

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

SCHIRLEY HOLZ

A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA EM VILA VELHA/ES:  
UM ESTUDO DE CASO

VITÓRIA

2020

SCHIRLEY HOLZ

A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA EM VILA VELHA/ES:  
UM ESTUDO DE CASO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia, na área de concentração: Espaço, Cultura e Linguagens.

Orientador: Prof. Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis

VITÓRIA

2020

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

---

H762v Holz, Schirley, 1990-  
A verticalização litorânea em Vila Velha/ES: um estudo de caso / Schirley Holz. - 2020.  
128 f. : il.

Orientador: Luis Carlos Tosta dos Reis.  
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Geografia urbana. 2. urbanização. I. Tosta dos Reis, Luis Carlos. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

---

# **“A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA EM VILA VELHA/ES: UM ESTUDO DE CASO”**

**SCHIRLEY HOLZ**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em 23 de junho de 2020.



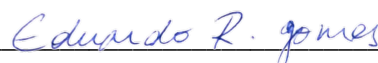
---

Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis (Orientador)



---

Dr.<sup>a</sup> Ana Lucy Oliveira Freire (PPGG/Ufes)



---

Dr. Eduardo Rodrigues Gomes (IFES – Piúma)

## AGRADECIMENTOS

A Deus.

Ao meu orientador, Luis Carlos Tosta dos Reis, pela orientação desde o trabalho final de graduação. Sua orientação sempre me trouxe calma e serenidade para concluir esta etapa.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Ao Igor, pelo suporte e ajuda prestados na secretaria do PPGG.

Aos amigos que fiz nessa caminhada, com quem dividi as agruras e dúvidas, mas também as conquistas, Vinicius, Lucas, Fernanda, Malena, Douglas, André, Maria Luísa, Raone, Maura e tantos outros com quem pude conversar e trocar experiências.

À Sarah, pela amizade e todos os *abstracts* feitos e refeitos, obrigada! Ao Fernando e à Mayara pelos encontros e risadas que aliviaram os momentos de tensão.

Aos colegas do Idaf, pela compreensão e apoio.

Aos meus familiares que sempre me apoiaram e incentivaram.

À Ivone, minha mãe, amiga e grande incentivadora. Obrigada por compreender minhas ausências.

Ao Ronny, meu querido irmão, pelo apoio nos trabalhos de campo.

Ao Ely, meu parceiro de vida, seu apoio foi imprescindível.

Obrigada!

### ***Arquitetura de vertigem***

*[...]*

*Verticalização por metro quadrado  
de muros altos, olhos tensos pra guardar o medo  
que mora ao lado.*

*Quem tá de cima não vai olhar pra baixo  
livre de todo mal  
não pode nos salvar.*

*As leis não chegam tão alto  
não vão parar o progresso  
e nem guardar o passado  
à toda sorte de especulações semestrais.*

*[...]*

***China***

## RESUMO

O estudo aborda a verticalização litorânea na orla de Vila Velha, município que integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), especificamente nas primeiras quadras a partir do mar localizadas nos bairros Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica, por meio do mapeamento dos edifícios construídos desde a gênese do processo até o presente. Os dados estão organizados por década permitindo uma periodização do fenômeno, o que indica o início tímido nos anos 1960 e 1970 e intensificação a partir da dinamização da base econômica capixaba nas décadas seguintes, chegando ao ápice na década de 1990. A construção da Terceira Ponte interligando as áreas de praia dos municípios de Vila Velha até Vitória potencializou o número de lançamentos que, embora tenha reduzido a partir da década de 2000, ainda é bastante significativo, sobretudo na orla da Praia de Itaparica.

Palavras-chave: verticalização, verticalização litorânea, urbanização, mercado imobiliário

## ABSTRACT

The study addresses coastal verticalization on the shore of Vila Velha, a county that integrates the Great Metropolitan Region of Vitória (RMGV), specifically in the first blocks from the sea located in the neighborhoods of Praia da Costa, Itapuã and Praia de Itaparica, through mapping of buildings built from the genesis of the process to the present days. The data are organized by decade, allowing a periodization of the phenomenon, which indicates the timid beginning in the 1960s and 1970s and an intensification from the dynamization of the Espírito Santo economic base in the following decades, reaching its peak in the 1990s. The construction of the Third Bridge connecting the beach areas of the municipalities of Vila Velha to Vitória boosted the number of launches of new buildings that, although it has been reduced since the 2000s, is still quite significant, especially on the shore of Praia de Itaparica.

Keywords: verticalization, coastal verticalization, urbanization, real estate market



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Rio da Costa entre o Centro de Vila Velha (em primeiro plano) e a Praia da Costa. ....	52
Figura 2: Esboço do patrimônio fundiário de algumas famílias de Vila Velha.....	53
Figura 3: Orla da Praia da Costa na década de 1970 .....	55
Figura 4: Orla da Praia da Costa na década de 2010. ....	56
Figura 5: Modelo de planilha de campo .....	62
Figura 6: Edifícios Veleiros, Saveiro e Barravento.....	67
Figura 7: Edifícios Porto Real, Barramar, Barravento, Hotel Hostess e Edifício Antônio João Minassa. Década de 1970. ....	69
Figura 8: Praia da Costa no início da construção da Terceira Ponte .....	70
Figura 9: Colônia de Pescadores de Itapuã antes dos projetos de urbanização .....	75
Figura 10: Praia de Itaparica na década de 1980 .....	76
Figura 11: Edifícios Villena, Summer e Solar das Castanheiras .....	78
Figura 12: Edifício Pompeia .....	79
Figura 13: Praia de Itaparica na década de 1990 .....	81
Figura 14: Praia de Itaparica em 1998. ....	81
Figura 15: Orla de Itapuã e Itaparica .....	82
Figura 16: Empreendimentos American Towers, Enseada das Garças, Solarium e Walter Moreno na Praia de Itaparica, década de 2000. ....	86
Figura 17: Praia de Itaparica e Itapuã, década de 2010.....	89
Figura 18: Edifícios localizados na Avenida Saturnino Rangel Mauro, segunda e terceira quadras da Praia de Itaparica .....	89
Figura 19: Edifícios Porto Real e Barramar em 2011, antes da reforma, e em 2017.....	92
Figura 20: Projeção do Edifício Robson Setubal divulgada pela construtora e imagem do Google Street View. ....	93
Figura 21: Prédios ocupam o terreno onde se localizava o primeiro Hotel Hostess .....	93
Figura 22: Projeção do empreendimento Taj Home Resort .....	96
Figura 23: Empreendimento Costa Nova, do Grupo Opportunity.....	97

## LISTA DE GRÁFICOS E TABELAS

Gráfico 1: Número de empreendimentos por bairro e década.....	65
Gráfico 2: Empreendimentos por número de apartamentos por andar (Década de 1980). ....	74
Gráfico 3: Empreendimentos construídos na década de 1990 classificados por número de apartamentos por andar.....	78
Gráfico 4: Empreendimentos construídos na década de 2000 classificados por número de apartamentos por andar.....	84
Gráfico 5: Evolução da Verticalização por bairro .....	88
Gráfico 6: Empreendimentos construídos na década de 2010 classificados por número de apartamentos por andar.....	90
Tabela 1: Evolução demográfica de Vila Velha e Vitória.....	72

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Região Metropolitana da Grande Vitória.....	44
Mapa 2: Localização da área de estudo .....	51
Mapa 3: Distribuição da verticalização na orla de Vila Velha entre as décadas de 1960 e 1970 .....	67
Mapa 4: Distribuição da verticalização na orla de Vila Velha na década de 1980 .....	72
Mapa 5: Distribuição da verticalização na orla de Vila Velha na década de 1990 .....	79
Mapa 6: Distribuição da verticalização na orla de Vila Velha na década de 2000 .....	84
Mapa 7: Distribuição da verticalização na orla de Vila Velha na década de 2010 .....	90
Mapa 8: Localização dos empreendimentos previstos para a década de 2020 .....	94

## **LISTA DE ABREVIações E SIGLAS**

COFAVI - Companhia Ferro e Aço de Vitória

COHAB-ES – Companhia Habitacional do Espírito Santo

CST - Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD - Companhia Vale do Rio Doce

FII - Fundo de Investimento Imobiliário

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOPES - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo

RMGV - Região Metropolitana da Grande Vitória

SINDUSCON-ES - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo

PDM - Plano Diretor Municipal

PDU - Plano Diretor Urbano

PMVV - Prefeitura Municipal de Vila Velha

ZEIA - Zona de Especial Interesse Ambiental

# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>2. VERTICALIZAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA APROXIMAÇÃO DO TEMA NO DEBATE TEÓRICO-CONCEITUAL.....</b>	<b>17</b>
2.1. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA PESQUISA URBANA .....	17
2.2. A RELAÇÃO ENTRE A VERTICALIZAÇÃO E O PAPEL DOS AGENTES SOCIAIS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	26
2.3. A VERTICALIZAÇÃO E A LÓGICA DA PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO: O PAPEL DA RENDA DA TERRA .....	28
2.4. A PAISAGEM DA VERTICALIZAÇÃO: A DIMENSÃO DA PERCEPÇÃO DO PROCESSO NA CIDADE.....	32
2.5. ESTUDOS DE CASO SOBRE A VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA NAS CIDADES BRASILEIRAS.....	36
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA .....</b>	<b>43</b>
3.1 A METRÓPOLE CAPIXABA ONTEM E HOJE.....	43
3.2 VILA VELHA NO CONTEXTO METROPOLITANO .....	50
3.3 QUESTIONAMENTOS SOBRE A VERTICALIZAÇÃO DA ORLA DE VILA VELHA.....	56
<b>4. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA .....</b>	<b>59</b>
4.1 OPERACIONALIZAÇÃO DA COLETA DE DADOS .....	60
<b>5. A VERTICALIZAÇÃO NA ORLA DE VILA VELHA .....</b>	<b>65</b>
5.1 A GÊNESE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ORLA DE VILA VELHA: DÉCADAS DE 1960 E 1970 .....	66
5.2 A CONSOLIDAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM ALTURA NA ORLA DE VILA VELHA: DÉCADA DE 1980 .....	71
5.3 INTENSIFICAÇÃO E EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO LITORÂNEA: DÉCADA DE 1990.....	77
5.4 A DINÂMICA DA VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 2000 E SUA PECULIARIDADE: O CASO DOS SHOPPING CENTERS.....	83
5.5 O PROTAGONISMO DA PRAIA DE ITAPARICA: DÉCADA DE 2010 .....	87
5.6 “BARRA DA TIJUCA” CAPIXABA? O FUTURO DA VERTICALIZAÇÃO NA ORLA DE VILA VELHA .....	94
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>98</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO A – Mapa de quadras 1/2.....</b>	<b>108</b>
<b>ANEXO B – Mapa de quadras 2/2.....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO C – Planilha de dados .....</b>	<b>110</b>

## 1. INTRODUÇÃO

A pesquisa é dedicada ao tema da verticalização litorânea na cidade de Vila Velha, município que integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), problematizando, mais especificamente, na extensão da orla formada pelos bairros da Praia da Costa, Itapoã e Praia de Itaparica.

