complexo; é uma virtualidade, um possível-impossível que atrai para si o realizado, uma presença-ausência sempre renovada, sempre exigente. *A cegueira consiste em não verem a forma do urbano*, os vetores e tensões inerentes ao campo, sua lógica e seu movimento dialético, a exigência imanente; no fato de só se verem coisas, operações, objetos [...]. *No que concerne ao urbano, há uma dupla cegueira*. Seu vazio e sua virtualidade são ocultos pelo preenchimento. O fato de esse preenchimento ter o nome de urbanismo ofusca o cego mais cruelmente. Ademais, o preenchimento advém da época que caminha para seu fim: da industrialização, dos objetos e produtos, das operações e técnicas da indústria. O urbano, vel2ado, escapa ao pensamento que se cega e se fixa apenas nas luminosidades atrasadas em relação ao atual” (Lefebvre, 1999b, p. 54 - grifos nossos).

2.3 A TEORIA DA RENDA DA TERRA MARXIANA

Os estudos da teoria da renda da terra não se limitam apenas ao setor agropecuário, servindo para os estudos sobre a mineração, indústria petroléira, como destaca Carcanholo (2013), e também para a Construção Civil – no nosso caso, o setor imobiliário. A terra, como vimos, ocupa um lugar fundamental na reprodução do capital, seja nos terrenos agrícolas, seja nos terrenos urbanos. Dessa maneira, como o entendimento da produção do espaço urbano requer o aporte teórico da renda da terra, dada sua possibilidade de entender a formação de preços dos terrenos e da lógica de reprodução capitalista baseada na renda, esta seção dedicará-se à elaboração de algumas considerações sobre as suas distintas modalidades e como elas se relacionam à produção capitalista contemporânea.

As investigações em torno da produção do espaço urbano, das cidades e, mais propriamente, do setor imobiliário, requer como ponto de partida, através dos estudos do urbano e da crítica da economia política, a compreensão das modalidades da renda da terra agrícola. Buscaremos fazer uma breve síntese dos principais elementos da terra no processo de produção capitalista, das suas diferentes categorias e da sua relação com a reprodução do capital no espaço urbano a partir dessa teoria.

Esta análise não se deterá em digressões sobre o processo histórico do capitalismo em relação à apropriação e distribuição de terras. Contudo, vale ressaltar que a desigualdade de terras no Brasil é histórica e estrutural, cuja posse da terra nesse modo de produção, assim como a dos meios de produção, concentra-se nas mãos de poucos, refletindo o caráter privado inerente a esse sistema. E esse caráter privado é sustentado a partir de uma relação jurídica, que sustenta também outras relações de propriedade dentro do modo de produção capitalista.

A propriedade fundiária baseia-se no monopólio de certas pessoas sobre porções definidas do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras [...]. A própria ideia jurídica significa apenas que o proprietário fundiário pode proceder com a terra tal como o proprietário de mercadorias o faz em relação a estas últimas; e essa ideia – a representação jurídica da livre propriedade do solo – só surge, no mundo antigo, à época da dissolução da ordem social orgânica e, no mundo moderno, com o desenvolvimento da produção capitalista (Marx, 2017, p. 676–677).

De acordo com Marx, a relação jurídica e a propriedade privada da terra não são inevitáveis nem eternas, mas sim produtos de um modo de produção específico, vinculado ao mundo moderno, ou seja, uma construção social. Esse monopólio não apenas assegura o trabalho ‘livre’ para a exploração do capital, mas também permite que outros atores sociais se

apropriem de parte do valor produzido na sociedade, por meio da renda da terra³². Assim, a terra adquire um preço, mesmo sem ser produzida por meio da força de trabalho³³, determinado não só pela propriedade privada e pelo monopólio, mas também pela disputa pelo excedente da riqueza produzida nela ou a partir dela. Dessa maneira, compreender a propriedade privada da terra é essencial para analisar a formação dos preços dos terrenos urbanos e o caráter monopólico que permite a formação de preços sem ter como base o processo real de produção do setor imobiliário, como veremos.

De acordo com González (1976, p. 186), “a propriedade da terra significa que determinadas pessoas possuem um monopólio que lhe dá direito a dispor de certas porções do país como sendo algo de absolutamente privado que mais ninguém pode utilizar sem o seu consentimento e autorização”. Na relação entre os capitalistas e os latifundiários, o capitalista agrícola realiza o pagamento pelo uso da terra após realização de algum investimento em um período do tempo. Tal pagamento se apresenta como a *renda da terra*, representando o direito de exploração do solo.

Os juros pelo capital incorporado na terra e as melhorias assim feitas a ela como instrumento de produção podem formar uma parte da renda que o arrendatário paga ao proprietário da terra, mas não formam a renda fundiária propriamente dita, que é paga pelo uso da terra como tal, em seu estado natural ou cultivada (Marx, 2017, p. 680).

Porém, na relação de uso desses terrenos, o proprietário é capaz de se apropriar de parte da mais-valia, mesmo sem realizar investimentos. Como isso se torna possível? De acordo com Marx (2017), tanto os investimentos temporários quanto os permanentes, são realizados pelos arrendatários, diferenciando-se apenas no tempo e com as técnicas praticadas sobre o solo agrícola que são incorporadas. No entanto,

[...] tão logo tenha expirado o tempo de arrendamento fixado pelo contrato [...] as melhorias incorporadas ao solo caem nas mãos do proprietário como acidentes inseparáveis da substância, do solo, como sua propriedade. Ao firmar o novo contrato de arrendamento, o proprietário da terra acrescenta à renda fundiária propriamente dita os juros pelo capital incorporado à terra, não importando se ele aluga o solo ao arrendatário que efetuar as melhorias ou a outro. Desse modo, sua renda cresce; ou, caso queira vender a terra de imediato [...] seu valor terá aumentado. Ele vende não apenas o solo, mas o solo melhorado, o capital incorporado à terra, que não lhe custou nada (Marx, 2017, p. 680).

³² A barreira que a propriedade da terra coloca entre o trabalho e a terra é socialmente necessária para a perpetuação do capitalismo. Mas ao criar a propriedade da terra como uma barreira ao trabalho, o capital também cria barreiras para si mesmo. Ao possibilitar a reprodução do trabalho assalariado, a apropriação da renda também se torna possível. Esse é um aspecto da posição contraditória da propriedade no capitalismo (Harvey, 2013, p. 462).

³³ [...] é preciso afirmar que o preço daquelas coisas que não têm valor em si mesmas, isto é, que não são o produto do trabalho, como as antiguidades, as obras de arte de determinados mestres etc., pode ser determinado por combinações muito fortuitas. Para vender uma coisa, é preciso apenas que ela seja monopolizável e alienável (Marx, 2017, p. 695).

A utilização do solo em um espaço de tempo permite que o arrendatário invista seu capital, pague uma parcela do rendimento ao proprietário do solo e esse poderá ser utilizado novamente, repetindo o processo, pois o solo não será exaurido. Não importa a função que a terra terá, a renda será garantida por meio da propriedade³⁴.

[...] A peculiaridade da renda fundiária não está nos produtos agrícolas se transformarem em valores e evoluírem como tais, isto é, que eles como mercadorias se defrontem com outras mercadorias e que os produtos não agrícolas se defrontem com eles como mercadorias ou que se desenvolvam como expressões particulares do trabalho social. A especificidade é que, com as condições em que os produtos agrícolas se desenvolvem como valores (mercadorias) e com as condições de realização de seus valores, há também o poder da propriedade fundiária de apropriar-se de uma parte crescente desses valores criados sem sua participação, e uma parte cada vez maior do mais-valor [mais-valia] é convertida em renda fundiária (Marx, 2017, p. 701).

A propriedade fundiária tem um papel estratégico e decisivo para a captura da renda. Essa propriedade ainda permite uma maior captura do valor produzido no solo por parte do proprietário, convertendo, por isso, em renda fundiária – essa dinâmica será destacada mais à frente. Como a terra serve como local de produção de alimentos, construções de edificações, moradias, indústrias, no contexto da produção capitalista, ela “funciona como um *instrumento* ou *meio de produção*. O processo de produção está parcialmente incorporado *dentro* do próprio solo” (Harvey, 2013, p. 432 - grifos do autor). Em síntese, e finalizando o questionamento colocado acima, de acordo com Lefebvre:

Marx se pergunta como o proprietário fundiário, sem dispor de capitais, sem investir, pode captar uma parte da mais-valia. Resposta: O caráter forma da propriedade (do direito de propriedade) permite-lhe isso. Ele extrai da terra, sem mesmo explorá-la, sem tocá-la com seus dedos, mesmo ausente, a renda dita absoluta e uma grande parte das rendas ditas diferenciais, vindo da diversidade das terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infraestrutura efetuados e dos capitais investidos (Lefebvre, 1999a, p. 166).

Como veremos, nesse sentido, há distintas produções que utilizam a terra para a produção capitalista, como ocorre com a produção imobiliária. A produção de um novo empreendimento exige a utilização de uma nova parcela do solo, que, salvo em casos de destruição, não pode ser reutilizada. Essa limitação contribui para a escassez do “recurso”, o que, por sua vez, fundamenta parte da justificativa para a formação de seus preços e seu potencial para se tornar ativo imobiliário, como veremos.

³⁴ “É claro que, na prática, aparece como renda fundiária tudo o que o arrendatário paga como arrendamento ao proprietário da terra em troca da autorização para cultivar o solo. Quaisquer que sejam os componentes desse tributo, quaisquer que sejam as fontes das quais ele provenha, ele tem em comum com a renda fundiária propriamente dita o fato de que o monopólio de uma porção do globo terrestre capacita o proprietário a cobrar o tributo, a importa essa taxa. Tem em comum com a renda propriamente dita o fato de que ele determina o preço do solo, o qual, como já demonstramos, não é senão a receita capitalizada do arrendamento do solo” (Marx, 2017, p. 686).

Como esse processo de produção está relacionado à utilização da terra, a posse que se tem sobre o solo, como observa Harvey na passagem abaixo – a partir de Marx –, faz com que seu proprietário, por meio de uma troca monetária, permita que outro agente econômico a utilize para investir nela seu capital. O rendimento que o proprietário obtém de seu uso é a forma pela qual efetiva-se a propriedade fundiária – garantindo a renda –, uma vez que, historicamente, o capital separa o trabalhador da terra, possibilitando a prática da exploração para reprodução e acumulação do capital.

Marx declara que a principal característica da propriedade da terra no capitalismo é a dissolução completa da ‘conexão entre a posse da terra e a terra’, a tal ponto que o proprietário desta última, em troca de um pagamento monetário direto, confere todos os direitos à terra como instrumento e condição da produção sobre o capital. O proprietário da terra assume assim um papel passivo em relação à dominação dos trabalhadores (o que o controle da terra permite) e ao progresso subsequente da acumulação. Em consequência disso, embora ‘o rendimento do proprietário da terra possa ser chamado de renda, mesmo em outras formas de sociedade’, o significado desse pagamento ‘difere essencialmente da renda como ela aparece no modo de produção [capitalista]’. A apropriação da renda pode então ser simplesmente definida como ‘aquela forma econômica em que a propriedade da terra é realizada no capitalismo’ (Harvey, 2013, p. 442–443).

O que a passagem de Harvey nos ajuda a entender diz respeito à função que a terra assume diante do modo de produção capitalista. As antigas relações econômicas não instrumentalizam a terra do modo que o capital o faz, de tal maneira que a propriedade é fundamental para conseguir explorar não só os trabalhadores como a própria terra. Isso faz com que os proprietários da terra concedam ‘os direitos à terra como instrumento e condição da produção sobre o capital’. A renda que o proprietário recebe ao ceder o uso do terreno a outrem aparece muito além do mero empréstimo, mas se trata, como dito anteriormente, da forma de efetivar a propriedade fundiária sob o capitalismo³⁵.

Essa é uma das chaves fundamentais do entendimento da reprodução do capital na terra, e por esse motivo Harvey insiste que “Marx declara [...] que o principal traço da propriedade da terra no capitalismo é a total separação da ‘terra como um instrumento de produção na propriedade em relação ao proprietário’” (Harvey, 2013, p. 433). Ainda assim, vale destacar que a propriedade privada da terra se apresenta tanto como uma condição quanto uma consequência do modo de produção capitalista (Marx, 1986; Harvey, 2013). Em *Teorias da mais-valia* (1983), Marx chega a apontar que onde não é encontrada pelo capital a propriedade

³⁵ “Como a separação do trabalho da terra como um meio de produção foi (e ainda é) uma pré-condição essencial para a formação do trabalho assalariado, a forma da posse de terra pré-capitalista desempenhou um papel tão importante na acumulação primitiva quanto o capital desempenhou na criação da forma moderna da propriedade fundiária. A propriedade privada na terra, como o capital e a usura do comerciante, é tanto um pré-requisito como um produto de produção capitalista” (Harvey, 2013, p. 443).

fundiária da terra, como pré-requisito, o próprio capital há de criar, justamente porque aparece como uma exigência para o processo histórico da acumulação capitalista.

2.3.1 As categorias da renda da terra

2.3.1.1 Concepções preliminares

A análise em torno da terra, enquanto um elemento natural que não possui valor, deve buscar entender a terra enquanto uma mercadoria de um tipo especial. A análise seguirá, nesta seção, para as quatro formas da renda da terra, apresentadas por Marx na sexta seção do terceiro e último volume de *O Capital*: diferenciais do tipo I e II, absoluta, e, por fim, a de monopólio, ligando aos nossos interesses em torno da produção do espaço urbano e do setor imobiliário na seção seguinte. As observações e relações ao longo das reflexões teóricas acerca do tema central dessa pesquisa serão apresentadas quando pertinente.

Antes de abordarmos o preço de produção, deve-se lembrar que, a partir da teoria marxiana do valor, o preço é a manifestação da forma-dinheiro sobre o valor, que é determinado a partir do tempo de trabalho socialmente necessário à reprodução das mercadorias. No primeiro volume de *O Capital*, Marx tem como premissa que há uma igualdade entre os preços e os valores das mercadorias, para realizar as análises, no entanto, no terceiro volume essa premissa é quebrada, iniciando daí a exposição da categoria do preço de produção.

A formação do preço de produção está diretamente relacionada à concorrência entre os capitais. Esse preço depende da produtividade dos capitais, que tem como um de seus condicionantes a composição orgânica do capital, a proporção entre capital constante e capital variável, e a busca por extração de mais-valia relativa engendra a tendência de elevação da composição orgânica. Os capitais ou setores que apresentam uma composição orgânica superior à média social e produzem mercadorias com um preço de produção inferior à média, ao venderem abaixo desse valor médio, conseguem se apropriar de um valor excedente. Esse excedente é transferido daqueles que produzem com custos acima da média, no interior do setor e/ou entre setores distintos. Isso quer dizer que tais capitais e/ou setores possuem um lucro extraordinário, de acordo com Marx (Marx, 2017).

Nos períodos em que esses capitais estão operando com uma composição orgânica inferior à média, eles continuam produzindo, garantindo suas remunerações – por vezes aumentando a taxa de exploração –, no entanto, parte dela é transferida para outro capital ou setor. Dessa maneira, do ponto de vista teórico, a partir das diferentes dinâmicas individuais de acumulação dos capitais em seus respectivos setores, seja na concorrência intersetorial ou intrasetorial, há a formação de uma taxa média de lucro, pois os capitais em um ramo produtivo de menor lucratividade tenderão a migrar para um ramo de maior lucratividade. Nesse sentido,

com a formação de um lucro médio, o preço de produção “se determina, para cada mercadoria, pela soma de seu preço de custo e o lucro médio, determinado pela taxa média geral de lucro” (Carcanholo, 2013, p. 163). Sistematizando algebricamente fica:

$$Pp = c + v + l'$$

onde Pp = Preço de produção; c = capital constante despendido; v = capital variável despendido; l' = taxa média de lucro. Sabemos, além disso, que o “preço de custo da mercadoria é menor que seu valor” (Marx, 2017, p. 62), considerando que o preço de produção (Pp) busca expressar seu valor.

Assim, se a mercadoria é vendida por seu valor, realiza-se um lucro igual ao excedente de seu valor acima de seu preço de custo, ou seja, igual ao mais-valor [mais-valia] contido inteiramente no valor-mercadoria. Enquanto seu preço de venda se encontra acima de seu preço de custo, mesmo que abaixo de seu valor, uma parte do mais-valor [mais-valia] nele contida é sempre realizada, ou seja, um lucro é sempre gerado (Marx, 2017, p. 62).

Essas categorias e essa dinâmica se assemelham aos movimentos do mercado de terras, tanto para o caso agrícola, quanto para o caso urbano (setor imobiliário), no entanto, com particularidades inerentes aos setores correspondentes. O objetivo de seguir a análise da renda da terra a partir do caso agrícola visa destacar as origens da precificação do solo urbano e sua posterior dinâmica dentro do processo de acumulação capitalista – em níveis diferentes de abstração – e a dinâmica correlata da terra aos movimentos do capital fictício.

2.3.1.2 Transformação do lucro extra em renda

Essa dinâmica possui estreita relação com a obtenção do lucro extraordinário, decorrente da diferença entre o preço de produção individual e o preço geral de produção em dado setor, a partir das configurações da composição orgânica do capital e das condições concorrenciais. Nas palavras de Marx (2017, p. 705),

Todo lucro extra normal, isto é, não produzido por vendas fortuitas e nem por flutuações no preço de mercado, está determinado pela diferença entre o preço de produção individual das mercadorias desse capital particular e o preço geral de produção que regula o preço de mercado das mercadorias do capital empregado nessa esfera da produção em geral ou o preço de mercado das mercadorias do capital total investido nessa esfera da produção.

Esse lucro extraordinário possui ainda como um de seus limites o próprio nível em que se encontra o preço geral de produção, de acordo com Marx (2017, p. 705). No caso da terra, as forças e elementos da natureza são apropriados pelo capital como sua fonte de rentabilidade, com a possibilidade de obter um lucro extra por meio da alteração da força produtiva do

trabalho, conforme o exemplo da queda d'água utilizada na análise de Marx³⁶. Nesse caso, o aproveitamento desse elemento natural – limitado, monopolizável e monopolizado – no processo produtivo garante ao capitalista vantagens competitivas que se revertem em lucro extra, que não deriva, portanto, do investimento – e é esse lucro extraordinário que eventualmente será apropriado na forma de renda da terra (Marx, 2017, p. 709)³⁷.

A propriedade do proprietário de terra sobre a queda-d'água nada tem a ver, em si mesma, com a criação da parcela do mais-valor [mais-valia] (lucro) e, por conseguinte, do preço da mercadoria em geral, que se produz com ajuda da queda-d'água. Esse lucro extra existiria ainda que não houvesse propriedade fundiária nenhuma; ainda que, por exemplo, a terra à qual pertence a queda d'água fosse utilizada pelo fabricante como terra sem dono. Portanto, a propriedade da terra não cria a parcela de valor que se transforma em lucro extra, apenas capacita o proprietário fundiário, o proprietário da queda d'água, a transferir esse lucro extra do bolso do fabricante para seu próprio bolso. Ela é a causa não da criação desse lucro extra, mas de sua conversão à forma de renda fundiária e, assim, da apropriação dessa parte do lucro ou do preço da mercadoria pelo proprietário fundiário ou proprietário da queda d'água (Marx, 2017, p. 710).

Observa-se no trecho acima que o terreno, por si só, nada tem a ver com o processo de extração de mais-valia, apenas com sua apropriação. Essa parcela de lucro extra está relacionada ao fato de existir um proprietário fundiário que exige remuneração pelo uso da sua propriedade – natural –, que se transforma do lucro extra em renda fundiária, proveniente do título de propriedade.

Deve-se destacar ainda a “irracionalidade” da formação do preço da terra, que se trata de uma renda capitalizada, estrita a propriedade da terra.

Além disso, esse preço da queda d'água é, em geral, uma expressão irracional, por trás da qual se esconde uma relação econômica real. A queda-d'água, como a terra em geral ou como qualquer força natural, não tem valor, porque não representa um trabalho nela objetivado; por conseguinte, tampouco tem um preço, o qual normalmente não é senão o valor expresso em dinheiro. Onde não há valor, tampouco se pode precisamente por isso representar qualquer coisa em dinheiro. Esse preço não é outra coisa senão renda capitalizada. A propriedade da terra capacita o proprietário a apoderar-se da diferença entre o lucro e o lucro médio; o lucro assim embolsado, que se renova anualmente, pode ser capitalizado e aparece, então, como preço da própria força natural (Marx, 2017, p. 710).

³⁶ Quando Marx está elaborando, no Capítulo 37, as investigações acerca do lucro extraordinário, preço de produção, preço de mercado, e outras categorias, ele está apresentando as categorias fundamentais para posteriores investigações em torno das modalidades da renda da terra. Nesse sentido, ele faz as considerações gerais em torno da renda diferencial considerando aqueles que possuem uma queda d'água, tratando do monopólio das forças naturais. Ele faz a análise da transposição do lucro extra para a renda diferencial, mostrando como esse elemento natural, de caráter monopolizável, influencia os rendimentos da produção dessa localidade em que encontra tal elemento, diferenciando-se de terrenos que não possuem.

³⁷ Isso quer dizer que “[...] a força natural não é a fonte do lucro extra, mas apenas uma base natural dele, uma vez que é a base natural de força produtiva excepcionalmente elevada ao trabalho. Assim, o valor de uso em geral é o suporte do valor de troca, mas não sua causa” (Marx, 2017, p. 709).

Até aqui foi apresentado o caso ricardiano, o mais simples, da renda diferencial. Leda Paulani apresenta a importância da propriedade fundiária em garantir o sobrelucro ao proprietário, que garante a renda em função de seu caráter monopolizável.

É exatamente essa condição de recurso natural limitado e monopolizável que transforma em renda fundiária o sobrelucro [lucro extraordinário] auferido em função de sua existência, pois ele cabe justamente a seu dono, ou seja, àquele que tem o monopólio dessa força natural. Como observa Marx, é a propriedade fundiária que dá condições ao proprietário de atrair o sobrelucro do bolso do fabricante para o seu, sendo por isso a causa de sua metamorfose em renda fundiária (idem, p. 146). Na explicação do surgimento da renda fundiária, não é a diferença natural (fertilidades distintas) que importa, mas sua condição de ser monopolizável (Paulani, 2016, p. 518).

Apresentadas as concepções preliminares e gerais sobre a apropriação da renda através do excedente produzido, as próximas etapas buscarão explicar como se complexifica a apresentação categorial em torno das rendas diferenciais, além de destacar as determinações fundamentais das rendas absoluta e monopolista.

2.3.1.3 Renda Diferencial do Tipo 1 (RD1)

As origens da renda da terra estão além da mera transformação do lucro extra na renda, como explicado acima. Ainda no plano teórico, ao estudar a realidade inglesa, Marx elaborou outras categorias da renda da terra – além daquela teorizada por David Ricardo – conforme as especificidades do setor agrícola e da dinâmica capitalista, para pensar a dinâmica dos rendimentos provenientes da terra e sua instrumentalização por parte do capital.

No contexto da terra agrícola, onde o preço de produção regulador é o da pior terra, “os capitais que operam nas terras diferentes das menos adequadas obterão, além do lucro médio geral, rentabilidade adicional. É a renda diferencial” (Carcanholo, 2013, p. 164). No caso de a terra de qualidade inferior alcançar pelo menos o lucro médio, análogo à taxa geral de lucro, “o preço de mercado deve corresponder ao preço de produção médio da pior terra. É por isso que esse preço deve ser considerado o preço de produção regulador do setor correspondente” (Idem, 2013, p. 164).

Assim, a renda diferencial é entendida como a diferença entre o preço de produção regulador de mercado, que é o preço de produção da terra menos adequada, e o preço de produção médio de cada terra. Logo, como a taxa média geral de lucro é indispensável para a determinação dos preços de produção, essa taxa é ponto de referência teórico, a partir do qual se pode falar em renda diferencial. Dessa maneira, se o preço de mercado for maior ou menor que o correspondente ao preço de produção regulador do mercado de um setor agrícola, determinando nele lucros superiores ou inferiores aos que correspondem à taxa média geral de lucro, nenhum efeito terá sobre a renda diferencial, uma vez que ela se determina pelos preços de produção, e não pelos preços de mercado (Carcanholo, 2013, p. 164 - grifos nossos).

As passagens acima levam a compreensão de como é determinado o preço regulador de mercado, que se dá a partir da pior terra. Nela é possível entender a importância da taxa média geral de lucro para a determinação da renda diferencial entre as terras, sendo que a variação da renda diferencial ocorrerá a partir das diferenças de fertilidade e localização. Nos casos em que o preço de produção regulador de mercado na agricultura se iguala ao preço de mercado, esse ramo consegue se apropriar de toda a renda diferencial³⁸. “Se ela fica nas mãos dos capitais do setor, mantendo-se como lucros extraordinários, ou se transforma em alugueis pagos aos donos das terras, é um outro problema” (Carcanholo, 2013, p. 164). Essa se trata da renda diferencial do tipo 1 (RD1), associada apenas à fertilidade natural da terra e a localização – fundamental para o entendimento da renda proveniente do solo urbano, quando analisarmos o setor imobiliário. Além do mais, traça-se uma relação entre preço de produção e a renda diferencial, pois esta não depende do preço de mercado, ou seja, sua dimensão não é dada a partir das variações de oferta e demanda ou sob as dimensões cíclicas da economia. Essa é outra importante chave de entendimento para o preço do terreno na construção e na produção do espaço urbano.

2.3.1.4 renda diferencial do tipo 2 (RD2)

Diferentemente da primeira, ligada estritamente à fertilidade natural, a RD2 está ligada à fertilidade “artificial”, decorrente dos investimentos de capitais, relativa à intensidade em que são cultivadas as terras, à utilização da ciência e da tecnologia, ou seja, aos instrumentos que permitem alavancar a produtividade da terra (González, 1976; Harvey, 2013; Paulani, 2016). De acordo com Harvey (2013), Marx entendia que a RD1 funciona como base para o entendimento da RD2, tal que essas duas modalidades da renda aparecem como limites entre si.

A aplicação sucessiva de capitais a uma mesma área das terras melhores ou médias sob a forma de adubos, regadios, maquinaria agrícola, etc., aumenta indiscutivelmente a sua produtividade e sempre que esses investimentos adicionais de capital resultarem mais produtivos do que se se desembolsassem como investimentos iniciais nas terras piores, que determinam o preço da produção, darão origem a um lucro extraordinário que tem a possibilidade de se converter, e se converte, na renda diferencial n° I (González, 1976, p. 192).

³⁸ “Se o preço de mercado correspondesse ao preço de produção médio geral do setor, ocorreria um movimento de emigração de capitais, precisamente daquele que utilizam as terras menos adequadas que a média. Assim, em um setor agrícola, o regulador de mercado será o preço de produção médio daqueles capitais que utilizam o tipo de terra menos adequado” (Carcanholo, 2013, p. 165).

Isso quer dizer que há um aumento da produtividade das terras de pior qualidade, reduzindo, portanto, seu preço de produção regulador, favorecendo a uma maior captura de renda, dado o lapso que se cria entre aquela de maior e a de menor qualidade. Paulani (2016, p. 519) explica que “nas terras onde o capital acima do normal é investido, o preço individual de produção fica abaixo do preço regulador do produto, permitindo a produção de um valor excedente adicional”. Com a aplicação de capital e demais instrumentos para garantir uma fertilidade “artificial” no solo agrícola, é possível também que as terras de menor fertilidade disponham do lucro extra, que é sempre efêmero³⁹.

Na dinâmica de produção na terra, não é possível diferenciar, de acordo com Harvey (2013), de qual renda se apropria, ou sequer separá-las, sabendo qual é proveniente dos investimentos do capital e qual é da verdadeira natureza e da fertilidade da terra. “A verdadeira base para a apropriação da terra se torna opaca. No fim, o proprietário da terra se apropria da renda diferencial sem saber sua origem. Mas a exata maneira em que o proprietário da terra dela se apropria na verdade tem implicações para os preços de mercado e para a acumulação do capital” (Harvey, 2013, p. 459).

2.3.1.5 A renda absoluta

A renda absoluta, por sua vez, é resultado da renda que a terra de pior qualidade garante – independente da fertilidade natural ou econômica e dos ganhos de localização – e sua relação é diferente no processo de produção do capital na terra, ou então com as demais terras, pois essa está associada à mais-valia agrícola e a composição orgânica do capital nesse setor, relacionando-se aos demais setores da economia⁴⁰. Isso quer dizer que os produtos do setor agrícola possuem, na média, um maior valor, em função da baixa composição orgânica (menor produtividade). Porém, parte do excedente produzido na terra não compõe os elementos da

³⁹ “A depender do tipo de capital aplicado, o aumento obtido na produtividade adquire caráter permanente, pois o capital adicional fica incorporado (fixado, preso) no terreno, como, por exemplo, sistema de irrigação ou celeiros. Essas melhorias, uma vez incorporadas ao local, apesar de terem sido produzidas pelo capital, vão funcionar como diferenciais de fertilidade, pois a produtividade do trabalho nos terrenos em que elas existem será maior do que a implícita no preço regulador do bem agrícola” (Paulani, 2016, p. 519).

⁴⁰ “Na discussão sobre a existência ou não de uma renda absoluta, Marx começa observando que, na hipótese de ser falso o pressuposto de que o pior solo em cultivo não gera renda, o preço do bem agrícola necessariamente se situará acima do preço de produção (que envolve apenas salário e lucro), o que, no entanto, não altera a lei da renda diferencial” (Paulani, 2016, p. 520).

perequação da taxa de lucro em razão da propriedade fundiária reivindicar a renda⁴¹ (Ferreira, 2015).

Quando se trata da renda absoluta, o tributo por seu uso advém basicamente da propriedade privada, que não deve ser justificada pelo mero monopólio. Nesse sentido, De Paula (2018) insiste que as leis e as tendências que levam a formação da renda diferencial são independentes da renda absoluta, ou seja, havendo diferentes fertilidades e localizações do solo, isso não altera a existência da renda absoluta.

A renda absoluta é um excedente do valor sobre o preço de produção, mas o valor é apenas o seu limite superior, que não necessariamente será alcançado na venda [...]. O preço de mercado não precisa ser igual ao valor para que haja renda absoluta, basta que seja igual ao preço de produção regulador, de modo que permaneça acima do preço de produção (conforme a média), ou seja, que o preço de mercado permaneça entre o [preço de produção] e o valor [...]. Caso o preço de mercado iguale-se ao valor, isso significará que *todo o mais-valor* [a mais-valia] *produzido no setor será apropriado internamente*, seja na forma de lucros, seja na forma de renda (De Paula, 2018, p. 143–144 - grifos do autor).

Quando o preço de mercado se iguala ao preço de produção regulador, já existe então um excedente de valor que será eventualmente apropriado na forma de renda absoluta, e esse montante será ainda maior quanto mais o preço de mercado se aproximar do valor. No entanto, ainda de acordo com De Paula (2018), “este tipo de renda só pode existir se a composição do capital empregado na agricultura, no setor em questão, for mais baixa do que a composição do capital social médio. Isso ocorre porque somente nesse caso é possível que o preço de produção regulador (*PPm*) eleve-se acima do preço de produção (conforme a média) e, ao mesmo tempo, não ultrapasse o valor (no caso, o valor de mercado)”.

Para Marx, a explicação da origem da renda absoluta reside no fato de que o capitalista, antes de produzir, já inclui nos seus cálculos os custos ($c + v$), o lucro médio (l') e o custo do arrendamento (r). Sendo assim, a pior terra a ser efetivamente utilizada na produção capitalista não será aquela na qual a renda seja igual a zero [...], mas uma terra na qual o investimento “normal” gere uma renda suficiente para pagar, ao menos, os custos, a taxa de lucro média, e um valor de arrendamento igual ao mínimo que é aceito pelos proprietários de terra. *Este ‘custo mínimo do arrendamento’ equivale à renda fundiária absoluta* (De Paula, 2018, p. 142–143 - grifos do autor).

