



CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NA REGIÃO METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA, ES: O CASO DO CONDOMÍNIO VIANA LOG

Izabela Dolores Cebin Bassani
Universidade Federal do Espírito Santo

Rafael Santos da Luz Monteiro
Universidade Federal do Espírito Santo

Rose Mary Nunes Leão
Universidade Federal do Espírito Santo

Carlos Teixeira de Campos Júnior
Universidade Federal do Espírito Santo

Leandro Camatta Assis
Universidade Federal do Espírito Santo

Resumo

Os condomínios industriais são produtos imobiliários contemporâneos que abrigam em seu arranjo interno a indústria e outras formas de reprodução do capital. São produtos de uma nova fase da produção da cidade que nega a forma antiga – centro-periferia, e ressalta a produção de novas centralidades, contribuindo para o espraiamento do tecido urbano. A reestruturação imobiliária apresenta-se como conceito-chave para a análise da produção do espaço urbano atual, uma vez que permite uma abrangente visão sobre as questões socioespaciais. O conceito de reestruturação imobiliária foi escolhido por duas razões: a primeira delas é o destaque para a produção de novas formas urbanas e sua relação com a reestruturação produtiva da indústria da construção, e a segunda é o reconhecimento de mudanças significativas no processo de urbanização desencadeada por essa relação. O objetivo deste trabalho é entender o processo interno de reestruturação do capital na construção a partir da produção de condomínios industriais, apresentando as características do condomínio industrial Viana Log. A revisão de literatura e a análise empírica dos empreendimentos nos possibilitaram perceber que a RMGV se tornou o principal lócus de produção dos CI's, que se tornaram um produto imobiliário capaz de gerar renda, lucro e ativo.

Palavras-chave: Reestruturação imobiliária; Condomínios Industriais; Centro-periferia.

Industrial condos in the Metropolitan Region of Grande Vitória, ES: the case of Viana Log Condominium

Abstract

Industrial condominiums are contemporary real estate products that house in their internal arrangement the industry and other forms of capital reproduction. They are products of a new phase of production of the city that denies the old form - center-periphery, and emphasizes the production of new centralities, contributing to the spreading of the urban fabric. Real estate restructuring presents itself as a key concept for the analysis of the production of the current urban space, since it allows a comprehensive view on socio-spatial issues. The concept of real estate restructuring was chosen for two reasons: the first one is the highlight for the production of new urban forms and their relation with the productive restructuring of the construction industry, and the second is the recognition of significant changes in the process of urbanization triggered by this relationship. The objective of this work is to understand the internal process of capital restructuring in construction from the production of industrial condominiums, presenting the characteristics of the Viana Log industrial condominium. The literature review and the empirical analysis of the developments enabled us to realize that the RMGV has become the main locus of production of IC's, which have become a real estate product capable of generating income, profit and assets.

Keywords: Real Estate Restructuring; Industrial Condos; Center-periphery.

INTRODUÇÃO

Os condomínios industriais são produtos imobiliários contemporâneos que abrigam em seu arranjo interno a indústria e outras formas de reprodução do capital. São produtos de uma nova fase da produção da cidade que nega a forma antiga – centro-periferia, e ressalta a produção de novas centralidades, contribuindo o espraiamento do tecido urbano.

O presente trabalho tem como objetivo a análise da reestruturação imobiliária a partir do estudo dos condomínios industriais da Grande Vitória, em especial o Condomínio Viana Log, procurando entender o processo interno de reestruturação do capital na construção e as consequências dessas transformações para a produção do espaço metropolitano da região.

O conceito de reestruturação imobiliária foi escolhido por duas razões: a primeira delas é o destaque para a produção de novas formas urbanas e sua relação com a reestruturação produtiva da indústria da construção, e a segunda é o reconhecimento de mudanças significativas no processo de urbanização desencadeadas por essa relação.

Os condomínios industriais possuem características semelhantes aos condomínios residenciais, contudo abrigam em seu interior a atividade industrial e, também, outras funções, como logística, transporte e armazenamento. Lencioni (2011) nos diz que esses condomínios devem ser interpretados como elementos da dinâmica imobiliária contemporânea. Caracterizam-se também pela produção de uma nova configuração espacial, completamente diferente das antigas paisagens fabris e dos tradicionais complexos industriais. São espaços privativos, responsáveis por modificações na expansão metropolitana.

Este trabalho foi elaborado por meio de uma revisão de literatura sobre os conceitos de reestruturação imobiliária, urbanização, modelo centro-periferia e condomínios industriais. Os dados aqui apresentados foram levantados através de entrevistas, pesquisa em sites oficiais de comercialização dos empreendimentos e também de órgãos governamentais.

Os condomínios industriais no contexto da RMGV

A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) foi criada por meio da Lei Estadual Complementar nº 58, de 21 de fevereiro de 1995. Atualmente é composta por sete municípios: Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Vila Velha, Vitória e Viana. Inicialmente formada pelos municípios de Cariacica, Serra, Vila Velha, Vitória e Viana. Posteriormente foram incluídos: o município de Guarapari (Lei Complementar nº 159, de 08 de julho de 1999) e o de Fundão (Lei Complementar nº 204, de 21 de junho de 2001). (ESPÍRITO SANTO, 1995, 1999 E 2001).

A RMGV possui uma área de 2.331,03 km² e população estimada de 1.951.673 habitantes. O que representa uma concentração de quase a metade da população total do Espírito Santo (49,12%) nessa área. Os dois municípios mais populosos são o de Serra (507.598 habitantes) e o de Vila Velha (486.208 habitantes). Os menos populosos são Viana (76.954 habitantes) e o de Fundão (21.061 habitantes) (IBGE, 2018).

A RMGV tem uma representatividade econômica muito importante para o Estado do Espírito Santo. O PIB dos municípios que a compõem apresentou um valor de 63.008,18 bilhões, representando cerca de 50% do PIB capixaba. Os municípios de Vitória, Serra e Vila Velha, juntos, somam mais de 40% do PIB estadual (IJSN, 2018).

Em relação aos condomínios industriais, observa-se, na Figura 01, que dos municípios da RMGV somente o de Vitória não possui condomínios industriais, isso se deve às condições históricas do processo de urbanização da mesma e dos municípios vizinhos e ao papel econômico da capital. O processo de industrialização que se iniciou em Vitória desencadeou o processo de urbanização na Grande Vitória, onde se concentraram os processos de adensamento populacional, funções econômicas, como a industrialização, e consequente expansão da mancha urbana. Vitória se tornou o centro financeiro e político a partir da década de 70, pautada principalmente na construção vertical enquanto a indústria se dirigia aos demais municípios.

