

Cláudio Luiz Zanotelli

Professor Associado da Universidade Federal do Espírito Santo e
Coordenador do Mestrado em Geografia da UFES
clzanotelli@yahoo.com.br

Francismar Cunha Ferreira

Licenciatura Plena em Geografia pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e
mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES
francismar.cunha@gmail.com

O espaço urbano e a renda da terra

Resumo

O artigo analisa a concentração fundiária e a dinâmica imobiliária no território do município de Vitória (ES, Brasil) a partir da categoria renda da terra. Demonstra que o espaço de Vitória vem se (re)produzindo seguindo a lógica do mercado e se inscreve na perspectiva da já tradicional e secular questão fundiária no Brasil, onde o monopólio da propriedade da terra subordina os urbanitas e acentua as desigualdades territoriais.

Palavras-chave: Espaço Urbano, Renda da Terra, Vitória-ES.

Résumé

L'ESPACE URBAIN ET LA RENTE DE LA TERRE

L'article analyse la concentration foncière et la dynamique immobilière sur le territoire de la ville de Vitória (Brésil) à partir de la catégorie de la rente de la terre. Il démontre que la (re)production de l'espace de Vitória suit la logique du marché et s'inscrit dans la perspective de la traditionnelle et séculaire question foncière brésilienne où le monopole de la propriété foncière accentue les inégalités territoriales.

Mot-clés: espace urbain, rente de la terre, Vitória-ES.

1. Introdução

O presente trabalho é fruto de uma pesquisa maior que busca verificar a expansão das fronteiras urbanas a partir da extração de renda da terra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Neste artigo, procuramos analisar em específico a capital do Espírito Santo, Vitória. Objetivamos compreender preliminarmente a morfologia da propriedade fundiária e, em parte, alguns aspectos das unidades habitacionais lançadas e vazias no território do município. Para isso, buscamos desvendar as prováveis estratégias de extração da renda da terra por parte dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, pois consideramos que a renda da terra é consequência do controle da propriedade fundiária e imobiliária nas áreas centrais e nos “vazios” urbanos, bem como daquelas propriedades que se encontram dentro do perímetro de áreas de preservação e/ou proteção ambiental (Áreas de Proteção Permanente, Áreas de Proteção Ambiental e Parques municipais e estaduais).

Neste sentido, procuramos analisar a localização, a quantidade e as dimensões das propriedades fundiárias “vazias”, elas são plenas de sentido e de concretude, ou seja, espaços que têm proprietários e que não estão “livres”, à disposição, pois são controlados e, portanto, mesmo que ainda não construídos, são uma cristalização da forma jurídica da propriedade privada, mesmo quando localizados, de maneira paradoxal, dentro de Parques. Por isto mesmo o termo “vazio” deve estar entre aspas, pois, mesmo se as propriedades estão provisoriamente vagas, parte delas constitui uma “reserva” com fins de extrair renda da terra. Assim, analisamos os “vazios” urbanos e os “vazios” pertencentes ao poder público e à iniciativa privada dentro de áreas de preservação e proteção ambiental, o número de unidades imobiliárias lançadas nos últimos anos, o valor médio do metro quadrado de imóveis e, finalmente, efetuamos uma análise da localização e da quantidade de domicílios vagos em contraponto com o déficit habitacional do município. Estas constatações permitem explicitar como a expansão do espaço urbano promove a segregação e a fragmentação socioespacial.

A metodologia utilizada consistiu, inicialmente, numa revisão bibliográfica sobre a renda da terra. Em seguida, mapeamos os “vazios urbanos” – em realidade todas as áreas de preservação e proteção ambiental

se encontram oficialmente dentro do perímetro urbano de Vitória, pois se considerou a totalidade do município como área urbana, mesmo se fazendas ainda existem nesses locais – de Vitória, em particular as áreas superiores a 10.000 m², com o intuito de verificar a concentração e o controle da propriedade fundiária a partir dos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Vitória (PMV). Por sua vez, os estudos inerentes à produção imobiliária de Vitória (quantidade de unidades, localização e preço médio do m²) se realizaram a partir dos dados dos censos imobiliários (2005/2012) do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES). Em relação às análises dos preços médios do m², a pesquisa não se restringiu unicamente ao SINDUSCON-ES, pois os valores apresentados pela instituição são restritos a um setor imobiliário ligado a empresas associadas ao sindicato. Para superar estas limitação, foi realizado um levantamento de preço de imóveis a partir dos cadernos imobiliários semanais dos dois principais jornais do Espírito Santo (A Tribuna e A Gazeta) entre os dias 23 de Janeiro e 28 de Março de 2013. Nestes anúncios os imóveis têm diferentes características e localizações variadas, indo desde lançamentos até imóveis mais antigos.

2. Aspectos teóricos sobre a renda da terra

A renda da terra é uma categoria de análise muito debatida e ao mesmo tempo polissêmica e muitas vezes de difícil compreensão. As pesquisas sobre a renda da terra urbana revelam inúmeras dificuldades que são tanto de ordem teórico-metodológica quanto práticas. Dificuldades inerentes à obtenção de dados sobre localização, dimensão, valor e proprietários de uma determinada parcela são comuns.

Estas dificuldades refletem as intensas e complexas disputas travadas ao redor da propriedade privada da terra e das características que a terra e a propriedade fundiária apresentam no contexto geral do capitalismo e, em particular, no Brasil, onde a concentração da propriedade fundiária é oriunda das características coloniais da formação do país. Diferentemente de outras mercadorias, a terra não é produzida pelo trabalho humano. A terra se encontra em cada espaço de modo singular, ela é indispensável

a todos, pois necessitamos de um espaço para nos re-produzir. A terra se apresenta, por outro lado, como um ativo de significativo valor, e, simultaneamente, dão-se disputas por seu uso e sua posse. Os instrumentos jurídicos fundados nas relações de força que se instauram na sociedade contemporânea por intermédio do Estado garantem para certa fração da sociedade o monopólio de largas superfícies de terra por uma minoria de proprietários, assegurando, deste modo, ganhos com a renda da terra. Em outras palavras, parte da sociedade (os proprietários fundiários) exige das outras categorias sociais um tributo pelo direito de habitar a terra (MARX, 1988).

A propriedade fundiária, segundo Marx (1988), pressupõe que certas pessoas têm o direito de dispor de determinadas partes do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade. Esse monopólio é definido pelo poder garantido pelas leis que permitem que determinadas pessoas usem ou não partes do globo. Este poder permite que o proprietário proceda com a propriedade fundiária como se fosse uma mercadoria qualquer (MARX, 1988).