Assim, deve-se levar em conta como os obstáculos da produção capitalista do espaço são capazes de gerar a renda absoluta, que estão estritamente ligados à propriedade da terra e a seu acesso.

⁴¹ “O setor gerador de renda não pode entrar na formação da taxa geral de lucros, pois o sobrelucro (naquilo que equivale ao mais-valor [mais-valia] extra da indústria em geral), do ponto de vista dos capitalistas, desaparece não pela via da concorrência entre capitalistas (formação da taxa média via movimentação de capitais), mas pela via de sua apropriação pelos proprietários de terra. Assim, a taxa média de lucros aparece para os capitalistas destes setores como um movimento externo, que se forma à sua revelia, mas ao qual sempre buscam se adequar” (De Paula, 2018, p. 145).

A magnitude da renda absoluta não tem uma relação necessária com os preços de mercado, mas, principalmente, com o grau de obstáculo que a propriedade fundiária oferece para a livre operação do capital na agricultura, isto é, o grau de monopolização das terras, nível de especulação rural, quantidade de terras improdutivas especulando e fatores institucionais que permitam ou apoiem a especulação. A capacidade de especular dos proprietários pode se enfrentar com fatores que possam obrigá-los a arrendar a terra quando a renda não é grande o suficiente (De Paula, 2018, p. 145).

Ainda diferente da renda diferencial, a absoluta não se relaciona com o preço de mercado, e sim com a estrutura inerente entre o capitalismo e a terra, qual seja, a propriedade da terra e seu caráter monopolizável.

Excluído o sentido da palavra que se refere ao fato de que a terra é de um proprietário específico, que pode, portanto, excluir os outros de sua utilização, não se trata aqui de uma questão de ‘monopólio’, mas de uma contradição que está na natureza da produção capitalista: esta, ao transformar em propriedade privada parcelas da superfície da terra que não são, de forma alguma, produto do trabalho, acaba por se autoimpor uma barreira, representada pelo custo social relacionado ao ‘imposto’ cobrado pelos proprietários de terra – e pelo qual não oferecem nada em troca (além da ameaça de retirar as terras da produção) – para que a produção agrária possa existir. Em condições ‘normais’ do capitalismo (excluídas, por exemplo, as revoluções que expropriem toda a terra cultivável ou outras possibilidades excepcionais de nacionalização da terra), o encarecimento das mercadorias agrícolas relacionado à renda absoluta faz parte da única forma possível na qual a produção capitalista destes itens pode existir (De Paula, 2018, p. 143).

A partir de Marx, Harvey (2013, p. 452) destaca sobre a “barreira sistemática a esse fluxo livre de capital” e dela surgir a renda absoluta como resultado.

Se o capital encontra uma força estranha que ele só pode superar parcialmente, ou não superar, e que limita o seu investimento em algumas esferas, admitindo-o apenas em condições que excluam total ou parcialmente aquela equalização geral do mais-valor [da mais-valia] para um lucro médio, então é evidente que o excesso de valor das mercadorias nessas esferas de produção com relação ao seu preço de produção daria origem a um lucro excedente, que poderia ser convertido em renda e, como tal, se tornaria independente em relação ao lucro. Tal força e barreira estranhas estão apresentadas pela propriedade privada, quando confronta o capital em seu esforço para investir na terra: tal força é o proprietário da terra vis-à-vis o capitalista (Marx, O Capital, Livro III, apud Harvey, 2013).

Há uma barreira indissociável ao caráter especial da terra, e isso faz com que, independentemente do preço de mercado do produto agrícola, das fertilidades ou do preço de produção, o proprietário do terreno busque por uma remuneração, a renda da terra absoluta⁴². Isso prova, como destaca Paulani (2016), que o pressuposto ricardiano de que não há uma renda para a terra de pior qualidade deixa de ser válido, pois a dificuldade de seu acesso e seu caráter jurídico permitem que ela gera uma renda apenas em razão do seu caráter privado.

⁴² “[...] a renda absoluta depende do poder dos proprietários de terra para criar uma barreira à equalização da taxa de lucro e à persistência de uma composição de valor baixo do capital na agricultura. Se a composição de valor se tornar igual ou mais alta que a média social, a renda absoluta desaparece” (Harvey, 2013, p. 453).

2.3.1.6 Renda de monopólio

A renda monopolista não advém das diferenças de fertilidade, de localização ou do simples caráter privado da terra, tampouco da concorrência, como as rendas apresentadas anteriormente⁴³. Harvey (2013), a partir de Marx, destaca duas situações distintas para a renda de monopólio. A primeira é sobre o controle de terras que possuem qualidade ou localização privilegiadas que podem atuar com a presença de atividades econômicas e daí extrair renda daqueles que usam a terra, como no clássico exemplo do vinhedo, em que a qualidade e localização da terra são de um tipo muito especial e isso produz um vinho de qualidade superior também. Essa qualidade superior permite que o produtor/proprietário venda a um preço superior, que nada se relaciona ao seu valor ou preço de produção, de tal maneira que apenas alguns sujeitos poderão e terão o interesse em pagar por esse preço elevado – o preço monopolista. É dele que surge a renda de monopólio (Ferreira, 2015; Harvey, 2013).

A segunda situação trata de relativa escassez de terras e da restrição, por parte dos donos de terras ociosas, de disponibilizá-las, a não ser mediante o pagamento de elevados aluguéis, que configuram uma renda de monopólio. Esse fenômeno é decisivo para compreender a dinâmica do mercado imobiliário e de produção do espaço urbano, de modo geral. A dinâmica de produção do espaço urbano, sobretudo do setor imobiliário, utiliza a terra e nela é concentrada uma outra dinâmica de rentabilidade, cuja variação é estimada com base no que se espera dela no período futuro. A renda proveniente das construções urbanas residenciais faz parte da composição dos altos preços praticados nesse ramo, sendo, por isso, parte fundamental das atividades produtivas sobre a terra.

2.3.2 O preço monopolista e o duplo aspecto da renda no processo de valorização do setor imobiliário

Oliveira (1979) argumenta que a ‘renda urbana’ não deve ser considerada como um falso custo de produção (*faux frais*), tampouco deve ser considerada e explicada a partir da mera

⁴³ “Muitos autores incluem uma terceira forma de renda entre as formas de renda fundiária, chamada de renda de monopólio (ou renda monopolista). Esta se relaciona à venda de determinadas mercadorias a preços acima do valor quando, de alguma forma, os capitalistas que a produzem conseguem ofertá-las abaixo da demanda (por tratar-se de um monopólio ou cartel etc.), forçando uma alta ‘artificial’ nos preços. Entretanto, é um equívoco incluir a renda de monopólio entre as formas de renda fundiária, uma vez que sua natureza é completamente distinta do ponto de vista teórico. É, na realidade, sua antítese” (De Paula, 2018, p. 135).

noção especulativa para garantir uma renda, mas ela aparece enquanto “fundamento de uma atividade produtiva”:

Utilizando-se o paradigma da renda fundiária agrária, como referencial teórico fundamental, a novidade consiste em pensar a terra urbana como capital. Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil, e, dentro desta, da construção residencial. A renda fundiária urbana é, então, entendida não como um *faux frais*, nem como o mero exercício de especuladores, que os há, sem dúvida, mas como *fundamento de uma atividade produtiva*. E isto é radicalmente diferente de pensar-se a propriedade e o uso da terra urbana como especulação desligada da produção real (Oliveira, 1979, p. 14 – grifo nosso).

Nessa passagem, entende-se a vinculação da terra à atividade capitalista, como destacado anteriormente, mas também entender “a renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação” nos setores em questão. Não é possível, por isso, dissociar a análise da renda da terra da reprodução capitalista, sobretudo num contexto de produção da cidade e de moradias em que cada terreno é fundamento no processo construtivo, e instrumentalizado por grandes capitais - construtoras, incorporadoras e fundos imobiliários. Tampouco trata-se, nesse processo, de uma especulação que está totalmente desvinculada da produção real. Embora esse elemento entre nas causas cegantes da análise, ele não é suficiente para o entendimento da prática de altos preços no setor. Por isso, por toda a importância que a terra possui diante da reprodução do capital, por sua lógica de funcionamento, da apropriação da riqueza produzida, ela não pode ser concebida apenas como um falso custo de produção.

O entendimento de Pereira (2022) é que há especulação em todos os setores, devendo-se, por isso, identificar a relação específica que se estabelece a partir do preço monopólico e da renda. Aqui é necessário insistir num complemento da relação entre a renda e o monopólio do que Marx deixou no Capítulo 46, do terceiro volume d’*O Capital*, intitulado *Renda de terrenos para construção. Renda de mineração. Preço da terra*.

Cabe distinguir se a renda deriva de um preço monopólico por existir um preço monopólico dos produtos ou do próprio solo dela independente ou se os produtos são vendidos por um preço monopólico pelo fato de existir uma renda. Quando falamos de preço monopólico, referimo-nos em geral a um preço determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, bem como pelo valor dos produtos. Um vinhedo que produz um vinho de qualidade excepcional, que de fato só pode ser produzido em quantidade relativamente pequena, tem um preço monopólico. Devido a esse preço monopólico, cujo excedente acima do valor do produto é determinado exclusivamente pela riqueza e pela paixão de eminentes bebedores de vinho, o viticultor consegue gerar um considerável lucro extra. *Esse lucro extra, que aqui emana de um preço monopólico, transforma-se em renda* e, desse modo, cai em poder do proprietário fundiário, devido a seu título sobre essa parcela do globo terrestre dotada de atributos especiais. *Aqui, portanto, o preço monopólico cria a renda. Ao contrário, a renda geraria o preço monopólico se os cereais fossem vendidos não só acima de seu preço de produção, mas também acima de seu valor, em decorrência da*

barreira que a propriedade fundiária representa para o investimento de capital, não gerador de renda, em terras incultas (Marx, 2017, p. 835–836 - grifos nossos).

Nessa passagem, Marx apresenta, portanto, dois modos bastante distintos de relação entre renda e preço de monopólio. No primeiro caso, trata-se de um preço determinado pelo mero arbítrio do proprietário da terra e da existência de sujeitos dispostos a pagá-lo, engendrando um sobrelucro posteriormente capturado sobre a forma de renda. Já no segundo caso, trata-se da teoria do valor marxiana, relacionada à determinação da renda absoluta – cuja abordagem não é realizada por Marx no referido capítulo. Quando o preço de mercado é maior que o preço de produção e também do valor, em função da barreira da propriedade, a renda garantida por esse solo permite a prática do preço de monopólio. Vejamos a distinção do setor imobiliário e como ele possui uma vantagem frente aos demais, destacando a presença da terra e do trabalho:

Primeiro, quando o valor do produto é gerado pelo ‘excesso’ de trabalho na construção e como um excedente, acima do valor em geral, essa mais-valia pode ser transferida para outros setores. É nesse sentido que se diz que a exploração dos trabalhadores da construção produz mais-valor [mais-valia] que é transferido para outros setores e contribui para contrarrestar a tendência à queda da taxa média de lucro. Segundo, quando o preço final do imóvel representa valor ‘em excesso’ e captura valor criado em outros setores. Preço final elevado é maximizado e demarcado acima do preço de monopólio que tenderia a atingir (Pereira, 2022a, p. 83).

É diante dessa perspectiva, por um lado, a exploração do trabalho; por outro, a capitalização da renda, que permitem a construção civil possuir um lugar estratégico na reprodução do capital em geral, misturando elementos da indústria e do urbano, cuja lógica de formação dos preços dos terrenos distingue-se das mercadorias dos demais setores, que possuem como base o preço de produção.

Mas todo enigma desse envolvimento da renda com a produção do espaço reside em que na reprodução do capital aplicado na construção (imobiliária e da) cidade os preços combinam valorização/capitalização: valorização do valor e capitalização da renda. No imobiliário estamos a falar sempre em preços monopolistas, porque do ponto de vista do capital há que pagar renda em qualquer que seja a terra [...] (Pereira, 2022b, p. 83).

O preço monopolista assegura aos agentes do setor imobiliário a obtenção de renda associada à posse de terrenos e edificações, frequentemente calculada com base em expectativas de valorização futura. Nessa lógica, os proprietários optam por reter o uso do bem, adiando sua disponibilização no mercado até que se atinja o valor considerado ideal. Isso explica as especificidades deste setor, ao mesclar as diferentes formas de organização da produção social para extração de maior quantidade de mais-valia, que se eleva a suas formas autonomizadas.

O imperativo de pagar a renda capitalizada é algo que não se impõe nos produtos das demais indústrias. Porém, no imobiliário, historicamente, *mesclam-se os processos de valorização do capital e de capitalização da renda como se não houvesse distinção*.

Um é *industrial*: o processo de exploração do trabalho por meio da produção imediata da construção busca reduzir o valor do produto e gerar lucro e renda. O outro é tipicamente *urbano*: provoca a elevação do preço final da mercadoria. Não é uma elevação ocasional do preço, mas uma determinação do preço final que se avanteja com as condições gerais pela disputa e captura de valor externo ao setor (Pereira, 2022a, p. 84 - grifos nossos).

Portanto, o processo de mercantilização fundiária envolve a consideração da renda que dela se espera obter. Nesse sentido, avança-se a discussão sobre a produção do espaço e ao mecanismo de preços e valorização do espaço urbano e da produção imobiliária com base na categoria do capital fictício.

2.4 A RENDA DA TERRA COMO CAPITAL FICTÍCIO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

A complexidade da relação da terra com as formas contemporâneas de acumulação pode trazer algumas dúvidas em torno da teoria do valor marxiana. Harvey (2013, p. 476) entende que “a terra deve se tornar uma forma de capital fictício e ser tratada como um campo aberto para a circulação de capital que rende juros. Somente nessas condições a aparente contradição entre a lei do valor e a existência da renda sobre a terra desaparece”. Essa estrutura possibilita a organização do processo de ocupação do solo, assegurando, de forma contínua, as aplicações mais vantajosas e rentáveis, além de otimizar a geração de valor excedente, conforme Paulani (2016)⁴⁴.

A circulação do capital portador de juros (D-D-M-D'-D') no mercado de terras promove a integração de diferentes tipos de capitais envolvidos na dinâmica de acumulação. A terra, ao ser incorporada ao processo de acumulação e reprodução do capital, facilita o fluxo de rendas capitalizadas. Além de projetar rendas futuras, esse valor é negociado em mercados secundários por meio de títulos. Mas do que se trata o capital portador de juros? Trata-se da alienação temporária de um montante de capital, em geral na forma dinheiro, ao tomador de empréstimo⁴⁵,

⁴⁴ “A apropriação da renda não só é socialmente necessária, mas os proprietários de terra precisam necessariamente assumir um papel ativo na busca de rendas aumentadas. Não há nada inconsistente nesse comportamento, contanto, é claro, que a terra seja tratada simplesmente como um bem financeiro, uma forma de capital fictício aberto a todos os investidores. Quanto mais livremente o capital que rende juros perambular pela terra buscando títulos para os arrendatários da terra apropriarem, melhor ele conseguirá desempenhar o seu papel de coordenador” (Harvey, 2013, p. 473).

⁴⁵ “O possuidor de dinheiro que quer valorizar seu dinheiro como capital portador de juros aliena-o a um terceiro, lança-o na circulação, torna-o mercadoria como capital; não só como capital para si mesmo, mas também para outros; não é meramente capital para aquele que o aliena, mas é entregue ao terceiro de antemão como capital, como valor que possui o valor de uso de criar mais-valia, lucro; como valor que se conserva no movimento e, depois de ter funcionado, retorna para quem originalmente o despendeu, nesse caso o possuidor de dinheiro; portanto afasta-se dele apenas por um período, passa da posse de seu proprietário apenas temporariamente à posse do capitalista funcionante, não é dado em pagamento nem vendido, mas apenas emprestado; só é alienado sob a

que garante ao seu prestatário o recebimento do juro, definido por meio de contratos jurídicos. Essa operação se justifica, em termos lógicos, pelo fato de o capital alienado possuir o potencial de se valorizar, o que garantiria o pagamento dos juros, e ainda a apropriação de um excedente na forma de lucro (Mello; Sabadini, 2023).

É da análise do capital portador de juros que se pode compreender o capital fictício. Conforme Mello e Sabadini (2023, p. 129),

No capital portador de juros tem-se que um montante de capital, por meio de uma operação jurídica, permite a canalização de um fluxo de rendimentos na forma de juros, como se se tratasse de um produto natural do capital e como se tudo ocorresse na esfera da circulação, sem qualquer conexão com a esfera da produção. Porém, a partir dessa forma do capital, além de todo capital aparecer como fonte de juros, todo fluxo potencial de rendimento passa a dar origem, por meio do processo de capitalização, a um tipo específico de capital, absolutamente desprovido de valor. Ao se formalizar, dando origem a um título jurídico, esse capital torna-se transacionável em mercados específicos.

A circulação do capital portador de juros acelera distintos processos dentro da reprodução capitalista, a concentração e centralização de capitais, o aumento da velocidade de rotação e diminuição dos custos de circulação – mediante uma lógica baseada no sistema de crédito⁴⁶. O crédito assume um papel crucial no mercado imobiliário ao viabilizar investimentos significativos, uma vez que os investidores costumam fornecer os montantes necessários para que as incorporadoras adquiram terrenos e financiem a construção dos empreendimentos, e em geral a aquisição de seus produtos, em particular as moradias, também é mediante a contração de empréstimos.

Marx se refere ao capital fictício enquanto capital que está ligado basicamente às ações, aos títulos da dívida pública, e a boa parte do capital bancário. Nessa perspectiva, Marx (1986b, p. 11) aborda essa modalidade de capital da seguinte maneira:

A formação do capital fictício chama-se capitalização. Cada receita que se repete regularmente é capitalizada em se a calculando na base da taxa média de juros, como importância que um capital, emprestado a essa taxa de juros, proporcionaria [...]. Toda a conexão com o processo real de valorização do capital se perde assim até o último vestígio, e a concepção do capital como autômato que se valoriza por si mesmo se consolida.

condição, primeiro, de voltar, após determinado prazo, a seu ponto de partida, e, segundo, de voltar como capital realizado, tendo realizado seu valor de uso de produzir mais-valia” (Marx, 1986a, p. 258–259).

⁴⁶ “No entanto, há boas razões para Marx descrever a circulação do capital portador de juros como algo que representa os interesses da classe capitalista como um todo. Para começar, ela reduz uma imensa variedade de temporalidades a uma única medida: a taxa de juros. Introduce uma fluidez na valorização e na realização que, do contrário, não existiria. Os empréstimos aos consumidores alavancam a demanda efetiva, que, por sua vez, estimula a realização. No mercado imobiliário, por exemplo, os financistas financiam a construção de moradias pelas incorporadoras e, ao mesmo tempo, concedem empréstimos aos consumidores para realizar o valor das moradias no mercado. A circulação de capital portador de juros estabelece a harmonia da unidade contraditória de valorização e realização. Marx reconhece claramente essa distinção” (Harvey, 2018, p. 51–52).

O processo de capitalização envolve as taxas de juros como referência fundamental, evidenciando que o capital fictício é uma forma transmutada do capital portador de juros. Carcanholo e Sabadini (2009, p. 42) afirmam que “o fato de que o capital fictício seja, ao mesmo tempo, fictício e real deve parecer-lhes simplesmente uma contradição em termos. E é justamente nessa dialética real/imaginária que o conceito ganha toda sua pertinência”.

Ora, tal contradição advém do fato dessa forma de capital ser remunerada pelo juro, mas não passa pela esfera da produção, onde ocorre efetivamente a produção de mercadorias e, portanto, a produção de valor e riqueza, o que é entendido pela teoria do valor marxiana como capital produtivo. No entanto, o capital fictício embora seja representado pelo ciclo D-D’, isto é, dinheiro que gera mais dinheiro, sem passar pela produção, ele é remunerado pela apropriação da mais-valia dos distintos setores produtivos. Os autores mencionados anteriormente entendem então que, do ponto de vista da circulação do capital individual, na aparência, ele representa riqueza, considerando que é um capital que exige remuneração para seguir na circulação; porém, do ponto de vista da totalidade, na essência, em que se entende a produção de valor e mais-valia como fonte de riqueza da sociedade capitalista, tal capital é ilusório.

Harvey entende que a circulação do capital fictício na terra tende a coordenar a produção do espaço, seja por meio do financiamento dos empreendimentos, seja influenciando a produção de legislações urbanísticas e outras dimensões da atuação estatal (Villaça, apud Rufino, 2018). Nas palavras do autor,

O papel ativista do capital fictício que opera na terra e as contradições que ele cria merecem um exame atento. Ele realiza algumas funções de coordenação importantes e, desse modo, legitima e justifica a apropriação da renda dentro da lógica geral do modo de produção capitalista. A circulação do capital que rende juros nos mercados fundiários coordena o uso da terra em relação à produção de mais-valor [mais-valia] mais ou menos da mesma maneira que ajuda a coordenar as alocações da força de trabalho e equalizar a taxa de lucro entre as diferentes linhas de produção em geral. As peculiaridades da terra acrescentam algumas novas peculiaridades a esse processo (Harvey, 2013, p. 472).

Ao retomar as investigações teóricas sobre a produção do espaço e o mercado imobiliário, no contexto da acumulação rentista contemporânea, focamos nos ganhos futuros projetados a partir do preço esperado dos terrenos urbanos. Trata-se do direito às rendas futuras derivadas desse capital fictício, ou seja, das receitas e rendimentos assegurados pela propriedade privada, especialmente na forma de renda. Destaca-se a passagem de Harvey:

Se a terra for livremente comercializada, então ela se torna uma mercadoria de um tipo muito especial. Como a terra não é produto do trabalho, ela não pode ter um valor. A aquisição da terra ‘simplesmente assegura ao comprador um direito de receber uma renda anual’ [MARX, 1986b, p. 263]. Qualquer fluxo de renda (como uma renda anual) pode ser considerado como o juro sobre algum capital fictício, imaginário. Para

o comprador, a renda aparece em sua contabilidade como o juro sobre o dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor e assim por diante. O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros. *A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular* – embora com algumas características especiais – da circulação do capital que rende juros. Nessas condições, *a terra é tratada como um simples bem [ativo] financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz*. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um *direito sobre as receitas futuras*, o que significa um direito sobre os *lucros futuros do uso da terra* ou, mais diretamente, um *direito sobre o trabalho futuro* (Harvey, 2013, p. 447–448 - grifos nossos).

Harvey argumenta então que a terra e os terrenos urbanos podem garantir a seus proprietários um fluxo de renda, tornando-se assim um tipo de ativo financeiro (ativo imobiliário), pois é negociado em mercados de ações (primário ou secundário) conforme a renda que dele é esperada, portanto, exige-se uma relação com a produção futura, logo, um ‘direito sobre o trabalho futuro’. Mariana Fix e Leda Paulani vão tecer algumas considerações que, embora a terra seja uma ‘mercadoria fictícia’, não significa dizer que, por sua própria natureza, seja um capital fictício.

Em primeiro lugar, o fato de a terra nunca poder abandonar sua forma concreta de espaço, porção do território, coloca já uma primeira diferença. Em segundo lugar, tal como as máquinas e outros tipos de capital fixo, *o surgimento de valor excedente que sua propriedade privada engendra só se efetiva se ela estiver diretamente articulada com o processo produtivo*. A renda, que constitui sua forma específica de se apropriar de valor excedente, só aparece junto com a produção, ainda que sua condição de elemento ou instrumento de produção não seja a base para a apropriação de tal renda, mas sim *o poder monopólico exercido por seus proprietários* (Fix; Paulani, 2019, p. 644 - grifos nossos).

Harvey (2013, p. 447) destaca que é a “tendência crescente para se tratar a terra como um mero bem [ativo] financeiro” onde “está a chave para a forma e a mecânica da transição para a forma puramente capitalista da propriedade privada na terra”.

Porém, quando o ativo em questão é a terra, a situação se altera um pouco. Como seu preço é resultante da capitalização das rendas futuras esperadas, esse ganho na esfera da circulação pode ser visto como estando associado também à *elevação da renda*, no caso da *renda absoluta*. Em outras palavras, quando, numa operação especulativa, *um terreno é retido até que seu preço de mercado atinja aquilo que seu proprietário deseja para aliená-lo*, esse comportamento implica simultaneamente a elevação da renda futura esperada do uso capitalista do referido terreno (ou ninguém o compraria por esse preço aumentado). Se estamos falando de espaço urbano, esse movimento, além de *enriquecer o proprietário do terreno*, levará inevitavelmente a *preços mais elevados para as futuras construções* que aí se ergam, os quais pressupõem *aluguéis futuros igualmente mais elevados* (Fix; Paulani, 2019, p. 646 - grifos nossos).

É importante considerar que as convenções dos agentes que transacionam esses ativos no mercado estão intimamente relacionadas à produção geográfica do espaço. Em outras palavras, o processo de produção de valor agrega, de forma física, valor aos terrenos e imóveis. Embora a dinâmica de valorização-capitalização já apresentada seja a chave de entendimento

para a reprodução desses capitais nas cidades, devemos considerar: i) a maior parte do rendimento não provém diretamente do setor imobiliário⁴⁷; ii) com a exacerbação do funcionamento da acumulação em suas formas contemporâneas, ocorre uma intensificação da lógica da capitalização sobre a renda esperada, dado o caráter fetichista e autônomo das frações de capital. Considerando-se a crescente parcela de trabalho futuro comprometido que remunera esses capitais, junto das apropriações de valor, há uma aproximação grande desse setor com as crises financeiras.

O envolvimento, maior, do imobiliário com as crises é sinal da relevância da função da renda capitalizada, como se fosse capital, na reprodução do capital em geral. Mas ela funciona como capital fictício, e essa relevância das rendas nos negócios é suportada por valorização fictícia contra o valor, que de fato sai reforçado apesar da perda do reconhecimento do trabalho de construir. Por isso, há cegueira e tenção no processo de valorização do imóvel (somatória da exploração e da capitalização), e dessa valorização com um processo de trabalho de construir, que atualmente tendem a subordinar-se a capitalização e não a exploração. E, apesar dela, ou melhor, por essa subordinação, predomina a ideia banal de especulação, que obscurece essas tensões (Pereira, 2022a, p. 94).

Esse movimento de aproximação entre o setor imobiliário e as dinâmicas financeiras contemporâneas revela uma mudança estrutural na forma de reprodução do capital nesse ramo. A incorporação de instrumentos tipicamente financeiros, como a abertura de capitais (captação de recursos), transforma os empreendimentos imobiliários em ativos cada vez mais integrados ao circuito especulativo global. As especulações no setor imobiliário também estão associadas à abertura de capital das empresas, que passam a enfrentar a pressão da concorrência nas bolsas de valores. Essa dinâmica ocorre entre diferentes frações de capital de diversos setores, influenciando resultados financeiros, rendimentos e a distribuição de lucros, o que intensifica a busca por ganhos especulativos. Com isso, o setor passa a operar menos sob a lógica da produção imediata e mais sob a antecipação de rendas futuras, aprofundando sua exposição às volatilidades do mercado de ações. Tal transformação evidencia que a financeirização não apenas permeia o setor imobiliário, mas redefine suas estratégias e formas de acumulação. Para se valorizarem no mercado, essas empresas precisam, por exemplo, manter estoques de terrenos, o que amplifica ainda mais a especulação imobiliária, conforme apontam Fix e Paulani (2019).

⁴⁷ “No caso da construção de casas em cidades que crescem rapidamente, ele [Marx] observa que o lucro da construção é extremamente pequeno e o ‘lucro principal vem de elevar a renda fundiária’, de modo que é ‘a renda fundiária, e não a casa, que é o objeto real da especulação imobiliária’. Os proprietários de terra não assumem de modo algum uma postura positiva nesse caso. Eles desempenham um papel ativo na criação de condições que permitam que as rendas futuras sejam apropriadas. O avanço do capital e a aplicação do trabalho no presente assegura um aumento nas rendas futuras” (Harvey, 2013, p. 471–472).

A partir de 2004, empresas brasileiras, principalmente da construção civil, abriram seu capital na Bolsa de Valores para captar recursos, incentivando incorporadoras a fazer o mesmo. Segundo Fix e Paulani (2019), grande parte do setor imobiliário realizou ofertas públicas iniciais na Bovespa em pouco tempo. Os efeitos dessa mudança no setor imobiliário engendraram transformações patrimoniais significativas, sendo que muitas receberam investimentos de fundos de *private equity* antes mesmo da abertura de capital⁴⁸.

De acordo com Lencioni (2014), a abertura das empresas do setor da construção civil na bolsa de valores é uma estratégia de aumento da dimensão de seus capitais, contribuindo não só para o crescimento, como também para o incremento de competitividade, levando à centralização de capitais. Entende-se ainda que esse processo de abertura permite o financiamento externo por parte das empresas, o que difere das tradicionais formas através de bancos e instituições financeiras⁴⁹. Conforme a autora, a relação entre ambos os setores é algo que existe há bastante tempo, porém, “se a relação do setor imobiliário com o setor financeiro, em si, não se constitui uma inovação, a abertura de ações na bolsa de valores pelas empresas imobiliárias (*Real State*) é, sim, uma novidade. Novidade que no caso brasileiro se situa a partir de 2005, portanto, uma novidade bastante recente”.

Enquanto ações e imóveis são frequentemente alvos da especulação, títulos públicos e créditos bancários, por exemplo, em geral não se enquadram nessa categoria, mostrando as diferenças nesses aspectos no que diz respeito aos ativos de capital. No entanto, a formação de mercados secundários possibilita que qualquer ativo, independentemente de sua natureza, se torne um objeto de especulação, ampliando tal caráter especulativo. Apesar de existir desde os anos 1970, a securitização ganhou força a partir dos anos 1990, tornando-se um dos pilares da financeirização (Fix; Paulani, 2019).

Parece claro que a multiplicação dos processos de securitização amplia sobremaneira a ‘disseminação das características do capital portador de juros’ [Chesnais] no sistema como um todo. [...] A securitização, portanto, torna ainda mais fortes os liames entre mercado imobiliário e financeirização, ainda que suas consequências, como já mencionado, possam ser distintas a depender do espaço onde o aprofundamento dessa imbricação se dê (Fix; Paulani, 2019, p. 650).

⁴⁸ Em nota, as autoras explicam: “*Private equities* são títulos de participação em empresas já estabelecidas, mas ainda não cotadas em bolsa (ou seja, de capital fechado). Os fundos de *private equity* são esquemas coletivos de investimento nesse tipo de título” (Fix; Paulani, 2019, p. 641).

⁴⁹ “Aparentemente, isso parece ser uma incoerência, pois uma empresa ao abrir capitais na bolsa de valores está pulverizando a propriedade jurídica de seu capital. Ora, na medida em que a abertura de capitais na bolsa de valores significa captação de dinheiro e posteriores emissões de ações, isso traz à empresa controladora, a possibilidade de comprar outras empresas, já que essas ações podem ser convertidas em dinheiro. Isso se traduzirá, no final, em centralização do capital” (Lencioni, 2008, p. 42).

Entende-se, assim, que a financeirização está relacionada à generalização da dinâmica do capital portador de juros, como afirma Chesnais (2016), e a securitização reforça esse processo, consolidando a lógica entre o mercado imobiliário e o mercado de ações na dinâmica contemporânea de acumulação de capital. Essa dinâmica, contudo, está intrinsecamente relacionada às crises e reestruturações do capitalismo no último quarto do século XX, que redefiniram não apenas as relações econômicas, mas também o papel do Estado e a forma como as cidades são planejadas e gerida, tornando-as espaços privilegiados para a acumulação de capital.

