



# **PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E O ESPAÇO URBANO: uma análise sobre os loteamentos fechados na Região Metropolitana da Grande Vitória-ES**

---

Francismar Cunha Ferreira  
*Universidade Federal do Espírito Santo*

## **Resumo**

O estudo busca apontar alguns aspectos da produção da cidade contemporânea apontando o papel desempenhado pelo setor imobiliário, em especial, pela produção dos loteamentos fechados na Região metropolitana da Grande Vitória. Procurou-se compreender as características destes produtos imobiliários, as possibilidades de ganhos que eles representam para seus incorporadores a partir de mecanismos próprios de valorização imobiliária e finalmente os rebatimentos destes na produção da cidade. Concluiu-se que esses empreendimentos em geral condicionam a uma urbanização dispersa, mais segregada e fragmentada, que se localizam nas franjas urbanas fora da mancha urbana consolidada, mas, dentro do perímetro urbano, o que de modo geral produz significativos impactos em suas proximidades. Além disso, em grande maioria são realizados a partir de associações entre empresas capixabas e externas ao estado que verificam na comercialização de lotes, modos particulares de aumentarem seus capitais, e ainda, são empreendimentos louvados pelas municipalidades como sendo vetores de desenvolvimento social e econômico, o que o tende a confundir os imediatos interesses de valorização dos imóveis com o desenvolvimento da cidade (PEREIRA, 2011).

**Palavras-chave:** espaço urbano, produção imobiliária e loteamento fechado.

## ***REAL ESTATE PRODUCTION AND URBAN SPACE: an analysis of closed lots in the Metropolitan Region of the Grande Vitoria-ES***

---

## **Abstract**

The study seeks to point out some aspects of the production of the contemporary city, pointing out the role played by the real estate sector, in particular, the production of the closed lots in the Metropolitan Region of Greater Vitória. The aim was to understand the characteristics of these real estate products, the possibilities of gains they represent for their developers from their own real estate valuation

mechanisms and finally the rebates of these in the production of the city. It was concluded that these enterprises generally condition a dispersed, more segregated and fragmented urbanization that are located in the urban fringes outside the consolidated urban spot, but within the urban perimeter, which in general produces significant impacts in its vicinity. In addition, the vast majority are carried out through associations between Capixabas and state-owned enterprises that verify the commercialization of lots, particular ways of increasing their capital, and are projects commended by municipalities as vectors of social and economic development, which tends to confuse the immediate interests of valuation of the real estate with the development of the city (PEREIRA, 2011).

**Keywords:** urban space, real estate production e closed lot.

## INTRODUÇÃO

O espaço urbano contemporâneo produzido e reproduzido a partir de princípios capitalistas vem passando por um processo de reestruturação socioespacial, proporcionando principalmente pelas novas formas de produção do espaço onde o imobiliário, sob a hegemonia da forma de produção para mercado, toma a direção do processo urbano e da construção da cidade (PEREIRA, 2011). E como consequência deste processo, verifica-se que a cidade e a realidade urbana vêm sendo subordinada a uma generalização da mercadoria (LEFEBVRE, 2008).

Na busca de compreender como que o imobiliário vem tomando a direção da construção da cidade, o presente estudo se propõe a analisar os loteamentos fechados na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), com o objetivo de compreender suas implicações no processo de produção do espaço urbano e algumas estratégias de reprodução de capital das empresas responsáveis pelos loteamentos fechados. Nesta direção, almeja-se compreender as características destes produtos imobiliários, as possibilidades de ganhos que eles representam para seus incorporadores a partir de mecanismos próprios de valorização imobiliária e finalmente os rebatimentos destes produtos na produção da cidade.

Entretanto, cabe salientar que a produção de loteamentos fechados não é a forma de produção imobiliária hegemônica da Grande Vitória, sendo assim, a fim de explicitar a significância da produção imobiliária na construção da cidade, o trabalho que se segue está dividido em duas partes, onde a primeira busca tecer comentários gerais sobre a produção imobiliária da RMGV, e a segunda, busca apresentar uma discussão mais detalhada sobre os loteamentos fechados da Grande Vitória.

Metodologicamente foi realizada uma revisão bibliográfica a partir de livros, textos, dissertações e artigos sobre espaço urbano, construção da cidade e etc. Em seguida, para a elaboração de uma análise conjuntural da produção imobiliária da RMGV foi realizado uma análise sobre a localização dos bairros de significativa atividade imobiliária contabilizados pelos censos do Sindicato da Indústria da

Construção Civil (SINDUSCON-ES). Ao todo analisou-se os 24 censos publicados pelo sindicato entre 2002 e 2013. Em seguida foi analisado o número de lançamentos de unidades imobiliárias entre 2005 a 2013 e o valor médio do m<sup>2</sup> das mesmas entre 2005 e 2012 a partir dos censos disponibilizados SINDUSCON-ES<sup>i</sup>. Finalmente, para complementar a análise conjuntural da produção imobiliária da RMGV foi realizado um levantamento no site da Bovespa da lista de empresas de construção civil a fim de verificar quais empresas que possuem relações diretas com o mercado financeiro e atuam no Espírito Santo.

Em relação aos loteamentos, foi realizado o levantamento do número e da localização dos loteamentos fechados da RMG. Este trabalho foi realizado a partir de trabalhos de campo, de pesquisas no site Guaimob – site sobre o mercado imobiliário da Grande Vitória de responsabilidade de A Gazeta, Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon-ES e Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo – Ademi-ES, do site do caderno de imóveis do jornal Folha Vitória em função de ser entre os cadernos imobiliários o mais completo do estado no que diz respeito a lançamentos imobiliários e finalmente consulta nos sites das prefeitura dos municípios da RMGV.

Uma vez identificado os loteamentos fechados, a etapa seguinte foi realizar o levantamento das empresas responsáveis pelos loteamentos e categoriza-las em empresas locais e externas ao estado. Este trabalho foi realizado a partir de pesquisa nos *sites* dos loteamentos e das empresas responsáveis pelos mesmos e trabalhos de campo nos loteamentos onde foram feitas conversas com corretores dos mesmo com objetivo de colher informações precisas sobre os mesmos. Concomitante a este trabalho, foi realizado um levantamento de dados gerais de áreas dos loteamentos, onde buscou-se identificar a área total e a quantidade de lotes dos empreendimentos. Este trabalho também realizado a partir dos *sites* dos loteamentos e das empresas responsáveis pelos mesmos.

### **Aspectos gerais do espaço urbano da Grande Vitória**

O espaço metropolitano da RMGV é legalmente<sup>ii</sup> constituído pelos municípios de Cariacica, Guarapari, Fundão, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória. Ocupa uma área de aproximadamente 2.311 km<sup>2</sup>. É uma região que sofreu grandes transformações a partir da década de 1960 em função da implementação de projetos industriais como a instalação da Companhia Vale do Rio Doce – CVRD atual Vale –, da Companhia Siderúrgica de Tubarão – CST atual Arcelor Mittal – e etc. A implementação desses projetos industriais, somada à política de erradicação dos cafezais, fez com que se alterassem as bases produtivas do estado – de predominantemente agrícola para industrial – e que conseqüentemente, o aglomerado da Grande Vitória recebesse um significativo contingente de imigrantes em função de sua importância como sede industrial e centro de informações e de decisões para o Estado, o que culminou no aumento da população da Grande Vitória e promoveu uma expansão da mancha urbana da região.

Segundo dados do censo do IBGE de 2010, a região metropolitana de Vitória possui 48% da população do estado, o que corresponde a uma densidade de aproximadamente 730 habitantes por quilômetro quadrado. Ou seja, 48% da população se encontram em uma área de pouco mais de 5% do território do estado.