O proprietário fundiário dos chamados “vazios” urbanos – comumente são áreas “vazias” ou subutilizadas que podem ser encontradas em localizações centrais ou periféricas – se apropria tanto do capital privado quanto do capital público investido em uma determinada localidade em um determinado momento do processo de produção. Assim, o *terra-capital* ou capital fixo, segundo Marx (1988), é a inversão na terra de construções de caráter mais estável e permanente, como estradas, pontes e edifícios, que tendem a valorizar as terras nos espaços urbanos. As terras privadas que não são ocupadas com construções ou alguma atividade são, de maneira geral, nos perímetros urbanos, espaços de reserva de valor. Elas são, muitas vezes, “brindadas” pelo capital fixo investido em uma determinada localidade. Por isto o lucro do proprietário fundiário será maior, pois, agora, ele não venderá apenas a terra, mas a terra melhorada via capital incorporado a ela e que em muitos casos não lhe custou nada. A figura do proprietário fundiário acaba se particularizando neste contexto, por sua capacidade de se apropriar do trabalho social gerado em outras esferas.

Grosso modo, a renda da terra é a forma econômica através da qual as propriedades fundiárias se realizam (MARX, 1988). Botelho (2008), a partir

da concepção marxista, aponta que a renda fundiária se apresenta como sendo uma parcela do excedente global produzido pelos trabalhadores e que é apropriada pelos proprietários fundiários em função do monopólio que praticam sobre a propriedade da terra. Tal processo permite verificar uma dissociação entre terra e trabalho, pois demonstra que os proprietários se apropriam da renda pela condição de monopólio, sem de fato ter necessitado participar do processo de produção (CARLOS, 2011). Em linhas gerais, a renda seria uma espécie de “pedágio” que é pago ao proprietário fundiário para disponibilizar a terra – um meio de produção – para outros agentes.

Uma vez subordinada à lógica capitalista, a terra se apresenta como sendo uma mercadoria, isto por diversas razões. Inicialmente, como vimos, ela é monopolizável. Ela é composta, igualmente, de uma dupla face: por um lado, valor de uso – exprimindo-se como meio de existência – e, por outro lado, é expressa como valor de troca, pois valor de uso para outros que não a possuem. Neste sentido, o acesso à terra acaba sendo seletivo, o que, conseqüentemente, determina de maneira relativa o uso da terra de um lugar. Logo, pensar o uso da terra e a organização do espaço urbano remete a verificar como a busca pela renda da terra se torna central no momento da colisão entre valor de uso e valor de troca, que transforma o solo e as benfeitorias em mercadorias (HARVEY, 1980).

Para se construir um determinado imóvel, em muitas ocasiões, os promotores imobiliários necessitam de recorrer a novas áreas. Entretanto, o monopólio da propriedade da terra num primeiro instante pode se apresentar como sendo uma barreira para o investimento imobiliário. O promotor imobiliário se inscreve em um meio competitivo, ele necessita continuar reinvestindo seu capital devido às “leis coercitivas da concorrência” (HARVEY, 2011), logo, ele deve estar preparado para pagar uma taxa ao proprietário fundiário (renda) para garantir o preço de sua perpetuação. É exatamente neste ponto que se verifica uma das facetas da influência da renda da terra no solo urbano (categoria institucional e legal quando se refere ao uso da terra), pois, o preço do terreno pago pelo promotor imobiliário vai aparecer no preço dos imóveis e aluguéis. O preço do terreno será a parte do sobrelucro dos capitais que não pode ser reproduzida, mas que será monopolizada pelo proprietário da terra (TOPALOV, 1979 apud BOTELHO, 2008).

Entretanto, essa barreira, imposta pela renda da terra ao acesso à propriedade, pode ser superada quando o proprietário fundiário e o promotor imobiliário representam as duas faces de um mesmo agente. Neste sentido, a renda da terra deixa de ser uma barreira ao promotor imobiliário, e se manifesta no momento da venda ou aluguel dos imóveis.

Além da valorização realizada por influência do capital fixo (produção social da localização) e do trabalho não pago capturado da coletividade, a renda da terra também pode ser aumentada por meio de associações ocasionais de diferentes elementos: a especulação imobiliária sobre os imóveis construídos e sobre os vazios urbanos; uma crescente demanda por moradia em função do aumento da população; existência de um preço de monopólio que está associado à avidez do comprador em comprar e pagar um determinado preço definido individualmente que independe, parcialmente, do processo geral de produção; e, finalmente, o Estado que interfere nas rendas fundiárias através de ações e regulamentações do uso do solo por meio de leis de zoneamento, elaboração de políticas de financiamentos imobiliários para construção e compra de imóveis, oferta de equipamentos urbanos etc.

Em síntese, a renda da terra adquirida a partir do monopólio da propriedade se apresenta como sendo parte da mais-valia gerada pelo capital que recai sobre o proprietário fundiário ou proprietário do bem imóvel (MARX, 1988), que a partir de sua posição se apropria do trabalho social. Em contrapartida, e de maneira contraditória, a renda e a propriedade da terra se apresentam, ao mesmo tempo, como sendo obstáculos à livre circulação do capital (pela punção que realizam os proprietários de terras do fluxo de mais-valor dos diferentes capitais empregados na produção ou ocupação das terras) e, também, como uma das condições para a reprodução das relações de produção capitalista (BOTELHO, 2008), por meio de uma adequação forçada de capital para terra e uma financiarização dos títulos de propriedade da terra. A terra penetra, assim, no universo do capital fictício, sendo regulada cada vez mais pelas taxas de juros de mercado, tanto nos empréstimos para comprá-la quanto nos empréstimos para que ela seja explorada e/ou ocupada pelos imóveis (HARVEY, 2006, p. 350-372). Da mesma forma, os conglomerados industriais e bancários investem nestes ativos, apostando, como com os empréstimos em dinheiro

disponibilizados pelos bancos à população, numa remuneração futura regulada pelas taxas de juros dos mercados. Eles promovem, desta maneira, um ajuste entre os ganhos esperados de aluguéis de imóveis e de terras em relação às taxas de juros praticadas no mercado de capitais.

Os títulos de propriedade da terra como um ativo financeiro negociado por empresas e circulando no sistema bancário e nas bolsas de valores nos revelam, segundo Harvey (2006), que a renda da terra é socialmente necessária à perpetuação do capitalismo. Deste modo, como escreve David Harvey (2006), o preço da terra captura simultaneamente a temporalidade da acumulação (como registrada na oscilação da taxa de juros) e a especificidade do valor de uso material distribuído no espaço e, portanto, une as considerações temporais e espaciais dentro de um único quadro definido pela *lei do valor* (HARVEY, 2006). O mercado e o negócio da terra internalizam as contradições fundamentais e subjacentes ao modo capitalista de produção, impondo, dessa maneira, uma conformação da paisagem física com áreas segregadas e autosegregadas.