Por um lado, a motivação para pesquisar o processo de verticalização na orla de Vila Velha parte da experiência pessoal, enquanto moradora do município e filha de quiosqueiro da “Praia de Coqueiral”<sup>1</sup> que pôde, enquanto tal, acompanhar, ainda que em parte, as expressivas transformações da paisagem na orla do município, provocadas pela intensificação da construção de altos prédios, sobretudo nos referidos bairros. Por outro lado, a realização da pesquisa reflete, também, a trajetória como estudante de geografia e, mais especificamente pela predileção da pesquisa urbana, entrevista como uma perspectiva fecunda de entendimento da vida cidadina sob o ângulo da produção do espaço urbano.

Como será evidenciado ao longo do trabalho, a cidade de Vila Velha conheceu, sobretudo a partir da década de 1980, um expressivo aumento do número de edifícios verticais, notadamente na extensão da orla dos referidos bairros. É, de fato, surpreendente a intensidade com a qual se verificou a transformação na paisagem<sup>2</sup> litorânea do município, diretamente associada ao processo de verticalização.

Como será reforçado ao longo do texto, a verticalização está relacionada, mais especificamente no caso das cidades brasileiras, à intensificação da urbanização ao longo do século XX, tendo despertado a atenção de pesquisadores de diversas áreas do conhecimento. Apesar disso, ainda é possível considerar que há relativamente poucas pesquisas dedicadas à verticalização litorânea no caso específico do

---

<sup>1</sup> A Praia de Itaparica era popularmente conhecida nos anos 1990 como Praia de Coqueiral ou Coqueiral de Itaparica. O nome vem da antiga plantação de cocos que existiu na região décadas antes.

<sup>2</sup> Como será visto no próximo capítulo, a noção de paisagem será empregada na presente pesquisa enquanto um conceito-chave da geografia que, nestes termos, possui uma significação estrita, configurando um elemento constitutivo da perspectiva de problematização do processo de verticalização que propomos analisar no caso específico da cidade de Vila Velha (ES).

município de Vila Velha, que, por sua vez, destaca-se no contexto da RMGV como uma das áreas em que o referido processo se manifesta com magnitude inequívoca.

Sob a perspectiva do processo de constituição da área metropolitana da Grande Vitória, o fenômeno da verticalização litorânea para uso residencial<sup>3</sup> se verificou, de modo significativo, a princípio, no bairro da Praia do Canto, localizado na zona “norte” da capital capixaba, de modo embrionário a partir da década de 1970 e intensificando-se sensivelmente na décadas subsequentes. O “pioneirismo” da manifestação do fenômeno nesta área da cidade se fez acompanhar, por sua vez, de trabalhos especificamente dedicados à pesquisa da verticalização no referido bairro, como é o caso da pesquisa desenvolvida por Gomes (2009).

Em função de fatores intrínsecos à dinâmica da produção do espaço urbano local, que serão considerados no desenvolvimento da pesquisa, a compreensão do processo de verticalização na orla de Vila Velha está diretamente relacionada com a dinâmica da verticalização na capital capixaba e, em certa medida, poder-se-ia sugerir que, no decurso da constituição da região metropolitana capixaba, se constata a emergência de um amplo setor do fenômeno da verticalização litorânea que envolve bairros na orla de Vila Velha e de Vitória.

No caso específico de Vila Velha, embora já existissem na orla da Praia da Costa alguns poucos prédios de até 4 andares desde a década de 1970, apenas a partir da década de 1980 que se verifica uma intensificação significativa do processo de verticalização (HOLZ, 2017), marcando de forma pujante a paisagem litorânea da cidade, com impactos sobre a infraestrutura urbana e desdobramentos sociais significativos, diretamente associados à configuração de setores de auto segregação na orla do município, tendo em vista que a verticalização promove a elevação dos custos de moradia, instaurando uma dinâmica de valorização do espaço restrito à população de renda mais elevada, inacessível, portanto, à parcela da população de baixa renda, mesmo àqueles moradores que anteriormente viviam ali.

---

<sup>3</sup> É relevante destacar que a construção de edifícios em Vitória teve início no Centro da capital, a partir do fim da década de 1930. No Centro o processo se deu de maneira distinta, em parte por não se tratar de verticalização litorânea, mas também pela forma de construção vigente, a princípio a construção por encomenda para aluguel. Apenas a partir de 1970 surge a construção por incorporação (CAMPOS JUNIOR, 2002)

Como será ratificado ao longo da pesquisa, antes do processo de verticalização, que se desenvolve com mais intensidade a partir da década de 1980, o setor da orla de Vila Velha que abrange atualmente os bairros Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica possuía relativamente poucas ocupações. A própria localização dos bairros litorâneos em relação aos municípios vizinhos e aos postos de trabalho representava um empecilho para a ocupação, pois a infraestrutura básica era limitada (SANTOS, 2011) e, além disso, o estímulo de morar próximo ao mar ainda não havia assumido a conotação de elevado *status* social que, nas décadas subsequentes, viria a assumir.

Entre as décadas de 1950 e 1970 a população do município quintuplicou, passando de pouco mais de 23 mil pessoas para mais de 123 mil (IBGE). Fotografias e relatos contidos nos livros de Santos (2011) e de Setubal (2001) sugerem que a população se concentrava, até a década de 1970, principalmente no Centro e nos bairros que acompanhavam a linha do bonde, Prainha, Aribiri, Paul e Argolas.

Considerando o dinamismo econômico relativamente acanhado da cidade de Vila Velha que, ainda ao longo de toda a década de 1980 se constituía basicamente numa cidade “dormitório”, subúrbio da aglomeração urbana que ainda gestava a formação de um espaço urbano de porte metropolitano, é de fato surpreendente a rapidez com a qual se efetivou o processo de verticalização, como é possível reconhecer, de maneira bastante direta e objetiva, através do contraste entre fotografias aéreas da paisagem urbana do município registradas num intervalo de tempo relativamente curto, como será evidenciado ao longo do trabalho. Portanto, em razão da relevância patente que a verticalização litorânea desempenha na dinâmica da produção do espaço urbano de Vila Velha, o presente texto tem por objetivo geral prestar uma contribuição ao entendimento do referido processo nesta cidade, questionando sobre os principais fatores associados ao seu desenvolvimento desde a gênese até o presente.

Para tanto a dissertação se divide em seis partes. Após a introdução, o segundo capítulo é reservado à apresentação do tema no plano do debate teórico, tendo como objetivo fornecer uma qualificação do processo de verticalização no campo da pesquisa urbana, bem como de atributos associados ao referido processo que foram



observados como férteis para a realização da pesquisa através do estudo de caso específico que propõe desenvolver.

Para tanto o capítulo foi segmentado em quatro itens, dos quais o primeiro (2.1) é reservado à qualificação mais estrita do próprio conceito de verticalização na bibliografia dos estudos urbanos. Os dois itens subsequentes têm em vista destacar elementos intrínsecos à verticalização no que diz respeito à lógica capitalista da produção e reprodução do espaço urbano, focalizando, preliminarmente, o papel dos agentes sociais da produção do espaço urbano (2.2) que podem ser destacados como mais diretamente vinculados à verticalização residencial litorânea e; em seguida, um item (2.3) que buscará destacar a relação entre este processo e o papel específico da renda da terra urbana. O item 2.4 é reservado à qualificação de uma dimensão que é marcante ao processo de verticalização litorânea, a saber, o modo com o qual o referido processo marca, de modo indelével a *paisagem* litorânea nas cidades brasileiras e, de modo insigne, particularmente o caso da orla da cidade de Vila Velha. Assim, esse item (2.4) é reservado a uma exposição condensada sobre o conceito de paisagem, na medida em que o mesmo foi identificado como fonte de recursos operacionais que permitirão auxiliar a análise da dinâmica do referido processo no estudo de caso que propomos desenvolver. O capítulo será concluído com uma apreciação panorâmica sobre estudos de caso que problematizaram o mesmo tema em diferentes cidades e que – além de enriquecerem a apreensão do significado do processo de verticalização a partir do caso concreto de outras cidades - podem oferecer, de modo complementar, subsídios analíticos e operacionais que permitam ampliar o escopo da pesquisa proposta na dissertação.

No capítulo 3 será desenvolvida uma caracterização da área de estudo, isto é, uma qualificação da pertinência da escolha da orla da cidade de Vila Velha como área fecunda para realizar uma investigação sobre a verticalização litorânea no contexto da RMGV. Esse capítulo não irá precipitar um aprofundamento analítico de elementos estritamente vinculados à dinâmica do processo de verticalização, mas, tão somente, se limita a fornecer um panorama mais amplo da inserção do município de Vila Velha na lógica da produção do urbano no contexto da formação da região metropolitana, tendo em vista ratificar a pertinência do recorte da área escolhida para a pesquisa. O capítulo será concluído com as questões básicas que incitam a realização da pesquisa e cujas respostas circunscrevem o objetivo da dissertação.