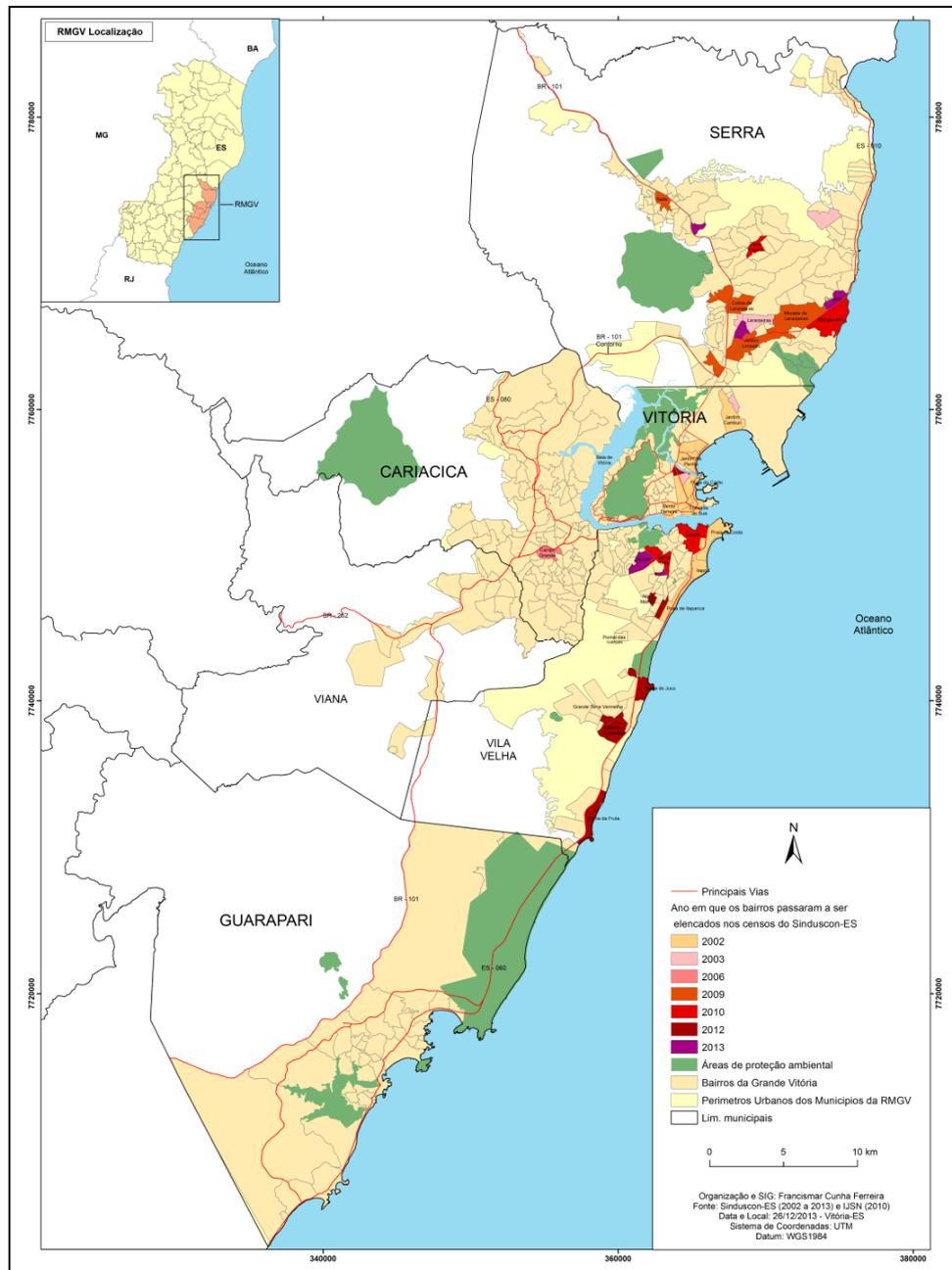
Apesar de não ter a maior parte da população do estado na Grande Vitória, cabe salientar que majoritariamente a população do estado é urbana desde a década de 80 onde a população urbana representava 63,91% (IBGE, 1980) enquanto que na década de 70 era de 45,16 (IBGE, 1970). Atualmente, a população urbana do estado corresponde a 83,4% (2.931.570 habitantes) e desses 56% (1.659.007) se encontram na área urbana da RMGV (IBGE, 2010).

As modificações verificadas no Espírito Santo e conseqüentemente na RMGV promoveram implicações na produção imobiliária, criando as condições “externas” para o desempenho da construção. Por sua vez, conforme Campos Jr. (2002) a consolidação do mercado imobiliário inicialmente veio a ocorrer em Vitória por volta da década de 1970 e se deu a partir não só das condições externas, mas também a partir de estratégias “internas” de reprodução do capital na construção civil. O modo de construção predominante até então em Vitória realizada a preço de custo sofre transformações, passa ganhar um caráter empresarial (CAMPOS JR. 2002). Nesta direção, consolida-se a produção por incorporação trazendo novas relações de produção nas empresas de construção e nos canteiros, o que acarreta em um novo modo de reprodução do capital e de organização do espaço (CAMPOS JR. 2002).

A produção imobiliária capixaba não se restringiu exclusivamente na capital Vitória, na década de 1990 o município de Vila Velha – principalmente em sua orla nos bairros Praia da Costa e Itapoã – se insere nesse processo<sup>iii</sup>. Cabe ressaltar que a produção imobiliária desde a década de 70 em Vitória e em 90 em Vila Velha eram realizadas majoritariamente por empresas locais (CAMPOS JR, 2011). A partir dos anos 2000 o município de Serra também se insere na dinâmica imobiliária. Conforme Gonçalves (2010), a expansão do mercado imobiliário para Serra ocorreu em função de uma relativa escassez de terras em Vitória em contraponto a uma maior disponibilidade de terras em Serra, e ainda o ingresso de novas empresas de construção no Estado. E finalmente, recentemente, verifica-se uma significativa participação do município de Cariacica como área da expansão da produção imobiliária. De modo geral, pode ser observado no mapa 01 a evolução da atuação da produção imobiliária na RMGV.

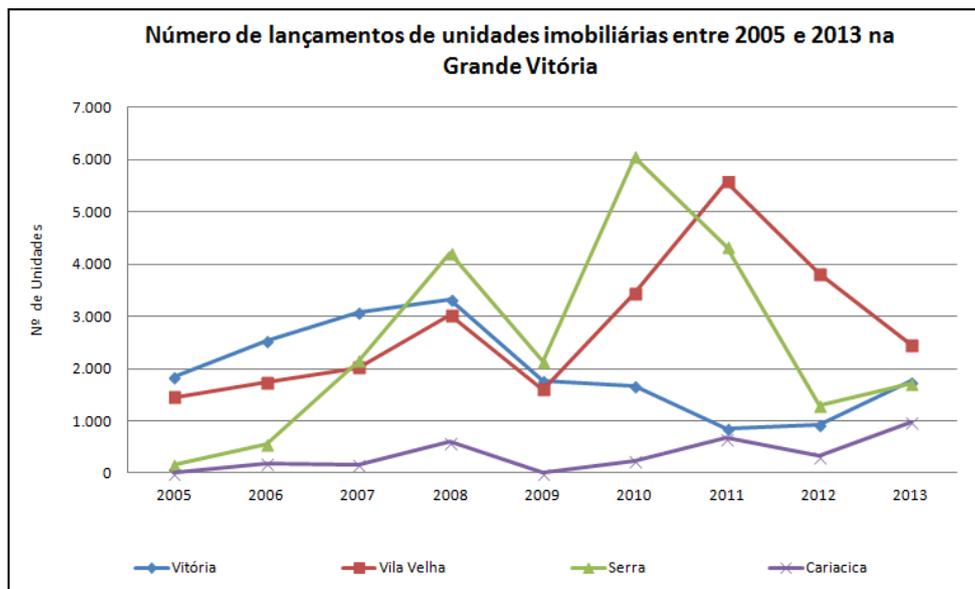
Observando o mapa, nota-se que inicialmente a produção imobiliária de Vitória e Vila Velha estavam concentradas em bairros litorâneos, e que a partir de 2003 verifica-se que a produção imobiliária de Serra se deu fora do litoral, na região de Laranjeiras, onde se encontra um dos mais importantes subcentros de comércio e serviços da Grande Vitória. Além disso, percebe-se que em Cariacica ocorre um processo em partes semelhante ao de Serra, onde a produção imobiliária vem se concentrando na região de Campo Grande, outro importante subcentro de comércio e serviços metropolitano. Outro fator de relevo ainda analisando o mapa,

concerne ao espraiamento da produção imobiliária que vem atingindo bairros distantes dos subcentros e até mesmo em alguns casos distantes das regiões litorâneas.