Esses processos se manifestam no urbano por meio de uma expansão permanente dos espaços urbanizáveis com fins especulativos, provocando, paradoxalmente, uma cidade em permanente expansão horizontal e vertical e a criação de um superávit habitacional, sintoma da febre aguda de construção especulativa.

Passaremos a seguir ao estudo de caso sobre o qual pretendemos apoiar nossa tese central a propósito da renda da terra.

3. A renda da terra e o espaço urbano de Vitória

O município de Vitória, capital do estado do Espírito Santo, possui – no sentido estrito, excluindo as ilhas oceânicas de Trindade e Martin Vaz que se encontram a centenas de quilômetros da costa e estão sob a égide do Estado federal – uma área de 86,33 km² (3,7% da área total da Região Metropolitana da Grande Vitória que conta com 7 municípios e 2.311 km²) e uma população de 327.801 habitantes (IBGE, 2010) vivendo em 83 bairros. Uma área correspondente a 25,45% (21,96 km²) da superfície do município é composta de Áreas de Proteção Ambiental (APA), Estações Ecológicas,

Parques municipais e estaduais e Áreas de Proteção Permanente. A área do município efetivamente urbanizada é de aproximadamente 45 km², o que representa 52,15% de seu território, portanto a densidade real do município é de 7.284 km², bem superior à densidade bruta de 3.797 habitantes por km².

Diferentemente de outros municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), as propriedades fundiárias na capital não são muito importantes em área (ZANOTELLI et al., 2013), mas tal fato não implica afirmar que em Vitória não exista uma relativa concentração de terras. Pois, afinal, se trata de um território de extensão relativamente pequena com a densidade bruta mais elevada da RMGV (3.797 habitantes por km² contra 730 km² para a média da região), que, desde a década de 1970, tem assistido a ondas sucessivas de expansão do mercado imobiliário. Portanto, uma propriedade de uma área superior a 10.000 m² (um hectare) já pode ter efeitos sobre a organização do espaço, uma vez que são áreas inseridas dentro de um perímetro urbano central na região e dotadas de infraestrutura. Essas propriedades são locais para uma possível expansão da malha urbana da cidade e de reorientação do uso do solo (algumas delas, como dissemos anteriormente, localizadas no maciço central de Vitória, em áreas de proteção e preservação ambiental, já estão sendo loteadas).

Ao todo existem, conforme informações da PMV, em Vitória, 69 propriedades de terras “vazias” – em espaços efetivamente urbanizados e em zonas de preservação e proteção ambiental – com áreas superiores a 10.000 m², que correspondem a aproximadamente 6% (5,23 km²) da área do município¹. Destas, 22 são propriedades da prefeitura, uma da Infraero, uma da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, oito de empresas ligadas diretamente ao setor imobiliário, seja em incorporação ou construção, e, finalmente, 37 propriedades que estão registradas em nome de pessoas físicas e empresas de diferentes setores, sendo algumas ligadas ao capital financeiro.

Analisando-se a base de lotes de Vitória juntamente com o auxílio de ortofoto, foi possível verificar que, além destas áreas “vazias”, existem outras propriedades “vazias”, não informadas pela PMV, algumas chegando a ter área igual ou superior a 10.000 m²; porém, a imensa maioria dos lotes assim mapeados são inferiores a 10.000 m². Estas áreas foram por

nós classificadas como “outros lotes vagos”². Esses apresentam uma área de aproximadamente 4,09 km², o que corresponde a aproximadamente 4,7% do território do município.

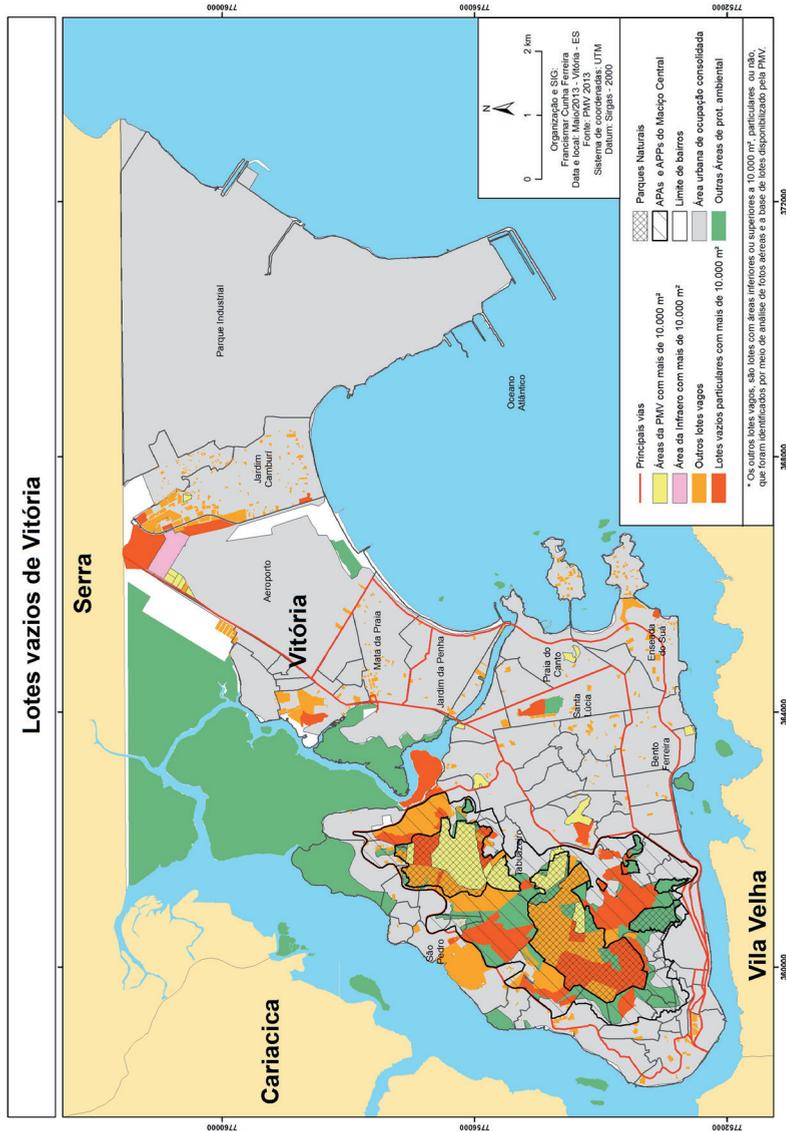
Em síntese, identificamos em Vitória 9,32 km² de áreas “vazias”, 10,79% da área total do município. No mapa 1 pode ser verificada a localização de todas as propriedades “vazias” de Vitória.