No pós-Segunda Guerra Mundial, a atuação dos Estados nos países europeus tinha como prática uma estrutura de governança marcada por um modelo gerencialista. Alinhados ao Estado de Bem-Estar Social, nesse modelo, o Estado desempenhava um papel central no planejamento e na provisão de serviços públicos, como transporte, saúde, educação e infraestrutura. A prioridade era garantir o bem-estar coletivo e a administração eficiente dos recursos urbanos. O gerencialismo, nesse sentido, se apresentava como uma gestão focada na técnica e na burocracia das cidades, conforme argumenta Harvey (2020) em seu texto clássico “Do gerencialismo ao empreendedorismo”, publicado originalmente na década de 1980.

As transformações decorrentes da crise dos anos 1970, marcadas pelo declínio do modelo keynesiano e pelo esgotamento da produção fordista do Estado de Bem-Estar Social, evidenciaram uma profunda crise do capitalismo e a ascensão de um novo regime de produção, baseado na acumulação flexível e no surgimento do neoliberalismo. Essa mudança de paradigma não se limitou à esfera econômica, mas redefiniu também a governança das cidades e a produção do espaço urbano, elementos essenciais para a reprodução do capitalismo contemporâneo. O novo sistema, fundamentado em uma economia de mercado e na generalização da concorrência, deslocou a centralidade do Estado, característica marcante do período anterior, e transferiu o foco para a gestão empresarial. Como destaca Harvey (2020, p. 155), “[...] a ascensão do empreendedorismo urbano pode ter desempenhado um papel importante na transição geral da dinâmica do capitalismo”.

A gestão empreendedora, ao se sobrepôr ao desenvolvimento das cidades, está intrinsecamente ligada à sua atuação nos ciclos de acumulação capitalista. Seu desempenho e posicionamento nesse modo de reprodução econômica são fundamentais, enquanto, simultaneamente, ela se insere em um contexto de concorrência, do mesmo modo que ocorre entre as distintas frações de capitais. As cidades atuam criando distintas condições para fornecer ciclos de valorização para uma massa de capitais ociosos que buscam constantemente por espaços de valorização e rentabilidade, ou seja, elas criam chamarizes para capitais de distintas

magnitudes, utilizando dos poderes governamentais para atrair investimentos privados. Harvey evoca a técnica do ‘*boosterism*’ para explicar os mecanismos que impulsionam o funcionamento urbano por meio de distintas práticas das políticas urbanas e estratégicas para garantir a atração de capitais e criar ciclos de valorização para os capitais, juntando os diferentes atores envolvidos nesse processo social. Muitas vezes, o *boosterism* se conecta ao poder público para almejar financiamentos externos de capitais privados através das Parcerias Público-Privadas (PPP)⁵⁰.

Obviamente a prática de *boosterism* municipal é muitas vezes prerrogativa da câmara de comércio local, de algum conluio entre operadores financeiros, industriais e comerciantes locais, ou de alguma ‘mesa-redonda’ entre líderes de negócios e incorporadores imobiliários e fundiários. Estes últimos frequentemente se unem para formar o poder condutor da política de ‘máquina do crescimento’ (Harvey, 2020, p. 158).

Essa ‘máquina do crescimento’ não necessariamente diz respeito às benesses que as cidades e o espaço urbano de uma determinada região poderão ter, mas sim a um crescimento do excedente produzido, a fim de garantir a maior parcela da apropriação, juntando quem está em busca do juro, do lucro e da renda. Em se tratando dos possuidores de capitais em nível mundial, a remuneração a eles também é garantida, retirando uma parcela da riqueza nacional produzida. A consequência dessas ações é a consolidação de uma dinâmica em torno da exploração e apropriação do valor produzido nesses espaços, o que implica no agravamento de desigualdades socioespaciais, gentrificação e exclusão social.

A concorrência capitalista é, portanto, transposta a produção do espaço urbano, e as cidades competem entre si na busca pelas parcerias, acordos e atratividade dos capitais, como afirma Harvey (2020, p. 166):

O empreendedorismo urbano implica, contudo, algum nível de concorrência interurbana. [...] De fato, à medida que a concorrência interurbana se acirra, ela quase certamente passa a operar como ‘poder coercitivo externo’ sobre cidades individuais, sujeitando-as mais à disciplina e à lógica do desenvolvimento capitalista.

E o autor continua, entendendo que a redução das barreiras, própria da produção capitalista do espaço, aumentou a disputa entre as cidades, de modo que

A gestão urbana tornou-se, assim, muito mais voltada a garantir um ‘bom ambiente para os negócios’ e elaborar atrativos de capital a cidade. Um resultado parcial desse processo, é evidente, tem sido o aumento do empreendedorismo. [...] A tarefa da gestão urbana é, em resumo, atrair para dentro de seu espaço fluxos altamente móveis e flexíveis de produção, financiamento e consumo. As qualidades especulativas dos

⁵⁰ Vale dizer, no entanto, que “a atividade dessa parceria público-privada, é empresarial precisamente porque tanto seu projeto quanto sua execução têm caráter especulativo, estando ela, assim, sujeita a todas as dificuldades e todos os perigos vinculados ao desenvolvimento racionalmente planejado e coordenado. Em muitos casos, isso significa que o setor público assume o risco e o setor privado auferir os benefícios [...], o que torna perigosa qualquer generalização absoluta nesse sentido” (Harvey, 2020, p. 160).

investimentos urbanos derivam simplesmente da incapacidade de prever, com exatidão, em um mundo de considerável instabilidade e volatilidade econômicas, qual pacote será bem-sucedido e qual não será (Harvey, 2020, p. 167).

Como demonstra David Harvey, esses mecanismos de atração de capitais – frequentemente materializados em grandes projetos urbanos e especulação imobiliária – operam através de uma lógica assimétrica. Enquanto promovem a valorização artificial do solo urbano e a criação de infraestruturas voltadas ao consumo, seus benefícios concentram-se nas mãos de uma minoria, aprofundando as contradições inerentes ao capitalismo, colocando a cidade no centro da acumulação contemporânea.

O empreendedorismo urbano estimula o desenvolvimento de atividades e empreitadas que possuem a capacidade localizada mais forte de ampliar valores imobiliários, a base tributária, a circulação de rendimentos e [...] a criação de empregos. Como a crescente mobilidade geográfica e a acelerada transformação das tecnologias tornaram questionáveis muitas formas de produção de bens, o que passa a configurar a base mais estável para a atividade empreendedora urbana é a produção de serviços que são 1) altamente localizados 2) caracterizados por tempos de rotação rápidos, senão instantâneos. A ênfase ao turismo, a produção e o consumo de espetáculos e a promoção de eventos efêmeros em determinado local tornam-se, assim, os antídotos perfeitos para tratar economias urbanas enfermas. Investimentos urbanos desse tipo podem render soluções rápidas, ainda que momentâneas, a problemas urbanos. No entanto, costumam ter alto teor especulativo (Harvey, 2020, p. 172).

Esses movimentos de curto prazo mascaram a lógica perversa da financeirização do espaço urbano. Essa estratégia aprofunda a natureza especulativa das cidades, transformando-as em palcos para acumulação de capitais fictícios e ganhos para os proprietários fundiários. Além de aprofundar desigualdades e promover a gentrificação de possíveis espaços de valorização, há uma prioridade para o lucro de agentes privados, como bancos e incorporadoras financiando esses tipos de eventos, aproveitando, por vezes, ou dos espaços ou financiamento públicos, isso quando não ocorre uma combinação, favorecendo o caráter rentista que alguns desses eventos urbanos podem gerar.

A atuação do capital imobiliário sobre o espaço urbano opera mediante a apropriação seletiva dos instrumentos legais de planejamento. Sob a aparência de legalidade, as legislações urbanísticas são ressignificadas para validar processos de intensificação do uso do solo, promovendo a verticalização excessiva e, frequentemente, a supressão de áreas ambientalmente protegidas. Esse mecanismo resulta na expansão desregrada da fronteira urbana, convertendo o território em mercadoria altamente valorizada. O resultado é a expansão voraz de fronteiras antes restritas, tudo para assegurar que os produtores imobiliários sigam acumulando, ao passo que as cidades perdem sua identidade e expulsa uma parcela da população dos distintos territórios, até mesmo daqueles menos valorizados – pois estes servem para o controle do preço do solo nos diferentes lugares da cidade. É nessa perspectiva que trataremos o próximo capítulo

a partir dos Planos Diretores e Estudos de Impacto de Vizinhança de dois grandes empreendimentos residenciais.

3. O USO DO SOLO URBANO EM VITÓRIA E VILA VELHA: UMA ANÁLISE A PARTIR DO ‘TAJ HOME RESORT’ E DO ‘UNA RESIDENCE’

3.1 INTRODUÇÃO

As transformações na paisagem urbana das cidades estão diretamente relacionadas ao processo de acumulação de capital, sobretudo pela valorização do solo urbano, como discutido no capítulo anterior. No caso de Vitória e Vila Velha, as mudanças ocorridas a partir da década de 1980 já se refletiam nos primeiros planos diretores desses municípios, ao mesmo tempo em que também eram por eles influenciadas. Esse processo intensificou-se principalmente após a promulgação da Lei nº 6.766, de 1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano e atribuiu a estados e municípios a responsabilidade de elaborar legislações complementares sobre o uso do solo. Foi nesse contexto que surgiram os zoneamentos urbanos, instituindo novas formas de ordenar e controlar a expansão das cidades.

O primeiro capítulo desta dissertação traçou a genealogia da verticalização na RMGV, apresentando a evolução da produção habitacional (produção por encomenda, a custo e por incorporação) em Vitória e Vila Velha, destacando um boom imobiliário na década de 1990, e buscando apresentar como a verticalização emergiu como estratégia capitalista para intensificar a exploração do solo urbano. Essa análise empírica fundamentou a discussão teórico-conceitual desenvolvida no Capítulo 2, que explorou as dinâmicas de uso da terra - tanto agrícola quanto urbana. Procuramos argumentar que o capital instrumentaliza o território através de um processo de dupla valorização, baseado no binômio exploração-capitalização. Enquanto mercadoria singular – distinta daquelas da indústria fabril –, o solo urbano é disciplinado pelo zoneamento e por outros instrumentos urbanísticos, que mascaram, sob o véu da regulação urbanística, a engrenagem que alimenta a espiral especulativa sob o predomínio do capital fictício.

Nesse contexto, a política urbana desempenha um papel fundamental na mediação das decisões que moldam os diferentes espaços da cidade. Em termos formais, a política urbana possui como seu principal objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, conforme o art. 2º do Estatuto da Cidade. Esse Estatuto é conhecido por meio da Lei 10.257 de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. O art. 182 trata da política de desenvolvimento urbano, que teria como

seu objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Brasil, 2001).

Esta lei estabelece as normas que, em tese, regulariam a utilização da propriedade urbana com o propósito de beneficiar o bem coletivo, garantir a segurança, assegurar o bem-estar dos cidadãos e manter o equilíbrio ambiental. Para tanto, caberia à União legislar as normas gerais sobre o direito urbanístico, conforme o Art. 3 do Estatuto. As diretrizes gerais para a política urbana tangem elementos sobre distintos temas, a saber: direito à terra urbana; moradia; infraestrutura urbana; oferta de equipamentos urbanos; ordenação e controle do uso do solo, bem como seu parcelamento, dentre outras. São ao menos 16 itens que direcionam as distintas formas e necessidades no uso da política urbana.

No entanto, as contradições entre o discurso e a prática não resultam apenas dos interesses particulares de frações do capital — como construtoras, incorporadoras, fundos imobiliários e até agentes do poder público. Elas também derivam das determinações mais amplas da lógica de acumulação, que se impõem a essas diferentes classes e frações de classe. A vontade política exerce, sem dúvida, um papel decisivo, mas encontra-se constantemente atravessada por imperativos sistêmicos do capital que, embora se manifestem em conflitos e antagonismos entre classes, operam como uma força impessoal e fetichista de dominação. Assim, os interesses do mercado imobiliário frequentemente se sobrepõem aos objetivos sociais das legislações, seja por meio da captura e alteração das próprias normas, seja pela legitimação de práticas intensivas de uso do solo, como a verticalização e a expulsão de comunidades locais para viabilizar grandes empreendimentos.

3.2 LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS: PLANOS DIRETORES E ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM VITÓRIA E VILHA VELHA

Os empreendimentos analisados nesta pesquisa serão investigados, sobretudo, a partir de dois instrumentos centrais da política urbana: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Plano Diretor da cidade em que se localizam. Inicialmente, abordaremos os EIVs, elaborados para construções de grande porte, com o objetivo de detalhar as características dos empreendimentos, considerando tanto o processo construtivo quanto a forma de utilização do solo na região. De acordo com o caderno técnico “Estudo de Impacto de Vizinhança”, produzido pelo Ministério das Cidades, o EIV fundamenta-se no:

[...] princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando com um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade (SCHVARSBURG *et al.*, 2016, p. 9).

Além disso, o material explica que se busca uma harmonia entre os interesses privados e coletivos, isto é, trata-se de um instrumento de mediação de conflitos, a fim de “a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades; b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos”. Na prática, é possível identificar que as cidades crescem de maneira desigual e seletiva, revelando territórios com características distintas, muitas vezes resultantes da atuação direcionada do mercado imobiliário. Determinadas áreas tornam-se mais ou menos atrativas à lógica de valorização do capital conforme estratégias específicas de rentabilidade e intervenção. No âmbito dos interesses privados, estes frequentemente prevalecem sobre os coletivos, uma vez que o poder econômico exerce forte influência sobre os rumos da produção do espaço urbano. A qualidade urbana, por sua vez, não é universalmente assegurada — basta observar situações em que a mobilidade e a moradia permanecem inacessíveis a grande parte da população. Do mesmo modo, nas disputas em torno de projetos sociais ou de propostas legislativas que buscam, ainda que minimamente, avançar nessas pautas, não é raro que tais iniciativas sejam barradas pelo parlamento municipal.

O EIV está disposto no Estatuto da Cidade nos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001). O Art. 36 dispõe sobre a prerrogativa da legislação municipal em criar o regramento sobre quais empreendimentos e outras atividades públicas ou privadas necessitarão apresentar o EIV a fim de garantir as licenças para construção ou ampliação⁵¹. Complementarmente, o Art. 37 dispõe sobre as sete exigências mínimas para elaboração do EIV, como se segue.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I – Adensamento populacional; II – Equipamentos urbanos e comunitários; III – Uso e ocupação do solo; IV – Valorização imobiliária; V – Geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – Ventilação e iluminação; VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

⁵¹ A legislação municipal especificará quais empreendimentos e atividades urbanas deverão apresentar um estudo prévio sobre o impacto nos arredores da construção. O EIV deve ser preparado e submetido pelo empreendedor como parte do processo de licenciamento urbanístico e ambiental, contemplando os efeitos positivos e negativos para a população que habita aos arredores da construção, a fim de garantir as devidas licenças e autorizações para a construção, ampliação ou funcionamento, como bem definir o Poder Público municipal (Brasil, 2001).

No entanto, cada município, com suas devidas especificidades econômicas, sociais, territoriais, poderá acrescentar elementos para além do escopo básico. Focaremos em dois desses itens, no uso e ocupação do solo e na valorização imobiliária, diretamente relacionados a esta pesquisa. Ambos os critérios mínimos estão situados dentro da caracterização dos impactos no momento de elaboração e organização do EIV. Os impactos não terão o mesmo peso em todos os estudos, pois sua relevância será determinada pelo tipo e porte da atividade ou empreendimento, bem como pelo contexto urbano, socioeconômico e cultural da área de implantação (SCHVARBERG et al., 2016).

Segundo Schvarsberg et al. (2016), embora um empreendimento esteja em conformidade com as normas urbanísticas, ele pode ser submetido ao EIV caso represente impactos relevantes, o que permitiria até mesmo a negação de seu licenciamento. Há duas interpretações sobre o papel do EIV: uma mais restritiva, que reconhece seu potencial de impedir empreendimentos inadequados ao contexto urbano, mesmo que legalmente permitidos; e outra, mais técnica, que o entende apenas como um instrumento que orienta como implantar os projetos, sem interferir no que pode ser construído. Essa segunda leitura, mais conciliadora, acaba prevalecendo, pois se alinha aos interesses do mercado imobiliário, que busca viabilizar grandes empreendimentos a qualquer custo, mesmo que apenas cumprindo formalmente as exigências locais, sem impedir efetivamente sua realização.

O EIV deve indicar as alterações no uso do solo que o empreendimento em avaliação poderá provocar no tecido urbano da região. A ampliação de construções nas cidades, sobretudo em áreas já sujeitas a restrições territoriais ou em zonas ainda não urbanizadas, tende a resultar na expansão dos limites urbanos. Assim, a instalação de novos condomínios em áreas periurbanas – nos limites da malha urbana – constitui um vetor de pressão sobre a expansão da cidade, convertendo espaços rurais e modificando a dinâmica regional no médio e no longo prazo.

Os modelos atuais de zoneamento defendem o mix de usos como forma de manter o dinamismo das áreas urbanas. Deve-se, portanto, avaliar a maior ou menor incompatibilidade de convívio entre os diversos usos, tendo em vista os parâmetros estipulados nas legislações urbanísticas municipais, definindo-se para cada zona delimitada o que é permitido e o que pode ser tolerado, optando-se por eventual flexibilização ou enrijecimento a partir do princípio da função social da cidade e considerando os processos de participação popular (SCHVARBERG *et al.*, 2016, p. 17).

A flexibilização do zoneamento urbano, sob o discurso da diversificação de atividades, revela-se na prática como mecanismo para intensificar a exploração capitalista do espaço. Ao permitir a combinação de usos residenciais, comerciais e de serviços, esse modelo cria

oportunidades de captação de renda em terrenos que seriam impossíveis em zoneamentos definidos em planos diretores anteriores. Essas ações denotam uma grande participação de agentes da produção imobiliária envolvidos nas modificações das legislações urbanas. Assim, mais do que uma simples técnica de planejamento, o ‘mix de usos’ revela-se como um mecanismo de intensificar a exploração do terreno urbano em busca de maiores rendas e até para garantir maior verticalização em áreas que já possuem grande adensamento.

Nesse sentido, analisaremos nas seções 3.2.1 e 3.2.2 os Planos Diretores de Vila Velha e o de Vitória, com alguns destaques para as áreas de atuação dos empreendimentos Taj Home Resort e Una Residence, investigando o uso e ocupação do solo nos arredores desses edifícios, cujos Planos Diretores são distintos, considerando a localização em municípios vizinhos e que compõem a RMGV.

3.2.1 Plano diretor municipal e zoneamento urbano de Vila Velha

3.2.1.1 Plano Diretor Municipal de Vila Velha (PDM-VV) – Lei 4.575/2007

O primeiro Plano Diretor Urbano de Vila Velha foi elaborado na década de 1990, estabelecendo diretrizes para o planejamento e o desenvolvimento urbano do município, bem como normas de uso e ocupação do solo, ainda antes da aprovação da Lei nº 10.257/2001, que instituiu o Estatuto da Cidade. Esse período, como discutido no primeiro capítulo, foi marcado por um expressivo crescimento imobiliário, impulsionado, entre outros fatores, pela conclusão das obras da Terceira Ponte. Desde sua formulação, o referido PDM já contemplava preocupações com a aglomeração urbana e com a integração da Região Metropolitana (IJSN, 2017).

Enquanto isso, o primeiro Plano Diretor Municipal, promulgado pela Lei 4.575/2007, foi alvo de debates e questionamentos sobre sua validade, impedindo sua implementação completa no decorrer de sua vigência, e 12 artigos foram tidos como inconstitucionais pelo poder judiciário do Espírito Santo (IJSN, 2017). Além disso, entre 2008 e 2012, houve aprovação de projetos baseados nesses dispositivos. No geral, tais artigos tratam de zonas especiais de interesse ambiental, exigência no EIV, parâmetros para uso e ocupação do solo, coeficientes urbanísticos das construções, elementos que influenciam no cálculo do gabarito das construções, entre outras.

A Nota Técnica 57 (NT-57) produzida pelo IJSN destacou pontos críticos que demandavam análise criteriosa durante a revisão do Plano Diretor Municipal, publicada em 2018⁵². Já em 2015, o TJES declarou a inconstitucionalidade do art. 121 do PDM, pois este “permitia que o prefeito, por meio de decreto, indicasse qual era o grau de impacto urbano e ambiental atribuído a cada atividade econômica não-residencial, utilizando como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)” (TJES, 2015). A partir da análise de documentos e reportagens da época, observa-se que, sob a ótica ambiental, algumas alterações legislativas e possíveis mudanças no Plano Diretor demandaram a intervenção do Poder Judiciário.

Nesse sentido, a NT-57 pontua as grandes discussões em relação a mudanças no zoneamento que se refere àquelas áreas de interesse ambiental de Vila Velha. Existe um avanço de permissividade para as áreas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, tipo A e B, criando espaços que dizem corresponder a uma área de ‘transição controlada’, sendo que, nesse caso em questão, diz respeito a uma área de avanço da mancha urbana, após o bairro Jockey de Itaparica, com a criação do bairro Costa Nova e o avanço na verticalização da região.

Por não constituir objetivo central desta pesquisa, não foram analisadas todas as regiões de proteção ambiental quanto às alterações, modificações e avanços do mercado imobiliário. Contudo, há áreas em que essa dimensão assume papel decisivo, como na região do Convento da Penha, do Morro do Moreno e do Morro do Jaburuna – classificadas, segundo o PDM de 2007, como Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA).

Contudo, observando a Lei relativa ao PDM de Vila Velha, percebe-se que esta não estabelece, para as três zonas, diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos, deixando uma lacuna quanto às possibilidades de ocupações futuras e se essas alterariam consideravelmente a paisagem, principalmente no que tange a visualizações dos referenciais da paisagem em questão (Espindula, 2014, p. 184).

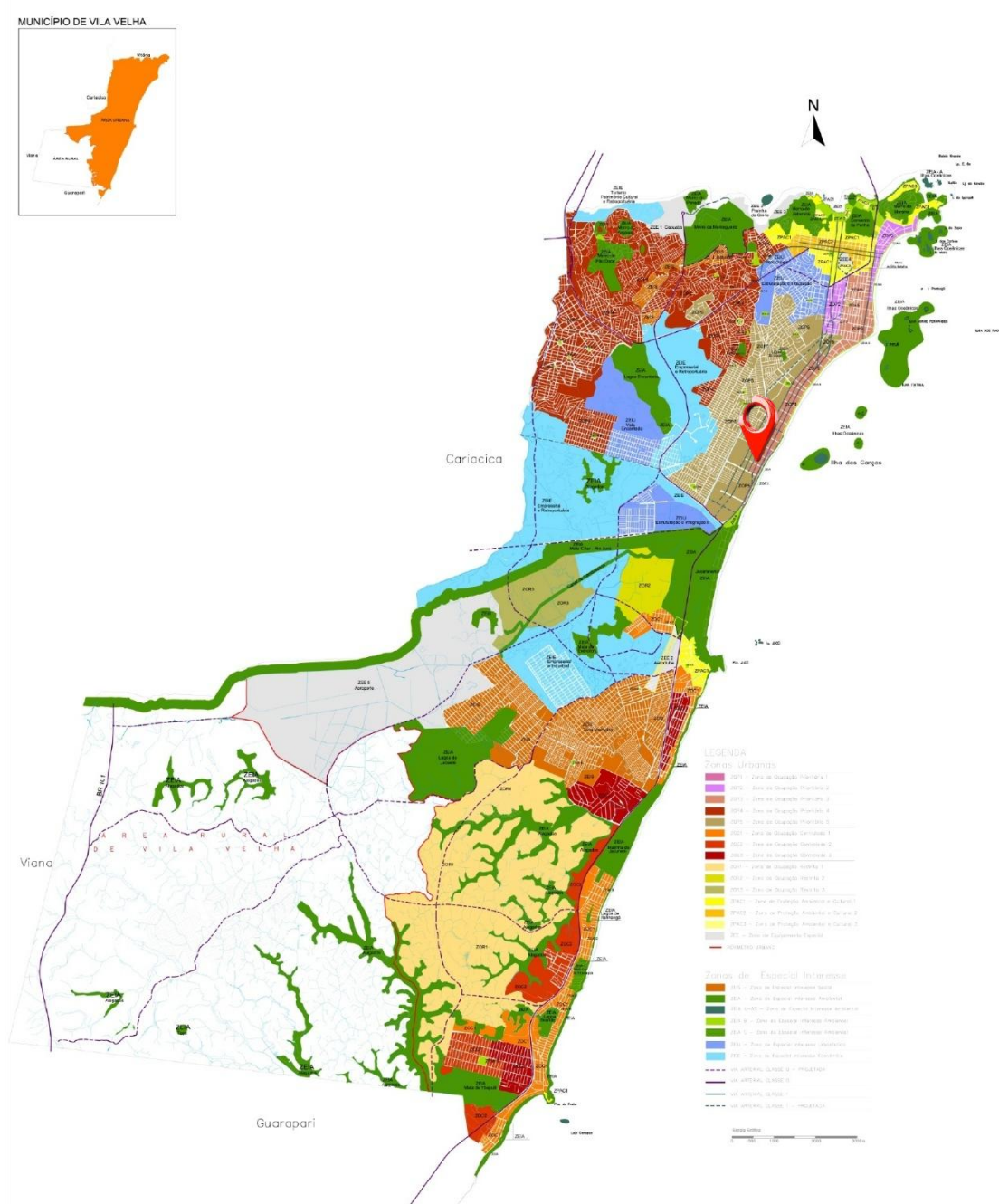
Embora o foco desta pesquisa sejam os processos de verticalização e a intensificação do uso do solo, a região do Morro do Moreno apresenta casas de médio e alto padrão, sugerindo que as leis urbanísticas nem sempre são rigorosamente aplicadas quando envolvem pessoas abastadas. A partir de 2021, foi aprovada na Câmara Municipal de Vila Velha, uma lei que limita o avanço de construções sobre o Morro, uma demanda que se arrasta desde 2001⁵³.

⁵² Especificamente, tratava-se dos “objetivos e caracterização de algumas zonas que não condizem com o existente; zoneamento e gabarito previstos para determinadas zonas inadequados à infraestrutura existente; zonas de proteção ambiental e interesse social sem leis específicas, conforme previsto; maior definição e detalhamento quanto às áreas com necessidade de preservação visual, como, por exemplo, o Convento da Penha; área rural sem definição de usos permitidos/não permitidos; quadro de atividades econômicas incompleto/defasado; instrumentos de política urbana não aplicados, dentre outros” (IJSN, 2017, p. 9).

⁵³ “Em 2019, chegou-se à definição da categoria de Monumento Natural (Mona) e a sua delimitação, que passou por consulta pública no ano seguinte. Agora, em 2021, os limites criados foram ratificados e colocados no projeto

Apresentamos abaixo o Mapa 5, referente ao zoneamento urbano referente ao PDM de 2007, cuja aprovação do Taj Home Resort foi mediante a essa legislação e servirá para comparações posteriores ao PDM de 2018.

Mapa 5 - Zoneamento urbano - PDM 2007



encaminhado à Câmara, e aprovado sem alteração. A criação do Mona atende ainda a um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) da prefeitura junto ao Ministério Público Federal (MPF) e Estadual (MPES). A unidade de conservação foi dividida em três polígonos que, reunidos, somam uma área de mais de 600 mil metros quadrados de preservação” (A Gazeta, 2021).

Fonte: Vila Velha (2007)

3.2.1.2 Zoneamento urbano – Lei complementar 65/2018 e 104/2023⁵⁴

Em 2018 foi sancionada a Lei Complementar 65/2018, que trouxe a modificação decenal para o Plano Diretor Municipal (PDM)⁵⁵, alterando, entre outras, o zoneamento de Vila Velha, com destaque para a sua orla.

No PDM de 2007 a área compreendida entre a Praia da Costa e a Praia de Itaparica era considerada *zona de ocupação prioritária*, ou seja, uma porção urbana em que já havia a infraestrutura necessária para a instalação de novos empreendimentos. A partir do novo PDM as quadras mais próximas a orla passam a ser *zona de ocupação restrita*, uma tentativa de restringir a expansão urbana. Já as segundas quadras permanecem como zona de ocupação prioritária. *Essa mudança de perspectiva no zoneamento da orla sugere um direcionamento dos novos empreendimentos para o interior dos bairros, o que será possível de acompanhar nos próximos anos, visto que o PDM foi aprovado no final da década e muitos dos empreendimentos em construção desde 2018 foram aprovados seguindo a regulamentação prevista no PDM de 2007.* Assim, os efeitos práticos dessa restrição de ocupação da orla não parecem muito promissores, uma vez que a orla já foi ocupada em sua quase totalidade nos últimos 40 anos (Holz, 2020, p. 88–89 - grifos nossos).

Além disso, cabe um adendo à passagem citada, em especial quanto à expressão “restringir a expansão urbana”. Evidentemente, essa restrição não significa que o capital deixará de atuar sobre essa região, mas sim que ocorre uma ressignificação do papel desses bairros na lógica de produção do espaço urbano em Vila Velha – e, possivelmente, também em cidades vizinhas. Em outras palavras, trata-se menos de impedir a ocupação e mais de reorganizar as formas de extração de renda da terra, seja por meio da valorização das locações ou das vendas de imóveis já existentes. A limitação imposta pelo zoneamento, portanto, pode funcionar como mecanismo de indução, deslocando as construtoras para explorar outras áreas do município, ao mesmo tempo em que fortalece o poder de captura de renda nas áreas já consolidadas da orla.