**Mapa 1.** Evolução da atuação da produção imobiliária na Região Metropolitana da Grande Vitória entre 2002 e 2013<sup>iv</sup>.

Baseando-se ainda nos censos do SINDUSCON-ES pode ser notado a crescente participação de Vila Velha, Serra e Cariacica na produção imobiliária da Grande Vitória conforme demonstra o Gráfico 01.



**Gráfico 1.** Número de lançamentos de unidades imobiliárias em empreendimentos com mais de 800m<sup>2</sup> entre 2005 e 2013 na Aglomeração conurbada da Grande Vitória

Fonte: SINDUSCON-ES (2005 – 2013).

Analisando os dados de lançamentos imobiliários destaca-se o crescimento da produção imobiliária em Serra e Vila Velha. Serra assumiu em 2008 o ranking de lançamentos, fato que permaneceu até 2011 quando é ultrapassado por Vila Velha que atualmente aparece como sendo o município que mais lançou unidades até 2013. Vitória por sua vez verificou uma queda nos lançamentos a partir de 2008 e apenas em 2012 os lançamentos voltaram a aumentar chegando atualmente a está praticamente empatado com Serra.

Em síntese a expansão da produção imobiliária da Grande Vitória pode ser compreendida de maneira geral, pela busca por terras para a construção, essa que necessita ser adquirida a cada nova construção e que não é produzida pelo trabalho, (CAMPOS JR, 2002) mas que é monopolizada por lei de propriedade, o que faz com que seu dono exija uma renda – cobre um preço – para que outros tenham acesso a ela. Logo o preço da terra e a necessidade da mesma para a construção, faz com ocorra o deslocamento da produção imobiliária pelo território (CAMPOS JR, 2011). Além disso, soma-se a esse processo a chegada de empresas capitalizadas em bolsas de valores externas ao Espírito Santo. Essas empresas que para conseguirem pagar seus acionistas são forçadas a produzir cidades (CAMPOS JR, 2011), logo devem estar em constante busca por terrenos para construir seus imóveis. Na tabela 02 pode ser verificado as empresas de construção civil com ações em bolsa de valores que atuam no estado.

**Tabela 2.** Empresas de construção civil listadas na Bovespa que atuam no Espírito Santo

<b>Empresas de construção civil listadas na Bovespa que atuam no Espírito Santo</b>	<b>Sede da Empresa</b>	<b>Municípios de atuação</b>
Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações	São Paulo	Serra, Vitória e Vila Velha
Direcional Engenharia S/A	Belo Horizonte	Serra
Gafisa S/A	São Paulo	Serra e Linhares
MRV Engenharia e Participações S/A	Belo Horizonte	Serra, Vila Velha, Cariacica e Vitória
PDG Realty S/A Empreendimentos e participações	Rio de Janeiro	Serra, Cariacica
Rossi Residencial S/A	São Paulo	Serra e Vila Velha
Viver Incorporadora e Construtora S/A	São Paulo	Vitória

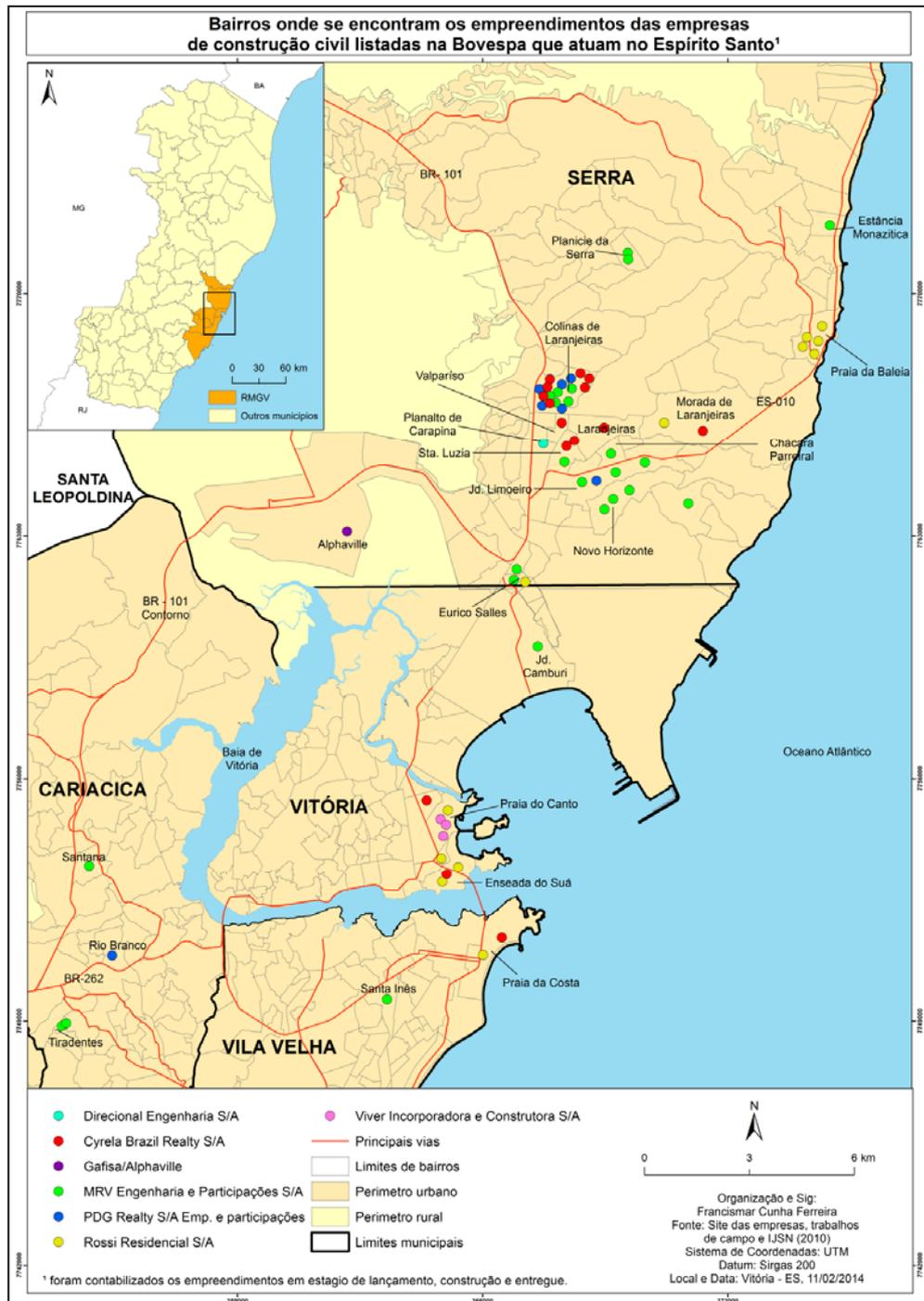
Fonte: Bovespa (2013) e site das empresas (2013) apud Ferreira (2014).