O capítulo 4 é destinado à metodologia e operacionalização da pesquisa, onde serão detalhados os procedimentos adotados para o desenvolvimento do trabalho, desde a delimitação da área e espacialização das quadras até a coleta de dados, que se deu em duas etapas, a princípio com trabalho de gabinete e posteriormente com idas a campo. O trabalho de coleta de dados se mostrou desafiador por conta da extensão da área pesquisada e do número de edifícios mapeados, mas principalmente pela indisponibilidade de dados oficiais, sendo necessário recorrer a entrevistas *in loco* nas quais nem sempre se alcançou os resultados desejados.

Superados os desafios da operacionalização da pesquisa, o capítulo 5 compila os dados em mapas e gráficos capazes de fornecer um entendimento à questão principal desta pesquisa: a dinâmica da verticalização litorânea em Vila Velha. Os mapas evidenciam a magnitude do fenômeno ao longo das décadas em que se verificou a construção de edifícios verticais residenciais na orla e dão indicativos do futuro da verticalização na faixa litorânea do município.

Por fim, no sexto e último capítulo, são desenvolvidas as considerações finais a respeito do tema, sintetizando os resultados da pesquisa em paralelo com o debate teórico proposto no capítulo 2 a fim de fornecer uma contribuição geográfica a este fenômeno que se impõe aos moradores, visitantes e gestores de Vila Velha.

## 2. VERTICALIZAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA APROXIMAÇÃO DO TEMA NO DEBATE TEÓRICO-CONCEITUAL.

Antes de tratar da verticalização, é pertinente definir o espaço urbano. Nesse sentido será apresentada a proposição de Corrêa (1989) que define o espaço urbano como uma dimensão da própria sociedade, a dimensão aparente que se materializa nas formas espaciais.

O espaço urbano é um “complexo conjunto de usos da terra” (CORREA, 1989, p.7) que o torna fragmentado e ao mesmo tempo articulado, pois as diferentes partes que o compõem se relacionam. Ele é também reflexo da sociedade, refletindo tanto as ações do presente quanto as ações realizadas no passado. As marcas de tais ações aparecem nas formas espaciais do presente. O espaço urbano também é condicionante da sociedade na medida em que as formas espaciais interferem na reprodução das condições de produção e das relações de produção (CORRÊA, 1989).

Por fim, o autor afirma que o espaço urbano tem dimensão simbólica parcialmente representada pelas formas espaciais que expressam crenças, valores e mitos da sociedade. E na medida em que o espaço da cidade fragmentado e desigual produz conflitos sociais, ele é também um campo de lutas. É nesse espaço, fragmentado e articulado, reflexo e condicionante da sociedade, conjunto de símbolos e campo de lutas, que os diversos grupos sociais vivem e se reproduzem (CORRÊA, 1989, p. 9).

Nesse sentido, entendemos que a verticalização reflete as ações da sociedade, manifestas em uma forma espacial específica: o edifício. A seguir será apresentada a definição de verticalização enquanto processo característico do desenvolvimento da urbanização, especialmente no caso brasileiro.

### **2.1. O processo de verticalização na pesquisa urbana**

A reprodução da sociedade sob a égide do capital realiza-se na produção do espaço, que por sua vez é incorporado ao mundo das mercadorias (CARLOS, 2011). Nesse sentido, ao tratar da produção do espaço urbano, a verticalização figura entre

as estratégias capitalistas de mercantilização do espaço, representando, no caso brasileiro, uma marca do processo de produção das cidades.

A primeira cidade brasileira a experimentar o processo de verticalização foi São Paulo. É sobre o exemplo paulista que a geógrafa Maria Adélia Aparecida de Souza e a arquiteta urbanista Nádia Somekh conduziram seus estudos, culminando em relevante aporte conceitual ao tema verticalização. Suas respectivas obras, “A Identidade da Metrópole” (1994) e “A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador” (1997), são referências importantes para compreender as dinâmicas do processo de verticalização, não só o ocorrido em São Paulo, mas também em outras cidades brasileiras.

Souza justifica a escolha da cidade de São Paulo devido ao intenso processo de urbanização ocorrido na cidade no século XX, apesar da situação de subdesenvolvimento econômico brasileiro. A esse respeito, o célebre livro publicado em 1976 “São Paulo 1975: crescimento e pobreza” ajuda a situar a posição de São Paulo em relação a outras metrópoles do mundo, pois revela um crescimento econômico espetacular que não é acompanhado por melhorias das condições de vida da população urbana. Ao contrário, a situação econômica privilegiada de São Paulo representa riqueza apenas para alguns e miséria para muitos (CAMARGO et al, 1976).

Tal percepção é assumida também por Souza (1994) ao afirmar que a configuração da sociedade urbana brasileira tem, historicamente, penalizado as classes populares de tal forma que mesmo o planejamento urbano e as políticas públicas culminam, quase sempre, no agravamento das contradições urbanas. Nesse cenário, a verticalização figura num espaço privilegiado em relação ao das classes mais pobres, pois é a classe média que aparece como grande interessada nos edifícios de aluguel construídos pela burguesia e posteriormente a grande beneficiada pelas políticas habitacionais de financiamento imobiliário.

Souza relaciona o processo de verticalização com a lógica de acumulação do capital - em suas diferentes frações - inerente à produção do espaço urbano capitalista, ao apontar para a “relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo” (1994, p. 27).

Antes de definir a verticalização, entretanto, é necessário compreender as transformações sociais, econômicas e tecnológicas que a tornaram possível. O fim do trabalho escravo e a conseqüente imigração europeia acarretam mudanças nas técnicas construtivas (SOUZA, 1994). A habitação, antes construída pelo escravo, gradativamente passa a ser construída por artífices europeus. Começa a ser delineada uma nova organização social do trabalho em que a riqueza, antes contida na propriedade semovente, é transferida para a propriedade imobiliária (PEREIRA, 1988).

Assim, no início do século XX, com a escravidão recém abolida e trabalhadores livres tendo que arcar com os custos de sua reprodução, a economia de São Paulo se diversifica, a cidade cresce, se industrializa e a população aumenta. Nesse cenário uma nova racionalidade se impõe sobre o processo construtivo. O Estado, por meio do Código de Obras Municipal de 1929, permite e regulamenta a construção em altura. “[...] Estava aberta a possibilidade da construção em altura, técnica e legalmente” (SOUZA, 1994, p. 78).

Além da previsão legal e do momento econômico favorável, para que a construção de edifícios verticais fosse possível, foram necessários avanços tecnológicos, como o concreto armado, que permite a construção em vários pavimentos, e o elevador. Tais tecnologias possibilitaram a construção dos primeiros edifícios verticais, localizados no centro da cidade, ainda no início do século XX (SOUZA, 1994). A autora destaca também a relevância do espírito moderno<sup>4</sup> vivido em São Paulo nesse período para o desenvolvimento da construção em altura.

Indiscutivelmente, a ebulição dos anos 20, que redundou numa reformulação da divisão social e internacional do trabalho, provocada pelo grito da modernidade nos países centrais, acarretará, no Brasil, intensas transformações e agitações na sociedade e no espaço – esteio da verticalização. E exatamente aí que surgem os arranha-céus na pauliceia desvairada. Desperta a metrópole... (SOUZA, 1994, p. 72)

A verticalização, portanto, é consequência da evolução das estruturas de concreto, do elevador, dos interesses econômicos e, em certa medida, do contexto artístico e cultural do início do século.

---

<sup>4</sup> Em 1919 é inaugurada na Alemanha a Escola de Arte Bauhaus, pioneira do movimento de Arte Moderna, e em 1922 ocorre a Semana de 22 em São Paulo, um marco do movimento modernista no Brasil.

É possível ainda apontar a decadência dos padrões arquitetônicos nas casas que vão sendo progressivamente substituídos pelas novas técnicas trazidas, a princípio, por artífices europeus e, posteriormente, por empreiteiras de construção. Mesmo nos prédios é possível verificar mudanças arquitetônicas e estéticas ao longo das décadas. Paulatinamente as ornamentações das fachadas vão sendo substituídas por uma arquitetura modernizada, ou seja, sem adornos, mesmo que a preferência do público ainda fosse o estilo clássico. “O modernismo foi, pois, adotado pelo seu menor custo e rapidez, mas os clássicos ainda eram considerados mais bonitos” (SOMEKH, 1997, p. 147).

Ainda conceituando verticalização, Somekh define:

A cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento (1997, p. 20).

Para Souza (1994) o edifício, concreção material da arquitetura e da engenharia, está historicamente condicionado à evolução do espaço da cidade e às próprias inovações da técnica. Ou seja, “o edifício é entendido como produto de um processo produtivo” (1994, p. 87). No caso da verticalização, os edifícios

[...] distribuem-se no solo através de *formas* quase sempre concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades. Estas, por sua vez, apresentam certa constância no tempo, ao menos nas suas determinações mais gerais. [...] (SOUZA, 1994, p. 87, grifo da autora).

A forma edifício, a que se refere Souza (1994, p. 88) está “vinculada a um período específico do modo de produção capitalista, possibilitado pelo avanço tecnológico, ligado à produção do espaço habitado. Nesse sentido, para compreender o fenômeno da verticalização é importante pontuar alguns aspectos da lógica da reprodução capitalista imobiliária. Souza (1994) já apresenta indícios de que existe uma relação entre a escolha do lugar de expansão e a construção dos edifícios verticais, visando a obtenção de maiores ganhos. São priorizadas, nesse caso, áreas potencialmente nobres. Segundo ela:

[...] a geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão às disponibilidades de infraestrutura em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados. (p. 173).

O aspecto segregador da verticalização aparece na contextualização histórica da produção de edifícios na cidade de São Paulo, dividida por Souza (1994) em cinco períodos:

O primeiro período corresponde à década de 1910 quando iniciava o dinamismo da metrópole. Há forte vinculação com a construção civil estrangeira e marca o advento da modernidade na construção. Trata-se da verticalização do velho centro de São Paulo. Os usos dos edifícios variam entre comerciais, residências para aluguel e até um hospital. Tem destaque a inovação tecnológica por meio do uso do concreto armado e do elevador.

O segundo período (década de 1920) é o período rentista, pois predominava a construção de edifícios de apartamentos para aluguel. Datam dessa época os edifícios com nomes das famílias construtoras.