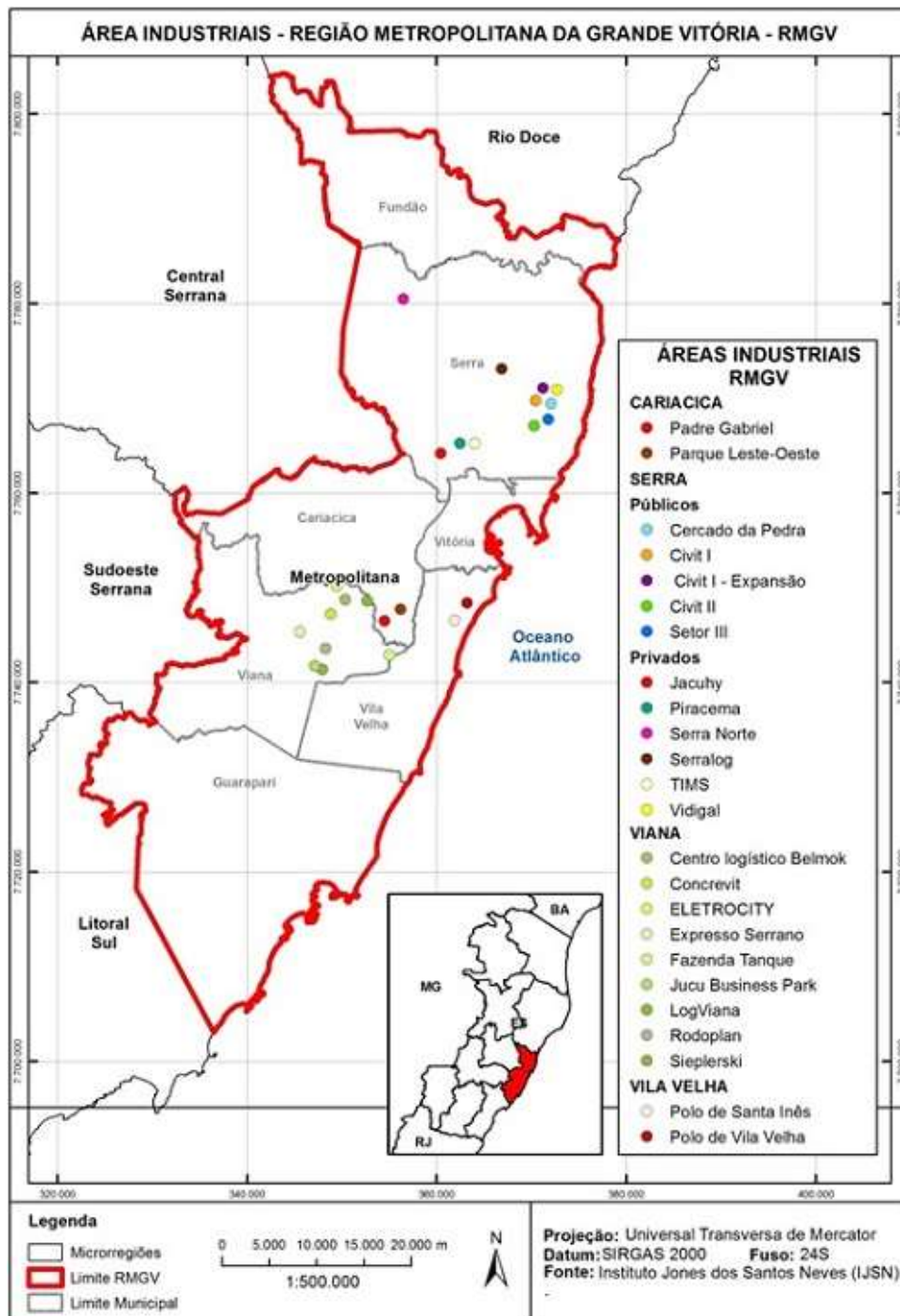


Figura 1. Condomínios Industriais na RMGV-ES

Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves

Entendemos que a produção dos condomínios industriais está vinculada ao processo de reestruturação imobiliária e a relação desse processo com a produção de novas centralidades na periferia. Entender a produção desses empreendimentos e seu caráter imobiliário nos faz pensar sobre o papel do imobiliário na produção do espaço.

Reestruturação imobiliária e produção de condomínios industriais: repensando a relação centro-periferia a partir da produção de condomínios industriais

Não é a intenção discutir diretamente as mudanças na indústria que seriam apontadas como resultado de uma reestruturação produtiva desencadeada a partir da década de 1970, mas tentar visualizar uma nuance desta reestruturação na produção de novas formas urbanas. Vemos, com o caso dos condomínios industriais, que novas formas voltadas à indústria e aos serviços são produzidas a partir da ação de promotores imobiliários. Como parte de uma reestruturação na esfera produtiva de maneira ampla, é possível também compreender a existência de uma reestruturação imobiliária, em outras palavras, é possível se pensar que a reestruturação imobiliária é um resultado da reestruturação produtiva.

Há na reestruturação imobiliária a combinação de múltiplos processos que não foram alcançados pela reestruturação urbana ou pela industrial, mas que se fazem presente no setor da produção imobiliária que podem revelar uma dinâmica nova e diferenciada das demais, uma vez que esse modelo de reestruturação busca o máximo rendimento e também “ganhos patrimoniais mobiliários e imobiliários sob a forma de valorização financeira do capital-dinheiro e sob a forma de capitalização rentista da terra e imóveis” (CHESNAIS, 2005, p.48).

É uma noção capaz de abarcar as mudanças da produção na construção imobiliária, nas formas e produtos arquitetônicos, na introdução de equipamentos, materiais e elementos de decoração, na reorganização da incorporação, do comércio e da indústria da construção até a emergência de produtos imobiliários novos surgidos da produção reestruturada. Trata-se de uma forma de reprodução social como também espacial nas cidades, uma vez que se refere a novas possibilidades de incorporação e de produção de artefatos arquitetônicos, outra perspectiva para manter e produzir a cidade para o capital. Diz respeito a um conjunto de mudanças socioespaciais que possuem uma integração com o setor imobiliário, dando origem a isso que designou-se reestruturação imobiliária.

Não é nova a exclusividade no usufruto do espaço urbano, mas é nova a forma pela qual a privatização desses espaços está ocorrendo, revelando um novo momento no processo de urbanização porque nessa busca se tecem novas formas de sociabilidade e de convívio urbano e, portanto, de reprodução de relações sociais (PEREIRA, 2008, p. 60).