Estudando o mapa 1, nota-se que os “vazios” de maiores extensões (parte dos “outros lotes vagos” e de lotes “vagos” com mais de 10.000 m²) estão majoritariamente localizados em áreas de proteção e preservação ambiental do Maciço Central de Vitória, incluindo parques estaduais e municipais, APAs e APPs.

Nas áreas particulares deste espaço é comum encontrar pastos e um pequeno rebanho de gado, bem como pequenos cultivos de eucalipto (ZANOTELLI et al., 2013). Além disto, é ali onde se localizam as propriedades fundiárias municipais de maiores extensões em função da localização de Parques municipais e estaduais, de Áreas de Proteção Ambiental (APA) e de Áreas de Proteção Permanente (APP). As propriedades fundiárias particulares situadas dentro do maior parque do município (o Parque Estadual da Fonte Grande que é administrado pela Prefeitura Municipal de Vitória) compõem um mosaico fundiário. Parte delas está sendo ou ainda não foi desapropriada e, por causa deste fato – juntamente com as propriedades situadas na APA do Maciço Central de Vitória que se encontram no entorno do Parque –, representam um problema de difícil solução, pois há litígios na justiça sobre os valores das indenizações a serem pagas e outros complicadores relativos à inexistência, em muitos casos, de títulos comprovando inequivocamente a propriedade efetiva daquelas terras.

Incêndios têm ocorrido no Parque da Fonte Grande e seus abordos de maneira recorrente, prática que se reproduz em outros parques da RMGV e que poderia estar associada às iniciativas para se atacar as áreas de preservação com vistas a diminuí-las e torna-las disponíveis para o negócio da terra, conforme depoimento informal de um ex-diretor de parque na região. Tem se aventado, igualmente, de maneira recorrente, projetos de construção de estradas, de túneis e de elevados que atravessariam o parque, pois ele se encontra no centro da cidade e da ilha de Vitória e todo seu entorno é ocupado, causando impactos negativos irreversíveis e que

Mapa 1
 “VAZIOS” URBANOS EM VITÓRIA



poderiam promover e estender a ocupação de áreas protegidas. Em outra frente, se fala, nas instâncias administrativas, em propostas de municipalização do parque, o que poderia facilitar as pressões locais mais imediatas sobre os vereadores e o prefeito do município para se descaracterizar o mesmo e assim facilitar os ganhos potenciais dos supostos proprietários.

Cabe ressaltar que, mesmo sendo o Maciço Central uma área de interesse ambiental e com uma paisagem ímpar devido às suas características físicas, as atividades imobiliárias realizadas neste local são por enquanto de pequena monta – evidentemente devido às limitações legais relativas às áreas protegidas dos parques ali situados –, se comparadas às dos bairros litorâneos e centrais e, igualmente, devido ao imbróglia jurídico relativo ao reconhecimento dos títulos de propriedades dentro dos parques e no entorno dos mesmos, bem como a uma relativa dificuldade no acesso escarpado às parcelas de terras.

As áreas vagas em sua totalidade são elementos constituintes do sistema de “vazios” urbanos de Vitória, elas emergem como verdadeira “espinha no pé” no meio urbano, pois provocam dois tipos de problemas: o primeiro é de ordem econômica, uma vez que seus proprietários vislumbram melhores condições de se obter maior renda da terra; o segundo, de ordem política, se traduz em possíveis alianças dos proprietários fundiários privados com agentes do Estado (Prefeitura e Governo do Estado) para se transformar as terras em zonas construtíveis.

Em outro contexto, nos bairros onde se verifica uma intensa atividade imobiliária voltada para imóveis de alto padrão, lugares de moradia de parcelas das classes dominantes – a burguesia e as frações das “classes médias” superiores –, como Praia do Canto, Enseada do Suá, Mata da Praia, Jardim Camburi, Jardim da Penha, há uma verticalização acentuada, produto de um número expressivo de lançamentos de unidades residenciais e comerciais na última década, mas que, como veremos, têm decrescido. Nestes lugares não é comum – mas mesmo assim há exceções com uma extensa faixa de terra nos abordos do aeroporto em Jardim Camburi – a existência de “vazios” urbanos significativos pertencentes a um único dono. Ali, os “vazios” são representados por um número pequeno de lotes localizados em lugares onde há escassez de terreno construtível, o que provoca a elevação dos preços. Os preços elevados representam o sobrelucro capturado graças

ao capital fixo investido coletivamente na produção destas localizações (proximidade de serviços, infraestrutura e espaços naturais, como as praias e as áreas verdes).

Quanto à evolução dos imóveis construídos nos últimos anos (Cf. tabela 1) eles têm demonstrado as atividades incessantes do setor imobiliário e uma expansão do mercado na busca de substanciais ganhos fundados na renda da terra e nas rendas imobiliárias, em particular nas áreas de moradia das classes dominantes, que têm sido objeto de uma atenção particular dos promotores imobiliários.

Como se pode constatar na tabela 1, construída a partir dos dados do Sindicato da Construção Civil do Espírito Santo, a evolução das construções nos quatro municípios do aglomerado da Grande Vitória foi exponencial entre 2005 e 2011, mas com uma queda importante em 2009, provavelmente devido à crise internacional, e, sobretudo, uma queda acentuada em 2012 em relação a 2011, manifestando certo estado do “mercado imobiliário” atualmente. No entanto, estes dados devem ser cotejados com outro indicador do Anuário do Mercado Imobiliário da empresa imobiliária Lopes (cf. FILHO, A Gazeta, 12 de maio de 2013, p. 41) publicado recentemente. Neste último, o número de lançamentos do conjunto dos imóveis teria diminuído em 14% entre 2011 e 2012, passando de 6.581 para 5.659 nos quatro municípios. Ora, os dados do Sinduscon para 2011 são de 11.439 lançamentos, uma diferença de 4.858 lançamentos com o anuário da Lopes; para 2012 a diferença é menor, os dados da Lopes são de 5.659 e do Sinduscon de 6.370. Estas diferenças abissais nos colocam problema e nos fazem questionar a validade de tais dados, no entanto, eles nos indicam uma tendência de queda recente nos lançamentos imobiliários.