O terceiro período (década de 1930 e 1940) consolida a fase rentista do período anterior e o número de edifícios verticais aumenta consideravelmente, sobretudo após a Segunda Guerra Mundial. O aluguel deixa de ser rentável com a Lei do Inquilinato de 1942<sup>5</sup> e inicia-se o processo de produção para a venda. Surge a incorporação.

O quarto período (de 1947 a 1964) marca o início da incorporação inicialmente com a ideia de condomínio pelo preço de custo. Escolhia-se o terreno, formava-se um grupo de compradores para os apartamentos e estes pagariam em cotas o preço do terreno, o projeto e a construção. O líder do processo cobrava uma comissão. Com o passar do tempo percebeu-se que as incorporações poderiam tornar-se cada vez mais lucrativas com bons projetos e bons arquitetos. O aperfeiçoamento das práticas de construção em altura acarreta também na pressão sobre o poder público para alterar o código de obras a fim de atender as demandas das incorporações. Fato marcante que exemplifica as estratégias das incorporadoras é citado por Souza:

Oscar Niemeyer vai conceber em São Paulo um prédio projetado como hotel e que será vendido como condomínio: o Edifício Montreal, fato que logo foi denunciado. O que vai suceder é a alteração do código de obras, permitindo que apartamentos particulares tivessem banheiros internos, com ventilação por tubulação. (1994, p. 110)

---

<sup>5</sup> Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942.

Esse quarto período se subdivide em 3, em função da demanda:

- 1 – Prédios de *kitchenettes*, em substituição às antigas pensões. São os anos 50;
- 2 – Apartamentos de três quartos para atender a classe média. São os anos 60;
- 3 – Apartamentos de dois quartos para atender a classe média. Entre os anos 60 até 1975.

Nesse período era grande a demanda por habitações que atendessem a baixa classe média. Qualquer empreendimento verticalizado com pequenas unidades habitacionais era rapidamente vendido.

O quinto período (desde 1964) corresponde às incorporações voltadas para os apartamentos de dois, três ou quatro e mais dormitórios. “Este último período assinala a expansão do processo de verticalização, sempre caracterizado pela produção de apartamentos” (SOUZA, 1994, p. 116). Como nos demais períodos, é deficitária a produção de edifícios para atender o setor terciário, ainda que o número de lançamentos tenha aumentado nas últimas décadas.

Em sua análise Souza (1994, p. 119) afirma que:

[...] Apesar de estar praticamente demarcada por décadas, esta periodização espelha o que acontecia nas instâncias mais abrangentes da estrutura econômico-social e territorial do país. Específica do edifício, ela iria cravar sua marca nos infundáveis processos de expansão metropolitana, pois sem dúvida os mecanismos evidenciados em São Paulo se reproduziriam em qualquer espaço ou lugar do país.

A verticalização “é uma especificidade da urbanização brasileira” (SOUZA, 1994, p. 129), não há processos semelhantes ao ocorrido no Brasil em outros países, considerando o ritmo e destinação prioritária para habitação, ao contrário da verticalização ocorrida em outros países do mundo que está mais associada ao setor de serviços.

O trabalho de Somekh (1997), a partir da análise do processo ocorrido em São Paulo, ajuda a compreender essa especificidade da verticalização brasileira e do papel do urbanismo nesse processo. O urbanismo moderno<sup>6</sup> não se fez presente na

---

<sup>6</sup> “O urbanismo moderno tem como objeto central a cidade, o plano como instrumento principal e questão social como discurso. O urbanista modernista propõe a transformação efetiva da sociedade e das desigualdades sociais. O urbanismo modernizador simplesmente se enquadra no projeto de



metrópole paulista. Houve em seu lugar ações compatíveis com um urbanismo modernizador que não contempla a questão social, mas sim a otimização dos lucros advindos da produção do espaço urbano.

A questão central na argumentação de Somekh (1997) é que se o urbanismo modernista tem a ver com “a transformação efetiva da sociedade e das desigualdades sociais” (SOMEKH, 1997, p. 38), o que se viu em São Paulo foi a atuação do capital imobiliário demandando a verticalização com foco na valorização do solo e fazendo uso de um urbanismo muito mais modernizador do que efetivamente modernista. Esse caráter modernizador se evidencia pelo zoneamento que, embora tenha incorporado muitas noções modernistas, como a racionalização do urbano em prol da eficiência, deixou de lado a questão social.

[...] Essa exclusão ocorre principalmente no que tange à verticalização e ao adensamento, que poderiam servir para a produção ampliada de moradias para todas as classes de renda e não só para as elites e as classes médias urbanas. Isso não ocorre porque a verticalização está vinculada a uma estratégia de valorização do setor imobiliário e tende a se reproduzir dentro de uma perspectiva claramente discriminatória. (SOMEKH, 1997, p. 160)

Nesse sentido Souza (1994, p. 141) demonstra que no período de verticalização mais recente pesquisado por ela, o número de lançamentos de imóveis de dois, três, quatro ou mais dormitórios superou muito o número de imóveis menores, o que “significa uma clara resposta da produção imobiliária ao seu mercado, dominado pelas classes de média e alta renda”.

O preço médio do metro quadrado se eleva progressivamente e, apesar disso, a área média dos imóveis de um, dois e três dormitórios diminuiu enquanto a área média dos imóveis de quatro ou mais dormitórios aumentou, o que a autora conclui como a “ampliação do espaço dos ricos, que, com certeza, reflete a busca de apartamentos por motivos de segurança e o abandono das grandes mansões” (SOUZA, 1994, p. 143).

Além de Souza e Somekh, outras contribuições para analisar o fenômeno da verticalização são encontradas nos estudos de Silva (2002), Ramires (1998), Sposito (1991) e Villaça (1998).

---

acumulação de capital e nas leis coercitivas da competição que prevê inovações constantes” (SOMEKH, 1997, p. 38 e 39)

Silva (2002, p. 133) entende a verticalização como “uma forma particular de expressão territorial urbana, fruto dos tempos modernos e do progresso técnico e, além do mais, é apropriada e significada a partir de relações de poder em diferentes sociedades em tempos e espaços específicos”.

Ramires (1998) acrescenta que a verticalização “representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica da acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário” (p. 98). O autor ressalta que o consumo do espaço urbano verticalizado é uma estratégia dos agentes sociais que atuam no espaço objetivando o lucro.

Outra contribuição é apresentada por Sposito, que define a verticalização como:

[...] uma forma específica de produção imobiliária, através da qual os que produzem realizam sobretaxa de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade, na medida em que encontram e criam no mercado a demanda para esta produção. (1991, p. 174-175 apud GONRING, 2011, p. 46)

A verticalização em cidades litorâneas apresenta distintas peculiaridades em relação ao processo ocorrido em São Paulo. Villaça (1998) aponta que a praia é responsável por um estilo de vida próprio, com apartamentos menores se comparados às moradias das metrópoles do interior. Ele afirma (p. 187) que “a verticalização residencial surgiu primeiro e tem sido mais intensa nas metrópoles e cidades da orla oceânica do que nas do interior.”

Para Villaça (1998), a orla oceânica é um atrativo para a expansão urbana que antecede a oferta de infraestrutura:

No início da urbanização das orlas, a terra tem seu preço elevado não em função de uma acessibilidade que tenha antecedido a demanda, [...] mas em virtude de uma demanda de alta renda que incide sobre terras privilegiadas e bem localizadas, embora com acessibilidade precária. (p. 108)

Nesses terrenos, o ponto de partida para a expansão urbana é o atrativo natural. Villaça reforça que após a primeira melhoria de acesso a estas áreas, outras demandas vão surgindo e a burguesia pressiona o Estado a implementar a infraestrutura necessária para o desenvolvimento do bairro.

De acordo com Villaça (1998), ao analisar a cidade do Rio de Janeiro, no final do século XIX iniciou-se a valorização dos terrenos localizados ao longo da orla. Houve então, por parte da burguesia carioca o início da demanda por estes terrenos

para fins residenciais. Considerando que a oferta dessas áreas era restrita, o edifício verticalizado se apresenta como melhor opção, diluindo o custo da terra no preço total da habitação. É o surgimento dos bairros litorâneos de alta densidade.

Em relação ao atrativo expresso pela praia e pelo mar, é relevante apontar estudos da Geografia Cultural que tem destacado a “vilegiatura marítima” e “maritimidade” como indutores da urbanização e, conseqüentemente, da verticalização, na medida em que os aspectos culturais, afetivos e simbólicos são apropriados pela lógica do consumo e transformados em mercadoria. (DANTAS, 2009; PEREIRA, 2014). Ainda que os referidos autores concentrem suas análises no nordeste brasileiro, suas proposições são importantes para compreender o papel das práticas marítimas para a valorização dos espaços litorâneos.

A origem da vilegiatura marítima remonta há aproximadamente três séculos, na Europa, com a propagação de novas práticas sociais que incluíam estadias no litoral, especialmente no inverno, sob o discurso médico-terapêutico. Tais práticas se difundiram ao longo dos séculos XIX e XX de tal forma que superaram a motivação médica, passando a ter novos atrativos e significados como a procura pelo ar puro, o apreço pela paisagem litorânea, e o gosto pelo sol e pelo mar, inclusive no verão (PEREIRA, 2014).

A demanda pelo litoral, decorrente das novas práticas sociais, o submeteu a uma nova lógica de organização espacial, conforme afirma Pereira (2014, p. 28):

No século XX, a eleição de uma paragem litorânea pelos vilegiaturistas significa a organização desses lugares em função da racionalidade das sociedades urbanas. Se nos campos as segundas residências são mais ou menos isoladas e inseridas na tessitura da natureza, nas praias o padrão urbano é soberano, inclusive na aglomeração, na constituição das vias e dos espaços públicos, como também na fragmentação do solo e na venda dos imóveis.

A organização do litoral segue, portanto, a lógica do urbanismo modernizador e do mercado imobiliário, o que é facilmente percebido nas cidades litorâneas brasileiras urbanizadas, pois a “vilegiatura marítima está vinculada também, e ancestralmente, à produção de formas imobiliárias” (PEREIRA, 2014, p. 37). Ainda de acordo com Pereira (2014), ao comparar as orlas e os setores mais continentais de uma cidade litorânea, verifica-se uma distinta racionalidade de organização urbana entre estes dois espaços.