Ao todo foram contabilizados na RMGV 63 empreendimentos construídos, em construção e em lançamentos realizados por incorporadoras de capital aberto em bolsa e externas ao estado até 2013. Desses, 15 são da Cyrela<sup>v</sup>, 24 da MRV, 12 da Rossi, 7 da PDG (Goldfarb), 3 da Viver, 1 da Direcional e 1 da Alphaville Urbanismos que é controlada pela Gafisa. No mapa 02 pode ser visualizada a localização desses empreendimentos.

Analisando o mapa 2 verifica-se uma grande concentração dos empreendimentos das grandes incorporadoras no município de Serra, principalmente no entorno de Laranjeiras, sendo o bairro Colina de Laranjeiras o que recebe a maior quantidade de empreendimentos. Ainda em relação ao município de Serra, destaca-se o descolamento que os empreendimentos da Rossi realizaram, saindo do entorno de Laranjeiras e seguindo para a região litorânea no bairro Praia da Baleia. Quanto à capital Vitória, os empreendimentos destas incorporadoras são voltados predominantemente para um público abastado e se encontram nas regiões mais valorizadas da Grande Vitória, nos bairros Praia do Canto e Enseada do Suá. Outro elemento que chama a atenção ainda observando o mapa 02 é a dispersão dos empreendimentos da MRV. Na maior parte os empreendimentos realizados por esta empresa é voltado para um segmento econômico mais baixo, em geral, dentro do programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal (PMCMV).

Muitas das empresas que chegaram ao estado acabaram estabelecendo parcerias com empresas locais, dentre vários exemplos, tem-se o caso da associação entre a Cyrela Brazil Realty S/A com a capixaba Morar. Estas associações possivelmente ocorrem em função das empresas locais já possuírem conhecimentos sobre as

legislações locais, sobre o mercado local que são informações importantes para empresas externas, em contrapartida, as grandes empresas trazem consigo significativa quantidade de capital para a produção. De modo mais concreto, Campos Jr. e Gonçalves (2009), apontam em seus estudos que nestas parcerias,



**Mapa 2.** Bairros da RMGV onde existem empreendimentos das empresas de construção civil listadas na Bovespa que atuam no Espírito Santo.

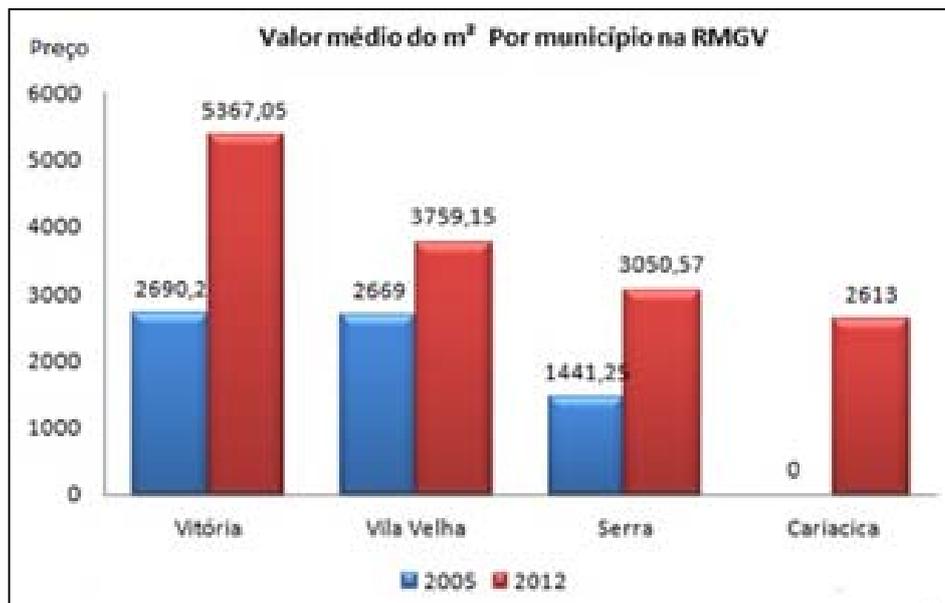
observa-se uma subordinação das empresas menores [locais], na medida em que elas entram no negócio como se fossem empreiteiras. A grande “fatia” dos resultados do negócio imobiliário é apropriada pelas empresas de fora, enquanto as locais recebem um ganho correspondente à construção realizada por administração. (CAMPOS JR E GONÇALVES, 2009, pág.76).

Em meio a isso tem-se o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal (PMCMV) criado em 2009. Um programa destinado à construção de moradias para a população que possui rendimento de até 10 salários mínimos e que foi elaborado em parceria entre Governo Federal e empresas da construção civil financerizadas (TONE 2010). Essas empresas que em seus empreendimentos voltados para as classes de menor renda buscam dentre outras coisas – reprodução de plantas e reorganização interna e externa do trabalho (TONE, 2010) – terrenos mais baratos para produzir para um público de menor renda sem perder seus lucros. Como consequência, desta busca por terras mais baratas, as empresas acabam lançando empreendimentos em bairros periféricos da metrópole. Como implicação disto, tem-se um espraiamento da produção imobiliária e uma valorização imobiliária nas periferias. De fato, voltando ao Gráfico 01, verifica-se que em 2009 os lançamentos imobiliários da RMGV tiveram um significativo recuo e que exatamente após a elaboração do PMCMV a produção retorna de modo significativo em novas áreas da metrópole conforme aponta o mapa 01. Logo, pode-se levantar a hipótese de que parte significativa da recente produção imobiliária da RMGV se deve ao PMCMV.

O crescimento e a expansão da produção imobiliária da RMGV para novas áreas também está associada à conjuntura da produção imobiliária em escala nacional representados por marcos regulatórios que deram maior segurança para incorporadores, construtores e investidores<sup>vi</sup>, pelo aumento de recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança em Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e ainda, a melhoria do crédito para pessoa física a partir da diminuição das taxas de juros, da ampliação dos prazos de pagamento e da redução do valor das parcelas de entrada (SHIMBO, 2012).

Em síntese, o crescimento e a expansão da produção imobiliária da RMGV para novas áreas estão associados à busca por terras para a construção, advento de empresas financerizadas ao estado, ao estabelecimento de marcos jurídicos que deram maior segurança para incorporadores, construtores e investidores, o aumento de recursos do SBPE e FGTS e finalmente pelo PMCMV.

Uma das implicações da crescente e expansiva produção imobiliária na RMGV foi o processo de valorização imobiliária. Parte desta valorização pode ser visualizada no Gráfico 2.



