UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

LETICIA TABACHI SILVA

A produção de localizações: estruturação territorial da Grande Vitória.

São Paulo

2014

LETICIA TABACHI SILVA

A produção de localizações: estruturação territorial da Grande Vitória.

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutor
Planejamento Urbano e Regional

Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional

Orientador: Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira

São Paulo

2014

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL DA AUTORA: letabachi@hotmail.com

Silva, Leticia Tabachi
S586p A produção de localizações: estruturação territorial da
Grande Vitória / Leticia Tabachi Silva. -- São Paulo, 2014.
235 p. : il.

Tese (Doutorado - Área de Concentração: Planejamento
Territorial Urbano) – FAUUSP.
Orientador: João Sette Whitaker Ferreira

1.Habitação - Vitória (ES) 2.Mercado imobiliário
3.Condomínios fechados 4.Patrimonialismo I.Título

CDU 711.58

Nome: SILVA, Leticia Tabachi

Título: A produção de localizações: estruturação territorial da Grande Vitória

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de São Paulo para
obtenção do título de Doutor em Planejamento
Urbano e Regional

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. João Sette Whitaker Ferreira Instituição: FAUUSP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. Eduardo Nobre Instituição: FAUUSP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dra. Suzana Pasternak Taschner Instituição: FAUUSP

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti. Instituição: UFABC

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dra Clara Luísa Miranda Instituição: UFES

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Dedicatória

À Amelie e Manuela, minhas pequeninas, vocês são o principal motivo por eu não ter desistido, embora tantas vezes tenha pensado em largar tudo para poder dar a atenção de que vocês precisavam.

Agradecimentos

Ao Léo, meu companheiro e parceiro de todas as horas, o principal incentivador, quem sempre fez o máximo para deixar a situação favorável para eu conseguir me dedicar à tese, assumindo muitas vezes sozinho as tarefas de pai e mãe. Obrigada com muito amor.

Aos meus pais e irmãos que ajudaram a mim e ao Léo sempre que puderam. Amo muito vocês.

Aos colegas de trabalho, por compreenderem minha ausência em tarefas importantes e pelo incentivo.

Ao João, meu orientador, pela dedicação, paciência, compreensão e persistência com esta aluna que esteve tão dividida entre a maternidade e a tese.

Resumo

Este trabalho apresenta um breve histórico da formação da região metropolitana da Grande Vitória no Estado do Espírito Santo, observando como se deu sua configuração urbana a partir da construção das habitações, principalmente das habitações populares, e tem como principal objetivo analisar a atuação do Estado nesse processo, desde a chegada das primeiras indústrias até a primeira década dos anos 2000, quando se dão novas dinâmicas políticas e econômicas que engendram outras configurações urbanas e outros modelos de habitar, os condomínios fechados por segmento de renda, que pouco dialogam com os demais espaços da cidade. O desenvolvimento do trabalho segue uma estrutura que inicialmente contextualiza o processo histórico de urbanização da região, posteriormente apresenta a configuração do território a partir da produção habitacional – que se dá em consequência desse processo de urbanização. Seguindo o percurso histórico, chega ao período mais recente, o qual aponta as transformações políticas e econômicas locais a partir do contexto mundial e suas implicações urbanas no território local, onde o papel do Estado é analisado tendo como fundamentação crítica os conceitos de Raymundo Faoro, Francisco de Oliveira e as considerações de Ermínia Maricato sobre o Estado Patrimonialista. Por último, é apresentado o estudo de caso, o município de Serra, integrante da região metropolitana da Grande Vitória, local onde se evidenciam as questões colocadas nos capítulos anteriores. O Estado, enquanto agente produtor de localizações, trabalha dentro da lógica patrimonialista, sendo conivente com os interesses privados e permitindo a apropriação especulativa do território pelo mercado imobiliário sem praticar a função social da propriedade urbana, havendo assim um distanciamento ao se pensar em produção de habitações e produção de cidades. E como resultado tem-se a produção fragmentada do espaço urbano a partir da implantação de um *modelo de morar* lucrativo para o mercado imobiliário – os condomínios fechados – que passa a ser empregado massivamente em habitações populares de mercado, a partir de financiamentos públicos, como o Programa Minha Casa Minha Vida, que além de repetir erros dos programas habitacionais do passado, como o BNH, segue segregando o local de habitar do restante da cidade.

Esses condomínios apresentam alta densidade de apartamentos por metro quadrado, com área útil reduzida e oferecem em troca áreas de lazer entre muros, que simulam os condomínios de luxo, numa escala equivocada, vendendo o conforto e segurança em espaços confinados, isolando cada vez mais os espaços públicos da cidade.

Palavras-chave: 1- Habitação – Grande Vitória (ES); 2- Patrimonialismo; 3- Mercado imobiliário; 4- Condomínios fechados.

Abstract

This research presents a brief history on the formation of the Vitória Metropolitan Region, in the state of Espírito Santo, observing how its urban configuration took place based on housing constructions, especially public housing, and aiming to analyze the performance of the State in this process, since the arrival of the first Industry plants until the beginning 2000's decade, when new political and economic dynamics that engender different urban configurations and models of inhabiting take place, such as the closed condominiums by income segment, that almost do not dialogue with other areas of the city. The study follows a structure that initially contextualizes the historical process of urbanization in the region, then presents the territory configuration based on housing production - which is a consequence of this process of urbanization. Following the historic course, it goes to the most recent period, in which points the local political and economic transformations based on the global context and its consequences in the local urban territory. Whereupon, the role of the State is analyzed having as critical reasoning the concepts of Raymundo Faoro and Francisco de Oliveira on *Patrimonialist State*, and the Ermínia Maricato's considerations about it. At last, it is presented a case study; of the municipality of Serra, a member of the Vitoria Metropolitan Region where the issues raised in the previous chapters are evident. The State, as the agent that produces localizations, works inside this *patrimonialist* logic, conniving with private interests and allowing the speculative appropriation of territory by the imobiliary market, without practicing the social function of urban property. Thus, there is a gap between housing production and city production. As a result a fragmented production of the urban space is evident, which begins with the implementation of a *housing model* lucrative for the imobiliary market - the closed condominiums - massively used for low-income housing market, but now taking public funding, such as the *Minha Casa Minha Vida* program, which besides repeating mistakes of past housing programs, such as the BNH, keeps segregating the dwelling place from the rest of the city. Actually, these closed condominiums present high density of housing units with reduced useful areas, and although it offers recreational areas within the walls simulating luxury condominiums, but in a misguided scale, comfort and safety are

sold in confined spaces, isolating them more and more from the public spaces of the city.

Key words: 1 – Housing; 2 – *Grande Vitória (ES)*; 3 – *Patrimonialism*; 4 – Imobiliary market; 5 – Closed condominiums.

Sumário

Introdução	19
Capítulo I – Espírito Santo: Origens, Processo de Industrialização e a formação da Grande Vitória	22
Capítulo II – Histórico da provisão habitacional e a estruturação territorial da Grande Vitória	44
Capítulo III – ES anos 2000: novo crescimento econômico, novas expectativas e a realidade da política urbana.	75
Capítulo IV - O papel do Estado como agente imobiliário	96
Capítulo V – Os condomínios fechados em Serra: a lógica patrimonialista	117
Considerações Finais	156
Bibliografia.....	161
Anexo	177

Índice de figuras

Figura 1 - Aterro para ampliação portuária no centro de Vitória – 1940.....	26
Figura 2 - Aterros ao longo da baía de Vitória a partir de 1940.....	26
Figura 3 - Localização da Região Metropolitana e da Região da Grande Vitória	35
Figura 4 - Localização dos portos e indústrias na Grande Vitória	38
Figura 5 - Taxa de crescimento geométrico anual da Grande Vitória – 2000 a 2010.....	41
Figura 6 - Primeiro prédio da CVRD, localizado na av. Jerônimo Monteiro.	45
Figura 7 - Vista aérea do conjunto IBES em Vila Velha, s/d. Coleção governo Jones dos Santos Neves.	46
Figura 8 - Bairro IBES, 06/03/2012 (à direita)	46
Figura 9 - Construção das casas do IBES em Vila Velha, s/d. Coleção governo Jones Santos Neves.	46
Figura 10 - Rua Mencia Damazia, IBES, VilaVelha, 08/2011 (à direita).....	46
Figura 11 - Foto aérea da Baía de Vitória, 1930. Ocupação restrita ao centro de Vitória.	49
Figura 12 - Verticalização em torno do Porto de Vitória, 1950. Centro de Vitória.	49
Figura 13 - Conjuntos habitacionais na área continental de Vitória (à direita) e no município de Via Velha (à esquerda)	50
Figura 14 - Evolução Urbana do município de Vitória 1950 a 1980.	50
Figura 15 - Evolução Urbana por conjuntos habitacionais da Grande Vitória – COHAB	51
Figura 16 - Vetores de ocupação e adensamento na Grande Vitória.....	52
Figura 17- Em primeiro plano a Esplanada Capixaba no Centro de Vitória. Verticalização próxima à baía. Ano 1970.	53
Figura 18 - Grande Vitória estruturação territorial	114
Figura 19 - Configuração do Arco Metropolitano.....	115
Figura 20- Divisão Administrativa do município de Serra.....	118

Figura 21 - Eixos Viários da Serra. Rodovias, Ferrovias, Portos e Condomínios Industriais.....	120
Figura 22 - Localização dos conjuntos habitacionais em Serra.....	125
Figura 23 - Vazios Urbanos da Região Metropolitana.....	130
Figura 24 - Valor médio do m ² de terrenos na RMGV	131
Figura 25 - Localização das três pontes que ligam Vitória aos municípios de Vila Velha e Cariacica.	133
Figura 26 - Áreas de maior incidência de verticalização (a partir de 4 pavtos) no município de Serra – ES	139
Figura 26 Localização dos Condomínios fechados em relação às principais vias de acesso de Serra	140
Figura 27 - Foto aérea Bairro Santa Luzia anos 2003 e 2010.....	141
Figura 28 - Foto aérea bairro Morada de Laranjeiras anos 2003 e 2010.	142
Figura 29 - Villagio Laranjeiras Condomínio Clube. Bairro Valparaíso, Serra, ES ..	143
Figura 30 - Propaganda de divulgação do condomínio “Viver Serra”, Serra, ES	145
Figura 31 - Propaganda de divulgação do Condomínio Viva Jacaraípe Parque	146
Figura 32 - Panfleto de divulgação dos empreendimentos da construtora Cyrela e Morar	147

Índice de gráficos

Gráfico 1 – Evolução demográfica do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1940 - 1980	30
Gráfico 2 - Taxa de crescimento anual populacional do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) – 1940 - 1980.....	31
Gráfico 3 - Total de Habitações Construídas - COHAB e INOCOOP-ES.....	33
Gráfico 4 - Taxa de crescimento anual populacional do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) – 1980 - 2010.....	40
Gráfico 5 - Evolução demográfica nos municípios da Grande Vitória (GV) – 1970 – 2010	40
Gráfico 6 - Taxa de crescimento anual populacional nos municípios - 1970 – 2010.....	41
Gráfico 7 - Evolução demográfica do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1991 -2010	43
Gráfico 8 - Evolução demográfica da Grande Vitória 1940 – 1980	48
Gráfico 9 - Número de habitantes em assentamentos subnormais no município de Vitória - 1980 e 2010	68
Gráfico 10 - Evolução da população residente na Grande Vitória - 2000 - 2010.....	69
Gráfico 11- Proporção de pobres na população total, Brasil e Espírito Santo – 2001 a 2010	81
Gráfico 12 - Coeficiente de Gini da renda domiciliar per capita, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010	81
Gráfico 13 - Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010.....	82
Gráfico 14 - Escolaridade média da população de 25 anos ou mais, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010	82
Gráfico 15 - Índice de Desenvolvimento no Brasil e ES, 2000 a 2010	83
Gráfico 16 - Taxas de óbito por Arma de Fogo (em 100 mil), ES e Brasil, 2000 a 2010	84
Gráfico 17 - Exportação e importação no ES - 1990 a 2012 (US\$ bilhões)	87
Gráfico 18 - Participação do Espírito Santo no PIB nacional - 2002 a 2010 (%).....	88

Gráfico 19 - Histórico quinquenal de investimentos anunciados no ES (milhões).....	89
Gráfico 20 - Estoque de empregos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011	91
Gráfico 21 - Renda real média de todos os trabalhos (15 anos ou mais), 2001 a 2012	93
Gráfico 22 - Renda média domiciliar per capita real (R\$) por situação do domicílio, ES, 2001 a 2012.....	94
Gráfico 23 - Unidades em construção no município de Serra - 2003 a 2011	138

Índice de tabelas

Tabela 1 – População da Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1940 - 1980	30
Tabela 2 - Déficit Habitacional no ES - 1986.....	33
Tabela 3 – População do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1991 -2010	42
Tabela 4 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Vitória – 1960 a 1990	54
Tabela 5 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Vila Velha – 1960 a 1990.....	55
Tabela 6 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Serra – 1960 a 1990	57
Tabela 7 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Cariacica - 1980 a 1990	58
Tabela 8 - Número de assentamentos subnormais na Grande Vitória, 1980	61
Tabela 9 - População Residente na Grande Vitória 2000 - 2010	69
Tabela 10 - Contexto Mundial da elaboração do 2025.....	79
Tabela 11 - Investimentos, segundo setores, por número de projetos e empregos e total do investimento 2003-2008	90
Tabela 12 - Número de estabelecimentos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011	90
Tabela 13 - Estoque de empregos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011	90
Tabela 14 - Estoque de empregos segundo a escolaridade do indivíduo, Espírito santo - 2006 a 2011	91
Tabela 15 - População recebida na migração interna- 2010	95
Tabela 16 - Valores máximos por unidade contratada PMCMV – Recursos do FAR	102
Tabela 17 - Valores dos imóveis para financiamento PMCMV. Renda de R\$ 1.600,00 a R\$ 5.000,00.....	103
Tabela 18 - População residente em domicílios particulares permanentes e população residente em aglomerados subnormais - Serra 2010	124
Tabela 19 – Total de Habitações concluídas e entregues em 2011	127

Tabela 20– Total de população e domicílios dos municípios da Grande Vitória. 2000 e 2010.	128
Tabela 21 – Renda, Pobreza e Desigualdade - Serra - ES, 1991, 2000 e 2010 .	128
Tabela 22- Quantidade de Vínculos Empregatício por Habitante -1999, 2003,2005,2007,2009	132

Índice de fotos

Foto 1 e Foto 2- Ocupação dos topos de morro. Caratoíra, Vitória - ES.....	62
Foto 3 - Ocupação das áreas do mangue. Ilha das Caieiras, Vitória-ES.	62
Foto 4 - Ocupação dos morros. Ilha das Caieiras, Vitória-ES.	63
Foto 5 -Ocupação irregular por moradias no bairro Feu Rosa e Vila Nova de Colares, Serra.	126
Foto 6 - Ocupação irregular por moradias no bairro Feu Rosa e Vila Nova de Colares, Serra.	126
Foto 7 e Foto 8 - Condomínios fechados em construção na ES-10 -Serra	134
Foto 9 - Condomínio fechado em construção na Av. Brasil - Serra.....	135
Foto 10 e 11 - Condomínios fechados em construção na Av. Norte-Sul - Serra.....	136
Foto 12 - Villagio Limoeiro em construção na av. Norte- Sul - Serra.....	137

Índice de Mapas

Mapa 1 - Renda média domiciliar de 1/2 a acima de 10 salários mínimos	66
Mapa 2 - Valor do m² por região. Ano 2002.	71
Mapa 3 - Valor do m² por região. Ano 2007.	72
Mapa 4 - Valor do m² por região. Ano 2010	73
Mapa 5 - Localização do município de Serra na Região da Grande Vitória.	122

Introdução

Este trabalho tem como motivação a curiosidade em entender como se dão as relações entre o Estado e os agentes econômicos - mercado e indústria -, na estruturação do território da Grande Vitória. O Espírito Santo sempre manteve uma posição singular em relação aos demais estados do Sudeste, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, sua economia desenvolveu-se posteriormente aos outros estados e, apesar do potencial turístico com presença de belas praias e montanhas, essa atividade também sempre esteve aquém dos demais. Em relação ao desenvolvimento social, o IDH dos últimos 20 anos também apresenta índices menores que os demais estados do sudeste, com exceção do estado de Minas Gerais, que apresenta índice ainda menor que o Espírito Santo. Entender o porquê dessa posição “periférica” e como o Estado se territorializa diante desse contexto sempre foi um assunto motivador. Compreender e discutir as forças políticas e econômicas que estruturam esse espaço é a questão chave deste trabalho, e a referência para realizar este estudo se deu a partir da produção de habitações na Grande Vitória, partindo do princípio de que acompanhando o crescimento da cidade a partir do surgimento dos locais de moradia é possível entender a sua transformação territorial e as forças que tencionam tal configuração. Tendo como princípio que as localizações são produzidas pelo Estado, a partir dos interesses dos agentes econômicos (indústrias, comércio, mercado imobiliário, multinacionais, etc).

O primeiro capítulo dessa tese tem a proposta de realizar uma breve contextualização da política urbana do Brasil a partir dos anos 60, lembrando seus principais marcos, e as consequências que refletem ainda hoje no cenário das cidades brasileiras, analisando os desdobramentos desses marcos na região da Grande Vitória. Tem-se por objetivo destacar as peculiaridades históricas do estado e facilitar o entendimento da sua formação urbana. Para tanto, foram utilizadas as principais referências bibliográficas sobre o desenvolvimento do Espírito Santo e o surgimento da região metropolitana, estudados tanto por economistas quanto por urbanistas e geógrafos, tais como Carlos Teixeira Campos Junior e André Abe. Além

disso, foram utilizadas referências de alguns pensadores do processo de industrialização no Brasil e a influência dos países “desenvolvidos” na economia nacional, como David Harvey, Carlos Vainer, Ermínia Maricato, Csaba Deak, e João Sette Whitaker Ferreira, que discutem os impactos da economia externa sobre os países do Sul considerados “subdesenvolvidos” ou “em desenvolvimento”, como o Brasil.

No segundo capítulo, é feita a contextualização da produção habitacional no estado, apresentando os primeiros empreendimentos de impacto no processo de urbanização, o surgimento dos bairros e a expansão da cidade a partir dos conjuntos habitacionais construídos na década de 70. Neste capítulo a pesquisa realizada apresenta a história da habitação na Grande Vitória, desde a década de 1960 até os anos 2010, mostrando a atuação do Estado e do mercado imobiliário na valorização da terra e na produção de localizações. Este capítulo se conecta ao anterior à medida que apresenta a evolução populacional a partir dos ciclos econômicos vivenciados no estado, assim em alguns momentos houve a necessidade de repetir as informações citadas para contextualizar dados, como, por exemplo, a variação das taxas de crescimento populacional. Dessa forma, os dados coletados são apresentados e analisados em cada período histórico e econômico.

A política socioeconômica do estado na última década é apresentada no terceiro capítulo, no qual é realizada uma análise acerca das mudanças econômicas e o posicionamento do estado no contexto nacional e internacional. Tratando-se de um período mais recente, são poucos os estudos já realizados sobre o tema para o Espírito Santo, dessa forma, esse capítulo é uma tentativa de se entender as influências da economia nacional e internacional no estado a partir das ações de governo no mesmo período, como, por exemplo, a elaboração do Plano Estratégico em 2003.

No quarto capítulo, é discutida a tese que se constrói neste trabalho. A partir da apresentação do conceito de Estado Patrimonialista apresentado por Raymundo Faoro, Francisco de Oliveira e bastante debatido por Ermínia Maricato e de toda a discussão realizada nos capítulos anteriores, verifica-se que existe uma coalisão de

forças que, juntas, definem as regras da urbanização da Região Metropolitana da Grande Vitória. De um lado o cenário econômico internacional que pressiona e dita as regras da economia nacional, no qual a lógica do planejamento estratégico do Espírito Santo tem todo o interesse em atender para se inserir na economia mundial, e ainda os interesses gananciosos da indústria do mercado imobiliário que se beneficia do contexto econômico que atrai população para o estado e organiza uma tipologia rentável de produção habitacional, que são os conjuntos habitacionais fechados para a classe média, apresentando muros altos, espaços de lazer variados e oferecendo “segurança e tranquilidade” entre muros, criando rupturas abruptas entre o espaço público e privado, numa leitura em que o espaço público é ruim e inseguro e por esse motivo precisa ser isolado do espaço de habitar. Somando-se tudo isso à política patrimonialista do Estado que viabiliza e é conivente com esses interesses do mercado, priorizando os interesses privados em detrimento dos públicos e atuando com uma política baseada na troca de favores. Esse “circuito” de interesses será apresentado no último capítulo da tese, o capítulo V, que vai apresentar o estudo de caso deste trabalho.

Capítulo I – Espírito Santo: Origens, Processo de Industrialização e a formação da Grande Vitória

Para uma cidade ser analisada, faz-se necessário conhecer as relações socioeconômicas e políticas no contexto nacional e internacional em que ela se insere. Não existem cidades isoladas, autossuficientes que não se relacionam com as demais. Portanto, esse capítulo, inicialmente, apresenta uma breve contextualização do processo de industrialização no Brasil e no Espírito Santo, a fim de situar como se deu a formação da Grande Vitória e sua estruturação territorial.

Sassen (1996:31) resume que a organização da atividade econômica mundial passou por transformações marcantes a partir da década de 1960: *“desmantelamento dos antigos centros industriais nos EUA, na Grã-Bretanha e, mais recentemente, no Japão; a industrialização acelerada de vários países do Terceiro Mundo; internacionalização rápida da indústria financeira através de uma rede de transações em escala mundial. Cada uma dessas mudanças modificou a relação entre as cidades e a economia internacional”*. Segundo ela, essas transformações influenciaram novas dinâmicas de concentração espacial e novas dinâmicas sociais urbanas que precisam ser observadas. Nesse sentido, vale a importância de analisar os fenômenos urbanos ocorridos na Região Metropolitana da Grande Vitória a partir do contexto econômico em escala mundial e nacional.

Os países “desenvolvidos” viram como saída para a crise mundial enfrentada pelo fordismo¹ a estagnação econômica; a produtividade decrescente; e

¹ David Harvey, 1992: *“A profunda recessão de 1973, exacerbada pelo choque do petróleo, evidentemente retirou o mundo capitalista do sufocante torpor da estagflação (estagnação da produção de bens e alta de inflação de preços) e pôs em movimento um conjunto de processos que solaparam o compromisso fordista. Em consequência, as décadas de 70 e 80 foram um conturbado período de reestruturação econômica e de reajustamento social e político. No espaço social criado por todas essas oscilações e incertezas, uma série de novas experiências nos domínios da organização industrial e da vida social e política começou a tomar forma. Essas experiências podem representar os primeiros ímpetus da passagem para um regime de acumulação inteiramente novo, associado com um sistema de regulamentação política e social bem distinta”*. A transição para o regime de acumulação flexível.

os prejuízos da base fiscal do Estado do “Bem-Estar”. O investimento nos países considerados “em desenvolvimento”, que apresentavam disponibilidade de mão de obra barata, espaço físico e, sobretudo, ausência de leis ambientais, e no Brasil soma-se a tudo isso o incentivo do Estado brasileiro em atrair essas indústrias visando ao desenvolvimento do país.

Na década de 1970, iniciou-se uma política nacional de incentivo à indústria a partir do Plano de Metas que criou leis e instrumentos para propiciar a vinda das multinacionais ao Brasil. Começou a partir daí a instalação dos Grandes Projetos, que derivaram, em sua maioria, de investimentos de corporações multinacionais fundamentadas no modelo tecnológico industrial da produção fordista. Segundo Teixeira (1998:63):

Tratavam-se de grandes unidades de produção altamente especializadas, baseadas, principalmente, em dois tipos de processos produtivos: o processo de fluxo contínuo (aço e petroquímica) e o processo de linha de montagem (automóveis, aparelhos elétricos e maquinaria).

Para Schiffer (1992), a disseminação desses projetos em pontos estratégicos do território nacional foi uma saída encontrada pela elite brasileira para viabilizar alternativas internas que possibilitassem uma expansão da produção, considerando o período marcado internacionalmente pela crise econômica dos países centrais e que fosse suficiente para manter elevadas as taxas de acumulação e gerar um excedente passível de ser expatriado.

Os Grandes Projetos foram instalados no território brasileiro a partir de um discurso que objetivava atingir a integração nacional, dessa forma eles foram geradores de novas regiões. A partir do II Plano Nacional de Desenvolvimento²

² O II PND, foi criado no Governo Geisel com o objetivo de prover o crescimento econômico e industrial do Brasil, inserindo o país no mundo industrializado.

(1974), o Estado elegeu as principais áreas que seriam beneficiadas, foram realizados grandes investimentos em infraestrutura, principalmente a construção de estradas e instalação de redes de comunicação e energia, e incentivos fiscais para atrair as empresas privadas. Na década de 1970, consolidou-se a fase do processo de industrialização brasileira, a partir da produção de insumos básicos e de indústrias de bens de capital. Tudo isso fruto do Projeto Nacional Desenvolvimentista do regime militar, que tinha uma política urbana implementada pelo Estado autoritário, tecnocrático e centralizador originado em 1964. Essa política é expressa no espaço urbano especialmente pela criação e gestão do SFH/BNH (Sistema Financeiro da Habitação e Banco Nacional da Habitação) e a Lei Federal 6766/79 de parcelamento do solo, que apresenta o caráter excludente das medidas modernizantes de produção do espaço urbano (Maricato, 1996).

O Espírito Santo teve um desenvolvimento tardio quando comparado às demais capitais do sudeste (Rocha e Morandi, 1991). Devido a sua localização geográfica, o Estado serviu de barreira para impedir a invasão do estado de Minas Gerais durante o ciclo do ouro no Brasil. Durante esse período, a colonização portuguesa impedia a abertura de estradas que dessem acesso a terras mineiras a partir do ES. Por esse motivo, o ES ficou estagnado até meados do século XIX, e teve um desenvolvimento tardio quando comparado às demais capitais do sudeste. Os primeiros sinais de desenvolvimento iniciaram-se na década de 1940, a partir da ocupação de terras no interior do estado para o cultivo do café, cujos principais atores foram imigrantes italianos. Mesmo com a economia cafeeira do estado tendo destaque nacional, atingindo 60% do volume das exportações brasileiras, o Espírito Santo ainda não se destacava no cenário nacional. Diferentemente de São Paulo, o Espírito Santo não fez do cultivo do café uma atividade capitalista com produção em larga escala. A produção de café no Estado foi fruto, em sua maioria, de pequenas propriedades produtivas, de caráter familiar e artesanal com baixa mecanização.

Durante a Segunda Guerra Mundial, as exportações brasileiras sofreram grandes reduções, tendo a produção de café decrescido consideravelmente. Porém, a rápida recuperação do mercado externo após a guerra fez com que ocorresse um significativo aumento das lavouras de café no Brasil, sendo ampliadas

aproximadamente 40% das áreas de cultivo no Espírito Santo. Contudo, esse crescimento na produção cafeeira resultou numa oferta dessa mercadoria que ultrapassou a procura no mercado, desvalorizando esse produto. Em 1955, os preços do café sofreram queda significativa, resultado não apenas da produção excessiva, mas também da concorrência externa com colônias africanas e países latino-americanos, como a Colômbia. Dessa forma, uma crise é instaurada, e a economia do ES é gravemente afetada, visto que sua economia era quase que exclusivamente dependente dessa atividade. Em 1961, o Governo Federal lançou o Programa de Erradicação dos Cafezais, que tem por objetivo reduzir as supersafras, diversificar a produção nas áreas erradicadas e renovar uma parcela dos cafezais. Desses objetivos, o primeiro foi o mais bem sucedido: apenas no Espírito Santo, 53,8% dos cafezais foram erradicados, eles ocupavam 71% das áreas de cultivo de café (IJSN, 1987). Como resultado dessa política, houve desemprego, diminuição da renda e, conseqüentemente, o êxodo rural.

O final dos anos 60 foi marcado pela decadência da produção cafeeira e o conseqüente movimento de migração do campo para cidade. Esse movimento trouxe um elevado número de pessoas com baixa renda e mão de obra pouco qualificada para as cidades, principalmente para a capital do estado, Vitória. Nessa época, Vitória ainda permanecia com um único e pequeno Centro, localizado em sua ilha, fora dali existiam alguns povoados e fazendas (Mendonça, 2005). Embora na administração do governador Jones dos Santos Neves (1951 -1954), com o intuito de promover o que considerava prioritário para o estado – o seu desenvolvimento – tenha sido lançado o Plano de Valorização Econômica do Estado. A iniciativa ficou estabelecida como a primeira no sentido do Planejamento Governamental (Teixeira, 2008). Os estudos contemplaram, dentre outras ações, a melhoria viária, a dragagem da baía de Vitória, a construção de vias e o aparelhamento do Porto de Vitória que demandou grandes obras como, por exemplo, o aterramento na Esplanada Capixaba.

Figura 1 - Aterro para ampliação portuária no centro de Vitória – 1940

Fonte: <http://www.baiadevitoria.ufes.br>. Acessado em 25 janeiro de 2014.

Figura 2 - Aterros ao longo da baía de Vitória a partir de 1940

Fonte: Cruz, 2010.

Também houve ações na área de habitação, foram identificadas áreas de risco e insalubridade e criado o Instituto de Bem Estar Social – IBES – que Campos Júnior (2005:38) descreve como “a primeira intervenção mais importante do urbanismo moderno no estado”. Identificado como um grande complexo residencial de 886 casas, amparado por dois edifícios comerciais, igrejas, escolas, postos de saúde, parques e jardins. Nas palavras do governador, configurava-se como “[...] *uma pequena cidade que se ergue celeremente e que abrigará cerca de 5000 pessoas agradecidas à solicitude social do Governo.*” (Santos Neves, 1954:29). O projeto do IBES representou, quando do seu lançamento, um importante vetor da expansão do tecido urbano da cidade em direção à periferia do município de Vila Velha. Embora nem todas as obras iniciadas no seu governo tenham sido concluídas no mesmo tempo, o estado do Espírito Santo adquiriu novos contornos. (Rita Cassia Vidal, 2009: 81-83)

Nessa mesma época iniciou-se no ES o processo de transição da economia agroexportadora para a economia urbano-industrial. Além da decadência da economia cafeeira, outros fatores também são considerados propulsores da economia industrial: a política nacional de incentivo à industrialização e a integração do estado ao Plano de Metas e ao Plano Nacional de Desenvolvimento (1975-79) que tinham o objetivo de implantar projetos estratégicos em regiões menos desenvolvidas, como citado anteriormente. A industrialização emergente no território capixaba alterou as condicionantes de ocupação do solo urbano. Nesse período, passou a ser primordial o aparelhamento do estado no sentido de prepará-lo para o processo de industrialização e fixação do homem no ambiente urbano, haja vista o esfacelamento da estrutura rural, provocado pela crise da cafeicultura. Com o objetivo de atender o contexto econômico que se instalara a partir da segunda metade do século XX, a transformação urbana passou a obedecer à lógica do processo econômico industrial-exportador que ditava os rumos do desenvolvimento brasileiro.

Todavia, o processo de urbanização decorrente da industrialização passou a ser significativo no estado na década de 1970, a partir da política nacional de implantação dos Grandes Projetos, o que incentivou a concentração de grandes

unidades industriais e de logística na região da Grande Vitória - GV, formada pelos municípios de Serra, Vitória, Vila Velha e Cariacica, sendo um dos fatores determinantes para a formação e caracterização do aglomerado urbano atual. De acordo com Rocha e Morandi (1991), uma das características marcantes do processo de desenvolvimento capixaba é a industrialização tardia. Como até o início da segunda metade do século XX a economia do ES esteve apoiada na atividade agroexportadora da monocultura cafeeira, esse estado se apresentava como uma região periférica e subdesenvolvida, com pouca integração ao mercado nacional. Foram grandes os esforços do governo do ES para estimular a industrialização, promovendo a isenção de impostos e fornecimento de energia elétrica gratuita, além da doação de terrenos como forma de incentivos fiscais para a implantação de indústrias em solo capixaba (Nader, 2007), ficando clara, dessa forma, a transferência de recursos públicos para o setor privado. As lideranças estaduais, contudo, convencidas das vantagens da estruturação econômica baseada no sistema ferrovia-navegação, foram em busca de recursos federais e internacionais para implementar os Grandes Projetos, que se baseavam no sistema logístico da CVRD (Companhia Vale do Rio Doce, atual Vale). Em 1975, havia a previsão de investimento na ordem de 5 bilhões de dólares a serem empregados no estado (Abe, 1999:XXIV). Os projetos industriais foram agrupados em cinco complexos (Siqueira, 2010:81-82), sendo três do setor secundário - Complexo Siderúrgico, Naval e Paraquímico - e dois do setor terciário - Turístico e Portuário. No complexo Siderúrgico incluíam-se as seguintes indústrias: a Companhia Siderúrgica de Tubarão - CST, atual Arcelor Mital, localizada no município de Serra; a Companhia de Ferro e Aço de Vitória - Cofavi, localizada em Cariacica; a Usina de Pelotização da Companhia Vale do Rio Doce, atual Vale, localizada em Vitória; e a Usina de Pelotização Samarco, localizada em Anchieta. O complexo Naval incluía a Associação Docenave, Fronape e Lloyd, localizadas em Vitória. O Complexo Petroquímico incluía a Aracruz Celulose, atual Fibria, em Aracruz e a Flonibra em São Mateus e Linhares, litoral norte do estado. Esses complexos fizeram com que grandes investimentos em infraestrutura fossem realizados pelo estado, atendendo principalmente as necessidades logísticas para exportação. A partir da década de 70, houve uma mudança na lógica da localização das indústrias, tornando-se

prioritário que elas estivessem mais próximas dos seus centros de consumo do que dos locais de extração da matéria prima. Sendo assim, tornava-se fundamental que as indústrias estivessem próximas aos portos, de onde saíam os produtos direto para o mercado consumidor, assim ocorre com a CVRD, Samarco e CST. A Aracruz Celulose consegue agregar à sua localização a proximidade com o local de extração da matéria prima e com o porto de exportação.

Com a implantação desses empreendimentos, o Espírito Santo adquiriu novos rumos econômicos e sociais, que refletem diretamente no espaço urbano, principalmente da Grande Vitória, que passa a se inserir no processo de modernização e internacionalização da economia brasileira, segundo Abe (1999:XXIV):

“A ocupação urbana sofreu intensa e desordenada expansão, pressionando o seu sítio naturalmente frágil, com os decorrentes problemas ambientais e de saneamento. Materializaram-se no espaço urbano metropolitano as contradições de interesses econômicos e desestruturaram-se as antigas territorialidades sociais e políticas. As funções urbanas e as demandas se complexificaram, os serviços de consumo coletivo se sobrecarregaram (...) esse crescimento econômico baseado em atividades de produção e exportação incrementadas com incentivos do Governo, não ofereceu, todavia, a devida contrapartida na evolução das receitas públicas, de modo que desse conta dos necessários investimentos sociais e infra-estruturais urbanos, o que tornou o seu espaço insuficientemente servido e, portanto, extremamente seletivo em termos sociais”

O Estado não conseguiu atuar como agente regulador desse processo de desenvolvimento, prevendo seus efeitos e direcionando os acontecimentos, ao invés disso, ele assumiu o papel de responder aos seus impactos. Segundo Abe, o poder

público, tanto estadual quanto federal, tentou prever os efeitos causados pela implantação dos empreendimentos, mas nenhum deles estruturou um sistema de acompanhamento e avaliação criteriosa dos impactos.

Nesse contexto de crescimento econômico, a partir da década de 1970, ocorreu um grande fluxo migratório para a região metropolitana, tendo como efeito imediato o aumento da demanda por moradias. Como é possível perceber na Tabela 1, houve um aumento de 83% da população entre a década de 1970 e 1980 na região da Grande Vitória, enquanto no mesmo período a população no Espírito Santo cresceu apenas 26,5%.

Tabela 1 – População do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1940 - 1980

ANO	POPULAÇÃO TOTAL		% GV EM RELAÇÃO AO ES
	ES	GV	
1940	790.149	91.570	11,6%
1950	957.238	110.931	11,6%
1960	1.418.384	198.265	14,8%
1970	1.599.333	385.998	24,5%
1980	2.023.340	706.263	34,9%

Fonte: FIBGE. Censo Demográfico do ES.

Elaborado pela autora

Gráfico 1 – Evolução demográfica do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1940 - 1980

Fonte: FIBGE. Censo Demográfico do ES.

Elaborado pela autora

Gráfico 2 - Taxa de crescimento anual populacional do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) – 1940 - 1980.