Essa seria a única forma de superar a dualidade que segmenta a cidade em áreas verticalizadas (dinâmica intensiva) e áreas regidas pela autoconstrução (dinâmica extensiva), tendo em vista o fato de que há coexistência entre essas formas, portanto, uma requer a existência da outra. Ele relata que a urbanização da América Latina durante muito tempo esteve pautada nesse modelo em questão, centro-periferia, e que a atual expansão metropolitana requer uma nova interpretação da realidade.

Na verdade, o modelo centro-periferia, como é aplicado na América Latina, justapõe espaços ricos e pobres e interpreta a cidade como se fosse um mosaico, onde se incrustam o centro vertical e a autoconstrução periférica. Esse modelo é insuficiente para compreender a unidade do urbano porque as dinâmicas das partes

consideradas não se articulam entre si e nem elas representam toda diversidade dos produtos imobiliários e das formas de produção da cidade. Como exemplo de produtos imobiliários podemos lembrar os diferentes tipos de vilas, os shoppings, os condomínios fechados... Como exemplo de formas de produção podemos lembrar, as que frequentemente são esquecidas, por que complicam o modelo e que quando são consideradas é a partir do produto: a produção mercantil privada, a produção por encomenda e a produção a estatal.

A produção da forma condomínio diz respeito à produção de uma nova estruturação para a cidade, pois retrata mudanças nas condições gerais do valor, como também de sua repartição entre os agentes da produção, do comércio e do financiamento dos produtos imobiliários. Esses produtos indicam a emergência do metropolitano como condição de um espaço novo. Se antes, na cidade fordista, só os trabalhadores se deslocavam para as áreas centrais, hoje, as classes médias e ricas também se deslocam, uma vez que os novos empreendimentos (condomínios, flats, shoppings) são construídos nas áreas mais distantes dos centros urbanos, a centralidade está alocada, agora também, na periferia. A dinâmica metropolitana se estende pelos municípios que são próximos, levando a produção de uma paisagem fragmentada e uma apropriação desigual do espaço, impondo uma hierarquia metropolitana.

Pereira (2015), ainda complementa nos dizendo que as forças do capitalismo atual, que são cada vez mais centralizadoras e concentradoras do poder, são muito distintas das forças pretéritas. O autor enfatiza que o desencobrimento das relações sociais que permeiam a produção da forma-condomínio atualmente é vital para o entendimento dos conflitos urbanos, uma vez que o [...] “poder das finanças movimentam na construção da cidade, subvertendo espaços, produtos e formas de apropriação imobiliária” (PEREIRA, 2015, p. 2). Nesse sentido, a produção da cidade atual se dá por meio de uma reestruturação, por mais que aparentemente apareça como traços de uma crise.

Se antes à localização das indústrias era inerentemente ligada à sua proximidade com condições gerais de produção, quais sejam: energia, comércio e matéria prima, hoje ela prioriza a relação de custo mínimo. Agora são empresas, construtoras e incorporadoras, que decidem em algumas cidades os novos territórios de instalação das indústrias e conseqüentemente os pontos de expansão e dispersão da cidade. Elas são as responsáveis pela escolha das localidades, que representam custos menores, como o preço da terra, por exemplo, e a necessidade de que o Estado promova as condições de infraestrutura para seus empreendimentos.

A natureza imobiliária destes espaços é talvez o elemento de maior importância para a alteração da localização da indústria. E que o fato de serem fechados em relação ao seu entorno é um indicativo da tendência urbana do período atual, marcada pela privatização de espaços residenciais e comerciais e agora também o da indústria, reforçando-se assim os padrões de fragmentação física e social do território.

Finatti (2011) nos diz que esse tipo de empreendimento inicia-se no final da década de 1990, no município de São Paulo, tratando-se assim de

empreendimentos recentes no país. Para ele, assim como para Lencioni (2011), os condomínios expressam uma estratégia do capital imobiliário, associado à tendência de reestruturação produtiva, a fluidez territorial, a urbanização e a globalização em curso.

A nova territorialização da indústria já não atende diretamente os desejos do poder público e dos proprietários industriais, agora esta relação é permeada pelas novas possibilidades que os promotores imobiliários apresentam para as relocações da indústria. Lencioni (2011) nos diz ainda que há agora uma sobre determinação do capital imobiliário sobre o capital industrial para a relocação das indústrias.

As transformações a respeito da expansão metropolitana, diante da reestruturação imobiliária, estão vinculadas à própria superação teórico-metodológica do modelo centro-periferia, uma vez que a “periferia adentra e passa prepositivamente a frequentar áreas centrais” (PEREIRA, 2011, p. 53), assim como percebemos a produção de uma urbanização confinada nas áreas que seriam “destinadas” para a expansão das periferias. Em suma, o que se propõe é a análise da nova lógica de expansão do urbano, que exige uma articulação das formas de produção do espaço “no processo histórico da construção da cidade” (PEREIRA, 2005, p. 10).

Reconhecemos então que com a metropolização dos espaços, que pode ser entendida como um “processo de reestruturação”, ou uma “nova forma social do espaço”, essas novas dinâmicas apresentam outro arranjo das forças e agentes, no direcionamento do crescimento urbano, sobretudo porque a dinâmica atual de produção da cidade já não está pautada necessariamente na atividade extensiva (que não é mais definidora do crescimento urbano, mas continua a existir), “trata-se, agora, de produzir e de desenvolver novas condições metropolitanas que são imprescindíveis para a reprodução do capital, subvertendo toda a lógica urbana herdada” (LENCIONI, 2011 p. 136).

Observamos também, que o setor imobiliário, dentro desse novo quadro, movimenta capitais de outros setores produtivos e também do financeiro, seja pela sua capacidade especulativa ou por ser potencializador da perspectiva rentista e patrimonialista na qual enquadra-se o nosso país. Sendo assim, observamos a presença de mudanças qualitativas no setor a partir dessa financeirização e espaço construído. Essa flexibilização do imobiliário exige um novo pensamento sobre a produção do espaço global.

Esse espaço, pensado globalmente pela nova dinâmica capitalista, associa-se à emergência de agentes novos em sua produção. Sublinhamos, aqui, o papel das grandes incorporadoras, que através da capitalização de recursos, podem ampliar sua escala produtiva para lugares distintos. A dinâmica desses novos agentes parece tornar necessária uma nova proposta para as questões que permeiam o solo urbano e o próprio processo de reestruturação imobiliária, uma vez que essas novas lógicas são pensadas para garantir a rentabilidade adquirida pela propriedade da terra e pela dinâmica de urbanização.