Tabela 1
NÚMERO DE LANÇAMENTOS DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM EMPREENDIMENTOS COM MAIS DE 800M² ENTRE 2005 E 2012 NA AGLOMERAÇÃO CONURBADA DA GRANDE VITÓRIA (*)

Municípios	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Vitória	1.850	2.534	3.079	3.324	1.774	1.680	862	938	16.041
Vila Velha	1.453	1.736	2.026	3.024	1.602	3.439	5.574	3.813	22.667
Serra	152	553	2.150	4.214	2.134	6.054	4.334	1.295	20.886
Cariacica	0	192	168	594	0	242	669	324	2189
Total por ano	3.455	5.015	7.423	11.156	5.510	11.415	11.439	6.370	61.783

Fonte: SINDUSCON-ES

(*) Além dos municípios elencados na tabela 1, a Região Metropolitana da Grande Vitória – RMGV, constituída em 1995, é formada ainda pelos municípios de Fundão, Guarapari e Viana.

Outro indicador confirma esta tendência de desaquecimento do mercado, o índice de velocidade das vendas do Sinduscon na Grande Vitória, já que ele ficou abaixo do esperado. Assim, em agosto de 2012, das 4.212 unidades residenciais em venda, somente 257 tinham sido efetivamente vendidas na região, ou seja, 6,1% do total. O “ideal”, segundo profissionais do setor, é que o indicador se situe entre 8% e 12%. Para complicar os fatos, 35 mil unidades estariam em construção em novembro de 2012 (Cf. Sinduscon, 2012 e A Gazeta, 1º de outubro de 2012, p. 37). Para completar o quadro, o índice de preços de imóveis, que é calculado por meio de pesquisa em 16 cidades brasileiras, dentre elas Vitória e Vila Velha, por uma empresa imobiliária e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), indicava para o período de junho de 2012 e 31 de janeiro de 2013 uma queda dos preços reais para a venda de imóveis em Vitória de 1,6% e em Vila Velha de 4%, uma vez descontado o valor do IGP-M (Índice Geral de Preços) do mesmo período (conforme <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/> consultado em 14 de fevereiro de 2013).

Mas, paradoxalmente, demonstrando uma contradição com os dados acima apontados, o Anuário da empresa Lopes (Cf. A Gazeta, 12 de maio de 2013, p. 41) indicava que o Valor Geral de Venda (VGV) das unidades lançadas no aglomerado urbano da Grande Vitória teria subido 25% entre 2011 e 2012, passando de um valor de 1,060 bilhão em 2011 para 1,326 bilhão em 2012. A explicação para tal fato, segundo a empresa que publica o anuário, principal interessada em fazer valer uma inflação dos preços, mesmo se o número de unidades construídas e as vendas diminuíssem e os preços, segundo o indicador FIPE-ZAP, baixaram, é que esta evolução teria sido ocasionada pelos lançamentos de alto e altíssimo padrão, que representavam 590 unidades lançadas em 2012 nos quatro municípios conurbados da Grande Vitória, o que seria equivalente a mais de 320 milhões de reais no total. Trata-se de imóveis cujos preços variam, segundo a denominação da empresa, para o alto padrão, entre 351 mil reais e 600 mil reais, e, para o altíssimo padrão, os valores estão acima de 601 mil reais. Ainda segundo a Lopes, estes empreendimentos representam 13%

do total de lançamentos, mas cerca de 1/3 dos preços, se considerarmos uma estimativa conservadora, a partir dos dados publicados pela Lopes.

Estes dados paradoxais de fontes diferentes, demonstrando sentidos inversos nos preços imobiliários ou no estado do mercado, devem ser levados em consideração com cuidado, mas indicam, talvez, uma tendência contraditória do negócio imobiliário como um todo e em particular na Grande Vitória: uma retração nos lançamentos, redução das vendas e, em consequência, uma superoferta, seguida de um redirecionamento seletivo por determinadas empresas para lançamentos destinados às categorias dominantes da sociedade que poderiam, num curto prazo, manter, artificialmente, os ganhos de alguns setores imobiliários. Na falta de um estudo criterioso do comportamento do negócio imobiliário local, pode-se também levantar a hipótese de uma especulação desenfreada sem nenhuma conexão com a realidade, visto que muitos imóveis foram construídos ou estão sendo construídos, mas muitos estão vazios e vêm contribuir para aumentar o estoque de imóveis disponíveis; isso, em qualquer economia concorrencial, usando os termos dos economistas liberais, deveria levar a uma queda dos preços, mas, como é um mercado fortemente monopolista (com poucas empresas dominando o espectro dos negócios no setor) os preços se mantêm artificialmente elevados, mas por quanto tempo? Os preços dos anúncios dos jornais de imóveis novos e usados divergem de maneira significativa, como veremos, dos fornecidos pelas empresas (Cf. tabela 2) e manifestam provavelmente esta diferença entre a propaganda, os efeitos de anúncio do que é lançado e controlado por algumas empresas, e o mercado “real”, na medida em que se possa chamar de reais os preços anunciados por particulares e empresas nos jornais.

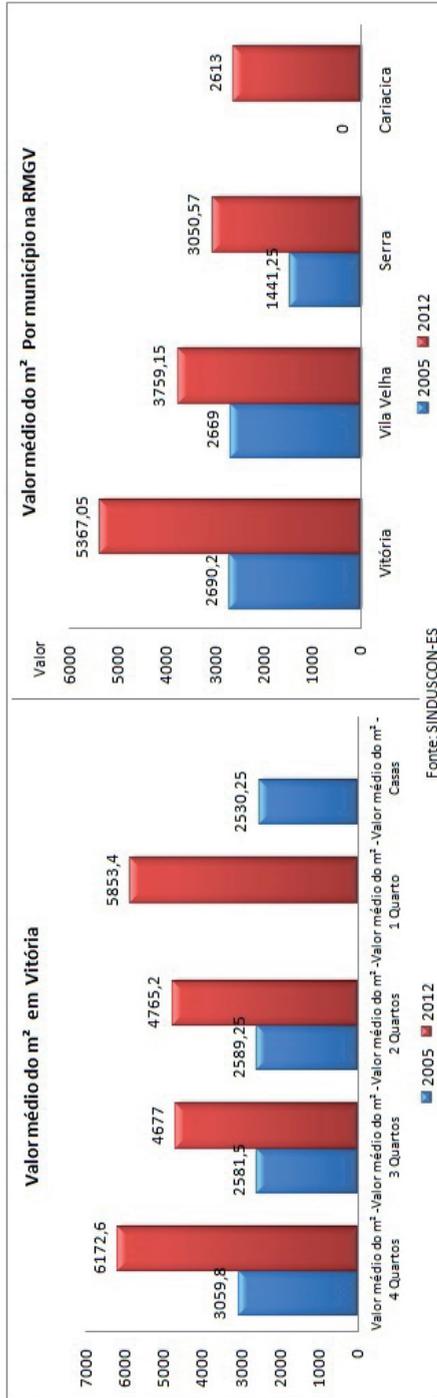
Outra possível explicação destas perspectivas paradoxais é o fato de que a entidade empresarial e a empresa que fornecem as informações sobre os preços médios dos imóveis, bem como os jornais que as difundem, têm interesse, evidente, em apresentar, mesmo que contraditoriamente, o mercado de maneira “positiva”. Os jornais parecem ter interesse numa difusão permanente da evolução positiva e do “protagonismo” do mercado imobiliário porque ganham dinheiro com os classificados dos agentes imobiliários que são publicados todas as semanas, mesmo se, aqui ou acolá, dão notícias desencontradas sobre este mesmo mercado.