Fonte: Censos Demográficos IBGE.
Elaborado pela autora

Observa-se no Gráfico 2 que entre as décadas de 60 e 70 a taxa anual de crescimento populacional atingiu o maior índice, 6.89%, o que indica que o maior crescimento populacional ocorreu no período de transição da economia rural-cafeeira para a econômica urbano-industrial. Comprovando que essa foi a fase do início das mudanças na dinâmica da Grande Vitória, tanto no que se refere à transição da economia quanto à urbanidade, passando a ter quase o dobro da população no intervalo de 10 anos, ampliando a área urbana e, conseqüentemente, o número de moradias, que ocupam tanto as áreas formais quanto informais da cidade. Grande foi o contingente de pessoas que vinham das áreas rurais do Espírito Santo e de outros estados em busca de oportunidades de trabalho. Além disso, ocorreu também um fluxo considerável de mão de obra qualificada absorvida pelas indústrias, o que levou a uma nova demanda por habitação que aqueceu o mercado imobiliário para população de classe média e alta. Dessa forma, ocorreram investimentos públicos de infraestrutura nas áreas mais nobres da cidade – região nordeste da capital – confirmando a afirmação de Maricato (2000) e Villaça (1986):

“É a valorização das propriedades fundiárias ou imobiliárias que move e orienta os investimentos públicos, especialmente na circulação viária, responsável por abrir novas frentes para o mercado imobiliário de alta renda, sem necessariamente atingir com isso uma melhoria efetiva na circulação urbana.” (Maricato, 2000)

“O Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário ...” (Villaca, 1986:45 e 46,)

Em contrapartida, parte da classe média e baixa foi atendida pelos investimentos públicos em habitação. Por meio da Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (INOCOOP-ES), foram construídos vários conjuntos habitacionais nos municípios vizinhos à capital, Serra e Vila Velha, constituindo também um importante papel na configuração do território metropolitano. De acordo com Vilas Novas (2009), também é clara a distinção de proximidade em relação aos locais de trabalho, entre os empreendimentos do INOCOOP-ES e os da COHAB-ES, sendo os últimos destinados à parcela da população de mais baixa renda, não coincidentemente localizados nas áreas mais distantes das indústrias, com acesso mais difícil aos postos de trabalho e vias de circulação principal. A localização dos conjuntos habitacionais em áreas descontínuas à malha urbana consolidada fez com que as redes de infraestrutura básica se estendessem às regiões mais extremas do território metropolitano, deixando as áreas mais centrais, já servidas de infraestrutura, disponíveis para o mercado imobiliário.

Mesmo tendo um papel significativo, a produção de habitação via investimentos públicos (Gráfico 3) ainda não é suficiente para atender a demanda existente. Um estudo sobre o dimensionamento do déficit habitacional, realizado pelo Instituto Jones dos Santos Neves em 1987, aponta que o déficit na região da Grande Vitória ainda era bastante significativo, quase 93 mil domicílios (Tabela 2), contra aproximadamente 51 mil unidades construídas.

Gráfico 3 - Total de Habitações Construídas - COHAB e INOCOOP-ES

Fonte: COHAB-ES e INOCOOP-ES, 2008. IN: Duarte, 2010.
Elaborado pela autora

Tabela 2 - Déficit Habitacional no ES - 1986

MUNICÍPIO	NÚMERO DE DOMICÍLIOS NECESSÁRIOS
Cariacica	32.115
Serra	15.700
Vila Velha	23.849
Vitória	20.937
Total	92.601

Fonte: IJSN, 1987.
Elaborado pela autora

Dessa forma, a grande massa de trabalhadores atraídos pela indústria passou a ocupar áreas irregulares e com pouca ou quase nenhuma infraestrutura urbana. Esse foi o caso das ocupações às margens dos manguezais, apresentando condições de moradia praticamente subumanas, com palafitas sem condições mínimas de higiene, cuja ocupação agravou o problema de áreas que ambientalmente deveriam ser preservadas. Essa situação corrobora a colocação de Harvey (1982:11):

(...) os produtores do ambiente construído, tanto os do passado como os atuais, oferecem ao trabalhador um conjunto limitado de escolhas de condições de vida. Se ele tem limitados recursos para exercer uma demanda efetiva, então tem que se virar com aquilo que consegue – exíguas habitações sem infra-estrutura e precariamente construídas, por exemplo.

E de Martins (2006:41):

A maioria dos brasileiros, principalmente nas grandes cidades, não encontram oferta de solução de moradia adequada, nem pelo mercado, nem pelos programas públicos, acabando banida da condição de cidadania, tanto pela condição econômica, quanto pelas restrições urbanísticas e ambientais. (...) na ausência de subsídios, a consequência é que a população se instale em loteamentos irregulares, ocupações informais e favelas, justamente nos lugares ambientalmente mais frágeis, “protegidos por lei”, portanto desconsiderados pelo mercado imobiliário formal.” (grifos da autora).

Segundo Vargas (2003), nas décadas de 1980 e 1990, o ritmo de crescimento econômico se reduziu, mas o ES continuou mantendo taxas bem mais favoráveis do que as apresentadas pela economia brasileira. Na década de 1980, a economia capixaba cresceu 3,4%, contra 1,6% da economia nacional, apresentando um diferencial significativo que contribuiu para ampliar a participação do Espírito Santo na economia brasileira. Na década de 1990, o diferencial foi menor; porém a economia capixaba continuou crescendo, 3,7% contra 2,4%.

A partir de 2000, um novo momento de crescimento econômico marcou a história do ES. Nesse momento foi constituída a Região Metropolitana da Grande Vitória - RMGV, por meio da Lei Complementar N.º 204, de 22 de junho de 2001, que visava “à organização, planejamento e execução de funções públicas de interesse comum, no âmbito metropolitano”. Na constituição da Região Metropolitana, são incorporados mais três municípios além dos quatro que formavam a região da Grande Vitória, são eles: Viana, Fundão e Guarapari. Dessa forma, a

RMGV é constituída pelos municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória, e ocupa uma área total de 2.286,54 km², o que representa cerca de 4,97% da área total do território do estado do Espírito Santo. Nessa pesquisa, devido à importância histórica e econômica, são analisados apenas os quatro municípios que constituíram a Grande Vitória desde o início do processo de industrialização no ES.

Figura 3 - Localização da Região Metropolitana e da Região da Grande Vitória

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2011.

Nessa última década, investidores internacionais iniciam uma série de novos empreendimentos para expansão do setor siderúrgico no ES, alinhados ao aumento da demanda mundial por *commodities*, vinculada ao crescimento da economia

chinesa, como apresentado mais detalhadamente no Capítulo III. Assim, o Espírito Santo passa a se inserir de modo mais significativo no contexto econômico mundial, passando por transformações que influenciaram novas dinâmicas de concentração espacial e novas dinâmicas sociais urbanas. Havendo um aumento significativo da indústria extrativa mineral voltada para exportação, incluindo os segmentos de ferro e aço, minério de ferro, celulose e mais recentemente petróleo. O Espírito Santo passa por uma “reestruturação produtiva”, o que David Harvey chamou de passagem de um sistema rígido para flexível de acumulação de capital, resultado do processo de mundialização da economia que se inicia no Brasil a partir dos anos de 1990 com a liberalização da economia. Taveres (1996:153) coloca que:

(..) em 1990, pode-se dizer que, de vários pontos do espectro político e intelectual do país, passando pela quase totalidade dos meios de comunicação com peso na formação da opinião pública, consolidou-se o que se poderia chamar de um amplo consenso liberal favorável, em princípio, à implementação do programa completo de estabilização, ajuste e reformas institucionais apoiado, pelo menos desde a segunda metade dos anos 80, pelos governos dos países credores e pelas principais agências financeiras internacionais públicas e privadas”(Tavares, 1996;153).

O Espírito Santo entra na corrida para torna-se uma “cidade global”, competitiva, para tanto foi elaborado na gestão do governador Paulo Hartung (PSDB) um Plano Estratégico para o desenvolvimento do estado com a meta de se construir um plano de longo prazo, a fim de indicar e conduzir os investimentos públicos a serem aplicados entre os anos de 2006 e 2025. Segundo Ferreira (2007:116):

(...) os planos estratégicos surgem como receituários para orientar os países periféricos a seu novo papel no “ajuste” da economia-mundo capitalista, são como cartilhas orientadoras das políticas de “gestão urbana” a serem adotadas para “inserir” a cidade no mundo globalizado. (grifos do autor)

No plano estratégico, denominado “Espírito Santo 2025: plano de desenvolvimento”, o Estado adota políticas preocupadas principalmente em fornecer infraestrutura e incentivos fiscais para atrair empresas multinacionais, ficando em segundo plano a adoção de estratégias para atender os impactos sociais, fruto desse crescimento econômico acelerado. No Plano foram previstos recursos na ordem de 25 bilhões para diversificação e adensamento da cadeia produtiva, 16 bilhões para desenvolvimento de logística e apenas 9 bilhões para desenvolvimento social e humano. Para Zorzal e Silva (2010)³, “as complexas ações vinculadas, em última instância, à lenta transformação dos indicadores sociais e das heranças culturais que conformam a base das mentalidades, saberes, percepções e valores que perpassam a sociedade contariam com 27% dos investimentos totais, num horizonte de 20 anos, o que denota certa desvantagem em relação às demais áreas.

Segundo Ferreira (2007:95-96), essa mundialização da economia não é um fenômeno novo, a ideia da “cidade global” faz com que se substitua o ícone da produtividade pelo da competitividade, permanecendo o princípio capitalista da expansão do consumo. Para ele:

O que aconteceu é que completada a reconstrução do pós-guerra o ritmo de crescimento dos países desenvolvidos começou a esgotar-se, face às dificuldades de manter constante a necessária ampliação dos mercados de consumo. (...) O desenvolvimento da informática possibilitou transformações no setor produtivo, possibilitando que ele se organizasse espacialmente, ocupando plantas industriais reduzidas e segmentando a produção pelo mundo. As grandes multinacionais puderam redefinir as relações matriz-filiais

³ Zorzal e Silva, Marta. Trajetória política-institucional recente do Espírito Santo. IN: Instituto Jones dos Santos Neves. Espírito Santo: Instituições, desenvolvimento e inclusão social. Vitória, 2010.

típicas do imperialismo do pós-guerra, quando se transferia por completo o processo produtivo, uma vez obsoleto no centro, para as periferias do sistema, distribuindo agora a fabricação de um mesmo produto pelo mundo. No âmbito da gestão empresarial, diretores passaram a se reunir virtualmente independentemente da distância que os separe, graças a telemática.

Conforme dados do Instituto de pesquisa estadual Jones Santos Neves - IJSN (2010), o Espírito Santo destacou-se entre os estados brasileiros com um crescimento anual médio de 4,8%, entre 1985 e 2002, perdendo apenas para o Rio Grande do Norte (6%), Distrito Federal (5,8%), Paraná (5,5%) e Mato Grosso do Sul e Goiás (5,1%). A partir de 2002, esse crescimento estadual acelerou-se, passando à média de 5% ao ano, entre 2002 e 2008, acima da média brasileira de 4% no período. O PIB per capita estadual foi em 2010 o 4º maior do Brasil, situando-se pouco abaixo do 3º colocado, Rio de Janeiro.

Figura 4 - Localização dos portos e indústrias na Grande Vitória

Fonte: Diagnóstico socioeconômico da Grande Vitória – Diagonal Urbana 2007.

Conforme dados da Federação das Indústrias do Espírito Santo (FINDES, 2001), entre as maiores empresas situadas no Espírito Santo, 80% são integrantes da RMGV, sendo que os municípios de Vitória e de Serra ficam com 60,6% desse percentual. Fica evidente mais uma vez a concentração econômica não só da RMGV no estado, como também um destaque para os municípios de Vitória e Serra.

Em relação à população, pode-se analisar o crescimento e concentração populacional da seguinte forma: apesar do crescimento da economia ter desacelerado nas décadas de 1980 e 1990, como citado por Vargas, a Grande Vitória apresenta, entre essas décadas, taxa de crescimento anual populacional de 4,42%(Gráfico 4), pouco menor que na década anterior, 6,23%, demonstrado no Gráfico 2. Já na última década, a taxa de crescimento populacional diminuiu quando comparado às décadas anteriores, porém continua aumentando a população, com crescimento de 1,70% ao ano, sendo impulsionado por outro tipo de economia que continua a crescer, mas que já não precisa de um contingente de mão de obra tão expressivo quanto para a indústria.

Ao serem analisados o Gráfico 5 e Gráfico 6 verifica-se que dentre os municípios da Grande Vitória aquele que possui maior crescimento populacional em todas as décadas é Serra.

Gráfico 4 - Taxa de crescimento anual populacional do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) – 1980 - 2010.

Fonte: Censos Demográficos IBGE.
Elaborado pela autora

Gráfico 5 - Evolução demográfica nos municípios da Grande Vitória (GV) – 1970 – 2010

Fonte: Censos Demográficos IBGE.
Elaborado pela autora

Gráfico 6 - Taxa de crescimento anual populacional nos municípios - 1970 – 2010

Fonte: Censos Demográficos IBGE.
Elaborado pela autora

Figura 5 - Taxa de crescimento geométrico anual da Grande Vitória – 2000 a 2010

Fonte: IJSN, 2010

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/images/stories/APENDICE_G_Mapas/Mapa_3.png. Acessado em 29 de janeiro de 2014.

Conforme Vargas (2003), na década de 1990, a expansão da malha urbana foi desacelerada. Os empreendimentos de parcelamento do solo ocorreram em

número reduzido, e as ações do Estado na promoção dos conjuntos habitacionais também se retraíram, fruto da crise do Banco Nacional de Habitação (BNH), como será visto mais detalhadamente no próximo capítulo. Contudo, a presença do Estado foi constatada em outros aspectos, principalmente na área de transportes, como a construção da Terceira Ponte, ligando o município de Vitória ao de Vila Velha, que ajudou a desafogar o trânsito na área central da cidade de Vitória, e a implementação do sistema de transporte integrado da Região da Grande Vitória, o Transcol, criado no final da década de 80, com o objetivo de modernizar o sistema de transporte, substituindo o sistema radial pelo tronco-alimentador, foram construídos terminais urbanos de passageiros e implantada uma tarifa única para utilização do sistema.

Na última década, 2000 a 2010, o crescimento econômico voltou a ser acompanhado de um crescimento demográfico no estado, menos significativo que nas décadas anteriores, mas ainda assim proporcionando a expansão da malha urbana. A população do ES aumentou 13,5%, e a da região da Grande Vitória 18,4%. Com esse crescimento, a região da Grande Vitória já concentra quase metade da população do estado, atingindo a porcentagem de 48,01% da população (Tabela 3).

Tabela 3 – População do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1991 -2010

ANO	POPULAÇÃO TOTAL		% POP. GV EM RELAÇÃO AO ES	TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL GV
	ES	GV		
1991	2.600.618	1.136.842	43,71%	4,42
2000	3.097.232	1.425.587	46,03%	2,55
2010	3.514.952	1.687.704	48,01%	1,70

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010
Elaborado pela autora

Gráfico 7 - Evolução demográfica do Espírito Santo (ES) e da Grande Vitória (GV) - 1991 -2010

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010
Elaborado pela autora

Durante esse período, construtoras e incorporadoras consolidadas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro iniciaram atuação na Grande Vitória, aquecendo o mercado imobiliário local com vários lançamentos de médio e alto padrão, especialmente nos municípios de Vila Velha e Serra. Essa expansão do mercado imobiliário justifica-se pelo fato de mais da metade da população capixaba ter atingido a classe média em 2010 (IJSN, 2010:9), formando um mercado consumidor ativo, com acesso a crédito, e consequentemente a bens de consumo duráveis como a habitação, como será visto no capítulo III e IV. Por outro lado, percebe-se a continuidade da precariedade das condições de habitação para população de baixa renda e a falta de programas sociais para atendimento dessa demanda, repetindo, assim, o cenário das décadas de 1970 e 1980, que também será apresentado no próximo capítulo.

Dessa forma, no discorrer deste trabalho, será discutido o crescimento econômico das últimas décadas, analisando o papel do Estado, das indústrias e do mercado imobiliário na produção de localizações e, consequentemente, o processo de provisão habitacional na região da Grande Vitória e seus desdobramentos urbanísticos.

Capítulo II – Histórico da provisão habitacional e a estruturação territorial da Grande Vitória

Neste capítulo, pretende-se retratar parte da história da produção habitacional na Grande Vitória, mostrando as primeiras iniciativas que marcaram a sua configuração urbana e o percurso até a produção recente, analisando essa trajetória com uma visão crítica sobre o papel do Estado e do mercado imobiliário, com a finalidade de compreender a formação do cenário atual.

As primeiras intervenções imobiliárias significativas ocorreram na capital, Vitória, nos períodos do auge da produção do café, anos 50 principalmente, quando acontecia uma razoável movimentação econômica no ES. Todavia, pela discreta dinâmica com que ocorreu, não foi capaz de provocar significativas transformações urbanas (Campos Junior, 2002:49), segundo Campos Junior (1985:100):

O pequeno proprietário capixaba, ao contrário do fazendeiro paulista, não dispunha de um sistema de crédito que pudesse financiar a sua produção, fazendo com que esta permanecesse inerte e impedindo, dessa forma, o transbordamento do seu capital para outras formas de acumulação, o que abortaria os investimentos urbanos

O Espírito Santo era ainda predominantemente rural nessa época, com 79,2% da população rural (IBGE), sendo justificável a ausência de uma produção habitacional significativa, embora já ocorresse nesse período a construção de edifícios comerciais e alguns residenciais no centro de Vitória. Esses edifícios são os primeiros sinais da iniciativa privada no desenho arquitetônico de Vitória, como a construção do edifício sede da Companhia Vale do Rio Doce (Figura 6), localizado à Avenida Jerônimo Monteiro no centro de Vitória. Mas, pode-se considerar que a

grande promoção da verticalização ocorre a partir do financiamento pelos IAPs – Instituto de Aposentadorias e Pensões, quando se inicia a construção destinada para o mercado e não apenas por encomenda, como acontecia a princípio. Mudando a maneira de morar, que se dava de forma individualizada em casas, e dando os primeiros sinais de aquecimento do mercado imobiliário na capital.

Figura 6 - Primeiro prédio da CVRD, localizado na av. Jerônimo Monteiro.

Fonte: Acervo do arquivo estadual do Espírito Santo
Nota: modificado pela autora

O principal agente do desenvolvimento urbano na capital era o Estado, que era o grande centralizador do excedente produzido. Segundo Campos Junior (2002:59), o Estado assumiu vários papéis: o industrial no princípio do séc. XX, o imobiliário com o comércio de terrenos urbanos e construção de casas populares na década de 50, por meio da criação do Instituto do Bem Estar Social – IBES (1950-54). Esse Instituto promoveu a construção do conjunto Alda Santos Neves, no município de Vila Velha, que ficou conhecido como bairro IBES. Sua finalidade era o atendimento aos trabalhadores das indústrias que o governo visava promover, e ainda atender ao Instituto de aposentadoria e pensões dos comerciários e empregados da Companhia Vale do Rio Doce, que se instalou em Vitória em 1942. Esse empreendimento pode ser considerado a primeira intervenção pública

habitacional do Estado de elevada significância, como já foi citado no capítulo I. As Figura 7 e Figura 8 mostram o conjunto habitacional recém-construído e na atualidade já adensado e urbanizado, mantendo o desenho urbano característico do urbanismo moderno. Já a arquitetura das casas típicas dos conjuntos habitacionais foi sendo transformada ao longo do tempo, como mostram as Figura 9 e 10.

Figura 7 - Vista aérea do conjunto IBES em Vila Velha, s/d. Coleção governo Jones dos Santos Neves.

Figura 8 - Bairro IBES, 06/03/2012 (à direita)

Fonte: Figura 7 - Acervo Digital IJSN, disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/Busca/?module=Record&id=3913> / IJSN
 Figura 8 - Prefeituras Municipais. Ortofotomosaico IEMA 2007/2008. Disponível em Google Earth

Figura 9 - Construção das casas do IBES em Vila Velha, s/d. Coleção governo Jones Santos Neves.

Figura 10 - Rua Mencia Damazia, IBES, VilaVelha, 08/2011 (à direita)

<http://www.ijsn.es.gov.br/Busca/?module=Record&id=11148>
 Figura 10 - Disponível em Google Earth.

Fonte: Figura 9 - Acervo Digital IJSN, disponível em

A partir dos anos 1970, as transformações que ocorreram na Grande Vitória foram proporcionadas por investimentos públicos estaduais e federais, além do capital estrangeiro. O II Plano Nacional de Desenvolvimento – PND (1975-79) foi de

fundamental importância para proporcionar o crescimento econômico no ES tendo, em articulação com Plano de Integração Nacional, o objetivo de implantar projetos estratégicos em regiões menos desenvolvidas, além da abertura de novas frentes de exportação, como abordado no capítulo I. Dessa forma, várias empresas foram beneficiadas com incentivos fiscais, e ainda foram realizados investimentos na área de transporte rodoviário a fim de acabar com o isolamento do Espírito Santo em relação aos demais estados, e de transporte marítimo com a ampliação do sistema portuário, aproveitando sua vantajosa posição geográfica, principalmente no que se refere ao mercado externo. Com o crescimento econômico a partir do processo de industrialização, ainda que tardio quando comparado com os demais estados do sudeste, ocorre consequentemente uma acelerada dinâmica no mercado imobiliário, fruto do aumento considerável do processo migratório. Evidencia-se um êxodo rural provocado tanto pela crise do café quanto pela oferta de empregos que passou a existir na capital.

(...) a migração ocorrida no estado até os anos 1960 não estava associada às transformações provenientes do processo industrial, somente a partir das décadas seguintes é que este fenômeno contribui no curso das migrações verificadas (Campos Junior, 2002:119).

Entre as décadas de 60 e 70, a população da Grande Vitória aumentou em 94,7%, e entre as décadas de 70 e 80 houve um aumento de 83% da população (Gráfico 8), encontrando-se 64,2% do total de habitantes em área urbana. Uma mudança significativa se comparada aos anos 50, quando a população urbana não chegava a 30% do total de habitantes do Estado.

Gráfico 8 - Evolução demográfica da Grande Vitória 1940 – 1980

Fonte: FIBGE. Censo Demográfico do ES.
Elaborado pela autora

Dessa forma, a Grande Vitória ganha novos contornos urbanos. A ocupação, que até os anos 50 limitava-se, sobretudo, à região central da capital (Figura 11 e Figura 12), começa a se estender para as áreas mais periféricas, ocupando a porção continental da capital e englobando, também, os municípios vizinhos, principalmente Vila Velha e Serra (Figura 13 e Figura 14). Na década de 1960 consolidou-se a conurbação urbana entre esses municípios, com áreas se estabelecendo, de modo geral, nas proximidades da capital, embora possuísem ainda extensas áreas rurais.

Figura 11 - Foto aérea da Baía de Vitória, 1930. Ocupação restrita ao centro de Vitória.

Figura 12 - Verticalização em torno do Porto de Vitória, 1950. Centro de Vitória.

Fonte: Figura 11 - Arquivo Geral de Vitória <http://legado.vitoria.es.gov.br/baiadevitoria/>

Figura 12 - IJSN/ <http://legado.vitoria.es.gov.br/baiadevitoria/>

Nota: modificado pela autora

Essa ampliação da ocupação do território se deve também ao fato de que, no período entre 1971 e 1975, os investimentos foram aumentados na região leste da capital Vitória e teve início a implantação de infraestrutura urbana na área continental, favorecendo a ocupação para além da ilha. Os investimentos na área de saneamento coincidiram com a política nacional, que em 1967 criou o Sistema Financeiro de Saneamento (SFS), permitindo a criação dos Fundos de Água e Esgoto estaduais (FAE), e em 1971 teve início a implantação do Plano Nacional de Saneamento – Planasa, que visava ao atendimento de 80% da população urbana com serviços de água e 50% com esgoto até 1980. Esse contexto nacional tinha o objetivo de melhorar o desempenho dos serviços de saneamento, que iam ao encontro do desenvolvimento socioeconômico, favorecendo as atividades industriais e as condições de saúde da população (Caus, 2012:167).

Figura 13 - Conjuntos habitacionais na área continental de Vitória (à direita) e no município de Via Velha (à esquerda)

Fonte: Campos Junior, 1998.

Esse investimento para a ampliação de infraestrutura na área continental da Grande Vitória era imprescindível à implantação do Porto de Tubarão, da Companhia Siderúrgica de Tubarão e do parque industrial do Civit, instalado no município de Serra (Mendonça, 2005:9244).

Figura 14 - Evolução Urbana do município de Vitória 1950 a 1980.

Fonte: <http://legado.vitoria.es.gov.br/baiadevitoria/>

A construção dos conjuntos habitacionais em regiões periféricas mostra a expansão da área urbana para a porção nordeste da capital e para os municípios vizinhos: Serra, Vila Velha e Cariacica. Como representado no Figura 15, que apresenta a evolução urbana da Grande Vitória a partir da presença dos conjuntos habitacionais da COHAB. A Figura 16 mostra os vetores de adensamento entre os

anos 1960 e 1980 e 1990 e 2010. Percebe-se que, inicialmente, a expansão ocorre no eixo norte-sul que percorre a BR 101 e a ES 60, localizando-se na parte central da Grande Vitória, passando por Serra, Vitória e Vila Velha. Posteriormente, essa expansão se estende ao litoral, margeando a ES 10 ao norte, no município de Serra, o litoral de Vila Velha e também adentrando a oeste no sentido de Cariacica.

Figura 15 - Evolução Urbana por conjuntos habitacionais da Grande Vitória – COHAB

Fonte: Landim, 2010. Apud: Araújo, 2009.

Nota: modificado pela autora

Figura 16 - Vetores de ocupação e adensamento na Grande Vitória

Fonte: Cruz, 2010.

Nota: modificado pela autora

Segundo Campos Junior (2005:62), o crescimento de Vitória nos anos 70 ocorreu de forma espalhada em todas as direções, saindo do seu centro original e configurando espaços diferenciados nos municípios vizinhos. A tipologia das construções foi marcada pela verticalização no centro e próximo às praias, e horizontalidade à medida que se distanciava do litoral. As construções realizadas a partir das incorporações, de promoção privada, eram tipicamente verticais, enquanto a promoção pública Inocoop-ES e Cohab, que ocorriam via BNH, ocupavam as áreas mais periféricas e afastadas com tipologia basicamente horizontal, com exceção dos conjuntos Inocoop-ES construídos em Vitória, que foram verticais em sua maioria.

Figura 17- Em primeiro plano a Esplanada Capixaba no Centro de Vitória. Verticalização próxima à baía. Ano 1970.

Fonte: IJNS. Disponível em <http://legado.vitoria.es.gov.br/baiadevitoria/>

Nota: modificado pela autora

O período em que mais se construiu com investimentos públicos foi justamente a década de 80, quando a Companhia Siderúrgica de Tubarão, localizada no município de Serra, entrou em operação (Mendonça, 2005:9244). As tabelas a seguir mostram os empreendimentos da Cohab e Inocoop-ES construídos entre o final das décadas de 60 e 90.

Tabela 4 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Vitória – 1960 a 1990

Vitória				
Empreendimentos Cohab				
Nome	Tipologia	n° Unidades	Ano	Renda
Solon Borges	Casas	284	1966	3 s.m.
Goiabeiras II	Casas	569	1968	3 s.m.
Goiabeiras III	Casas	425	1972	3 s.m.
Atlântica Ville	Apartamentos	960	1982	5 s.m.
São Pedro	Legalização Fundiária	494	1984	1 s.m.
Maison Du Soleil	Apartamentos	72	-	5 s.m.
Village Camburi	Apartamentos	570	-	5 s.m.
Total de unidades COHAB		3.374		
Empreendimentos INOCOOP-ES				
Nome		n° Unidades	Ano	
Camburi Jardim Solar		96	1972	
Camburi Bancários		128	1972	
Camburi Jose Olimpio		64	1972	
Jardim Camburi Jardim Astral		104	jul/74	
Camburi Jardim Capital		256	mar/75	
Camburi Bancários II		200	abr/75	
Jardim Camburi Jardim dos Estados		288	jun/75	
Camburi-I		96	abr/77	
Camburi II		24	jan/78	
Mata da Praia I		50	set/78	
Mata da Praia II		55	dez/78	
Mata da Praia III		240	mar/80	
Barro Vermelho		96	mai/80	
Residencial Praia de Camburi		444	ago/88	
Maruipe		78	mai/90	
Ponta Del'Este		72	out/91	
Jardim Camburi I		240	fev/92	
Parque Camburi 1ª Etapa		36	nov/92	
Parque Camburi 2ª Etapa		36	mai/93	
Parque Camburi 3ª Etapa		48	nov/93	
Parque Camburi 4ª Etapa		36	mai/94	
Parque Camburi 5ª Etapa		36	dez/94	

Parque Camburi 6ª Etapa	36	ago/95
Solar de Camburi - 1ª Etapa	42	fev/96
Parque Camburi 7ª Etapa	48	mar/96
Parque da Praia 1ª Etapa	24	abr/96
Parque da Praia 2ª Etapa	24	out/96
Parque Camburi 8ª Etapa	36	nov/96
Parque da Praia 3ª Etapa	24	mai/97
Parque Camburi 9ª Etapa	36	jul/97
Parque da Praia - 4ª Etapa	24	nov/97
Parque da Praia - 5ª Etapa	24	ago/98
Res. Morada do Jardim 1ª e 2ª Etapas	40	out/98
Parque da Praia - 6ª Etapa	24	fev/99
Solar de Camburi - 2ª Etapa	42	abr/99
Res. Morada do Jardim 3ª Etapa	20	abr/99
Parque da Praia - 7ª Etapa	24	set/99
Res. Morada do Jardim 4ª Etapa	20	out/99
Recreio Atlântico - 1ª Etapa	36	dez/99
Total unidades INOCOOP-ES	3.247	

Fonte: Duarte, 2010/ Inocoop-ES 2013.
Elaborado pela autora

Se for comparada a atuação da COHAB e do INOCOOP-ES, poderá ser percebido que em Vitória foi construído menor número de empreendimentos pela COHAB, 7 empreendimentos no total contra 39 do INOCOOP-ES, porém o número de unidades da COHAB supera o INOCOOP-ES, sendo 3.374 unidades da primeira e 3.247 da segunda, considerando também aquelas unidades que ganharam legalização fundiária (Tabela 4).

Tabela 5 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Vila Velha – 1960 a 1990

Vila Velha				
Empreendimentos Cohab				
Nome	Tipologia	nº Unidades	Ano	Renda
Itaparica I	Casas	112	1970	3 s.m.
Santa Monica	Casas	305	1970	3 s.m.
Itaparica II	Casas	56	1971	3 s.m.
Santa Monica II	Casas	650	1975	3 s.m.

Santa Monica II – Comp.	Casas	32	1976	3 s.m.
Boa Vista II	Embriões	40	1976	1 s.m.
Boa Vista	Lotes	393	1976	1 s.m.
Santos Dumond	Casas	780	1979	3 s.m.
Edifício Araçanga	Apartamentos	72	1983	5 s.m.
Boa Vista II	Apartamentos	1152	1984	3 s.m.
Total de unidades COHAB		3.592		

Empreendimentos INOCOOP-ES

Nome	n° Unidades	Ano
Jardim Colorado I	245	1970
Sítio Ilha do Braz Conj. Welin. Peixoto	76	1970
Novo México I	493	1970
Sítio Correa Jardim Asteca	266	1972
Sítio Correa Jardim Asteca	78	1972
Sítio das Pedras Jardim Guadalajara	107	1972
Sítio das Pedras Jardim Guadalajara	102	1972
Jardim Colorado II	73	1978
Novo México II	41	jul/74
Praia da Costa Vera Cruz	8	jul/74
Novo México II	117	mar/75
Novo México II	173	mar/75
Praia da Costa Vera Cruz	32	mar/75
Praia da Costa Vera Cruz	24	mar/75
Costa Azul	200	set/77
Costa do Sol	480	dez/77
Praia da Costa Universal Parque	120	jan/78
Jardim Itapoã	176	set/78
Guaranhuns	263	set/78
Beira-Mar	320	fev/79
Abacateiros	456	ago/79
Araçás	1.217	mar/80
Coqueiral de Itaparica	1.040	jun/81
Coqueiral de Itaparica III	992	out/81
Novo Guaranhuns	209	nov/81
Ilha dos Bentos	354	fev/82
Coqueiral de Itaparica IV	496	set/82
Coqueiral de Itaparica V	496	set/82
Coqueiral de Itaparica II H/04	632	dez/82
Coqueiral de Itaparica II H/12	384	jun/83
Coqueiral de Itaparica VII	496	dez/83
Coqueiral de Itaparica VI	560	mar/84
Mar Azul I	240	dez/85
Mar Azul II	240	dez/85
Praia das Gaivotas	570	mar/90
Jardim Itapoã	128	fev/91
Novo México II	21	jul/94
Res. Praia das Gaivotas QA5/L2	96	ago/94
Residencial Vila Bela	160	set/94
Res. Praia das Gaivotas QA6 L1/2	192	fev/96
Morada da Praia - 1ª Etapa	42	set/97
Morada da Praia - 2ª Etapa	84	abr/98
Residencial Vila Park - 1ª Etapa	48	ago/98
Morada da Praia - 3ª Etapa	84	out/98
Vila das Garças - 1ª Etapa	60	mar/99
Morada da Praia - 4ª Etapa	42	abr/99
Vila Park - 2ª Etapa	48	abr/99
Morada da Praia - 5ª Etapa	84	nov/99
Vila das Garças - 2ª Etapa	60	nov/99
Total unidades INOCOOP-ES	12.925	

Fonte: Duarte, 2010/ Inocoop-ES 2013.

Elaborado pela autora

Em Vila Velha, a atuação do INOCOOP-ES foi mais marcante que a COHAB, foram construídos apenas 10 empreendimentos COHAB, contemplando 3.592 unidades habitacionais, já o INOCOOP-ES construiu 49 empreendimentos que ofertaram um total de 12.925 unidades entre os anos de 1960 a 1990 (Tabela 5).

Tabela 6 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Serra – 1960 a 1990

SERRA

Empreendimentos Cohab

Nome	Tipologia	n° Unidades	Ano	Renda
Serra I	Casas	76	1968	3 s.m.
Carapina I	Casas	384	1977	3 s.m.
Eurico Sales	Casas	400	1979	3 s.m.
José de Anchieta	Casas	1117	1979	3 s.m.
Hélio Ferraz	Casas	650	1980	3 s.m.
K. Barbosa Leão/Maringá	Casas	400	1983	5 s.m.
André Carloni	Casas	684	1984	3 s.m.
Andre Carloni	Apartamentos	1504	1984	3 s.m.
Pedro Feu Rosa	Casas	3300	1984	3 s.m.
Pedro Feu Rosa	Embriões	400	1984	3 s.m.
João M. F. Rosa/ Serra III	Casas/Embriões	5	Sob. Judic	5 s.m.
Total de unidades COHAB		8.920		

Empreendimentos INOCOOP-ES

Nome	n° Unidades	Ano
São Diogo II	163	jun/75
Chácara Parreiral	260	fev/76
Parque Residencial Laranjeiras	1.855	dez/77
São Diogo I	160	out/78
Fazenda Cacu Mata da Serra	620	jan/79
Serra Dourada I	736	set/81
Serra Dourada II	1.095	ago/82
Porto Canoa	848	ago/82
Serra Dourada III	1.117	set/82
Jacaraípe	680	set/82
Calabouço	1.288	dez/82
Jacaraípe II	728	set/83
Jacaraípe III	624	set/83
Granjas Novas Barcelona	3.112	jun/84
Magistrados	62	jun/84
Valparaíso	408	jan/86
Valparaíso II	192	mar/90
Costa do Marfim	240	fev/92
Residencial Alterosas	100	abr/93
Res. Laranjeiras II Cooplares 1ª Etapa	32	set/95
Res. Laranjeiras II Cooplares 2ª Etapa	32	mar/96
Res. Laranjeiras II Cooplares 3ª Etapa	32	set/96
Res. Laranjeiras II-Cooplares-4ª Etapa	32	abr/97
Res. Laranjeiras Coopcivit 1ª Etapa	64	mai/97
Res. Laranjeiras II Coopcarapina 1ª Et.	96	mai/97
Res. Laranjeiras II-Coopcivit-2ª Etapa	64	out/97
Res. Laranjeiras II-Cooplares-5ª Etapa	32	nov/97
Res. Laranjeiras II-Coopcarapina-2ª Et.	96	dez/97
Res. Laranjeiras II - Coopcivit - 3ª Etapa	64	mai/98
Res. Laranjeiras II - Coopcarapina - 3ª Et.	64	jul/98
Res. Laranjeiras II - Cooplares - 6ª Etapa	32	ago/98
Res. Laranjeiras II - Coopcivit - 4ª Etapa	32	out/98
Morada de Laranjeiras - 1ª Etapa	17	nov/98
Res. Laranjeiras II - Cooplares - 7ª Etapa	32	mar/99

Res. Laranjeiras II - Coopcarapina - 4ª Et.	64	mar/99
Res. Laranjeiras II - Coopcivit - 5ª Etapa	32	abr/99
Morada de Laranjeiras - 2ª Etapa	15	jun/99
Morada de Laranjeiras - 3ª Etapa	15	nov/99
Total de unidades	15.135	

Fonte: Duarte, 2010/ Inocoop-ES 2013.