**Gráfico 2.** Aumento dos preços dos imóveis da RMGV segundo o SINDUSCON-ES. Fonte: SINDUSCON-ES (2005 – 2012).

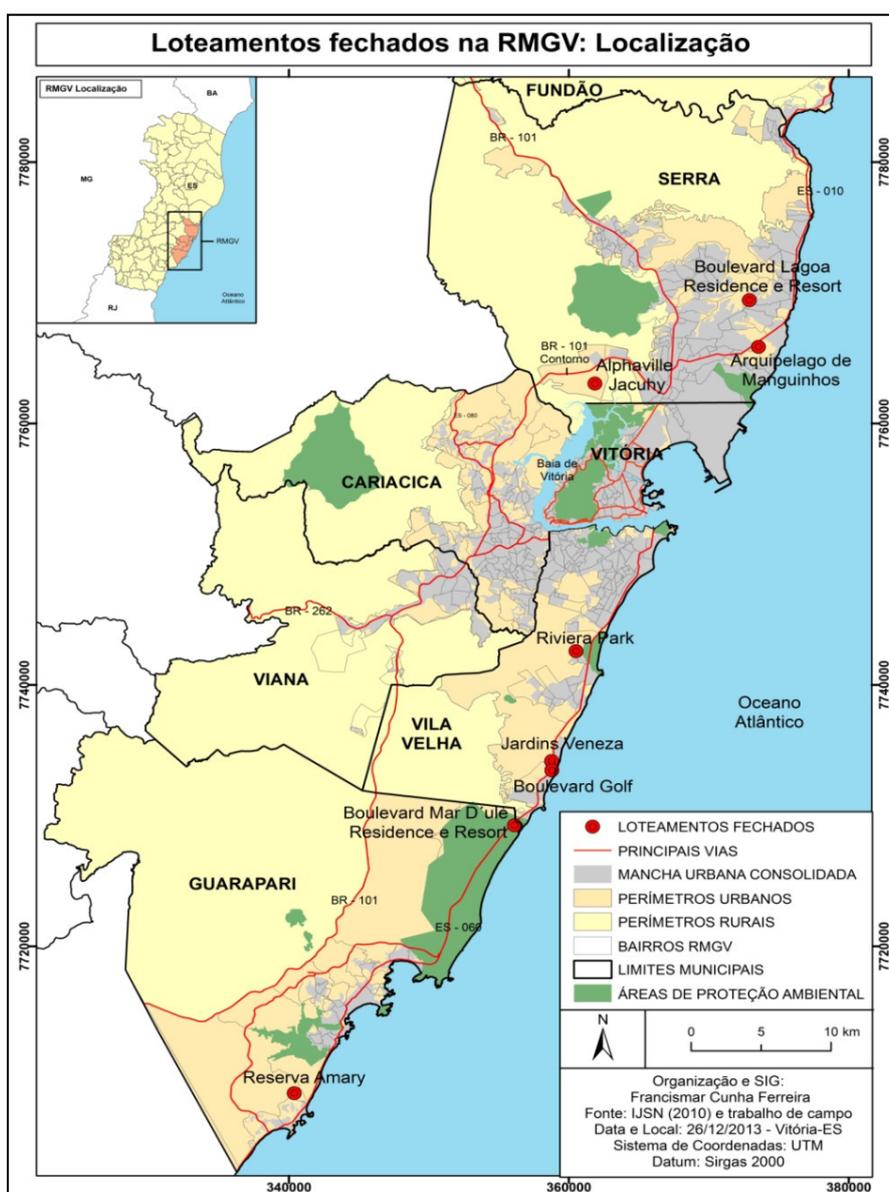
Em meio a esse processo verificam-se alterações tanto nos produtos imobiliários quanto nas formas de produção destes produtos e que a produção da cidade vem se tornando refém de interesses de rentistas fundiários e imobiliários que muitas das vezes estão ligados ao mercado financeiro. Em síntese enquanto as empresas lucram com o PMCMV e outros produtos imobiliários, ocorre uma mercantilização generalizada do espaço urbano. Este vai se colocando em uma condição que permite a realização de valorização de capitais por meio da mercantilização de terras e na produção de novos produtos imobiliários. Em suma para os promotores imobiliários e para o capital em geral, fabricar cidade se tornou um negócio muito rentável.

Verificado uma análise geral da produção imobiliária na Grande Vitória, segue-se um estudo de caso do produto imobiliário loteamento fechado.

### OS LOTEAMENTOS FECHADOS DA RMGV

Na RMGV os primeiros loteamentos fechados datam do ano de 2006 localizando no município de Serra, posteriormente ocorre o deslocamento destes empreendimentos para Vila Velha e recentemente chegando a Guarapari. Ao todo tem-se na Grande Vitória 9 loteamentos fechados, sendo 7 em estágio de construção, 1 já sendo anunciado pela empresa incorporadora como breve lançamento e 1 em tramitação de aprovação. No mapa 03 pode ser verificada a localização dos loteamentos fechados na Grande Vitória.

Conforme aponta o Mapa 3, os loteamentos fechados em geral vêm se localizando nas franjas urbanas em áreas que nem mesmo são reconhecidas como bairro, como é o caso do Alphaville Jacuhy, do Jardins Veneza, Reserva Amary, do Riviera Park e etc., mas, dentro do perímetro urbano e as margens da mancha urbana consolidada. Além disso, vale destacar que alguns loteamentos fechados devidos não se localizarem dentro de bairros, acabam se tornando posteriormente bairros. O exemplo concreto disto é o loteamento fechado Boulevard Lagoa que se tornou um bairro com o nome do loteamento no município de Serra. Além disso, Zanotelli e Ferreira (2012) constataram em entrevista com um responsável de vendas do Alphaville Jacuhy, que o empreendimento muito provavelmente irá se tornar um bairro do município de Serra assim como ocorreu com outros loteamentos Alphavilles em outras cidades do Brasil.



Mapa 3. Localização dos loteamentos fechados da Grande Vitória (\*).

(\*) O loteamento Royal Boulevard Residence & Resort Jacarenema não tem sua localização apontada no mapa devido ainda não sabermos o local exato ou o bairro de sua futura instalação, a princípio sabemos apenas que será no distrito da Barra do Jucú conforme informações do site da Prefeitura de Vila Velha - PMVV.

Essas localizações em partes se justificam pela necessidade de grandes extensões de terra para a implementação destes empreendimentos, e ainda pela busca por maiores lucros pelas empresas construtoras/incorporadoras, uma vez que as terras nestas áreas são menos caras do que as regiões centrais. Na Tabela 2 podem ser verificados os aspectos gerais dos loteamentos fechados da Grande Vitória.

Analisando a Tabela 2, além da dimensão e conseqüentemente a grande quantidade de lotes dos loteamentos fechados que ao todo somam-se 4.909 lotes, destaca-se o fato de que dos 9 empreendimentos, 5 vem sendo realizados por associações entre empresas capixabas e externas, é o caso do Alphaville Jacuhy realizado pela paulista Alphaville Urbanismo – empresa do portfólio da também paulista Gafisa – e pela capixaba Jacuhy Empreendimentos, do Boulevard Lagoa pela paranaense Teixeira Holzmann e pela capixaba Cristal, do Arquipélago de Manguinhos pela mineira Moneda<sup>vii</sup> e a capixaba Guaxindida, do Riviera Park pela mineira Ápia e a capixaba Galwan e finalmente o Reserva Amary da paulista Cipasa e da capixaba Macafé.

O empreendimento Jardins Veneza vem sendo realizado pela empresa FGR Urbanismo que também é externa ao estado, sua origem é de Goiás e finalmente o Royal Boulevard Residence & Resort Jacarenema que está em tramite na PMVV e que será um lançamento realizado pela Teixeira Holzmann. Por fim, apenas dois loteamentos fechados são de empresas capixabas que são os casos dos loteamentos *Boulevard Mar D'ulé Residence & Resort* e o *Boulevard Golf*, ambos realizados pela Cristal.

Antes de iniciar uma análise mais detalhada sobre os loteamentos fechados da Grande Vitória, é necessário buscar compreender quais as características destes produtos imobiliários e o que os diferem de outros produtos imobiliários.

O termo loteamento fechado usado para designar um produto imobiliário significa duas coisas “loteamento” e “fechado”. Legalmente o loteamento é uma forma de parcelamento do solo urbano regido pela lei 6.766 de 19 de Dezembro de 1979. Esta lei conceitua o loteamento como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de *logradouros públicos* ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 6.766/79 *o grifo é nosso*). Por sua vez, o termo fechado se apresenta em função do ato de cercamento por muros-grades-cercas da área do loteamento. Neste sentido, tem-se uma contradição, pois como a lei 6.766/79 propõe em seu texto, as vias de circulação do loteamento são áreas de interesse público, entretanto, o loteamento uma vez fechado, permite a circulação apenas dos proprietários de lotes e de

residências que se encontram no interior do fechamento, impedindo assim o livre acesso ou passagem pelas áreas do loteamento.