Esta incerteza sobre os valores reais praticados no mercado imobiliário e fundiário nos indica a necessidade premente de se ter um organismo público que procure controlar as negociações imobiliárias nas cidades a partir, por exemplo, da inclusão de determinadas áreas onde os negócios são mais volumosos no perímetro do Direito de Preempção dos Planos Diretores Municipais (previsto no Estatuto da Cidade e pouquíssimo utilizado). Este último obriga a se informar às prefeituras toda negociação imobiliária nas áreas delimitadas. Assim, o poder público poderia exercer em prioridade seu direito de compra sobre os imóveis em transação e estar informado sobre os valores reais das transações, podendo até mesmo questioná-los judicialmente se desejar exercer seu direito prioritário na compra.

Independentemente do exposto, a realidade é que os preços médios no mercado imobiliário são os mais elevados nos bairros indicados precedentemente em Vitória e eles desempenham um papel seletivo, tornando inacessível a fixação, nesses bairros, de classes menos favorecidas economicamente. Nos gráficos da figura 1 pode ser verificado o preço médio do metro quadrado por tipologia das unidades imobiliárias de Vitória, bem como a comparação de preços médios do metro quadrado de Vitória com outros municípios da conurbação da região (Serra, Vila Velha e Cariacica). Evidentemente que estes preços não são preços de negociação final, assim não se pode saber exatamente por qual valor os apartamentos e casas foram vendidos e nem se os preços anunciados são reais, mas se pode ter uma ideia, pelo menos, das diferenças de preços, entre municípios, difundidos pelos agentes imobiliários nos lançamentos.

Esses preços, apresentados pelo Sindicato dos Empresários da Construção Civil do Espírito Santo, contabilizam apenas empreendimentos de empresas afiliadas. Entretanto, o mercado imobiliário não é composto apenas por empresas, mas também por distintos agentes de distintas classes que conferem ao imóvel um valor de uso e um valor de troca. Neste sentido, realizamos um contraponto a esses dados via pesquisas de valor de imóveis em jornais, nos quais se anunciam não apenas imóveis novos e em lançamento, mas imóveis com diferentes características, incluindo-se os imóveis usados; destaca-se nesse comparativo uma diferença significativa no preço médio do metro quadrado.

Figura 1
GRÁFICOS DOS PREÇOS MÉDIOS DO METRO QUADRADO EM VITÓRIA E MUNICÍPIOS CONURBADOS NOS ANOS DE 2005 E 2012 (*)



(*) Os gráficos apontam os valores médios do m² de casas e apartamentos de 1, 2, 3 e 4 quartos de cada município da RMGV. Fonte: Sindicato da Construção Civil do Espírito Santo, 2005 e 2012.

Na Tabela 2, podem ser constatadas as diferenças de preços anunciados pelo SINDUSCON-ES com os preços médios, muito menores, coletados nos anúncios dos jornais por bairros: chega-se a diferenças – incluindo-se casas e apartamentos – que variam de 15% a 47% nos preços dos imóveis. Estas diferenças, entre os preços dos anúncios dos jornais em relação aos dados das empresas ligadas ao sindicato da construção civil, podem ser explicadas não somente porque se trata do conjunto dos imóveis (de qualidade e localização variáveis) em negociação anunciados nos jornais, mas também devido ao fato de que os preços anunciados nos lançamentos pelas empresas não são provavelmente aqueles pelos quais eles são efetivamente negociados; sabemos, por meio de informações de corretores das imobiliárias, que os preços dos lançamentos dos imóveis são negociados e podem sofrer alterações consequentes. De qualquer jeito estes anúncios dos jornais nos fornecem também uma ordem de grandeza dos bairros mais valorizados.

Tabela 2

PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO DE APARTAMENTOS E CASAS POR BAIROS DE MORADIA DAS CLASSES DOMINANTES EM VITÓRIA SEGUNDO O SINDUSCON E OS JORNAIS A GAZETA E A TRIBUNA

Bairros (*)	Preço médio do m ² SINDUSCON-ES	Preço médio do m ² jornais
Enseada do Suá	5.960,12	3.801,7
Jardim da Penha	4.805,5	3.242,8
Jardim Camburi	3.432,15	2.924,16
Mata da Praia	7.132,15	3.811,6

Fonte: SINDUSCON-ES e cadernos imobiliários dos jornais A Tribuna e A Gazeta do período de 23/01/2013 a 04/04/2013

(*) Além dos bairros apresentados na tabela 2, o SINDUSCON-ES realiza o levantamento de imóveis lançados nos bairros, Bento Ferreira, Praia do Suá, Praia de Santa Helena, Santa Lucia, Barro Vermelho e Praia do Canto.