Elaborado pela autora

Em Serra, o número de empreendimentos e unidades construídas tanto da COHAB quanto do INOCOOP-ES superou o número de empreendimentos e unidades construídas nos demais municípios da Grande Vitória. Foram 11 empreendimentos da COHAB, com 8.920 unidades habitacionais e 38 empreendimentos do INOCOOP-ES, com 15.135 unidades habitacionais (Tabela 6). Já em Cariacica, não houve empreendimentos INOCOOP-ES entre as décadas de 60 e 90, a COHAB construiu 8 empreendimentos com um total de 1.968 unidades habitacionais e 3005 unidades que sofreram legalização fundiária (Tabela 7).

Tabela 7 - Empreendimentos Cohab e Inocoop-ES em Cariacica - 1980 a 1990

Cariacica

Empreendimentos Cohab				
Nome	Tipologia	nº Unidades	Ano	Renda
Ferro e Aço	Casas	299	1970	3 s.m.
Santana	Casas	189	1973	3 s.m.
Cristo Rei	Apartamentos	696	1982	3 s.m.
José M. Ferreira I	Casas	235	1982	3 s.m.
José M. Ferreira II	Casas	118	1983	3 s.m.
Flexal/ Itanhenga	Leg. Fundiária	3005	1984	1 s.m.
José M. Ferreira III	Apartamento	240	1984	3 s.m.
Mocambo	Casas	191	1984	3 s.m.
Total unidades COHAB		4.973		

Empreendimentos Inocoop-ES

Não foram identificados empreendimentos Inocoop-ES no município de Cariacica nesse período.

Fonte: Duarte, 2010/ Inocoop-ES 2013.

Elaborado pela autora

A construção de conjuntos habitacionais ocorreu, em sua maior parte, sem contiguidade com a malha urbana já consolidada, pois foram implantados em áreas de menor valor comercial, engendrando áreas periféricas isoladas típicas dos principais centros urbanos brasileiros. Isso gerou uma ocupação dispersa e fez com que o estado realizasse onerosos gastos para levar infraestrutura, tendo que estendê-la através de vazios urbanos para poder atingir os loteamentos periféricos. Consequentemente, foram deixados interstícios livres e servidos de infraestrutura,

que ficaram à mercê da especulação imobiliária, atualmente sendo ocupados por condomínios, como será visto mais detalhadamente nos capítulos V.

A industrialização trouxe não só demanda por trabalhadores menos especializados, mas também exigiu a vinda de profissionais qualificados, o que aqueceu o mercado para habitações de médio e alto padrão construtivo que ocuparam principalmente as áreas mais nobres da capital Vitória. Dessa forma, os investimentos públicos em infraestrutura passaram a ser direcionados para as áreas mais nobres da cidade, próximas ao litoral, provocando a valorização da terra nessas localidades, onde a iniciativa privada passou a atuar. Já a demanda por habitações populares foi maior que a oferta pública, fazendo com que surgissem ocupações irregulares nos morros, manguezais e margens de rios e córregos, tanto na capital quanto nos municípios vizinhos. Vitória teve toda sua face noroeste ocupada por invasões, e o mesmo ocorreu com mangues e morros dos municípios vizinhos (Mendonça, 2008:5), tendo destaque o município de Vila Velha, como apresentado nos dados da Tabela 8.

Esse cenário é típico do processo de industrialização com baixos salários e se repete no contexto nacional, segundo Ferreira (2011), no Brasil confundiu-se demasiadamente crescimento econômico com desenvolvimento. A década de 1970 não é só um marco do crescimento econômico brasileiro, mas também de concentração de renda e desigualdades sociais. O exército de reserva composto pela massa de imigrantes em busca de trabalho era “parte também dos expedientes de rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho urbana”, sendo as favelas e os loteamentos clandestinos uma “solução” habitacional para os pobres que reduzia “o custo monetário de sua própria reprodução” (Oliveira 2003:9). Para Maricato (1996), não é somente o trabalhador do terciário informal que vai habitar as áreas irregulares, o trabalhador da indústria, devido ao baixo salário que recebe, também não consegue acessar o mercado de habitação e as políticas públicas não são suficientes para atender toda a demanda por moradias regulares. Maricato (1996) coloca que:

A produção ilegal de moradias e o urbanismo segregador, estão, portanto, relacionados às características do processo de desenvolvimento industrial -na medida em que o salário do operário industrial não o qualifica para adquirir uma casa no mercado imobiliário legal,- às características do mercado imobiliário capitalista - sobre cujos agentes não pesa nenhum constrangimento anti-especulativo como seria o caso da aplicação da função social da propriedade- e também às características dos investimentos públicos - que favorecem a infraestrutura industrial e o mercado concentrado e restrito. (...) Apesar do SFH ter financiado 4,8 milhões de moradias ou praticamente 25% do incremento do número de habitações construídas no Brasil entre 1964 a 86 (estimativa), o número de moradores de favelas cresceu acentuadamente no período. Das 4,8 milhões de unidades residenciais, financiadas pelo SFH, 1/3 foi objeto da promoção pública (conjuntos habitacionais) supostamente destinados a moradores com renda menor que 5 salários mínimos. (A "distribuição" das moradias populares, foi uma das maiores fontes de troca de favores que contribuiu para a reeleições sistemáticas de políticos clientelistas, além de contribuir também para a alta inadimplência no pagamento das prestações, já que a relação de favor não permitia a cobrança mais rigorosa).

O Espírito Santo, passando por esse processo de desenvolvimento econômico provocado pela chegada das indústrias, alcançou nova posição em relação à economia nacional, e passou a se inserir no contexto político-econômico de forma mais significativa. Nos anos 80, o Brasil obteve baixas taxas de crescimento, passando por um período de inflação descontrolada, juros altos e desvalorização cambial, reflexo do endividamento externo obtido para alavancar a indústria. Porém, graças à chegada das grandes empresas de exportação, o estado alcançou taxas de crescimento superiores à média nacional, conforme abordado no capítulo anterior. Contudo, esse crescimento econômico veio acompanhado pela expansão da periferia como colocado por Maricato, e Oliveira. Conforme dados apresentados (Tabela 8), a Grande Vitória passou por um contexto de exclusão social e pobreza, que pôde ser observado no significativo número de assentamentos subnormais que se formaram nos anos 80. Esse cenário corrobora a afirmação de Ferreira (2011) de que “no nosso modelo, a modernização não se dá em benefício

do fim da pobreza e da desigualdade, mas sim à custa delas, ou melhor, alimentando-se delas.”

Tabela 8 - Número de assentamentos subnormais na Grande Vitória, 1980

Municípios	Localização	Quantidade	No. de habitantes
Vitória	Baixadas e Mangues	7	15.930
	Morros	25	81.291
Vila Velha	Baixadas e Mangues	26	86.140
	Morros	8	21.250
Serra	Baixadas e Mangues	3	21.980
	Morros	9	39.400
Cariacica	Baixadas e Mangues	3	8.500
	Morros	2	6.900
Total	Baixadas e Mangues	39	132.550
	Morros	44	148.841

Fonte: Governo ES – IJSN. Diagnóstico da situação das favelas, bairros carentes e segmentos de pobreza no município de Vila Velha, 1987.
IN: Duarte, 2010.

Nota: modificado pela autora

Evidenciava-se, portanto, em território capixaba uma característica comum no cenário brasileiro: a distribuição irregular e precária da infraestrutura das cidades, com visível concentração de investimentos e infraestrutura em áreas destacadas onde se encontra a elite. A continuidade do processo de crescimento econômico fez com que novas áreas periféricas surgissem e, com elas, novos problemas como falta de infraestrutura e equipamentos. As fotos de Foto 1 a Foto 4 ilustram o cenário atual de bairros da área central de Vitória, que é fruto dessa ocupação desordenada iniciada nas décadas de 70 e 80.

Foto 1 e Foto 2- Ocupação dos topos de morro. Caratoíra, Vitória - ES

Fonte: Foto da autora, 2011

Foto 3 - Ocupação das áreas do mangue. Ilha das Caieiras, Vitória-ES.

Fonte: Foto da autora, 2011

Foto 4 - Ocupação dos morros. Ilha das Caieiras, Vitória-ES.

Fonte: Foto da autora, 2011

Pode-se concluir que essa expansão da Grande Vitória apresenta um cenário típico da política desenvolvimentista no Brasil, que teve como carro chefe o Sistema Financeiro de Habitação - SFH e o Banco Nacional de Habitação - BNH criados pelo regime militar, em 1964. Eles consolidaram a forma de atuação do mercado imobiliário urbano capitalista com recursos advindos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviços) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), financiaram habitação, saneamento básico e infraestrutura urbanos, modificando o cenário das cidades brasileiras:

(...) financiando a verticalização das áreas residenciais mais centrais; contribuindo para o aumento especulativo do solo; dinamizando a promoção e a construção de imóveis (o mercado imobiliário atinge um novo patamar e uma nova escala); diversificando a indústria de materiais de construção; subsidiando apartamentos para as classes médias urbanas; patrocinando a formação e consolidação de grandes empresas nacionais de edificação e mesmo de construção pesada, nas faraônicas obras de saneamento básico. (MARICATO 1987).

Nos municípios de Vitória e de Vila Velha, a organização espacial ocorreu de forma semelhante. A classe de maior renda situou-se no centro e no litoral próximo às praias; a classe média ocupou o restante da área formal do município; enquanto as camadas de mais baixa renda, sem capacidade de endividamento, ocuparam as áreas informais e faveladas. Vila Velha, diferentemente de Vitória, recebeu número expressivo de habitações do Inocoop-ES, num montante ainda aquém do que foi construído em Serra - município da Grande Vitória que mais recebeu investimentos do Inocoop-ES e Cohab. Nos municípios de Serra e Cariacica, predominaram as classes média e baixa, que habitaram os conjuntos habitacionais ou ocuparam as áreas irregulares. Serra destaca-se por abrigar também as maiores plantas industriais da Grande Vitória: Companhia Siderúrgica de Tubarão, Companhia Vale do Rio Doce e Centro Industrial de Vitória – CIVIT, além dos Portos de Tubarão e Praia Mole. Devido a essa concentração industrial e à abundante oferta de terras, foi o município que sofreu maior crescimento demográfico a partir dos anos 80, passando de uma população de 82.568 para 222.158 habitantes na década de 90, como será apresentado mais detalhadamente no capítulo V, que tratará especificamente desse município.

O Mapa 1 identifica a faixa de renda predominante nos bairros e foi elaborado a partir dos dados do censo IBGE 2010, identifica manchas de localização de domicílios, conforme a renda média predominante. É possível perceber que a incidência de domicílios com renda per capita de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo ocorre com maior intensidade nos municípios de Serra e Cariacica, principalmente fora do perímetro urbano, demonstrando que esses municípios abrigam a maior parte da população de menor renda. Ele mostra ainda que a região dos morros em Vitória também abriga parte dessa população. Os domicílios com renda per capita de $\frac{1}{2}$ a 3 salários mínimos são predominantes na área urbana da Grande Vitória, encontram-se em sua maioria nas imediações da capital de Vitória, ou seja, nos limites entre a capital e os municípios de Vila Velha, Serra e Cariacica, principalmente entre Serra e Vitória, onde existe conurbação urbana.

Domicílios com rendimento entre 3 e 10 salários mínimos per capita, localizam-se principalmente na faixa litorânea de Vitória, Vila Velha e em Serra, na

região onde predominam os condomínios fechados de maior renda. Em Cariacica, é pouco presente essa faixa de renda. Historicamente esse município foi ocupado principalmente pela população de menor poder aquisitivo, e essa característica ainda permanece marcante.

Já os domicílios com renda per capita acima de 10 salários mínimos concentram-se no município de Vitória, na região das ilhas do Boi e do Frade, no bairro Praia do Canto e Mata da Praia, áreas mais nobres da cidade. As manchas de ocupação de domicílios com renda mais elevada encontram-se na faixa litorânea de Vitória e Vila Velha, que são as áreas nobres da Grande Vitória.

Mapa 1 - Renda média domiciliar de 1/2 a acima de 10 salários mínimos

Fonte: Censo IBGE 2010
Elaboração: Felipe Santos e Letícia Tabachi

Nos anos 90, ocorreu no estado uma desaceleração da produção de habitação para o mercado. Por outro lado, percebe-se que ao menos na capital houve a iniciativa de tratar as áreas urbanas que foram apropriadas informalmente pela população de baixa renda, visto que a pobreza e a falta de qualidade de vida tornaram-se incompatíveis com o status de desenvolvimento que a Grande Vitória buscava conquistar para atrair os investimentos internacionais, como será visto no próximo capítulo. No caso de Vitória, a ocupação intensiva dos morros e manguezais fez com que a prefeitura implementasse em 1996 um instrumento de planejamento estratégico denominado Projeto Vitória do Futuro. Esse instrumento propôs a realização do Projeto Terra que tinha como finalidade propiciar melhores condições de habitabilidade à população de baixa renda, inserida em áreas de interesse ambiental, que se encontrava à margem da cidade formal, partindo da realização de programas integrados de urbanização, incluindo aspectos físicos, ambientais e socioeconômicos. O Projeto tinha como diretrizes básicas: conhecimento da realidade; multidisciplinaridade e integração das ações técnicas; e participação comunitária. A atuação previa a remoção de famílias em área de risco, melhorias e ampliação das moradias existentes, além da construção de novas residências. Com a meta de, sempre que possível, manter as famílias no seu local de origem e promover a integração dessas áreas com a cidade. Os recursos para implantação desse projeto procederam da prefeitura de Vitória, Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, CAIXA, e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES. Em 2001, esse projeto foi premiado pela CAIXA com o prêmio Melhores Práticas em Gestão Local, ganhando, dessa forma, reconhecimento nacional.

Fazendo uma análise sobre o Projeto Terra, não se pode tirar o mérito dos benefícios atingidos nas áreas que sofreram a intervenção, as melhorias na área de infraestrutura como pavimentação, iluminação, drenagem e esgotamento sanitário ocorreram trazendo grande visibilidade para a capital. Essa visibilidade era fundamental dentro das estratégias do Plano Vitória do Futuro, pois funcionava como marketing da cidade, dentro da lógica de tornar Vitória uma cidade competitiva e inovadora, colocando-a em evidência no contexto nacional.

Ao se comparar o número de habitantes em assentamentos informais do ano de 1980 com o de 2010, nota-se uma significativa redução, o que a princípio mostra um bom resultado dessas políticas adotadas no município de Vitória. Embora seja necessário levar em consideração os critérios adotados para identificar os assentamentos subnormais, pois o dado de 1980 tem como fonte o IJSN que considerou na época as favelas, os bairros carentes de infraestrutura e segmentos de pobreza. Já os dados de 2010 têm como fonte o IBGE, que caracteriza assentamento subnormal como cada conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Dessa forma, para facilitar a comparação, foi utilizado como referência o número de moradores em assentamentos considerados subnormais e não a quantidade de domicílios nesses assentamentos.

Gráfico 9 - Número de habitantes em assentamentos subnormais no município de Vitória - 1980 e 2010

Fonte: IJSN 1987 e IBGE 2010
Elaborado pela autora

Na década seguinte, anos 2000, inicia-se uma nova fase de crescimento econômico a partir de investimentos das multinacionais interessadas na ampliação do setor da siderurgia e também a partir da ampliação do setor petrolífero e de gás natural, que vem acompanhado de outro crescimento demográfico e, conseqüentemente, mais demanda por habitação.

Tabela 9 - População Residente na Grande Vitória 2000 - 2010

POPULAÇÃO RESIDENTE NA GRANDE VITÓRIA 1970 A 2010					
MUNICÍPIO	1970	1980	1991	2000	2010
Cariacica	101.422	189.099	274.532	324.285	348.738
Serra	17.286	82.568	222.158	321.181	409.267
Vitória	133.019	207.736	258.777	292.304	327.801
Vila Velha	123.742	203.401	265.586	345.965	414.586

Fonte: IJSN. Indicadores Populacionais do Espírito Santo, 2000 -2010.

Elaborado pela autora

Gráfico 10 - Evolução da população residente na Grande Vitória - 2000 - 2010

Fonte: IJSN. Indicadores Populacionais do Espírito Santo, 2000 -2010.

Elaborado pela autora

Essa nova demanda aumentou a pressão por moradia em toda a região da Grande Vitória, sendo caracterizada pelo incremento do número de famílias com renda familiar média e alta, fruto de um processo de crescimento econômico diferenciado que exige mão de obra mais qualificada, como será visto no capítulo seguinte, e que provocou a necessidade por empreendimentos de maior valor de mercado, exigindo investimentos imobiliários com elevado padrão construtivo, infraestrutura instalada e proximidade com serviços de elevado grau de atendimento (IPES, 2005, p.11) e também empreendimentos de médio padrão, que ocupam as áreas periféricas mais valorizadas e infraestruturadas, localizadas nas bordas dos principais centros. A demanda de alto padrão construtivo fez surgir um processo de verticalização que modificou significativamente a configuração urbana da região,

principalmente dos municípios de Vitória e Vila Velha, que possuíam tais características necessárias para implantação dos empreendimentos de alto padrão construtivo, que se localizaram principalmente próximo ao litoral, ou em áreas ainda disponíveis em bairros de alto valor imobiliário, ou substituindo a ocupação horizontal em terrenos de relevante localização. As tipologias de padrão médio ocuparam os interstícios entre os centros e a periferia, que receberam investimentos públicos em infraestrutura no momento em que foi direcionada até os distantes conjuntos habitacionais construídos nas décadas de 70 e 80, porém atendendo as famílias, em sua maioria, entre 3 e 5 salários mínimos. Dessa forma, a produção de edifícios de pequeno e de grande porte, sempre na forma de condomínios fechados, se sobressai no conjunto das atividades imobiliárias desenvolvidas nos anos 2000. O capítulo V apresenta a análise detalhada do contexto e produção desses empreendimentos para classe média, utilizando como exemplo o município de Serra. O Mapa 2, Mapa 3 e Mapa 4 mostram a evolução do valor do m² por região nos municípios da Grande Vitória durante os anos 2002 e 2010 e foram elaborados a partir de dados do Censo Imobiliário do Sinduscon, apresentando a evolução da valorização da terra na Grande Vitória nos anos de 2000, 2007 e 2010. A análise dos mapas permite verificar áreas já valorizadas que aumentaram ainda mais o seu valor ao longo da década, como em Vitória e Vila Velha, e áreas que passaram a entrar no circuito do mercado imobiliário como é o caso de Cariacica e Serra, principalmente.

Mapa 2 - Valor do m² por região. Ano 2002.

Fonte: Censo Imobiliário, Sinduscon-ES, 2011.
Elaboração: Livia Barraque e Letícia Tabachi

Mapa 3 - Valor do m² por região. Ano 2007.

Fonte: Censo Imobiliário, Sinduscon-ES, 2011.
Elaboração: Livia Barraque e Letícia Tabachi

Mapa 4 - Valor do m² por região. Ano 2010

Fonte: Censo Imobiliário, Sinduscon-ES, 2011.
Elaboração: Livia Barraque e Letícia Tabachi

Se nos anos 70 e 80 atendia-se a demanda de trabalhadores que vinham em busca de oportunidades na recente indústria, nesta última década essa demanda parece estar caracterizada por outro perfil socioeconômico, como será visto no capítulo III, ou por aqueles que passam a exigir novo padrão de habitabilidade, inspirados na vontade de atingir o padrão de consumo da elite social brasileira. A partir desse fato, o mercado imobiliário descobriu um novo segmento de mercado, e passou a vender o sonho da casa própria, com a ideologia de total segurança, conforto, tranquilidade, natureza e espaços de lazer, típicos dos condomínios de luxo, porém com um adensamento típico dos conjuntos habitacionais, com empreendimentos de mais de dez prédios em um mesmo condomínio, tema melhor detalhado no capítulo V.

Essa nova configuração urbana que se consolida nessa região merece atenção sobre seus desdobramentos, tanto no que se refere à lógica da provisão de habitação, quanto à lógica de mercado e, consequentemente, de produção do espaço urbano. Segundo Ferreira (2010:1), nessa virada do século XX, “o urbanismo brasileiro parece viver uma nova era, afinada com o espetáculo da globalização: bairros de negócio com modernas torres, *shoppings centers* cada vez mais luxuosos, sofisticados túneis (...)”, bairros inteiros sendo transfigurados e verticalizados, dando espaço para o que o autor chama de “urbanismo de mercado”. E, de acordo com o exposto, a característica dos empreendimentos habitacionais acaba por contribuir com esse novo conceito de cidade-imagem, cidade-global, inserido no contexto do “urbanismo de mercado”, como será discutido ao longo desta tese, principalmente no capítulo seguinte.

Capítulo III – ES anos 2000: novo crescimento econômico, novas expectativas e a realidade da política urbana.

Este capítulo analisa o cenário de crescimento econômico da região da Grande Vitória nos anos 2000, a partir dos novos investimentos na área de siderurgia e petróleo que o Espírito Santo recebe, tendo como referência o percurso de desenvolvimento apresentado no capítulo I. Busca averiguar no cenário de crescimento econômico as políticas adotadas pelo Estado, principalmente aquelas que dizem respeito ao planejamento urbano e à política habitacional, e verificar quais mudanças estão sendo provocadas a partir desse novo crescimento, as novas demandas para o setor habitacional e as respostas das políticas públicas nos âmbitos federal, estadual e municipal.

No capítulo I foi descrita a trajetória econômica do Estado e, para iniciar o assunto deste capítulo, será feito um breve resumo dessa trajetória, destacando três fases principais da economia do Estado:

- 1ª Fase: do século XIX até os anos de 1950, é caracterizada pela economia agrária baseada no cultivo do café. Teve como principais características: a ocupação do interior do Estado; predominância da população rural; monocultura mercantil de base familiar; pequenas propriedades; e principais atividades urbanas voltadas à atividade predominantemente agrícola (comercialização e beneficiamento do café). (ES 2025, 2007)

- 2ª Fase: de 1960 a 1980, caracteriza-se pelo início da industrialização e instalação dos Grandes Projetos, suas principais características são: industrialização empreendida pelo grande capital externo ao Estado (estrangeiro e nacional); predominância da população urbana; agricultura diversificada e instalação de agroindústrias; aprimoramento da logística voltada ao comércio exterior; inserção da economia local na lógica de desenvolvimento nacional; e articulação das lideranças locais e nacionais. (ES 2025, 2007)

- 3ª. Fase: do final de 1990 a 2010 – caracterizou-se pela corrida para tornar-se uma cidade inserida no contexto global, economia baseada na produção e no consumo. E a grande largada da indústria petrolífera, com a descoberta de campos terrestres e marítimos contendo óleos leves, médios, pesados e extrapesados, com gás associado ao óleo e também gás não-associado, que trouxe novo fôlego ao Estado.

Essa terceira fase será tratada aqui com mais detalhes e, inicialmente, serão contextualizadas as mudanças nacionais a partir das alterações no cenário econômico mundial, o que Harvey (1992)⁴ chamou de “reestruturação produtiva”. No cenário mundial, no período do pós-guerra, até meados dos anos 60, os países capitalistas do “Primeiro Mundo” cresceram exponencialmente, liderados pela potência norte americana, os Estados Unidos, que financiaram a reconstrução da infraestrutura e da produção destruídas pela guerra. Passada a reestruturação da Europa, o ritmo de crescimento diminuiu significativamente, pois o mercado não conseguia manter seu ritmo de ampliação do consumo. A saída encontrada pelas grandes potências foi ampliar o mercado de consumo para os países do sul.

A manutenção do sistema também se deu por meio da financeirização da economia, do alívio do Estado com políticas liberais de desregulação, e dos avanços tecnológicos...garantindo uma sobrevivência do sistema capitalista (Ferreira, 2007).

Sassen (1992) refere-se ao fenômeno como um processo de *dispersão geográfica e integração mundial*, que parece paradoxal, mas traria os resultados desejados para recuperação da economia mundial e que, por isso, demandou mudanças significativas nas grandes cidades, como será visto adiante.

Seguindo a ordem mundial, nos anos de 1990, inicia-se no Brasil a expansão da internacionalização da economia, fruto da corrida dos países desenvolvidos por

⁴ Condição pós-moderna. David Harvey, 2002.

novos mercados devido à queda das taxas de acumulação que se deu após a reestruturação do pós-guerra. Deak (1999) descreve as principais características desse período:

- incorporação de preceitos neoliberais na condução das economias nacionais, ou seja, maior atuação do mercado e diminuição do papel do Estado na economia, maior desregulamentação e privatizações de setores econômicos e da infraestrutura social;

- reestruturação produtiva baseada em tecnologias avançadas, incorporando informática, além de maior fragmentação do processo produtivo em plantas geograficamente distintas;

- crescimento expressivo de transações financeiras entre-países, levando a uma maior volatilização de investimentos em moedas nacionais e ações;

- mudanças nos parâmetros relacionados à decisão locacional de novos investimentos, tanto diretos como especulativos no exterior: ao custo da mão de obra associaram-se disponibilidade de infraestrutura, estabilidade econômica (relacionada à baixa inflação) e estabilidade política; facilidade à entrada e saída de capitais estrangeiros; oportunidades de negócios através de fusões/aquisições e privatizações.

Para Deak (1999), algumas alterações na política nacional são consideradas atitudes em prol dessa nova ordem econômica mundial que se estabelece. Segundo ele, no contexto nacional, tivemos como ação política a criação do Plano Real, 1994, com a finalidade de estabilizar a moeda nacional, seguido da lei 9636/98 que permite o poder público transferir recursos orçamentários ou propriedades públicas para o terceiro setor (organizações sociais legalmente constituídas), com base em contrato específico para cada caso que estabeleça as regras da transferência e a garantia de adequada atuação da organização com vistas ao programa contratado. E ainda a aprovação do Estatuto da Cidade, 2001, também como um instrumento que corrobora com a descentralização política, o qual constitui diretrizes para os municípios estabelecerem as regras de controle do uso do solo e do direito de construir, com autonomia para a gestão e planejamento municipal a partir dos Planos Diretores e seus instrumentos.

Segundo Abe (1999:267), é instaurada uma nova ordem mundial que caracteriza um novo momento da economia e políticas associadas à abertura comercial do País. Novas discussões sobre os modelos de desenvolvimento econômico retornando para o poder local, a preocupação com o desenvolvimento regional, como novos contornos, devido à crescente exigência de inserção das economias regionais no mercado internacional. O Espírito Santo buscou se inserir nessa nova lógica da economia mundial e o governo começou a traçar estratégias para alcançar a participação no mercado externo. Para tanto, utilizou o seu potencial portuário, seja de mercadorias em trânsito, produzidas em outras regiões ou produzidas no próprio Estado. Além disso, passou a oferecer seus portos e sistema logístico e infraestrutural para movimentação de cargas importadas para consumo ou remanufatura no interior do País, ampliando assim sua participação no mercado nacional também.

Dessa forma, novas estratégias políticas foram adotadas, a visão industrialista, que se inicia na década de 70, é substituída por uma política de melhorias locais, principalmente no campo da tecnologia, a fim de se destacar no mercado internacional. O plano estratégico do estado, chamado “Espírito Santo 2025: plano de desenvolvimento”, apelidado de ES 2025, elaborado em 2003, foi a ferramenta de planejamento que orientou as ações do governo a fim de atingir os objetivos estabelecidos pela nova ordem mundial.

Para Zorzal e Silva (2010), o ES 2025 ancora a visão de futuro de um Estado preparado para os desafios contemporâneos da sociedade do conhecimento no pressuposto de que a ampliação e o fortalecimento de sua matriz produtiva alicerçada na produção de commodities garantirão a realização da vocação ou do potencial do ES. Desse modo, apesar dos novos elementos que recentemente se somaram ao potencial produtivo local (petróleo e gás), os investimentos previstos pelo Plano ES 2025 indicam a manutenção de um processo sócioprodutivo baseado especialmente na exploração de recursos naturais não renováveis.

Com base na experiência anterior, das décadas de 1970 e 1980, do desenvolvimento industrial acelerado que trouxe vários impactos negativos no contexto social da cidade, o ES 2025 traçou novas estratégias que previam

investimentos em educação — incluindo formação na área de ciência e tecnologia, consciência ambiental e valorização da identidade capixaba —, investimentos para a redução da violência e da criminalidade, para a diversificação econômica e em instituições públicas confiáveis e comprometidas com resultados. O Estado estava consciente de que não seria possível entrar em um novo ciclo de desenvolvimento apresentando um cenário de instabilidade social e um futuro pouco promissor para a sociedade. Sendo assim, o aspecto social tenta ser incorporado à lógica do desenvolvimento econômico. Nas palavras do governador Paulo Hartung, o plano é apresentado com a seguinte frase:

“Esse plano, construído participativamente, numa parceria Governo-Sociedade, aponta para um novo ciclo de desenvolvimento do Espírito Santo, baseado na integração competitiva, em nível nacional e internacional, de uma economia capixaba diversificada e de maior valor agregado, sustentada pelo capital humano, social e institucional de alta qualidade. (ES 2025, 2006:6).”

No plano está descrito o seguinte contexto mundial que influenciou na definição de suas diretrizes e metas:

Tabela 10 - Contexto Mundial da elaboração do 2025

Demografia global: forte crescimento populacional nos países subdesenvolvidos, envelhecimento da população nos países desenvolvidos, aumento da população urbana e restrições aos fluxos migratórios;
Pressões antrópicas provenientes dos países emergentes (principalmente China e Índia) e desenvolvidos (EUA), com impacto sobre recursos hídricos e mudanças climáticas;
Redução dos bolsões de pobreza (Ásia) e crescimento das desigualdades (entre os países e internamente nos vários países);
Intensificação da globalização: aumento dos fluxos comerciais e de serviços, consolidação da “sociedade do conhecimento”, mudanças no mercado de trabalho;
Emergência e convergência das novas tecnologias: biotecnologia, nanotecnologia,

ciências cognitivas e tecnologia da informação;
Deslocamento do eixo da economia mundial para o Pacífico, sobretudo China e Índia, com forte pressão sobre a demanda por alimentos e energia (petróleo);
Início da inflexão da matriz energética: aumento das exigências ambientais e manutenção dos altos preços do petróleo intensificam esforços em direção a fontes alternativas de energia em substituição aos combustíveis fósseis, viabilizando, inclusive, a possibilidade de exploração do óleo extrapesado;
Consolidação da sociedade de risco: instabilidade financeira e política, economia da contravenção, riscos relacionados a epidemias, acidentes nucleares e ataques terroristas;
Perda de posição relativa da América Latina frente às outras regiões do globo: perda de competitividade, queda do ritmo de crescimento, aumento das desigualdades e tensões sociais; e
Conflitos localizados e restritos regionalmente: a América do Sul se mantém como um ambiente de paz e persiste a possibilidade de turbulências políticas na Índia e na China.

Fonte: ES 2030, pag. 27

Alguns dados socioeconômicos nos permitem analisar as mudanças que ocorreram no Estado na última década em função dessa nova ordem econômica mundial. Se forem comparados os dados sociais de incidência de pobreza, renda domiciliar, taxa de analfabetismo e escolaridade da população entre os anos de 2001 e 2010, poderá ser percebido que houve significativa mudança em ganhos sociais no estado.

Em 10 anos, de 2001 a 2011, a proporção de pessoas que viviam com renda abaixo da linha da pobreza diminuiu de 32,8% para 10,0%, redução muito mais expressiva que a média brasileira, que passou de 38,7% para 20,8% (Gráfico 11).

Gráfico 11- Proporção de pobres na população total, Brasil e Espírito Santo – 2001 a 2010

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:31

O índice Gini mede o grau de concentração da distribuição de renda domiciliar per capita de uma determinada população e em um determinado espaço geográfico. O aumento da renda média pessoal foi acompanhado de um processo simultâneo de melhor distribuição da renda familiar, comprovado pela redução do índice de Gini, que atingiu 0,489 em 2011 contra 0,522 da média nacional (Gráfico 12)

Gráfico 12 - Coeficiente de Gini da renda domiciliar per capita, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:32

No campo da educação, registra-se a queda da taxa de analfabetismo na população de 15 anos ou mais, passando de 11,5%, em 2001, para 6,4%, em 2011, enquanto a queda nacional foi de 12,4% para 8,6%. Ao mesmo tempo, houve elevação da escolaridade média da população de 25 anos ou mais, chegando, em 2011, a 7,5 anos de estudo em média, superior também ao índice nacional, que foi de 7,3 anos (Gráfico 13 e Gráfico 14).

Gráfico 13 - Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010.

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:33

Gráfico 14 - Escolaridade média da população de 25 anos ou mais, Brasil e Espírito Santo, 2001 a 2010

O IDH, Índice de Desenvolvimento Humano, também aumentou na última década, o Espírito Santo teve índices acima da média nacional, acompanhando a evolução do índice brasileiro, saindo de 0.64 para 0.74, enquanto para o Brasil o índice passou de 0.612 para 0.727 (Gráfico 15).

Gráfico 15 - Índice de Desenvolvimento no Brasil e ES, 2000 a 2010

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, 2013.
<http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/consulta>. Acessado em 27 de janeiro de 2014.
 Elaborado pela autora

Já no quesito violência urbana, o Espírito Santo mantém-se acima da média nacional quanto à taxa de óbitos por arma de fogo, atingindo seu ápice em 2009, com 45,2%. Havendo decréscimo no ano em 2010, 39,4%, porém ainda acima da média brasileira de 20,4%. Sendo esse um indicador que precisa ser levado em consideração nesse processo de desenvolvimento econômico, é preciso avaliar por que, mesmo com a evolução de outros indicadores sociais, a violência continua a ser um ponto de atenção para o Estado (Gráfico 16).

Gráfico 16 - Taxas de óbito por Arma de Fogo (em 100 mil), ES e Brasil, 2000 a 2010

Fonte: SIM/SVS/MS. IN: Mapa da violência, 2013. Julio Jacobo Waiselfisz

Disponível em: http://www.mapadaviolencia.org.br/pdf2013/MapaViolencia2013_armas.pdf. Acessado em 27 de janeiro de 2014

Elaborado pela autora

Ferreira (2007:97) nos dá um ponto de vista sobre essas transformações sociais no âmbito dessa reestruturação produtiva dizendo que esse processo inexorável está intimamente ligado aos avanços científicos da humanidade e que permite um aperfeiçoamento do sistema produtivo. Por outro lado, as ações impetradas, a partir dessas novas possibilidades, pelas empresas não passam por causa disso a serem elas, também, um fenômeno inevitável e inexorável. São resultados de decisões estratégicas e políticas das empresas.

Um aspecto de grande relevância colocado por Ferreira está no fato de que as empresas multinacionais vendem para os países periféricos a ideia de que todo esse processo de abertura da economia, liberalização das políticas e inserção no mercado mundial, é uma oportunidade, ou seja, “um sinal de modernização e integração das economias periféricas ao “novo” mundo globalizado, que passam a ter o privilégio de receber as mesmas fábricas e os mesmos produtos dos países industrializados. Não é apresentando o real motivo dessa mudança, que é a necessidade de reequilíbrio da economia capitalista, que encontrava-se em crise após a reestruturação do período pós-guerra.

O ES 2025 foi o ponto de partida para o Espírito Santo se inserir no contexto econômico global, principalmente as cidades da Região Metropolitana da Grande Vitória que foram se adequando aos moldes exigidos pelas multinacionais e

adquirindo o perfil necessário para receber investimentos. O governo investiu fortemente em mídias para divulgar o Estado no contexto nacional e internacional, as propagandas em folders ou revistas eram quase sempre acompanhadas da tradução em inglês, o que demonstra a intenção de atingir as multinacionais. O próprio Planejamento Estratégico é utilizado como marketing, tendo sido lançada em 2013 uma atualização do ES 2025, o Planejamento Estratégico ES 2030, que apresenta um viés bastante propagandístico do Estado como um lugar seguro para se

investir.

A localização geográfica do Estado, com a presença dos cinco portos ao longo do seu litoral (Praia Mole, Tubarão, Portocel, Ubu, Vitória), facilitou a sua inserção na economia mundial, e talvez sua importância hoje seja menos no âmbito nacional que no internacional.