**Tabela 2.** Aspectos gerais dos loteamentos fechados da Grande Vitória

Nome loteamento	Município	Bairro	Empresas responsáveis	Ano de aprovação	Área total m <sup>2</sup>	Nº de lotes
Alphaville Jacuhy	Serra	Fora dos limites de bairros	Alphaville e Jacuhy empreendimentos	2006	2.629.746	1903
Boulevard Lagoa	Serra	Boulevard Lagoa	Cristal e Teixeira Holzmann	2006	819.000	737
Arquipélago de Manguinhos	Serra	Manguinhos	Guaxindiba Empreendimentos e Moneda	2006	1.600.000	478
Boulevard Golf	Vila Velha	Ponta da Fruta	Cristal	Anunciado como futuro lançamento pela empresa responsável	2.284.404,87	600
Boulevard Mar D'ulé Residence & Resort	Guarapari	Recanto da Sereia	Cristal	–	78.114,17	257
Jardins Veneza	Vila Velha	Fora dos limites de bairros	FGR Urbanismo	–	876.000	387
Riviera Park	Vila Velha	Fora dos limites de bairros	Galwan e Ápia	2009	370.000	310
Royal Boulevard Residence & Resort Jacarenema	Vila Velha	Distrito de Barra do Jucú	Teixeira Holzmann	Em tramite na PMVV	308.800	140
Reserva Amary	Guarapari	Fora dos limites de bairros	Cipasa Urbanismo e Macafé	2012	195.017,40	237

Fonte: Site dos loteamentos (2013), site das empresas construtoras e incorporadoras (2013), Rima Alphaville Jacuhy (2006), PMS, PMVV e PMG (2013).

Neste sentido, o loteamento fechado se aproxima do que é conhecido por condomínio fechado, e de fato, em muitos casos são colocados como sinônimos, pois ambos são, conforme Caldeira (2000) espaços privados, cercados por muros, contam com portarias e com esquemas de segurança. Além disso, os condomínios e loteamentos fechados se assemelham, pois ambos são indicadores de segregação e fragmentação territorial e social do espaço urbano, e por serem novas formas de produção e consumo do espaço (SPOSITO E MIÑO, 2003). Entretanto, legalmente existem significativas diferenças entre esses produtos imobiliários que vão além de suas tipologias de verticais – no caso dos condomínios – e horizontais – no caso dos condomínios e loteamentos. Conforme apontado anteriormente o loteamento é regido por lei específica, o condomínio - vertical ou horizontal - por sua vez, também. Os condomínios são regidos pela lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964. Esta lei caracteriza o condomínio fechado como uma unidade única onde existem as frações ideais dos proprietários individuais.

Além da incompatibilidade jurídica entre o condomínio e o loteamento fechado, existem outras diferenças, dentre as principais pode-se apontar o que o incorporador oferece a venda. No loteamento fechado o que o incorporador vende é o terreno apenas urbanizado, enquanto que no condomínio em especial o horizontal o incorporador vende o lote com a casa na forma de fração do condomínio.

Apesar de o loteamento vender o lote, o comprador não é livre para fazer a construção que desejar no mesmo, existem normas construtivas para a construção das casas nos loteamentos fechados. Zanotelli e Ferreira (2012) apontaram que no Alphaville Jacuhy as casas em geral devem possuir no mínimo 150 metros quadrados, com recuo frontal de 5 m, lateral 1,5 m e de fundo de 3 m. A altura máxima permitida é de 11 metros com a caixa d'água. Caso alguma construção não respeite as normas associação do empreendimento poderá embargar a obra.

Em relação à construção da casa vale ressaltar que alguns empreendimentos indicam aos compradores dos lotes, empresas para construir as casas. A exemplo, no loteamento Arquipélago de Manguinhos conforme um diretor de vendas do empreendimento, a empresa indicada pelo loteamento cobra em média 1.500 reais pelo metro quadrado construído. Neste sentido, para a construção de uma casa de 220 m<sup>2</sup> de área total, o custo seria cerca de 330.000. Em relação ao terreno, conforme o entrevistado, atualmente o preço médio do m<sup>2</sup> do loteamento Arquipélago de Manguinhos é de aproximadamente 508 reais, assim, um terreno de 450 m<sup>2</sup> custaria aproximadamente 228.600 reais. Diante disto, somando o custo da construção (330.000) com o valor do terreno (228.600) a unidade habitacional teria como custo final 558.600 reais.

Em meio ao exposto cabe perguntar, se os loteamentos fechados não possuem as frações ideais porque são fechados e chamados muitas vezes de condomínios mesmo quando a própria lei que rege os loteamentos diz que o loteamento não pode ser fechado?

Para responder a esta questão pode ser considerada duas coisas, uma primeira que leva a analisar alguns aspectos legais principalmente sobre o funcionamento de leis, e a segunda relativa à produção imobiliária e suas lógicas. No que consiste o aspecto legal, o loteamento fechado diante da lei 6.766/79 é ilegal, além disso, o fechamento leva a privatização de áreas públicas não só de ruas, mas de áreas de proteção ambiental como é o caso do loteamento Reserva Amary que possui no interior de seus muros áreas de proteção permanente e lagoas que somam uma área de 22.724 m<sup>2</sup>, e de vários outros loteamentos. Entretanto, o fechamento destes loteamentos mesmo sendo ilegais, são legalizados por leis municipais que permitem o fechamento dos loteamentos por meio de aprovação de leis ilegais.

A prefeitura de Serra aprovou a lei 3.201 de 14 de Fevereiro de 2008 admitindo a implantação de loteamentos fechados, a prefeitura de Vila Velha aprovou a lei 4.779 de 13 de março de 2009 com o mesmo propósito e finalmente a prefeitura de Guarapari aprovou em 2012 a lei 3.449 de 2012 que legitima o fechamento de loteamentos. Em todas as leis, fica claro que as prefeituras concedem direito real de uso dos espaços públicos aos loteamentos fechados.

Esses empreendimentos forçosamente legalizados são louvados e vistos como sinônimo de desenvolvimento pelos municípios. A exemplo, segundo reportagem do site Gazeta online publicada em Dezembro de 2009 o então prefeito do município de Vila Velha afirmou que o loteamento Riviera Park seria um vetor de desenvolvimento social e econômico e prosseguiu dizendo:

O empreendimento ficará na área com o menor IDH de Vila Velha, com certeza vai melhorar a situação do local. Em Barueri, São Paulo, foi assim, a região se desenvolveu depois da construção de Alphaville, um grande condomínio de luxo. Tenho certeza de que a cidade terá ganhos sociais e econômicos. (Gazeta online acesso 16/12/2013).

A grande importância do loteamento além de levar o desenvolvimento a uma das áreas de menor IDH de Vila Velha geraria 3,5 mil empregos e ainda haveria a instalação de vários equipamentos comerciais para região conforme a reportagem. A questão que fica é a relação entre o empreendimento com o seu local de entorno, pois o loteamento é voltado para um à população abastada, ou seja, uma nova classe social vai residir próximo a uma área de população pobre – bairros da Grande Terra Vermelha, Pontal das Garças, e etc. (cf, mapa 01 e 02) – essa que será impedida pelos muros e pelo alto valor dos terrenos de adentrar as áreas internas do loteamento. Além disso, sofrerão pressão com a chegada de vários equipamentos comerciais, pois segundo a mesma reportagem, um grande supermercado já possui terrenos na região do entorno do loteamento, ou seja, grandes redes comerciais irão concorrer com os pequenos comerciantes locais. Além disso, as disputas por terrenos para implantação de estabelecimentos

comerciais ou até mesmo de outros empreendimentos poderão levar a uma valorização dos imóveis da região.

De modo geral, como consequência deste processo a região será toda reestruturada. E de fato, quando se analisa a região urbana sul de Vila Velha (considerando a partir bairro Darly Santos até o limite com Guarapari) a partir do mapa 01 e 02, poder ser verificado esse processo de reestruturação urbana da região por meio da implementação de condomínios – compreendendo aqui os empreendimentos do PMCMV também como condomínios – e loteamentos fechados, o que pode levar a uma reorganização do uso do solo por meio da produção de novos produtos imobiliários e de uma valorização imobiliária e ainda expulsar parte da população pobre residente nestas áreas para regiões mais periféricas e precárias da região metropolitana.