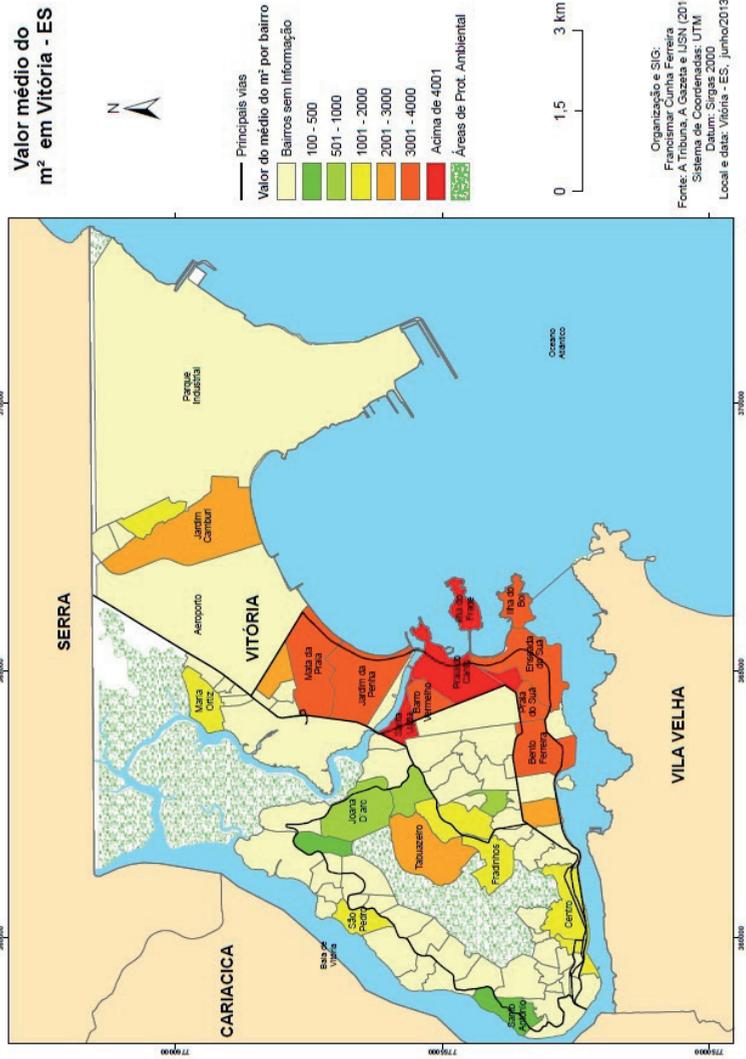
Os jornais apontam, assim como o SINDUSCON-ES, uma concentração de anúncios nas regiões onde predominam as atividades do capital imobiliário e onde há maior verticalização, entretanto, em menor proporção, eles trazem anúncios de outras regiões do município. No mapa 2 pode ser verificado o preço médio do metro quadrado de diversos bairros do município de Vitória a partir das análises dos jornais.

Nos bairros onde a atividade do capital imobiliário é mais intensa em Vitória verifica-se, além da influência da produção da localização via emprego do capital fixo, a ação do Estado na promoção de diversos equipamentos. A especulação provável anunciada precedentemente pode ser verificada na comparação entre os preços médios dos diferentes municípios e dos diferentes bairros anunciados pelo SINDUSCON-ES e pelos jornais. A realidade da especulação se revela ainda mais quando se analisa a quantidade de domicílios vagos existentes por bairro em Vitória. Estes estão concentrados, principalmente, nas áreas mais valorizadas e onde mais se construiu/constrói ultimamente, como Enseada do Suá, Praia do Canto, Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi. Na tabela 3, pode ser verificada a quantidade de domicílios vagos a partir do Censo do IBGE de 2010 por bairros de moradia das classes dominantes em Vitória.

Além da grande quantidade de domicílios vagos nos bairros onde mais se construiu e onde os preços médios são os mais elevados (cf. Tabela 2 e Mapa 2), denotando uma produção de uma superoferta e a formação de eventual bolha imobiliária, nota-se que o Centro antigo da cidade de Vitória aparece com um número significativo de domicílios vagos, o que demonstra um processo de relativo esvaziamento do Centro, onde, também, se encontram imóveis abandonados e em decrepitude, sobretudo de instituições públicas e prédios de escritórios.

Esses processos são provocados principalmente pelo deslocamento maciço das instituições públicas para o novo centro administrativo da Enseada do Suá e pelo deslocamento dos serviços e do comércio do terciário superior para esta área e todo o Leste da capital. Mas, o Centro antigo, apesar disto, resiste: uma população antiga continua a habitar este espaço e há comunidades populares em todo seu entorno vivendo em morros, frequentando e criando um ambiente particular naquele espaço e fazendo parte do que poderíamos chamar de um centro estendido. Recentemente, por outro lado, restaurações lentas e graduais do principal teatro da cidade, de estilo eclético, e de uma antiga sala de cinema, o Cine Glória, transformado num centro cultural (ainda não inaugurado), bem como a reforma de algumas fachadas dos prédios comerciais, dão um novo alento ao Centro, o que é confirmado pela maior procura por imóveis e

Mapa 2
PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO POR BAIRRO EM VITÓRIA ANUNCIADOS NOS JORNALS A GAZETA E A TRIBUNA NO PERÍODO DE 23/01/2013
 A 04/04/2013



uma conseqüente valorização relativa dos preços, anunciando, talvez, um início de “gentrificação” daquele espaço.

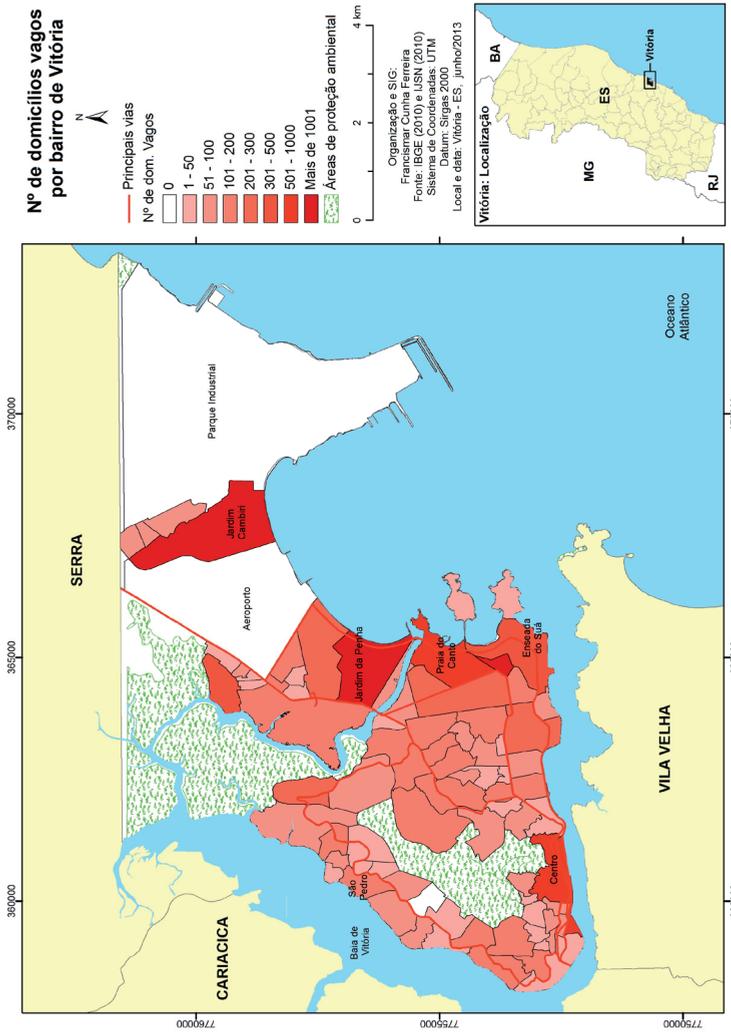
Deste modo, a cidade é sujeitada/subordinada à lógica de produção dominante da especulação, do sobrepreço e de uma insustentável situação, onde ao mesmo tempo em que a malha e o tecido urbano “explodem”, empurrando as populações dominadas para longe do município-sede, o Centro antigo perde parte de seu potencial social passado e “implode” (LEFEBVRE, 2001).