O “urbanismo empresarial” proporcionado pelos promotores imobiliários toma o lugar do Estado na direção do crescimento das cidades. Para Pereira (2015), as novas formas de propriedade patrimonial se tornaram o negócio dominante, “tendo como finalidade apenas o rendimento do patrimônio urbano e imobiliário e não se busca mais organizar a cidade senão enquanto defesa do urbano enquanto riqueza patrimonial” (PEREIRA, 2015, p. 161). Cidade e imobiliário estão submetidos a um novo “regime de propriedade” do capital, por meio das finanças. Se ganha agora com a produção de lotes urbanos sem qualquer urbanismo que aumentam os preços pela mera transformação do uso da terra. Os instrumentos de financeirização da economia, assim como a reforma imobiliária, facilitaram o crédito e a generalização da forma-condomínio, o que fez com que a produção imobiliária intensiva se tornasse hegemônica (PEREIRA, 2015, p. 1).

Esse espaço, produzido pela dinâmica imobiliária, atualmente se torna o palco da reprodução capitalista, dada a reestruturação imobiliária, que modifica a forma de se produzir a cidade. E é nesse sentido que argumentamos sobre a centralidade da investigação da produção imobiliária para a compreensão e interpretação de nossas cidades, aqui representada pela possibilidade de estudo desse processo na RMGV.

A espacialização dos condomínios industriais na RMGV

Nesse item ressaltaremos as condições comuns à produção dos empreendimentos na RMGV, quais sejam: as questões referentes à localização, à fluidez territorial, à proximidade a centros de dinamismo econômico e condições gerais de produção, e também a recursos naturais. As rodovias são essenciais para os aspectos produtivos destes empreendimentos, uma vez que a fluidez territorial se torna um imperativo para a instalação dos condomínios nessas localidades, apresenta-se como uma forma de estratégia para os empreendedores, que de antemão já decidem a localização dos empreendimentos observando esse aspecto e fazendo até mesmo projeções para a mobilidade futura do local, por meio de um contato direto com os órgãos públicos responsáveis pela mobilidade.

A presença de ferrovias nas proximidades também é algo importante, já que muitas empresas instaladas no interior dos condomínios dependem diretamente do fornecimento de minério e granito que são transportados por ali, por meio da Estrada de Ferro Vitória Minas, no caso específico dos condomínios da Serra, a ferrovia está presente dentro dos empreendimentos.

A imagem abaixo (Figura 02) representa as estratégias de marketing que os condomínios da RMGV de modo geral apresentam para a comercialização de seus produtos. Vale ressaltar, que nessas estratégias os elementos descritos acima aparecem recorrentemente. A proximidade com os portos, aeroportos, rodovias, ferrovias e o destaque de empresas renomadas nacionalmente e internacionalmente também. A fluidez territorial, parece ser um dos principais critérios para a localização dos empreendimentos.



Figura 2. Marketing de Condomínios Industrial na RMGV

Fonte: <http://www.polopiracema.com.br/localizacao.html>- Acesso em: 10/05/2019

Rios e lagoas são outros elementos recorrentes nas proximidades dos empreendimentos, são de suma importância no suporte e na manutenção da produção, conforme Figura 3.

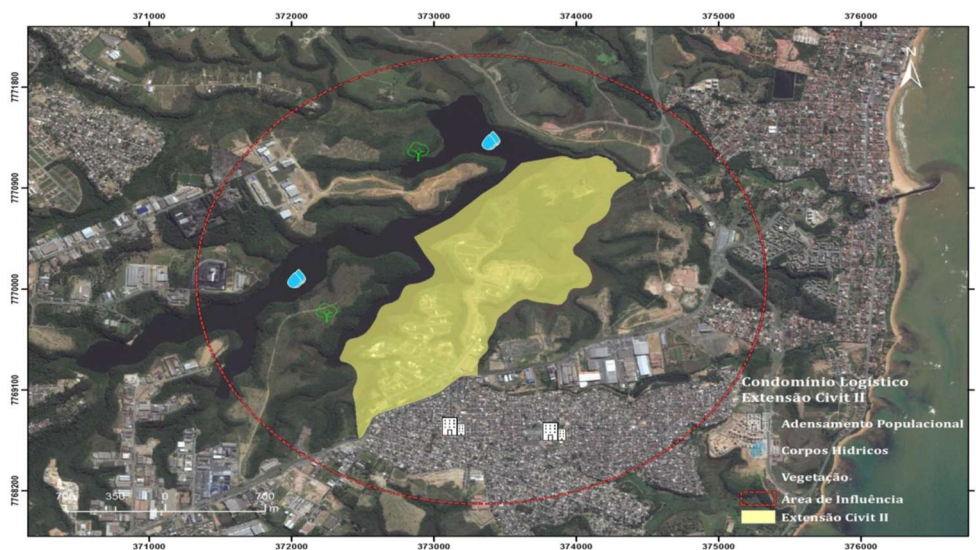


Figura 3. CI's e proximidade com corpos hídricos – exemplo.

Fonte: os autores, 2016.

A proximidade com corpos hídricos e a falta de estudos de impacto ambientais mais sérios também tem sido motivo de problemas para alguns empreendimentos, uma vez que se estabeleceram em áreas de planícies de inundação, que no período de chuvas, geram alagamentos, incluindo nas áreas dos CI's (Figura 4).



Figura 4: Demonstração de alagamento em CI's

Fonte: os autores, 2016.

Por fim, o adensamento populacional também é um elemento presente com muita intensidade nos arredores dos condomínios. Os CI's se tornam um mecanismo de atração para trabalhadores, que começam a se localizar nas adjacências dos empreendimentos. Muitos bairros no município da Serra (ES) surgiram após a construção dos mesmos (Figura 5). Pois, existe ali a possibilidade de trabalho na construção dos empreendimentos e também nas atividades produtivas que ali serão locadas. Outra hipótese, levantada por Finatti (2011), é de que alguns CI's já se instalam nas proximidades de bairros periféricos para obtenção de mão-de-obra de fácil deslocamento e barata.

Não negamos em nenhum dos dois casos, as evidências de que os promotores imobiliários estão também em busca de áreas mais afastadas da capital Vitória e conseqüentemente com o preço da terra mais baixo, o que facilita a produção de seus empreendimentos. Por isso afirmamos que os CI's representam uma nova centralidade. Pois, afastados das áreas urbanas já consolidadas, mas dotados de infraestrutura interna e cercados de condições gerais de produção, estabelecem uma nova dinâmica local produtiva e socioespacial.