Em relação à produção imobiliária e suas lógicas, os loteamentos se apresentam como um produto particular, pois as formas de obtenção de lucros por partes das empresas responsáveis por esses empreendimentos são diferentes a dos condomínios em geral. Enquanto que no condomínio oferece ao mercado o imóvel já construído, o loteamento oferece apenas o lote. Neste sentido os lucros imobiliários dos loteamentos estão ligados ao modo como a terra na forma do lote destinado a construção é comercializada. Além disso, a diferença da forma de obtenção de lucros dos empreendimentos pelas empresas também se explica pela maneira como as mesma se associam.

Enquanto que nas associações entre empresas na construção de condomínios, a empresa local entra como empreiteira e recebe ganhos correspondentes à construção realizada por administração, e a maior parte dos resultados do negócio fica com a empresa de forma, (CAMPOS JR, e GONÇALVES 2009) no loteamento fechado é diferente. No empreendimento Arquipélago de Manguinhos fruto de uma parceria entre a empresa capixaba Guaxindiba e a mineira Moneda, a empresa local (Guaxindiba) entrou apenas com o terreno, enquanto que a Moneda desenvolveu o projeto do empreendimento e realizou as obras de infraestrutura do loteamento. Conforme fala do diretor de venda *“a Guaxindiba só conta o dinheiro e a Moneda faz o trabalho”*. Tem-se aqui uma questão de grande relevo, onde a Moneda não paga o terreno, e a Guaxindiba não vende a terra “nua” sem emprego de capital fixo na mesma, o que conforme Marx (1988) faz com que o preço da terra seja aumentado.

No loteamento Alphaville Jacuhy a associação entre a Alphaville e a Jacuhy é também semelhante ao caso do Arquipélago de Manguinhos. Conforme estudos de Zanotelli e Ferreira (2012) a Alphaville não compra terrenos, ela estabelece parceirinhas com proprietários fundiários ou empresas locais. Neste sentido, em Serra, a Alphaville se associou com a Jacuhy empreendimentos, onde a Jacuhy entrou com o terreno e a Alphaville desenvolveu o projeto. Cabe resaltar que o proprietário da Jacuhy empreendimentos desmembrou a área do loteamento da fazenda Jacuhy da qual é dono. Conforme dados do Instituto de Colonização e Reforma Agrária – (INCRA 2013) esta fazenda possui uma área de 1.210,35

hectares, sendo que grande parte desta área se encontra dentro do perímetro urbano de Serra.

O caso do empreendimento Boulevard Lagoa a situação é a mesma, a Cristal entrou com a terra e a Teixeira Holzmann entrou com o projeto. Entretanto conforme os estudos de Antônio (2012) a Cristal empreendimentos possuía a intenção de produzir um empreendimento para um público abastardo, mas não tinha experiência em produzir para esse segmento, essa circunstancia foi um dos motivos da associação.

O caso do Reserva Amary desenvolvido a partir da associação entre Cipasa e Macafé em Guarapari segundo informações de um corretor de imóveis da corretora Aroldo Imóveis de Guarapari, a situação também se repete, a Macafé entrou com o terreno e a Cipasa desenvolveu e executou o projeto.

Estas associações permitem por um lado às empresas locais proprietárias das terras consigam obterem maiores rendas de suas terras e ainda possibilitam as empresas externas a desenvolverem seus produtos e conseqüentemente obtenham mais lucros por meio da produção de espaços.

Diante do exposto, destaca-se a relevância da terra e de seu preço na produção do loteamento, pois, é ela que é comercializada e também é o preço dela que representa muitas possibilidades de ganhos para as empresas responsáveis pelos empreendimentos. Logo a terra se apresenta como uma mercadoria de grande valor. Contudo, vale destacar que o valor que é pago pela posse da terra não corresponde a terra elemento natural em si, mas sim, a possibilidades de lucros que uma porção de terra apresenta. Deste modo, o que é comercializado é a capacidade de produzir lucro/renda de determinada porção de terra (MARX, 1988).

Conforme Marx (1980) o preço da terra é algo irracional, pois ela não é um produto produzido pelo trabalho<sup>viii</sup>. A terra apenas se apresenta como uma mercadoria em função do monopólio de partes do globo terrestre definidos juridicamente que alguns possuem sobre ela. Neste sentido conforme Marx (1988) para se ter acesso a terra, o capitalista deve estar disposto a pagar a renda da terra pelo direito de monopólio ao proprietário fundiário. Em outras palavras, em busca pela renda da terra parte da sociedade cobra da outro o direito de ocupar a superfície (MARX, 1988). Deste modo, a propriedade privada da terra se apresenta como uma barreira para a circulação do capital. Entretanto, o capitalista e capitalismo em geral não podem negar essa barreira, afinal, a base do sistema capitalista é a propriedade privada, neste sentido o capitalista deve estar preparado para pagar a renda da terra ao proprietário fundiário ou buscar outros modos de se ter acesso a terra.

No caso dos loteamentos fechados, para se terem acesso a terra as empresas externas ao estado se associaram com empresas locais, o que de certo modo as isentaram de pagar pela terra. Mas deste fato emerge uma questão, porque as empresas locais preferem se associar a outras empresas a vender suas terras? Para responder a esta questão pode-se pensar em duas coisas; uma primeira a partir da fala do diretor de vendas do loteamento Arquipélago de Manguinhos e o que

demonstrou os estudos de Antônio (2012), onde ambos apontam que as empresas locais se associaram com outras empresas, devido não terem experiências na produção de loteamentos fechados voltados para um público abastado.

A segunda diz respeito ao “tipo” de terra a ser comercializada. Caso as empresas locais vendessem a terra para outra empresa ela receberia sua renda da terra, entretanto esse poderia ser menor, pois seria comercializada a terra “nua” nas áreas de franjas urbanas que em geral são menos valorizadas do que as regiões de melhores infraestruturas e centrais. Mas, as empresas locais sabendo que empregando infraestrutura urbana, elaborando um projeto voltado para um público abastado e repartindo uma grande área em lotes, suas possibilidades de ganhos podem ser maiores, mesmo quando esse ganho é disputado por outra empresa.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa buscou, de modo geral, apontar alguns aspectos da produção da cidade contemporânea apontando o papel desempenhado pelo setor imobiliário, em especial, pela produção dos loteamentos fechados. Esses que são produtos imobiliários com características próprias e que produzem significativos impactos à cidade.

Na busca de compreender as características destes empreendimentos, foi percebido que na RMGV os mesmos se localizam nas franjas urbanas, fora da mancha urbana, mas dentro do perímetro urbano, muitas vezes fora dos limites de bairros. Outras características destes empreendimentos consistem nas estratégias como as empresas utilizam para conseguirem aumentarem seus ganhos. Neste sentido, viu-se que na Grande Vitória os loteamentos são em sua maioria realizados por meio de associações entre empresas locais e externas ao estado, onde as empresas locais entram com o terreno e as empresas externas desenvolvem e constroem o empreendimento. Além disso, destacam-se as diferenças entre os loteamentos fechados e os condomínios, seja no que concerne à lei ou ao “tipo” de produto comercializado. Enquanto se vende a unidade habitacional no condomínio, no loteamento se comercializa lotes com infraestrutura urbana.

No que se refere à lei foi verificado que os municípios da Grande Vitória se mobilizaram para aprovar leis municipais que permitem o fechamento dos loteamentos, algo que a lei Federal 6.766/79 não permite em seu texto. Além disso, destaca-se o fato dos municípios louvarem esses empreendimentos como sinônimos de desenvolvimento, o que tende a confundir os imediatos interesses de valorização dos imóveis com o desenvolvimento da cidade (PEREIRA, 2011).