O volume de exportações e importações cresceu significativamente na última década. As exportações passaram de 1,4 bilhão de dólares em 1990 para 12,2 bilhões em 2012, e as importações saltaram de 0,6 bilhão para 8,7 bilhões no mesmo período (Gráfico 17). O crescimento tanto das importações quanto exportações tornou-se mais expressivo a partir de 2007 e em 2009 sofreu uma redução devido à crise internacional

Gráfico 17 - Exportação e importação no ES - 1990 a 2012 (US\$ bilhões)

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:38

Essa movimentação financeira tem grande representatividade nas contas nacionais, dados do IJSN e IBGE mostram que a participação do Estado no PIB brasileiro teve uma elevação de 1,8% em 2002 e 2,2% em 2010 (Gráfico 18). Se for comparada com outros estados do sudeste no mesmo período, essa elevação é significativa, considerando que São Paulo teve redução de 34,6% para 32,6% e o Rio de Janeiro com redução 11,6% para 11,2%, sendo Minas Gerais o único que também obteve aumento na participação do PIB nacional passando de 8,6% para 9,3% (IBGE)⁵.

⁵ Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus SUFRAMA

Gráfico 18 - Participação do Espírito Santo no PIB nacional - 2002 a 2010 (%)

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:35

Ao ser observada para toda a trajetória econômica do Espírito Santo, percebe-se que o Estado passou de uma economia basicamente agrícola, baseada no plantio do café, para uma economia industrial com expressividade na siderurgia e atualmente coloca-se no contexto internacional como forte exportador de *commodities*, como produtos siderúrgicos, café, mármore e granito, tendo ainda um novo horizonte de desenvolvimento com a exploração do petróleo e gás natural. Segundo pesquisa do IJSN, o número de investimentos anunciados vem aumentando na última década, o que demonstra o aumento do interesse de empreendedores em investir no estado (Gráfico 19).

Gráfico 19 - Histórico quinquenal de investimentos anunciados no ES (milhões)

Fonte: IJSN, 2013. ES 2030:44

Os investimentos previstos para o Espírito Santo entre os anos de 2003 e 2008 mostram que o setor da indústria apresenta o maior número de projetos e maior oferta de empregos, seguido do setor de comércio/serviço e lazer. O setor de energia, que inclui petróleo e gás, tem o maior montante em investimentos previstos, mas está em quarto lugar na geração de empregos, estando o setor de terminal portuário/ aeroporto e armazenagem em terceiro lugar com oferta de 7.393 vagas (Tabela 11).

Tabela 11 - Investimentos, segundo setores, por número de projetos e empregos e total do investimento 2003-2008

Setores	Número de projetos	Número de empregos	Total de investimentos
Indústria	111	16.966	11.074,1
Agroindústria	30	3.470	237,6
Energia	42	1.927	9.204,3
Comércio/Serviço e lazer	62	12.636	799,1
Terminal Portuário/ Aeroporto e Armazenagem	38	7.393	2.406,7
Meio Ambiente	13	41	265,4
Saúde	14	1.850	161,2
Educação	14	438	144,0
Transporte	22	396	995,9
Saneamento	4	-	242,1
Irrigação/ Barragens e Açudes	1	-	18,0
Total	351	45.019	25.548,4

Fonte: IJSN, 2007. Investimentos previstos para o Espírito Santo 2003 a 2008.

Nota: Considerou-se investimentos de valor igual ou superior a R\$ 1milhão. Cotação DolarUSA – R\$ 2,944 (Nov.03)

Disponível em:

http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=54&Itemid=254&limitstart=10.

Acessado em 14 de fevereiro de 2014.

Apesar do crescente número de estabelecimentos⁶ nos municípios da Grande Vitória (Tabela 12), com destaque para Serra que teve o maior crescimento em número de estabelecimentos entre 2002 e 2012, a concentração de empregos permanece na capital. A Tabela 13 e o Gráfico 20 apresentam essa concentração e mostram que em média aproximadamente 45% dos empregos da região da Grande Vitória encontravam-se em Vitória em 2011.

Tabela 12 - Número de estabelecimentos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011

Municípios	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cariacica	6.770	6.961	7.252	7.664	7.677	8.091	8.277	8.850	8.828	9.100
Serra	9.154	9.635	10.032	10.651	10.993	11.574	12.353	13.275	13.795	14.284
Vila Velha	15.080	15.387	15.787	16.490	16.732	17.533	17.983	18.458	18.480	19.199
Vitoria	21.842	22.480	22.433	23.016	23.435	24.026	24.358	24.664	24.850	25.421

Fonte: RAIS/MTE. Elaborado por IJSN, 2012.

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=138&Itemid=121

Acessado em 14 de fevereiro de 2014.

Modificado pela autora

Tabela 13 - Estoque de empregos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011

Municípios	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

⁶ O levantamento da RAIS é feito em nível de estabelecimento, considerando-se como tal as unidades de cada empresa separadas espacialmente, ou seja, com endereços distintos.

Cariacica	32.780	31.638	32.137	36.660	38.521	40.923	42.873	46.219	52.261	53.671
Serra	58.350	63.955	66.364	86.868	92.406	95.151	103.255	108.645	116.544	126.635
Vila Velha	56.555	56.278	65.061	68.307	74.179	79.621	83.958	90.027	96.398	101.623
Vitoria	169.233	169.165	171.172	183.087	201.984	219.264	219.923	225.746	232.723	236.030

Fonte: RAIS/MTE. Elaborado por IJSN, 2012.

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=138&Itemid=121

Acessado em 14 de fevereiro de 2014.

Modificado pela autora

Gráfico 20 - Estoque de empregos segundo os municípios do estado do Espírito Santo - 2002 a 2011

Fonte: RAIS/MTE. Elaborado por IJSN, 2012.

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=138&Itemid=121

Acessado em 14 de fevereiro de 2014.

Elaborado pela autora

Ao ser analisado o estoque de empregos formais segundo a escolaridade no período de 2006 a 2011, constata-se que o emprego no ensino superior completo obteve aumento de 47,88%, perdendo apenas para o ensino médio completo, que aumentou em 56,97%. Para as escolaridades mais baixas, ocorre a redução do estoque de empregos formais, chegando à redução de 28,11% para analfabetos (Tabela 14). Esse dado mostra que há um aumento da população empregada com melhor nível de escolaridade e, conseqüentemente, um aumento da população com maior poder aquisitivo.

Tabela 14 - Estoque de empregos segundo a escolaridade do indivíduo, Espírito Santo - 2006 a 2011

Escolaridade	2006	2007	2008	2009	2010	2011	(2006 a 2011)

		%		%		%		%		%		%	)
Analfabeto	4.614	0,65	4.624	0,62	4.585	0,59	4.446	0,54	4.307	0,50	3.317	0,37	-28,11
Até 5ª Incompleto	35.961	5,08	34.097	4,54	30.452	3,92	29.587	3,62	30.291	3,52	32.406	3,59	-9,89
5ª Completo Fundamental	44.300	6,26	44.246	5,89	40.641	5,24	38.009	4,65	36.199	4,21	33.379	3,70	-24,65
6ª a 9ª Fundamental	72.584	10,26	73.625	9,80	74.158	9,55	72.831	8,92	69.108	8,03	68.450	7,59	-5,70
Fundamental Completo	114.496	16,19	114.709	15,26	113.809	14,66	114.373	14,00	114.991	13,36	115.112	12,76	0,54
Médio Incompleto	64.553	9,13	68.022	9,05	71.351	9,19	73.311	8,97	76.413	8,88	81.498	9,03	26,25
Médio Completo	251.669	35,58	279.550	37,20	302.024	38,91	327.821	40,13	363.933	42,30	395.043	43,79	56,97
Superior Incompleto	23.461	3,32	25.290	3,37	26.523	3,42	28.636	3,51	30.079	3,50	31.281	3,47	33,33
Superior Completo	95.742	13,53	107.396	14,29	112.747	14,52	127.892	15,66	135.100	15,70	141.584	15,70	47,88
Total	707.380	100,00	751.559	100,00	776.290	100,00	816.906	100,00	860.421	100,00	902.070	100,00	27,52

Fonte: RAIS/MTE. Elaborado por IJSN, 2012.

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=138&Itemid=121

Acessado em 14 de fevereiro de 2014

Os dados do IBGE mostram que nessa última década, período no qual ocorreram consideráveis modificações econômicas e também sociais no Estado em prol da sua inserção na economia mundial, há também uma mudança no perfil da renda média da população (Gráfico 21). Pesquisa do IJSN aponta que a renda média real de todos os trabalhos aumentou a partir de 2003 no Espírito Santo. Acompanhando o aumento no cenário nacional e chegando a ultrapassar no período entre 2011 e 2012, ficando ainda relativamente com valores inferiores quando comparado à região sudeste.

Gráfico 21 - Renda real média de todos os trabalhos (15 anos ou mais), 2001 a 2012

Fonte: PNAD/IBGE. Elaboração IJSN 2013. Síntese dos indicadores sociais do ES 2013.

Se for analisada a mobilidade social, poderá ser constatada a mudança ocorrida na última década. O IJSN apresentou dados da movimentação entre as classes econômicas, conforme o critério de divisão de classes apresentado por Neri (2008) e Rocha (2000):

CLASSES ECONOMICAS	RENDA DOCIMILIAR PER CAPITA
AB	mais R\$ 1.521,62
C	de R\$ 352,96 a R\$ 1.521,62
D	de R\$ 187,28 a R\$ 352,96
E	menos de R\$ 187,28

*Buscando manter os quatro níveis de desagregação de renda adotados nas sínteses anteriores, optou por agrupar as classes A e B em uma única classe, chamada assim de classe AB.

** A classe econômica E de acordo com o critério de renda domiciliar per capita equivale a pobreza. Para os extremamente pobres, os valores são a metade dos considerados para a classe E.

Fonte: PNAD/IBGE. Elaboração IJSN 2013. Síntese dos indicadores sociais do ES 2013.

A partir dessa estratificação da renda, a pesquisa apresenta que a classe AB, que equivalia a 7,8% da população em 2001, passou para 11,7% em 2011 e 13% em 2012, contabilizando 61.596 pessoas subindo para essa classe econômica. E a

classe C foi a que obteve maior crescimento, atingindo 50% da população capixaba em 2007 e passando para 61% em 2012 (IJSN, 2013).

Dados do IJSN também apresentam um aumento da renda média domiciliar per capita no período de 2001 a 2012, passando de R\$ 625,69 em 2001 para R\$ 965,97 em 2012, considerando apenas os domicílios urbanos, um aumento de valor da renda de 54,4% (Gráfico 22).

Gráfico 22 - Renda média domiciliar per capita real (R\$) por situação do domicílio, ES, 2001 a 2012

Fonte: PNAD/IBGE. Elaboração IJSN 2013. Síntese dos indicadores sociais do ES 2013.

Esse fator, em conjunto com a política habitacional nacional do Programa Minha Casa Minha Vida, vai promover um aquecimento da construção civil no Estado, e em particular na Região Metropolitana que recebe maior número de migrantes. Dentre os dez municípios do Estado que mais recebem migrantes, Serra destaca-se em primeiro lugar, seguido de Vila Velha, Vitória e Cariacica (Tabela 15). O atendimento dessa demanda vai proporcionar no território da RMGV uma ocupação expressiva por condomínios residenciais fechados, como será visto no Capítulo V.

Tabela 15 - População recebida na migração interna- 2010

Municípios	População 2010	Total da população recebida na migração interna	População recebida (%)
Serra	406.411	42.637	10.49
Vila Velha	412.575	34.062	8.26
Vitória	327.801	27.850	8.50
Cariacica	337.643	27.549	8.16
Linhares	121.567	10.658	8.77
Viana	59.632	9.514	15.95
Aracruz	71.451	8.387	11.74
Guarapari	100.528	8.090	8.05
Cachoeiro de Itapemirim	173.589	7.442	4.29

Fonte: IBGE, 2010.

O que nos mostrará que a cenário econômico internacional que pressiona e dita as regras da economia nacional, e os interesses econômicos do mercado imobiliário, somados à política do Estado Patrimonialista, como poderá ser visto no capítulo seguinte, promoverá a configuração do território atendendo a interesses privados com pouco ou quase nenhum interesse na garantia dos interesses públicos.

Capítulo IV - O papel do Estado como agente imobiliário

Este capítulo discute o papel do Estado enquanto agente promotor de infraestrutura urbana e valorização imobiliária. São abordados os conceitos do “Estado Patrimonialista”, a priorização do Estado no atendimento de interesses privados da elite, e também do “Urbanismo de mercado”, que define a nova configuração urbana que vem transformando as cidades a partir da lógica da economia global.

Raymundo Faoro (2012) mostrou que o Estado brasileiro é patrimonialista, pois legitima quem tem patrimônio fundiário, fazendo com que quem tem terra tenha poder, confundindo o que é público e privado na defesa do interesse “público” das elites. Para Faoro, de Dom Joao I a Getúlio Vargas, em uma viagem de seis séculos, o capitalismo político moldou a realidade estatal, uma característica do estado português que se transferiu para o Brasil. O rei português tinha como instrumento de poder a terra em um tempo onde a renda derivava predominantemente do solo. A Coroa conseguiu formar imenso patrimônio rural cuja propriedade se confundia com o domínio da casa real, as doações de terras em retribuição a serviços de guerra ou outros serviços prestados, privilegiavam os nobres com a jurisdição privativa sobre os moradores e a completa isenção de tributos. À medida que estendiam a atribuição jurisdicional, os reis conquistavam súditos. Assim se configura o caráter patrimonial do Estado, sem distinção entre a riqueza particular e pública. A Coroa gerava rendas de seus bens, envolvendo o patrimônio particular e manipulava o comércio para sustentar seus seguidores, garantindo a segurança de seu predomínio.

A sociedade capitalista foi gerada a partir das ruínas da cidade feudal, a economia natural, com trocas apenas do supérfluo, cedeu lugar às manufaturas, iniciando o movimento da acumulação do capital, que expropriou as terras dos produtores, separando-os, também, na produção artesanal, dos meios de produção. Nessa transição, o feudalismo deixou seu legado vivo, que persistiu no Estado

moderno. O Estado se confunde com o empresário, que especula, manobra para favorecimento dos seus associados.

A comunidade política conduz, comanda, supervisiona os negócios, como negócios privados seus, na origem, como negócios públicos depois, em linhas que se demarcam gradualmente. O súdito, a sociedade, se compreendem no âmbito de um aparelhamento a explorar, a manipular, a tosquiar nos casos externos. Dessa realidade se projeta, em florescimento natural, a forma de poder, institucionalizada um tipo de domínio: o patrimonialismo, cuja legitimidade assenta no tradicionalismo – assim é porque sempre foi. (Faoro, 2012: 819)

Pensadores como Ermínia Maricato e Francisco de Oliveira vêm chamando a atenção para esse fato. Maricato (2007) cita o legado patrimonialista ao falar das questões que dificultam o planejamento urbano nos países periféricos capitalistas. Para ela, na América Latina as desigualdades sociais são fruto da herança de uma histórica dominação externa, somada a uma elite também com características patrimonialistas. Ela caracteriza o patrimonialismo como: a relação de favor ou de troca sendo a forma central de exercício de poder, onde a esfera pública é tratada como algo privado e pessoal, além da correspondência entre detenção de patrimônio e poder político e econômico. Clientelismo, coronelismo e oligarquia são para a autora os conceitos ligados ao patrimonialismo. Percebe-se que ainda é real nas cidades brasileiras a concentração de terra e poder pelo exercício do coronelismo ou política de favor e troca exercida pelo Estado, o universo urbano não superou algumas características dos períodos colonial e imperial, contrariando o que se poderia esperar do processo de modernização das cidades brasileiras no séc. XX. Ela cita como exemplo a disparidade de investimentos públicos (pavimentação, jardinagem, iluminação, etc.) em áreas nobres da cidade em detrimento às áreas periféricas. E como os serviços de manutenção, fiscalização e limpeza dessas áreas

também são mais eficazes, evidenciando assim um favoritismo no atendimento dos interesses das elites.

Francisco de Oliveira (1978) fala que, ao contrário do que se pensava, as cidades brasileiras não superaram o coronelismo e o clientelismo existente no campo. Isso ocorre porque o *locus* da produção era rural, agrário, mas o *locus* do controle sempre foi urbano, onde a economia era fundada na economia primitiva de acumulação do capital do século XVI, tendo a produção de alimentos e matérias-primas como base do trabalho escravo, sendo a sede dessa produção o campo, mas a sede do controle era urbana, visto que a economia era agroexportadora, visando à acumulação externa de capital por meio do controle metropolitano. Não se tratava apenas da exportação necessitar de serviços urbanos, mas principalmente porque a produção foi fundada para exportação. Ou seja, o que se tem é que as cidades brasileiras já nasceram com essa característica patrimonialista, o que fazia a diferença entre a produção localizada no campo e um controle da cidade sobre o campo não era apenas o caráter mercantil da exploração, mas o papel que, desde o princípio, tem o Estado nessa estrutura de relações, que emoldurava uma estrutura de produção basicamente monocultora e fundada no trabalho compulsório, destituindo a cidade como mercado tanto das mercadorias quanto da força de trabalho.

A história da sociedade brasileira foi construída nesse viés patrimonialista, desde o Brasil colonial a questão da disputa pela propriedade e o domínio das elites foi marcante e continua se repetindo na política urbana atual. Principalmente no âmbito da gestão municipal é clara essa visão patrimonialista e a preocupação em atender as elites: vê-se que durante a elaboração dos Planos Diretores e/ ou Planos de Habitação, como é difícil o debate para definição das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, pois existe a falta de interesse dos gestores em demarcar áreas centrais e desvalorizar os imóveis existentes no entorno, além do desgaste político com os proprietários da terra.

A importância de se discutir esse tema está no fato de, nos últimos anos, a política federal exercer considerável esforço para dotar os municípios de instrumentos de gestão democráticos e de infraestrutura urbana. Diante do drástico

cenário dos principais centros urbanos no Brasil, cercados por ocupações irregulares que estampam a precariedade das habitações, ocorre, a partir do governo Luiz Inácio Lula da Silva em 2003, um maior esforço para criar instrumentos de gestão pública que apresentem eficácia na regulação do espaço urbano. O Estado tenta utilizar-se de estratégias para cumprir seu papel regulador das transformações sociais e urbanas e, para tanto, utiliza-se de leis, planos, normas e taxas, com a finalidade de regular e qualificar a forma de crescimento das cidades, organizando as dinâmicas urbanas. Como fruto desse esforço, em 2001, foi criado o Estatuto da Cidade, uma lei que propõe a gestão democrática da cidade, com proposição de instrumentos a serem aplicados pelos municípios, que pretendem evitar a especulação imobiliária e garantir o acesso à terra urbanizada para as minorias. Contudo, é a disponibilidade de infraestrutura oferecida pelo próprio Estado que dita as localizações de maior e menor valorização. Portanto, o Estado é o precursor da valorização imobiliária, e essas áreas valorizadas, sobretudo a partir de investimentos públicos, acabam sendo adquiridas individualmente por aqueles que podem “pagar pela localização”, conforme coloca Deák (1989). Passados 10 anos desde a aprovação do Estatuto das Cidades, ainda são poucos os municípios que implantaram efetivamente os instrumentos nele propostos. A obrigatoriedade da elaboração dos Planos Diretores fez com que, pelo menos os municípios acima de 20 mil habitantes, discutissem, em tese, a aplicação desses instrumentos, mas ainda não existe uma visível transformação do cenário urbano a partir da aplicabilidade desses instrumentos.

Além do Estatuto da Cidade, tivemos a criação do Ministério das Cidades em 2003, que demonstra um reconhecimento do Estado perante aos problemas urbanos, a criação do Conselho Nacional das Cidades, também em 2003, e sua estrutura descentralizada com conselhos e conferências estaduais e municipais, promovendo a participação democrática de diversos agentes sociais. E principalmente no que se refere à política habitacional, houve a conquista da aprovação da lei que institui o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, Lei nº 11.124 de 2005, e a Assistência Técnica Gratuita, Lei nº 11.888, de 2008. Já no que se refere às linhas programáticas, temos a construção do PLANHAB – Plano Nacional de Habitação, que orienta toda a política nacional e

a elaboração dos PLHIS – Planos Locais de Habitação de Interesse Social, e ainda o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento e o PMCMV -Programa Minha Casa Minha Vida que respondem sobretudo ao viés financeiro dentro dessa política. Embora o PMCMV tenha, de certa forma, atropelado o que se havia proposto no PLANHAB, partindo muito mais de um viés econômico para atendimento de demandas imediatas da crise econômica global de 2009 que se reflete no Brasil, como poderá ser visto adiante, ele deve ser analisado com cautela diante dos impactos vultuosos que proporciona em todo território brasileiro.

Faz-se necessário aqui uma contextualização desses programas dentro da política urbana para esclarecer a discussão e a relação desse tema com o viés do Patrimonialismo. Os programas do Ministério das Cidades atuam por meio de transferência voluntária de recursos e possibilitam, além de uma nova intervenção/construção, a qualificação e instrumentalização da gestão do território numa busca específica de atendimento dos princípios constitucionais que promovem a função social da terra e da justa distribuição dos benefícios advindos da urbanização. Após anos de estagnação no que diz respeito à política habitacional pós BNH, a habitação volta à agenda brasileira com a intenção de promover um acesso à moradia de forma mais inclusiva e comprometida. Exemplo disso, é a obrigatoriedade da execução de Trabalhos Técnicos Sociais – TTS dentro dos programas PAC e PMCMV, com o objetivo de orientar e envolver a população a ser beneficiada com ações educativas e de mobilização social.

Contudo, o PMCMV, lançado em 2009 por meio da lei 11.977, tem como meta a construção de 1 milhão de moradias. Sua finalidade era criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais. Ele surge como estratégia para o crescimento econômico do País, fundamentada no fortalecimento da indústria da construção civil e de sua cadeia produtiva. Sua faixa de atendimento compreende as famílias com faixa de renda de zero até dez salários mínimos, tendo atualmente duas linhas claras de atendimento: uma de subsídio público para famílias com renda de até R\$1.600,00, outra de financiamento para as faixas acima de R\$ 1.600,00 e até R\$ 5.000,00. A primeira utiliza recursos do Orçamento Geral da União- OGU, alocados no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que são

operados pela Caixa. Para essa faixa, é necessária uma parceria com o município que deve indicar a demanda e o local para implementar o empreendimento, sendo responsável também pela execução TTS. Já para o segmento econômico, acima de R\$ 1.600,00, considerado com poder de endividamento, existe o incentivo por meio de descontos com recursos OGU e financiamento utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS (faixa de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.275,00) e os recursos onerosos, vindos do FGTS, por meio de financiamento com taxas reduzidas para faixas acima de R\$ 3.275 até R\$ 5.000,00.

Os valores dos recursos disponibilizados do FAR por habitação variam de acordo com o tamanho do município (número de habitantes) e com a região em que estão localizados. Municípios com população acima de 50 mil habitantes localizados em regiões metropolitanas, por exemplo, têm acesso a recursos mais altos que municípios menores localizados no interior do País. A portaria nº 168/2013 do MCidades apresenta os valores máximos por unidade, conforme a unidade de federação (Tabela 16). No caso do financiamento pelo PMCMV, os valores dos imóveis também variam conforme a região e população do município (Tabela 17).

Tabela 16 - Valores máximos por unidade contratada PMCMV – Recursos do FAR

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
DF	Capital	76.000,00	76.000,00
	Municípios da RIDE/DF que se enquadram no disposto no item 4, deste Anexo	60.000,00	60.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	57.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	63.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	59.000,00	59.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
AL, MA, PB, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	54.000,00
PI	Capital	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	54.000,00
AC, AM, AP, PA, RO, RR e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	62.000,00	62.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	58.000,00
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	65.000,00	65.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	58.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	75.000,00	75.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	69.000,00	69.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	60.000,00
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e Baixada Santista e município de Jundiaí.	76.000,00	76.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	70.000,00	70.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	60.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	59.000,00

Fonte: Portaria n.º 168 de 12 de abril de 2013. Ministério das Cidades

Tabela 17 - Valores dos imóveis para financiamento PMCMV. Renda de R\$ 1.600,00 a R\$ 5.000,00

1- Imóvel até R\$ 190 mil: no Distrito Federal ou em municípios das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do RJ e SP;

2- Imóvel até R\$ 170 mil: em municípios com população igual ou superior a um milhão ou em municípios-sede de capitais estaduais;

3- Imóvel até R\$ 145 mil: em municípios com população igual ou superior a 250 mil ou integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive, da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno - RIDE;

4- Imóvel até R\$ 115 mil: em municípios com população igual ou superior a 50 mil;

5- Imóvel até R\$ 90 mil: para demais regiões.

Fonte: Caixa. Minha Casa Minha Vida, habitação urbana. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana-novo-planta-construcao.asp. Acesso em 14 de julho de 2014.

Considerando que dois anos após o lançamento do programa foram contratadas um milhão de moradias, principalmente para as faixas acima de 3 salários mínimos, é possível concluir que a indústria da construção civil foi fortemente impulsionada pelo programa. Em maio de 2011, o Governo Federal lança a sua segunda etapa - PMCMV II, cuja meta era contratar em um período de 4 anos 2 milhões de unidades habitacionais. Ao total, em dezembro de 2013 já são 3,24 milhões de moradias contratadas; 2,24 milhões pelo PMCMV II. Estudo do IPEA⁷ demonstrou que o PMCMV representa 32,1% do total das construções de moradias do País. A taxa de desemprego na construção civil caiu de 9,8% em 2003 para 2,7% em 2012⁸. Os investimentos de capitais privados no mercado de habitação cresceram 45 vezes, passando de 1,8 bilhão em 2002 para 79,9 bilhão em 2011, os subsídios governamentais passaram da ordem de R\$ 800 mil para R\$ 5 bilhões em 2011⁹. Sabendo que essa produção envolve recursos públicos, faz-se importante analisar os seus impactos nas cidades brasileiras.

O que se pode notar é que essa produção tem repetido o cenário da implementação da política do BNH, repetindo a lógica de construir habitação de interesse social longe dos centros urbanos e em locais pouco servidos de infraestrutura urbana. Como habitação não se restringe à questão da aquisição da

⁷ Pesquisa de campo realizada pelo Ministério das Cidades e pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). Disponível em <http://www.pac.gov.br/noticia/05625b28>. Acesso em 14 de julho de 2014.

⁸ Dados do artigo da Ermínia Maricato (2014): É a questão Urbana, Estúpido! Disponível em: <http://diplomatique.org.br/artigo.php?id=1465>. Acesso em 10 de julho de 2014.

casa isoladamente, envolve a questão do morar, e morar significa conviver, se deslocar, ter acesso a serviços básicos de saneamento, saúde, educação e cultura. Questões já muito esclarecidas e discutidas ao longo desses anos pós BNH, já tendo sido visualizados os prejuízos urbanos da produção de outrora, não é possível permitir que se repitam agora os mesmos erros do passado. Habitação em locais distantes dos centros urbanos agravam os problemas de mobilidade urbana, aumentando o número de pessoas que precisam percorrer grandes distâncias até chegar ao seu emprego e aumentam a demanda pelo sistema de transporte público, geralmente já sobrecarregado, nos centros urbanos. Além disso, requer grandes investimentos em infraestrutura, construção de vias, redes de água e esgoto e equipamentos urbanos que são presentes em áreas consolidadas da cidade, podendo esses recursos serem aproveitados para a melhoria desses equipamentos já existentes.

Além disso, a construção civil tem adotado um modelo de habitação que se concretiza na formação de condomínios fechados que isolam o local de habitar do seu entorno. Essa configuração atende àquelas famílias do segmento econômico dentro do PMCMV, essa tipologia que era mais comum das classes de maior poder aquisitivo, se repete até mesmo para as classes de renda média. Esse parece ser o modelo encontrado como forma de atrair essa faixa de renda, vendendo o sonho da casa própria nos moldes das classes sociais mais abastadas. Esses condomínios sim, realizados pelo programa para atender o segmento econômico, conseguem se inserir na malha urbana de forma mais centralizada ou próxima às principais vias de acesso aos centros, mesmo que ainda distante destes.

O que se coloca aqui é o problema de acesso à terra urbanizada que continua sendo o principal entrave da construção de cidades socialmente justas. Retoma-se aqui a questão do Estado Patrimonialista. Mesmo após 13 anos da aprovação do Estatuto da Cidade e seus instrumentos que permitem viabilizar a função social da terra urbanizada, ainda não se consolidou no Brasil uma política habitacional que consiga tornar as cidades mais democráticas.

Estado assim instrumentalizado gera uma burocracia exagerada cuja principal finalidade não é a regulação impessoal de processos e procedimentos baseados na lei, no mérito e na eficiência (para a acumulação de capital), mas a garantia do poder baseado em relações de troca. O patrimonialismo explica também a cultura de acumulação de terras e imóveis o que trava o desenvolvimento urbano e a produtividade na construção civil. (Maricato, 2006)

A princípio, nota-se que os municípios não articulam o investimento em infraestrutura com a função social da propriedade urbana. Ou seja, áreas degradadas ao receberem a infraestrutura passam a se valorizar e tornam-se atrativas ao mercado imobiliário, sem ao menos terem uma parcela que seja obrigatoriamente destinada para interesse social. E dentro da lógica patrimonialista do Estado, esses investimentos acabam por beneficiar interesses privados, sendo a população mais carente expulsa por intermédio do mercado e levada para locais mais distantes e periféricos. A estruturação política nacional, em que por séculos as prefeituras tinham pouca ou nenhuma autonomia, passando a receber inúmeras prerrogativas na Constituição de 1988, levou a uma dupla dificuldade: o impasse político dada a natureza patrimonialista do Estado e a pouca disposição dos municípios para alavancar mudanças efetivas nas estruturas sociais e de poder e, por outro, a simples incapacidade técnica de equipes de gestão absolutamente despreparadas para tal função, caso ela viesse a ocorrer, considerando que 70% dos municípios brasileiros são pequenos, com menos de 20 mil habitantes e distantes de grandes centros urbanos (IBGE 2010), possuindo na maioria dos casos técnicos com baixa qualificação profissional.

Dessa forma, o PMCMV continua reproduzindo a lógica dos conjuntos habitacionais para a mais baixa renda localizados na periferia das cidades, fortalecendo assim a segregação dos espaços urbanos. Nesse caso, percebe-se que os municípios não estão colocando em prática os instrumentos do Estatuto da Cidade, que deveriam amenizar a questão do acesso quase que restrito à terra urbanizada nas regiões centrais para as classes de maior renda. Para minimizar tais ocorrências, os municípios deveriam estar aptos para receber os recursos federais e

serem capazes de regular a produção imobiliária de mercado, garantindo melhor equidade fundiária. Os Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS deveriam já estar elaborados e sendo colocados em prática, o que não acontece na maioria dos municípios. O PLHIS é mais um instrumento que deve ser elaborado em conjunto com Conselhos Municipais, lideranças comunitárias e a sociedade em geral, tem o objetivo de diagnosticar o déficit habitacional dos municípios, suas áreas com maior precariedade e risco, além de destinar espaços de interesse social dotados de infraestrutura urbana e capazes de receber novas unidades habitacionais inseridas nas cidades. O PLHIS deve conter um Plano de Ações com cronograma e previsão de investimentos que irão sanar o déficit habitacional e ditar as regras da política habitacional no município. O que acontece é que, desde o ano de 2010, o governo federal vem adiando o prazo para que os municípios elaborem esse Plano, tendo em vista as dificuldades enfrentadas para a sua elaboração e também certa falta de interesse por parte dos gestores municipais em elaborar tal instrumento. A elaboração do Plano foi condicionada ao recebimento de verbas federais a partir de 2011, o que provocou uma corrida para a sua realização, o que não garante, contudo, a qualidade técnica na sua constituição. Ou seja, na prática se reafirma, pela protelação constante, a permanência do modelo patrimonialista vigente, da inexistência de ações transformadoras.

Outro exemplo do patrimonialismo do Estado é observado no seu apoio e direcionamento do recurso público para viabilização de empreendimentos industriais como forma de apoiar o crescimento econômico de uma determinada cidade ou região, permitindo que grandes empresas direcionem os investimentos públicos para atendimento de sua própria necessidade. Para fazer essa discussão, utiliza-se como exemplo a ação da empresa Vale, em Vitória – ES e no Pará, e da empresa Petrobrás no Rio de Janeiro e Pernambuco. Essas empresas conseguem atuar no planejamento urbano, na aplicação dos recursos públicos e na “imagem” das cidades onde estão presentes, como será apresentado a seguir.

Empreendimentos Privados x Recursos Públicos

A pesquisa empírica sobre a atuação das empresas Vale e Petrobras entre os anos de 2010 a 2012 mostrou que elas conseguem interferir nas administrações municipais e direcionar a aplicação dos recursos públicos. Como foi demonstrado anteriormente, grande é a dificuldade e a falta de interesse da gestão municipal para acessar, administrar e aplicar recursos federais em favor de melhorias eficazes para as cidades. Percebendo essa fragilidade, essas grandes empresas conseguem atuar apoiando a gestão pública na captação e aplicação desses recursos e direcionando-os para interesses próprios. Como nos coloca Ferreira (2010:4 -6):

O aparato municipal de gestão urbana é quase sempre fragmentado, compartimentado pelas disputas internas de poder, abalado pelos projetos políticos pessoais, pela corrupção e pelo clientelismo, distante da população e de suas reivindicações, e praticamente ineficaz – quando não conivente por alimentar-se da desigualdade – para promover alguma transformação social mais significativa nas cidades.

Nesse contexto, essas empresas têm ofertado apoio às prefeituras para conseguir captar e implementar recursos federais para infraestrutura urbana, oferecendo o serviço de assistência técnica. Essa assistência tem o intuito de auxiliar o município na captação de recursos federais e na elaboração dos seus projetos e planos municipais. Esse apoio é justificado pelas empresas por uma suposta intenção de fortalecer os municípios da área de influência de seus empreendimentos, no sentido institucional e estrutural. Para elas, a ideia é atuar de forma estruturante, capacitando os municípios para evitar que os mesmos gerem a elas demandas frequentes que não surtem efeito consolidador ou estruturante ao município, porque muitos municípios, principalmente os menores, solicitam às empresas equipamentos, carros e máquinas, que acabam precocemente sendo sucateados devido à incapacidade de manutenção dos órgãos públicos e,

consequentemente, são novamente solicitados, gerando demandas repetidas às empresas.

O discurso dessas empresas para realizar a Assistência Técnica aos municípios é pautado na intenção de tornar os municípios aptos para solicitar e gerir recursos federais que sejam estruturantes e que tragam benefícios para as cidades, tais como habitação, pavimentação, tratamento de água, esgoto, drenagem, Planos de Saneamento, de Habitação etc., como poderá ser visto a seguir. E, além disso, o que é ainda mais importante, além de “beneficiar o município”, essas intervenções tornam as cidades estruturadas o suficiente para atender novas demandas que possam ser engendradas pela expansão dessas empresas. Elas precisam que as cidades estejam preparadas para receber novos e grandes empreendimentos, frutos de sua expansão, tais como, usinas, refinarias, etc. Como também não querem e não podem estar localizadas em uma cidade decadente, o que comprometeria a boa imagem da empresa no contexto nacional e internacional: para elas é interessante associar o nome da empresa a uma localidade de sucesso.

Por exemplo, no Espírito Santo, na região metropolitana, a empresa Vale realizou a assistência técnica por meio da elaboração de alguns projetos para apoiar na captação de recursos junto ao governo federal, sua atuação resumia-se à elaboração do projeto básico e planilhas orçamentárias que eram entregues às prefeituras municipais para que elas pudessem solicitar o recurso federal a partir de programas de financiamento ou recursos a fundo perdido (OGU). Abaixo estão listados alguns projetos elencados pela empresa como prioritários¹⁰:

¹⁰ Os projetos citados fizeram parte do Plano de Gestão de Investimentos Sociais – PGIS da Grande Vitória, da empresa Vale no ano de 2008. Este Plano integra as ações de investimento social a serem realizadas em favor do desenvolvimento sustentável do território em que a Vale está presente. Obs1: Material interno da empresa, não divulgado. Obs2: Não foram disponibilizadas informações sobre a concretização de todos os projetos.

Projetos	Município
Esgotamento sanitário (Flexal II e Morro Aparecida) e ETE com extensão aproximada de 18,8 km.	Cariacica
Esgotamento sanitário (São Geraldo, São Diogo I, São Diogo II, Bicanga, Jardim Limoeiro e Novo Horizonte) aproximada de 126,1 km; 5 elevatórias e 1,4 km de linhas de recalque.	Serra
Esgotamento sanitário (São Torquato, Riviera da Barra, São Conrado e 23 de Maio) aproximada de 47,1 km; 5 ETEs.	Vila Velha
Pavimentação e Drenagem (Flexal II e Morro Aparecida) aproximada de 18,8 km.	Cariacica

Outra ação da Vale foi a assinatura em 2010 do Acordo de Cooperação e Parceria¹¹, junto à Caixa, para aporte de recurso destinados à contrapartida financeira de operações habitacionais, vinculadas a programas de habitação de interesse social, nos estados de Minas Gerais, Pará, Mato Grosso, Espírito Santo, Maranhão e Sergipe. Esse acordo inclui operações habitacionais vinculados a programas operacionalizados pela Caixa, tais como Carta de Crédito, Operações Coletivas, PMCMV de 0 a 10 salários mínimos, Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR; e construção de equipamentos comunitários sociais, qualificados como creche, escola ou posto de saúde para o município beneficiado pelos programas de habitação social e para aquisição de terreno nas operações vinculadas aos programas de habitação de interesse social.