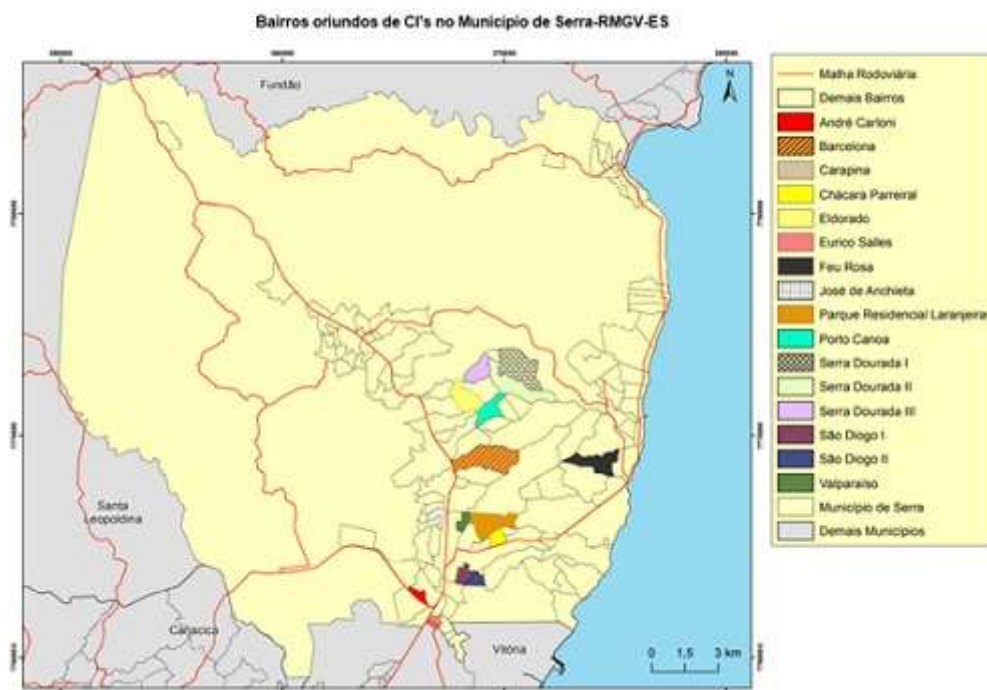


Figura 5: Bairros oriundos de CI's

Fonte: Bassani, 2016.

Diante do que podemos perceber o espraiamento da cidade é uma consequência do processo de reestruturação imobiliária que tem como princípio a produção de novas centralidades afastadas das áreas mais urbanizadas, como podemos observar no mapa acima. Contudo, analisamos que existe um espraiamento em direção aos equipamentos urbanos já bem estabelecidos, aquele que se dá em direção, sobretudo, ao Contorno (área circulada na Fig.5), trecho que liga o município de Serra à Cariacica, e outro que se associa a busca por áreas totalmente afastadas da mancha urbana consolidada, que exige a produção de equipamentos por parte do Estado.

A região do Contorno (Ver Fig.1- área circulada) é uma das áreas privilegiadas geograficamente na Região Metropolitana da Grande Vitória, seja pela possibilidade de conexão entre alguns de seus municípios, ou pela existência atual de objetos técnicos que valorizam ainda mais o local, tornando o interesse do mercado imobiliário ainda mais intenso. Destacam-se, atualmente, nesse espaço, a facilidade de acesso, à infraestrutura ali presente, e também presente nas áreas próximas, assim como a proximidade com áreas industriais de grande porte, portos de navegação e o Aeroporto de Vitória. A área ainda possui uma ligação com a BR-262, sendo esta muito importante para a dinâmica econômica do estado, ligando Vitória a Belo Horizonte.

Área do Contorno apresenta uma ocupação recente na história da RMGV, demarcando hoje uma funcionalidade muito característica do espaço. Trata-se de um espaço pronto para receber grandes projetos imobiliários, direcionados à

forma condomínio. Nessa região, encontram-se empreendimentos condominiais de funcionalidade residencial, industrial e comercial assim como galpões modulares.

Quando comparamos o produto imobiliário com as outras mercadorias do circuito produtivo nos deparamos com uma peculiaridade que lhe é intrínseca, a mercadoria construída requer a terra como condição *a priori*. Para que a reprodução do setor aconteça existe a exigência de uma fração de terra. Como sugere Topalov (1979), a cada vez que uma construtora encerra um de seus trabalhos ela necessitará de outro terreno para prosseguir.

Isso demonstra que a valorização da mercadoria relaciona-se com o pagamento da renda da terra que exige que a mercadoria seja vendida por um preço de monopólio. No condomínio industrial, a mercadoria essencialmente vendida é o espaço, que dotado das condições de infraestrutura, e pautado numa lógica de localização, cria esse preço de monopólio para remunerar o proprietário da terra e também o proprietário do capital, que lutam por uma quantia cada vez maior da mais-valia.

Fica claro que a questão da terra é algo crucial no negócio imobiliário. E que a viabilidade de um empreendimento depende diretamente dela, e, sobretudo dos “preços” que a ela são atribuídos. Por isso, já é uma prática constante a permuta de terras entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na RMGV para que a possibilidade de extração da renda por ambas as partes aconteça e para que a produção se viabilize.

O preço da terra, nos leva a pensar que, se por um lado a busca por terrenos mais distantes parece nos mostrar que a terra é algo desprovido de um valor significativo no processo, por outro lado à própria lógica do mercado nos mostra o contrário, uma vez que a terra entra como elemento de valorização, que não se desvincula do preço do produto: tem relação com a exploração do trabalho no canteiro de obras e possui vínculo com a privatização do espaço urbano.

Fica claro que a prática de produzir os empreendimentos é um estágio que busca os maiores rendimentos possíveis para o setor imobiliário e que os condomínios industriais viabilizam isso, uma vez que as despesas ligadas a eles são muito menor do que de um empreendimento residencial. O que assegura essa prática além da real necessidade de áreas industriais distantes dos intensos fluxos das áreas mais centrais das cidades é a possibilidade de obtenção da renda, que somente a terra pode gerar, e do lucro da mercadoria construída.