Além do que já foi exposto, outras conclusões acerca do fenômeno da verticalização são fundamentais para compreendê-lo em outras cidades brasileiras, como o papel dos agentes sociais da produção do espaço, o papel da renda terra e o conceito de paisagem, temas que serão abordados a seguir.

## **2.2. A relação entre a verticalização e o papel dos agentes sociais da produção do espaço urbano**

A verticalização é um processo que se insere na lógica de reprodução capitalista do espaço urbano. O espaço urbano, por sua vez, é produto de ações ora articuladas, ora conflitantes, de diferentes agentes sociais, os quais são definidos por Corrêa (1989; 2011) como os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

A complexa ação desses agentes resulta na constante reorganização do espaço por meio da incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, distribuição diferenciada de infraestrutura na cidade, entre outras práticas que transformam o espaço (CORRÊA, 1989).

Em relação aos três primeiros agentes, Corrêa define que os proprietários dos meios de produção buscam manter suas atividades sem diminuir sua taxa de lucro, enquanto o proprietário fundiário atua no sentido de obter a maior renda fundiária possível. Já o promotor imobiliário foca a sua atuação na produção imobiliária para a população de alta renda, em primeiro lugar. Estes três agentes conflitam entre si, mas juntos todos eles caracterizam-se pela apropriação da renda da terra e pelo “[...] propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção” (CORRÊA, 1989, p.12). A propriedade da terra, nesse sentido, é determinante para o sucesso do propósito.

A atuação destes agentes no espaço urbano é complexa e diversa. Um mesmo agente espacial pode exercer distintas práticas no espaço e, da mesma forma, diferentes agentes podem ter atuações semelhantes no espaço (CORRÊA, 2011). Por isso, o autor justifica que a tipologia apresentada tem propósitos mais analíticos que

absolutos (CORRÊA, 1989), visto que os capitais podem estar integrados em corporações, fazendo desaparecer eventuais conflitos entre alguns agentes que, a princípio, teriam interesses antagônicos.

Os diversos agentes produzem espaço conforme seus interesses e necessidades. Corrêa (2011) exemplifica a ação de diferentes agentes sociais no espaço urbano: Os proprietários dos meios de produção, na figura de grandes corporações, por exemplo, atuam em diferentes escalas espaciais apropriando-se de espaços públicos, redirecionando a locação de atividades terciárias e influenciando nos investimentos em infraestrutura realizados pelo Estado. Já os proprietários fundiários com terras agricultáveis localizadas nas periferias urbanas podem optar por loteamentos em detrimento da produção agrícola.

Corrêa (1989) enfatiza a materialidade dos agentes sociais produtores e consumidores de espaço no sentido de que não correspondem a forças abstratas ou invisíveis. São agentes concretos cujas ações fazem e refazem a cidade de acordo com um marco jurídico regulatório que tende a beneficiar um agente dominante.

A produção do espaço [...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2011, p. 43.)

Os proprietários dos meios de produção necessitam de terra urbana em grandes extensões e baixo preço para viabilizar a instalação das empresas e indústrias. Também interessa que as áreas sejam servidas dos recursos locacionais necessários às operações das empresas. Por esta razão, a valorização da terra urbana representa um entrave à reprodução do capital uma vez que onera os custos de expansão e eleva os custos de reprodução do trabalhador, que também necessita morar na cidade.

Tal situação indica um natural conflito entre os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários. Corrêa alerta, no entanto, que no atual estágio da sociedade capitalista, os diferentes capitais podem aparecer integrados na forma de grandes corporações, o que reduz ou suprime os conflitos entre agentes que “compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano” (1989, p. 13).

A proposição de Corrêa não encerra a questão acerca dos agentes sociais da produção do espaço que vem sendo discutida há algumas décadas nos estudos geográficos. Em relação ao processo de verticalização, o que Souza verificou, no caso específico da cidade de São Paulo, foi que existem pelo menos três tipos de agentes fundamentais: “os incorporadores, os construtores e os vendedores” (1994, p. 189) e cada agente pode representar um, dois ou até mesmo os três tipos.

As estratégias que esses agentes adotam variam no tempo e no espaço, em decorrência da própria dinâmica de acumulação capitalista, das relações de reprodução do capital e de eventuais conflitos de classe (CORRÊA, 1989).

Conforme exposto até aqui, entendemos ser inequívoca a relação entre a verticalização e os agentes sociais produtores de espaço, o que justifica a pertinência de explorar o conceito na presente pesquisa.

### **2.3. A verticalização e a lógica da produção capitalista do espaço urbano: o papel da renda da terra**

Estudiosos das dinâmicas espaciais urbanas, especialmente as relacionadas ao mercado imobiliário, observaram que no caso da construção da habitação a terra tem um processo de valorização que não se explica pelo processo construtivo ou pela especulação, mas sim por um mecanismo particular no qual a própria terra gera renda. Para compreender tal fenômeno é preciso resgatar o conceito marxiano de renda da terra.

Autores citados anteriormente usaram o conceito da renda da terra para ajudar a explicar fenômenos intrínsecos à produção do espaço urbano. Para Corrêa (1989) a habitação é uma mercadoria especial porque depende de outra mercadoria especial, a terra urbana. Esta tem seu preço diferenciado em função da renda que se espera obter, o que pode variar conforme condições de acessibilidade e existência de amenidades. Souza (1994) dedica um capítulo de seu livro a esse assunto, concluindo que a verticalização em São Paulo priorizou áreas servidas de infraestrutura, reservando essas áreas para as classes de maior renda, rechaçando os pobres.

Este subitem, portanto, pretende apresentar, ainda que brevemente, uma introdução ao conceito de renda da terra a fim de fornecer subsídios básicos para a compreensão da verticalização.

O conceito de renda da terra é anterior a Marx, tendo sido tratado por outros autores desde o século XVII. Mas foram David Ricardo e Karl Marx que trabalharam o conceito à luz da teoria do valor trabalho, essencialmente no processo de desenvolvimento agrícola. Nessa perspectiva Marx afirma que todo valor vem do trabalho e, por isso, a terra é um recurso natural, não é fruto do trabalho humano e conseqüentemente não possui valor. Entretanto, como explicar o fato de a terra possuir um preço?

o preço de venda do solo é a soma atualizada das rendas [...]. Em Marx, isso significa que o comprador não adquire um bem ordinário, mas um direito de receber a renda. Essa é a explicação para o aparente paradoxo “a terra não tem valor, mas tem preço”. (ALMEIDA E MONTE-MOR, 2017, p. 430)

O que a teoria da renda da terra demonstra é que o preço do solo é a composição das rendas: diferencial (I e II), absoluta e de monopólio, assim definidas por Jean-Louis Guigou (apud ALMEIDA E MONTE-MOR, 2017):

1. A renda diferencial (I e II) provém da captação de parte da mais-valia considerando condições de produção distintas que culminarão em produtividade variada. Importa dizer que a renda diferencial não incide sobre o preço dos produtos agrícolas. A precificação dos produtos tem como base o pior terreno, de modo que os terrenos mais bem localizados e mais férteis renderão mais a um preço de produção menor (renda diferencial I). Os terrenos homogêneos que, por sua vez, receberem intensivos investimentos de capital ao longo do tempo também terão uma produtividade diferenciada (renda diferencial II).
2. A renda absoluta decorre da menor composição orgânica no setor agrícola se comparado aos demais setores da economia. O setor agrícola emprega relativamente mais mão-de-obra e, por isso, possui valor mais alto. A renda absoluta incide sobre o preço dos produtos agrícolas, encarecendo-os, o que representa um obstáculo ao capital. A existência da propriedade privada exige do capitalista o pagamento de salários maiores a fim de garantir a sobrevivência do proletariado.

3. Por fim, a renda de monopólio tem origem em situações de escassez e demanda por determinados produtos aliadas à possibilidade de compra dos consumidores. A renda de monopólio se situa acima do valor e eleva o preço de mercado.

Como se percebe nas definições de Guigou, a teoria da renda da terra em Marx, explica os processos ocorridos nas áreas rurais. É apenas no século XX que alguns autores marxistas utilizam o conceito de renda da terra para analisar a questão urbana (ALMEIDA E MONTE-MOR, 2017). Um destes autores é Henri Lefebvre, para quem a teoria marxista da propriedade da terra é inacabada, sendo preciso interpretar as indicações deixadas por Marx a fim de responder “como e por que uma classe de proprietários imobiliários se perpetua no capitalismo, onde predomina fortemente a propriedade mobiliária? De onde vem a terra? O que ela implica?” (2001, p. 139).

De acordo com Lefebvre, ainda que a propriedade imobiliária tenha perdido importância frente à propriedade mobiliária (dinheiro, capital), ela permanece intacta, e até mesmo reconstituída.

“[...] A sociedade continua ligada e mesmo amarrada à terra. Pela propriedade e pelas múltiplas servidões que ela mantém. Especialmente e sobretudo subordinando a terra ao mercado, fazendo da terra um “bem” comercializável, dependente do valor de troca e da especulação, não do uso e do valor de uso. (LEFEBVRE, 2001, p. 161)

Harvey (2016) reforça essa constatação quando destaca a contradição entre o valor de uso e o valor de troca, especialmente no caso da habitação. Nas sociedades capitalistas avançadas “a moradia é construída especulativamente, como uma mercadoria para qualquer pessoa que precise e possa pagar por ela” (2016, p. 29). Essencialmente, o produtor pretende obter valor de troca e, para isso, a mercadoria deve possuir valor de uso para quem compra. O que Harvey aponta como peculiar no mercado de habitação é que a mercadoria moradia possui valor de troca também para o consumidor, “a casa tornou-se uma fonte conveniente de dinheiro” (2016, p. 31), o que fez aumentar a demanda por habitação, não só pelo valor de uso, mas pela promessa de valor de troca.