No entanto, essa ocupação não se refere apenas à quantidade, mas também à qualidade, uma vez que algumas zonas carecem de infraestrutura adequada. Quando o poder público realiza investimentos para garantir as “condições mínimas” necessárias à implementação de novos empreendimentos e à expansão tanto do mercado quanto da mancha urbana – como no caso de Vila Velha –, isso reflete a gestão do ambiente urbano pelo município. Essas

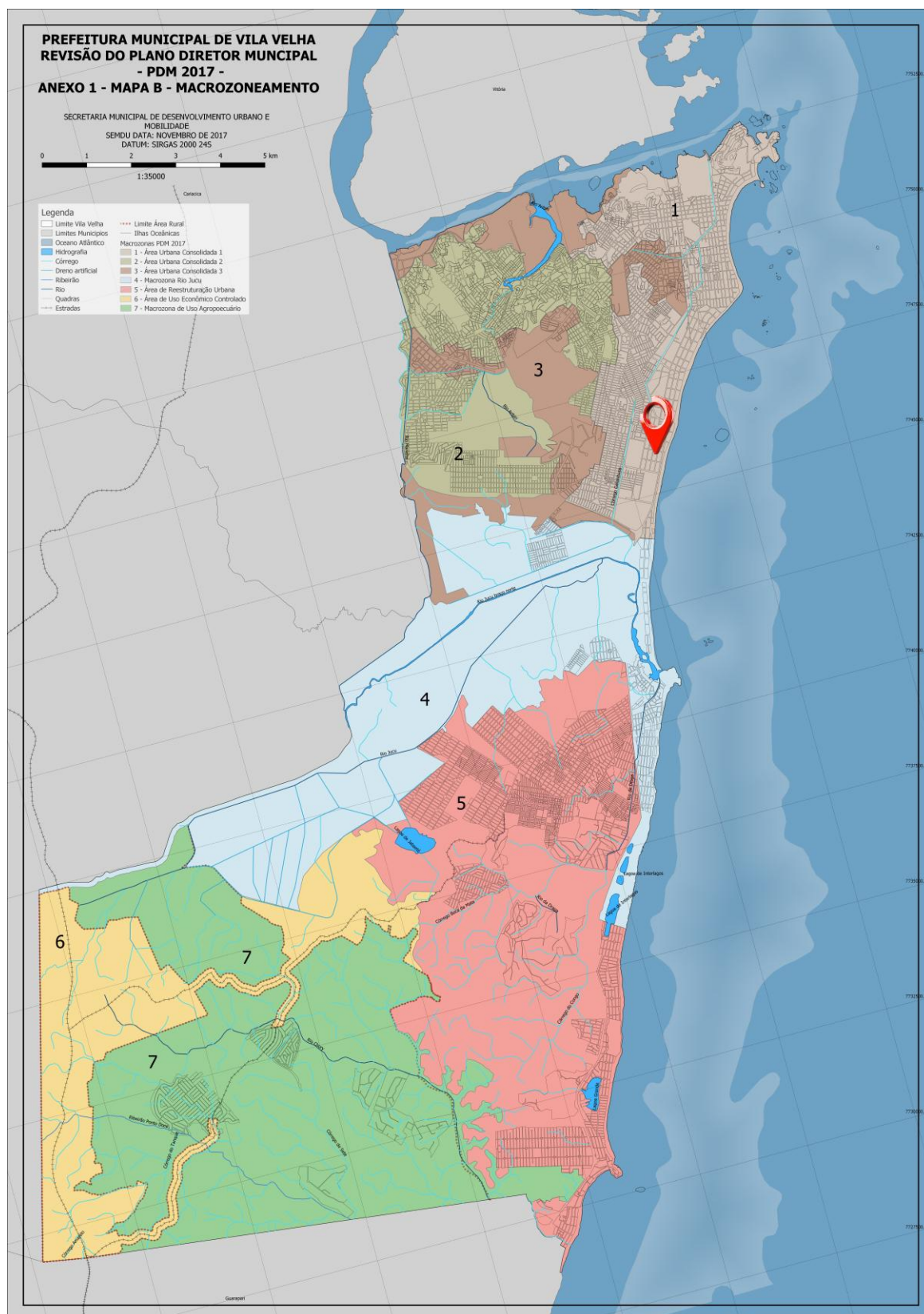
⁵⁴ A referida Lei Complementar altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar 65/2018 (PDM).

⁵⁵ Cumprindo o que está previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), o processo de revisão dos planos diretores deve ocorrer a cada 10 anos, a fim de garantir as mudanças que ocorrem no tempo e no espaço nas cidades, bem como o planejamento futuro.

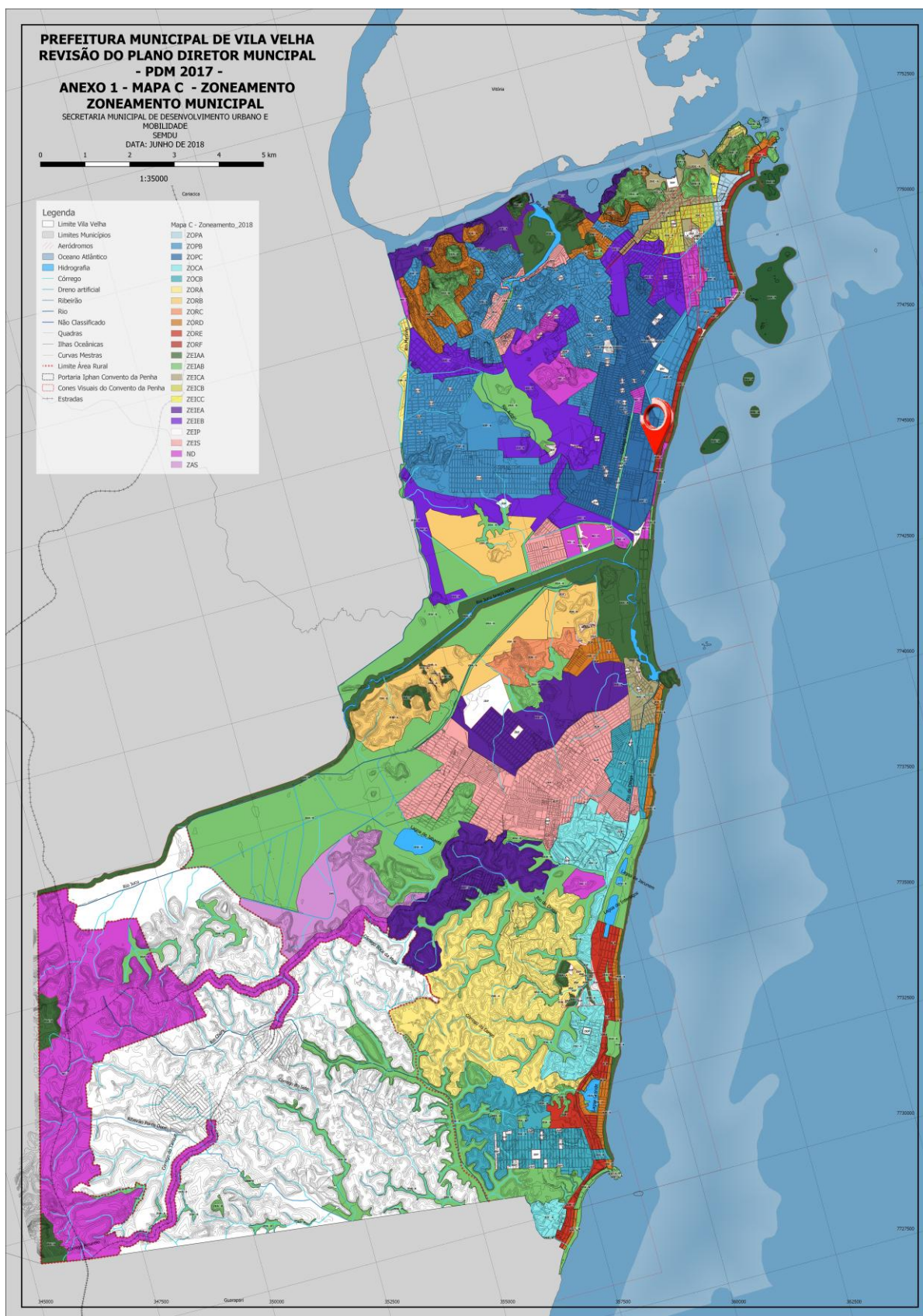
intervenções alteram a geração de rendas diferenciais nesses espaços, influenciadas tanto pelos investimentos em capital quanto pelas diferenças de localização.

A passagem de Holz (2020) sinaliza qual direção toma o mercado imobiliário em Vila Velha após as alterações no último PDM, considerando a saturação das primeiras quadras da orla, como foi mostrado na Mapa 4. Aos anexos do PDM, temos o Mapa 6, onde é possível ver as Macrozonas do município de Vila Velha, enquanto no Mapa 7 vemos o Zoneamento Urbano, com destaque em vermelho para a Zona de Ocupação Restrita do tipo F (ZOR-F). Nas mudanças de zoneamento, é possível observar transformações urbanísticas que sinalizam ao mercado imobiliário as áreas com terrenos mais acessíveis, incentivando a ocupação do solo.

Mapa 6 - Macrozoneamento Urbano de Vila Velha (2017)



Mapa 7 - Zoneamento Urbano Municipal (2017)



Fonte: Vila Velha (2018)

De acordo com o PDM de 2018, a Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) trata de áreas com infraestrutura consolidada ou com potencial de melhoria, nas quais se busca incentivar o adensamento urbano e a renovação com foco no uso residencial. Seus objetivos incluem qualificar o ambiente urbano e ambiental, otimizar a infraestrutura existente, reocupar imóveis subutilizados, absorver novas densidades populacionais e promover atividades complementares ao turismo, desde que haja suporte de equipamentos urbanos e respeito ao patrimônio cultural e ambiental. Por outro lado, a Zona de Ocupação Restrita (ZOR) abrange vazios urbanos, áreas com baixa infraestrutura ou de interesse ambiental, como orlas e regiões próximas a remanescentes florestais. Nessas zonas, o objetivo é conter a expansão urbana, proteger recursos naturais e estimular atividades compatíveis com o meio ambiente, como o turismo ecológico e o uso recreativo de sítios e chácaras, além de limitar o parcelamento urbano.

Como o penúltimo Plano Diretor foi elaborado ao longo de alguns anos e publicado apenas em 2007, naquele momento a orla de Vila Velha ainda não apresentava um número expressivo de edifícios, embora o mercado imobiliário já demonstrasse forte aquecimento após a abertura de capital das empresas de construção na bolsa. Foi somente após a década de 2010, com a construção de mais dois *shoppings centers* – Shopping Vila Velha e o Boulevard Shopping –, que mudou o zoneamento da faixa litorânea, o que não significou que não seria possível mais construir nessa zona.

O Quadro 1 apresenta quatro zoneamentos urbanísticos do atual PDM de Vila Velha, correspondentes a determinadas áreas da cidade. A ZOR-F, destacada em vermelho no Mapa 7, delimita uma região de alto adensamento, restrita à primeira quadra de cada rua ao longo de um extenso trecho da orla, que se estende do bairro Praia da Costa até o Jockey de Itaparica. Trata-se de uma área urbana consolidada e mais densa, configurada pelo processo histórico de atuação do mercado imobiliário no município.

A ZOP-A diz respeito a uma área correspondente à parte da Praia da Costa com maior volume de empreendimentos, atentando-se ao fato de que foi nessa região, e em seus arredores, que se iniciou a verticalização na cidade, potencializada após a construção da ponte. As restrições relacionadas ao gabarito e à altura das edificações indicam diferenças claras no potencial de verticalização. Na segunda e terceira zonas, há limites de 10 e 12 pavimentos, com alturas de 32 e 47 metros, respectivamente, tornando a terceira zona a mais favorável ao desenvolvimento de edifícios mais altos e à maior densidade. A primeira zona, devido a seu caráter já adensado, não possui limites de altura ou gabaritos, dispondo de limitações visuais com preservação ao Convento da Penha – devido a sua proximidade –, estudos de sombreamento e interferência nos cones aeroviários.

Quadro 1 - Zoneamentos urbanísticos e parâmetros reguladores em Vila Velha (PDM 2018)

Zoneamento	(1) ZOR-F	(2) ZOP-A	(3) ZOP-B	(4) ZOP-C
Coeficiente de Aproveitamento Mínimo	-	0,2	0,2	0,2
Coeficiente de Aproveitamento Básico	2,5	2,5	3,0	3,0
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	-	-	3,5	4,0
Taxa de Ocupação Máxima	60%	60%	60%	50%
Taxa de Permeabilidade Mínima	15%	15%	15%	20%
Gabarito	Em função da altura da edificação	10 Pavimentos	12 Pavimentos	Limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor
Altura da Edificação	Limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada em 32,00m (trinta e dois metros), interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada em 47,00m (quarenta e sete metros), interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada pelo Coeficiente de Aproveitamento, interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor
Altura Máxima da Edificação	Limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor	Limitada por interferência em cones aeroviários, limitações visuais de proteção ao Convento da Penha e Estudos de Sombreamento, o que for menor
Graus de Impacto Permitidos	1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei	1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei	1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei	1, 2, 3 e 4, atendidas as demais condições previstas nesta Lei

Fonte: Vila Velha (2018). Adaptado pelo autor.

As zonas variam no coeficiente de aproveitamento (CA) básico e máximo, que determinam a densidade das construções: a primeira e segunda zona possuem um CA básico de 2,5, enquanto a terceira e quarta têm um CA básico de 3,0, sendo que apenas estas últimas apresentam CA máximo (3,5 e 4,0, respectivamente). Esse parâmetro, aliado à taxa de ocupação de 60% nas três primeiras zonas e 50% na última, define o potencial de cada área para receber empreendimentos mais altos desde quando entrou em vigor o último PDM. Essa modificação em 2018 leva a pensar cenários futuros da atuação do mercado imobiliário e na dinâmica de produção desse setor em intensificar o uso do solo urbano e buscar estratégias de investimentos próprias do setor da construção civil para garantir rendas mais elevadas.

Na ZOP-C, cuja taxa de ocupação é de 50% e não há limites para altura ou número de pavimentos, configura-se um cenário de empreendimentos cada vez mais verticalizados, já que a menor ocupação do solo induz à construção em altura. Essa lógica se justifica pela necessidade de aumentar o número de unidades habitacionais em um mesmo lote, o que resulta em maiores níveis de renda e garante a remuneração dos diferentes agentes envolvidos no processo — construtoras, incorporadoras e fundos imobiliários que, por sua vez, retornam lucros aos seus acionistas.

A região em desenvolvimento está suscetível a um grande crescimento ao longo da década de 2020, devido a essas possibilidades dentro do PDM e que poderá ser alterada, ou não, na próxima revisão, prevista para o ano de 2028. A área onde está sendo construído o empreendimento Taj Home Resort, conforme apontado pelo EIV, apresenta cerca de 70% dos terrenos com edificações de até dois pavimentos, incluindo aqueles que ainda se encontram vazios. A última modificação do PDM se deu para alteração no gabarito e altura da edificação, ambos limitados pelo coeficiente de aproveitamento, interferência em cones aeroviários, limitações visuais ao Convento da Penha, estudos de sombreamento, definidos no EIV; prevalecendo o menor. Quanto à altura máxima da edificação, essa não se limita ao coeficiente de aproveitamento.

a) O caso do empreendimento *Taj Home Resort*

O principal objetivo da elaboração dos EIV's é conseguir a licença junto à prefeitura para a construção dos empreendimentos de grande porte, elaborados a partir de alguns pontos centrais: possíveis impactos decorrentes da implementação; causas e efeitos na área de

influência direta relativa ao espaço das obras; e a proposição de medidas mitigadoras. Como descrito ainda na introdução, esse empreendimento de alto padrão ocupa um terreno de 30.691m² e terá uma área total construída de 117.924m². O projeto prevê a construção de duas torres residenciais multifamiliares, uma com 25 pavimentos e 81 metros de altura e a outra com 50 pavimentos e 158 metros de altura, oferecendo ao todo 390 unidades residenciais⁵⁶.

Observa-se na região do empreendimento, tendo como base a Área de Influência Direta (AID), que envolve, além da região do bairro Jockey de Itaparica, parte do bairro Praia de Itaparica. Destaca-se para além disso como são constituídas as construções ao redor do empreendimento, no que tange à altura e os tipos de uso, com destaque para 43,16% ser lotes vazios e 36,49% prevalecem sobre o uso residencial unifamiliar horizontal. Observa-se abaixo nas Tabelas 7 e 8 os tipos de uso e o quantitativo de lotes por gabarito, respectivamente.

Tabela 7 - Quantitativo de lotes por tipo de uso

Tipo de Uso	Quantidade	Percentual
Misto	4	1,40%
Não Residencial	30	10,53%
Residencial Multifamiliar	24	8,42%
Residencial Unifamiliar	104	36,49%
Lotes Vazios	123	43,16%
Área livre uso público	0	0,00%
Total	285	100,00%

Fonte: Grand Construtora (2018)

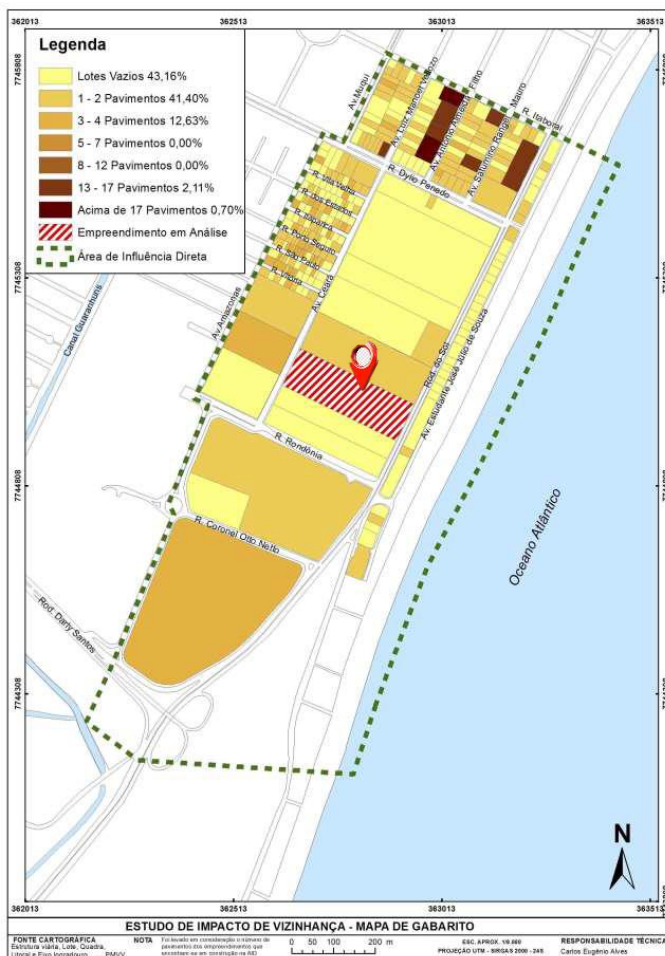
Tabela 8 - Relação de pavimentos e lotes urbanos na AID

Gabarito	Quantidade	Percentual
Vazio	123	43,16%
1 a 2 Pavimentos	118	41,40%
3 a 4 Pavimentos	36	12,63%
5 a 7 Pavimentos	0	0,00%
8 a 12 Pavimentos	0	0,00%
13 a 17 Pavimentos	6	2,11%
Acima de 17 Pavimentos	2	0,70%
Total	285	100,00%

Fonte: Grand Construtora (2018)

⁵⁶ O EIV do empreendimento Taj Home Resort, da Grand Construtora & Incorporadora, foi organizado e produzido a partir da Lei 4.575/2007, que instituiu o PDM, bem como o Decreto 80/2016 que forma uma comissão de estudos do EIV, além de regulamentar as formas de elaboração e os prazos do referido estudo.

Figura 18 - Relação de pavimentos na AID – Taj Home Resort



Fonte: Grand Construtora (2018)

De acordo com o EIV, como o empreendimento foi aprovado antes do mais recente PDM, ele se encontra estabelecido em uma Zona de Ocupação Prioritária – ZOP 5, o que foi alterado para ZOP-C, com a Lei Complementar 65/2018. De acordo com a Lei 4.575/2007, a Zona de Ocupação Prioritária tem como definição e seus objetivos apresentados nos Arts. 72 e 73:

Art. 72 - A Zona de Ocupação Prioritária corresponde à parcela do território municipal melhor infraestruturada, onde deve ocorrer o incentivo ao adensamento e à renovação urbana, com predominância do uso residencial e prevenção de impactos gerados por usos e atividades econômicas potencialmente geradoras de impacto urbano e ambiental.

Art. 73 - Os objetivos da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP são: I - promover a requalificação urbanística e ambiental das áreas urbanas consolidadas; II - otimizar a infraestrutura existente; III - qualificar os bairros e localidades consolidadas; IV - induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados; V - requalificar a paisagem urbana do centro da cidade; VI - orientar a convivência adequada de usos e atividades diferentes; VII - introduzir novas dinâmicas urbanas; VIII - absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infraestrutura; IX - intensificar usos condicionados

partir de 2018, com a aprovação do novo PDM e a flexibilização das legislações urbanísticas, o vetor de crescimento e valorização passou a se direcionar para o sul do município de Vila Velha. Essa área, caracterizada por construções de poucos pavimentos e grandes loteamentos disponíveis, apresentava preços provavelmente inferiores aos praticados em regiões já consolidadas pelo mercado há pelo menos três décadas

Como visto anteriormente, a tendência nesse contexto é a aquisição de grandes estoques de terrenos pelas incorporadoras, antecipando-se às mudanças na legislação e visando sua valorização futura. Essa estratégia permite que, posteriormente, sejam implantados empreendimentos imobiliários que já incorporem a valorização acumulada. Ao longo do tempo, projetam-se ganhos tanto sobre o terreno quanto sobre o empreendimento, enquanto a região e o município como um todo tendem a se valorizar, em função das dinâmicas do capital em atuação e da intervenção do poder público.

3.3.2 Plano diretor urbano e zoneamento urbano de Vitória

Os Planos Diretores, como explanado anteriormente, possuem grande relevância diante da elaboração de políticas urbanas e na dinamização das estruturas urbanas. Historicamente, Vitória possui quatro Planos Diretores Urbanos (PDUs), sendo o primeiro estabelecido pela Lei 3.158/1984. Embora não tenha abordado questões mais complexas do município, este plano definiu uma interpretação modernista da cidade, segmentada por zonas de uso, além de estabelecer alguns coeficientes construtivos, ao passo que nessa época o centro histórico ainda desempenhava papel relevante na dinâmica urbana, sendo essa região uma das primeiras a serem ocupadas na cidade.

Quanto ao segundo PDU, houve mudanças mais significativas, tendo em vista sua aprovação na segunda metade da década de 1990 (Lei 4.167/1994), flexibilizando índices que alteraram a altura máxima do gabarito, bem como a criação de zonas funcionais por atividades. O centro histórico perdeu suas funções tradicionais de polo político-administrativo e comercial, que foram gradualmente deslocadas para a porção leste e litorânea da cidade. Esse movimento foi acompanhado pela migração da classe média, que transferiu suas residências e passou a explorar uma nova região, resultando na desvalorização da área central – ou ao menos contava com um ritmo de valorização diferente da nova região. Paralelamente, o bairro Enseada do Suá, construído sobre uma área de aterro avançada em direção ao mar, tornou-se o novo polo institucional ao receber a transferência dos poderes Legislativo e Judiciário. Como resultado desses movimentos, Vitória experimentou um processo de adensamento e verticalização

imobiliária, especialmente em bairros próximos à orla, ao norte e nordeste da capital (Praia do Canto, Jardim da Penha, Mata da Praia, Jardim Camburi) impulsionado pelo crescimento da construção civil e mudanças na estrutura espacial, como detalhado no primeiro capítulo (IJSN, 2016; 2018).

No ano de 2006, em sua terceira versão, através da Lei 6705/2006, o PDU de Vitória passou por uma nova revisão que ampliou a lista de imóveis tombados ou identificados como de interesse para preservação e estabeleceu diretrizes claras para a aplicação dos instrumentos de proteção. Nesse contexto, foi delimitada a Área Especial de Interesse Urbanístico do Centro Histórico, com o objetivo de elaborar políticas específicas de intervenção e preservar a visualização de elementos naturais e construídos. Além disso, o plano introduziu zonas mais específicas, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para uma melhor organização do território urbano (Conecta Centro, [s.d.]; IJSN, 2016).

Finalmente, a atual versão do PDU da capital capixaba foi estabelecida através de Lei 9.271/2018, possuindo inovações no que tange às macrozonas e alguns instrumentos urbanísticos:

A nova versão do Plano Diretor Urbano de Vitória (2018) inovou ao estabelecer Macrozonas, Zonas Especiais de Intervenção Urbanísticas (ZEIUs) e Planos de Proteção da Paisagem, respeitando marcos e visadas significativos dos elementos notórios da paisagem. Fortaleceu instrumentos urbanísticos para limitar a especulação da terra urbana e incentivou o adensamento construtivo nas principais vias arteriais. O texto da minuta de lei propõe adensar onde há menos infraestrutura consolidada e tornar mais exclusivas as áreas de centralidade. Nessa perspectiva, a premissa que direcionou toda a redação é que o zoneamento deve apresentar estratégia de controle, tanto para expansão como para o adensamento da cidade (IJSN, 2018, p. 18).

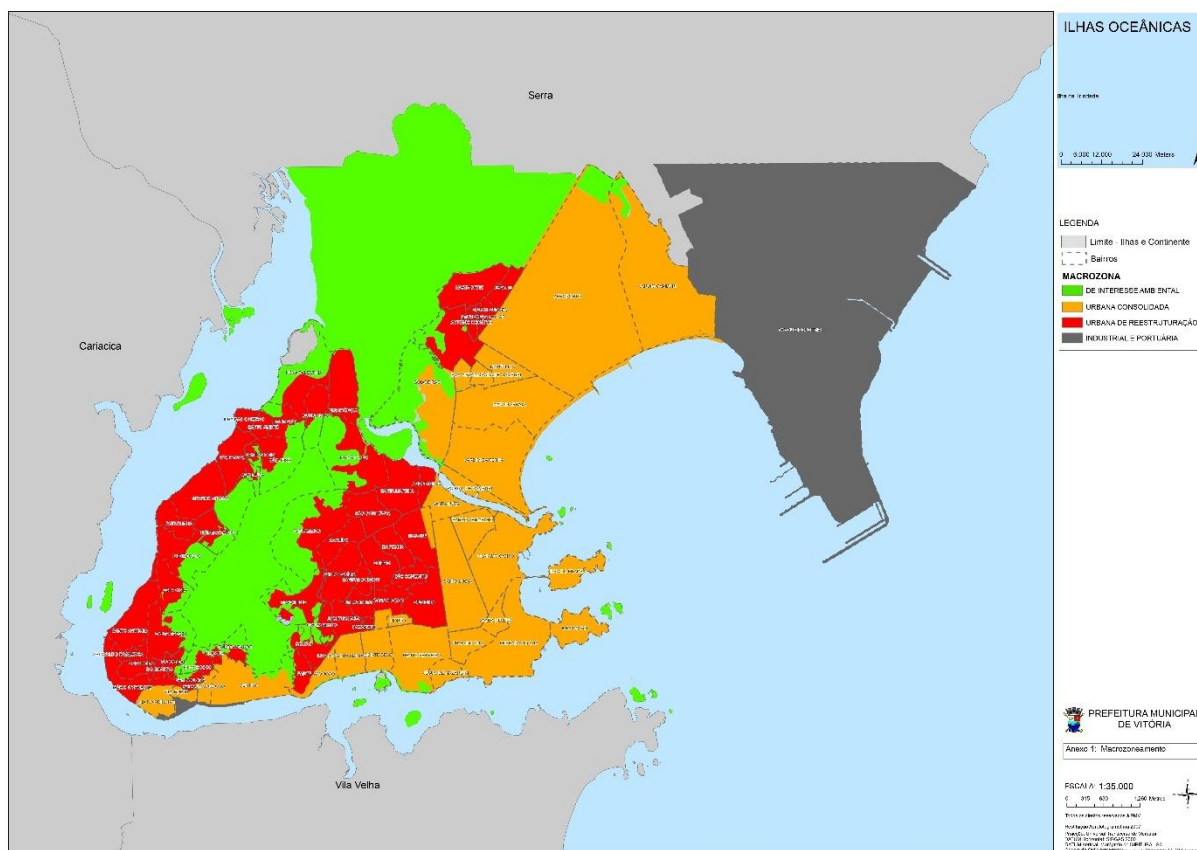
Na seção seguinte serão apresentados com mais detalhes os destaques do PDU de 2018, com apresentação de mapas e figuras importantes para o entendimento de uso do solo, bem como aqueles apresentados no EIV do empreendimento da Grand em Vitória, na região de Monte Belo.

3.3.2.1 Plano Diretor Urbano – Lei 9.271/2018

Considerando o Art. 13 do PDU, “para o ordenamento do uso e da ocupação do solo considera-se como área urbana todo o território municipal” (Vitória, 2018). O ordenamento territorial do município de Vitória, de acordo com o Art. 14, é representado por macrozonas; zonas; zonas especiais; mapeamento de altura; e rede viária hierarquizada e rede cicloviária. As macrozonas apresentadas no Mapa 8 estão subdivididas naquelas de interesse ambiental; urbana

consolidada; urbana de reestruturação; e industrial e portuária. As diferentes zonas aparecem no Mapa 9, ao passo que o mapeamento de gabaritos é apresentado nos Mapa 10.

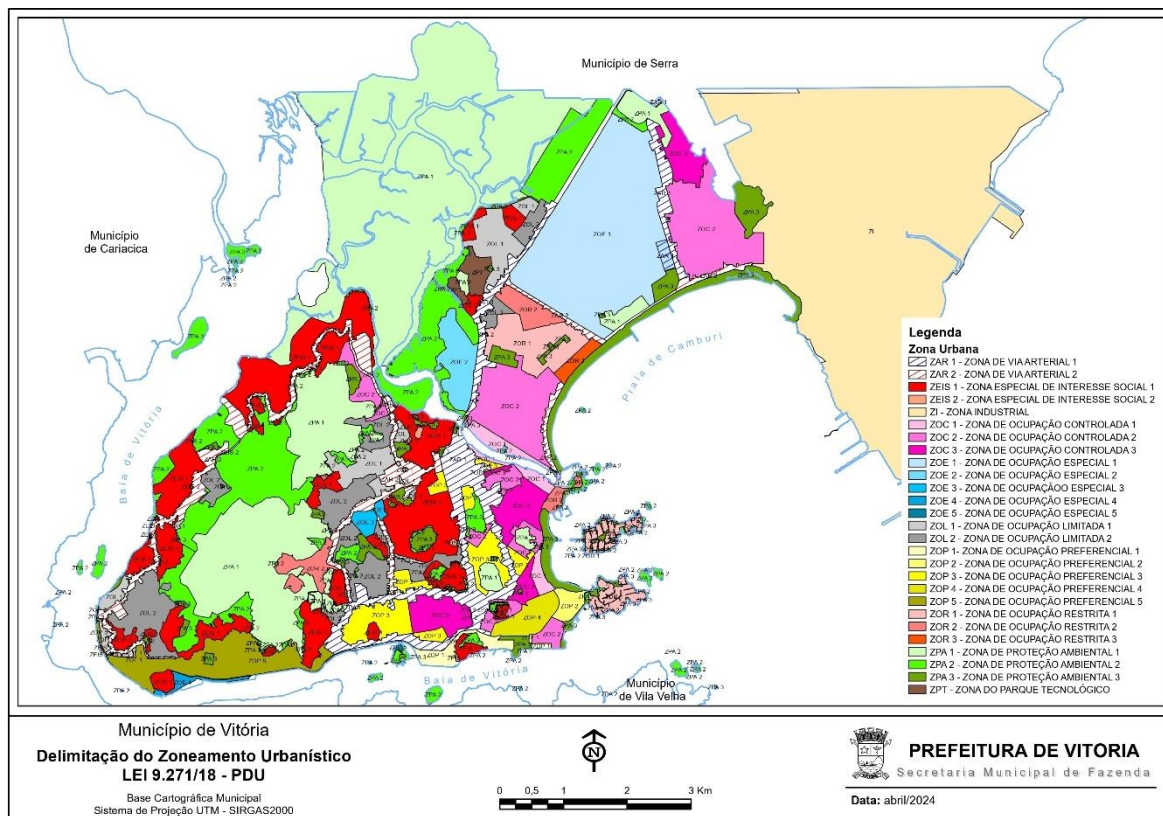
Mapa 8 - Macrozoneamento de Vitória – Plano Diretor Urbano (2018)



Fonte: Brasil (2018)

A partir do Art. 15 do PDU, destacamos as diferenças entre as duas macrozonas urbanas, consolidadas e de reestruturação, considerando as atuações que vêm ocorrendo historicamente e refletindo sobre as possíveis ações do poder público e das atuações que o mercado imobiliário segue realizando nos distintos bairros. O Plano Diretor define a Macrozona Urbana Consolidada como a porção da cidade com maior oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e privados, além de áreas públicas destinadas ao lazer. Nessa macrozona, a ocupação futura deve ser compatibilizada com as limitações e potencialidades da estrutura já existente. Já a Macrozona Urbana de Reestruturação corresponde às áreas com menor disponibilidade de infraestrutura urbana e maior carência de equipamentos e espaços de lazer. Seu foco está na promoção de melhorias urbanas, com investimentos em infraestrutura, serviços, equipamentos públicos e privados, bem como na ampliação de áreas verdes e de lazer para atender às demandas locais (Vitória, 2018).