Na verdade, o que observamos é um traço marcante do processo de reestruturação do mercado imobiliário que na tentativa de manter seus rendimentos altos, em consonância com as alterações da produção da cidade, hoje pautada nas relações que o urbano promove, foge da dinâmica centro-periferia, e parte em direção as áreas mais distantes, para aumento dos seus rendimentos. A distância diante da flexibilização dos capitais, dos transportes, da mobilidade e conseqüentemente da produção, já não é mais um problema, como foi durante o período da cidade sumariamente industrial.

Nessa disputa entre os agentes da produção do espaço urbano o habitar a cidade em seu sentido mais complexo tem se esvaído. Na RMGV além das decisões do lugar da habitação, o imobiliário suplanta a própria indústria no que diz respeito à localização e organização espacial. O imobiliário parece tomar a frente até mesmo da política, impondo seus desejos de valorização e acumulação, em detrimento da população.

A população ainda precisa arcar com a produção desses novos empreendimentos neste período de reestruturação imobiliária, uma vez que eles por expandirem o tecido urbano das cidades acabam ampliando os custos da vida da classe trabalhadora. Que diante da necessidade de habitar a cidade já tem buscado alternativas para sobreviver e morar, como a autoconstrução, por exemplo.

Um dos primeiros aglomerados populacionais do Espírito Santo, o município de Viana, é considerado abrigando, atualmente, cerca de 50 mil habitantes, dos quais 3.855 estão na zona rural e 49.597 na zona urbana. Viana, dentre os municípios da RMGV, é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Possui 60% de áreas rurais. Mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços (Relatório Viana em Foco, 2014).

Da produção local de empreendimentos ao capital global : o caso Viana Log

Saindo de uma abordagem conceitual e mais geral, para um exemplo específico do processo de reestruturação imobiliária na RMGV, podemos explorar as características de um empreendimento em Viana, o Viana Log, que compõe o portfólio de uma construtora de renome nacional na produção de produtos residenciais e que se coloca no mercado agora como produtora de condomínios industriais.

O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município (Relatório Viana em Foco, 2014).

A empresa em questão possui empreendimentos não somente no ES, mas também em outros estados brasileiros, como: Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará, Bahia, Paraná e Goiás. Totalizando um contingente de 25 cidades. Em 2016, a empresa possuía um portfólio de 1,6 milhão de m² de área bruta locável (ABL) no segmento de locação comercial, dos quais 1,496,3 milhão m² de ABL consistiam em galpões comerciais e os 77,7 mil m² de ABL restantes consistiam em locação de Retail em Shopping Centers e Strip Malls em regiões próximas a empreendimentos residenciais (Gráfico 1).

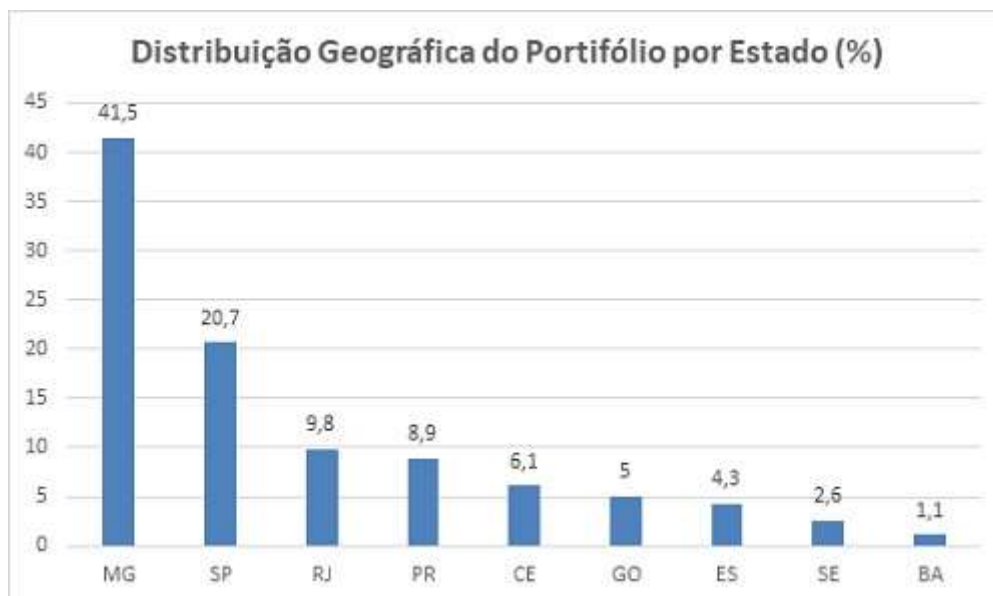


Gráfico 1. Distribuição geográfica do portfólio por Estado

Fonte: Relatório geral da empresa. Disponível em: <http://www.econoinfo.com.br/governanca-corporativa/ofertas-publicas?codigoCVM=23272>

O Condomínio Industrial foi inaugurado em 2013, na antiga Fábrica de Chocolates Vitória, em Viana, as margens da BR-262 (Figura 6). O capital inicial imobilizado para a construção do empreendimento é de cerca de 103 milhões de reais. Possui uma área locável de 60.000 m², de um total de 150.000 m², em quatro galpões destinados à estocagem e operações logísticas. O Condomínio possui cinco edificações de apoio: restaurante, vestiário e duas portarias de acesso. O pátio de manobra permite a movimentação de veículos leves e até 102 carretas. O empreendimento ainda dispõe de serviços de manutenção, limpeza e segurança com circuito fechado de TV e portaria 24 horas.