Para que se efetive a produção da habitação para atender as demandas por valor de uso e, prioritariamente, por valor de troca, a propriedade da terra é imprescindível. Nesse sentido, Lefebvre (2001, p. 163) afirma, baseando-se em Marx, que a figura do proprietário fundiário é um obstáculo para o capital, a menos que a



propriedade se concentre nas mesmas mãos, pois aí os capitalistas passam a deter enorme poder capaz, inclusive, de impedir que os operários escolham sobre a terra um lugar para morar.

Para Pereira (1988) a propriedade da terra é tanto condição para a construção quanto componente do produto imobiliário e, embora o preço pago pelo terreno não configure como elemento do preço de produção do edifício, ele certamente aparece como elemento do preço de mercado. Assim, quanto maior for a perspectiva de ganhos com a renda da terra, maior será o valor final do edifício.

Na medida em que o dinheiro investido na compra do terreno interfere no montante do capital adiantado na construção, o valor do produto imobiliário tende a ser pressionado, o que representa um entrave ao desenvolvimento da atividade imobiliária (PEREIRA, 1988). Ao analisar a cidade de São Paulo, Pereira observou a elevação do preço final do produto imobiliário por causa da renda da terra. A alternativa para continuar construindo era deslocar-se espacialmente em busca de terrenos mais baratos e construir um maior número de pavimentos, intensificando a renda da terra. Assim “não só se aumentava o número de prédios altos, como também esses já não estavam tão concentrados no centro da cidade [...]” (1988, p. 98).

A valorização excessiva dos terrenos no centro de São Paulo fez com que novas áreas, onde os terrenos urbanos ainda eram baratos, fossem ocupadas. Ao mesmo tempo, as construções no centro se adensavam, com objetivo de produzir o maior número de unidades em um mesmo terreno. Conforme aponta Somekh:

As frações do capital têm estratégias diferenciadas de valorização e, portanto, de localização. Esse fato explica a constatação do duplo processo de verticalização, um de reprodução dos espaços valorizados, outro de expansão para novas frentes de valorização e, portanto, terrenos mais baratos (1997, p. 160).

Lefebvre reforça que a questão da renda fundiária preserva sua relevância na análise da produção do espaço urbano, pois é essa teoria que ajuda a explicar os preços e a especulação envolvidos nos negócios imobiliários na cidade. Utilizando uma citação do próprio Marx, extraída do Livro III de ‘O Capital’, Lefebvre demonstra a validade da teoria da renda para tratar a questão da renda fundiária no espaço urbano:

Em toda parte, onde existe uma renda, a renda diferencial se estabelece da mesma maneira e segue as mesmas leis que a renda diferencial agrícola. Em toda parte onde forças naturais podem ser monopolizadas e assegurar um sobrelucro ao industrial que as explora – quer se trate de quedas de águas, de minas ricas em minerais, de águas ricas em peixes ou de um terreno para construção bem situado – esse sobrelucro é extraído, sob forma de renda, do capital em função por aquele que um título de propriedade, sobre uma parcela do globo, fez dele o proprietário dessas riquezas naturais (MARX apud LEFEBVRE, 2001, p. 162).

Com base nessa teoria, ao estudar a produção imobiliária da cidade de Vitória/ES, Campos Júnior verificou que a renda da terra obtida pela construção por incorporação superou muito o preço da construção praticado pelo processo de produção anterior, a construção por preço de custo. O preço da construção por incorporação “[...] compreendia não só o custo de produção (materiais e mão de obra), o lucro médio e o preço de compra do terreno, mas também se projetava acima deste referencial [...]” (2002, p. 128). Os empresários do setor imobiliário atribuíram esse sobrelucro à lei da oferta e da procura, considerando que mesmo elevando os preços, os imóveis eram vendidos rapidamente.

Apesar dessa crença dos empresários, as considerações de Campos Júnior (2002) e as demais abordagens apresentadas até aqui nos indicam que o que determina o sobrelucro não é a mera lei da oferta e da procura, mas também a apropriação da renda da terra.

#### **2.4. A paisagem da verticalização: a dimensão da percepção do processo na cidade.**

Conforme indicado de modo sucinto na introdução do trabalho, a análise da paisagem da verticalização na orla de Vila Velha será destacada como um elemento relevante à perspectiva com a qual o tema é problematizado na presente pesquisa. Em função disso, a “paisagem” não é evocada na dissertação sob a acepção coloquial, ao contrário, trata-se de recorrer ao seu sentido enquanto um conceito-chave da geografia (Corrêa, 1995), tendo em vista, sobretudo, os atributos associados ao referido conceito que foram entrevistados como importantes para ampliar o escopo analítico-instrumental da pesquisa sobre o processo de verticalização.

Em se tratando de um conceito-chave da Geografia, a paisagem possui uma presença que marca praticamente a integralidade da historiografia do pensamento geográfico e, evidentemente, não se trata, em função do foco restrito da presente pesquisa, lastrear exaustivamente todo o amplo arco da evolução e transformação do significado que foi imputado ao conceito na ciência geográfica<sup>7</sup>. Mais produtivo e, sobretudo, mais adequado ao propósito da presente pesquisa seria destacar as formulações que foram detectadas como convergentes à perspectiva com a qual se propõe problematizar o tema da verticalização nesta dissertação.

Para tanto, concentraremos nossa exposição deste conceito no bojo do debate e reformulação que lhe foi dispensado no contexto da vertente crítica-radical, notadamente através da interlocução com a contribuição de Milton Santos (2008), bem como da contribuição relativamente mais recente levada a termo por Souza (2013), que, não obstante forneça um enquadramento panorâmico sobre o conceito na história do pensamento geográfico, fornece uma atualização do debate sobre o conceito de paisagem que, em essência, é convergente com a orientação crítica-radical na Geografia. Segue-se, assim, uma exposição concisa dos atributos associados ao conceito de paisagem identificados como férteis à análise que se pretende desenvolver do processo de verticalização, privilegiando, a princípio, um diálogo sintético com as contribuições dos referidos geógrafos sobre o tema.

Enquanto termo coloquial, a paisagem aparece como sinônimo de natureza, espaço, manifestação artística e outros significados distintos daquele que trata o conceito geográfico. Na geografia e na pesquisa sócio-espacial a paisagem remete primordialmente ao espaço que a visão alcança, aquilo que é abarcado por um

---

<sup>7</sup> No debate epistemológico contemporâneo da disciplina é possível reconhecer a relevância do conceito de paisagem para a Geografia desde o período clássico-tradicional (Humboldt, Ritter, Vidal de La Blache), absolutamente central na obra de autores que imprimiram uma marca insigne na transição entre o período tradicional e o movimento de renovação da geografia na década de 1970 (sendo emblemático o papel de Sauer em seu texto clássico “A morfologia da paisagem”), bem como a ênfase que lhe foi dispensada, dentre as vertentes da renovação (com desdobramentos que alimentam, sob essa orientação, o debate teórico atual na disciplina) especificamente no contexto do horizonte humanista (c.f. *A Paisagem Urbana* de Edward Relph) e dos inúmeros trabalhos que fomentaram uma efetiva revalorização do conceito de paisagem na geografia cultural renovada. Os esforços de reformulação que foram dispensados ao conceito de paisagem no âmbito do horizonte da crítica-radical também foram substantivos (Santos, [1988] 2008; Souza, 2013) e é sobretudo sob essa orientação que foram observadas as formulações convergentes com a perspectiva de problematização da temática da verticalização no presente trabalho.

observador (SANTOS, 2008; SOUZA, 2013). Milton Santos acrescenta que a paisagem “é formada não apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons etc.” (2008, p. 68).

Na perspectiva dos autores supracitados, a paisagem não deve ser confundida com o espaço. A diferença entre ambas é delimitada por Santos ao afirmar que a paisagem “é a materialização de um instante da sociedade”, como numa fotografia. O espaço, por sua vez, contém movimento e é resultado da união entre sociedade e paisagem. “Por isso, paisagem e espaço são um par dialético. Complementam-se e se opõe” (2008, p.79).

Apesar de sua importância na historiografia do pensamento geográfico, o conceito de paisagem enquanto tipo de representação visual tem sido questionado por alguns estudiosos, inclusive geógrafos, de cunho marxista pois, por ser uma aparência, a paisagem tem potencial de ocultar, mistificar e distorcer a realidade (SOUZA, 2013). Ainda que esta seja uma premissa verdadeira, o conceito de paisagem é relevante para a pesquisa sócio-espacial conforme afirma Souza:

A despeito de inextricavelmente associado à aparência, nada nos autoriza a achar que o conceito de paisagem é, só por isso, de pouca importância. Na verdade, a paisagem é reveladora, muito embora revele “ao encobrir” (e, inversamente, e de modo ardiloso, encubra “ao revelar”...). Em outras palavras: a paisagem é uma forma, uma aparência – e não há nada de intrinsecamente ruim nisso, a não ser que a nossa própria limitação mental faça disso algo ruim (2013, p. 51)

Enquanto materialização de um instante da sociedade, a paisagem é uma aparência cujo conteúdo pode ser consonante ou não com aquilo que a forma sugere (SOUZA, 2013). No campo da geografia crítica a aparência deve ser ultrapassada para apreender a essência. É nesse sentido que Santos afirma que “a dimensão da paisagem é a dimensão da percepção, o que chega aos sentidos” (2008, p. 68). E prossegue:

A percepção é sempre um processo seletivo de apreensão. [...] Nossa tarefa é a de ultrapassar a paisagem como aspecto para chegar ao seu significado. A percepção não é ainda o conhecimento, que depende de sua interpretação, e esta será tanto mais válida quanto mais limitarmos o risco de tomar por verdadeiro o que é só aparência (2008, p. 68).

Tanto Santos (2008) como Souza (2013) afirmam que a paisagem é uma aparência resultante dos movimentos da sociedade, das relações sociais que se desdobram na porção do espaço que a visão abarca. A interpretação da paisagem

depende, portanto, da sua compreensão enquanto resultado de relações sociais que se manifestam no espaço, dentre as quais as relações produtivas. Para Santos (2008) a paisagem se organiza de acordo com os processos que integram o sistema produtivo: produção, circulação, distribuição e consumo. Daí a relação entre paisagem e produção.