Em suma, conforme Campos Jr. (2011) a produção imobiliária que em geral vem reestruturando o espaço urbano é predatória, seja pelo fato de requerer cada vez mais terrenos, o que acarreta no espraio da produção imobiliária e no aumento da dimensão das cidades, ou por usa-los intensivamente por meio da verticalização o que proporciona o aumento da densidade populacional que

consequentemente exerce maior pressão sobre serviços públicos construídos e mantidos pela esfera estatal. Além disso, como consequências desses processos de reestruturação urbana, liderado pela produção imobiliária baseada em princípios rentistas, onde a renda fundiária e imobiliária vem condicionando o crescimento das cidades, tem-se a conformação de um espaço urbano cada vez mais disperso, fragmentado e segregado.

## REFERÊNCIAS

ANTONIO, Larissa Marques de. Impactos socioambientais e fragmentação urbana: o caso do loteamento Boulevard Lagoa - Serra (ES). 2012. Disponível em: <[http://portais.ufes.br/posgrad/anais\\_jornada\\_ic/desc.php?&id=2898](http://portais.ufes.br/posgrad/anais_jornada_ic/desc.php?&id=2898)>. Acesso em: 02 jan. 2014.

BRASIL. Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário oficial [da] República Federativa do Brasil, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 25 nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, 20 dez. 1979. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 25 nov. 2006.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. Cidade de Muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

CAMPOS JR, Carlos T. A construção da cidade. Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

CAMPOS JR, Carlos T. Transformações imobiliárias e incorporação de Vitória (ES) ao circuito do mercado imobiliário nacional. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUSP, 2011.

CAMPOS JR, Carlos T. e GONÇALVES T. M. Produção do espaço urbano da Serra - Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária. Mercator, Fortaleza-CE, vol. 8, nº17, 2009. (p.69 -78).

Condomínios de casas vão mudar litoral de Vila Velha: Unidades de luxo possuem até campo de golfe e custam entre R\$ 700 mil e R\$ 1,5 milhão. 2011. Disponível em:

<[http://gazetaonline.globo.com/\\_conteudo/2011/03/noticias/a\\_gazeta/economia/797402-condominios-de-casas-vaomudar-litoral-de-vila-velha.html](http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/03/noticias/a_gazeta/economia/797402-condominios-de-casas-vaomudar-litoral-de-vila-velha.html)>. Acesso em: 21 dez. 2013.

GUARAPARI. Lei nº 3.449 de 2012 estabelece normas e autoriza o município a conceder direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos com perímetros fechados a serem implantados e dá outras providências. Disponível em: <http://www.guarapari.es.gov.br/v3/phocadownload/leis/lei%203449%20-%202012%20-%20area%20resoluv%20com%20area%20fechada.pdf>. Acesso em: 20/12/2013.

Guia mercado imobiliário. 2013. Disponível em: <http://www.folhavoria.com.br/economia/guiamercadoimobiliario/>. Acesso em: 16 dez. 2013.

HARVEY, David. Para entender o Capital. Livro I. São Paulo. Boitempo. 2013.

LEFEBVRE, H. O direito à cidade. São Paulo: Centauro, 2008.

LEFEBVRE, H. A revolução urbana. (tradução de Sergio Martins). Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004.

MARX, K. Cap. XLVIII – A fórmula trinitária. In *O Capital*. (Livro Terceiro – vol. VI). Rio de Janeiro, 3ª Ed. Civilização Brasileira, 1980.

PEREIRA, Paulo C. Xavier. São Paulo: a construção da cidade, 1872-1914. São Carlos: Rima, 2004.

PEREIRA, P. C. X; Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In. PEREIRA, P. C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUSP, 2011

POLANYI, Karl. Mercado Auto-regulável e as Mercadorias Fictícias: Trabalho, Terra e Dinheiro. In *A Grande Transformação: As Origens da Nossa Época*. Rio de Janeiro, Campus, 1980.

SERRA. Lei nº 3.201, 14 de fevereiro de 2008. Estabelece normas e autoriza o município a conceder direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências. Disponível em: [WWW.legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L32012008.html](http://WWW.legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L32012008.html): Acesso em: 20/12/2013

SINDUSCON-ES. 1º ao 24º Censo Imobiliário. Disponível em: [www.sinduscon-es.com.br](http://www.sinduscon-es.com.br). Acesso em: jan. 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos. RNIU Puebla, México: 2003.

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

VILA VELHA. Lei nº 4.779 de 13 de março de 2009 que dispõe sobre a implantação de loteamentos com perímetro fechado e autoriza o município a conceder direito de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos. Disponível em: [www.legislacaoonline.com.br/vilavelha/images/leis/html/L47702009.html](http://www.legislacaoonline.com.br/vilavelha/images/leis/html/L47702009.html). Acesso em: 20/12/2013.

ZANOTELLI, C. L. et.al. [A explosão dos condomínios fechados na Região Metropolitana da Grande Vitória – Espírito Santo – Brasil](#). GeoUERJ, Rio de Janeiro - RJ, vol. 2, n. 24, 2012 (p.619-655).

ZANOTELLI, C. L. e FERREIRA, F. C. Impactos socioambientais e fragmentação urbana dos loteamentos fechados Alphaville. Sinais, Vitória-ES, vol.1, nº12, 2012 (p 168 – 198).

Contato com o autor: Francismar Cunha Ferreira <[francismar.cunha@gmail.com](mailto:francismar.cunha@gmail.com)>

Recebido em: 26/03/2018

Aprovado em: 17/11/2019

---

<sup>i</sup> O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado – SINDUSCON-ES - pública dois censos por ano, geralmente um no primeiro e outro no segundo semestre. O censo publicado no segundo semestre geralmente ocorre nos meses de outubro ou novembro, antes do término do ano. Já o censo do primeiro semestre do ano seguinte contabiliza os dados do mês/meses do ano anterior que não foi contabilizado pelo censo anterior. Em síntese, a cada ano publicam-se dois censos, mas os dados não são específicos daquele ano. Mas a fim de sintetizar os dados, no presente trabalho foram somados os dados dos censos publicados no mesmo ano.

<sup>ii</sup> Lei complementar N.º 204, de 22 de junho de 2001.

<sup>iii</sup> Conforme Campos Jr. (2011) um elemento que marcou o deslocamento da produção imobiliária para Vila Velha na década de 1990 foi a construção da Terceira Ponte. Segundo o referido autor, a construção da ponte facilitou o deslocamento entre os municípios de Vitória e Vila Velha e encurtou o percurso de quem residia na porção leste do município de Vila Velha. Neste contexto a ponte desempenhou um papel importante na ocupação da orla de Vila Velha e acabou se tornando um elemento estratégico para a expansão e consolidação da produção imobiliária no município (CAMPOS JR. 2011).

<sup>iv</sup> O mapa foi elaborado a partir dos bairros das regiões indicados pelos censos publicados do SINDUSCON-ES entre 2002 e 2013.

<sup>v</sup> Neste número foram considerados os empreendimentos que levam a logomarca da empresa Living que pertence ao portfólio da Cyrela.

---

<sup>vi</sup> Destaca-se a aprovação da lei federal 10.931 de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação que deu maior segurança aos consumidores, a alienação fiduciária que estabelece o direito de retomada do imóvel pelas incorporadoras mediante inadimplência do consumidor e o pagamento do valor incontroverso.

<sup>vii</sup> Não foi identificado o site da Moneda, a informação de que ela é uma empresa de origem mineira foi obtida a partir de entrevista realizada com um diretor de vendas do loteamento Arquipélago de Manguinhos durante um trabalho de campo realizado no dia 03/01/2014.

<sup>viii</sup> Para Marx, todo valor é fruto do tempo de trabalho socialmente necessário para a produção de uma mercadoria (MARX apud HARVEY 2013). Deste modo para Marx, o valor da terra é irracional, pois a terra não é fruto do trabalho.