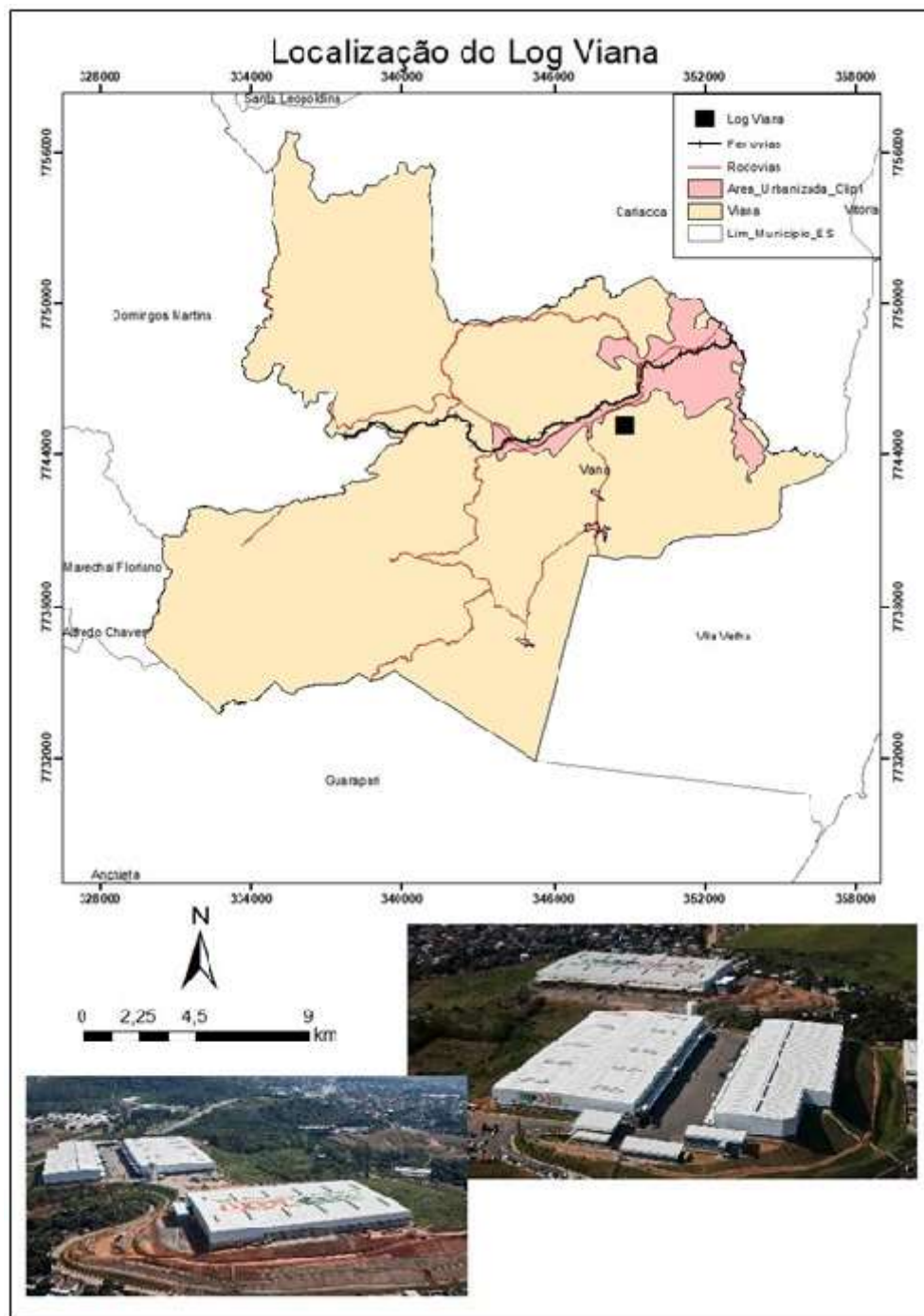


Figura 6. Localização do Log Viana
Fonte: Elaboração dos autores. 2019.

Aparentemente, trata-se de um empreendimento comum no Brasil, com as mesmas características de qualquer outro condomínio industrial. Contudo, quando analisamos a produção desse empreendimento pela lógica da

reestruturação imobiliária entendemos que por detrás de sua construção está fortemente arraigada à reprodução do capitalismo local, no Brasil e no mundo.

Pensando na RMGV, percebemos que o LOG Viana está posto num lugar de pouca valorização imobiliária, o município de Viana mesmo que próximo a capital Vitória, ainda não passou por um processo intenso de urbanização, a maioria de suas terras possui uso rural. A busca por um preço mais barato do solo é uma constante para este tipo de empreendimento, uma vez que reduz o montante de capital a ser imobilizado na produção. Trata-se, portanto, do fenômeno de produção de novas centralidades, afastadas das áreas mais centrais do espaço metropolitano.

Quando pensamos isso numa escala do território nacional e na dinâmica produtiva dos CIs percebemos que as estratégias para redução dos custos produtivos se ampliam. Segundo o Relatório Geral gerado pela Log Comercial Properties (2017), a replicação dos projetos arquitetônicos em todo o país, assim como a diversificação dos locatários e proprietários, possibilita uma redução de riscos de inadimplência e vacância. O índice de vacância da empresa de 13,5%, no ano de 2016, está substancialmente abaixo da média nacional de 25%, segundo o relatório. O valor do aluguel é corrigido pela inflação o que não altera consideravelmente as receitas. O foco atual dos empreendimentos é a indústria de varejo, clientes das indústrias farmacêutica, de alimentos e de bebidas.

O empreendimento se localiza na periferia da área metropolitana de Vitória, em um município, que não possui sua economia baseada na industrialização. Isso comprova a nossa tese inicial de que o mercado imobiliário se distancia do aglomerado urbano consolidado e cria suas centralidades em áreas mais distantes, rompendo com a lógica centro-periferia tradicional. O Log Viana representa a produção de novas centralidades nas áreas periféricas.

Quando admitimos isso, afirmamos o caráter imobiliário de sua produção, mesmo sendo um empreendimento que em seu arranjo interno é composto pela indústria, logística e transporte. O mesmo não se estabelece respeitando os critérios e os zoneamentos preferenciais para a indústria na metrópole capixaba, ao contrário, procuram áreas que possibilitem o aumento do rendimento imobiliário. Áreas mais distantes e com o preço da terra diminuto em relação ao entorno e as áreas tradicionais de localização da indústria no ES.

O empreendimento também foi financiado pelo Programa de Desenvolvimento Sustentável (Proedes) – Integração Logística pretende preparar o Espírito Santo para atuar a nível nacional no ramo de logística e indústria. O investimento será de mais de R\$ 3 bilhões e resultará em novas rodovias, instalação de aeroportos regionais, ferrovias e portos e condomínios industriais¹. Percebemos também, que o Estado em parceria com a Prefeitura Municipal de Viana (PMV) fomenta a iniciativa privada na produção dos Condomínios industriais e logísticos, sendo este mais um dos motivos, para a escolha da localização.

Esses empreendimentos têm como essência a busca pela localização e logística ideais, e, sobretudo, a obtenção de uma renda, que é disputada intensamente entre promotores imobiliário, latifundiários e o estado, que também parece estar

nesse jogo rentista. O papel do Estado e da PMV é duplo no jogo da apropriação rentista, pois, ora aparece como regulador das políticas públicas que favorecem a implantação e comercialização dos condomínios privativos, ora aparece como promotor imobiliário, que também quer sua fatia na apropriação da renda obtida pela propriedade do espaço metropolitano.

Essas determinações globais, resultantes do processo de transformação do capitalismo, redefinem a relação centro-periferia, e conseqüentemente requalificam os espaços metropolitanos. Viana, que pode ser entendido como um município de pouca expressividade para o mercado imobiliário e agora começa a receber empreendimentos de grande porte, condomínios.