A paisagem não se cria de uma só vez, mas por acréscimos, substituições; a lógica pela qual se fez um objeto no passado era a lógica da produção naquele momento. Uma paisagem é uma escrita sobre a outra, é um conjunto de objetos que têm idades diferentes, é uma herança de muitos diferentes momentos. Daí vem a anarquia das cidades capitalistas. Se juntos se mantêm elementos de idades diferentes, eles vão responder diferentemente às demandas sociais. (SANTOS, 2008, p. 72-73)

Ao tratar especificamente da paisagem urbana, Santos (2008) reforça o seu evidente caráter heterogêneo, pois a cidade comporta múltiplos tipos e níveis de produção, além das mais variadas funções, o que conseqüentemente acarreta uma maior diversidade de formas e de atores. Além disso, ao longo do tempo, em decorrência dos avanços técnicos de cada época, bem como de condições econômicas, políticas e culturais favoráveis, ocorrem transformações na paisagem, que podem ser funcionais ou estruturais.

Quando se constroem prédios de quarenta, em lugar de vinte ou trinta e dois andares, é, via de regra, sinal de que outros também poderão ser construídos, de que temos atividades e gente para enchê-los e justificar a sua construção. Há uma relação entre a estrutura socioeconômica e a estrutura socioeconômica e política. Alterações de velhas formas para adequação às novas funções são também uma mudança estrutural. (SANTOS, 2008, p.76).

O autor explica que as formas visíveis na paisagem envelhecem, o que se dá pelo desgaste físico dos materiais, o que é previsível e natural, ou pela desvalorização social, quando há preferência por outras formas. Neste último caso o envelhecimento não é previsível, pois depende do momento político, econômico, social e cultural (SANTOS, 2008). Exemplos que podem provocar a desvalorização de velhas formas e valorização de novas em se tratando de moradias é a construção de suítes nas habitações, varandas gourmet, cômodos integrados em conceito aberto, vagas de estacionamento nos edifícios, etc.

O envelhecimento das formas na cidade pode gerar a reutilização e adaptação do velho em novos usos e novas funções, como exemplos Santos cita casas de saúde, escolas, fábricas, etc. Há, no entanto, certas funções que comumente criam formas

novas e exclusivas, tais como os bancos, hipermercados, shopping centers e algumas funções do Estado (SANTOS, 2008, p.77).

Há ainda mais impregnado na paisagem urbana: a prevalência dos instrumentos de trabalho imóveis quando comparados aos instrumentos móveis. Nesse sentido, Santos (2008) aponta que os instrumentos de trabalho ao longo da história se transformaram radicalmente. Antes eram prolongamento do homem e hoje, são prolongamentos da terra, indivisíveis, a exemplo de estradas, edifícios, pontes, etc., que repercutem de maneira evidente na paisagem.

Dessa forma a paisagem revela a relação dos objetos com os modos de produção pretéritos, conforme preserva antigas formas e instrumentos de trabalho imóveis, ainda que desempenhando funções diferentes daquelas para as quais foram construídas. Por isso, Santos (2008, p. 73) afirma que “a paisagem é uma herança de muitos momentos, já passados”.

Souza adiciona ainda outra consideração importante ao debate sobre a paisagem: a invisibilização de determinados agentes e práticas sociais, seja na representação da paisagem (fotografias, pinturas, filmes, etc.) ou na própria realidade por meio de intervenções no espaço (2013, p. 52). Nas imagens, a paisagem pode ter elementos propositalmente ocultados por meio de edições na imagem ou por ângulos específicos de fotografia. Já no substrato material, a depuração da paisagem decorre de eliminação de elementos indesejáveis, poluentes ou depreciativos. Ambas práticas são identificáveis na área de estudo e serão pontuadas no capítulo de análise.

Com base na exposição deste que é um conceito-chave da geografia, entendemos que a paisagem fornece elementos fundamentais para a presente pesquisa, pois resulta de relações sociais que se materializam no espaço.

## **2.5. Estudos de caso sobre a verticalização litorânea nas cidades brasileiras.**

É peculiar a forma como a construção de edifícios tem se manifestado em determinadas cidades litorâneas. O presente subitem se dedica a apresentar alguns estudos de caso sobre essa especificidade do fenômeno: a verticalização litorânea.

Os estudos demonstram que, apesar das particularidades de cada local, o processo se dá de forma semelhante em diversas brasileiras.

Enquanto a cidade de São Paulo foi a primeira cidade brasileira a experimentar o fenômeno da verticalização, o Rio de Janeiro é apontado por Ramires e Gomes (2002) como a cidade precursora da verticalização litorânea, iniciada partir da década de 1920. Já no Espírito Santo, o processo de verticalização mais próximo à praia tem início a partir da década de 1970 na Praia do Canto (GOMES, 2009).

Gomes (2009) apresenta um rico estudo sobre a verticalização litorânea no bairro Praia do Canto, em Vitória/ES. De acordo com ele, a verticalização do bairro tem início na década de 1970, quando ocorre a transferência de interesse do mercado imobiliário do centro, já verticalizado e tumultuado, para a Praia do Canto, “[...] apropriando-se tanto da infraestrutura e das áreas vazias quanto do alto poder aquisitivo da população desse bairro” (p. 91).

Apesar de iniciado na década de 1970, é a partir da década de 1980 que o processo de verticalização se intensifica no bairro Praia do Canto com o aumento do número de edifícios e do número de pavimentos desses edifícios. Nessa década a verticalização na orla, próxima aos equipamentos de lazer das praças dos Namorados e dos Desejos, é intensificada (GOMES, 2009).

O último período analisado por Gomes (1990 – 2000) marca a consolidação da verticalização no bairro com a construção de edifícios sofisticados e de grande porte. Não são construídos edifícios de poucos pavimentos nesse período. As construções na orla já formam um “[...] ‘paredão’ em frente ao mar” (2009, p. 112). Intensifica-se também o número de empreendimentos comerciais, alterando o perfil estritamente residencial que o bairro possuía no passado.

Outro aspecto analisado por Gomes é o papel do marketing imobiliário no processo de verticalização da Praia do Canto. As propagandas destacavam atrativos tanto dos empreendimentos (acabamento em alto padrão, portaria, estacionamento, etc.), quanto do bairro (vista para o mar, proximidade do comércio, boa localização). Mas para o autor “[...] o que a leitura dessas propagandas deixa encoberto é a forte relação que existe, na Praia do Canto, entre a moradia vertical e classe social de alto poder aquisitivo [...]” (2009, p. 251).

Gomes afirma que o processo de verticalização iniciado na Praia do Canto contribuiu para transformar o modo de viver da elite capixaba, que deixa o Centro em direção à Praia do Canto onde “[...] passa a residir, não mais nas mansões de décadas anteriores, mas sim nos apartamentos dos edifícios [...]” (2009, p. 96). O autor destaca ainda que as transformações ocorridas no bairro desde a década de 1970 contribuíram para a segregação socio-espacial de seus moradores. Depois da efetivação do processo de verticalização o convívio social diminuiu consideravelmente e de acordo com Timponi (apud GOMES, 2009, p. 113) até mesmo o comércio, que é elitista, seleciona seus clientes pela aparência.

O processo de verticalização litorânea iniciado em Vitória não demora muito a se expandir para a cidade vizinha, Vila Velha. Bernardo Neto (2012) aponta o aumento dos empreendimentos imobiliários na orla do município a partir dos anos 1980. De acordo com esse autor, além da atratividade do mar, a orla de Vila Velha foi uma alternativa para a expansão imobiliária que já ocorria em Vitória. Na capital, no entanto, a legislação a partir dos anos 1970 impôs limites para a verticalização, ao contrário de Vila Velha, cuja legislação era mais permissiva. Além disso, a construção da Terceira Ponte criou um elo entre a nova centralidade de Vitória (região da Praia do Canto) e a orla de Vila Velha.

A pesquisa conduzida por Holz (2017) na primeira quadra da orla do bairro Praia da Costa, Vila Velha/ES, também aponta a consolidação da verticalização litorânea residencial na década de 1980, ainda que alguns prédios tenham sido construídos nas décadas anteriores, especialmente na década de 1970. O estudo analisou a dinâmica do processo desde a sua gênese até a década vigente demonstrando a evolução do número de lançamentos até o seu ápice, na década de 1990, e a diminuição do número de lançamentos nos anos seguintes, em parte justificada pela redução de terrenos disponíveis.

No período analisado são destacadas as transformações nos padrões construtivos dos edifícios. Até a década de 1970 os edifícios possuíam, em sua maioria, até 4 pavimentos e não possuíam varanda. Na década de 1980 os prédios ficam mais altos, a maioria com 7 a 8 pavimentos e com varandas explorando sempre que possível a vista para o mar. Na década de 1990 os empreendimentos ficam ainda mais altos, entre 11 e 12 pavimentos e os prédios passam a oferecer itens de lazer



coletivos, como piscina. Nos anos seguintes se observa mudanças nas fachadas dos edifícios, que se tornam menos imponentes. O número de unidades por andar aumenta, sugerindo a diminuição do tamanho dos apartamentos (HOLZ, 2017).

Outro estudo referente a verticalização litorânea em uma cidade da RMGV foi conduzido por Rocha (2019) que analisou a dinâmica espaço-temporal da verticalização no centro de Guarapari/ES. O processo é percebido de maneira nítida na “cidade saúde” a partir da década de 1970, tendo seu ápice na década de 1990. Nos últimos anos ocorreu um retraimento do mercado imobiliário no Centro, justificada pela escassez de terrenos e pela transferência do interesse para outras áreas do litoral do município, como a região da Enseada Azul, Praia do Morro e Muquiçaba.

Destaca-se nesse estudo que, diferente do processo ocorrido em Vitória e Vila Velha, em Guarapari a verticalização se caracteriza por ser voltada à segunda residência, ou seja, apartamentos para veraneio, férias e feriados. Os primeiros prédios concentraram-se nas quadras mais afastadas da praia pois respeitou-se, a princípio, os terrenos de marinha e aqueles pertencentes às famílias influentes que ocupavam as áreas próximas à praia. Posteriormente tais áreas também foram intensamente verticalizadas.