Já a Petrobras possui um modo de operar diferenciado, ela escolhe, dentre os projetos da carteira de contratos do município com a Caixa, aqueles projetos de maior interesse e viabilidade para apoiar por meio da assistência técnica. Um exemplo claro dessa atuação é a assistência técnica dada aos municípios que sofrem influência da implantação do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - Comperj e a Refinaria de Abreu e Lima em Pernambuco. Em março de 2010, a Petrobrás assinou com a Caixa, Ministério das Cidades e BNDES, com interveniência do Ministério de Minas e Energia, um Acordo de Cooperação para promover o desenvolvimento das regiões onde estão sendo implantadas suas novas unidades de refinarias e petroquímica, que inclui esses dois empreendimentos citados. Desse acordo, surgiu um Convênio, assinado em agosto de 2011, entre Petrobras, Ministério das Cidades e Caixa com participação da Fundação Getúlio

¹¹ O documento original não pode ser publicizado, mas trata-se Acordo de Cooperação e Parceria, assinado pela Caixa, Vale S/A, e Fundação Vale no dia 14 de julho de 2010.

Vargas para fornecer assistência técnica e capacitação para os municípios da área de influência desses empreendimentos, entre outros localizados em outros estados do Brasil, como Maranhão e Ceará. A proposta é viabilizar o acesso desses municípios aos recursos federais para efetivação de projetos prioritários de infraestrutura e gestão que viabilizem e deem o suporte necessário para essas cidades receberem tais empreendimentos, minimizando os seus impactos urbanos e sociais. Algumas ações que fizeram parte desse convênio¹²:

Projetos	Município
Apoio e elaboração do PLHIS	Teresópolis - RJ
Apoio e elaboração do PLHIS	Saquarema- RJ
Apoio e elaboração do PLHIS	Guapimirim- RJ
Apoio e elaboração do PLHIS	São Gonçalo - RJ
Apoio e elaboração do PLHIS	Maricá- RJ
Apoio a elaboração do projeto básico de ampliação Sistema de abastecimento de água	Itaboraí- RJ
Apoio a elaboração do Projeto básico macrodrenagem (canais Sotave, Lagoa das Garças, Areeiro, Catamarã)	Jaboatão do Guararapes - PE
Apoio a elaboração do Plano Municipal de Saneamento	Moreno - PE
Apoio a implantação do PMCMV - 256 UH/ PPI em favelas/ melhoria 46 uh	Cabo de Santo Agostinho - PE

Dessa forma, recursos públicos são utilizados para implementar infraestrutura nas cidades onde estão localizadas essas empresas, fazendo com que essas cidades ganhem a imagem de lugares bem estruturados e valorizados, contribuindo para valorizar a imagem da cidade diante das lentes dos investidores e também a imagem das empresas que, na maioria das vezes, está atrelada a algum tipo de poluição e/ou exploração de recursos naturais dos lugares onde se instalam. Com isso, recursos públicos acabam por ajudar no “disfarce” das consequências de se ter uma grande indústria instalada no município. A partir do momento em que o

¹² Fonte: material interno da empresa, não divulgado.

município aceita, em troca de pouco, realizar parcerias que permitem grande marketing em favor das empresas.

Dois pontos são relevantes no encadeamento dessa discussão: 1) a distância entre os Planos e Programas Federais e a realidade das prefeituras para pôr em prática tais programas e planos, dentro da lógica patrimonialista; e 2) ainda na mesma lógica, como essas empresas articulam o planejamento das cidades, aproveitando-se da fragilidade da gestão municipal, e acabam direcionando os investimentos públicos e os rumos do crescimento das cidades.

Com relação ao primeiro ponto, é importante lembrar o Estatuto da Cidade, sua idealização e os entraves para a sua implementação, ele foi o instrumento-chave para colocar em prática a Reforma Urbana, a fim de transformar a política urbana, propondo a democratização dos espaços a partir de instrumentos que tentam frear a especulação imobiliária e a exclusão social pela localização, promovendo também a regularização fundiária. Ferreira (2010:4) destaca que ver o Estado colocando em prática os ideais do Estatuto é “vê-lo atuando em sentido inverso a sua história, a sua lógica patrimonialista de defesa dos interesses dominantes”. A pretendida Reforma Urbana surge na contramão da tendência neoliberal que havia se instituído no Brasil a partir da década de 90. De acordo com esta corrente, de absoluta minimização do papel do Estado, a ideia é que as cidades deveriam ser gerenciadas de forma mais ágeis e eficazes, seguindo o modelo de gestão estratégica das empresas, realizando parcerias público-privadas e enfraquecendo o papel regulador do Estado. Dessa forma, os interesses se polarizam em torno do controle ao acesso à terra, da proteção sagrada da propriedade fundiária restrita às classes dominantes, da prioridade dos investimentos nos bairros mais ricos, da exclusão socioespacial como instrumento de dominação, questões que têm no Brasil quinhentos anos de consolidação. Colocar em prática o Estatuto das Cidades significa desestruturar a lógica do Estado Patrimonialista. Assim, o poder público, que é ainda enraizado dentro dessa lógica do favoritismo das elites, enxerga o apoio oferecido por essas grandes empresas como uma real parceria e veem a possibilidade de ganhar maior elegibilidade.

Do outro lado, essas grandes empresas demonstram para a sociedade sua atuação em importantes investimentos sociais e na melhoria da qualidade de vida nas cidades, sem necessariamente ter que desembolsar grandes quantias e “desperdiçar” parte de seus lucros. Para elas, a parceria com o setor público é um benefício de mão única, dentro dessa lógica de apoiar os municípios para acessar recursos federais para investimento em infraestrutura, que também será seu usufruto. Além disso, sua parceria com o município permite a relação aparentemente harmoniosa com a sociedade e o governo, gerando uma relação de dependência e “gratidão” e maquiando os possíveis impactos socioambientais dessas empresas, que muitas vezes podem atingir escalas mais destrutivas do que as benfeitorias que proporcionam.

No caso da empresa Vale, para escolha dos projetos que ela vai apoiar é realizado um prévio diagnóstico social, urbano e econômico do município, a fim de conhecê-lo e elencar as prioridades a serem realizadas. Ou seja, existe toda uma estratégia da empresa antes da realização da assistência técnica, na qual ela conhece o município, detecta os problemas, as fragilidades e as oportunidades de se realizar o investimento social naquela cidade. Conforme citado anteriormente, em 2008 a Vale elaborou o Plano de Gestão dos Investimentos Sociais da Grande Vitória, ele contém ações de curto, médio e longo prazo a serem realizadas nos quatro municípios. Em Vitória, por exemplo, a empresa decidiu também como prioridade, entre outras ações já descritas, apoiar a prefeitura na regularização fundiária de áreas vinculadas ao Projeto Terra, embora esse apoio não tenha nenhuma implicação direta com a operacionalidade da empresa, ela é estratégica, pois está ligada ao projeto de repercussão nacional premiado pela CAIXA, vinculando assim a imagem da empresa a um projeto de sucesso. Além disso, esse projeto melhora a imagem da cidade de Vitória diante do Brasil e do mundo, aumentando o interesse de investidores pela cidade. Essa empresa também apoiou municípios cortados pela sua linha férrea na elaboração dos seus Planos Locais de Habitação de Interesse Social - PLHIS, tendo sempre como premissa retirar as habitações localizadas às margens da linha e impedir que novas ocupações ocorram, como foi o caso da elaboração do PLHIS das cidades de Itueta e

Resplendor e apoio à finalização do PLHIS de Aimorés, cidades do estado de Minas Gerais.

É possível concluir que essa permissividade do Estado no planejamento de suas ações para com essas grandes empresas (detentoras de grande capital e responsáveis por uma significativa movimentação da nossa economia) é mais um sinal do viés patrimonialista. Faoro (1993) coloca que o liberalismo tem alguma coisa de liberal e pouco de democrático (...) As deficiências do liberalismo político estão na base das fraquezas do liberalismo econômico.

Ao direcionarem os investimentos municipais em infraestrutura, essas empresas acabam por interferir no desenho urbano das cidades, pois é a partir do investimento em infraestrutura que o Estado produz localizações, ou seja, “o preço da terra é governado pela necessidade da organização da produção sobre o espaço” (Deák, 1989). O Estado deveria atuar como mediador de diferentes interesses, com a finalidade de amenizar as consequências das relações desiguais sobre as quais o capitalismo se estrutura. Dessa forma, no que se refere às políticas públicas, estas também deveriam atender aos interesses econômicos para que o sistema se sustente, sem deixar de lado o desenvolvimento social das comunidades presentes.

Na Grande Vitória, não poderia acontecer diferente, a produção de localizações esteve atrelada à demanda das indústrias que aqui se instalaram. Essas indústrias, principalmente a CVRD (atual Vale) e CST (atual Arcelor Mittal), que formam o Complexo Siderúrgico, utilizam portos, ferrovias e estradas que desenharam na região da Grande Vitória o chamado Arco Metropolitano (Campos, 2004), delimitando um circuito rodoferroviário entre portos secos e marítimos que perpassa os quatro municípios.

Figura 18 - Grande Vitória estruturação territorial

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Cariacica. In: Sul da Grande Vitória: Plataforma Territorial Interurbana. Campos, Martha. Disponível em: http://www4.pucsp.br/artecidade/mg_es/portugues/textos.htm. Acesso em 15 de julho de 2014.

Nota: modificado pela autora

Figura 19 - Configuração do Arco Metropolitano

Fonte: Consulport – Consultora em Transporte Ltda. In: Sul da Grande Vitória: Plataforma Territorial Interurbana. Campos, Martha. Disponível em: http://www4.pucsp.br/artecidade/mg_es/portugues/textos.htm. Acesso em 15 de julho de 2014
Nota: modificado pela autora

A CVRD na década de 1940 exportava o minério extraído em Itabira - MG por meio da Estrada de Ferro Vitória Minas, que chegava até o pátio de Cariacica, local das primeiras instalações da empresa, de lá era desembarcado no Porto de Atalaia em Vila Velha. Ocorreu nessa região a primeira expansão da centralidade a partir do Centro de Vitória. Na década de 60, com a ampliação do setor de siderurgia, essas atividades são transferidas para o Porto de Tubarão, segundo Buffon, D'Ávila e Silva (2000, p. 30), a construção do Porto de Tubarão revolucionou os padrões

locacionais intraurbanos que até então vigoravam no Aglomerado Urbano da Grande Vitória, tendo aberto na região norte da cidade (Carapina no município Serra e Goiabeiras em Vitória) uma fronteira para a expansão industrial, residencial e comercial. Até meados dos anos sessenta, o município Serra era fundamentalmente agrícola e rural e tinha papel pouco destacado no contexto da lógica intraurbana do Aglomerado Urbano. Dessa forma, a mancha urbana se expande para além da ilha e para o município de Serra, consolidando, assim, a base do atual desenho urbano na Grande Vitória (Figura 18 e Figura 19 deste capítulo e figuras 15 e 16 do capítulo II).

Dessa forma, retomando a questão do PMCMV e do Estado Patrimonialista, é possível concluir, diante do exposto nesse capítulo duas linhas claras da ação do Estado como agente imobiliário: uma está na produção de localizações ao dotar locais de infraestrutura para atender demandas de grandes empresas, como é o caso de Serra que se tornou atrativa para a construção civil por estar servida de infraestrutura desde a instalação dos complexos industriais na década de 70 e também posteriormente com a expansão desses complexos, outra a partir da permissividade com o mercado imobiliário que a partir do PMCMV vem ocupando esses interstícios infraestruturados com empreendimentos em forma de condomínios fechados que atendem o segmento econômico (segmento esse que aumentou na última década em função da política de inserção do estado no contexto da economia mundial), sobrando para as faixas de 0 a 3 salários mínimos pouco ou nenhum espaço dentro dos centros urbanos. Serra é o principal exemplo que resulta dessas ações do Estado, onde são formadas ilhas de grandes condomínios e bolsões de pobreza nas suas bordas, como será visto a seguir no capítulo V.

Capítulo V – Os condomínios fechados em Serra: a lógica patrimonialista

Neste capítulo, serão abordadas as políticas públicas destacadas no capítulo anterior, e se discutirá a produção habitacional no município de Serra, evidenciando que a produção imobiliária no município é resultado de uma política patrimonialista, permissiva tanto com o mercado imobiliário quanto com as grandes empresas que se instalaram na Região Metropolitana, permitindo que o município de Serra se tornasse palco de instalação de grandes empreendimentos industriais, como já citado nos capítulos III e IV, e também local de concentração dos conjuntos habitacionais populares nas décadas de 70 e 80, como apresentado no capítulo II. E mais recentemente de condomínios residenciais fechados a partir dos anos 2000, fenômeno que irá constatar as discussões sobre a inserção do Estado na economia global, seguindo a tendência de mundialização da economia, conforme detalhado no capítulo III.

As principais estratégias e formas de ocupação do espaço serão analisadas a fim de demonstrar como o mercado imobiliário, com o aval do Estado, tem transformado os espaços da cidade e criado verdadeiros “enclaves fortificados”¹³ que, se antes faziam parte apenas das camadas de alta renda, hoje se fazem presentes também nas camadas de renda média, como será visto a seguir. Evidencia-se neste capítulo o distanciamento entre os ideais dos programas e planos federais e o que ocorre na prática nos municípios. O capítulo abordará de forma empírica a responsabilidade do Estado na regulação da terra e seu papel como agente imobiliário no momento em que prioriza seus investimentos em infraestrutura em determinadas localidades, produzindo localizações de maior e menor valorização, como foi discutido conceitualmente no capítulo anterior.

¹³ Para maior aprofundamento sobre o tema ver Teresa Pires do Rio Caldeira, 2000.

O município de Serra faz parte da região metropolitana da Grande Vitória, localiza-se ao norte da capital Vitória, sendo também limítrofe aos municípios de Fundão, Santa Leopoldina e Cariacica. É o maior município em extensão territorial da região, com 551,7 Km², possui o segundo maior número de habitantes da região, 409.267 habitantes, perdendo apenas para o município de Vila Velha, com 414.586 habitantes (Censo IBGE, 2010).

Ele possui cinco distritos: Serra Sede, Calogi, Carapina, Nova Almeida e Queimado e 118 bairros oficiais. Devido a sua dimensão, para facilitar a sua gestão, a área urbana foi dividida administrativamente em 7 Regiões (Figura 20): 1- Serra-Sede, 2- Civit, 3- Laranjeiras, 4- Carapina, 5- Novo Horizonte, 6 -Castelândia e 7- Jacaraípe.

Figura 20- Divisão Administrativa do município de Serra.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social da Serra, 2011.
Nota: modificado pela autora

Seu centro administrativo está localizado em Serra Sede, centro originário do município, que apresenta construções históricas, sendo o lugar de maior importância do município até a implantação dos Grandes Projetos Industriais, quando surgiu uma nova dinâmica territorial nas proximidades das instalações industriais, especialmente Laranjeiras e Carapina, locais que passam a exercer papel importante na localização de moradias devido também à proximidade com Vitória.

Serra possui posição geográfica que permite uma

logística privilegiada: é cortado pelas rodovias BR 101 e ES 10, facilitando o acesso para os principais polos econômicos do País como Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais e também pela Estrada de Ferro Vitória Minas - EFVM e estando próximo aos portos de Tubarão e Praia Mole, além da proximidade com o aeroporto de Vitória. Possui também condomínios industriais como o Centro Industrial de Vitória - CIVIT I e II e o Terminal Industrial Multimodal da Serra – TIMS, com áreas disponíveis para a instalação de empresas (Figura 21). Esses fatores contribuem para impulsionar o crescimento do município, que gradativamente tem abandonado o estigma de região periférica e se tornado área atrativa para investimentos comerciais e imobiliários. Campos Junior (2008) coloca que a Serra deixou de exercer apenas o seu protagonismo industrial, e agrega também a atuação da construção civil e o crescimento do mercado de trabalho no setor de serviços, assumindo funções nobres, principalmente no que se refere à expansão do mercado imobiliário metropolitano.

Figura 21 - Eixos Viários da Serra. Rodovias, Ferrovias, Portos e Condomínios Industriais.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social da Serra, 2011.

Nota: modificado pela autora

Para explicar esse histórico estigma de região periférica à Vitória, vale lembrar que, como já falado no capítulo II, o município dista 28 km da capital e concentrou conjuntos habitacionais de baixa renda e numerosas ocupações irregulares, que surgiram a partir da chegada das indústrias, principalmente Companhia Vale do Rio Doce – CVRD (atual Vale) e Companhia Siderúrgica de Tubarão - CST (atual Arcelor Mittal), a partir da década de 70. Devido a sua localização próxima a essas indústrias (Mapa 5) e ao fato de possuir extensas áreas vazias propícias à ocupação, esse município absorveu grande parte dos trabalhadores que migraram das áreas rurais em busca de oportunidades de trabalho, reproduzindo as dinâmicas típicas de uma “urbanização com baixos salários” (Maricato, 1996), em que a prerrogativa de manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho, associada ao controle fundiário sobre as terras melhor localizadas, estimulou a segregação espacial e o confinamento nas periferias da população mais pobre, seja pela provisão formal insuficiente de conjuntos habitacionais, seja pela ocupação informal e a autoconstrução. Uma dinâmica que parece reiterar-se, nos dias de hoje, no contexto da globalização, ao contrário das expectativas de mudança a partir dos planos e programas do governo federal, PLANHAB, PMCMV e aprovação do Estatuto da Cidade, abordados no capítulo IV.

Mapa 5 - Localização do município de Serra na Região da Grande Vitória.

Fonte: IBGE, 2010 e IJSN, 2011

Elaboração: Livia Barraque e Leticia Tabachi

Para entender melhor a configuração territorial do município de Serra, faz-se necessária uma breve contextualização do seu histórico habitacional, tema que foi abordado de forma geral para Região da Grande Vitória no capítulo II. Nas décadas de 1970 e 1980, Serra recebeu o maior número de unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES, um total de 12.149 unidades, contra 2.472 em Vitória, 3.593 em Vila Velha e 4.972 em Cariacica. E também obteve o maior número de unidades produzidas pelo INOCOOP-ES, do total de 26.670 moradias produzidas pelo INOCOOP-ES na Grande Vitória entre 1970 e 1986, 13.756 habitações foram em Serra, enquanto produziram-se 11.227 em Vila Velha e 1.687 em Vitória (Duarte, 2000). A valorização da terra no município de Vitória, por ser mais bem servida de infraestrutura, fez com que a população de menor renda se instalasse nos municípios vizinhos, sendo, quando possível, atendida pela produção pública de moradia, que esteve aquém da demanda existente, ficando a maior parcela da população em ocupações irregulares, dentro da lógica da política de urbanização subdesenvolvida, com baixos salários e seguindo a política do estado patrimonialista.

O motivo deflagrador da construção de inúmeras unidades habitacionais em Serra nos anos 60 a 80 foi a proximidade com as indústrias CVRD e CST e com os Portos de Tubarão e Praia Mole, que proporcionou grande demanda por mão de obra e consequentemente a vinda de inúmeros trabalhadores em busca de emprego, como já dito, nos moldes da urbanização com baixos salários. Por apresentar grande quantidade de áreas vazias e baratas (Figura 23 e Figura 24), o município foi alvo desses empreendimentos do Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais (INOCOOP-ES) e da Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB - ES), como apresenta a Figura 22. Os conjuntos habitacionais de casas unifamiliares eram a tipologia predominantemente característica do urbanismo moderno e tinham a finalidade de atender as famílias de classe média e baixa, principalmente operários das indústrias. Aquela população que não possuía capacidade de endividamento ficou à margem dessa oferta e, por isso, foi gradativamente aumentando a ocupação de áreas irregulares, loteamentos

clandestinos em fundos de vale e áreas que deveriam ser de preservação ambiental. Ao se observarem os dados mais recentes, eles ainda mostram a presença dessa precariedade em Serra. Do total de domicílios no município de Serra, 124.994 são particulares permanentes e 10.515 desses estão localizados em aglomerados subnormais (Tabela 19).

Tabela 18 - Domicílios particulares permanentes em aglomerados subnormais, por características e localização predominantes do sítio urbano. Serra – 2010.

SÍTIOS URBANOS	Nº DOMICÍLIOS
Margem de córregos, rios ou lagos/lagoas	506
Unidade de conservação	699
Aterros sanitários, lixões e outras áreas contaminadas	117
Encosta	2.285
Colina Suave	823
Plano	6.085
Total	10.515

Fonte: IBGE, Censo 2010.
Elaborado pela autora

Uma reflexão com base no número de moradores em domicílios nos aglomerados subnormais, apresenta os seguintes números (Tabela 19): do total de 409.267 pessoas moradoras em domicílios particulares permanentes, 36.071 moram em aglomerados subnormais no município de Serra. Essa população é maior que o total da população de muitos municípios brasileiros, visto que temos 70% de municípios com menos de 20 mil habitantes no Brasil.

Tabela 19 - População residente em domicílios particulares permanentes e população residente em aglomerados subnormais - Serra 2010

	Nº HABITANTES	%
População residente	409.267	100%
População residente em aglomerados subnormais	36.071	8,81%

Fonte: IBGE, Censo 2010.
Elaborado pela autora

Figura 22 - Localização dos conjuntos habitacionais em Serra

Fonte: PMS, 2007. IN: Vilas Novas, Grasiella B. D., 2009.

Nota: Modificado pela autora

Até o final da década de 1990, a COHAB e o INOCOOP-ES já haviam construído em Serra mais de 25.000 moradias. Os conjuntos habitacionais dispersos eram consequência da formação geológica do município, que apresenta grande quantidade de platôs separados por vales. Essa configuração acelerou o crescimento das ocupações informais que ocorriam às margens dos conjuntos

habitacionais, ou seja, nas encostas dos vales. Segundo Abe (1999:324), o município foi alvo de inúmeras invasões em áreas rural, urbana, de proteção ambiental, em lotes, chácaras e conjuntos desocupados (Foto 5 e Foto 6).

Foto 5 -Ocupação irregular por moradias no bairro Feu Rosa e Vila Nova de Colares, Serra.

Foto 6 - Ocupação irregular por moradias no bairro Feu Rosa e Vila Nova de Colares, Serra.

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social da Serra, 2011.

Atualmente, Serra continua a se destacar pelos investimentos imobiliários que recebe. Somente no ano passado, 2011, abrigou 40% do total de unidades habitacionais construídas nos quatro municípios da Grande Vitória (Tabela 20). Contudo, na última década, o perfil das ocupações tem se modificado, havendo a presença de condomínios fechados e incorporações para as classes média e alta, que foram atraídas pela disponibilidade de áreas maiores, mais baratas e já servidas de infraestrutura, que aos poucos foi sendo instalada pelo Estado para atender as empresas que ali se instalavam, principalmente na região do polo industrial do Civit e também nos antigos conjuntos habitacionais.

Tabela 20 – Total de Habitações concluídas e entregues em 2011

MUNICÍPIO	TOTAL	%
Vitória	1.332	22
Vila Velha	1.756	29
Cariacica	545	9
Serra	2.422	40
Total	6.055	100

Fonte: Censo Imobiliário. Sinduscon-ES, 2011.
Elaborado pela autora

Na última década, devido ao novo desenvolvimento econômico, o município continuou aumentando sua população, apresentando o maior crescimento em número de habitantes e domicílios quando comparado aos demais municípios da Grande Vitória (Tabela 21). No contexto da Grande Vitória, o município assumiu papel importante, como citado anteriormente por Campos Junior (2008), seja por abrigar importantes polos industriais e conjuntos habitacionais, desde a década de 70, para atender grande parte dos trabalhadores, mas também por atualmente continuar recebendo a demanda gerada pelo crescimento do Estado, abrigando comércio e serviços importantes e a expansão das indústrias. O município passa a abrigar também importantes condomínios residenciais para diferentes classes sociais, devido à mudança no perfil econômico da população capixaba que se deu

com o novo crescimento econômico da última década, que conforme demonstrado no capítulo III, refere-se à inserção do estado na economia globalizada, e engendra outro perfil de serviços e trabalhadores, diferente do crescimento econômico da década de 70 fruto do processo de industrialização com baixos salários. O perfil econômico da população de Serra também se modificou com a nova conjuntura do estado, aumentando a renda per capita e diminuindo o número de pessoas abaixo da linha da pobreza e o coeficiente Gini, conforme apresentado na Tabela 22.

Tabela 21– Total de população e domicílios dos municípios da Grande Vitória. 2000 e 2010.

Ano Municípios	População			Domicílios		
	2000	2010	%	2000	2010	%
Vitoria	291.941	327.801	12,28	100.961	124.555	23,37
Vila Velha	345.880	414.586	19,86	117.863	156.904	33,12
Serra	322.518	407.267	26,28	105.942	147.179	38,92
Cariacica	323.861	348.738	7,68	102.368	120.633	17,84

Fonte: Censo IBGE 2000 e 2010.

Nota: elaborado pela autora

Tabela 22 – Renda, Pobreza e Desigualdade - Serra - ES, 1991, 2000 e 2010

	1991	2000	2010
Renda per capita (em reais)	329,47	472,25	705,89
% de pobres	32,49	20,53	6,10
Indic de Gini	0,50	0,52	0,47

Fonte: Pnud, Ipea e FJP . Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, 2013. Disponível em:

http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_print/serra_es. Acesso em 23 de julho de 2014.

Além disso, a disponibilidade de terra no município de Serra e a sua localização em relação à capital, juntamente com os incentivos à construção civil do PMCMV para as faixas de renda acima de três até dez salários mínimos, modificam o padrão de urbanização do município e transformam a paisagem da cidade com a presença de grandes condomínios fechados que isolam o habitat do espaço público, criando lugares de confinamento e aumentando a segregação espacial, como será

visto mais adiante, pois o município continua abrigando a população que ficou à margem dos financiamentos públicos para habitação e que ocupa áreas irregulares, vivendo em situação precária pela falta de acesso à infraestrutura e às condições mínimas de moradia, ficando estas nas bordas dos grandes muros condominiais, conforme mostrado anteriormente pelo número de pessoas moradoras em aglomerados subnormais. Essa situação comprova que as políticas habitacionais atuais, como por exemplo o Programa Minha Casa Minha Vida, são capazes de produzir um número significativo de casas, mas não se preocupam com a qualidade da cidade resulta dessa produção (Ferreira, 2012). E ainda repete a lógica da política do BNH, em que a população de baixa renda continua sendo alocada em áreas distantes dos centros urbanos e ocupando as periferias pobres e sem infraestrutura das cidades, como ocorreu durante o período da industrialização dos países periféricos com baixos salários (Maricato, 1996).

Dessa forma, o município de Serra merece atenção pela trajetória de sua formação e por ter se tornado hoje um grande atrativo para empreendedores do mercado imobiliário. É importante destacar que a falta de disponibilidade de terrenos em Vitória para a implantação de grandes condomínios, tendo como consequência a alta do preço da terra na capital, também foi responsável pelo direcionamento do mercado imobiliário para a Serra. Soma-se como ponto favorável à procura por Serra a dificuldade de acesso aos demais municípios da Grande Vitória à capital, pois Vila Velha e Serra poderiam ser alternativas mais lógicas à expansão de mais alta renda e também possuem áreas vazias a serem ocupadas, como demonstra a Figura 23. O que ocorre é que partir da última década a Grande Vitória tem enfrentado consideráveis problemas de trânsito. Os municípios de Vila Velha e Cariacica estão ligados à Vitória por meio de pontes (Figura 25), que, a partir da última década, encontram-se frequentemente congestionadas, principalmente nos horários de pico, devido ao aumento do número de carros nas ruas e, além disso, têm sido o “local-chave” para realização de manifestações populares que acabam agravando a mobilidade entre essas cidades. Serra concentra também grandes polos de comércio e serviços, sendo sede de muitos empregos e, por isso, também

é escolhido como local de moradia devido às facilidades de mobilidade de casa para o trabalho.

Figura 23 - Vazios Urbanos da Região Metropolitana

Fonte: Zanotelli et. al., 2013.

Nota: modificado pela autora

Figura 24 - Valor médio do m² de terrenos na RMGV

Fonte: Zanotelli et.al. 2013

Na Tabela 23, ao se comparar a quantidade de vínculos empregatícios entre os anos de 1999 e 2009, percebe-se um aumento de vagas em praticamente todas as seções de atividade profissional, com destaque para a Construção e Atividades Imobiliárias, que duplicaram o número de vagas no período de 10 anos.

Tabela 23- Quantidade de Vínculos Empregatício por Habitante -1999, 2003,2005,2007,2009

Seção da Atividade Profissional CNAE	Qtd Vínculos Empregatício por Habitante (Empregos/ 100 mil Habitantes)				
	1999	2003	2005	2007	2009
Agricultura, Pecuária, Silvicultura e Exploração	67,94	88,40	92,39	101,72	109,71
Pesca	nd	20,73	0,27	nd	nd
Indústrias Extrativas	80,29	101,08	95,13	119,11	82,78
Indústrias de Transformação	4.473,63	3.799,11	4.732,36	5.141,03	5.119,99
Produção e Distribuição de Eletricidade, Gás e Á	263,61	230,95	247,39	183,98	181,87
Construção	1.337,90	2.163,18	4.070,83	3.254,53	3.657,88
Comércio, Reparação de Veículos Automotores, Obj	2.413,81	3.425,33	4.384,92	5.316,19	5.592,21
Alojamento e Alimentação	451,49	568,73	610,68	609,03	829,78
Transporte, Armazenagem e Comunicações	1.158,80	1.350,26	1.728,44	2.101,62	2.441,88
Intermediação Financeira	97,84	88,40	103,06	112,62	120,09
Atividade Imobiliárias, Aluguéis e Serviços Prestados	2.091,36	3.311,87	3.940,44	4.243,19	4.783,44
Administração Pública, Defesa e Seguridade Social	2.006,20	2.169,81	2.555,34	2.154,55	2.211,09
Educação	194,70	336,05	371,77	352,65	412,17
Saúde e Serviços Sociais	521,38	409,48	500,52	551,42	676,82
Outros Serviços Coletivos, Sociais e Pessoais	368,93	351,32	310,53	444,77	623,94
Serviços Domésticos	nd	2,02	1,09	1,56	2,97
Organismos Internacionais e Outras Instituições	nd	nd	0,82	2,85	nd

Nota: Seção da Atividade Profissional CNAE: Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE Domiciliar) é a classificação oficialmente adotada pelo Sistema Estatístico Nacional na produção de estatísticas por tipo de atividade econômica, e pela Administração Pública, na identificação da atividade econômica em cadastros e registros de pessoa jurídica. Alguns dos possíveis valores são: Pesca, Construção, Educação etc. Em branco, para pessoa de menos de 10 anos de idade ou pessoa de 10 anos ou mais de idade que não tinha trabalho na semana de referência do Censo/PNAD.

Fonte: MTE-RAIS / IBGE/IJSN (CEST)

Elaboração: autora

Figura 25 - Localização das três pontes que ligam Vitória aos municípios de Vila Velha e Cariacica.

Fonte: Google Earth, 2013.
Elaborado pela autora

O novo crescimento econômico e populacional que se dá no estado e no município de Serra a partir dos anos 2000, após aproximadamente três décadas do início de sua ocupação massiva, engendra novas demandas por serviços e por moradia e atraem para o estado mais empresas de comércio e serviços e de incorporações imobiliárias. Serra novamente pela sua localização estratégica, pela existência de vazios urbanos e pelo baixo valor da terra (quando comparado à capital Vitória) torna-se uma região atrativa para os investidores, que diferentemente do que ocorreu na década de 70, enxergaram a região com potencial para instalar moradias e serviços de padrão superior àqueles empreendimentos COHAB e INOCOOP-ES, voltados para um público de maior renda, que passa a existir na Região Metropolitana da Grande Vitória a partir da inserção do Estado na economia global, fruto do cenário econômico mundial que atinge os países subdesenvolvidos periféricos a partir dos anos 2000, como discutido no capítulo III.

Dessa forma, na última década Serra passou a assumir outro papel na região da Grande Vitória, deixando de abrigar em sua maioria a população de baixa renda

e passando a receber empreendimentos que atendem a nova demanda do mercado imobiliário, que são, em sua maioria, condomínios fechados de prédios e/ou casas com infraestrutura, lazer e “segurança”. Produzindo um espaço urbano de confinado para habitações que isola o seu entorno e colabora para a segregação espacial da cidade (Foto 7 a 12). Nos últimos quatro anos, foram construídas no município mais de 20 mil unidades em 95 condomínios fechados. E para o ano de 2010 havia a previsão para inauguração de 4.966 unidades imobiliárias, concentradas em apenas 20 condomínios, de 16 empresas distintas (PLHIS, 2010). Os condomínios fechados parecem ser um modelo altamente lucrativo, pois têm sido marca registrada das construtoras, em Serra principalmente, devido à disponibilidade de grandes terrenos. Essa tipologia chega a permitir condomínios de alta densidade e otimizam, dessa forma, a construção das áreas comuns e de lazer.

Foto 7 e Foto 8 - Condomínios fechados em construção na ES-10 -Serra

Fonte: fotos da autora, julho de 2014

Foto 9 - Condomínio fechado em construção na Av. Brasil - Serra

Fonte: Google Earth, janeiro de 2014

Foto 10 e 11 - Condomínios fechados em construção na Av. Norte-Sul - Serra

Fonte: Google Earth, 2013

Fonte: Google Earth, 2013

Foto 12 - Villagio Limoeiro em construção na av. Norte- Sul - Serra

Fonte: Google Earth, 2014

Serra foi o município da Grande Vitória que mais recebeu condomínios residenciais para a faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos dentro do programa MCMV, tanto investimento se justifica também pela oferta e valor da terra disponível no município. Dados do Censo Imobiliário do Sinduscon contabilizam a construção de 88.121 mil unidades habitacionais entre 2003 e 2011 (Sinduscon, 2010). O Gráfico 23 apresenta o número de unidades construídas por ano durante esse período, demonstrando como o número de unidades construídas aumentou a partir do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida. Considerando que os dados do Sinduscon referem-se a produção para o segmento do mercado, não englobando a produção imobiliária para as famílias de 0 a 3 salários mínimos, esses dados oficializam que o programa habitacional de governo serviu para fomentar a indústria da construção civil para a habitação de mercado.

Gráfico 23 - Unidades em construção no município de Serra - 2003 a 2011

Fonte: Sinduscon, 2011.

O município que era predominantemente de tipologia arquitetônica horizontal, em que a verticalização aparecia apenas nos edifícios de 4 pavimentos dos conjuntos habitacionais, agora, com a nova tendência de ocupação pelo mercado imobiliário, os edifícios apresentam maior quantidade de pavimentos, promovendo uma nova paisagem urbana. A Figura 26 apresenta as áreas de maior incidência de verticalização e sua proximidade com as zonas especiais de interesse social demarcadas pelo Plano Diretor. Verifica-se que as áreas mais próximas a Vitória, Carapina e Laranjeiras e também a região de praias, são as mais verticalizadas, com construções acima de 4 pavimentos.

Figura 26 - Áreas de maior incidência de verticalização (a partir de 4 pavtos) no município de Serra – ES

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social da Serra, 2011.

Para verificar a proximidade dos empreendimentos de condomínios fechados com relação às principais vias de acesso ao município, foi realizado um levantamento de campo percorrendo a BR 101, Rodovia Norte-Sul e Rodovia do Sol a fim de se realizar um mapeamento aproximado dos recentes condomínios fechados implementados a partir da última década. Verificou-se que estão localizados, em sua maioria, próximos a essas vias e ocupam prioritariamente a região sul do município, mais próxima à capital Vitória (Figura 27). Comprovando que esses empreendimentos localizam-se nas áreas mais bem localizadas do município, com fácil acesso à capital, o que demonstra ser esse também é um critério para escolher o município de Serra como local de moradia, voltando à questão da mobilidade abordada no início do capítulo.

Figura 27 Localização dos Condomínios fechados em relação às principais vias de acesso de Serra

Fonte: Google Earth, 2013.
Elaborado pela autora

Imagens do bairro Santa Luzia em Serra, nos anos 2003 e 2010, mostram o seu adensamento na última década. Conforme dados do Censo 2010, esse foi o bairro da Serra que mais adensou na última década, a população passou de 260 moradores para 2890, variação percentual de 1.011,50%. As imagens mostram que o adensamento se deu devido à construção de condomínios fechados às margens da Avenida Norte e Sul, uma das vias que ligam os municípios de Serra a Vitória (Figura 28).