Não se trata somente de uma questão de localização (proximidade distância), mas da existência de terrenos ainda baratos e que possibilitam um faturamento ainda maior para essas empresas. Trata-se, portanto, de uma possibilidade de ampliação da obtenção de uma renda maior. Renda que nesse caso está associada ao aluguel dos galpões para a indústria.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As nossas leituras nos possibilitaram perceber que a atual produção de nossas cidades está diretamente ligada aos anseios do capital, que para reproduzir-se no imobiliário necessita do monopólio espacial. O que vemos é uma sobreposição do valor de troca em relação ao valor de uso dos espaços.

A lógica da (re)produção imobiliária não está cerceada apenas pela escala nacional da economia, encaminha-se para além, é global. O capital global atua diretamente sobre o local, criando novas formas urbanas, que modificam e (re) organizam os espaços produtivos na cidade, inserindo novas possibilidades. Possibilidades que passam desde a expansão das manchas urbanas, a implosão dos grandes centros, assim como a escolha de locais que serão áreas centrais para a reprodução do capital financeiro.

Diante desta produção capitalista do espaço, percebemos que os condomínios industriais são o resultado dos anseios do mercado imobiliário, que os entende como uma nova estratégia para a produção e reprodução do capital, através da valorização de novas áreas nas cidades e da dispersão da atividade industrial na mesma e também demarcam o papel cada vez mais privativo e fragmentado que elas possuem.

O mercado de ações se torna uma fonte de ampliação do rendimento do mercado imobiliário, muitas vezes se tornando até seu principal rendimento. Analisando as informações acima percebemos que as empresas veem no mercado de ações uma forma de cooptarem valores para seus investimentos. A esfera financeira organiza a esfera produtiva. É possível pensarmos isso quando empiricamente analisamos a existência de um empreendimento específico.

Fica claro que não há na verdade uma escassez de terras urbanas como muitos tentam justificar, somente uma necessidade de espaços que atendam a demanda que o mercado imobiliário gera para atender determinado grupo, no nosso caso

as indústrias. Não se trata de uma visão sobre a necessidade da indústria, se trata de uma apropriação por parte do imobiliário da produção do espaço da indústria como um novo nicho de atuação, que lhe traz a possibilidade de conseguir mais uma parcela da renda.

Essa nova racionalidade já era prevista por Lefebvre, que entendia a mercantilização crescente do espaço como a formação de uma nova indústria, a imobiliária. Para ele a tendência seria de que o imobiliário, doravante mobilizado (construções, especulações), se tornaria central para o capitalismo “como uma nova indústria, menos submetida aos entraves, saturações e dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias” (LEFEBVRE apud LENCIONE, 2011, p. 196). Assim, o interesse dos promotores imobiliários se torna extremamente importante, suplantando até mesmo o poder público, atualmente, na conformação do espaço das indústrias.

O espaço tornou-se um lugar privilegiado para a reprodução e acumulação do capital, sobretudo com o intenso e extenso processo de urbanização das cidades no mundo. Cada vez mais as cidades se constroem sobre a égide do capital, deixando de lado a prática urbana e a tão sonhada utopia da cidade enquanto lugar de encontro. O que se nota, em contrapartida, é a construção de espaços cada vez mais homogêneos, fragmentados e hierarquizados, seguindo a nova ordem de urbanização.

REFERÊNCIAS

CHESNAIS, F. A mundialização do Capital. São Paulo: Xamã, 1996. (org.) A finança mundializada. São Paulo: Boitempo, 2005.

ESPÍRITO SANTO. Lei Complementar n58, de 21 de fevereiro de 1995. Vitória: Assembleia Legislativa Estadual, 1995. Disponível em: < <http://www3.al.es.gov.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/LC%2058.html>>. Acesso em: 10 jan. 2019.

_____. Lei Complementar n159, de 08 de julho de 1999. Vitória: Assembleia Legislativa Estadual, 1999. Disponível em: < https://planometropolitano.es.gov.br/Media/comdevit/Legisla%C3%A7%C3%A3o/Lei%20Complementar%20159_1999.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2019.

_____. Lei Complementar n204, de 21 de junho de 2001. Vitória: Assembleia Legislativa Estadual, 2001. Disponível em: < <https://planometropolitano.es.gov.br/Media/comdevit/Legisla%C3%A7%C3%A3o/LEI%20C%20N%C2%BA%20204.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2019.

FINATTI, RODOLFO. Condomínios Empresariais nas Áreas Metropolitanas do Estado de São Paulo: Produção Imobiliária e Localização da Indústria. Dissertação de mestrado – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

HENRY, LEFEBVRE, A Revolução Urbana. Belo Horizonte. Editora: UFMG, 1999. Tradução de Sérgio Martins.

IBGE, População estimada, 2018. Disponível em: , <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/>>. Acesso em: 10 jan 2019.

IJSN, Produto Interno Bruto (PIB) dos Municípios do Espírito Santo – 2016. 2018. Disponível em:< <http://www.ijsn.es.gov.br/component/attachments/download/6437>>. Acesso em: 13 jan 2019.

LENCIONI, S. Condomínios industriais: um novo nicho dos negócios imobiliários. 2011. PEREIRA, Paulo César Xavier. Espaço, Técnica e Construção. São Paulo: Nobel, 1998. 187 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: FAUUSP, 2011.

_____. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2015. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina: Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía. 2008.

_____. Produção imobiliária e reconfiguração das cidades: espaço e política. XVI ENANPUR- ESPAÇO, Planejamento e Insurgência. Sessões livres, 2015 Aceso em: http://xviananpur.com.br/anais/?wpfb_dl=103.

Relatório Viana em foco- elaborado pela Defesa Social de Viana-2014.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo (Org.). Marxismo e Urbanismo capitalista. Trad. Maria Helena Vaz. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

Contato com o autor: Izabela Dolores Cebin Bassani <izabela_bassani@hotmail.com>

Recebido em: 20/12/2018

Aprovado em: 15/03/2020

ⁱ O Proedes – Integração Logística é um dos maiores investimentos no segmento de logística no Estado e está sendo colocado em prática um conjunto de projetos para unir os modais de transporte, dentre eles o rodoviário, aeroportuário, ferroviário e portuário criando uma ligação do Espírito Santo com o Brasil e o mundo. A estimativa é que esteja concretizado até 2020. Acesso em: <https://setop.es.gov.br/proedes---integracao-logistica-beneficia-viana>