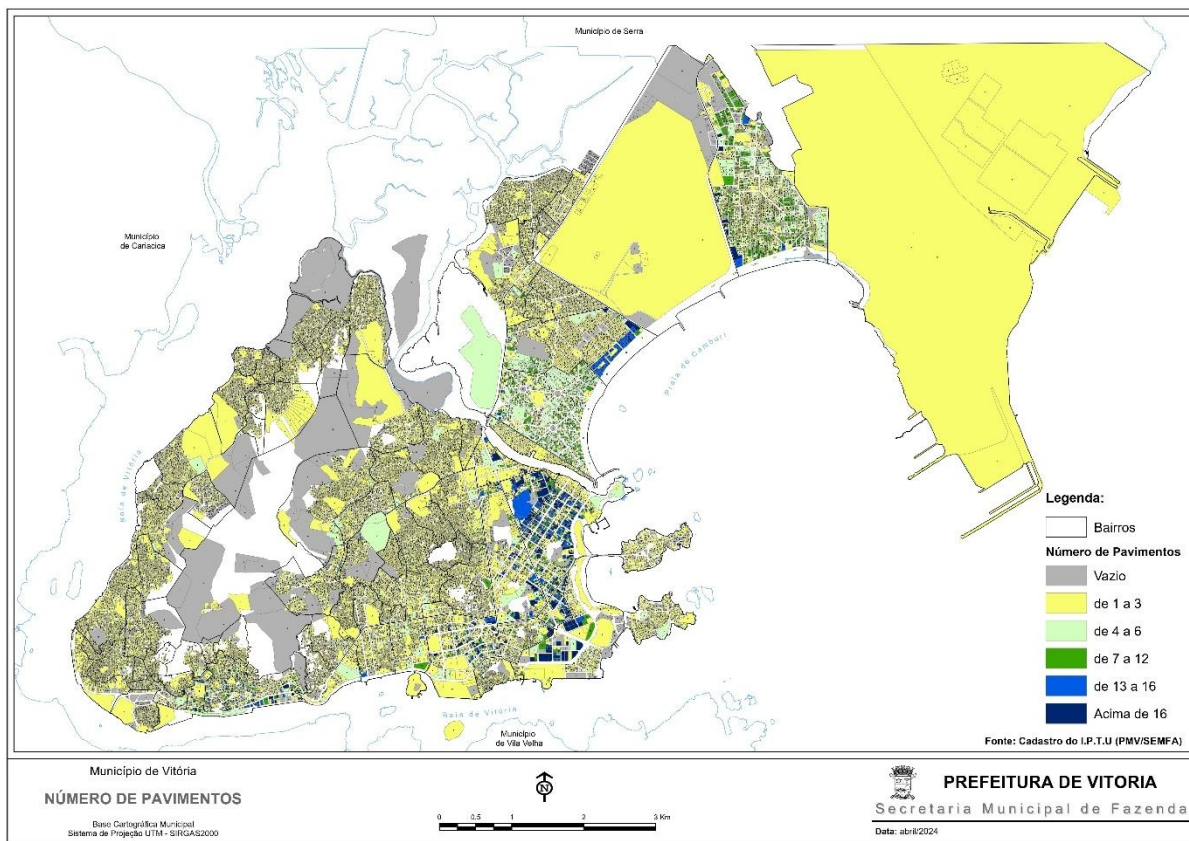
Mapa 9 - Zoneamentos urbanos de Vitória – Plano Diretor Urbano (2018)



Fonte: Vitória (2018)

O Mapa 10, elaborado pela Prefeitura Municipal de Vitória, revela padrões marcantes de verticalização urbana no município, com forte concentração de edificações altas na região central e litorânea da cidade. Bairros como Praia do Canto, Santa Lúcia, Enseada do Suá e parte da orla da Praia de Camburi apresentam prédios com mais de 13 pavimentos, chegando inclusive a construções que alcançam 35 pavimentos. Esses territórios estão localizados em áreas dotadas de infraestrutura consolidada, serviços públicos e atratividade para o mercado imobiliário, favorecendo a valorização local e o exercício de cobrar preços elevados. Já bairros como Jardim da Penha e Mata da Praia mantêm um padrão intermediário, com predominância de edifícios entre 7 e 12 pavimentos, sinalizando uma verticalização mediana, mas ainda controlada em relação a outras regiões.

Mapa 10 - Número de pavimentos referentes às edificações – Plano Diretor Urbano (2018)



Fonte: Vitória (2018)

b) O caso do empreendimento *Una Residence*

O bairro Monte Belo, onde está localizado o empreendimento em construção Una Residence, surgiu a partir do aterro ao redor da Ilha de Monte Belo, processo iniciado na década de 1920, onde foram realizadas obras que abrangem a Ilha de Santa Maria e o atual bairro. Essas intervenções ocorreram em áreas que, atualmente, fazem parte do aterro de Bento Ferreira, e foram executadas com o intuito de expandir e urbanizar a cidade de Vitória. Esse projeto integrava um esforço maior para conquistar novas terras, antes ocupadas por áreas alagadas, com o objetivo de atender ao crescimento urbano e às demandas habitacionais da época.

A área do terreno do empreendimento possui 5.090,90m², cuja área construída corresponderá a 32.029,31m², com uma taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento de 11,98% e 2,80%, respectivamente. O empreendimento possui apenas uma torre com altura relativa a 127,93m, 37 pavimentos, com 124 unidades divididas em 3 e 4 quartos, com área

privativa de 116,10m² e 155,03m²; além disso, há um total de 270 vagas de estacionamento para carros e 126 para bicicletas⁵⁷.

O processo de aprovação do EIV do Una Residence foi apresentado em audiência pública, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação (SEDEC), com a presença de moradores, autoridades, técnicos da PMV, consultores e representantes da Grand Construtora⁵⁸. Quando discursa o Diretor-Presidente, Rodrigo Barbosa, ele afirma que “todas as vezes que se verticaliza, garante a quem não está de frente para o mar ou para o canal o acesso à ventilação e que essa é a filosofia principal da construtora: verticalizar ao máximo para que se use o mínimo do terreno” (PMV, 2022, p. 1). Essa busca por “verticalizar ao máximo”, deve-se insistir, corresponde a explorar o uso do solo ao máximo, buscando uma maior geração e apropriação da renda.

O presidente da Associação dos Moradores de Bento Ferreira, Sr. Paulo Roberto Marongoni, ao participar da reunião, chega a ironizar a exigência do EIV para o referido empreendimento, uma vez que, segundo ele, “em Bento Ferreira existem outros empreendimentos com maior número de apartamentos que não foi exigido o Estudo de Impacto da Vizinhança” (PMV, 2022, p. 2). Ao que o Sr. Marcelo de Oliveira, Secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação de Vitória, respondeu esclarecendo que “o enquadramento do empreendimento como de impacto e que o levou à exigência de apresentação do EIV não foi o número de apartamentos e sim a quantidade de vagas de automóveis ofertadas, acima de 300” (PMV, 2022, p. 3). Nesses trechos extraídos de ata da sessão, percebe-se que há uma possibilidade de a fiscalização se preocupar com questões distintas, mais em relação aos efeitos no trânsito local do que, por exemplo, com o cone visual para a pedra Pedra dos Olhos,

⁵⁷ Vitória é uma cidade que, considerando seu relevo e sua região litorânea, possui muitas ciclovias e ciclofaixas, sendo uma alternativa de deslocamento na mobilidade urbana. No entanto, o aumento de ciclovias nos últimos anos, juntamente por conta de problemas viários que aumentam o congestionamento urbano, parte da população tem aderido às bicicletas comuns e elétricas. Com a construção de uma ciclovia anexa à Terceira Ponte, é possível até mesmo ir para Vila Velha. Assim como tem feito na região da Praia da Curva da Jurema, na Enseada do Suá, e em outras regiões da cidade, a Prefeitura Municipal de Vitória (PMV) anunciou uma obra de mobilidade em frente ao empreendimento Una Residence, ao longo da Av. Marechal Mascarenhas de Moraes. Foi anunciado em abril de 2024 como uma “reurbanização da beira-mar” – popularmente conhecida –, inserida no Programa da PMV como “Vitória de frente para o mar”, que conta com revitalização de outras orlas em distintas regiões da cidade. De um ponto de vista crítico, a revitalização ou reurbanização dessas regiões é uma forma de valorizar os terrenos das regiões, mesmo que ela não esteja ocorrendo apenas nas regiões nobres da cidade, onde atua o mercado imobiliário. Podemos entender esses investimentos como atração de distintos capitais para a cidade e num processo de competitividade intraurbano. A apropriação de riqueza ocorre dentro dos próprios limites do município, avançando com a captura de renda por um lado, mais exploração e espoliação da comunidade, por outro.

⁵⁸ De acordo com o EIV, apresentado pela da Grand Construtora & Incorporadora, o documento seguiu as diretrizes urbanísticas estabelecidas para sua implementação, com resultados mostrados no EIV, organizado e produzido conforme os parâmetros definidos pela Lei 9.271/2018, que corresponde ao último Plano Diretor Urbano de Vitória. Essa lei regula os aspectos de planejamento e ocupação do solo, assegurando que novos empreendimentos sejam adequados ao contexto da cidade e à qualidade de vida dos moradores.

devido à verticalização, ou com a proximidade com uma Zona de Preservação Ambiental dentro da AID, como apresentado a frente. De todo modo, como foi destacado em nota anterior, há uma corrente que entende o EIV não como um instrumento de política urbana que irá restringir o empreendimento – o que poderia gerar conflitos com os atores políticos envolvidos no mercado imobiliário –, mas apenas como uma política que fará apenas alguns ajustes para sua instalação adequada. Isto é, trata-se de utilização da mecanismos por parte das grandes empresas do mercado imobiliário em conseguir driblar e minimizar os possíveis impactos diante da natureza e da comunidade, influenciada direta e indiretamente.

Na Figura 20 apresentamos o uso e ocupação do solo no entorno da AID do Una. Em relação à área, são predominantes os terrenos não residenciais, na cor verde água, porém, em número de terrenos, há um total de 402 (58,60%) de lotes residenciais unifamiliar, seguido de lotes não residenciais (24,29%) com poucos lotes vazios (1,46%), de acordo com seu EIV (Grand Construtora, 2022).

Figura 20 - Uso e ocupação do solo (AID) – Una Residence



Fonte: (Grand Construtora, 2022)

Quanto ao número de pavimentos dos edifícios localizados na área de influência, 93% correspondem a construções de 1 a 3 andares, totalizando 648 prédios. Há ainda 32 edifícios entre 4 e 6 pavimentos e apenas uma unidade com mais de 16 andares. Assim, a região apresenta um número bastante reduzido de edifícios de grande porte ou com gabarito acima da média local. Isso evidencia que, ao menos dentro da AID, o processo de verticalização ainda é limitado, concentrando-se apenas em áreas específicas de interesse do mercado imobiliário. Em

determinadas regiões, em razão das diretrizes do Plano Diretor Urbano, observa-se menor atuação do setor e, conseqüentemente, menor pressão pela verticalização.

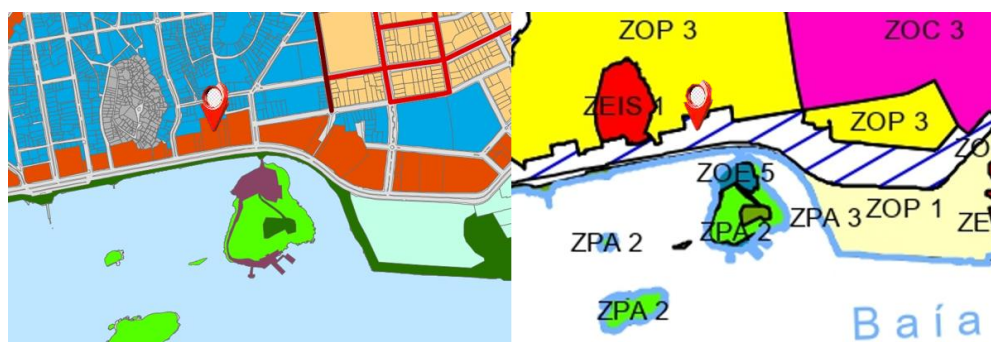
Figura 21 - Número de pavimentos por loteamento (AID) – Una Residence



Fonte: (Grand Construtora, 2022)

No que se refere ao zoneamento urbano na área de influência direta do empreendimento, conforme apontado em seu EIV, a construção está prevista majoritariamente em uma Zona de Via Arterial 1 (ZAR1), com uma pequena parcela em Zona de Ocupação Preferencial 3 (ZOP3), conforme indicado no mapa de zoneamento do estudo. A Figura 22 apresenta o comparativo de dois mapas, destacando que o empreendimento efetivamente se insere apenas na área correspondente à ZAR1.

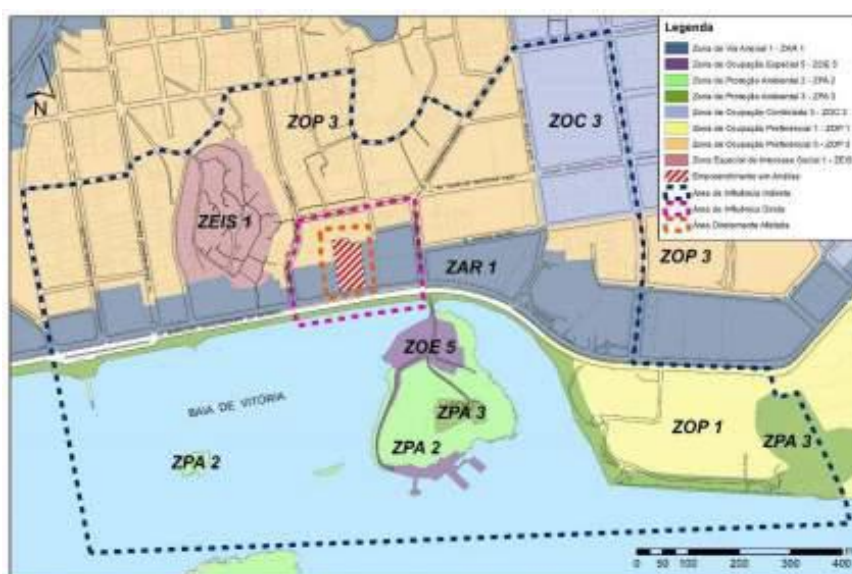
Figura 22 - Zoneamento correspondente a AID do Una Residence



Fonte: Adaptado dos anexos do PDU (Vitória, 2018)

Ao comparar o mapa da Figura 23 com os anteriores, observa-se a inclusão da Área Diretamente Afetada (ADA), enquanto a área anteriormente identificada como AID passou a ser classificada como Área de Influência Indireta (AII). Não é possível afirmar se essa alteração resulta de um equívoco ou de uma estratégia para contornar possíveis obstáculos à aprovação do empreendimento junto aos órgãos municipais competentes⁵⁹.

Figura 23 - Zoneamento urbanístico (AID e AII) – Una Residence

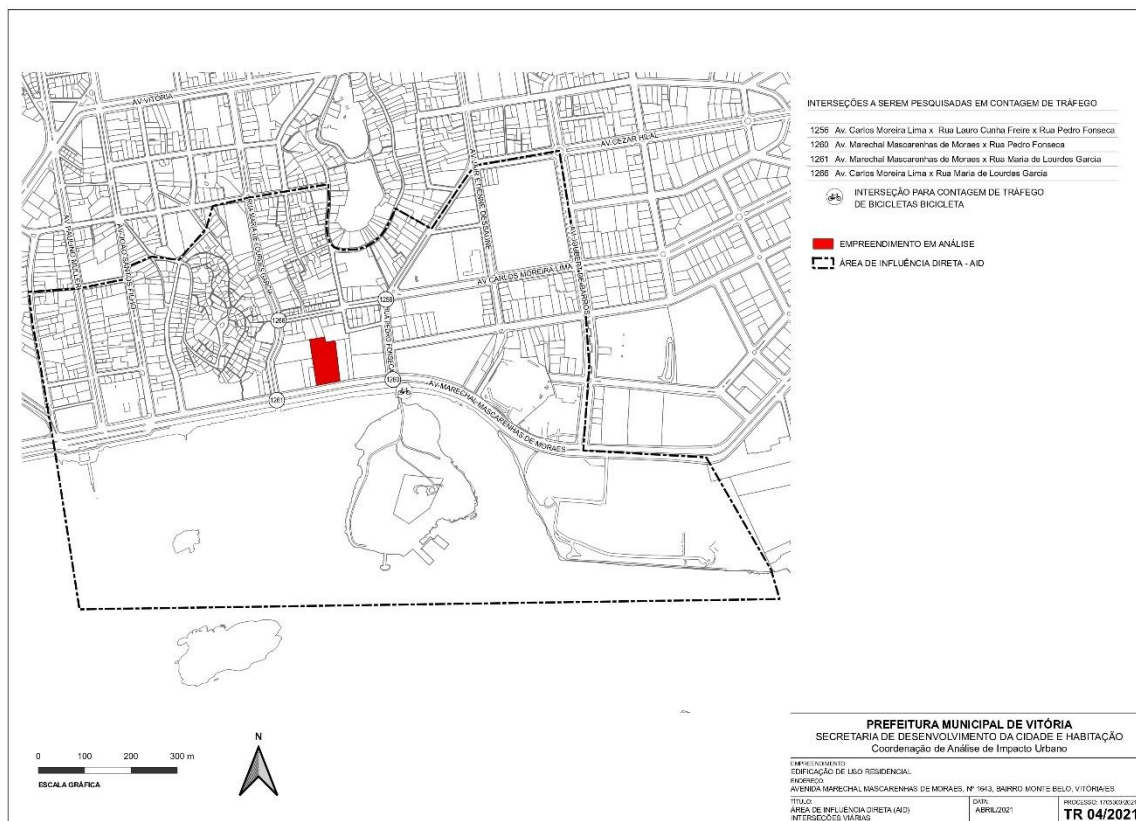


Fonte: (Grand Construtora, 2022)

Aproveitamos para inserir a área correspondente à AID enquanto documento emitido pela Prefeitura Municipal de Vitória e anexa ao EIV.

⁵⁹ Em um texto de autoria própria, publicada no site A Gazeta, Douglas Vaz, presidente do Sinduscon-ES e também da Vaz Desenvolvimento Imobiliário, fala sobre os desafios enfrentados no loteamento regular e legal: “por que surgem tantos parcelamentos de solo irregulares e clandestinos? Podemos apresentar alguns motivos como o déficit habitacional, legislação complexa, falta de clareza no processo de licenciamento, falta de capacitação da equipe técnica, condicionantes desproporcionais ao empreendimento, fiscalização urbana e ambiental insuficiente e a burocracia”. No geral, como visto em outras entrevistas, de vídeo ou áudio, o então presidente do sindicato sempre retoma as burocracias enfrentadas pelo setor da construção civil e do mercado imobiliário, no tempo que leva para implementar novas obras e projetos para essas mudanças no espaço urbano. Vale destacar que o circuito do capital tem pressa, a remuneração das diferentes frações capitalistas é sempre necessária e urgente, garantindo ao sistema moderno de crédito, nas mais complexas formas que o capital assume, sua devida remuneração.

Figura 24 - Área de Influência Direta - Prefeitura Municipal de Vitória



Fonte: Grand Construtora (2022)

Conforme o documento emitido pela PMV e anexado ao relatório técnico, identificam-se três áreas próximas situadas na Ilha da Fumaça, em frente ao empreendimento: as zonas ZOE5, ZPA2 e ZPA3. Nota-se, porém, que os efeitos da implementação foram avaliados apenas na área designada como AII, o que resulta em uma interpretação limitada da real abrangência da AID.

A Área de Diretamente Afetada (ADA) pela implantação do empreendimento não está inserida em nenhuma das zonas de proteção ambiental definidas no Plano Diretor Urbano Municipal, somente um dos limites extremos da AID alcança parte da ZPA3, que é uma pequena faixa paralela à Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, onde existe uma vegetação de mangue sobre as pedras [...] (Grand Construtora, 2022, pp. 132–133).

E o documento segue com a conclusão que o empreendimento não interfere em Zonas Proteção Ambiental (ZPA):

Porém, das outras categorias definidas como áreas de relevado interesse ambientais, ou seja, área de preservação permanente e zonas de proteção ambiental, ressaltamos que a um raio de 450,00 m de distância fica a Ilha do Urubu que é uma Zona de Proteção Ambiental 2, a 250,00 m uma Zona de Proteção Ambiental 2, uma Zona de Proteção Ambiental 3, ambas inseridas na Ilha da Fumaça. O Reflorestamento do Morro de Jesus de Nazareth que se localiza a 900,00 m da área onde será construído

o empreendimento e é caracterizado como Zona de Proteção Ambiental 3. Sendo que a implantação do empreendimento não afetará de forma negativa as referidas áreas. (Grand Construtora, 2022, p. 140).

Em relação às legislações de zoneamento urbano e uso e ocupação do solo, o EIV informa que não há ZPA inserida na ADA ou na AID do empreendimento, mencionando apenas uma ‘faixa pequena e estreita’ e acrescentando que as quatro ZPAs existentes dentro da AID não seriam afetadas, justificando de forma tautológica que o empreendimento está localizado em áreas ZAR1 e ZOP3. As áreas de proteção ambiental correspondem às Ilhas do Urubu e da Fumaça, além do reflorestamento do Morro de Jesus de Nazareth. Todavia, embora seja possível que certas edificações ocupem a ZPA, nesse caso não se trata disso, pois sequer há menção no decorrer desse relatório técnico sobre o empreendimento estar liberado para construção nos limites da proteção ambiental.

Vale destacar os zoneamentos nos quais o empreendimento está inserido, conforme disposto nas seções IV e V do PDU (Lei nº 9.271/18), que tratam das zonas de ocupação preferencial e das zonas arteriais, nos artigos 21 e 22, respectivamente, conforme segue:

Art. 21 As Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP) são caracterizadas por áreas de *maior potencial de adensamento* e combinação de usos residenciais e não residenciais, por ofertar infraestrutura apropriada, sendo seus objetivos: I - Induzir, sob a coordenação do Poder Público, os processos de transformações urbanas; II - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana; III - Estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais.

Art. 22 As Zonas Arteriais (ZAR), são caracterizadas como áreas de abrangência de vias arteriais no Município, com a concentração de transporte coletivo e a presença de usos não residenciais ou mistos, ainda que não predominantes, sendo seus objetivos: I - Estimular, de forma controlada, o *incremento da ocupação urbana*, compatibilizando-a à infraestrutura urbana instalada; II - Estimular o uso múltiplo, com interação de usos residenciais e não residenciais; III - Melhorar as condições de mobilidade urbana, em especial nos pontos problemáticos do sistema viário; IV - Preservar visuais de marcos significativos da paisagem urbana.

Parágrafo Único. As Zonas Arteriais devem integrar-se à dinâmica da RMGV e à política metropolitana de mobilidade urbana, atendendo às funções públicas de interesse comum (BRASIL, 2018 - grifos nossos).

Em síntese, verifica-se que as Zonas de Ocupação Preferencial correspondem a áreas destinadas prioritariamente ao adensamento urbano, orientado pela ação coordenada do Poder Público. Tais zonas são concebidas como vetores de crescimento, dotadas de infraestrutura capaz de suportar a expansão e voltadas ao estímulo do uso misto, articulando funções residenciais e comerciais. As Zonas de Arteriais, por sua vez, estruturam-se em torno das principais vias de circulação, com ênfase na mobilidade urbana e na integração ao sistema de transporte coletivo. Seu objetivo central é compatibilizar a expansão urbana com a infraestrutura viária existente, promovendo usos múltiplos de forma regulada e desempenhando

papel estratégico na articulação com a Região Metropolitana da Grande Vitória, em consonância com as diretrizes de mobilidade metropolitana.

No que se refere à valorização da região de implantação do condomínio de luxo, o EIV a caracteriza, de forma sucinta, como um ‘impacto positivo’, ressaltando a potencial atração de novos serviços e estabelecimentos comerciais para o entorno, “favorecendo a valorização e qualificação do espaço urbano” e atraindo uma circulação maior de pessoas para a região (Grand Construtora, 2022, p. 129). Não obstante, o próprio material enxerga que a consequência da valorização imobiliária para a região é negativa, ao avaliar que eleva o preço médio dos alugueis no entorno, que “pode ser acompanhada de especulação imobiliária que transforma o solo em mercadoria, se sujeitando às variações de mercado” (Grand Construtora, 2022, p. 129).

No que tange à expansão e aos efeitos do empreendimento, por meio do EIV percebemos a lógica de expansão que se dá implementando novos empreendimentos, sobretudo em áreas onde esses não são comuns, na busca por renovação da produção do espaço urbano pelo mercado imobiliário, como se segue:

Na quadra onde o empreendimento se insere, foram identificados lotes cujas edificações são constituídas por pequenos estabelecimentos de comércio e serviços que apresentam gabarito de até 2 pavimentos dos quais, apesar de consolidados, podem ser considerados como de forte potencial renovável. Apesar da existência de um número considerado de lotes com alto potencial de renovação no entorno imediato, identifica-se a existência de alguns imóveis que são sedes de repartições públicas de grande relevância, que entendemos serem pouco provável que a ocupação atual seja modificada (Grand Construtora, 2022, p. 129).

Ou seja, considerando o espaço urbano de Vitória, onde há pouquíssimos terrenos vazios, explora-se a potencialidade renovável de terrenos já ocupados, seja por lotes com construções antigas de poucos pavimentos ou até mesmo por lotes maiores. É o caso do processo para dar início à demolição do antigo Hotel Canto do Sol, em Jardim Camburi, ao norte da capital. O referido hotel, possui um terreno com área de 11.125m² e vista para o mar, inaugurado em 1983, com destaque histórico para a região e cidade. Ele foi comprado e será demolido pela Mivita Construtora, que construirá um condomínio de luxo no lugar (A Gazeta, 2024d). São distintos empreendimentos lançados nos últimos meses e anos pela Grande Vitória, sobretudo em Vitória e Vila Velha. O próximo capítulo dedica-se à análise dos Censos Imobiliários do Sinduscon-ES, buscando compreender a conjuntura recente do mercado imobiliário formal e examinar a relação entre a elevação dos preços de venda e locação de imóveis nos últimos anos e os mecanismos de produção e valorização do capital nesse setor.

4. A CONJUNTURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA BREVE ANÁLISE DA TRAJETÓRIA DOS PREÇOS DA TERRA E DOS ALUGUÉIS EM VITÓRIA E VILA VELHA

4.1 INTRODUÇÃO

Até aqui, buscou-se analisar um conjunto de elementos relacionados à lógica e à dinâmica do setor imobiliário em Vitória e Vila Velha, considerando aspectos históricos, teóricos e legislativos. O objetivo foi oferecer subsídios para compreender o processo pelo qual os capitais imobiliários vêm se reproduzindo contemporaneamente, sobretudo por meio da incorporação de empreendimentos habitacionais. Nesse contexto, a verticalização destacou-se como uma das principais estratégias de intensificação do uso da terra, orientada pela própria dinâmica de valorização do capital.

Como se observou, a produção habitacional difere substancialmente da produção fabril, pois a terra, enquanto mercadoria, obedece a uma lógica específica de precificação. No setor imobiliário, a valorização ocorre de forma dupla, combinando a exploração e a capitalização da renda derivada do uso do solo urbano. Nesse contexto, foram examinadas legislações urbanísticas relacionadas à construção habitacional, como os Estudos de Impacto de Vizinhança e os Planos Diretores, compreendidos aqui como instrumentos centrais da produção capitalista das cidades. Tais mecanismos, ao mesmo tempo em que regulam o espaço urbano, também abrem propiciam uma dinâmica de produção que privilegia os interesses de incorporadoras e promotores imobiliários.

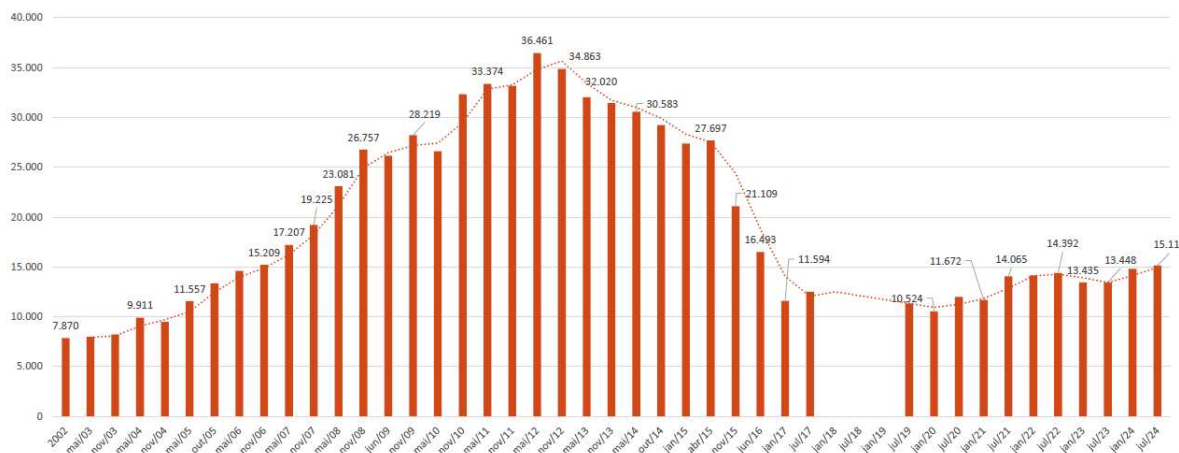
O presente capítulo pretende dar continuidade ao trabalho com a exposição dos dados do mercado imobiliário na Grande Vitória entre os anos de 2019 e 2024, referente às estatísticas de lançamentos de unidades habitacionais, bem como dos preços de locação e venda de imóveis com base no Índice FipeZAP. Nesse período observou-se uma elevação considerável dos preços de locações e vendas de imóveis, num contexto de crise da pandemia da Covid-19. Além disso, serão destacados alguns dados referentes aos preços dos empreendimentos da Grand Construtora e ao financiamento da construção. Por fim, na última seção, serão tecidos alguns comentários críticos, buscando integrar as diferentes dimensões da pesquisa desenvolvidas ao longo da dissertação, e consolidar nossas reflexões sobre o tema.

4.2 A CONJUNTURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA

A conjuntura do mercado imobiliário na Grande Vitória tem sua importância para entendermos o cenário em que tem se emergido novos empreendimentos imobiliários. Vejamos alguns dados dispostos no 43º Censo Imobiliário, produzido pelo Sinduscon – ES (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo), referente ao período de janeiro a junho de 2024, com a participação de 71 empresas, em que se aponta que a produção de novas unidades habitacionais tem se mantido em um patamar relativamente baixo e estável, conforme apresentado no Gráfico 2.

A compreensão da conjuntura do mercado imobiliário é fundamental para analisar tanto o ritmo de construção de novos empreendimentos quanto as flutuações de preços que tem forte influência da renda da terra que os terrenos urbanos proporcionam. Outros fatores que ganham destaque são as cidades e regiões de expansão, acompanhando os possíveis efeitos dos planos diretores em vigência, o perfil dos empreendimentos – na busca por algum novo produto imobiliário – e as incorporadoras em destaque, tanto por número de unidades produzidas, quanto por área privativa em produção. A partir disso, serão apresentados tanto os dados mais recentes, do 43º Censo Imobiliário, elaborado pelo Sinduscon-ES relativo ao período de janeiro a junho de 2024, que contou com a participação de 71 empresas⁶⁰. O Gráfico 2 abaixo representa a série temporal de produções de unidades habitacionais na Grande Vitória, iniciando-se em 2002, mostrando uma dinâmica ao longo de vinte anos.