Figura 28 - Foto aérea Bairro Santa Luzia anos 2003 e 2010

Bairro Santa Luzia, Serra, 2003 a esquerda e em 2010 a direita
 Fonte: IJSN/Prefeituras Municipais. Google Earth. Ortofotomosaico IEMA 2007/2008
 Elaborado pela autora

O segundo bairro com maior crescimento populacional é Planície da Serra que aumentou a população em 353,6%, passando de 168 para 762 moradores. Já no bairro Morada de Laranjeiras, o terceiro no ranking de crescimento populacional, na última década aumentou sua população de 1.591 para 5.460 habitantes, um aumento de 243,20%. A ocupação ocorre próxima à Avenida Laranjeiras/ Yahoo, nova via que permite acesso direto do centro de Laranjeiras para o litoral, conectando-se à Rodovia do Sol, passando pela nova sede do Instituto Federal do Espírito Santo – IFES, que oferece cursos técnicos e de graduação na área de tecnologia e informação (Figura 29).

O bairro foi adensado basicamente a partir da construção de condomínios residenciais fechados.

Figura 29 - Foto aérea bairro Morada de Laranjeiras anos 2003 e 2010.

Bairro Morada de laranjeiras, Serra, 2003 a esquerda e em 2010 a direita.

Fonte: IJSN/Prefeituras Municipais. Google Earth. Ortofotomosaico IEMA 2007/2008

Elaborado pela autora

A propaganda do condomínio Villagio Laranjeiras, chamado de Condomínio Clube, com 765 unidades residenciais, 162 lojas e 6.000m² de área de lazer, exemplifica a tipologia predominante dos novos empreendimentos no município, que oferecem várias opções de lazer, segurança e proximidade com comércio e serviços do entorno.

Figura 30 - Villagio Laranjeiras Condomínio Clube. Bairro Valparaíso, Serra, ES

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social da Serra, 2011.

O condomínio Viver Serra (Figura 31), por exemplo, um empreendimento da construtora paulista Tibério, possui 11 prédios de apartamentos com área útil entre 48 e 62m², divulga mais de dez opções de lazer (piscina, academia, brinquedoteca, churrasqueira, quadras, etc), e utiliza o slogan “*Venha viver com muita diversão no seu clube privativo*”¹⁴. Outro exemplo é o condomínio Rossi Praças Reserva, da construtora Rossi também vinda de São Paulo, que possui 13 torres com apartamentos, variando entre 61 e 71m². Essa mesma construtora possui mais três empreendimentos de envergadura semelhante, Rossi Ideal Vila Geribá, Rossi Praças Sauípe e Rossi Arboretto Praças Residenciais, igualmente localizados no município de Serra¹⁵. E ainda o condomínio da construtora MRV, Viva Jacaraípe Parque (Figura 32), localizado em

¹⁴ Disponível em <http://www.lopes.com.br/ficha-imovel-lancamento/lps/tiberio/es/serra/jardim-limoeiro/apartamento/viver-serra/1660>. Acesso em 13.02.2013.

¹⁵ Disponível em <http://www.rossiresidencial.com.br/imoveis-a-venda?state=8&city=2017&status=>. Acesso em 13.02.2013

Jacaraípe na Serra, com um total de 290 apartamentos com área entre 42 e 44 m², distribuídos em 6 blocos de 5 andares, inclui cinco itens de lazer: espaço fitness, espaço gourmet, gazebo, salão de festas e churrasqueira¹⁶. Essa construtora, originária de Belo Horizonte, atua no Espírito Santo desde 2007 e possui 15 condomínios em construção na Grande Vitória, em sua maioria no segmento de apartamentos de dois quartos, com financiamento do programa Minha Casa Minha Vida - MCMV. Já a construtora paulista Cyrela, em parceria com a construtora local Morar, oferece imóveis para diferentes classes sociais. Com apartamentos que possuem área de 46 até 218 m² (Figura 33).

¹⁶ Disponível em: <http://www.mrv.com.br/vivajacaraipe/home.html>. Acesso em 17/02/2013.

Figura 32 - Propaganda de divulgação do Condomínio Viva Jacaraípe Parque

[VENDAS](#)
[FINANCIAMENTO](#)
[INDIQUE UM AMIGO](#)
[AGENDE UMA VISITA](#)

Contate outra opção
www.mrv.com.br

FICHA TÉCNICA

Produto: Apartamentos

Endereço: Rua Santa Catarina (Jacaraípe - Serra/ES)

Área Total do Terreno: 10.862,46m²

Áreas de Uso Comum: Salão de Festas, Playground, Espaço Fitness, Espaço Gourmet, Gazebo

Total de Unidades: 290 Apartamentos

Total de Garagens: 304 vagas

Tipologia das unidades:

- 240 Apartamentos de 2 Quartos Área*: 42,73m² ou 42,57m² ou 42,28m²
- 50 Apartamentos de 2 Quartos com Suíte Área*: 43,71m²

*Área Real Privativa Acessória

Proximidade: Próximo à Praia de Jacaraípe, Supermercados Dalmerry e Extra Bom, Bancos e Ricardo Eletro

Realização: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fachada

AMPLIAR

Implantação

AMPLIAR

Implantação

AMPLIAR

Disponível em: <http://www.mrv.com.br/vivajacaraípe/home.html>. Acesso em 21/03/2013.

Nota: modificado pela autora

Figura 33 - Panfleto de divulgação dos empreendimentos da construtora Cyrela e Morar

2^e3
QUARTOS
COM SUÍTE

60
— A — **79**
M²

 condomínio clube
Pronto para Morar

 Condomínio Clube
Obras em andamento

Colina de Laranjeiras – Serra
 Clube com lazer completo
 Ao lado do futuro shopping MontSerrat

2^e3
QUARTOS
COM SUÍTE

46
— A — **64**
M²

 condomínio clube

 condomínio clube

Colina de Laranjeiras – Serra
 Segurança
 Lazer completo: salão de festas, fitness,
 piscinas e muito mais.
 Benefícios do Programa Minha Casa Minha Vida

Fonte: Panfleto de divulgação dos empreendimentos da construtora Cyrela e Morar, Edição 2012.

Nota: modificado pela autora

3^e4
QUARTOS
COM SUÍTE

103
— A — **178**
M²

APICE
 BARRO VERMELHO

Barro Vermelho – Vitória
 Varanda Gourmet
 Vista privilegiada
 Lazer completo, dentre eles:
 piscina, fitness e sauna com
 sala de descanso

3^e4
QUARTOS
COM SUÍTE

128
— A — **218**
M²

CAIOBÁS

Laranjeiras – Serra
 Lazer completo: piscinas, salão
 de festas, sauna e muito mais.
 Excelente localização.

Fonte: Panfleto de divulgação dos empreendimentos da construtora Cyrela e Morar, Edição 2012.

É importante salientar que nessa nova forma de morar, vendida como a fórmula da felicidade para as famílias, são comuns os slogans: “Venha ser feliz no condomínio xxx”, “O condomínio ”xxx tem tudo o que sua família merece”. Essas ideias oferecem para a população do estado um novo sonho de consumo, um novo ideal de viver, pautado na vida entre muros, que até então era raro em território capixaba. Esse novo modelo de habitar é trazido pelas incorporadoras de outros estados, São Paulo e Rio de Janeiro principalmente, que veem no Espírito Santo um local potencial para realizar investimentos, sendo atraídas pelo baixo valor da terra e pela abundância de vazios urbanos em área metropolitana, como no município da Serra, e com as facilidades do Programa Minha Casa Minha Vida para o segmento de mercado.

Soma-se a esses fatores a falta de uma política habitacional municipal comprometida em atender as demandas das populações mais carentes, não colocando em prática o poder de regulamentação do uso da terra e não evitando a especulação imobiliária pelo mercado imobiliário, seguindo a lógica do estado patrimonialista, como abordado no capítulo III. Historicamente, a questão da moradia é uma problemática para o município, que por anos esteve ausente no atendimento dessa demanda. A política patrimonialista que utiliza o poder para atender interesses próprios em detrimento do atendimento às demandas públicas, com práticas clientelistas e corruptas não colabora para o atendimento das demandas daquelas famílias que ficaram à margem dos financiamentos públicos para habitação. Prova disso está nas 10.515 unidades habitacionais em aglomerados subnormais (IBGE 2010) ainda presentes no município, apesar do crescimento econômico e aumento da renda per capita que o município apresenta a partir de 2000, conforme descrito no início deste capítulo.

Somando-se essa característica de presença marcante de habitações irregulares com os novos investimentos imobiliários realizados no município, conclui-se que essa conta dará um resultado negativo. A “invasão” dos condomínios fechados, permitidos e

incentivados pela legislação municipal, promove cada vez mais a indignação e à exclusão daqueles que não conseguem acessar essa tão sonhada e vendida fórmula para morar feliz. E produz um espaço urbano confinado pelos muros dos condomínios e isolado do convívio social. É preciso analisar com cautela a permissividade e a participação do Estado diante desse cenário, que permite o parcelamento do solo de forma excludente e corrobora para a especulação da terra pelo mercado imobiliário.

Buscando ouvir um pouco o lado das construtoras para saber as justificativas do mercado imobiliário na implantação massiva dessa tipologia em condomínios fechados, foi realizada uma entrevista com o presidente do SINDUSCON, Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo. Ele relatou que visto à redução da área útil nas plantas dos apartamentos tornou-se necessário oferecer áreas de lazer mais robustas, pois nas atuais plantas que chegam a possuir 45m² de área útil fica inviável ter espaço para receber amigos em casa ou para as crianças brincarem. Mas, segundo ele, atualmente o mercado já identificou que para a faixa de 3 a 6 salários mínimos as áreas de lazer devem se restringir à churrasqueira e parquinho, equipamentos mais sofisticados como espaço gourmet, piscina e sauna acabam sendo mal utilizados e encarecem o custo do condomínio. O que ele não relata é por que as plantas dos apartamentos têm que possuir área privativa tão pequena, omitindo o fato de que essa redução de área útil se deve ao alto valor da terra e à busca de maior lucratividade, ofertando assim uma área de lazer comum, que terá que ser dividida pela grande quantidade de moradores dos condomínios. Ele relata também que não há interesse das construtoras em participar do Programa Minha Casa Minha para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, porque o recurso federal é pequeno e o valor da terra é alto, e com as atuais regras do PMCMV hoje é mais vantajoso construir para a faixa acima de 3 salários mínimos, pois é mais rentável. Ele coloca que as construtoras não fazem filantropia e que quem tem que atender a população de baixa renda, sem poder de endividamento, é o Estado. Considerando essas afirmações do Sinduscon, percebe-se

mais uma vez que o Estado, a partir do PMCMV, utiliza recursos públicos para produzir aquecer o mercado da construção civil, mas aparentemente sem muita preocupação com a faixa de renda que está sendo atendida, corroborando com a produção de espaços fragmentados e segregados na cidade, como está acontecendo no município de Serra.

Se para as construtoras a tipologia de condomínios fechados resume-se a uma simples compensação de perda de área útil no apartamento, para o espaço urbano essa configuração arquitetônica acarreta perdas sociais. Ferreira (2012) coloca a questão da insustentabilidade das cidades, a partir do modelo arquitetônico que vem sendo implantado para atender o segmento econômico a partir do PMCMV:

Nos edifícios do segmento econômico verifica-se a tendência a reproduzir esse padrão como se fosse boa arquitetura, quando esta na verdade, é esquecida. Parte-se do pressuposto, equivocadamente, que as boas soluções arquitetônicas e urbanísticas são obrigatoriamente mais caras, o que não é verdade, optando-se no seu lugar por uma produção em massa muito questionável. Reduzem-se aspectos importantes como a área dos apartamentos ou o tamanho das janelas, para manter símbolos de status como as suítes (mesmo que muito apertadas), os muros, as guaritas. Reproduz-se um modelo que, em longo prazo, é insustentável e cobrará seu preço das próximas gerações, mesmo que hoje seduzam o consumidor pela sua aparência. Da forma como vem sendo feita, a expansão urbana brasileira parece continuar a produzir o oposto de cidades sustentáveis, não só nas periferias pobres, mas também nos novos bairros para as classes médias e altas. Faz prever futuro pouco promissor para os habitantes das próximas gerações. Em suma, pode-se dizer que são insustentáveis as cidades que vêm sendo produzidas pelo segmento econômico.

Quanto mais as pessoas se fecham nos condomínios, mais os espaços da cidade ficam vazios, e quanto mais eles ficam vazios, mais hostis se tornam. Os condomínios fechados vendem a ideia da segurança entre muros, onde o ideal é morar e ter lazer em um único espaço fechado, isolado do seu entorno. Com isso, contribuem para o esvaziamento do espaço público, com praças e parques vazios ou subutilizados, que ficam sucateados e tornam-se guetos urbanos, abrindo espaço para os traficantes, usuários de drogas, entre outras atividades ilícitas, que antes aconteciam entre muros e hoje passam a ocupar o espaço público. Parece estar acontecendo uma inversão dos usos, já que são poucos os olhos que “vigiam” a cidade, aquilo que era feito “escondido” hoje passa a acontecer nas áreas públicas, pois quase não existem olhos para ver o que acontece nesses lugares. Fato que corrobora com essas afirmações é a posição de Serra no ranking das cidades violentas do estado. O município foi considerado o mais violento do estado do Espírito Santo e o 10º mais violento no ranking nacional, conforme o Mapa da Violência 2013¹⁷, e é o município com maior número de condomínios fechados construídos em 2011, de acordo com dados do Censo Imobiliário do Sinduscon¹⁸. Caldeira (2000), ao falar dos condomínios fechados que começaram a se instalar em São Paulo para as famílias de alta renda já nos anos 80, coloca a questão da urbanidade que se instalou a partir dessa tipologia arquitetônica em busca de segurança, e suas consequências para o espaço público. Ela aponta que:

¹⁷ Dados do Mapa da Violência 2013, que considera o número de homicídios e de óbitos por arma de fogo e taxas médias 2008/2010 calculada para municípios com mais de 20.000 habitantes. Brasil. 2008/2010. Disponível em: http://www.mapadaviolencia.org.br/mapa2013_armas.php

¹⁸ Censo Imobiliário, Especial 10 anos. Série Histórica. Vitória, 2011

(...) os efeitos dessas estratégias de segurança vão muito além da garantia de proteção. Ao transformar a paisagem urbana, as estratégias de segurança dos cidadãos também afetam os padrões de circulação, trajetos diários, hábitos e gestos relacionados ao uso de ruas, do transporte público, de parques e de todos os espaços públicos. Como poderia a experiência de andar nas ruas não ser transformada se o cenário é formado por altas grades, guardas armados, ruas fechadas e câmaras de vídeo no lugar de jardins, vizinhos conversando, e a possibilidade de espiar cenas familiares através das janelas? A ideia de sair para um passeio a pé, de passear naturalmente por estranhos, o ato de passear em meio a uma multidão de pessoas anônimas, que simbolizava a vida moderna da cidade, estão todos comprometidos numa cidade de muros. As pessoas se sentem restringidas em seus movimentos, assustadas e controladas; saem menos à noite, andam menos pelas ruas, e evitam as “zonas proibidas” que só fazem crescer no mapa mental de qualquer morador da cidade, em especial no caso das elites.

Apesar de não ser novidade discussão sobre a qualidade dos espaços urbanos e do ambiente hostil que esses empreendimentos em condomínios fechados proporcionam no seu entorno, essa tipologia vem sendo disseminada pelo Brasil e deve ser considerada pelo Estado, principalmente a partir do momento em que ele disponibiliza recursos públicos e torna-se permissivo e incentivador desse tipo de produção de cidade. Em Serra, essa produção tem chegado a números exorbitantes que ultrapassam a demanda por habitação para as faixas de renda do segmento econômico. Em 2013, o município apresentou um estoque de 1.643 unidades habitacionais para venda (Sinduscon, 2013), o que demonstra que a oferta foi maior do que a demanda pôde absorver. O Gráfico 23 - **Unidades em construção no município de Serra - 2003 a 2011** apresentado anteriormente, mostra a evolução do número de unidades em construção para o segmento de mercado em Serra a partir de 2003 até 2011. Com isso,

muitas construtoras de outros estados que entraram no mercado capixaba de imóveis residenciais, atraídas pelo PMCMV, acabaram indo embora do Estado. Esse é outro assunto que merecia um estudo específico entender por que houve tanto investimento e expectativa por parte do mercado imobiliário nesse município, e por que a demanda se tornou aquém do esperado, considerando que nenhuma construtora viria de outro estado investir no Espírito Santo sem antes realizar uma análise de mercado segura. ZANOTELLI et al. (2012) fazem a seguinte leitura em relação a essa produção do PMCMV no Espírito Santo:

No Espírito Santo o déficit habitacional calculado em 2009 era de 21.683 residências (IJSN, 2009) e se previu, na primeira fase do programa de 2009, construir 16.846 unidades residenciais. Somente parte delas de fato está sendo contratada (14.803 residências) e se encontram em diversas fases, do projeto à construção (RONCHI, 2013); no entanto, a parcela destinada aos mais pobres corresponde a 46% das residências, isso deve ser confrontado ao 90% do déficit habitacional que se localiza nessa faixa de renda. O que se nota é um processo de construção desenfreado baseado nesse programa que somente fará aumentar o estoque de domicílios vagos, pertencentes às camadas mais privilegiadas. A região metropolitana é o principal lugar das construções de habitações do programa governamental e a maioria deles se baseia no modelo de “condomínios fechados” com vigias nas portarias, câmeras e áreas de lazer; copiando, assim, os modelos dominantes dos condomínios fechados no Brasil e da RMGV.

O caso de Serra nos mostra que o PMCMV acabou sendo direcionamento para o segmento de mercado em detrimento da demanda prioritária do déficit habitacional definida no Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, que seriam as famílias de 0 a 3 salários mínimos, ou seja, habitação de interesse social - HIS. Isso se deu porque perpetua a política do Estado patrimonialista, como discutido no capítulo IV, no qual o interesse privado prevalece sobre o público. Repetiu-se o problema da falta de terra infraestruturada e inserida em áreas urbanizadas para produção de HIS e se permitiu que as empresas de construção civil abocanhassem recursos do programa para produção de mercado, atuando de forma pouco ou quase nada regulada pelo Estado, principalmente no que se refere à tipologia dos condomínios fechados implantados de forma massiva.

A Região Metropolitana é o local de maior concentração do déficit prioritário, porém é onde menos se construiu para essa faixa de renda a partir do PMCMV. Serra é o município que concentra os impactos de um Estado patrimonialista que direciona seus interesses para atendimento do privado em detrimento do público, sofrendo as consequências desde o processo de industrialização, quando suas terras foram ocupadas basicamente por indústrias e conjuntos habitacionais em espaços fragmentados, além das ocupações irregulares pela população de mais baixa renda, que também foi atraída pela possibilidade de emprego na indústria. A partir dos anos 2000, com a política de inserção do Estado na economia global, com o aumento da exportação de commodities e a exploração do petróleo, Serra passa a receber grande número de comércios e serviços, conforme dados apresentados no início do capítulo, e novamente os empreendimentos habitacionais para atender essa demanda de trabalhadores atraídos por essas atividades econômicas, que agora apresentam um novo perfil econômico e demandam outro padrão de habitação. Esses trabalhadores são atraídos para consumir essa tipologia de condomínio fechado com espaços de lazer variados, academia, salão de festas, piscina, etc., que vende um falso status

social imitando os condomínios de luxo, mas que apresenta uma unidade habitacional de dimensões reduzidas, como se pode ver nos folders de propaganda dos empreendimentos (Figura 30 até 33) e um adensamento muitas vezes superior a capacidade de atendimento de suas áreas de lazer. Esse modelo é de grande lucratividade para as empresas de construção civil, que se aproveitam da oferta de terrenos amplos e mais baratos existentes no município de Serra e implantam essa tipologia que economiza na dimensão da planta do apartamento, oferecendo em troca áreas de lazer reduzidas e cercadas por muros, que garantem segurança e uma forma de “morar feliz” para os seus moradores muito duvidosa.

Considerações Finais

Considerando a motivação inicial que levou à produção desta tese: “entender como se dão as relações entre o Estado e os agentes econômicos - mercado e indústria - na estruturação do território da Grande Vitória”, e após o desenvolvimento de toda a pesquisa que gerou esse trabalho, é possível fazer algumas considerações que corroboram com a reflexão sobre o papel do Estado como agente imobiliário e agente promotor do espaço urbano da Região Metropolitana da Grande Vitória.

Se o estado do Espírito Santo, desde a sua constituição possuía uma posição marginal em relação aos demais estados da região sudeste, isso em nada mudou até a fase da industrialização, pois as políticas aqui adotadas repetiram a lógica patrimonialista implementada como regra no Brasil. O Espírito Santo, a partir da década de 60, viu no investimento em infraestrutura para instalação das grandes empresas a oportunidade de crescer economicamente e se destacar no cenário nacional. Dessa forma, utilizou recursos financeiros, tanto públicos como de empréstimos internacionais, para aberturas de vias, portos, ferrovias e infraestrutura urbana que viabilizaram a implantação de grandes empresas como Vale do Rio Doce (atual Vale) e Companhia Siderúrgica de Tubarão (atual Arcelor Mittal). Por consequência e necessidade, essas empresas provocaram a formação de bairros e a expansão da urbanização nos municípios da Grande Vitória e também o aumento da precariedade dessas cidades para atender a demanda de mão de obra que chegava à região atraída pela oportunidade de emprego. Diante dessa demanda, o Estado passa a se preocupar com a questão da provisão habitacional, ou seja, por consequência e não como uma política prioritária. E assim ocorre a expansão da periferia a partir da construção dos conjuntos habitacionais produzidos tanto pela Cohab quanto pelo Inocoop-ES e também pela

ocupação das áreas que ambientalmente deveriam ser preservadas pela população de mais baixa renda, sem acesso aos financiamentos públicos. Ou seja, a configuração do espaço urbano capixaba repete a história da maioria das capitais brasileiras, como foi detalhado no capítulo II.

Prosseguindo a análise histórica e chegando à primeira década dos anos 2000, é possível perceber o que destaca e diferencia o Espírito Santo e principalmente a região metropolitana da Grande Vitória dentro do contexto nacional. Sua localização geográfica estratégica, com a presença dos cinco portos ao longo do seu litoral (Praia Mole, Tubarão, Portocel, Ubu e Vitória) a tornaram uma cidade inserida na economia mundial, e talvez sua importância hoje seja menos no âmbito nacional que no internacional. A Região Metropolitana da Grande Vitória tornou-se capaz de estabelecer algumas conexões econômicas demandadas pela economia mundial e passou a se organizar de forma “globalizada”. Para tanto, foi necessário que o Estado promovesse uma política de governo que se preocupasse também com a imagem da cidade, na qual as cidades precisariam aparecer como lugares bem estruturados e seguros do ponto de vista econômico e social, atraindo assim multinacionais interessadas em expandir seus mercados. Como consequência dessa política, é possível perceber alguns ganhos sociais, como aumento do IDH, programas habitacionais como o Projeto Terra, implementado na capital, que proporcionou principalmente a urbanização dos morros e áreas precárias da cidade.

Esse novo “status” adquirido pela Região Metropolitana atraiu mais uma vez população interessada no mercado em ascensão e na oferta de empregos, ocorrendo um crescimento populacional menor que na década de 80, mas que também foi capaz de interferir na configuração urbana a partir da produção habitacional. A nova demanda por habitação possui um perfil econômico diferenciado daquele da década de 80, que era constituído basicamente por pessoas vindas do interior do estado ou de outras capitais, com baixa qualificação profissional e em busca de financiamentos ou subsídios

públicos para moradia. Um amplo setor de comércio e serviços é instalado na RMGV para atender o aumento da demanda de exportação de *commodities*, além da exploração do petróleo em terras capixabas, como pôde ser no capítulo III. Dessa forma, para atender a essa nova demanda, que também é constituída pela mobilidade social das famílias moradoras da própria RMGV, chegaram ao estado diversas empresas de construção civil de outros estados que se associaram a empresas locais e iniciaram a produção de moradias em grande escala, procurando o máximo aproveitamento do solo e baixos custos da terra. Para tanto, ofereceram ao mercado consumidor uma tipologia habitacional de condomínios fechados de alta densidade, com vários prédios por condomínio, construídos em sua maioria nas bordas da RMGV, em áreas periféricas, porém servidas de infraestrutura e inseridas na malha urbana pelo sistema viário. Onde os terrenos são maiores e mais baratos, permitindo assim maior lucratividade para o empreendedor, como acontece no município de Serra. E por outro lado, isolando cada vez mais os espaços de habitar da cidade com suas grades e muros altos, esvaziando os espaços públicos à medida que produzem lazer dentro dos condomínios com a perspectiva de oferecer segurança aos seus moradores, considerando a rua como lugar hostil e perigoso. Com isso, massificam uma tipologia e um modo de habitar que antes estavam restritos aos condomínios luxuosos das classes de maior renda. Sendo o Estado permissivo e colaborador dessa produção à medida que injeta recursos públicos para financiamento dessas habitações, confirmando sua atuação patrimonialista, quando não preocupada com os impactos urbanos e sociais que esses empreendimentos causam ao espaço público, prevalecendo o interesse privado sobre público.

O mercado imobiliário se apoia na lógica patrimonialista do Estado para viabilizar a sua produção. Ou seja, o Estado é conivente com essa produção, pois se omite da produção de espaços públicos de qualidade e não se utiliza dos instrumentos de gestão, como o Estatuto da Cidade, para impedir a especulação imobiliária e promover

a função social da propriedade, coibindo a produção periférica em grandes glebas para a população de baixa renda, como se viu no capítulo III. Esse seria o modo de intervir nessa produção de mercado que expande espaços da cidade, estruturados em um desenho urbano excludente. Mas, qual seria a forma de minimizar essa dinâmica perversa, já que o Estado tem se omitido dessa função, como foi visto no exemplo do município de Serra, apresentado no capítulo V? Uma saída seria o fortalecimento e a capacitação dos Conselhos Populares, dos Movimentos Sociais em sua luta pela reforma urbana, e a participação das universidades colocando em prática os resultados de suas pesquisas, teses e dissertações.

Devido ao trabalho realizado para o governo do Estado, eu, enquanto funcionária pública estadual, participante da equipe de gestão do contrato de Elaboração do Plano Estadual de Habitação, acompanhei diversas reuniões dos Conselhos da Cidade, no âmbito municipal e estadual. Foram realizadas pelo menos 20 reuniões com técnicos municipais e movimentos sociais a fim de se discutir sobre as fragilidades e as oportunidades a serem trabalhadas no Plano Estadual de Habitação. Nesses fóruns, uma das questões levantadas foi sobre a participação popular e a estruturação dos conselhos populares. Em um difícil debate entre poder público e movimentos sociais populares, foi possível perceber que os agentes sociais também trabalham dentro da lógica patrimonialista, onde os interesses de poucos prevalecem diante da maioria, havendo disputa política entre os movimentos populares e pouca proposta coletiva. O Estado tem sim seu caráter patrimonialista que engessa e possibilita a estruturação do espaço urbano de forma permissiva e conivente com o mercado imobiliário, como se viu no decorrer da tese. E se, por outro lado, existiria algum outro poder que poderia interferir nessa dinâmica, seria esse o poder da sociedade civil organizada, da população em geral, que também carece de se desvincular da lógica patrimonialista. A lógica patrimonialista está enraizada em todas as esferas da nossa sociedade, transgredindo a esfera do Estado enquanto gestor das políticas públicas. Sem eximir o

papel do Estado enquanto gestor, também é necessária uma mudança de postura da sociedade como um todo, o entendimento da coletividade e da cidade como lugar de todos, onde cada um é responsável pelo espaço em que habita, ultrapassando os limites da sua residência e chegando à escala da rua, do bairro, da cidade, do estado.

Pode-se concluir que o Estado e os agentes econômicos – mercado e indústria – estão estruturando o território da Região Metropolitana da Grande Vitória, estando o mercado imobiliário apoiado pelo Estado, organizado em torno da nova conjuntura de produção habitacional que são os condomínios fechados para a classe média, em uma lógica patrimonialista que evidencia a proximidade entre Estado e os agentes que se beneficiam desse processo, com vantagens escusas, trocas de favores e imobilismo nas políticas públicas sociais. Corroborando com todo esse cenário, existem também a desarticulação e a falta de preparo dos agentes da sociedade civil do Espírito Santo – lideranças comunitárias e movimentos sociais populares -, que poderiam reagir, reivindicar direitos e buscar alternativas. E também as classes médias e altas que são consumidoras desse produto imobiliário, fruto de uma política urbana “favoritista” que parece agradar a esse mercado consumidor.

Bibliografia

ABE, André Tomoyuki. **Grande Vitória: Crescimento e Metropolização**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP, 1999.

ALMEIDA, Rita de Cássia Barcellos. **Formação Metropolitana: A Grande Vitória (1995 -2005)**. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-graduação em História Social das Relações Políticas, UFES, 2009.

ARANTES, Otilia B., MARICATO, Erminia, VAINER, Carlos. **O Pensamento único das Cidades: desmanchando consensos**. Petrópolis, Vozes, Coleção Zero a esquerda, 2000.

ARANTES, Pedro F. & FIX, Mariana. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote *Minha Casa, Minha Vida***. Disponível em: www.psolsp.org.br/capital/?tag=pedro-arantes. Acesso em 12 de agosto de 2009.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 2 ed. São Paulo, Estação Liberdade, 1998.

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

CAFFÉ, Alaor Alves. **Direito, Estado e Estrutura Social: aparência e realidade.** São Paulo, Brasiliense, 1987.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana.** São Paulo, Novos. Estudos: CEBRAP, 1997.

_____. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo, Ed. 34/ Edusp, 2000.

CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira de. **Espaço urbano, habitação e uso do solo.** In: SERRA (Município). Planejamento Estratégico Agenda 21 (2007-2027). Serra: Prefeitura Municipal da Serra, 2008.

_____. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória.** Vitória, Florecultura, 2002.

_____. **História da construção e das transformações da cidade.** Vitória, Cultura – ES, 2005.

CAMPOS, Martha Machado. **Vazios operativos da cidade: territórios interurbanos na Grande Vitória (ES).** Tese (Doutorado em Comunicação e Semiótica). São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC, 2004.

CAUS, Celso Luiz. **Das fontes e chafarizes às águas limpas: evolução do saneamento no Espírito Santo.** Vitória: CESAN, 2012.

CRUZ, Patrícia Stelzer da. **Territórios de mobilidade urbana na metrópole portuária da Grande Vitória (ES): escalas, velocidades e conflitos.** Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do ES, 2010

_____. **Mobilidade e acessibilidade.** Plano Diretor Municipal Participativo da Serra, ES. Relatório Leitura Técnica. Volume 03. Serra: Prefeitura Municipal da Serra, 2009.

DEÁK, Csaba. **Reorganização capitalista e reordenação espacial na crise"** *Espaço & Debates*, 25:7-8, 1988.

DEAK, C.; SCHIFFER, Sueli R. (org) – **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo, FUPAM/ EDUSP, 1999.

DUARTE, Maurizete P.L. **A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na Região Metropolitana da Grande Vitória (1964 – 1986)**. Vitória, Grafitusa, 2010.

ESPÍRITO SANTO 2025: **Plano de desenvolvimento**. Vitória (ES): Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, 2006.

ESPÍRITO SANTO 2030. **Plano de Desenvolvimento**. Vitória (ES): Governo do Estado do Espírito Santo, 2013.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder - Formação do Patronato Político Brasileiro**. Editora Globo, São Paulo, 2012.

_____. **A aventura liberal numa ordem patrimonialista**. Revista USP, n. 17, 1993.

FELISBERTO, Claudia. **Política de desenvolvimento local no ES: uma análise dos incentivos fiscais**. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-graduação em Economia, UFES, 1999.

FERREIRA, João S. W., MOTISUKE, Daniela. **A efetividade da implementação de zonas Especiais de Interesse Social no quadro habitacional brasileiro: uma avaliação inicial**. IN: Laura Machado de Mello Bueno e Renato Cymbalista (orgs.). Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento. São Paulo, Annablume, 2007.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Os contrastes da mundialização – A economia como instrumento de poder em um sistema internacional excludente**. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH/USP, 1998.

_____. **O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano**. 1 ed. Petropolis - RJ: Vozes, 2007.

_____. **Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um urbanismo às avessas**. In: Oliveira, Francisco, Braga, Ruy, Rizek, Cibebe. Hegemonia às avessas. São Paulo, Boitempo Editorial, 2010.

_____ **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos.** Coord. João Sette Whitaker Ferreira. -- São Paulo : LABHAB ; FUPAM, 2012.

_____. **São Paulo: cidade da intolerância, ou o urbanismo “à brasileira”.** Revista Estudos Avançados 25 (71), Universidade Federal de São Paulo, 2011.

FURTADO, Celso. **Análise do “modelo brasileiro”.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975.

GONÇALVES, Thalimar Matias. **Novas Estratégias da Produção Imobiliária na Grande Vitória: Um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra – ES.** Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, UFES, 2011.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna: Uma Pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural.** São Paulo: Ed. Loyola, 1992.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, IBGE. Censos e bases cartográficas. Disponível em: www.ibge.gov.br.

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E AO DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES – IPES. **Verticalização e Reestruturação Urbana na Região Metropolitana da Grande Vitória: 1990- 2002**. Governo do Estado do Espírito Santo. Secretaria de Estado de Economia e Planejamento – SEP. Vitória, 2005.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Síntese dos indicadores sociais do estado do Espírito Santo**, Vitória, 2011.

_____. **Espírito Santo: Instituições, desenvolvimento e inclusão social**. Governo do Estado do Espírito Santo, Vitória, 2010.

_____. **Articulação socioeconômica do Estado do Espírito Santo**. Governo do Estado do Espírito Santo, Vitória, 1987.

LANDIM. Indira M. R.Paes. **A dualidade formal e informal na busca pelo direito à cidade: os processos de construção do espaço urbano a partir da**

moradia na cidade de Vitória. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro de Artes da Universidade Federal do ES, 2010.

LEFÉBVRE, Henri. **O direito à cidade.** Trad. T.C. Neto. São Paulo, Moraes Editora, 1991.

MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. **São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais.** São Paulo, SENAC São Paulo, 2005.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias.** In: ARANTES, Otilia, MARICATO, Ermínia, VAINER, Carlos. A cidade do pensamento único – desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2000.

_____ **Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo.** In: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro; Orlando Alves dos Santos Junior. (orgs.). As metrópoles e a questão social brasileira. 1 ed. Rio de Janeiro: Editora Revan; Fase, 2007.

_____. **Metrópole São Paulo entre o arcaico e a pós-modernidade.** In: Maria Adélia A. de Souza e outros (org.). *Metrópole e Globalização*. São Paulo: CEDESP, 1999.

_____. **Política habitacional do regime militar.** Petrópolis. Vozes, 1987.

_____. **Metrópoles Desgovernadas.** Disponível em: <http://www.ecodebate.com.br/2012/02/10/metropoles-desgovernadas-artigo-de-erminia-maricato/>. Acesso em 12 de fevereiro de 2012.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** Petrópolis:Vozes, 2001.

_____. **Habitação e Cidade.** São Paulo, Atual Editora, 1997.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo.** São Paulo, Hucitec/Série Estudos Urbanos, 1996.

_____. **O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.** In: Políticas Sociais – acompanhamento e análise. Revista IPEA, 12 de fevereiro de 2006.

_____. **E a questão urbana, estúpido!** Le Monde Diplomatique Brasil. 1 de agosto de 2013. Disponível em: <http://diplomatique.org.br/artigo.php?id=1465>. Acesso em 10 de julho de 2014.

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti. **Moradia e Mananciais: Tensão e Diálogo na Metrópole.** São Paulo, FAUUSP/FAPESP, 2006.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Contribuição dos investimentos públicos municipais para a conformação de novo centro em Vitória – ES.** São Paulo. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, Universidade de São Paulo, março de 2005.

_____. **Espaços livres privados na região de vitória - uma abordagem Geral.** Disponível em: <http://silviomacedo.files.wordpress.com/2011/11/artigo-7.pdf>. Acesso em: 05 de março de 2012.

NADER, Maria Beatriz. **Industrialização, aumento populacional e a diversificação do mercado de Trabalho: Vitória em Dados. 1970-2000**. Revista História Hoje. Revista eletrônica de História, Vol. 4, nº12, 2007. Disponível em: http://www.anpuh.org/revistahistoria/view?ID_REVISTA_HISTORIA=12>. Acesso em: 2 de agosto de 2009.

NARS, Jacques C. Salim. **A Instabilidade dos Planos de Combate a Inflação após a Nova República e os seus reflexos e impactos na Construção Civil Imobiliária Capixaba**. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-graduação em Teoria Econômica, UFES, 2006.