Segundo o IBGE, Vitória possuía 11.779 domicílios vagos em 2010 e, em contrapartida, tinha um déficit habitacional de 1.472 moradias (Cf. Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN, 2008), o que demonstra que apenas 12,49% destes domicílios vagos seriam suficientes para responder à demanda habitacional, além daqueles que se encontram em construção e em lançamento, que farão aumentar ainda mais o superávit dos imóveis na capital. Porém, deve-se considerar que nem sempre os domicílios vagos se encontram onde estão as demandas de domicílios por parte das categorias sociais dominadas, mas estas poderiam mudar de domicílio e se instalar no Centro antigo e nos Centros novos se o Estado invertesse a lógica de priorizar a propriedade privada do solo e dos imóveis e implantasse uma política social inclusiva.

4. Considerações finais

Diante do exposto, nota-se que alguns elementos-chave para a compreensão da urbanização de Vitória passam pelo crivo da renda da terra e pela renda imobiliária. Inicialmente, os vazios urbanos representados por fazendas e lotes em diferentes pontos da cidade são, em parte, prováveis zonas de expansão urbana da capital, que vem se sujeitando a uma lógica mercadológica do espaço, liderada principalmente pelo capital imobiliário atrelado ao capital financeiro rentista. Ambos necessitam fabricar cidades para pagar seus acionistas, o que conseqüentemente remete à busca de áreas disponíveis para a construção – estritamente desnecessárias no caso de Vitória quando se compara os imóveis vazios em conformidade com os dados do último Censo do IBGE – que prontamente implicam no aumento

Mapa 3
NÚMERO DE DOMICÍLIOS VAGOS POR BAIRRO EM VITÓRIA



Fonte: Censo do IBGE, 2010.

do preço do solo dos vazios urbanos existentes no município. Alias, vale lembrar que muitos desses vazios são de propriedade dos promotores imobiliários. Em concomitância com o anunciado, se expandem as áreas construídas e aumenta a valoração dos imóveis, acentuando-se a extração do sobrelucro nas vendas e nos aluguéis dos mesmos.

Mas, deve-se atentar para o fato que existem, por outro lado, inúmeras propriedades da própria prefeitura de Vitória que se localizam fora das áreas de proteção e de preservação ambiental. Estas áreas, além dos imóveis vazios ou subocupados de apartamentos, e de salas comerciais e de instituições públicas no Centro antigo de Vitória (notadamente aqueles pertencentes aos órgãos públicos federais como o INSS) constituem estoques de terras e de imóveis subtraídos ao mercado e que poderiam servir para instaurar uma política habitacional em parceria com os governos federal e estadual. Uma política voltada para as categorias sociais que são levadas a morar nas periferias da aglomeração urbana da Grande Vitória, notadamente aquelas que têm renda familiar inferior a três salários mínimos, promovendo, deste modo, uma maior integração e mistura social em espaços já equipados e próximos às áreas de maior oferta de trabalho.

Mas, por enquanto, o espaço de Vitória e de sua aglomeração vem se (re)produzindo não com finalidade de cumprir uma função social ou de buscar manter o caráter orgânico de comunidade que a cidade herdou da aldeia, mas, sim, seguindo a lógica do mercado, que faz com que o valor de troca e a generalização da mercadoria subordine a si a realidade urbana (LEFEBVRE, 2001) e, conseqüentemente, que a renda da terra, a propriedade fundiária, o capital imobiliário e financeiro fomentem a desigualdade social, urbana e espacial (MARICATO, 2011).

Notas

¹ A área analisada corresponde à soma da área de 67 propriedades disponíveis pela PMV, pois duas propriedades (uma da PMV – localizada em uma área de proteção ambiental, e outra de uma imobiliária – localizada no bairro Jesus de Nazareth) não constam na base de lotes do município.

² Os outros lotes vagos aqui delimitados foram identificados por meio de análise de ortofotos e da base de lotes. Vale ressaltar a possibilidade da existência de outros lotes vagos no município, uma vez que nas ortofotos existem áreas que são sombreadas, pois sofrem com a interferência do relevo acidentado em algumas áreas e a existência de altos edifícios; neste sentido, alguns lotes vagos podem não ter sido identificados por estarem localizados nestas áreas de sombra

das ortofotos. Outro fato importante a se destacar é que as ortofotos datam de 2008, e algumas áreas, que eram vagas na referida data, atualmente já estão sendo ocupadas, assim, eliminamos no mapeamento aqueles lotes vagos que sabemos que atualmente já estão sendo utilizados.

Referências

A GAZETA. 1º de outubro de 2012, p. 37.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **Revista Geographia**, v. 10, n. 19, p. 25-45, 2008.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊIA, R. L. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1993.

FILHO, A. Aqui se valoriza mais: Valor de venda na Grande Vitória sobe 25%, maior alta do país. **A Gazeta**, Vitória, 12 de maio de 2013. Caderno Dinheiro, p. 41.

GONÇALVES, T. M. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória**: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra-ES. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia - UFES, 2010.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **The Limits of capital**. Londres: Verso, 2006 [1982].

IBGE. **Censo demográfico de 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/calendario.shtm>. Acesso em 16 Julho de 2013.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES-IJSN. **Diagnóstico do Déficit Habitacional para os Municípios do Estado do Espírito Santo**. 2008. Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/>>. Acesso em 16 jul. de 2013.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. São Paulo: Editora Vozes, 2011.

MARX, K. **O Capital**: O processo global da produção capitalista. Tomo 2 (Parte Segunda). Tradução Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cultura, 1988. Vol. V. Livro Terceiro.

SINDUSCON-ES. **7º ao 22º Censos Imobiliários**. 2012. Disponível em: <www.sinduscon-es.com.br>. Acesso em Julho de 2013.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. **A disseminação dos condomínios fechados em Serra - Região Metropolitana da Grande Vitória, ES - e os impactos ambientais da implantação de Alphaville**. In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (XII Simpurb). Belo Horizonte, 2011.

ZANOTELLI, C. L. et al. **A expansão da Região Metropolitana da Grande Vitória**. In: 14º Encontro de Geógrafos da América Latina, 2013, Lima. 14 Encontro de Geógrafos da América Latina: Reencuentro de saberes territoriales Latinoamericanos. Lima: 14 Egal, 2013.

Recebido em: 15/11/2013

Aceito em: 21/01/2014