⁶⁰ “O Censo Imobiliário é um levantamento semestral realizado pelo Sinduscon nas principais localidades da Grande Vitória. O objetivo é avaliar a produção, comercialização e o preço médio das unidades em construção, em empreendimentos com área total construída superior a 800 m². O objeto da pesquisa são as edificações habitacionais multifamiliares e comerciais. Trata-se de um estudo censitário, compreendendo os empreendimentos do mercado imobiliário localizados nos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Serra e Guarapari” (Sinduscon, 2023). Além disso, a pesquisa é feita nos cinco municípios acima citados e o levantamento é feito desde aqueles em fase de lançamento até a conclusão das obras e a venda total das unidades. Vale ressaltar ainda que as tipologias pesquisadas são empreendimentos residenciais (1 quarto, 2 quartos, 3 quartos, 4 ou mais quartos), comerciais (salas com ou sem lojas) e mistos (residenciais com salas e/ou lojas).

Gráfico 2 – Série histórica das unidades em produção⁶¹

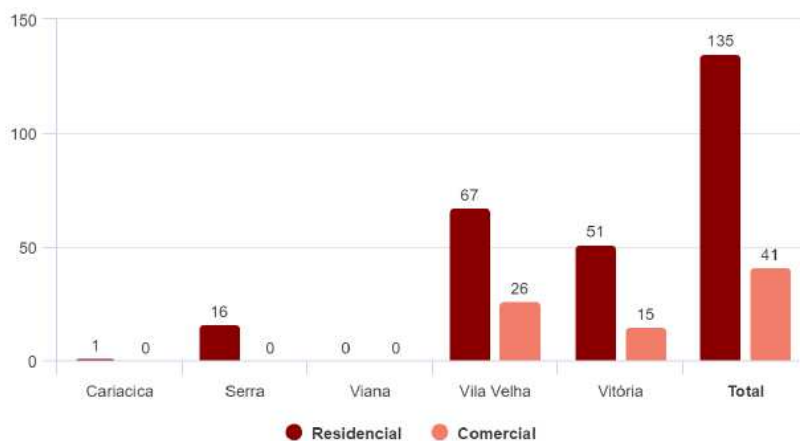
Fonte: 43º Censo Imobiliário (Sinduscon, 2024)

Nota: referente aos cinco municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória

Os dados atuais, de 15.117 unidades totais, em julho de 2024, representam um patamar semelhante ao de novembro de 2006 (15.209 unidades totais), com uma leve tendência de elevação, considerando os últimos seis anos. Registra, portanto, um resultado acima da média semestral de produção de novas unidades dos últimos 10 semestres, que foi de 12.977 unidades. Para a análise mais detalhada do último Censo, separamos apenas os municípios de Vila Velha e Vitória, visto que, pelos Gráficos 3 e 4, é onde se destaca majoritariamente a produção imobiliária na RMGV, como viemos abordando ao longo dos capítulos. Em relação ao número de unidades em produção, do total de 15.117, a produção residencial corresponde a 97,73%. Desse montante, Vila Velha concentra 7.859 unidades e Vitória 3.058, o que equivale a 52% e 20,2%, respectivamente. A seguir, apresentam-se os gráficos que ilustram a distribuição dos empreendimentos em produção nas cidades pesquisadas, segundo as tipologias residencial e comercial.

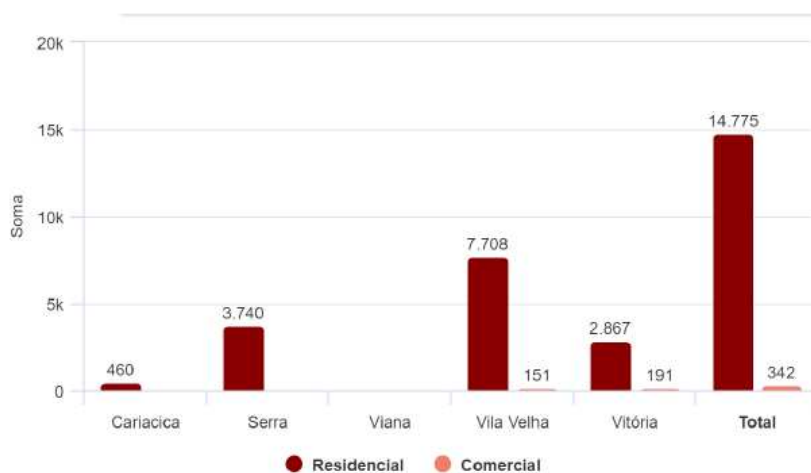
⁶¹ Nota da publicação: Nos períodos de Jan/18, Jul/18 e Jan/19 não tivemos pesquisa. Já nas edições Jul/19, Jan/20 e Jul/20 tivemos a pesquisa, mas não foram censitárias.

Gráfico 3 - Empreendimentos em produção por município - Junho de 2024



Fonte: Sinduscon (2024)

Gráfico 4 - Unidades em produção por município – Junho de 2024



Fonte: Sinduscon (2024)

No primeiro semestre de 2024, foram lançados 17 empreendimentos em Vitória e 14 em Vila Velha, de um total de 34 nas cinco cidades que compõem a RMGV. Do total de 2.726 unidades, 845 estavam localizadas na primeira cidade e 961 na segunda. Esses dados revelam que um número menor de empreendimentos concentra uma quantidade maior de unidades, o que evidencia uma tendência de maior verticalização em Vila Velha. Ainda segundo o Censo, cerca de 90% dos empreendimentos enquadram-se na modalidade de incorporação a preço fechado.

No que tange à comercialização das unidades, 73,2% das unidades estavam vendidas no momento de realização da pesquisa. Quanto às unidades em estágio de acabamento, 86% já haviam sido comercializadas, ao passo que o menor índice de vendas se encontrava nos imóveis

na planta, com 47,3% das vendas já registradas, e 2.966 unidades disponíveis. Vila Velha destacava-se como o município com a maior taxa de comercialização: 75,9% das 7.859 unidades já haviam sido vendidas.

Já no segmento da produção habitacional residencial, 67,07% (9.910) das unidades eram do tipo Econômico (ECO) e 32,93% (4.865) eram do tipo Médio-Alto Padrão (MAP). A maior parte das unidades eram de dois quartos, representando 64,22%, seguido de três quartos, com 21,15%. Pelo fato de alguns lançamentos imobiliários de luxo estarem com construções ampliadas, ou seja, com apartamentos cada vez maiores, levantamos a hipótese de que as unidades com três e quatro quartos compunham basicamente o segmento de luxo e alto luxo, como nos casos do Taj Home Resort, Una Residence e Vernissage.

Um dos elementos que nos prende a atenção em relação à produção imobiliária da Grand Construtora e Incorporadora é o tamanho das unidades habitacionais produzidas. No ranking elaborado pelo último Censo, as incorporadoras com maior número de unidades de produção são:

Tabela 9 - Incorporadoras com maior nº de unidades em produção – Junho de 2024

Total	15.117	% Total
Total das 20 maiores	12.183	81%
1º lugar - Morar	2.304	15,24%
2º lugar - MRV	2.260	14,95%
3º lugar - Argo	898	5,94%
4º lugar - Galwan	821	5,43%
5º lugar - Kemp	655	4,33%
[...]	[...]	[...]
8º lugar - Grand	514	3,4%

Fonte: Elaboração própria com dados do Sinduscon (2024)

Tabela 10 - Incorporadoras com maior área privativa em produção (m²) – Junho de 2024

Total	1.266.580	% Total
Total das 20 maiores	996.513	79%
1º lugar - Galwan	117.887	9,30%
2º lugar - Morar	109.423	8,63%
3º lugar - MRV	102.260	8,07%

4º lugar - Grand	93.069	7,35%
5º lugar - Nazca	77.470	6,11%

Fonte: elaboração própria com dados do Sinduscon (2024)

Observando as Tabelas 9 e 10, vemos que em relação ao número total de unidades produzidas entre as 20 maiores incorporadoras do Espírito Santo, em primeiro lugar se encontra a Morar, construtora regional com atuação na RMGV e em Campos dos Goytacazes (RJ), com uma produção habitacional de médio e alto padrão e do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). Em segundo lugar aparece a MRV, empresa de maior porte e de reconhecimento nacional, sobretudo pela produção de habitações populares de menor metragem. A construtora responde por 14,95% do total de unidades, quase cinco vezes mais do que a Grand Construtora, que ocupa a oitava posição, com 3,4% do total. Desde sua primeira aparição nos Censos Imobiliários (em junho de 2019)⁶², a Grand sempre esteve entre as 10 maiores incorporadoras, ao considerarmos o número de unidades em produção. E já alcançou no primeiro semestre de 2023, com apenas três empreendimentos, o primeiro lugar em maior área privativa (m²) em construção, na frente da Morar e MRV, que no mesmo semestre estavam à frente em número empreendimento e, conseqüentemente, de unidades habitacionais.

No último Censo, as 10 primeiras empresas registravam a seguinte relação de unidades e área privativa média das unidades:

Tabela 11 - As 10 maiores incorporadoras em unidades em produção e área privativa (m²) - Jun/2024

Incorporadora	Unidades*	Área privativa (m ²)	Empreendimentos em produção ⁶³	Tamanho médio das unidades (m ²)
Morar	2.304	109.423	6	47,49
MRV	2.260	102.260	10	45,24
Argo	898	68.709	7	76,51

⁶² Quando aparece pela primeira vez, no Censo do 1º semestre de 2019, a empresa aparece com o empreendimento Taj Home Resort, cuja fase naquele momento era a de fundação, não aparecendo em 2018, no ano de seu lançamento. No referido ano não houve pesquisa do sindicato, como já vimos em outro momento. Já no Censo do 2º Semestre de 2019, o empreendimento deixa de aparecer, e acreditamos que houve uma suspensão em função da paralização das obras por meio de liminar do MPF, em razão do sombreamento na areia da praia, também abordado anteriormente, voltando a aparecer no estudo seguinte.

⁶³ Em todos as divulgações, o Sinduscon-ES explica na parte metodológica como subdividem-se os empreendimentos presentes no estudo: “a expressão ‘em produção’, em toda esta apresentação, refere-se a empreendimentos/unidades desde o lançamento comercial, ainda que a construção de fato não tenha se iniciado. Diferencia-se, portanto, somente de empreendimentos/unidades ‘concluídos’ e ‘suspensos’”.

Galwan	821	117.887	7	143,58
Kemp	655	54.825	7	83,7
Épura	600	43.708	6	72,84
Proeng	554	46.660	8	84,22
Grand	514	93.060	2	181,05
Canal	488 ⁶⁴	27.072	5	55,47
Javé	424	32.235	5	76,02

Fonte: elaboração própria a partir do 43º Censo Imobiliário do Sinduscon (2024)

Nota: A soma das unidades é composta pelas residenciais e comerciais

A Grand ocupa a maior área privativa média (181,05m²) com seus dois empreendimentos em produção: Taj Home Resort (390 unidades) e Una Residence (124). Na sequência vem a Galwan, com 143,58m², que também possui atuação nos municípios de Vila Velha e Vitória. No 1º semestre de 2024, a Morar ocupa o primeiro lugar em maior número de unidades habitacionais e o segundo em área privativa em termos absolutos. Em relação à área em construção, observa-se que a Galwan avança da quarta posição em número de unidades para a liderança em metragem construída, representando 9,3% do total. A Grand, por sua vez, sobe do oitavo para o quarto lugar, com 93.069 m², o equivalente a 7,35%. Essa diferença reflete uma disparidade de até quatro vezes entre a maior e a menor área média. Isso indica que ambas as empresas do segmento MAP produzem um menor número de unidades, porém com maior área privativa, resultando em empreendimentos de maior porte e padrão mais elevado. Por outro lado, a Morar e a MRV registram as menores áreas médias, com valores bastante próximos. Embora atuem em segmentos distintos, como já mencionado, ambas concentram grande parte de seus empreendimentos no município de Serra.

Quando analisamos o Indicador FipeZap⁶⁵, uma metodologia de estratificação é adotada, onde são definidas células de ponderação para cada cidade. Mensalmente, são calculados os preços de referência (preços medianos) para cada célula, e esses valores são compilados em uma média para a cidade naquele mês. Essa abordagem oferece uma perspectiva

⁶⁴ Foi encontrado um erro na divulgação o boletim valor foi encontrado após o autor recalculou os empreendimentos em produção e os respectivos números de unidades para a Incorporadora Canal. O mesmo foi feito para conferência nas demais construtoras.

⁶⁵ Trata-se de um indicador produzido por meio de uma parceria da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) com a plataforma de anúncios de imóveis Zap, que produzem dados sobre o comportamento dos preços dos imóveis nas principais cidades brasileiras. O Índice FipeZap é elaborado a partir dos anúncios de venda ou locação de apartamentos e saletas comerciais disponíveis no portal Zap Imóveis. Esses anúncios abrangem imóveis cadastrados por imobiliárias, corretores e pessoas físicas.

detalhada dos preços imobiliários, refletindo a dinâmica do mercado nas diferentes localidades (Fipe, 2020)⁶⁶.

Algumas informações foram organizadas a partir do boletim mensal de dezembro, que reúne o movimento do índice ao longo do ano de 2024 para as diferentes cidades pesquisadas, entre capitais e não-capitais, resultando em alguns destaques para Vitória e Vila Velha. O Índice FipeZAP de Venda Residencial (Fipe, 2025b) finalizou o ano de 2024 com um aumento acumulado de 7,73%, identificado em 55 das 56 cidades monitoradas - a maior elevação anual desde 2013, quando os valores dos imóveis registraram uma alta média de 13,74%. Esse desempenho ultrapassou a variação média dos preços na economia, medida pelo IGP-M/FGV (6,54%), bem como a inflação ao consumidor medida pelo IPCA (4,64%). Vitória foi a capital com o sexto maior crescimento em 2024, com 12,51%, ao passo que o maior crescimento ficou para Curitiba (18,00%) e o menor para Teresina (2,80%). O município de Vila Velha registrou uma alta de 11,18% em 2024.

Entre as 22 capitais analisadas, enquanto o preço médio no Brasil foi de R\$ 9.366/m², o destaque foi Vitória, que encerrou o ano de 2024 com o maior preço médio por metro quadrado na amostra (R\$ 12.287/m²), seguida por Florianópolis (R\$ 11.766/m²), São Paulo (R\$ 11.374/m²), Curitiba (R\$ 10.703/m²), Rio de Janeiro (R\$ 10.289/m²) e Belo Horizonte (R\$ 9.365/m²). Entre 2019 e 2021, Vitória ocupou o quinto lugar entre o maior preço médio do m² em 12 meses, assumindo a primeira posição desde 2022, colocando-se assim, em 2024, pela 3ª vez consecutiva no topo. Considerando o desempenho das não-capitais em 2024, na frente de Vitória ainda teve Balneário Camboriú (R\$ 13.911/m²) e Itapema (R\$ 13.721/m²), ambas em Santa Catarina; enquanto Vila Velha registrou a 13ª maior preço médio (R\$ 9.056/m²) e ocupando o 5º lugar entre as não-capitais.

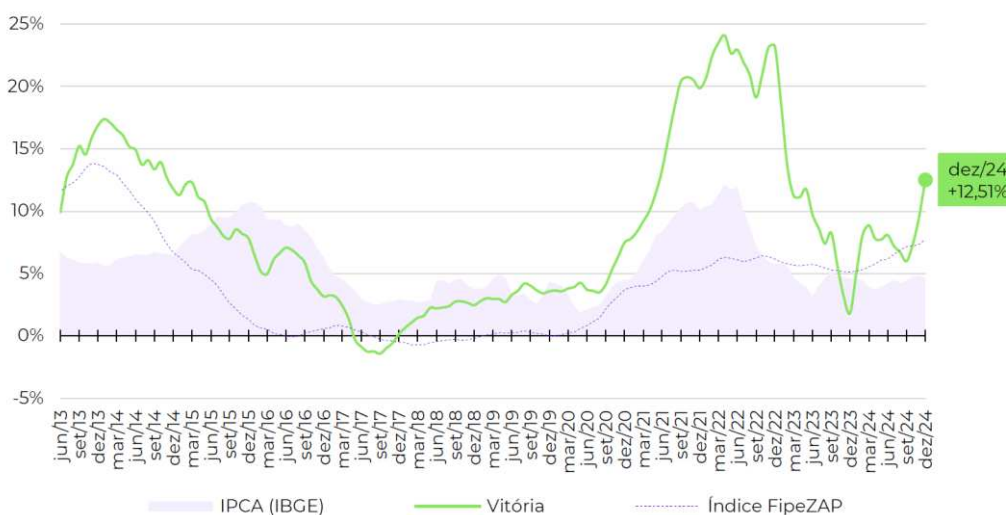
O gráfico abaixo, com início da série em 2013, mostra as flutuações do índice residencial nos últimos 12 meses. Há alguns comportamentos distintos que podem ser traçados: a tendência de queda após o pico registrado em janeiro de 2014 (16,9%), até o índice registrar uma variação negativa em 2017, uma queda puxada ou agravada pela recessão econômica brasileira de 2015

⁶⁶ Em outros termos, a definição dos preços dos imóveis mensalmente é feita da seguinte maneira: “O cômputo dos preços de referência mensais de cada célula [...] é feito em duas etapas. Primeiro, calcula-se a mediana dos preços do m² de cada célula. Em seguida, toma-se a média destes valores dos últimos três meses (t, t-1 e t-2). Esse último valor é o valor de referência para o preço da célula. Portanto, o Índice FipeZap é um índice de Laspeyres com média móvel de três meses e baseado na mediana dos preços de cada célula. Com a finalidade de aumentar a confiabilidade dos resultados, os preços medianos somente são calculados para células que tiverem mais do que cinco anúncios válidos no mês. Se a quantidade de anúncios for menor do que cinco, então realiza-se o procedimento de imputação de valores [...]” (Fipe, 2020, p. 13).

e 2016. Após um período de queda, observou-se uma lenta recuperação, com o índice permanecendo abaixo de 5% entre meados de 2015 e 2019, situando-se abaixo do IPCA.

Em 2020, a taxa básica de juros iniciou o ano em 4,25%, mas, sob os efeitos da pandemia de Covid-19, foi gradualmente reduzida, alcançando 2% no último trimestre. Esse cenário pode ter estimulado a produção de imóveis na RMGV, sobretudo em Vitória e Vila Velha. Nos anos seguintes, registraram-se dois picos nos preços de venda de imóveis na região: o primeiro em abril de 2022, quando a variação acumulada em 12 meses chegou a 24,09%, e o segundo em dezembro do mesmo ano, com 23,23%. Contudo, a queda que se seguiu foi mais rápida do que o período de alta, resultando em uma variação de apenas 1,82% em dezembro de 2023.

Gráfico 5 - Variação acumulada dos preços de venda de imóveis residenciais através do Índice FipeZap em Vitória nos últimos 12 meses (%)



Fonte: Fipe (2025b)

Embora Vitória seja a capital com maior preço médio, seus bairros com preços médios mais caros estão distantes daqueles do Rio de Janeiro, como Leblon (R\$ 24.119 /m²) e Ipanema (R\$ 22.494 /m²); bem como os de São Paulo, a saber, Itaim Bibi (R\$ 18.385 /m²) e Pinheiros (R\$ 17.866 /m²)⁶⁷. Além disso, em 2024, Vitória registrou valorização imobiliária em quase

⁶⁷ O entendimento de que não há mais espaços para se construir em Vitória em muitos casos é utilizado como uma boa justificativa para o aumento dos preços e de que há mais demanda do que oferta de moradias, dado a sua limitação geográfica. Ao mesmo tempo em que a cidade é comparada com outras devido a ausência de um Plano Diretor que permita a construção de mais edifícios, na promessa de alcançar um (falso) equilíbrio, porém, como já vimos anteriormente, a dinâmica do mercado de terras e imobiliário não funciona dessa maneira. De acordo com o diretor do Sinduscon-ES, Eduardo Borges, “isso acontece porque são municípios com uma grande extensão territorial e, além dos bairros mais caros, há também os mais acessíveis, onde existem apartamentos do Minha Casa Minha Vida. Outro ponto é que Vitória tem um plano diretor bastante restritivo. E se compararmos com outras capitais, estas têm um plano diretor em muitas regiões mais favoráveis à construção de edifícios e

todos os bairros que já apresentam os maiores preços médios, conforme mostra o Gráfico 6. Entre os destaques estão Bento Ferreira, com crescimento de 20,4%, bairro que vem se consolidando nos últimos anos e cuja localização é próxima ao Una Residence; e Jardim Camburi, com alta de 17,3%, situado ao norte da capital. Este último, tradicionalmente reconhecido pelo prestígio social, ampla oferta de serviços e ainda com espaço para expansão, destaca-se atualmente como o maior bairro do Espírito Santo, reunindo 48.286 habitantes (IJSN, 2024)⁶⁸; e o Centro (14,5%), que tem se destacado em razão dos preços dos imóveis consideravelmente mais baixos quando comparados aos praticados nos bairros de maior valorização.

Gráfico 6 – Preço médio (m²) de venda em dezembro de 2024 em Vitória/ES



Fonte: Fipe (2025b)

Para analisar a valorização imobiliária em Vitória, foram selecionados os 10 bairros com maior valorização, conforme dados apresentados no último relatório do Índice FipeZAP. Os resultados estão organizados na Tabela 12, que mostra a variação anual dos preços ao final de cada ano, desde 2019, destacando o expressivo aumento ocorrido após o início da pandemia de Covid-19, até meados de 2023⁶⁹.

apartamentos. E quando você tem mais oferta de imóveis, a tendência é que o preço seja mais equilibrado [...]” (A Gazeta, 2025c).

⁶⁸ De acordo com IJSN, se Jardim Camburi fosse considerado uma cidade, seria o 13º município do estado, conforme o tamanho da sua população. Os próximos quatro maiores bairros são: Praia da Costa (38.532); Itapuã (31.611); Praia de Itaparica (28.676); Jardim da Penha (26.720).

⁶⁹ As estatísticas por bairro começaram a ser divulgadas em 2017, quando eram listados apenas os cinco bairros mais caros e os cinco mais baratos, incluindo também o município de Vila Velha. Em 2019, a Fipe passou a focar exclusivamente na capital, e, a partir de 2021, ampliou o relatório para incluir os 10 bairros com maior destaque em valorização, acompanhando suas variações anuais.

Tabela 12 - Variação anual dos principais bairros de Vitória a partir do Índice FipeZAP (%)

Bairros ⁷⁰	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variação acumulada
Praia do Canto	9,2	21,6	21,7	19,6	-0,8	21,8	100,7
Mata da Praia	6,9	21,6	21,6	30,9	-1,9	10,9	86,7
Barro Vermelho	10,4	16,6	16,6	21,1	7,3	9,7	69,8
Enseada do Suá	5,7	3,0	26,4	50,6	4,9	-2,7	100,1
Jardim Camburi	-	11,1	21	25	10,7	17,3	118,1
Bento Ferreira	-	-	4,9	8,3	15,4	20,4	47,7
Santa Lúcia	-	-1,1	27,4	15,0	8,1	9,2	70,7
Jardim da Penha	-	2,3	17,2	22,7	3,8	5,7	61,48
Centro	0,6	10,2	-5,7	-0,8	13,7	14,5	34,4
Vitória (ES)	3,57	7,46	19,86	23,23	1,82	12,51	84,5
Brasil	0,0	3,67	5,29	6,16	5,13	7,73	29,4

Fonte: Adaptado dos relatórios do Índice Fipe

Quando se observa o ano de 2020, o primeiro da pandemia, há um expressivo crescimento em quase todos os bairros, começando a aparecer outros bairros que em 2019 não constavam nos estudos. Em 2021, a taxa se mantém constante em alguns bairros e cresce ainda mais em outros, com redução registrada apenas no Centro. O ano de 2022 registrou a maior variação nos preços imobiliários em Vitória, com uma taxa de 23,23%. Alguns bairros, como Enseada do Suá (50,6%), Mata da Praia (30,9%) e Jardim Camburi (25,0%), apresentaram crescimento acima da já elevada média da cidade. Enquanto o índice nacional mostrou um aumento tímido entre 2020 e 2022, Vitória se destacou com variações superiores à média brasileira, exceto em 2023.

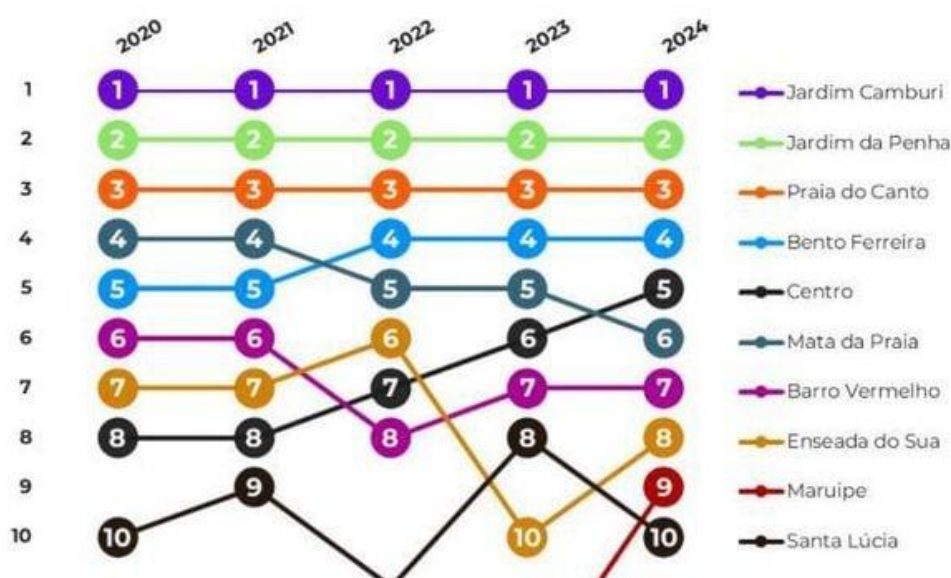
O ano de 2023 trouxe um cenário diferente, com um crescimento mais moderado. Ainda assim, alguns bairros, como Bento Ferreira, registraram alta, impulsionados por empreendimentos de luxo em áreas próximas, como o Una Residence em Monte Belo. Depois da desaceleração em 2023, o índice voltou a apresentar alta nos preços em 2024, porém, segundo Douglas Vaz, presidente do Sinduscon-ES, a perspectiva para 2025 é de queda, já que, “com a alta dos juros, que tende a dificultar o acesso ao crédito, a previsão do Sinduscon-ES é que este ano o mercado pode passar por uma desaceleração, comparado ao ano passado” (A Gazeta, 2025b)⁷¹.

⁷⁰ Optou-se pela retirada de alguns bairros da lista pela frequência alternada ou baixa nos relatórios.

⁷¹ Durante o processo de revisão final desta dissertação, observou-se que em julho de 2025, Vitória acumulava 14,50% de aumento no ano e 23,90% em 12 meses, chegando ao mesmo patamar de 2023 (Fipe, 2025c).

O Gráfico 7 apresenta o ranking de vendas dos bairros de Vitória, no qual três localidades mantêm a liderança entre 2020 e 2024: Jardim Camburi, Jardim da Penha e Praia do Canto. Embora a população de Jardim da Penha tenha diminuído de 30.571 habitantes em 2010 para 26.720 em 2022, o bairro segue em destaque nas vendas de imóveis (A Gazeta, 2023a; Tribuna Online, 2024a). A posição dos bairros apresentada a seguir evidencia a estabilidade dos principais protagonistas do mercado imobiliário em Vitória, já que suas colocações pouco se alteraram, mesmo durante a pandemia. O ranking também destaca a ascensão do Centro como área de interesse, impulsionada por preços médios significativamente inferiores aos praticados nos bairros da orla, conforme mostrado no Gráfico 1, além da queda de duas posições do bairro Mata da Praia no desempenho de vendas.

Gráfico 7 - Ranking de vendas dos bairros de Vitória entre 2020-2024



Fonte: A Gazeta (2025a)

Outra estatística produzida pela Fipe, por meio do Índice, trata da mensuração das variações da locação residencial. Diferente do índice de venda, no índice de locação Vitória entrou há pouco tempo para a métrica, considerando o esforço da Fipe em abranger todas as capitais. Enquanto o primeiro possui mais de 50 municípios, o segundo está ampliando de 25 para 36 cidades, de acordo com A Gazeta (2024j)⁷². O último relatório produzido pela Fipe teve como base 752 anúncios.

⁷² “As 10 novas localidades são, além de Vitória: Aracaju (SE), Belém (PA), Campo Grande (MS), Cuiabá(MT), João Pessoa (PB), Maceió (AL), Manaus (AM), Natal (RN), São Luís (MA) e Teresina (PI)” (A Gazeta, 2024j).

Vitória registra o 11º metro quadrado mais caro do país para locação de imóveis, com um valor médio de R\$ 43,71/m². Entre os bairros mais caros da capital, sete dos oito também figuram entre os mais valorizados para venda. Enseada do Suá se destaca como líder em ambos os segmentos, seguida por Barro Vermelho, que mantém uma posição de destaque no ranking. Em contraste, Praia do Canto não apresenta o mesmo patamar nos preços de aluguel quanto para a venda, não ocupando a liderança no segmento de aluguel, de acordo com o índice (Fipe, 2025a). Bento Ferreira apresentou um comportamento inverso: enquanto os preços de venda aumentaram 20,4%, o valor do aluguel caiu expressivos 28% no ano, posicionando o bairro em último lugar na lista de locação.

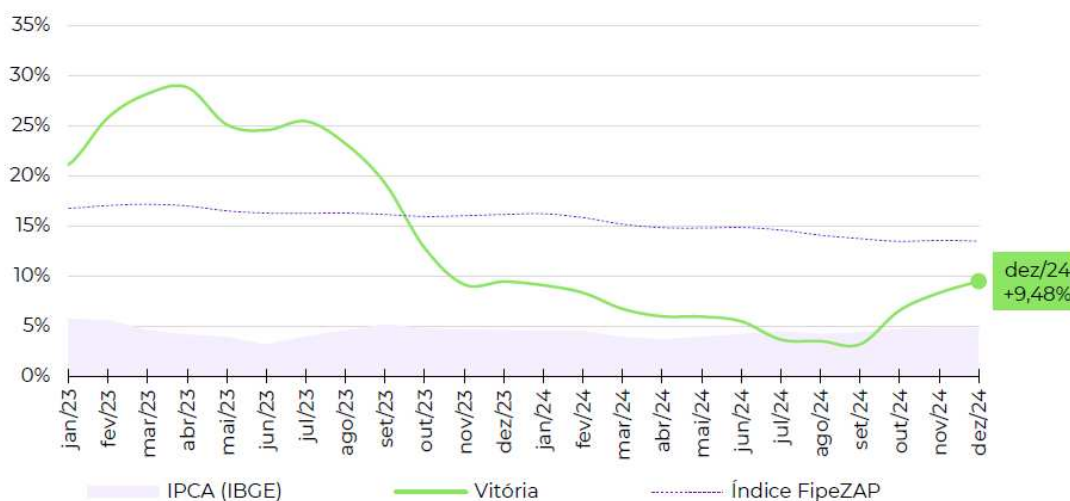
Gráfico 8 – Preço médio (m²) do aluguel em dezembro de 2024 em Vitória/ES



Fonte: Fipe (2025a)

Como a capital entrou em 2024 para o cálculo do índice de locação residencial, no Gráfico 9 podemos ver o desempenho ao longo de 2023 e 2024. Em uma parte de 2023, o crescimento dos preços de Vitória é superior à média nacional, e em maior parte da linha temporal ambos os preços crescem acima do IPCA.