OLIVEIRA, Francisco de. **Privatização do público, destituição da fala e anulação da política: o totalitarismo neoliberal**. In: OLIVEIRA, Francisco de, PAOLI, Maria Célia (org.). Os Sentidos da Democracia: políticas do dissenso e hegemonia global. Petrópolis, Vozes, 2000.

_____. **Crítica a Razão Dualista e o Ornitorrinco**. São Paulo, Boitempo Editorial, 2003
 PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA. Plano Local de Habitação de Interesse Social. Etapa 2: Diagnóstico Habitacional, Vol. 1. Prefeitura Municipal da Serra e Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 2011.

_____. **Acumulação Monopolista, Estado e Urbanização: a nova qualidade do conflito de classes.** In: MOISÉS, José Álvaro; MARTINEZ-ALIER, Verena; OLIVEIRA, Francisco de; LIMA, Sérgio de Souza. *Contradições urbanas e movimentos sociais*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra/Cedec, 1978.

PEGORETTI, Michela; SILVA, Michelly R.; DE ANGELO, Vitor A. **O Contexto das novas políticas urbanas no processo de intervenção de áreas ocupadas por população de baixa renda. O Caso do Projeto Terra- Vitória (ES).** ANPPAS. Disponível em: http://www.anppas.org.br/encontro_anual/encontro2/GT/GT14/michela_pegoretti.pdf. Acesso em: 20 de janeiro de 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA. **Plano Local de Habitação de Interesse Social. Etapa 2: Diagnóstico Habitacional, Vol. 1.** Prefeitura Municipal da Serra e Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 2011.

RIEVERES, Jussara Colen. **As condições de moradia e o déficit habitacional na região Metropolitana da Grande Vitória.** Dissertação de Mestrado, Escola Nacional de Ciências Estatísticas, Rio de Janeiro, 2005.

ROCHA, Haroldo Corrêa & MORANDI, Ângela Maria. **Cafeicultura e grande indústria: a transição do Espírito Santo 1955-1985**. Vitória, Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo, Hucitec, 1988.

SINDUSCON-ES. **Censo Imobiliário. Especial 10 anos. Série Histórica**. Vitória, 2011.

SCHIFFER, Sueli. **A Territorialidade Revisitada: Brasil Pós-II PND**. São Paulo. Tese (livre docência) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. 1992.

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaró. **Industrialização e Empobrecimento Urbano: o caso da Grande Vitória – 1950 a 1980**. 2 ed. Vitória, Grafitusa, 2010.

TAVARES, Maria da Conceição. **Desajuste global e modernização conservadora**. São Paulo, Paz e Terra, 1996.

TEIXEIRA, Aparecida Netto. **Cidade e Siderurgia: A Região Metropolitana de Vitória e o Complexo Mínero-Siderúrgico (CVRD/CST).** Dissertação de mestrado. FAU/USP, São Paulo, 1999.

VAINER, Carlos B. **As escalas do poder e o poder das escalas: o que pode o poder local?** In: Planejamento e Território: ensaios sobre a desigualdade. Rio de Janeiro: Cadernos IPPUR-UFRJ 2001-2/2002-1, DP&A Editora. p. 13-32

_____. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: VIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 1999 Porto Alegre. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre: PROPUR – UFRGS, 1999

VARGAS, Paulo Sérgio de Paula. **Grande vitória / ES - Desenvolvimento e Metropolização.** MG-ES um Sistema Infraestrutural, 2003. Disponível em: http://www.pucsp.br/artecidade/mg_es/textos/grande_vitoria_metropolizacao.pdf. Acessado em 20 de junho de 2012.

VARGAS, Paulo Sérgio de Paula. **O território da RMGV e sua inserção em rede.** Tese de Doutorado, PUC/SP, São Paulo, 2005.

VILAS NOVAS, Grasiella B. Drumond. **Os impactos das transformações econômicas no território local: estudo de caso da Região Metropolitana da Grande Vitória**. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo mundo precisa saber sobre habitação**. São Paulo, Global Editora, 1986.

_____. **As Ilusões do Plano Diretor**. Disponível em: www.villaca.arq.br/livros/01.html. São Paulo, 2005.

_____. **O Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo, Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ZANOTELLI, Cláudio. **A busca do paraíso perdido das comunidades auto-segregadas no município da Serra (Estado do Espírito Santo)**. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/193.pdf>. Acesso: 20 de julho de 2010.

ZANOTELLI, Claudio et. al. **O planejamento e a concentração fundiária na expansão da região metropolitana da Grande Vitória**. Simpósio Nacional de

Geografia Urbana, UERJ. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GT09_Claudio.pdf. Acesso em 17 de julho de 2014.

ANEXOS

Anexo 1 - Matérias de jornais

Empresas de fora põem o pé no freio ou até mesmo vão embora do Espírito Santo

14/02/2014 - 20h50 - Atualizado em 14/02/2014 - 23h52

Autor: Mikaella Campos | mikaella.campos@redgazeta.com.br

Alguns grupos reduziram ritmo, outros já deixaram o ES

Construtoras com renome nacional, responsáveis por marcar uma nova era no mercado imobiliário capixaba, decidiram colocar o pé no freio nos lançamentos ou mesmo ir embora do Espírito Santo.

Muitas não admitem oficialmente essa saída. Outras mantêm escritório na Grande Vitória, porém, não têm mais estande de vendas e contam com apoio de imobiliárias e de revendedores autônomos para limpar seus estoques de imóveis.

Entre os anos de 2005 e 2008, essas empresas chegaram ao Estado com um novo conceito de empreendimentos. Ganharam o gosto do consumidor com seus projetos grandiosos, os chamados condomínios-clubes, voltados para classes média e alta.

Leia mais notícias em Minuto a Minuto

Algumas construtoras, principalmente do setor popular, por causa do ritmo menos acelerado da economia capixaba e também desse setor, já deixaram o Estado, desistindo

de investir em novos negócios, pelo menos por enquanto.

Companhias maiores, que ainda detêm grandes áreas na Grande Vitória, asseguram que vão continuar no Estado, mesmo tendo abandonado projetos planejados.

Entre as “forasteiras” que entregaram suas últimas obras e não fizeram novos lançamentos estão Cyrela Brazil e Rossi Residencial. Essas construtoras não confirmam se vão sair do mercado local, dizem apenas estarem focada na venda das unidades ainda disponíveis.

Segundo o presidente do Sindicato da Construção Civil (Sinduscon), Aristóteles Passos Costa Neto, sem dar informações oficiais, essas construtoras resolveram retornar para seus Estados.

“Vivemos um momento de euforia, que já passou. Acredito que seja bom para o mercado a saída dessas empresas. Elas foram importantes para o mercado capixaba, pois trouxeram competição, inovações, forçando as construtoras locais a se aperfeiçoarem. Mas acho que essas empresas viram que o Estado não comportava o inchaço”, diz.

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Juarez Gustavo Soares, explica que não dá para afirmar que todas as empresas de fora estão indo embora.

“Pode ter ocorrido a eventual saída de alguma companhia ou a redução nos lançamentos. Isso é natural. Porém, há novas empresas vindo para cá, num formato diferente, como fundos de investimento. Temos também empresas locais indo para outros Estados, aproveitando as oportunidades. O interessante é que seja mantida a troca de experiências. A competitividade é algo saudável”, diz.

Consumidor

Com a mesma velocidade que atingiram o sucesso, essas empresas alcançaram a liderança nas reclamações, sendo as companhias do segmento habitacional com mais queixas nos Procons e na Justiça por atraso nas obras, cobranças abusivas e problemas na qualidade.

“Em audiências, sem explicar o motivo da saída do Estado, muitas empresas de fora chegaram a dizer não ter mais interesse no Espírito Santo. Nós não sabemos porque elas não querem continuar”, explica o presidente do Procon Estadual, Ademir Cardoso.

Ele explica que para o consumidor nada muda. “Mesmo que estejam em outro Estado, essas companhias têm a responsabilidade de cumprir com a garantia de cinco anos do imóvel”, explica Cardoso.

Outro lado

Rossi

Esclarece que possui escritório no Estado e equipe para atender os clientes. E que por ser uma empresa de capital aberto, não comenta projeções.

Cyrela

A empresa explica que está à disposição dos clientes e que estabeleceu parcerias com duas empresas do Estado. Essa junção das marcas possibilitou apostar em um mercado competitivo. A união também permitiu a incorporação de experiências. Segundo a construtora, o foco de 2014 é na venda das unidades prontas para morar.

PUBLICIDADE

Eletrodomésticos		Informática		Telefonia e Celular		Eletrodomésticos		Esportes e Lazer

MICROONDAS CONSUL FACILITE CMW20										ARNO DOLCE GUSTO EXPRESSO									
à vista										10 x									
R\$ 319,00										R\$ 52,90									
Consul										CafeFacil									

COMENTE

Os comentários são de responsabilidade única dos autores

Busca

OK

[Capa](#) [Minuto a Minuto](#) [Cidades](#) [Colunas](#) [Dinheiro](#) [Vida](#) [Política](#) [Mundo](#) [Esportes](#) [Caderno 2](#) [Prazer & Cia](#) [Revista.AG](#) [Gazetinha](#) [Flip](#) [Assine](#)

Novas obras à vista: as cargas vão passar

Nove projetos serão executados para agilizar transporte até portos do Estado

28/07/2012 - 20h00 - Atualizado em 28/07/2012 - 20h00
A Gazeta

NOTÍCIA

Enviar por e-mail

Rita Bredi
rbredi@redgazeta.com.br

O governo estadual deve concluir até 2016 pelo menos nove obras que estão sendo implementadas na Região Metropolitana. Os serviços viários, além de atenderem o transporte individual e coletivo, terão a função ainda de desafogar o tráfego de cargas, principalmente daquelas embarcadas e desembarcadas nos portos da Grande Vitória. Vai ajudar também o fluxo das cargas que abastecem o comércio.

"O governo estadual está buscando todas as alternativas possíveis para reduzir os gargalos logísticos objetivando melhorar a logística do Espírito Santo, reduzir os custos no transportes de carga e recuperar a competitividade dos nossos portos", explicou o secretário de Transportes e Obras Públicas, Fábio Damasceno.

A falta de investimento em logística nos últimos anos – os investimentos em portos, rodovias federais e aeroportos, não custa lembrar, são de responsabilidade do governo federal – é responsável pela perda de competitividade de uma das principais vocações do Estado, o comércio internacional.

Sem a realização dos investimentos previstos na área de logística, o Espírito Santo, por mais de uma década, vem convivendo com problemas que se transformaram em gargalos que minam a competitividade dos portos. E a atividade portuária, por conta desses entraves, teve os custos elevados e a competitividade reduzida.

Uma das reclamações dos usuários do Porto de Vitória é a dificuldade de acesso dos caminhões para a entrada e saída de cargas diversas. O problema deverá ser solucionado com a construção do Portal do Príncipe, que terá uma via de acesso ao Porto de Vitória de uso exclusivo para caminhões. A via dará acesso dos caminhões ao porto, a partir das Cinco Pontes.

Buscar

minha casa vida

R\$98.000

R\$126.000

1 2 3 4 5 »

Receba mais oportunidades por email

+ ESPÍRITO SANTO

00:00 Vinte cidades com só um candidato

00:00 Andréia Lopes

00:00 Justiça de Kennedy decide barrar candidatura de Reginaldo Quinta

00:00 Praça Oito

18:31 Neucimar Fraga e Max Filho estão empatados na disputa pela prefeitura de Vila Velha

+ RECENTES

+ lidas

+ comentadas

19:07 Neucimar Fraga e Max Filho estão empatados na disputa pela prefeitura de Vila Velha

18:47 Vinte cidades com só um candidato

18:31 Andréia Lopes

18:09 Justiça de Kennedy decide barrar candidatura de Reginaldo Quinta

18:05 Praça Oito

18:03 Cansaço faz manifestantes liberarem BR-101 para veículos de carga, em Linhares

17:57 Estimulação elétrica do cérebro é testada como tratamento para obesidade mórbida

17:31 Ministério da Justiça recebe propostas para elaboração do indulto de Natal

17:48 Com grande primeiro tempo, Brasil vence o Egito nos Jogos Olímpicos

10:05 Pés-quentes, dupla capixaba vibra com vitória da Seleção

18:25 Com Rodrigo Pessoa como porta-bandeira, Brasil desfila na abertura

13:50 INFOGRÁFICO: veja dias e horários das principais competições das Olimpíadas

15:30 VÍDEO: Capixaba manda recado para Cariacica de Londres

CAMINHO ABERTO

Programa de Mobilidade Metropolitana inclui obras para melhorar o transporte de carga e acesso aos portos

CARIACICA**1 Avenida América**

Liga a BR 262, em Jardim América, à Avenida Carlos Lindenberg, em Vila Velha. Reduzirá a distância até o Porto de Capuaba.

2 Contorno de Cariacica

A nova via, a ES 120, ficará entre a ES 080, em Aruaba, Cariacica, e a BR 101, caindo no Contorno de Vitória.

3 Rodovia Leste Oeste

Liga o Terminal de Campo Grande, próximo às BR 101 e 262, até a Daryl Santos. Interliga o Terminal de Campo Grande e Campo Belo, em Cariacica; faz a ligação da Daryl Santos até Rio Marinho, em Vila Velha, e de Campo Belo, em Cariacica, a Rio Marinho, em Vila Velha.

4 Corredor Sudeste

Liga a Avenida Maracanã à Rodovia Leste Oeste, passando pela Avenida Alice Coutinho. Será uma opção de escoamento de transporte de carga.

SERRA**Rodovia do Sol Norte**

Será uma nova ligação entre Serra e Fundão, contornando a atual via de ligação entre Laranjeiras e o litoral dos dois municípios. Permitirá nova ligação do Litoral Norte com a Grande Vitória.

Contorno do Mestre Álvaro

Dará um novo traçado à BR 101, ligando Cariacica à Serra-Sede, passando por trás do Mestre Álvaro. Serão 12 quilômetros de via duplicada.

VITÓRIA**Portal do Príncipe**

O projeto trará mudanças nos acessos viários do Centro de Vitória, para quem vem de Santo Antônio, Cariacica e Vila Velha. Será construída uma via de acesso ao Porto de Vitória para uso exclusivo de caminhões.

VILA VELHA**Capuaba**

A Estrada de Capuaba terá sua capacidade ampliada. Serão 2,7 quilômetros de via reformada e ampliada.

ES 388

A rodovia vai ligar a região de Xuri, em Vila Velha, a Guarapari (na BR 101) e Cariacica. Uma área de Vila Velha, para o desenvolvimento de logística e de indústrias, será ligada à Rodovia do Sol e à BR 101.

17:15 Conta de luz deve cair cerca de 10%

12:02 O teste do pastel de vento. Acompanhe aqui dicas prazerosas de onde comer bem!

11:14 A pedido dos ouvintes Paulo Costa e Anderson Marcos, o CBN Vitória segue nesta quinta-feira para Israel. Conheça com o nosso comentarista todos os segredos da "Terra Santa"

11:14 A pedido dos ouvintes Paulo Costa e Anderson Marcos, o CBN Vitória segue nesta quinta-feira para Israel. Conheça com o nosso comentarista todos os segredos da "Terra Santa"

15:36 Esquiva Falcão agradece equipe de sparring, que já está de volta ao Brasil

16:09 Parceiro de Alison afirma: 'Não há mais tempo para mistério'

17:48 Com grande primeiro tempo, Brasil vence o Egito nos Jogos Olímpicos

18:56 Comitê do Governo vai à Londres e busca garantir Estado nas Olimpíadas de 2016

10:05 Pés-quentes, dupla capixaba vibra com vitória da Seleção

10:16 O uso dos dispositivos móveis e os riscos que eles oferecem para as empresas

10:17 Confiante, Esquiva afirma: 'A medalha me espera e eu vou lá buscá-la'

A Gazeta - Ed. de Arte - Gilson

Em Cariacica estão previstas quatro obras que contribuirão para a melhoria do acesso dos caminhões aos terminais portuários: a urbanização da Avenida América, o Contorno de Cariacica, o Corredor Sudeste e as ligações com a Leste Oeste.

O Contorno Mestre Álvaro e a Rodovia do Sol Norte são as obras previstas para a Serra. O trecho do Contorno, lembra o secretário, retira todo o tráfego de bairros populosos de Serra e Vitória. A obra, destaca, é importante para o Espírito Santo e também para o país.

A construção da ES 388 e a ampliação da Estrada de Capuaba, a via de acesso aos terminais portuários de Vila Velha são as intervenções previstas para o município. A 388 vai, praticamente, contornar a área dos polos industriais de Vila Velha, além de fazer a ligação com a Leste Oeste.

..

Seu Nome:

Seu E-mail:

E-mail Amigo:

Mensagem: http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2012/07/noticias/a_gazeta/economia/1326924-novas-obras-a-vista-as-cargas-vo-passar.html

Notícias

Notícias Seções

Minuto a Minuto | Bizarro | Brasil | + Seções ▾

Notícias > Dinheiro

09/09/2012 - 15h28

Investimentos: a Noruega é aqui

Empresas vão investir e fazer parcerias no Estado. O Espírito Santo tem potencial para receber companhias especialmente ligadas aos segmentos de perfuração e fornecimento de equipamentos para navios e plataformas

Recomendar

2

Tweet

0

A A

Mikaella Campos

Da Noruega

Com a projeção de crescimento da produção de petróleo no país, principalmente diante da nova fase da exploração que inclui o pré-sal, aumentou muito o interesse de companhias de fora do país para realização de negócios e investimentos no setor de óleo e gás do Brasil.

Na Noruega, muitas empresas buscam meios para criar um ambiente de parcerias ou mesmo espaço para a instalação de plantas industriais. As corporações acreditam que a demanda por produtos e equipamentos de alta tecnologia vai se estender por toda a cadeia produtiva brasileira de óleo e gás.

Só a Petrobras, por exemplo, deve investir US\$ 236,5 bilhões até 2016 no setor. Estimativas apontam que outras corporações possam aplicar em média US\$ 58 bilhões nos

próximos quatro anos.

Diante desse cenário, o Espírito Santo tem potencial para receber companhias especialmente ligadas aos segmentos de perfuração e fornecimento de equipamentos para navios e plataformas, como guindastes, carretéis, câmaras hiperbáricas, bombas para abastecimento de helicópteros, serviços de consultoria, entre outros.

Hoje, a produção de petróleo atinge a 300 mil barris por dia no Estado. E estudos apontam que as reservas de petróleo nas bacias capixabas chegam a 4 bilhões de barris.

O estaleiro Jurong, em construção na cidade de Aracruz, também começa a despertar o interesse das empresas norueguesas. A Bergen Group, que atua na produção de guindastes, por exemplo, está com parceria com a empresa Koch Metalúrgica para a fabricação do maquinário no Rio Grande do Sul.

Mas a gerente geral da empresa no Brasil, Suzana Sandoval Barros, afirma que eles podem estudar, no futuro, parcerias também no Espírito Santo para atender à fabricação de navios voltados para o setor de petróleo.

Montagem

Outra empresa norueguesa que tem expandido a atuação no Brasil é Aker Solutions. A corporação é uma das maiores indústrias de fabricação de produtos para o setor de petróleo e gás. É ligada principalmente ao setor que abrange a produção, montagem e testes de equipamentos de perfuração.

Hoje, a empresa tem unidades em Rio das Ostras, Curitiba e Rio de Janeiro. Agora, vai instalar uma nova unidade em Macaé, voltada para o negócio de equipamentos de perfuração. O investimento será de US\$ 100 milhões e a fábrica deve começar a operar em 2014.

No Porto do Açu, em São João da Barra, no Rio de Janeiro, a empresa National Oiwel Varco (NOV) se prepara para fazer parte do condomínio industrial do suoperporto da LLX, empresa do Eike Batista.

Tecnologia é exemplo para os capixabas

Micro e pequenas empresas brasileiras da cadeia produtiva de petróleo veem na internacionalização uma chance de se tornarem fornecedoras de produtos e serviços para as unidades da Petrobras no exterior. É que a estatal tem aberto as portas para companhias que conseguiram importar

tecnologia e possuem expertise no setor.

Com a intenção de estreitar relações com essas empresas estrangeiras e assim conquistar a companhia petrolífera, empresários de várias regiões do país participaram da Feira de Petróleo e Gás Offshore Northern Seas (NOS), em Stavanger, na Noruega, no fim do mês de agosto.

Eles participaram de uma comitiva que tinha ao todo 84 participantes, sendo 32 empresários. A missão foi organizada pelo Programa de Internacionalização da Cadeia Produtiva do Petróleo, Gás, Energia, Naval e Metal Mecânica (Prointer), uma espécie de incubadora do Sebrae.

Do Espírito Santo, dois empreendimentos de pequeno porte foram até a feira e já conseguiram encaminhar possíveis negócios com as empresas escandinavas e de outros países. Uma delas é a Farloc, localizada em Vitória, especializada em locação de máquinas e equipamentos para as indústrias metalmeccânica e siderúrgica.

O dono da empresa, Pedro Oliveira de Faria, identificou potenciais parceiros focados principalmente no segmento de offshore. O empresário estuda negócios com empresas norueguesas que oferecem produtos à prova de explosão.

"Também visitei duas empresas que prestam serviço de soldagem para estreitar relacionamento. Elas já existem no Brasil, mas a ideia é mostrar para essas companhias que podemos ajudá-los na expansão dos negócios".

A Farloc pretende compartilhar clientes com a empresa norueguesa Klung, também do ramo de locação de peças e máquinas. "Como oferecemos produtos diferentes, podemos nos associar para complementarmos nossos serviços", diz.

Outra empresa que criou possibilidade de negócios na Noruega foi a Tecvix Planejamento e Serviços, de Aracruz. A empresa, que atua no segmento de manutenção industrial, conseguiu recentemente se tornar fornecedora da Petrobras e agora pretende seguir para os ramos de perfuração e subsea. Nos três dias de feira, o empreendimento abriu espaço para negociação com cinco empresas.

"Uma das companhias que conversamos desenvolveu um produto semelhante ao que começamos a pesquisar. O equipamento é um filtro que controla a entrada de areia na extração do petróleo. Só que nossa ideia era fazer a peça de aço, mas a corporação alemã criou um modelo de cerâmica que não existe em nenhum outro lugar do mundo. É mais barata e eficiente", explica o coordenador de Planejamento da Tecvix, Douglas Koech Branco.

Em 2011, o Prointer, que existe há quatro anos, movimentou US\$ 820 milhões na formação de joint venture entre empresas nacionais e internacionais.

A repórter viajou a convite da Innovation Norway (instituição do governo norueguês)

Fonte: A Gazeta

En 75-årig kvinne ser 45 år ut

Bestemor avslører en ansiktsløfthemmelighet som får leger til å rase...

Negocie Bitcoins

- Comprar ou curto
- Negoeie com alavancagem

Ganhe 25€ bônus de inscrição

Plus500
www.Plus500.pt

Serviço CFD
O seu capital está em risco

13/10/2010 - 21h31 - Atualizado em 13/10/2010 - 21h31

Quanto vale a sua casa?

Sem erro. Especialistas explicam que características definem o preço do imóvel

A GAZETA

Leonardo Soares
lgsoares@reddegazeta.com.br

Como avaliar o preço de um imóvel? A resposta para essa pergunta pode ser muito mais difícil do que se imagina. Na hora de calcular o valor real, medidas, localização e acabamento são apenas parte do processo de avaliação.

Antes de uma boa avaliação, o primeiro passo a ser levado em conta é como está a documentação da casa ou do apartamento. Caso não esteja tudo em ordem e regularizado, o futuro proprietário pode enfrentar sérios problemas, na visão do conselheiro do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES), Ozair Ricardo Zon.

"Em seguida, o que mais define o valor de uma residência é a localização. Não se avalia nada sem fazer uma visita ao imóvel e sem conhecer as redondezas. Não há imóvel em ótimo estado que continue com bom valor se o local não proporciona tranquilidade e segurança ao morador", explica.

Confira o guia com os itens básicos para avaliação de imóveis

Essa também é a visão do engenheiro civil de segurança do trabalho, Radegaz Nasser Junior. Pós-graduado em avaliações e perícias de engenharia e mestre em avaliações, o profissional garante que a localização é o que pode dar maior valor ao imóvel, ou então deixá-lo com preço cada vez mais baixo.

"Nós costumamos dizer que o grau de importância na hora de avaliar é da seguinte forma: em primeiro, segundo e terceiro lugar estão a localização. Depois vem a estrutura, as condições externas e os outros parâmetros", afirma.

Normas

As avaliações são feitas seguindo uma série de normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Ao todo são sete tipos de normas, gerais e específicas, para traçar os cálculos, de acordo com a situação de cada imóvel e do diagnóstico de mercado apurado pelo avaliador.

E na hora de calcular o valor do imóvel levando em conta a localização, tudo vale como argumento. Se a casa ou o apartamento estiver de frente para o mar, por exemplo, o valor sobe. Mas se, mesmo assim, estiver próximo a valões ou estações de tratamento de esgoto, o preço cai novamente.

De olho nos problemas

Mas nem só de localização é baseada a avaliação. Ao fazer a vistoria, o avaliador presta atenção em todos os fatores que podem se tornar problemas no futuro. Infiltrações no teto e paredes trincadas ou com mofo podem gerar desvalorização, se o proprietário não resolver o problema.

O estado de conservação do imóvel é um fator muito importante. Residências com mofo já perdem pontos importantes logo de início. E não adianta tentar mascarar problemas para tentar melhorar o preço.

"É comum ter vazamento dando mofo nas paredes. Só que o dono muitas vezes passa água sanitária, pinta a parede e deixa o problema lá. Mas qualquer avaliador que colocar a mão na parede, vai saber que ela está úmida", assegura Radegaz Nasser Junior.

Variações

15% - É quanto pode custar a menos um apartamento localizado no primeiro andar de um edifício novo.

É quanto uma casa pode perder de valor, se estiver abaixo do nível da rua ou muito no fundo do terreno.

colírio

Lorrainy Rigoni garota colírio outubro

Confira as fotos da Garota Colírio de outubro

avvisa

Quer muita informação sobre o esporte logo pela manhã? Programe-se e veja 1º Tempo Bandsports. <http://avisa.tv/2334909>

Atração de hoje no #TCM, "Victor ou Victoria" ganha delicadeza ímpar de Blake Edwards. <http://avisa.tv/2333056>

Alagamentos reduzem valor em até 15%

Para aumentar o valor do imóvel, melhorar a estrutura e a aparência do imóvel podem ajudar bastante. Realizar uma nova pintura, melhorar o piso, checar as condições do telhado e instalar equipamentos de segurança contam pontos. Mas para as casas, nada disso vai adiantar se o terreno fica abaixo do nível da rua, por exemplo, como lembra o corretor e avaliador Ozair Zon. "Se a casa está abaixo da rua ou muito no fundo do terreno, também conta. Aí conta o histórico do bairro inteiro. Se ele alaga quando chove, se é uma área perigosa. Isso pode diminuir de 5% a 15% do valor do imóvel", diz.

O que é levado em consideração, em geral, durante a avaliação do imóvel:**Localização:**

verifica as facilidades de acesso ao bairro

Legislação:

analisa em que categoria de zoneamento se enquadra o imóvel

Análise da região:

leva em conta o estado de urbanização da área, os serviços públicos disponíveis, arborização, transportes, as facilidades de acesso ao comércio, lazer, atendimento de saúde. Também se verifica o tipo de ocupação nas áreas vizinhas

Diagnóstico de mercado:

são analisadas as condições da região, os projetos que podem modificar sua estrutura e outras variáveis que influenciam o valor do imóvel

Terreno:

verifica a condição do solo onde se ergue a edificação e suas dimensões

Benfeitorias:

checa todas as características físicas do imóvel, como as técnicas de construção, acabamento, idade, dimensões e divisões

Banheiro e cozinha têm que passar por pente-fino

Áreas específicas como o banheiro e a cozinha são locais em que a vistoria para avaliação do valor do imóvel deve ser ainda mais rigorosa. Junto com a área de serviço, esses ambientes têm mais chances de apresentar problemas com infiltração, vazamentos e revestimentos.

A iluminação dos cômodos, a metragem de cada espaço e a presença de varanda também influenciam no cálculo final. Mas cada caso é um caso, segundo Ragegaz Nasser.

"Às vezes o prédio está bonito, bem conservado, mas o piso é de má qualidade. Ou então a posição do imóvel recebe radiação solar na parte da tarde, o que é um incômodo. Em geral, a conservação e o padrão de acabamento podem prejudicar o valor total. Depende da degradação".

Outro ponto de oscilação no valor do imóvel são os gastos agregados. Um fator que pode valorizar e desvalorizar é o valor do condomínio. Um edifício com condomínio de R\$ 600 é muito mais atraente que outro de R\$ 1 mil.

Mini entrevista

"Avaliação é subjetiva e sutil"

O que mais conta na hora de avaliar um imóvel?

O critério comparativo, sempre. Uma base real. Para você formar o preço, é necessário ter informações verídicas do que tem disponível no mercado e do que foi vendido, por qual preço.

O que faz o imóvel perder valor?

Vários fatores. Os principais: localização, conservação do imóvel, ausência de garagem, violência na região, construção malfeita, projeto mal executado.

E quando os valores ficam distorcidos?

É comum as pessoas falarem que não têm pressa para vender o imóvel. Mas com ou sem pressa, um imóvel fora do preço não será vendido. Principalmente com o acesso à informação que temos hoje em dia. Um levantamento apontou que 85% de quem comprou imóveis no país em 2010 utilizaram a internet como base de informação. Ninguém compra algo que não vale aquele preço.

Qual o método de avaliação?

Existem vários métodos. Um deles é o método comparativo, que estipula o valor de acordo com outros imóveis. O método residual é baseado no percentual de locação do imóvel. Já o método involutivo é utilizado para terrenos e áreas sem construção. Dependendo de cada caso, é um tipo de avaliação diferente.

Existe padrão para avaliar?

Anexo 2 – Cartilha MCMV 2

MINHA CASA MINHA VIDA

CONSTRUIR DOIS MILHÕES DE HABITAÇÕES

A meta é ambiciosa: construir dois milhões de habitações, priorizando famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00 mas que também abrange famílias com renda de até R\$ 5.000,00. Isto só é possível com uma ampla parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. Trata-se de um esforço inédito em nosso país, mas necessário e viável. Nas páginas seguintes, a CAIXA reuniu as informações básicas para os beneficiários e todos os parceiros.

S U M Á R I O

Habitação para Famílias com Renda de até R\$ 1.600,00.....	05
Habitação para Famílias com Renda até R\$ 5.000,00.....	13
Análise do Empreendimento.....	19
Operações Habitacionais Urbanas e Operações Habitacionais Rurais	32
Crédito Corporativo para Infraestrutura.....	44

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 1.600,00

CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Aquisição de empreendimentos na planta, para famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00, pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, em parceria com o Poder Público (Estados e municípios).

ABRANGÊNCIA

Capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, região metropolitana de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, Distrito Federal e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes.

Podem ser implementadas operações de aquisição de imóveis nos municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes, desde que a:

- população urbana seja igual ou superior a 70% de sua população total;
- taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, seja superior à taxa verificada no respectivo Estado; e
- taxa de crescimento populacional, entre os anos 2007 e 2010, seja superior a 5%.
- Excepcionalmente, são avaliadas propostas de operações, independente do porte populacional do município, desde que sejam destinadas a atender demanda habitacional decorrente de:
- Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos;

Situação de emergência ou de calamidade pública reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional.

COMO FUNCIONA

- União aloca recursos por área do território nacional com base no déficit habitacional no Brasil 2000 – Fundação João Pinheiro/Mcidades, contagem populacional 2008 – IBGE.
- Estados e municípios realizam, gratuitamente, o cadastramento das famílias, enquadram nos critérios de priorização definidos para o programa e indicam as famílias à CAIXA para validação utilizando as informações do Cadastro Único – CADÚNICO e outros cadastros.
- Construtoras apresentam projetos às Superintendências Regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados e municípios.
- Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, contrata o parcelamento com as famílias selecionadas.

CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DE PROJETOS

- Estados e municípios que oferecerem maior contrapartida do setor público local, na forma prevista a seguir:
 - promover ações que facilitem a execução de projetos, na forma disposta no art. 4º do Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011;
 - estender sua participação no Programa, sob a forma de aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;
 - menor valor de aquisição das unidades habitacionais;
 - existência prévia de infraestrutura (água, esgoto e energia);
 - existência prévia de equipamentos sociais, compatíveis com a demanda do projeto;
 - implantação pelos municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade;
 - implantados em municípios integrantes de territórios da cidadania, nos casos de municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes;

META DE 860 MIL UNIDADES ATÉ 2014

CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

- Aquisição de empreendimentos na planta com especificações e custos definidos.
- Empresa com análise de risco aprovada pela CAIXA, realizada há menos de 12 meses.
- Pagamento à vista do terreno ao vendedor.
- Liberação de recursos mediante execução das etapas da obra.
- Concluído o empreendimento, as unidades habitacionais são alienadas aos beneficiários finais.
- Sem seguro de término de obra.
- Exigência de contratação do seguro de risco de engenharia.
- Desoneração do Regime Especial de Tributação – RET pelo Governo Federal e dos impostos municipais e estaduais, a critério dos municípios e estados.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Casas térreas ou prédios de acordo com as características, especificações e custos pré-definidos. Com limites de até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades.

Não incidem custos de comercialização e incorporação.

O número de Unidades Habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto, limitado em 500 unidades por empreendimento.

A partir de 01.01.12, os empreendimentos na forma de condomínio devem ser segmentados em número máximo de 300 unidades habitacionais.

É possível contratar operações com especificação e valor de transição até a data de 31.12.2011.

REFERENCIAL DE ESPECIFICAÇÃO

- Tipologia 1 – casa térrea
- Tipologia 2 – apartamento

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1

- Compartimentos: Sala, cozinha, banheiro, circulação, 2 dormitórios e área externa com tanque e máquina
- Área interna útil: 36,00m² (não computadas paredes e área de serviço).
- Piso: Cerâmica esmaltada em todo a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm.
- Cobertura: Em telha cerâmica/concreto com forro ou de fibrocimento (espessura mínima de 5mm) com laje, sobre estrutura de madeira ou metálica. Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Dimensões dos cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
- Aquecimento solar/térmico: Instalação de kit completo – obrigatório para casas.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.
- Proteção da alvenaria e fundação: Piso de concreto com 0,50m de largura ao redor da edificação
- Calçada: Largura mínima de, 0,90m.

O projeto deve ser desenvolvido por profissional habilitado, buscando a melhor solução arquitetônica, obedecendo a legislação vigente, às especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e as características regionais.

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 2

- Compartimentos: sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço / banheiro.
- Área interna útil: 39,00 m².
- Piso: Cerâmica em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm. Cerâmica no hall e nas áreas de circulação internas. Cimentado alisado nas escadas.
- Cobertura: Sobre laje, em telha cerâmica ou de fibrocimento (espessura mínima de 5 mm), com estrutura de madeira ou metálica. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas.
- Esquadrias: Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Dimensões dos cômodos:
Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
- Pé-direito mínimo: 2,30 m nos banheiros e 2,50 m nos demais cômodos.
- Instalações hidráulicas: Número de pontos definido.
- Instalações elétricas: Número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: Instalação de kit completo – opcional.
- Proteção de alvenaria externa: Piso de concreto com 0,50m de largura em todo o perímetro da construção.
- Calçada: Largura mínima de 0,90 m.

O projeto deve ser desenvolvido por profissional habilitado, buscando a melhor solução arquitetônica, obedecendo a legislação vigente, às especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e as características regionais.

VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS

O valor máximo das unidades habitacionais está estabelecido por UF/localidade e por tipologia diferenciada em casa e apartamento de acordo com as especificações, conforme tabela a seguir:

Valores em R\$ 1

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP e DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	65.000,00	63.000,00
	Demais Municípios	57.000,00	57.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		53.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	60.000,00
	Demais Municípios	55.000,00	55.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		51.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
ES e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva região Metropolitana	55.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	54.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Demais Municípios	48.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		44.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	55.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00

ACOMPANHAMENTO, MEDIÇÃO E DESEMBOLSO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- Realizado pela caixa.

MEDIÇÃO MENSAL

- Medição com dia pré-determinado, com objetivo de aferir o cumprimento da etapa da obra.

DESEMBOLSO

- Recurso do fundo liberado em 48 horas após solicitação.

CONDIÇÕES PARA COMPRA DO IMÓVEL PELO BENEFICIÁRIO

ANÁLISE

Enquadramento por renda familiar:

- Documentos pessoais.
- Comprovação de renda (formal ou informal) somente para enquadramento no programa.
- Verificação do CADÚNICO – Cadastro Único.
- Verificação do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários.
- Verificação do CADIN – Cadastro Informativo de créditos não quitados do Setor Público Federal.

Não há análise de risco de crédito.

CONDIÇÕES

- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo.
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer UF – Unidade da Federação.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.
- Prestação equivalente a 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00, corrigida pela TR.
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI.