Gráfico 9 - Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses em Vitória/ES



Fonte: Fipe (2025a)

4.3 ALGUMAS NOTAS SOBRE O TAJ HOME RESORT E A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM VILA VELHA

A apresentação desta seção visa destacar as informações dos preços dos empreendimentos mais altos da Grand Construtora & Incorporadora e também os dados encontrados sobre financiamento para a construção dos empreendimentos. Foi possível encontrar dados mensais do preço das unidades comercializadas no Taj e no Una por meio de uma rede social de um dos diretores comerciais da empresa⁷³. Os preços dos imóveis, ainda em construção, chamam a atenção, tendo em vista as diferentes condições de cada um. A primeira delas diz respeito à localização e estruturação onde os empreendimentos são construídos, pois o Taj localiza-se em uma região que, embora seja urbana, ainda carece de alguns diversos serviços públicos e privados e poucas residências no entorno, cuja movimentação se dá em grande medida pela Rodovia do Sol. O Una, como já mostrado, e de acordo com o zoneamento urbano em que se insere, está em uma região de maior densidade populacional na capital, com uma infraestrutura urbana mais antiga e consolidada.

⁷³ Diante da ausência de retorno por parte da empresa, mesmo após tentativas de contato, recorremos às redes sociais de um dos diretores comerciais da Grand. No Instagram, identificamos um link público que dá acesso aos preços atualizados dos empreendimentos para o mês corrente, voltado tanto para potenciais clientes quanto para corretores vinculados à empresa.

Nesse sentido, reproduzimos abaixo uma adaptação da tabela de preços dos empreendimentos em dois meses subsequentes em diferentes tamanhos. A partir dessa tabela, calculamos que o preço do metro quadrado do Taj varia, conforme o tamanho e a posição das unidades, de 18 a 22 mil reais, no mês de outubro de 2024, ao passo que esse preço, no caso do Una, varia de 15 a 21 mil reais, faltando dois anos para a entrega da obra em ambos os casos⁷⁴. Para efeito de comparação com os preços atuais, os preços iniciais do Taj para as unidades de até 176,41m² variavam entre R\$ 2,41 milhões e R\$ 2,554 milhões, na Torre Oeste. Já as unidades da Torre Leste, que chegam até 295m², variavam de R\$ 3,838 milhões a R\$ 4,485 milhões (Folha Vitória, 2021). Vejamos abaixo o preço de algumas unidades do Taj, referente a Janeiro de 2025:

Tabela 13 - Preços das unidades do Taj Home Resort - Jan/25

Torre Lótus	10%	13%	7%	70%	100%
	Sinal (R\$)	Mensais (R\$)	Anuais (R\$)	Financiamento (R\$)	Total (R\$)
		Set/27	Mai/27	Nov/26	
Área (m ²)	1	22	1	1	
280	561.519,40	33.180,69	393.063,58	3.930.635,80	5.615.194,00
280	584.388,90	34.532,07	409.072,23	4.090.722,30	5.843.889,00
Torre Mirage	10%	13%	7%	70%	100%
173,12	356.170,20	21.046,42	249.319,14	2.493.191,40	3.561.702,00
156,66	292.859,40	17.305,33	205.001,58	2.050.015,80	2.928.594,00

Fonte: Elaboração própria com dados da Construtora⁷⁵

A tabela acima permite compreender melhor a forma de pagamento desses imóveis, evidenciando a cobrança de um sinal de 10%, que aumenta à medida que a obra se aproxima da entrega, já que as parcelas mensais se reduzem e a parcela destinada ao financiamento permanece constante. Apesar de não constar na tabela, verificamos que entre outubro e

⁷⁴ Devemos destacar aqui que os preços médios do metro quadrado construído variam ao longo do tempo, aumentando à medida que se aproximam da data de entrega das construções, observando variações mensais a partir do Índice CUB (Custo Unitário Básico), utilizado pelo mercado imobiliário, pois ele “reflete o ritmo dos preços de materiais de construção da mão-de-obra no setor, equipamentos e despesas administrativas”, sendo “muito utilizado no mercado imobiliário, como indexador de preço dos contratos de financiamento junto a construtoras” (Sinduscon-ES, s.d). No caso do Taj, foi possível calcular com mais precisão o intervalo de preços, pois a construção ainda não alcançou 50%, possuindo três vezes mais unidades. No caso do Una, pouquíssimas unidades restaram no tempo em que as tabelas de preços foram encontradas, e devido também à própria velocidade de vendas desse empreendimento. Nesse ponto, há informações de que unidades foram vendidas antes do lançamento e alcançou 50% das vendas em menos de um mês (A Gazeta, 2023b).

⁷⁵ Foram selecionados os imóveis mais baratos e os mais caros de ambas as torres, no maior e no menor tamanho disponível.

novembro de 2024 houve uma alteração na taxa de arrecadação durante a obra, reduzida de 40% para 30%. Com isso, a taxa de financiamento após a entrega passou a representar 70%, o que tende a facilitar o fluxo de pagamento dos clientes e, conseqüentemente, impulsionar as vendas das unidades ainda disponíveis⁷⁶.

No caso de um outro empreendimento dessa empresa, o *Grand Soleil* – lançado em setembro de 2024, em Colatina, na região noroeste do estado –, seguindo a mesma fórmula de cálculo anterior, o preço do metro quadrado vendido varia entre 16 e 18 mil reais, alcançando quase 20 mil nas unidades duplex, com previsão de entrega para abril de 2028⁷⁷. Isso significa ainda que esses preços se elevarão até o momento da entrega, contudo, não é possível inferir qual a taxa dos índices que reajustam o preço das unidades ao longo de sua construção, como o INCC, IGP-M e taxas de juros vigentes. O empreendimento supracitado possui taxa de arrecadação durante a obra equivalente do do *Una Residence*, de 40%, dado o estágio da obra. Chama a atenção o fato de que, mesmo em contextos tão distintos, o preço do metro quadro nos empreendimentos *Taj*, *Una* e *Grand Soleil*, atingem um nível semelhante, o que denota a importância da renda da terra em sua determinação.

Outros fatores ajudam a explicar a diferença no preço do metro quadrado, cuja comparação se torna possível por se tratar de empreendimentos da mesma construtora. Ambos foram lançados após a consolidação da empresa no mercado imobiliário capixaba, resultado das diversas obras já realizadas e entregues em Vila Velha. Quando o *Una* foi lançado, em janeiro de 2023, o *Taj* já estava em construção desde maio de 2021, após as obras serem interrompidas pela justiça em uma disputa judicial referente à altura de uma das torres, que geraria sombreamento na praia, conforme mencionado anteriormente⁷⁸. Nessa perspectiva, esse

⁷⁶ A partir de novembro de 2024, a Caixa Econômica Federal implementará mudanças significativas nos financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Os novos limites de financiamento para imóveis de até R\$ 1,5 milhão exigem um maior valor de entrada dos compradores, com a Caixa passando a financiar até 70% do valor do imóvel no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 50% no sistema *Price*. Essas medidas buscam atender à crescente demanda e ao volume de saques da caderneta de poupança, origem dos recursos do banco. As novas regras entram em vigor em 1º de novembro e não se aplicam a imóveis vinculados a empreendimentos financiados pela Caixa (G1, 2024).

⁷⁷ Embora o preço do metro quadrado nesses empreendimentos esteja acima da média de Vitória, segundo o Índice FipeZap, entendemos que a comparação pode não ser precisa. Deve-se considerar que os preços que compõem o índice referem-se a imóveis prontos e usados, listados em uma plataforma de vendas, refletindo a percepção dos proprietários sobre o preço que desejam praticar, e nem sempre acompanham índices de mercado ou ajustes inflacionários.

⁷⁸ Nesse contexto, com a popularização do processo judicial, a Grand Construtora foi obrigada a atender às exigências de apresentação de um EIV para avaliar adequadamente os impactos do empreendimento. Vale destacar que as obras já estavam em andamento quando o projeto foi embargado pela justiça em meados de 2020, sendo retomadas quase um ano depois (Folha Vitória, 2021; Tribuna Online, 2021). Esse cenário pode ter influenciado negativamente a percepção do público e dos potenciais compradores. Afinal, o empreendimento – que sequer havia iniciado as obras – enfrentava baixa demanda, impulsionada pelos preços altos, pela localização pouco atrativa e pelas incertezas típicas de um projeto ambicioso. Não à toa, a empresa decidiu investir pesado em publicidade: de

contexto traz alguns significados: i) a popularidade do maior empreendimento imobiliário do Espírito Santo consolida a atuação da empresa nesse mercado e nos segmentos de luxo e superluxo, principalmente com o avanço das obras; ii) a confiança dos compradores/investidores que já existia em Vila Velha é estendida a Vitória, com o lançamento de seu primeiro empreendimento na capital; iii) o comportamento dos compradores de empreendimentos de alto padrão se reflete no sucesso da construtora, que ao começar as obras já havia obtido 78% das vendas das 124 unidades do Una Residence.

Em 2018, ainda antes do lançamento oficial, já circulava no portal G1 (Figura 25) uma matéria publicitária sobre o empreendimento, o que revela a antecipação da estratégia de marketing, mesmo que posteriormente tenha sido afetada pelo processo judicial instaurado em junho de 2020. Essa divulgação evidencia o caráter emblemático do projeto, apresentado como o principal marco da verticalização no Espírito Santo. A persistência dessa marca, que até os primeiros meses de 2025 não havia sido superada por outra construtora, reforça a centralidade da lógica do capital imobiliário na consolidação de símbolos de distinção no espaço urbano.

Figura 25 - Anúncio publicitário da Grand Construtora na página do G1-ES

ESPÍRITO SANTO

ESPECIAL PUBLICITÁRIO

Maior empreendimento do Estado reúne mais de 50 opções de lazer

Há atrações, como adegas, cinemas, lavanderia e restaurante dentro do Taj Home Resort, o maior imóvel residencial do Espírito Santo


 Por Taj Home Resort
 02/10/2018 11h49 · Atualizado há 6 anos

Fonte: G1 (2018)

Tabela 14 - Percentual de vendas das unidades dos dois maiores empreendimentos da Grand Construtora⁷⁹ (Outubro/24)

Em construção	Vendidos	Porcentagem	Total
----------------------	-----------------	--------------------	--------------

patrocínios velados em reportagens e coberturas exclusivas em diversos veículos de comunicação, sempre destacando os diferenciais do Taj Home Resort.

⁷⁹ Calculado a partir da tabela disponível na página de uma rede social de um dos gerentes comerciais da empresa, referente a outubro de 2024. Há um “mapa” com o número de unidades disponíveis, em negociação e vendidas. Apenas foram consideradas as unidades vendidas. O número de unidades em negociação era bem pequeno.

TAJ HOME RESORT	Torre Oeste 276	118	42,75%	48,20%
	Torre Leste 114	70	61,40%	
UNA RESIDENCE	124	108	87,09%	87,09%

Fonte: Elaboração própria com dados da Grand Construtora

Em reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Vila Velha (COMDEC), realizada no Taj Home Resort, em 9 de junho de 2022, um dos diretores comerciais da Grand Construtora & Incorporadora apresentou alguns detalhes do andamento do empreendimento:

Alguns números do Taj: valor geral de venda é de 1 bilhão 665 milhões, em média 16 vezes maior do que a média dos empreendimentos de Itaparica, com 96 unidades já vendidas até o momento, representando 24,6 % do planejamento/previsão de vendas. Tendo unidades vendidas para fora do estado, além de vendas para os Estados Unidos e Europa. Explanou sobre o plano de marketing através dos canais televisivos – (apresentou a propaganda). Ressaltou que o domicílio de Vila Velha fez 27% das vendas do Taj, acredita que com a evolução da obra esse número deve aumentar. Apresentou ainda vídeo de 13’ que descreveu o Empreendimento Taj Home Resort (PMVV, 2022).

Nessa passagem da ata da reunião do COMDEC, vemos que, para além da percepção pública de que havia uma estratégia de marketing para divulgação do maior empreendimento local, a própria empresa assume essa ação. Naquela época, as vendas estavam se aproximando de 25%, frente aos quase 50% no final de 2024 e divulgou ainda algumas informações de compradores externos, além da significância dos habitantes de Vila Velha, representando um pouco mais de um quarto das vendas.

Em fevereiro de 2024, foi divulgado, em reportagem a A Gazeta (2024c), que as vendas estavam se aproximando dos 50% (projetado em R\$ 1,38 bilhão), e quando calculado e apresentado na tabela acima, vemos que, finalizado o mês de outubro 2024 nem 50% do Taj havia sido vendido, considerando seu lançamento oficial em novembro de 2021. Ainda em outubro de 2024, 88% das unidades do Una já se encontravam vendidas⁸⁰, com uma grande possibilidade de que essa marca tenha sido alcançada não apenas em razão da publicidade, mas também devido à estruturação da região, impulsionada pelo avanço de obras públicas e pelo anúncio ou instalação de novos empreendimentos de alto padrão, além da atuação de agentes que adquiriram unidades com o objetivo de geração de renda..

⁸⁰ As obras se iniciaram em 17 de abril de 2023, cerca de 80 dias após o lançamento do empreendimento, no entanto, embora nessa data já tivesse atingido 78% das vendas, as vendas aumentaram apenas 10p.p, em comparação com novembro de 2024, um ano e meio depois. Ficam as dúvidas da velocidade inicial de vendas, comemoradas nos diferentes jornais, mas que não completou ainda todas as unidades vendidas.

Devido à ausência de fontes que sustentem uma argumentação mais sólida, trabalhamos também com a hipótese de diferentes perfis de compradores para esses empreendimentos: os rentistas, os especuladores e os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs).

1. Os rentistas, que adquirem imóveis para uso próprio e os alugam (gerando renda) ou vendem a preços superiores aos de compra – nesse caso, a valorização reflete não apenas as condições de mercado, mas também o arbítrio do proprietário;
2. Os especuladores, que compram unidades na planta para revendê-las após a conclusão do empreendimento, ou quando a região atinge um patamar de valorização – impulsionada por novos condomínios e melhoria da infraestrutura pública, por exemplo;
3. Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), que atuam como mecanismo de captação de recursos para viabilizar as obras – no caso do Taj (390 unidades) e do Una (124 unidades) –, além de oferecerem aos cotistas a garantia de rendimentos futuros baseado no valor que se espera que os imóveis alcancem.

Quanto à captação de recursos para o Taj, a empresa anunciou a meta de captar R\$ 200 milhões no segundo semestre de 2024 junto a bancos tradicionais e de investimento. De acordo com Rezende, sócio e diretor comercial da Grand, “o trecho final de uma obra é o que custa mais, iremos ao mercado captar recursos. Hoje, a despesa mensal do Taj está em R\$ 7 milhões, muito em breve chegará aos R\$ 13 milhões. Temos aproximadamente 300 trabalhadores no canteiro, vai chegar em 800. O dinheiro virá via financiamento, não é sociedade” (A Gazeta, 2024c).

Apresenta-se na Figura 26 um *outdoor* da parceria realizada entre a cooperativa crédito capixaba, Sicoob, juntamente da Grand. O acordo firmado estabeleceu um aporte de R\$ 120 milhões pela instituição financeira, destinado a assegurar a continuidade das obras e a entrega do empreendimento no prazo previsto, em novembro de 2026. Ficou ainda em aberto a possibilidade de concessão de um novo financiamento (A Gazeta, 2024g).

Figura 26 - Divulgação de parceria entre Sicoob e a Grand



Fonte: Instagram

Essa modalidade foge do financiamento tradicional do mercado imobiliário, geralmente por fundos provenientes da poupança, com juros mais baixos, porém limitados a R\$ 80 milhões. De acordo com o diretor administrativo-financeiro da Grand,

O crédito vem de forma natural, visto que no atual momento já temos recebíveis bem superiores ao saldo a executar de obra, além de um estoque de imóveis do próprio empreendimento muito superior ao aporte acertado. A importância do recurso está ligada a cobrir o fluxo de caixa habitual na incorporação imobiliária desta fase de obra, em que se consome caixa com mais velocidade do que os recebíveis de vendas (Revista Leia, 2024).

Esse cenário sugere que o perfil predominante dos compradores do Taj não se restringe à demanda por moradia, mas se orienta pela lógica da valorização imobiliária e da captura de renda, especialmente em uma região em expansão, como o Jockey. A concepção do empreendimento como um resort residencial – ancorado em investimentos em segurança, serviços e lazer, incluindo um *beach club* – revela a mercantilização da habitação, transformada em ativo financeiro e, ao mesmo tempo, em produto turístico. Tal configuração reforça a articulação entre mercado imobiliário e turismo como estratégia de acumulação de capital no espaço urbano.

Abaixo trazemos o destaque de uma entrevista concedida ao jornal *A Gazeta* por um dos diretores da Grand Construtora sobre as vendas do Taj Home Resort e das expectativas relativas ao ano de 2024:

‘Temos dois motivos fundamentais para esperar uma aceleração. O primeiro é conhecido por todo mundo: a queda da taxa de juros no Brasil. O segundo é mais

específico. O Taj é um empreendimento grande, impactante, são mais de cinco anos de obra e quase R\$ 600 milhões de investimento. Tudo isso causa um certo receio nas pessoas, é até natural. Já sabíamos disso e nos planejamos para isso. No melhor dos nossos cenários as vendas estariam, hoje, em 50%. Quase chegamos lá. No pior, estariam em 30%. A obra já está quase na metade e praticamente todos os acabamentos já foram comprados, isso dá segurança ao comprador. Por isso tudo, a expectativa é de um avanço relevante nas vendas daqui para frente’, argumenta Gustavo Rezende, sócio e diretor Comercial da Grand. ‘É até difícil de fazer comparações com outros empreendimentos. No Taj, com 47%, vendemos 2,5 vezes o que faturamos no Una (lançamento da Grand em Vitória), que está praticamente todo vendido’ (A Gazeta, 2024c).

Para facilitar o alcance das expectativas de financiamento, a taxa de pagamento exigida foi ajustada como uma estratégia para atrair novas fontes de recursos. Até outubro de 2024, os clientes precisavam pagar 40% do valor do imóvel durante o período de construção, mas essa taxa foi reduzida para 30% a partir de novembro⁸¹. Embora as vendas estejam dentro dos limites projetados pela empresa, essa mudança pode refletir maior segurança e clareza dos próximos meses, também na tentativa de atrair novos compradores e investidores. A mudança reflete um possível novo ciclo ou estratégia, considerando que faltam um pouco menos de dois anos para a finalização da obra e a parte estrutural estar quase pronta.

De modo geral, a construção do Taj Home Resort representa mais uma das construções na região sul de Vila Velha, que se apresenta como vetor de crescimento há mais de duas décadas. A região possui outros novos prédios em construção e outros diversos lançamentos e projetos grandes para ocupação da área, sobretudo nas adjacências do Jockey de Itaparica, que têm avançado sobre áreas de proteção ambiental.

Trata-se do bairro Costa Nova, primeiro bairro planejado do município, desenvolvido pelo Fundo de Investimento Imobiliário *Opportunity*⁸², que ocupa 615.500 m² em zona de amortecimento da Unidade de Conservação do Parque Municipal de Jacarenema⁸³, na Macrozona do Rio Jucu, como mostrado no Mapa 6 – com evidência clara de distinção do

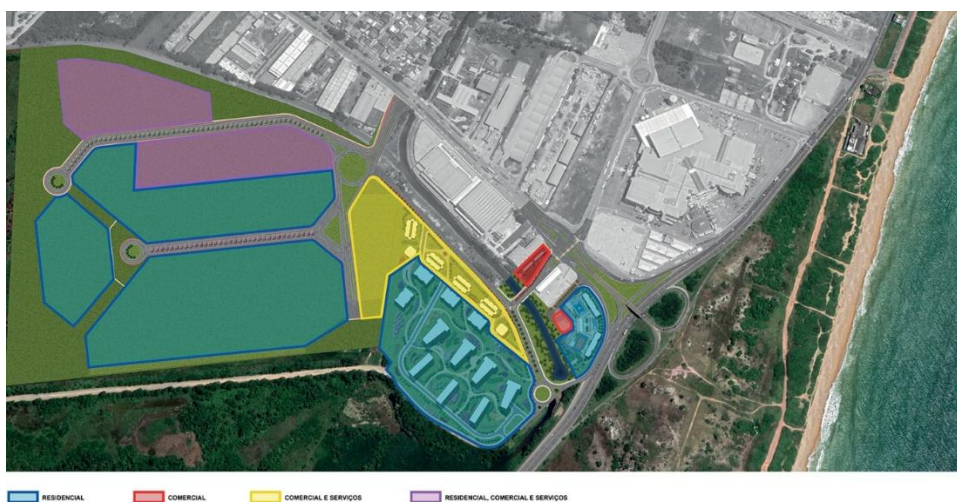
⁸¹ Essa informação foi obtida pelo pesquisador em um grupo de whatsapp de corretores. O link do grupo é disponível publicamente na página de uma rede social de um dos diretores da Grand Construtora.

⁸² O fundo tem mais de 26 anos de atuação no mercado, sob sua gestão existe R\$ 15,7 bilhões em *Private Equity*, dos R\$ 67 bilhões totais. Os fundos *Private Equity* formam parcerias com capitais nacionais e internacionais, e trata de uma estratégia de capitais privados que compra ações de empresas que não estão listadas na bolsa de valores e que possuem um potencial de crescimento, oferecendo um lucro aos compradores de cotas.

⁸³ Além do condomínio, aprovado pelo poder público, a atual gestão municipal, liderada pelo prefeito Arnaldinho Borgo (Podemos), foi aprovada uma nova Ponte da Madalena e uma ciclovia sob o parque, com calçadas e vias pavimentadas, cujos impactos ecológicos esperados são na restinga, numa zona de proteção permanente, como aponta matéria do Jornal Século Diário (ES360, 2024; Século Diário, 2025). Destaca-se ainda a fala do biólogo Hugo Cavaca, que “[...] sugere que em vez de alterar o zoneamento, é preciso priorizar a fiscalização e restauração ambiental do parque, e ressalta que o acordo firmado entre a Prefeitura e o Ministério Público Estadual demonstra uma convivência preocupante com práticas que favorecem a especulação imobiliária e a gentrificação da região, a partir da expulsão de comunidades de baixa renda para áreas mais periféricas com o avanço da urbanização. ‘A região sul de Vila Velha está sendo desenvolvida para abrigar empreendimentos de luxo, enquanto a população mais vulnerável é empurrada para a margem’” (Século Diário, 2025).

espaço da área urbana de consolidação. Nesse caso, o empreendimento foi responsável por ações de “macro drenagem na região do entorno do empreendimento, próxima ao Rio Jucu e ao Canal de Guaranhuns, uma área considerada sensível por sua relevância hídrica e ecológica” (Século Diário, 2025). No PDM de 2007, a área que o novo bairro ocupará era identificada como Zona Especial de Interesse Ambiental B (ZEIA B), e se transformou em Núcleo de Desenvolvimento na reformulação do Plano, em 2018.

Figura 27 - Área do bairro planejado Costa Nova em Vila Velha



Fonte: Site oficial do bairro. Disponível em: <https://costanovavilavelha.com.br/localizacao.php>

Com investimentos estimados em R\$ 7 bilhões, o projeto do FII *Opportunity* pretende abrigar 35 mil moradores, com previsão de 20 anos para conclusão, tempo este que poderá passar por duas revisões no plano diretor, com a próxima podendo se iniciar no ano que vem, em 2026. Com base na legislação atual, o site oficial do bairro Costa Nova informa que a projeção foi voltada para 29 condomínios e 62 torres, com uma estimativa de 10.789 unidades habitacionais. Voltada aos interesses imobiliários, mais uma intervenção pública é realizada para acesso ao bairro em construção. A obra é realizada pelo DER-ES (Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo) e busca também garantir a travessia de pedestres na região, que está bem próxima do entroncamento da Rodovia Darly Santos com a Rodovia do Sol.

Ainda no caso de Vila Velha, embora ocorra alterações nas legislações urbanísticas para intensificar o uso do solo urbano em regiões já muito bem posicionadas no mercado imobiliário, e já valorizadas, que permitem uma extração de renda ainda maior, a cidade ainda possui espaços estratégicos para crescimento desse setor. As disputas pelo uso da terra parecem ser

ainda mais evidentes, como no caso da Ocupação Vila Esperança, que se iniciou em 2017, por meio de decreto municipal, tornou-se área de interesse social em 2020⁸⁴. Essa ocupação se localiza na região de Jabaeté, na Região 5 de Vila Velha, mais ao sul do município. O atual prefeito, Arnaldinho Borgo revogou o decreto em 2022, na sua primeira gestão, abrindo a possibilidade para reintegração de posse e um possível despejo de mais de 800 famílias⁸⁵. Não obstante, o que se deve destacar aqui é o avanço dos interesses daqueles que representam os capitais investidos no setor imobiliário e na busca pela capitalização da renda. Trata-se da consolidação do vetor de crescimento ao sul do município, que vem sendo mostrado de distintas formas.

Nas observações finais de seu estudo, sobre a verticalização no litoral de Vila Velha, Holz (2020) percebeu que diferentemente do Taj, que demorou a iniciar as construções e teve muitos investimentos em materiais publicitário – e acrescentamos que ainda existe, devido aos destaques nos jornais – do empreendimento, o Costa Maré – compõe o novo bairro – teve suas duas torres erguidas de forma acelerada, sem essa propaganda. Dessa maneira, ela compreende que há uma forma diferente para captação de recursos, devido a atuação do Grupo *Opportunity*, enquanto um FII, cujos fundos para financiamento da obra provém do mercado financeiro, envolvendo a dinâmica de fazer da terra uma modalidade de capital fictício.

A partir disso, vemos um bom exemplo de que fundos financeiros podem financiar um empreendimento, mediante a exploração do uso da terra e capitalizar as receitas que esperam da valorização desses imóveis no futuro. Deve-se notar a centralidade do capital fictício e as dinâmicas de geração de renda a partir de construções que elevam o nível de verticalização da cidade, reforçando a centralidade do setor imobiliário no processo de acumulação local a partir da crise pandêmica, elevando os preços durante 2019-2024, sem previsão de rebaixamento. Trata-se de um setor em constante ascensão, pois os investidores buscam por suas remunerações, criando efeitos diversos sobre a produção do espaço urbano, flexibilizando legislações urbanas e elevando o preço geral de locação e venda dos imóveis.

⁸⁴ Durante o governo Max Filho (2017-2020), filiado ao PSDB, ocorreu um acordo da prefeitura com os empresários proprietários do terreno, que receberiam uma indenização após terem aceitado tal acordo, e o espaço foi efetivamente destinado à moradia popular. Porém o mandato terminou e não foi cumprido o acordo, e tampouco a gestão seguinte o manteve.

⁸⁵ “Na última terça-feira [25 de março de 2025], o prefeito Arnaldinho Borgo reafirmou sua posição contrária à ocupação e defendeu a remoção das famílias, dizendo que ‘Vila Velha não aceita mais ocupações irregulares’. ‘As identificadas pela prefeitura e passíveis de regularização, o município está trabalhando para que isso ocorra. Neste exato momento, estamos construindo 280 moradias sociais para acolher famílias em vulnerabilidade social. E temos mais programas de habitação social que serão iniciados. Chega de grilagem de terra e manipulação das famílias de bem de Vila Velha por meio de informações falsas’”. Um discurso claro a favor dos empresários locais que buscam pela desocupação das terras a fim de tornarem-nas espaços de valorização imobiliária, ou até deixá-las improdutivas, menos para o interesse da comunidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desta dissertação, a partir de uma dinâmica de alta dos preços e de produção do espaço, cujos elementos distintivos aparecem sobre a produção de empreendimentos imobiliários mais verticalizados na Região Metropolitana da Grande Vitória, buscamos investigar quais aspectos eles revelam sobre a dinâmica de reprodução do capital em geral e do capital imobiliário nesse território. O debate aqui proposto percorreu uma trajetória que buscou articular elementos históricos e teóricos – com ênfase nas análises marxianas sobre a renda da terra – bem como empírico-descritivos, incluindo tanto a consideração das recentes transformações na legislação urbanística quanto a de dados que evidenciam a dinâmica do mercado imobiliário local.

As diferentes dimensões da análise encampadas ao longo da dissertação buscaram fornecer elementos para a compreensão do cenário atual de reprodução do setor imobiliário nos municípios de Vitória e Vila Velha. Devemos lembrar que esse mercado se consolidou a partir de uma produção por incorporação, mudando radicalmente o produto imobiliário e as formas de uso do solo, alterando a produção horizontal para aquela verticalizada e com elevados pavimentos em poucos anos. Após a década de 1970, essa evolução foi marcada por diferenciações relacionadas localização espacial dos empreendimentos, considerando que há lugares com maior aceitação social. Posteriormente, a diferenciação ocorre no lugar, pois é com base no produto imobiliário nele construído que muda o espaço.

Sustentou-se como hipótese central que os agentes envolvidos na produção imobiliária, ao buscarem constantemente maiores apropriações da renda, reforçam a verticalização das moradias e a intensificação do uso do solo urbano. Essa dinâmica contribui para a elevação generalizada dos preços dos imóveis e da terra urbana, como expressão de disputas estruturais pela captura do excedente e pela capitalização de valores futuros associados ao solo urbano.

Procuramos salientar ao longo da dissertação a complexidade do setor imobiliário, que, a partir da teoria da renda da terra, nos permite entender como são utilizados os terrenos urbanos tendo como referência a produção capitalista do espaço; como são formados os preços dos imóveis urbanos; como se dá a relação entre os diferentes agentes que disputam a renda da terra, garantida por meio da propriedade e de seus distintos usos. O monopólio da terra permite a formação de preços monopolistas, tanto da própria terra quanto dos produtos imobiliários, cujos terrenos são incorporados à construção, ao passo que o preço de monopólio da construção decorre de que a terra usada na construção se soma ao preço de produção e ao valor. Embora a

renda seja um elemento central, o setor imobiliário é responsável por organizar as três formas de rendimentos provenientes da mais-valia, entrando também nessa dinâmica o lucro e o juro. O que a construção e o imobiliário possuem como diferença fundamental é a capacidade de articular a exploração da força de trabalho – a valorização – com a capitalização da renda, potencializada ainda mais quando capitalizada a partir de títulos financeiros em mercados secundários.

Os empreendimentos de luxo e superluxo são voltados para um público específico, seja como forma de investimento, em que se destacam fundos imobiliários, fundos de investimento, e outras instituições financeiras, seja como objeto de consumo, voltado a compradores de elevado poder aquisitivo. Em Vitória, encontramos apartamentos com preço que se aproximava dos R\$ 30 milhões (A Gazeta, 2024e). Embora tais projetos possam ser interpretados como importantes estratégias de valorização fundiária em áreas urbanas privilegiadas, é fundamental reconhecer que sua precificação opera mediante preços monopolistas, sustentados por mecanismos arbitrários. Essa dinâmica permite a elevação contínua dos preços, impulsionada tanto pelo interesse dos referidos agentes econômicos de alto poder aquisitivo quanto pela atuação de fundos de investimento imobiliário. Essa dinâmica não se circunscreve a esses empreendimentos de luxo ou superluxo, mas parece ter um amplo alcance, que se reflete no aumento generalizado dos preços dos imóveis e dos aluguéis, observado em diferentes regiões de Vitória e Velha, nos últimos anos.

Buscamos salientar que os espaços para o crescimento habitacional em Vitória são muito limitados, alcançando novas construções a partir dos parques terrenos ociosos, da privatização e aquisição de terrenos públicos, e da demolição de construções já existentes, para se erguer novos empreendimentos, isso quando não são invadidas as áreas de preservação ambiental e outras áreas que oferecem restrição à construção. Em meio a esse processo, ganha destaque a transformação das legislações urbanísticas a fim de dar condições de aprovação de novas construções em áreas antes não permitidas, seja mudando o zoneamento ou flexibilizando parâmetros urbanísticos e exacerbando a verticalização, em favor de grandes capitais e incorporadoras, que representam uma particular forma de produção social. Esse processo ocorre, sobretudo, em bairros já consagrados pelo prestígio imobiliário, onde é possível capturar parcelas mais elevadas da renda fundiária e praticar preços monopolistas excessivos. Sob tais pressões, multiplicam-se os lançamentos de grandes empreendimentos, que ocultam seus impactos urbanísticos e ambientais ao mesmo tempo em que buscam maximizar seus rendimentos por meio de campanhas publicitárias baseadas em discursos de sustentabilidade e

em uma suposta experiência idílica de contato com a natureza, como no caso do Una Residence, que avança sobre a área de proteção ambiental da Ilha da Fumaça.

Outras ações observadas também em Vitória evidenciam mistificações presentes no mapa de macrozoneamento (Mapa 8), no qual a área urbana consolidada é representada de forma a ocultar parte das zonas de proteção ambiental, como se observa com maior detalhe no Mapa 9. A inserção das macrozonas surgiu como novidade no PDU de 2018 e pode ser interpretada como uma estratégia intencional, na medida em que permite a apropriação de áreas ambientais para fins de valorização imobiliária, sobretudo diante das restrições de espaço disponíveis⁸⁶. Além disso, tal representação contribui para consolidar no imaginário popular a ideia de que essas áreas já estariam efetivamente urbanizadas, enquanto as áreas verdes seriam apenas aquelas localizadas em grandes extensões afastadas da zona urbana consolidada.

Nos próximos dois anos, devem ser iniciados os processos de revisão dos planos diretores em Vitória e Vila Velha, momento em que se abrem novas possibilidades de reconfiguração do ordenamento urbano. Tais mudanças tendem a ser orientadas pelos interesses do capital imobiliário, favorecendo a verticalização de empreendimentos de médio e alto padrão em áreas ainda pouco adensadas, mas que apresentam terrenos relativamente mais baratos. Nessa lógica, a produção do espaço urbano se organiza de modo a ampliar as condições de extração de renda fundiária e de captura da valorização futura, conformando um processo planejado de expansão da fronteira imobiliária em consonância com as estratégias de acumulação das incorporadoras.

Paralelamente a esse cenário, lideranças do Sinduscon-ES defendem a criação de um Plano Diretor unificado para as cidades da Grande Vitória, com o objetivo de padronizar os códigos de obras (Sinduscon-ES, 2025). Tal proposta sugere uma tentativa de homogeneizar a regulação urbanística de forma funcional aos interesses do setor imobiliário, reduzindo as especificidades locais em favor de um marco normativo mais flexível à reprodução do capital. Não por acaso, os casos de Vitória e Vila Velha se apresentam como modelos passíveis de generalização, uma vez que ambos têm permitido gabaritos elevados e, conseqüentemente, favorecido os agentes vinculados à acumulação imobiliária na captura de parcelas crescentes do excedente e da renda fundiária.

⁸⁶ “Estas são consideradas grandes porções territoriais com características e demandas comuns de infraestrutura urbana e serviços públicos. Ainda que representativa de bairros bastante diferenciados entre si quanto às suas características de ocupação, as macrozonas têm por objetivo orientar o reequilíbrio dos benefícios do processo de urbanização” (IJSN, 2018, p. 18).

Os estudos de Holz (2020) sobre os anos 1980/1990 revelam que as táticas para burlar legislações, como os gabaritos elevados, acima da média, não são novidade. Entendemos que as alterações se baseiam nas sofisticações dessas estratégias e o crescente *lobby* do empresariado para acelerar revisões de planos diretores. O discurso da “burocracia excessiva” mascara o verdadeiro objetivo: eliminar obstáculos à valorização do capital do setor imobiliário em busca de maior remuneração, ou seja, uma maior renda gerada nesses espaços que circulam os capitais. Percebemos ainda que a partir do final dos anos 2000 deu-se a construção de empreendimentos mais verticalizados em Vitória, como destacado ainda na introdução deste trabalho, e essa tendência se manteve no início dos anos 2010. Por exigir vultosos investimentos, a crescente verticalização está ligada às transformações no mercado imobiliário e nas empresas da construção civil. Àquela altura, uma dessas transformações, que merece destaque, é a abertura de capitais das empresas da construção civil na Bolsa de Valores.

A aparição do Taj no final da década de 2010 e de outros empreendimentos, já nos anos 2020, como o Una, Vernissage, Youniverse e Infinity – todos com o gabarito superior a 35 – podem demonstrar uma nova etapa de empreendimentos mais verticalizados, que buscam intensificar o uso do solo urbano, mediante a aprovação de legislações urbanísticas que favorecem o mercado imobiliário, com a efetivação de políticas urbanas e atuação do poder público em prol desses capitais do setor imobiliário, em detrimento de áreas de habitação social, bem como de infraestrutura e serviços voltadas para parcelas da população menos abastadas e mais vulneráveis.

As situações analisadas para o caso do Taj Home Resort e do Una Residence possuem especificidades, relativas às dinâmicas das cidades em que se inserem, bem como de suas localizações, considerando fatores como a infraestrutura local, o tamanho dos terrenos, as classificações urbanísticas, entre outros. O terreno do Taj é bem maior, porém em uma região mais distante das regiões comerciais de Vila Velha; enquanto o Una se encontra em um lugar estratégico de Vitória, em uma Zona de Via Arterial. O número de unidades do Taj é muito superior ao do Una, no entanto, dada suas particularidades espaciais e os preços mais elevados das unidades, vê-se que o ritmo das vendas é inferior ao de outros empreendimentos de luxo da Grande Vitória. Pode-se especular ainda que várias das unidades vendidas não sirvam para moradias imediata, mas como objeto de especulação por parte de pessoas físicas ou jurídicas que visaram a valorização futura não só do empreendimento, mas do bairro, a partir de outras construções e de ações do poder público.

Para avançar nessa investigação, parece necessário realizar pesquisas de campo e entrevistas com diversos agentes envolvidos na produção do espaço, sejam eles gestores da

Grand Construtora, investidores, engenheiros, arquitetos, representantes do poder público, e mesmo eventuais compradores. Seria interessante ainda que tais estudos abrangessem também outras incorporadoras de destaques, responsáveis por diversos lançamentos na Grande Vitória, como foi visto nos Censos Imobiliários elaborados pelo Sinduscon-ES. Uma das dimensões da análise que seria imprescindível avançar seria a que trata das dinâmicas de financiamento e aquisição desses produtos imobiliários, buscando apreender o movimento dos capitais atuantes no mercado imobiliários capixaba, e sua inserção em outras escalas e níveis da acumulação global de capital.

Merece atenção especial a possibilidade de intensificação da verticalização no município da Serra, especialmente diante do anúncio de que a construtora Galwan lançará um empreendimento de 25 andares no bairro de Manguinhos, pois pode ser um sinal de alteração do Plano Diretor. Embora Serra seja vizinha de Vitória e Manguinhos esteja situado na faixa litorânea, o padrão de expansão urbana não segue a mesma lógica daquela observada entre Vitória e Vila Velha, em razão da presença de um grande complexo industrial na divisa entre Serra e a capital. Vale destacar ainda a retomada de um antigo projeto, referente a 2009, que propõe a criação de um terceiro acesso entre Vitória e Serra, conectando a orla de Jardim Camburi à região costeira da Serra, mais especificamente à Praia de Carapebus, localizada nas proximidades de Manguinhos (A Gazeta, 2024a).

Deve-se investigar ainda as ações dos poderes públicos por dois lados: a partir da fiscalização sobre os cumprimentos das legislações urbanísticas – que já são alteradas pacificamente conforme os interesses do empresariado da Construção Civil; e a partir do monitoramento das obras de infraestrutura, envolvendo os governos municipais e estadual, que beneficiam majoritariamente os arredores das construções de prédios de luxo. Ao longo da pesquisa foi possível perceber algumas dessas ações, que ajudam a valorizar o espaço urbano e beneficiar quase que estritamente somente as construtoras, incorporadoras e proprietários de terra sobre essas ações, ao passo que são utilizados recursos do fundo público para realizá-las.

REFERÊNCIAS

A GAZETA. **3ª via: entenda obra para desafogar trânsito entre Serra e Vitória.** 2024a. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/3-via-entenda-obra-para-desafogar-transito-entre-serra-e-vitoria-1224>. Acesso em: 11 abr. 2025.

A GAZETA. **Censo 2022: 85,9% da população do ES vive em áreas urbanas.** 2024b. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/censo-2022-859-da-populacao-do-es-vive-em-areas-urbanas-1124>. Acesso em: 28 nov. 2024.

A GAZETA. **Entenda nova lei que vai limitar construção de casas no Morro do Moreno.** 2021. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/entenda-nova-lei-que-vai-limitar-construcao-de-casas-no-morro-do-moreno-0521>. Acesso em: 4 abr. 2025.

A GAZETA. **Grand se aproxima de 50% de vendas no Taj e prevê aceleração em 2024.** 2024c. Jornal A Gazeta. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/abdo-filho/grand-se-aproxima-de-50-de-vendas-no-taj-e-preve-aceleracao-em-2024-0324>. Acesso em: 21 jul. 2024.

A GAZETA. **Hotel Canto do Sol será demolido para obra de condomínio de luxo.** 2024d. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/economia/hotel-canto-do-sol-sera-demolido-para-obra-de-condominio-de-luxo-em-vitoria-0324>. Acesso em: 29 set. 2024.

A GAZETA. **Jardim Camburi é o bairro mais procurado de Vitória para compra e venda de imóveis, diz pesquisa.** 2025a. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/jardim-camburi-e-o-bairro-mais-procurado-de-vitoria-para-compra-e-venda-de-imoveis-diz-pesquisa-0125>. Acesso em: 18 jan. 2025.

A GAZETA. **Mansão suspensa: cobertura de 862m² na Praia do Canto está à venda por R\$ 27 milhões.** 2024e. A Gazeta. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/metro-quadrado/mansao-suspensa-cobertura-de-862m-na-praia-do-canto-esta-a-venda-por-r-27-milhoes-0624>. Acesso em: 25 jul. 2024.

A GAZETA. **Opportunity e Galwan farão prédio em antiga área do BB na Enseada do Suá.** 2022. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/abdo-filho/opportunity-e-galwan-farao-predio-em-antiga-area-do-bb-na-enseada-do-sua-0522>. Acesso em: 5 abr. 2025.

A GAZETA. **Por que está difícil alugar um imóvel em Jardim da Penha?** 2023a. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/por-que-esta-dificil-alugar-um-imovel-em-jardim-da-penha-0323>. Acesso em: 19 jan. 2025.

A GAZETA. **Prédio mais alto de Vitória já tem 50% das unidades vendidas.** 2023b. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/metro-quadrado/predio-mais-alto-de-vitoria-ja-tem-50-das-unidades-vendidas-0123>. Acesso em: 20 jan. 2025.

A GAZETA. **Referência no mercado de alto luxo, Grand Construtora celebra números grandiosos em 2024.** 2024f. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/conteudo-de-marca/referencia-no-mercado-de-alto-luxo-grand-construtora-celebra-numeros-grandiosos-em-2024-1124>. Acesso em: 12 nov. 2024.

A GAZETA. **Sicoob ES coloca mais de R\$ 100 milhões no Taj, da Grand.** 2024g. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/abdo-filho/sicoob-es-coloca-mais-de-r-100-milhoes-no-taj-da-grand-1124>. Acesso em: 21 jan. 2025.

A GAZETA. **Veja os lançamentos imobiliários previstos para o ES em 2025.** 2025b. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/veja-os-lancamentos-imobiliarios-previstos-para-o-es-em-2025-0125>. Acesso em: 18 jan. 2025.

A GAZETA. **Veja quais são os prédios mais altos do Espírito Santo.** 2024h. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/cotidiano/veja-quais-sao-os-predios-mais-altos-do-espírito-santo-0422>. Acesso em: 22 out. 2024.

A GAZETA. **Vitória e Vila Velha estão entre as cidades com mais moradores em prédios do país.** 2024i. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/vitoria-e-vila-velha-estao-entre-as-cidades-com-mais-moradores-em-predios-do-pais-0324>. Acesso em: 22 jan. 2025.

A GAZETA. **Vitória entra para as capitais analisadas no índice de aluguel FipeZap.** 2024j. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/vitoria-entra-para-as-capitais-analisadas-no-indice-de-aluguel-fipezap-0824>. Acesso em: 17 jan. 2025.

A GAZETA. **Vitória fecha ano como o m² mais alto entre capitais; mas qual a realidade do mercado?** 2025c. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/vitoria-fecha-ano-como-o-m-mais-alto-entre-capitais-mas-qual-a-realidade-do-mercado-0125>. Acesso em: 20 jan. 2025.

ASSEVILA, Associação dos empresários De Vila Velha. **Plano de Desenvolvimento Sustentável de Vila Velha.** Vila Velha: 2010. Disponível em: <https://www.vilavelha.es.gov.br/files/arquivos/publicacoes/publicidade/6-plano-de-desenvolvimento-sustentavel-de-vila-velha/174-plano-de-desenvolvimento-sustentavel-de-vila-velha.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2024.

BASSANI, Izabela Dolores Cebin. **Reestruturação imobiliária e novas estratégias de produção do espaço metropolitano da Grande Vitória pelos condomínios industriais.** 2020. 281 f. - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2020. Disponível em: <http://repositorio.ufes.br/handle/10/14311>. Acesso em: 15 nov. 2023.

BATISTA, Paulo Nogueira. O Consenso de Washington: a Visão Neoliberal dos Problemas Latino-Americanos. *In*: PENSANDO O BRASIL. Brasília: Funag, 2009. p. 336. Disponível em: https://funag.gov.br/loja/download/331-Paulo_Nogueira_Batista_Pensando_o_Brasil.pdf.

BRASIL. **Lei Nº 10.257/2001, de 10 de Julho de 2001.** 10 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 6 ago. 2024.

CAMARGO, Cândido Procópio Ferreira de. **São Paulo: 1975, crescimento e pobreza.** São Paulo: Loyola, 1976.

CAMPINAS, FLORIANÓPOLIS E VITÓRIA SÃO AS NOVAS METRÓPOLES BRASILEIRAS | AGÊNCIA DE NOTÍCIAS. 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de->

noticias/noticias/28043-campinas-florianopolis-e-vitoria-sao-as-novas-metropoles-brasileiras. Acesso em: 20 ago. 2024.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade: Formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

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

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Formas da construção imobiliária como perspectiva analítica para a compreensão das mudanças nas cidades: o foco na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). *In: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA*. 1. ed. São Paulo: Paulo César Xavier Pereira, 2017a. p. 61–82. Disponível em: <https://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/view/284/250/1100>. Acesso em: 24 mar. 2024.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Produção imobiliária e reconfiguração da região metropolitana da grande da Vitória. *In: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO DA CIDADE CONTEMPORÂNEA*. 1. ed. São Paulo: Paulo César Xavier Pereira, 2017b. p. 43–60. Disponível em: <https://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/view/284/250/1100>. Acesso em: 10 dez. 2023.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Questões a respeito da periodização histórica da Vitória: as formas de construção como referência. *In: Paulo César Xavier Pereira (Org.). In: RECONFIGURAÇÃO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS: CONTRADIÇÕES E CONFLITOS*. 1ªed. São Paulo: FAUUSP, 2016. p. 31–50. Disponível em: <https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/otros/20170206051316/ReconfiguracaoDasCidadesContemporaneas.pdf>.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Reestruturação produtiva na região metropolitana da Grande Vitória: manifestações socioespaciais em Cariacica. **Revista Geografares**, n. 13, p. 284–311, 2012.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Transformações imobiliárias e incorporações de Vitória (ES) ao circuito do mercado imobiliário nacional. *In: NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E TRANSFORMAÇÕES SÓCIO-TERRITORIAIS EM CIDADES DA AMÉRICA LATINA*. IN: PEREIRA, PAULO CÉSAR XAVIER (ORG.). São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 368.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de; GONÇALVES, Thalismar Matias. Produção do espaço urbano da Serra-Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária. **Mercator**, v. 8, n. 17, p. 69–78, 2009.

CARCANHOLO, Reinaldo Antônio. Capítulo 8 - Sobre a teoria da renda da terra. *In: CARCANHOLO, Reinaldo Antônio (org.). Capital: essência e aparência*. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2013. v. 2, p. 200.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. 6ªed. São Paulo: Editora Contexto, 2024.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CONNECTA CENTRO. Disponível em:

<https://experience.arcgis.com/experience/0576bf3b2a464f74ab6bbb2ef1b8d37e/page/Gest%C3%A3o-Urbana/>. Acesso em: 4 set. 2024.

DE PAULA, Patrick Galba. Teoria da renda fundiária a partir de Marx e a controvérsia sobre a renda absoluta. **Revista Marx e o Marxismo – Revista do NIEP-Marx**, v. 6, n. 10, p. 127–158, 2018.

ES360. **Vila Velha terá novo acesso à orla e Ponte da Madalena**. 2024. Disponível em:

<https://es360.com.br/dia-a-dia/noticia/vila-velha-tera-novo-acesso-a-orla-e-ponte-da-madalena/>. Acesso em: 3 abr. 2025.

ESPINDULA, Lidiane. **Perdas, ganhos e permanências na paisagem da Enseada do Suá, Vitória-ES**. 2014. 209 f. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2014. Disponível em: Acesso em: 7 ago. 2024.

ESPINDULA, Lidiane; MENDONÇA, Eneida Maria Souza. A paisagem e o Plano de Urbanização da Praia do Suá, Vitória - ES. **Paranoá: cadernos de arquitetura e urbanismo**, n. 18, 2017. Disponível em: <http://periodicos.unb.br/index.php/paranoa/article/view/11787>. Acesso em: 23 jan. 2025.

FERREIRA, Francismar Cunha. Produção imobiliária e o espaço urbano: uma análise sobre os loteamentos fechados na Região Metropolitana da Grande Vitória. **OKARA: Geografia em debate**, p. 426–447, 2019.

FERREIRA, Francismar Cunha. **Propriedade fundiária, os “vazios urbanos” e a organização do espaço urbano: o caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória – ES (RMGV-ES)**. 2015. 309 f. Dissertação de mestrado - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2015.

FIIS. **Fundo Imobiliário divulga primeira oferta de cotas; retorno esperado é de IPCA + 10,65%**. 2023. Disponível em: <https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-investe-em-mercados-regionais-oferta-cotas-gb/>. Acesso em: 3 abr. 2025.

FIPE. **Índice FipeZap - Locação Residencial (Dezembro/2024)**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 14 jan. 2025a. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202412-residencial-locacao.pdf#page=26.99>. Acesso em: 16 jan. 2025.

FIPE. **Índice FipeZAP - Venda Residencial (Dezembro/2024)**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 2025b. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202412-residencial-venda-publico.pdf#page=1.99>. Acesso em: 16 jan. 2025.

FIPE. **Índice FipeZAP - Venda Residencial (Julho/2025)**. São Paulo: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, 2025c. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202507-residencial-venda.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2025.

FIPE, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Notas metodológicas (atualização) - Índice FipeZap**. São Paulo: 2020.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 39, n. 4, p. 638–657, 2019.

FOLHA VITÓRIA. **Aniversário de 480 anos de Vila Velha terá atrações especiais**. 2015. Disponível em: <https://www.folhavoria.com.br/geral/noticia/05/2015/aniversario-de-480-anos-de-vila-velha-tera-atracoes-especiais>. Acesso em: 30 out. 2024.

FOLHA VITÓRIA. **Maior prédio do ES será lançado em novembro, com apartamentos a mais de R\$ 2 milhões**. 2021. Disponível em: <https://www.folhavoria.com.br/economia/noticia/10/2021/maior-predio-do-es-sera-lancado-em-novembro-com-apartamentos-a-mais-de-r-2-milhoes>. Acesso em: 12 nov. 2024.

G1. **Financiamento de imóveis pela Caixa: entenda o que muda e quando muda | Economia**. 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/10/17/financiamento-de-imoveis-pela-caixa-entenda-o-que-muda-e-quando-muda.ghtml>. Acesso em: 12 nov. 2024.

G1. **Maior empreendimento do Estado reúne mais de 50 opções de lazer**. 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/es/espírito-santo/especial-publicitario/taj-home-resort/noticia/2018/10/02/maior-empreendimento-do-estado-reune-mais-de-50-opcoes-de-lazer.ghtml>. Acesso em: 12 nov. 2024.

GONZÁLEZ, Humberto Pérez. **Economia Política do Capitalismo: breve exposição da doutrina econômica de Marx**. Lisboa: Seara Nova, 1976. v. 2

GRAND CONSTRUTORA. **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Taj Home Resort**. Vila Velha: 2018. Disponível em: <https://www.vilavelha.es.gov.br/midia/paginas/EIV%20GRAND%20CONSTRUTORA.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2024.

GRAND CONSTRUTORA. **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Una Residence**. Vila Velha, ES: Prefeitura Municipal de Vitória, 2022.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2018.

HARVEY, David. Do gerencialismo ao empreendedorismo: a transformação na gestão urbana no capitalismo tardio. *In*: OS SENTIDOS DO MUNDO - TEXTOS ESSENCIAIS. 1ªed. São Paulo: Boitempo, 2020. p. 416.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HOLZ, Schirley. **A verticalização litorânea em Vila Velha/ES: um estudo de caso**. 2020. 130 f. Dissertação de mestrado - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, ES, 2020. Disponível em: https://sappg.ufes.br/tese_drupal//tese_14640_Dissertacao_Schirley_Holz_com%20ficha%20catalografica.pdf. Acesso em: 10 set. 2024.

HOLZ, Schirley. A verticalização na orla da Praia da Costa, Vila Velha/ES: 1980 e 2010. Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana-XVI SIMPURB, 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26322>. Acesso em: 11 set. 2024.

IJSN. **Investimentos anunciados e concluídos no Espírito Santo 2022-2027**. Vitória: 2023a. Disponível em:

https://ijsn.es.gov.br/media/ijsn/publicacoesanexos/cadernos/ijsn_2023-caderno_investimentos_2022-2027.pdf. Acesso em: 27 mar. 2024.

IJSN. **NT 49 - Conselhos: o processo de construção do novo PDU de Vitória**. 2016.

Disponível em: https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/notatecnica/ijsn_nt49.pdf. Acesso em: 3 set. 2024.

IJSN. **NT 51 - Conselhos: o processo de construção do novo PDM de Vila Velha**. 2017.

Disponível em: https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/notatecnica/ijsn_nt51.pdf. Acesso em: 3 set. 2024.

IJSN. **NT 55 - Processo de Revisão do PDU de Vitória (2018): Etapas finais**. 2018.

Disponível em: <https://ijsn.es.gov.br/publicacoes/nota-tecnica/nt-55-processo-de-revisao-do-pdu-de-vitoria-2018-etapas-finais>. Acesso em: 4 set. 2024.

IJSN. **População, crescimento, densidade demográfica e domicílios: um panorama do Espírito Santo e o contexto nacional**: IJSN no Censo 2022. Vitória: IJSN, 2023b.

Disponível em:

https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/resenhas_pdf/IJSN_2023-Resenha_Estrutural_Um%20Panorama%20do%20ES%20e%20o%20contexto%20nacional_E_DIT.pdf. Acesso em: 23 nov. 2023.

IJSN. **Resultado do Censo 2022 e análise da população das Regiões Metropolitanas (RMs), com ênfase na RMGV**. Vitória: 2023c. Disponível em:

https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/resenhas_pdf/IJSN_2023-Resenha_Estrutural_An%C3%A1lise-das-Regi%C3%B5es-Metropolitanas.pdf. Acesso em: 23 nov. 2023.

IJSN. **Setores censitários e população urbana**: IJSN no Censo 2022. Vitória: IJSN, 2024.

Disponível em:

<https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/S%C3%ADnteses/IJSN%20ESPECIAL%20-%20setores%20censitarios%20e%20popula%C3%A7%C3%A3o%20urbana.pdf>. Acesso em: 11 fev. 2025.

IPES, Instituto de Apoio à Pesquisa e ao Desenvolvimento Jones dos Santos Neves.

Verticalização e reestruturação urbana na Região Metropolitana Da Grande Vitória 1990-2002. Vitória: IPES, 2005. Disponível em:

<https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/Verticalizacao.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2024.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. Sao Paulo: Editora 34, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Belo Horizonte: UFMG, 1999a.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. 2ªed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999b.

LENCIONI, Sandra. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. **Revista de geografia Norte Grande**,

n. 39, 2008. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022008000100002&lng=en&nrm=iso&tlng=en. Acesso em: 12 fev. 2025.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **EURE (Santiago)**, v. 40, n. 120, p. 29–47, 2014.

LOUZADA, Bruno Casotti. **Multicentralidade e policentralidade intraurbana na Grande Vitória**. 2023. 187 f. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2023.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. 2.ed. São Paulo: Abril Cultural, 1986a. (Coleção Os Economistas). v. 3, t. 2

MARX, Karl. **O Capital: crítica da economia política**. 2.ed. São Paulo: Abril Cultural, 1986b. (Coleção Os Economistas). v. 3, t. 1

_____. **O Capital: o processo global da produção capitalista**. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial. 2017. v. 3.

MELLO, Gustavo Moura de Cavalcanti; SABADINI, Maurício de Souza. Os rendimentos, suas fontes e os lucros fictícios. *In*: MELLO, Gustavo Moura de Cavalcanti (org.). **Especulação e lucros fictícios II**. 1. ed. São Paulo: Lutas Anticapital, 2023. p. 304.

MENDES, Maressa Pereira Correa. **A dinâmica participativa do processo de revisão do plano diretor de Vitória (ES)**. 2023. 279 f. (Dissertação em Arquitetura e Urbanismo - Universidade Estadual Paulista, Bauru, 2023. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/2f61e905-19e1-48e0-9255-1755b78723b7>. Acesso em: 24 jan. 2025.

OLIVEIRA, Jeremias Vicente de. **As transformações espaciais ocorridas na Enseada do Suá – Vitória, a partir de 1990**. 2007. 199 f. (Mestrado em Geografia) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <https://www.bdt.d.uerj.br:8443/handle/1/13288>.

OLIVEIRA, Francisco de. Prefácio. *In*: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Ômega, 1979.

PAULANI, Leda Maria. **A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história.**: Boletim de Economia e Política Internacional. Rio de Janeiro: IPEA, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4554>. Acesso em: 17 mar. 2025.

PAULANI, Leda Maria. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, v. 36, n. 3, p. 514–535, 2016.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Crise, urbanização contemporânea e a reprodução do capital no setor imobiliário. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; RIZEK, Cibele Saliba (org.). **Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade**. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022a.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade**. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2022b.

PMV. **Ata de audiência pública. TR 04/2021**. Vitória: Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e Habitação, 2022. Disponível em: <https://sistemas.vitoria.es.gov.br/docOficial/operacoes/exibirDocumento.cfm?cod=22954>. Acesso em: 28 out. 2024.

REVISTA LEIA. **Sicoob aporta valor para etapa final do Taj Home Resort**. 2024. Disponível em: <https://revistaleia.com/sicoob-aporta-valor-para-etapa-final-do-taj-home-resort/>. Acesso em: 21 jan. 2025.

ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela. **Cafecultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985**. 2. ed. Vitória: Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 2012.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. São Paulo: 2018. p. 82–111.

SCHVARSBERG, Benny *et al.* (org.). **Estudo de impacto de vizinhança: caderno técnico de regulamentação e implementação**. 1. ed. Brasília: Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos, Programa Nacional de Capacitação das Cidades e Universidade de Brasília: 2016. (Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade., v. 1). v. 4 Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES4.pdf>.

SÉCULO DIÁRIO. Ambientalistas apontam impactos de projeto imobiliário em Jacarenema. In: 28 jan. 2025. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/meio-ambiente/ambientalistas-apontam-impactos-de-projeto-imobiliario-em-jacarenema/>. Acesso em: 2 abr. 2025.

SINDUSCON, Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo. **43º Censo Imobiliário - 1º Semestre 2024**. Vitória: 2024. Disponível em: https://www.sinduscon-es.com.br/v2/upload/04092024093814_Apresentacao%2043%20Censo%20Imobiliario.pdf. Acesso em: 8 set. 2024.

SINDUSCON-ES. **Construção civil defende plano diretor unificado para a Grande Vitória**. 2025. Disponível em: <https://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/noticia.asp?idnoticia=5764>. Acesso em: 12 abr. 2025.

SUPPIN. **SUPPIN 35 anos: Apoio ao desenvolvimento do Espírito Santo**. 2006. Disponível em: https://issuu.com/agencialk/docs/suppin_-_livro_35_anos. Acesso em: 4 fev. 2024.

TEIXEIRA, Adriano Lopes Almeida; SABADINI, Maurício de Souza. Marx e a categoria lucros fictícios. *In*: MELLO, Gustavo Moura de Cavalcanti (org.). **Especulação e lucros fictícios II**. 1. ed. São Paulo: Lutas Anticapital, 2023. p. 304.

TJES. Dispositivo de PDM de VV é declarado inconstitucional. *In*: 2015. Disponível em: <https://www.tjes.jus.br/dispositivo-de-pdm-de-vila-velha-e-declarado-inconstitucional/>. Acesso em: 27 mar. 2025.

TRIBUNA ONLINE. **Liberada a construção do maior prédio do Estado**. Disponível em: <<https://tribunaonline.com.br/economia/liberada-a-construcao-do-maior-predio-do-estado-96102>>. Acesso em: 13 nov. 2024.

TRIBUNA ONLINE. **O que vai mudar nos 20 maiores bairros do ES**. 2024a. Disponível em: <https://tribunaonline.com.br/cidades/o-que-vai-mudar-nos-20-maiores-bairros-do-es-208864>. Acesso em: 19 jan. 2025.

TRIBUNA ONLINE. **Prédio mais alto de Vitória vai ter 138 metros de altura**. 2024b. Disponível em: <https://tribunaonline.com.br/imoveis/predio-mais-alto-de-vitoria-vai-ter-138-metros-de-altura-165669>. Acesso em: 5 abr. 2025.

VALFRÉ, Lorenzo Gonçalves. **Da autoconstrução à incorporação: as formas de produção da moradia em Vila Velha - ES**. 2021. 224 f. Dissertação de mestrado - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021.

VIEIRA, Fabiola Candido Silva. **Análise das políticas de valorização do Centro de Vitória-ES nas administrações de João Carlos Coser e Luciano Santos Rezende (2005-2020)**. 2024. 146 f. Dissertação de mestrado - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2024.

VILA VELHA. **Lei Nº 4575, de 26 de Novembro de 2007**. 26 nov. 2007. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/es/v/vila-velha/lei-ordinaria/2007/458/4575/lei-ordinaria-n-4575-2007-institui-o-plano-diretor-municipal-pdm-e-da-outras-providencias>.

VILA VELHA. **Plano Diretor Municipal de Vila Velha (PDM). Lei Complementar Nº 65, de 09 de Novembro de 2018**. 9 nov. 2018. Disponível em: https://processos.vilavelha.es.gov.br/Arquivo/Documents/legislacao/html_impressao/C652018.html?identificador=30003A004C00.

VITÓRIA. **Plano Diretor Urbano de Vitória (PDU). Lei nº 9.271/2018**. 21 maio 2018. Disponível em: <https://midias.agazeta.com.br/2021/12/10/plano-diretor-urbano-do-municipio-de-vitoria-lei-municipal-92712018-660375.pdf>.