OPERACIONALIZAÇÃO

- O beneficiário dirige-se aos postos de cadastramento da prefeitura, estado para cadastrar-se.
- Após a seleção é convocado para apresentação da documentação pessoal (prefeitura ou outros agentes credenciados).
- Assinatura do contrato ocorre na entrega do empreendimento.

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00

As famílias com renda de até R\$ 3.100,00 serão beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Aquelas com renda até R\$ 5.000,00 terão acesso ao Fundo Garantidor da Habitação.

CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Financiamento às empresas da construção civil do mercado imobiliário para a produção de habitação popular visando ao atendimento de famílias com renda de até R\$ 5.000,00, priorizando a faixa acima de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00.

ABRANGÊNCIA

Território Nacional.

COMO FUNCIONA

- União e FGTS alocam recursos.
- Construtoras/incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos às Superintendências Regionais da CAIXA.
- A CAIXA realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização.
- Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção.
- Durante a obra a CAIXA financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora/incorporadora.
- Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CAIXA.
- Concluído o empreendimento, a construtora/incorporadora entrega as unidades aos mutuários.

CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO DA OBRA

- Financiamento de até 100% do custo das obras a executar, limitado a 85% do custo total do empreendimento, com liberação antecipada de até 10% do custo total de obra do valor do financiamento, limitado ao valor do terreno.
- Construtora/incorporadora com análise de risco vigente na CAIXA.
- Para assinatura do contrato é necessária a comprovação da comercialização mínima de 30% de unidades ou de 20% de unidades financiadas pela CAIXA aos adquirentes finais ou de 15% mediante análise da velocidade de venda das unidades do empreendimento,.
- A venda feita pela empresa com financiamento concedido pela CAIXA amortizará o valor financiado ao empreendedor.
- Liberação de recursos conforme as etapas de execução da obra.
- Taxa de juros nominal de 8,0% a.a. + TR.
- Garantias:
 - Fiança dos sócios da construtora/incorporadora.
 - Hipoteca das Unidades Habitacionais (1,3 x valor do financiamento PJ).
 - Penhor dos direitos creditórios, se for o caso.
- Prazo de pagamento de até 24 meses, após a conclusão da obra.
- Durante a obra haverá apenas pagamento de juros e atualização monetária.
- Exigência de contratação dos seguros garantia do construtor e risco de engenharia.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária (acima de R\$ 3.100 até R\$ 5.000,00) sem especificação padrão.

ESPECIFICAÇÃO PROPOSTA PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA

De acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os 33 parâmetros mínimos de avaliação da CAIXA (Ver item Análise de engenharia, páginas 24, 25 e 26).

Cada módulo com limite de 500 unidades.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA – MEDIÇÃO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- Realizado pela CAIXA.

MEDIÇÃO MENSAL

- Medição agendada pela construtora/incorporadora com objetivo de aferir o cumprimento da etapa de obra.
- Desembolso: liberação em 5 dias após a medição da CAIXA.
- Pagamento da Taxa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação – TCCMO, no valor de R\$1.200,00.

CONDIÇÕES PARA A COMPRA DO IMÓVEL PELO BENEFICIÁRIO

DOCUMENTOS PARA ANÁLISE

- Documentos pessoais.
- Ficha cadastro habitacional.
- Comprovação de renda (formal ou informal):
 - IRPF;
 - Análise cadastral (SERASA / BACEN / SPC / CADIN);
 - CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários.
- Análise de risco/capacidade de pagamento (realizada na agência, na entrega dos documentos).

CONDIÇÕES

- Não ter recebido subsídio direto ou indireto da União.
- Não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial – PAR, no país.
- Não ter recebido, em qualquer época, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional.
- Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural.
- Amortização SACRE ou SAC.
- Juros nominais:
 - Renda até R\$ 2.325,00 – 5% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 2.325,01 a R\$ 3.100,00 – 6% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 3.100,01 a R\$ 5.000,00 – 8,16% a.a + TR.
- Prazo para pagamento: até 30 anos.
- Financiamento: até 100%, conforme a capacidade de pagamento.
- Entrada opcional.
- Pagamento mínimo durante a obra.
- Fundo Garantidor – cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento, proporcional à renda familiar.
- Subsídio para famílias com renda de até R\$ 3.100,00.
- Valor de avaliação limitado ao teto do FGTS para a região (de R\$ 80 mil a R\$ 170 mil).
 - Renda familiar limitada ao teto do FGTS para a região (até R\$ 3.900,00 ou até R\$ 5.000,00).

OPERACIONALIZAÇÃO

A partir do lançamento do empreendimento, o beneficiário procura a construtora/incorporadora para aquisição do imóvel. Também pode procurar as agências da CAIXA e obter Carta de Crédito para aquisição do imóvel novo dentro do Programa Minha Casa Minha Vida.

FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO

DURAÇÃO DA COBERTURA

- Período de vigência do contrato.

NÚMERO DE PRESTAÇÕES GARANTIDAS

- 36 prestações: renda até R\$ 2.325,00;
- 24 prestações: renda de R\$ 2.325,01 a R\$ 3.720,00
- 12 prestações: renda de R\$ 3.720,01 a R\$ 5.000,00

CONDIÇÕES PARA UTILIZAÇÃO

- Imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida.
- Pagamento de pelo menos 6 prestações do contrato.
- Pagamento de 5% da prestação devida no mês da solicitação.
- Solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 3 prestações requeridas.
- Adimplente nos meses anteriores.

INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS PELO MUTUÁRIO

- 0,5% do valor da prestação de amortização e juros destinada à cobertura de perda de renda/desemprego;
- 1,50% a 6,64% do valor da prestação de amortização e juros de acordo com a idade, destinada à cobertura de sinistros de morte e invalidez permanente e Danos Físicos do Imóvel.

Obs: Para consultar os limites do FGTS e demais informações sobre as condições operacionais do financiamento, acesse o link:

http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/novo/carta_cred_fgts/index.as
para aquisição de imóvel novo ou

http://www.caixa.gov.br/habitacao/construcao_reforma_residencial/carta_cred_fgtd/index.asp

para construção de imóvel.

ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO

- Para operar com a CAIXA, as construtoras/incorporadoras devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras e possui validade de 1 ano.
- As construtoras/incorporadoras que não possuem análise de risco poderão realizar esse procedimento concomitantemente ao trâmite do projeto, sem prejuízo do prazo total.
- Após a apresentação de projetos, são realizadas as seguintes análises:
 - Risco da operação (viabilidade do empreendimento).
 - Engenharia e trabalho social.
 - Jurídica (a empresa pode ter um dossiê jurídico único, válido para todo o país, cabendo nesse caso apenas a verificação da documentação do empreendimento).
- As análises ocorrem simultaneamente e após a sua conclusão, o processo é enviado à alçada competente para aprovação, que pode ser: a matriz ou Superintendências Regionais, dependendo do valor e nível de risco.
- No caso do produto destinado a famílias com renda de até R\$ 1.600,00, a análise de risco da operação se restringe ao impacto no fluxo de caixa da empresa. A análise de engenharia é simplificada, pois o produto possui especificação padrão.
- No caso de análise concomitante com a tramitação do projeto na prefeitura e outros órgãos de licenciamento, a CAIXA oferece a possibilidade de uma pré-análise mediante apresentação da matrícula do imóvel e projeto básico em 10 dias.

FLUXO OPERACIONAL COM DOAÇÃO DE TERRA PELO ESTADO/MUNICÍPIO

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 1.600,00

PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS APÓS SELEÇÃO

FLUXO TOTAL DE ANÁLISE

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00 RECURSOS – FAR

PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS

FLUXO TOTAL DE ANÁLISE

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 5.000,00 – RECURSOS FGTS

PRAZO: 30 DIAS – APROVADO COMITÊ REGIONAL
45 DIAS – ALÇADA MATRIZ DA CAIXA

FLUXO DE ANÁLISE ATÉ A CONTRATAÇÃO 30 DIAS SEM MATRIZ + 15 DIAS

FLUXO TOTAL DE ANÁLISE ATÉ 45 DIAS

ANÁLISE DE ENGENHARIA

Verifica o enquadramento do projeto nas regras do programa para garantir a efetividade da operação, consistindo em:

- Verificação das condições do projeto arquitetônico referente à funcionalidade e segurança (acessibilidade, compartimentação, iluminação, ventilação).
- Avaliação do valor de mercado das Unidades Habitacionais para enquadramento no programa e garantia do financiamento, quando for o caso.
- Verificação do orçamento da obra, com foco nos quantitativos de serviços e preços unitários, tendo como referência projetos básicos existentes e os índices de custos do Sistema Nacional de Pesquisa e Índices da Construção Civil – SINAPI.
- Análise do cronograma físico-financeiro, observando a sua viabilidade e a coerência entre a execução da obra e o desembolso financeiro programado.

O trabalho realizado nessa fase reduz a ocorrência de problemas e inconsistências de planejamento, confere segurança à operação e contribui para a efetividade da aplicação do recurso.

A análise de custos evita a contratação de empreendimentos com preços inexequíveis e também elimina a prática de sobrepreço.

DOCUMENTAÇÃO

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00

- Ficha-resumo e projeto arquitetônico.
- Projeto do trabalho social, quando couber.
- Matrícula do terreno.
- Planilha de orçamento e cronograma.
- Levantamento planialtimétrico e implantação.
- Viabilidade de água, esgoto e energia.
- Licença ambiental, quando necessário.
- Quadro de áreas.
- Taxa de análise.
- Memorial descritivo.
- Projetos complementares (instalações) serão necessários apenas para a contratação.

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00

- Ficha-resumo e projeto arquitetônico.
- Projeto do trabalho social, quando couber.
- Resumo da especificação mínima.
- Planilha de orçamento e cronograma.
- Levantamento planialtimétrico e implantação.
- Viabilidade de água, esgoto e energia.
- Licença ambiental, quando necessário.
- Quadro de áreas.
- Taxa de análise.
- Memorial descritivo.
- Projetos complementares (instalações) e registro de incorporação serão necessários apenas para a contratação.

CUSTO DAS UNIDADES

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00

Tipologias escolhidas: As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos, constituídos de 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

A projeção de custos das habitações foi elaborada com os seguintes parâmetros:

- Custo da edificação.
- Infraestrutura.
- Equipamentos comunitários.
- Terreno.
- Benefícios e Despesas Indiretas – BDI sobre o custo da construção.
- Impostos.
- Despesas de tabelionato e registro de imóveis.
- Trabalho técnico social.
- Seguro risco de engenharia.

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- A avaliação é necessária para enquadramento nos programas habitacionais, verificação da garantia e valor de venda nos casos de financiamento.
- São avaliados: o terreno do empreendimento, a Unidade Habitacional e as outras garantias imobiliárias, quando for o caso.
- O valor de mercado dos imóveis é obtido conforme procedimentos da Norma Brasileira NBR 14.653.

Porte do empreendimento

- 1 Número de unidades do empreendimento: módulos de até 300 unidades.

Terreno e localização

- 2 Prever solução de atendimento por equipamentos e serviços comunitários usuais para empreendimentos habitacionais.
- 3 Ocorrência de solo contaminado: Solução de recuperação deve estar aprovada pelo órgão ambiental.
- 4 Ocorrência de área de proteção permanente (ambiental) ou de proteção do patrimônio histórico: Deve haver licença para a intervenção.
- 5 Ocorrência de área com risco de erosão, recalque por adensamento de solo ou desmoronamento: Deve ser apresentada solução técnica.
- 6 Ocorrência de terreno alagadiço, sujeito a inundação ou variação de marés: Deve ser apresentada solução técnica considerando período de recorrência superior a 50 anos.

- 7 Serviços públicos: Devem estar disponíveis transporte, iluminação, coleta de lixo.
- 8 Devem estar contemplados: Abastecimento de água e energia, solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Cota de implantação

- 9 Implantação da edificação: Deve estar em cota favorável em relação ao logradouro e às redes de drenagem e esgoto sanitário.
- 10 Soleira de entrada da edificação: Deve estar em cota superior ao terreno.
- 11 Deve existir solução de drenagem no fundo de lotes em declive.

PARÂMETROS VERIFICADOS PELA CAIXA

A aprovação do projeto na prefeitura e o licenciamento ambiental são elementos referenciais na análise de engenharia da CAIXA. Como não há um padrão de exigência por parte dos estados e municípios, a CAIXA trabalha com alguns parâmetros de projeto e localização, que são considerados fundamentais para a aprovação do empreendimento, observados os critérios estabelecidos pela legislação local e pelo Ministério das Cidades.

Porte do empreendimento

- Número de unidades do empreendimento sob forma de condomínio: segmentados em número máximo de 300 unidades.

Terreno e localização

- Prever solução de atendimento por equipamentos e serviços comunitários usuais para empreendimentos habitacionais.
- Ocorrência de solo contaminado: solução de recuperação deve estar aprovada pelo órgão ambiental.
- Ocorrência de área de proteção permanente (ambiental) ou de proteção do patrimônio histórico: deve haver licença para a intervenção.
- Ocorrência de área com risco de erosão, recalque por adensamento de solo ou desmoronamento: deve ser apresentada solução técnica.
- Ocorrência de terreno alagadiço, sujeito a inundação ou variação de marés: deve ser apresentada solução técnica considerando período de recorrência superior a 50 anos.
- Serviços públicos: devem estar disponíveis transporte, iluminação, coleta de lixo.
- Devem estar contemplados: abastecimento de água e energia, solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial, vias de acesso e circulação pavimentadas, calçadas, guias e sarjetas.

Cota de implantação

- Soleira de entrada da edificação: deve estar em cota superior ao terreno.
- Deve existir solução de drenagem para lotes com nível abaixo do greide da rua e no fundo de lotes em declive.

Taludes, desníveis e contenções

- Deve haver contenção de aterro para proteção de terreno contíguo.
- Deve haver contenção de terreno contíguo em cota superior ao empreendimento.
- Ocorrência de talude superior a 1,00m: prever contenção ou proteção vegetal, quando a situação permitir.
- Ocorrência de talude com inclinação maior que 45° para aterro e 60° para corte: deve ser apresentada comprovação de estabilidade.
- Ocorrência de talude com desnível maior que 3,00m: deve ser apresentada solução técnica com bermas, canaletas para drenagem e demais estruturas de estabilização.
- Proximidade de talude: observar distância da edificação ao pé ou crista do talude maior que o desnível e não inferior a 1,50m.
- Desníveis superiores a 1,50m próximos a circulações: prever guarda-corpo.

Pé-direito

- Mínimo de 2,30 m em garagens e ambientes com forro rebaixado (banheiro, cozinha, área de serviço e circulação) e nos demais ambientes mínimo de 2,50 m o assunto.

Acessibilidade

- Deverá ser apresentado projeto específico de acessibilidade para as áreas de uso comum, contendo rota acessível da testada do lote da via pública até a entrada da área de uso exclusivo ou individual da unidade habitacional térrea, com ART específica.
- Verificar a existência de calçadas e rampas com dimensões adequadas, de acordo com a NBR 9050:2004, em toda a rota acessível definida no item anterior.
- Devem existir nas áreas de lazer

comuns de banheiros destinados a deficientes conforme NBR 9050:2004, incluída na rota acessível.

- A rota acessível inclui a adequação do espaço físico, bem como a instalação das ajudas técnicas necessárias à locomoção de deficientes, tais como sinalização e diferenciação de piso
- Todas as UH devem permitir adaptações posteriores diferenciadas de acordo com as necessidades e deficiências dos beneficiários. A disponibilização de unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, deverá ocorrer de acordo com a demanda, e na ausência de legislação municipal ou estadual que estabeleça regra específica, no mínimo 3% das UH serão adaptadas ao uso dessas pessoas.
- Complementarmente, observar os requisitos definidos nas especificações mínimas do programa.

Privacidade

- Prever laje ou forro nas unidades, de acordo com o tipo de cobertura.
- Executar prolongamento da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado.

Cobertura

- Deve ser observada a proibição de materiais para cobertura em legislação local.

Sustentabilidade

- É obrigatória a utilização de madeira legal, proveniente de floresta com manejo controlado para empreendimentos.

Segurança

- Fechamento de divisas em condomínios: deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m.
- Iluminação de áreas comuns: deve compor o projeto das áreas comuns.

ANÁLISE DO TRABALHO SOCIAL

O trabalho social é uma ação fundamental para a sustentabilidade das intervenções que envolvem população de baixa renda.

No produto destinado a famílias com renda de até R\$ 1.600,00 é necessária a realização do trabalho social. Nos empreendimentos em formato de loteamento o recurso é de 1,5% do valor de aquisição da unidade habitacional e em formato de condomínio o recurso é de 2%.

Nos financiamentos com recursos do FGTS, o trabalho social está previsto em empreendimentos com valor da unidade de até R\$ 40mil.

A análise do trabalho social verifica o enquadramento do projeto de trabalho social nas regras do programa, visa garantir a efetividade da operação e consiste em avaliar a proposta de ações sociais previstas no projeto de trabalho social para o empreendimento totais como:

- Noções de educação patrimonial, educação ambiental, relações de vizinhança
- Capacitação para o convívio comunitário.
- Gestão condominial
- Uso e manutenção de equipamentos de uso comum;
- Integração social.

ANÁLISE JURÍDICA

- Verifica a situação jurídica da imóvel/terreno, vendedor, construtora, seus sócios e representantes.
- Identifica riscos legais que impactem na operação.
- Verifica a regularidade do terreno do empreendimento, agregando segurança à transação imobiliária.
- Verifica a conformidade dos registros imobiliários existentes com vistas a assegurar a correta transferência da propriedade imobiliária.
- Avalia eventuais passivos com repercussão na propriedade imobiliária.

ANÁLISE DE RISCO DA EMPRESA		
ITENS	FATURAMENTO FISCAL ATÉ R\$ 15 MILHÕES	FATURAMENTO FISCAL ACIMA DE R\$ 15 MILHÕES
Modelo de avaliação	Modelo estatístico	Análise fundamentalista ou especialista
Validade da avaliação	12 meses	12 meses
Prazo de avaliação reduzida	10 dias	15 dias
Documentos necessários	Ficha de informações da empresa, sócios e dirigentes	
	Quadros de empreendimentos em carteira, de contratos de prestação de serviços, de disponibilidades, de dívida e ficha de informações complementares	
	Demonstrativo de Informações Econômico-Financeiras de Pessoa Jurídica - DIPJ do último exercício encerrado.	Quando não for S/A de capital aberto, apresentar o Demonstrativo de Informações Econômico-Financeiras de Pessoa Jurídica

ANÁLISE DE RISCO DO EMPREENDIMENTO

DOCUMENTOS

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00

- Balancete analítico.
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00

- Balancete analítico.
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.
- Plano de vendas e forma de comercialização.
- Dados complementares referentes ao valor da infraestrutura externa com custos não incidentes, quando necessário.

SIMPLIFICAÇÃO DO PROCESSO

- **Redução do tempo total de análise de 120 dias para 30 a 45 dias, a depender da modalidade.**
- Redução de itens de análise do empreendimento (de 225 para 30 itens) que serão divulgados no site da CAIXA para conhecimento prévio dos interessados.
- Aceitação de projetos analisados em outras regiões, resguardadas as exigências da legislação urbanística local e da nova implantação.
- Análise em paralelo com a tramitação na prefeitura.
- Análises internas concomitantes para redução de prazos.
- Validade de 1 ano da avaliação inicial do imóvel.
- Aceitação do protocolo de registro no cartório para efetivação da venda ao beneficiário (no caso de incorporações) em substituição ao registro.
- **Aprovação e contratação de clientes apresentados pela incorporadora em até 15 dias.**

OPERAÇÕES HABITACIONAIS URBANAS E RURAIS

HABITAÇÃO URBANA

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – PESSOA FÍSICA

Financiamento habitacional destinado a tornar acessível a moradia para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, organizadas e apresentadas por Entidades Organizadoras, assim entendido as Cooperativas, Associações ou entidades da sociedade civil sem fins lucrativos. Para participar do Programa a EO deve estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades. A relação de EO habilitadas consta do sítio daquele Ministério.

MODALIDADES

- Aquisição de Terreno e Construção
- Construção em terreno próprio ou de terceiros
- Aquisição de Imóvel Novo ou Para Requalificação

PÚBLICO ALVO

- Famílias com renda de até R\$ 1.600,00.

SUBVENÇÃO ECONÔMICA

A subvenção econômica é o valor decorrente da diferença entre o valor da operação definida pela região, porte do município, modalidade de financiamento, regime de construção e o somatório das cento e vinte prestações mensais assumidas contratualmente. A subvenção será concedida nas prestações mensais, ao longo de cento e vinte meses.

BENEFICIÁRIO

- Indicado pela Entidade Organizadora;
- Capacidade civil (maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos);
- Regularidade do CPF na Receita Federal;
- Brasileiro nato ou naturalizado, se estrangeiro, ter visto permanente no País.
- Renda familiar bruta de até R\$ 1.600,00
- Condições para aprovação do Beneficiário
- Ser indicado pela EO;
- Estar cadastrado no CADUnico
- Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;
- Não possuir registro no CADIN;
- Não possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Não ser detentor de financiamento ativo no SFH em qualquer parte do País;
- Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial em qualquer parte do país;
- Não ter recebido a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou Fundos Habitacionais FAR, FDS, FGTS e FNHIS para aquisição de moradia

CARACTERÍSTICAS DO PROGRAMA

VALOR DA PRESTAÇÃO

O valor de pagamento mínimo de prestação é correspondente a 10% da renda familiar bruta do beneficiário ou R\$ 50,00 o que for maior.

VALOR DE FINANCIAMENTO

O valor máximo de financiamento é definido em função da localização da Unidade Habitacional financiada, do regime de construção, da tipologia e do tipo de intervenção adotado, e, ainda, está limitado ao valor de avaliação do imóvel, sendo o valor máximo de R\$ 65.000,00.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO:

Mínimo de 12 meses e máximo de 24 meses, contados da data da assinatura do contrato.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante ou TP - Tabela Price

TAXA DE JUROS NOMINAL

Não há incidência de juros na operação.

COBERTURA SECURITÁRIA

Não há cobrança de prêmio de seguro do beneficiário e não há a obrigação de contratação junto a quaisquer seguradoras e em caso de sinistro existe cobertura pelo FDS.

ENCARGOS DEVIDOS

Durante a fase de contratação e durante a fase de construção não são devidos encargos e taxas pelos beneficiários.

Durante a fase de amortização o encargo mensal é composto da prestação de amortização atualizada.

O primeiro encargo mensal vence no mês seguinte ao do crédito da última parcela do financiamento, no dia correspondente ao de assinatura do contrato, e os demais em igual dia dos meses subsequentes.

OPERACIONALIZAÇÃO

- Atendimento preliminar à Entidade Organizadora para informação sobre o programa;
- Entrega da relação de documentos e formulários necessários à análise jurídica, cadastral, operacional, social, econômica técnica de engenharia e técnica social do empreendimento e dos beneficiários;
- Recebe proposta e confere a completude dos documentos e formulários;
- Verifica o recolhimento das taxas devidas pela Entidade Organizadora;
- Procede as análises de enquadramento no Programa;
- Submete à seleção da Proposta ao Ministério das Cidades
- Após seleção pelo Ministério das Cidades, assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade Organizadora
- Monta processos individuais
- Providencia a abertura das contas;
- Adota procedimentos para contratação das operações com os beneficiários.

FLUXOGRAMA

ANÁLISE – Prazo total 30 dias, após o recebimento da documentação completa.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – PESSOA JURÍDICA

Financiamento habitacional destinado a tornar acessível a moradia para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, organizadas e apresentadas por Entidades Organizadoras, assim entendido as Cooperativas, Associações ou entidades da sociedade civil sem fins lucrativos como substituta temporária dos beneficiários finais. Para participar do Programa a EO deve estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades. A relação de EO habilitadas consta do sítio daquele Ministério.

MODALIDADES

- Aquisição de Terreno e contratação de assistência técnica para elaboração de projeto e para posterior Construção de UH.
- Construção de Unidades Habitacionais em terreno de propriedade da Entidade Organizadora.

PÚBLICO ALVO

- Inicialmente as Entidades Organizadoras e posteriormente famílias que se enquadrem nas condições do Programa.

CARACTERÍSTICAS DO PROGRAMA

REGIMES DE CONSTRUÇÃO

- Empreitada Global, com contratação de empresas especializadas para execução total dos serviços necessários à produção do empreendimento, sob gestão da EO.
- Administração direta, com contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços que demandem especialização;

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Entre R\$ 80.000,00 e R\$ 130.000,00, conforme porte do município e/ou localização.

OPERACIONALIZAÇÃO

- A Entidade Organizadora apresentará a proposta habitacional à CAIXA
- A CAIXA recebe proposta e confere a completude dos documentos e formulários;
- Verifica o recolhimento das taxas devidas pela Entidade Organizadora;
- Procede as análises de enquadramento no Programa;
- Submete à seleção da Proposta ao Ministério das Cidades
- Após seleção pelo Ministério das Cidades, assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade Organizadora
- A Entidade Organizadora deverá apresentar a documentação relativa à proposta/projeto, assim como documentos para comprovação da capacidade civil e pesquisa cadastral, e credenciamento no Portal da Habitação.
- É obrigatória a entrega da listagem com identificação do conjunto de beneficiários que serão contemplados com os financiamentos ao final do prazo de carência.
- A substituição de beneficiário constante da listagem inicial poderá ocorrer por desistência do interessado, formalizada à direção da Entidade Organizadora, ou por exclusão aprovada em Ata da Assembléia Geral devidamente registrada, ou na hipótese de superação do limite de renda pelo beneficiário quando da assinatura do contrato.
- Nos casos de substituição de beneficiário a Entidade Organizadora, obrigatoriamente, informará ao Agente Financeiro encaminhando cópia do documento que formalizou a desistência ou cópia da Ata da Assembléia Geral que ratificou a exclusão, e a não obediência dos prazos pactuados com a Entidade Organizadora poderá ensejar a execução imediata da garantia.

HABITAÇÃO RURAL – PNHR GI

CARACTERIZAÇÃO

Concessão de subsídios com recursos do OGU, ao beneficiário, pessoa física, para produção de Unidade Habitacional em área rural, na modalidade aquisição de Material de Construção para construção/conclusão/ reforma/ ampliação de Unidade Habitacional.

Público-alvo

- Agricultores familiares com renda familiar anual bruta máxima de até R\$ 15.000,00 cadastrados no PRONAF, que comprove enquadramento ao programa mediante apresentação da Declaração de Aptidão ao PRONAF – DAP, nos grupos “A” – beneficiários do PNCF, B”, “C”, ou V” e trabalhadores rurais com renda familiar bruta anual máxima até R\$ 15.000,00 comprovada por carteira de trabalho ou contrato de trabalho ou declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação de que o proponente participa ou declarada pelo empregador com firma reconhecida em cartório

SÃO ENQUADRADOS COMO AGRICULTORES:

- Pescadores artesanais, extrativistas, silvícolas, aquicultores, maricultores, piscicultores, comunidades quilombolas, ribeirinhos, povos indígenas e demais comunidades tradicionais.

ABRANGÊNCIA

- Nacional em área rural.

BENEFICIÁRIO

Exigências

- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Capacidade civil - maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Regularidade do CPF na Receita Federal;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ter visto permanente no País;
- Apresentar DAP emitida nos últimos 3 anos até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO, se agricultor familiar;
- Comprovar renda familiar bruta anual de até R\$ 15.000,00.

IMPEDIMENTOS

- Possuir registro no CADIN;
- Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser detentor de área superior a 4 módulos fiscais quantificadas segundo a legislação em vigor;
- Ser proprietário, cessionário, arrendatário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio ou onde pretende fixá-lo. No caso de reforma é admitida a propriedade do imóvel residencial rural objeto da reforma;
- Ter figurado, a qualquer época, como beneficiário de programa habitacional lastreado nos recursos do OGU, do INCRA ou de desconto habitacional concedido com recursos do FGTS;
- Ser beneficiário do programa de reforma agrária – assentados da reforma agrária, independentemente do enquadramento da DAP (A, B, C, D ou V);
- Estar enquadrado no Grupo “A” do PRONAF, conforme informado no extrato da DAP, exceto se identificado como “A – Beneficiário do PNCF”;
- Estar enquadrado no Grupo “D” do PRONAF, conforme informado no extrato da DAP;
- Receber renda anual familiar consignada na DAP superior a R\$15.000,00, independentemente do enquadramento (A, A/C, B, C, D ou V);
- Ter recebido, a qualquer época, recursos do crédito fundiário para construção da moradia.

SUBSÍDIOS

Recursos do Orçamento Geral da União – OGU

- Concedido ao beneficiário, destinado à edificação da Unidade Habitacional (Aquisição de material de construção e pagamento de mão de obra)
- Concedido à Entidade Organizadora destinado ao pagamento dos custos de

Assistência Técnica – ATEC e Trabalho Técnico Social – TTS

R\$ 400,00 – Assistência Técnica – ATEC

R\$ 200,00 – Trabalho Técnico Social – TTS

O Valor do Subsídio destinado à construção da UH é de até R\$25.000,00 e para conclusão/reforma/ampliação da UH é de até R\$ 15.000,00.

VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

R\$ 45.600,00 por Unidade Habitacional.

COMO FUNCIONA

A Entidade Organizadora: Cooperativas, Associações, Sindicatos, ou Poder Público.

- Elabora estudo prévio da demanda;
- Apresenta a proposta/projeto de intervenção à CAIXA;
- Apresenta a documentação para análise jurídica, social e técnica da proposta/empreendimento;
- Indica os Beneficiários e apresenta a respectiva documentação à CAIXA;
- Executa e/ou participa da execução da produção das unidades habitacionais;
- Participa com aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, quando houver;
- Acompanha e mede a execução das obras e serviços do empreendimento, por meio do Responsável Técnico - RT ou Assistência Técnica - ATEC contratada;
- Executa o trabalho social de desenvolvimento comunitário junto aos Beneficiários.

HABITAÇÃO RURAL – PNHR GII E GIII

CARACTERIZAÇÃO

Conceder, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, financiamento habitacional e subsídios lastreados em recursos do FGTS e do OGU, ao beneficiário, pessoa física, agricultor familiar e trabalhadores rurais organizados por uma Entidade Organizadora, destinado à produção de unidade habitacional localizada na área.

Modalidades

- Aquisição de Material de Construção para construção e reforma de Unidade Habitacional rural.

Público-alvo

- São beneficiárias do PNHR as pessoas físicas, agricultores familiares, com renda familiar bruta anual de R\$ 15.000,01 até R\$ 60.000,00, comprovada pela Declaração de Aptidão ao PRONAF – DAP e trabalhadores rurais com renda familiar bruta anual máxima de R\$ 15.000,01 até R\$ 60.000,00, comprovada por carteira de trabalho ou contrato de trabalho ou declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação de que o proponente participa ou declarada pelo empregador com firma reconhecida em cartório

Para enquadramento no programa, considera-se renda bruta familiar anual, a renda rebatida indicada na DAP, no campo Total do item 6, ou a renda anual comprovada ou declarada, se trabalhador rural.

SÃO ENQUADRADOS COMO AGRICULTORES:

- Pescadores artesanais;
- Extrativistas;
- Aquicultores, maricultores, piscicultores;
- Ribeirinhos;
- Comunidades quilombolas;
- Povos indígenas e,
- Demais comunidades tradicionais

ABRANGÊNCIA

- Nacional em área rural.

DO BENEFICIÁRIO

EXIGÊNCIAS

- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;
- Possuir idoneidade cadastral;
- Ter capacidade civil – maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ser detentor de visto permanente no País;
- Apresentar DAP emitida nos últimos 3 anos até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO.

IMPEDIMENTOS

- Possuir inidoneidade cadastral;
- Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser detentor de área superior a 4 módulos fiscais quantificadas segundo a legislação em vigor;
- Ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano ou rural situado no atual local de domicílio e nem onde pretende fixá-lo;
- Ter figurado, a qualquer época, como beneficiário de programa habitacional lastreado nos recursos do OGU ou de desconto habitacional concedido com recursos do FGTS;
- Ser beneficiário de programa de regularização fundiária – assentados da reforma agrária, independentemente do enquadramento da DAP (A, A/C, B, C, D ou V);
- Receber renda anual familiar consignada na DAP até R\$15.000,00 inclusive, independentemente do enquadramento (A, A/C, B, C, D ou V);
- Receber renda anual familiar consignada na DAP superior a R\$60.000,00.

COMO FUNCIONA

A Entidade Organizadora: Cooperativas, Associações, Sindicatos, ou Poder Público.

- elabora estudo prévio de viabilidade da proposta/projeto de intervenção;
- apresenta proposta/projeto de intervenção à CAIXA;
- organiza e indica o grupo de beneficiários;
- promove/ produz as unidades habitacionais rurais;
- participa do investimento com aporte de recursos financeiros, se necessário;

- acompanha e mede a execução das obras e serviços do empreendimento por meio de Responsável técnico ou Assistência Técnica contratada;
 - executa o trabalho técnico social junto aos beneficiários;
 - recebe da CAIXA os boletos de cobrança referentes a cada contrato firmado com os beneficiários do empreendimento;
 - entrega os respectivos boletos, em tempo hábil, aos beneficiários/devedores para que estes adotem as providências de pagamento;
 - Comunica à CAIXA, por escrito, imediatamente, ocorrência de evento amparado pelo seguro estipulado nos contratos das operações de contratação de financiamentos, relativamente às coberturas de MIP – Morte e Invalidez Permanente do(s) beneficiários/devedores;
 - Adota procedimentos administrativos e judiciais contra beneficiário que não cumprir obrigações contratuais e prejudicar o fiel cumprimento do TCP pela EO.
- Valor de Financiamento - VF
 - Grupo GII: mínimo de R\$6.000,00 e máximo de R\$30.000,00;
 - Grupo GIII: mínimo de R\$20.000,00 e máximo de R\$50.000,00.
 - Valor de Avaliação - VA
 - Grupo GII e Grupo GIII até R\$80.000,00;
 - Valor do Subsídio Complemento - Recursos FGTS
 - Grupo GII: R\$7.000,00;
 - Grupo GIII: não há.
 - Valor do Subsídio OGU para pagamento de ATEC/TTS
 - Grupo GII: valor fixo de R\$600,00
 - Grupo GIII: não há.
 - Comprometimento da Renda
 - Até 20% da renda familiar bruta limitada à capacidade de pagamento apurada na análise de risco de crédito.
 - Taxa de Juros - Variável em função da renda
 - De R\$15.000,01 até R\$27.900,00 (GII-A), Nominal: 5,00%a.a., Efetiva:5.0625%;
 - De R\$27.900,01 até R\$60.000,00 (GII-B e GIII-A e B), Nominal: 6,00% a.a., Efetiva: 6.0900%a.a.

CRÉDITO CORPORATIVO PARA INFRAESTRUTURA

CARACTERÍSTICAS

Linha de Crédito Corporativo para financiamento de infraestrutura interna e/ou externa com recursos do BNDES para produção de empreendimentos residenciais de habitação popular no Programa Minha Casa Minha Vida, com financiamento direto às empresas do ramo da construção civil ou Sociedades de Propósitos Específicos.

O valor máximo de empréstimo é de até 100% dos custos orçados para intervenções em infraestrutura externa ou interna, limitado a 10% do custo total do empreendimento habitacional e observada a capacidade de pagamento da empresa.

A liberação de recursos é efetivada de acordo com o cronograma aprovado pela CAIXA, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10% do valor total do financiamento

GARANTIAS

- Fiança dos sócios.
- hipoteca ou alienação fiduciária de unidades não comercializadas do empreendimento, objeto do empréstimo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.
- hipoteca ou alienação fiduciária de outros bens imóveis, dentre as garantias qualificadas e aceitas pela CAIXA.
- Penhor de direitos creditórios relativos às unidades comercializadas, por autofinanciamento do empreendimento e de outros empreendimentos, excepcionalmente, para complementação da garantia mínima; e
- Caução de depósito.

PRAZOS

- Carência: execução da obra limitada a 15 meses.
- Retorno: até 36 meses.

TAXA NOMINAL DE JUROS

- Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) acrescida de 1% ao ano.

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

Prazo: 30 dias – aprovado comitê regional

45 dias – alçada Matriz da Caixa

CONSTRUTORA

Com análise de risco válida
apresenta projeto na Caixa.

Análise de risco
prazo: 5 dias

Superintendência Regional
da CAIXA

encaminha para análise de
engenharia, de risco e jurídica

análise de risco – prazo 5 dias

análise de engenharia e trabalho social – prazo: 15 dias

análise jurídica – prazo: 10 dias

Até 30 dias

Comitê Regional
da CAIXA

1 – aprova ou

2 – encaminha para alçada decisória da matriz da Caixa em função do valor da operação.

Contratação

(agência da Caixa)
até 45 dias