Rocha (2019) demonstra que, sendo Guarapari um destino turístico, a verticalização provocou incômodos problemas, tais como o sombreamento da praia, ilustrado na pesquisa por meio de simulações em *geodesign*, a limitação de infraestrutura adequada para comportar o número elevado de edifícios de apartamentos - especialmente rede de água e esgoto, além do congestionamento da estrutura viária do centro.

Os trabalhos citados acima fazem referência a estudos de caso realizados em cidades do Espírito Santo, entretanto a verticalização litorânea é um fenômeno verificável em diversas cidades brasileiras, conforme demonstrado em artigos, monografias, dissertações e teses publicadas nas últimas décadas, o que revela a pertinência da temática nos estudos sobre a produção do espaço urbano no Brasil. A seguir serão apresentados, brevemente, alguns trabalhos a respeito da verticalização litorânea em variadas cidades e estados brasileiros.

A cidade do Rio de Janeiro/RJ é uma das precursoras do modelo de construção vertical. De acordo com Nunes (2014) os primeiros arranha-céus do Rio de Janeiro foram construídos quase que simultaneamente na área central e nos bairros litorâneos, a partir da década de 1920. A autora atribui a verticalização ocorrida no litoral da cidade do Rio de Janeiro à ação de diversos agentes, dentre os quais se destacam os proprietários fundiários, os detentores de concessões de linhas de bondes, as construtoras, os banqueiros e os comerciantes, que atuaram promovendo a expansão urbana por meio de obras em infraestrutura, desmembramentos de chácaras, etc.

É no mesmo período, marcado pelo Plano Agache, que Chagastelles (2012) indica o surgimento dos primeiros edifícios multifamiliares localizados principalmente na orla de Copacabana e voltados para a classe média. O Plano Agache foi um projeto para remodelar a cidade que previa, dentre outras medidas, a verticalização como estratégia para acomodar o crescimento populacional e limitar a expansão urbana. Prontamente as empresas imobiliárias capitalizaram a ideologia de morar à beira mar na forma de edifícios, oferecidos principalmente na orla de Copacabana para as famílias de renda média.

No estado de São Paulo se destaca a cidade de Santos, cujo desenvolvimento urbano nos bairros litorâneos remonta do início do século XX, com chácaras de veraneio que posteriormente foram vendidas para a construção de luxuosas residências à beira mar. O acréscimo populacional ocorrido a partir da década de 1940 contribuiu para impulsionar a construção civil. Nessa década e na seguinte foram construídos edifícios de apartamentos para segunda residência atendendo o público que passava férias na cidade. Nas décadas seguintes a verticalização se intensificou a ponto de criar um “paredão” de prédios na orla santista (DE MELLO, 2008).

De acordo com Moreira (2017), a legislação tem importante papel da intensificação da verticalização em Santos, especialmente a partir de 1998 quando foram alteradas as regras de uso e ocupação do solo, passando a permitir prédios com mais de 20 pavimentos. A autora afirma que a verticalização é um grande negócio resultante “de uma nova lógica valorativa do espaço, que se manifesta por meio da racionalidade do planejado para quem domina o espaço” (MOREIRA, 2017, p 7).

Considerando o histórico da urbanização brasileira, os estados do Rio de Janeiro e de São Paulo são precursores da verticalização em cidades litorâneas, iniciada ainda na primeira metade do século XX. Nas demais cidades em que se constata o fenômeno, foi constatado que ele se dá apenas na segunda metade do século XX, na maioria dos casos entre as décadas de 1970 e 1980, como é o caso também das cidades capixabas anteriormente apresentadas: Vitória, Vila Velha e Guarapari.

Em Recife/PE, no caso específico da Praia da Boa Viagem, a verticalização litorânea teve seu ápice na década de 1970 e permaneceu intensa pelas décadas seguintes. O ritmo de crescimento diminuiu apenas quando os terrenos se tornaram escassos. A maioria dos empreendimentos possui mais de 10 andares e se constituem em residências de luxo (COSTA et al, 2008).

Em Natal/RN, a verticalização teve início a partir da segunda metade da década de 1980, quando surge uma nova concepção de moradia, valorizando os condomínios fechados e bem localizados. É possível observar que os empreendimentos se concentram em áreas onde já existe uma infraestrutura urbana satisfatória, o que torna esse espaço privilegiado em relação a outras áreas da cidade (COSTA, 2000).

Em Fortaleza/CE o processo de verticalização teve início a partir da década de 1970 e privilegiou a população de alta renda em bairros a leste da região central. A construção de edifícios verticais foi facilitada pelo acesso a crédito imobiliário e pela legislação urbanística da época (BARROSO, 2014).

Florianópolis/SC também foi intensamente verticalizada nas últimas décadas, sobretudo a partir da década de 1970 quando a cidade foi beneficiada pela inauguração de trechos rodoviários como a BR-101 e a ponte que facilitou o acesso à porção insular da capital catarinense nas décadas seguintes a construção de edifícios verticais segue intensa, com destaque para década de 1990 quando houve um grande número de lançamentos (CORRÊA, 2014).

Nota-se nos estudos de caso apresentados que a verticalização litorânea é predominantemente residencial, em alguns casos impulsionada pela construção de segunda residência, e envolve a ação de diferentes agentes espaciais resultando, de maneira geral, na radical transformação da paisagem, na valorização do solo urbano

e na segregação sócio-espacial, confirmando a tendência apontada por Villaça (1998) de que a ocupação da orla nas cidades litorâneas é privilégio das classes mais abastadas.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

#### 3.1 A metrópole capixaba ontem e hoje

Por ser a verticalização um processo intrínseco ao desenvolvimento da urbanização brasileira no século XX (SOUZA, 1994), e que não demonstra esgotamento nestas duas primeiras décadas do século XXI, é necessário situar o município de Vila Velha no contexto da formação da RMGV. É pertinente ressaltar que, por definição, metrópole é um “minissistema urbano em escala local polarizado por uma cidade principal que abriga o núcleo metropolitano” (SOUZA, 2008, p. 33) e, por isso, se faz necessário discorrer sobre alguns dos fatores relevantes para a efetivação da metrópole capixaba<sup>8</sup>, articulando ao processo de produção do espaço urbano, enquanto uma característica central do desenvolvimento da metrópole.

Alguns fatos são especialmente relevantes para compreender como a aglomeração urbana de Vitória se transformou, de fato, em uma metrópole. Por ser a capital do Estado e a cidade a partir da qual se constituiu a região metropolitana, Vitória receberá maior destaque nos próximos parágrafos, com objetivo de explicitar o seu papel no contexto capixaba desde a colonização, de maneira breve e geral, até a consolidação da metrópole, especificamente.

A efetivação de Vitória enquanto região metropolitana se deu apenas a partir da década de 1990, formal e institucionalmente com a promulgação da Lei Complementar nº 58, que definiu a RMGV compreendendo o espaço territorial conformado pelos municípios de Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória, sendo Guarapari e Fundão incluídos posteriormente. Apesar de integrarem a RMGV, estes dois últimos municípios não estão conurbados aos demais.

Até a institucionalização da RMGV o conjunto de municípios que a compõem se constituíam no máximo em uma aglomeração urbana. A dinâmica da verticalização, no entanto, já estava instaurada desde a década de 1950 na cidade de Vitória

---

<sup>8</sup> O termo metrópole é utilizado nesse trabalho para denotar a RMGV a partir da conceituação de Souza (2008), para quem o termo metrópole abrange cidades cuja influência econômica passa a ser, no mínimo, regional. De acordo com o IBGE, no entanto, a cidade de Vitória passou a ser considerada metrópole a partir de 2018 (IBGE, 2020).

(CAMPOS JUNIOR, 2002; MENDONÇA, 2001) e desde 1980 na orla de Vila Velha (HOLZ, 2017).



Mapa 1: Região Metropolitana da Grande Vitória

No período colonial Vitória teve relativamente pouca expressão econômica. Isso se explica pelo fato de que, afóra o cultivo da cana de açúcar que perdurou durante todo o período, o Espírito Santo desenvolveu-se, do ponto de vista do colonizador português, mais lentamente que outras capitanias de prestígio. Desde a chegada do donatário às terras capixabas os colonizadores enfrentaram sucessivos ataques por parte de indígenas, corsários e estrangeiros, o que representou dificuldades adicionais para o seu desenvolvimento econômico. A descoberta de ouro, onde hoje é denominado o Estado de Minas Gerais, contribuiu para acentuar a inexpressividade da capitania e, conseqüentemente, de sua sede, Vila da Vitória (OLIVEIRA, 2008).

Tal situação se explica por ter vigorado por muito tempo a proibição de abrir estradas para o interior na capitania do Espírito Santo a fim de dificultar eventuais incursões indesejadas em direção às *Minas Gerais*, o que retardou a conquista do território capixaba (OLIVEIRA, 2008). Entretanto, o isolamento e o marasmo econômico da capitania capixaba durante o ciclo do ouro não se justificam apenas por sua função de “barreira natural” contra potenciais invasores. Associado a este fato, o Espírito Santo vinha enfrentando, desde meados do século XVII, problemas econômicos que resultaram em uma deficiência de estrutura produtiva que fosse suficiente para fazer da descoberta do ouro uma oportunidade de negócios, a exemplo de outras capitanias, como São Vicente e Rio de Janeiro, que prosperaram nesse período desenvolvendo atividades comerciais com a região mineradora. (CONDE, 2011). A capitania capixaba e, conseqüentemente, a vila de Vitória, não experimentaram substantivas transformações até então.

Antes de apresentar as transformações urbanas que viriam a ocorrer em Vitória após o fim do período colonial, é preciso destacar acontecimentos importantes que impactaram o desenvolvimento econômico do Espírito Santo, e conseqüentemente de Vitória, ao longo do século XIX e que repercutiram no século seguinte.

É no século XIX que um novo ciclo econômico tem início a partir do cultivo de café, que passa a liderar a economia capixaba, embora fosse ainda pouco relevante quando comparado à produção cafeeira do Rio de Janeiro (OLIVEIRA, 2008). Com a proclamação da independência em 1822, a Vila de Vitória é elevada à categoria de cidade, o que não altera de imediato a rotina dos moradores, mas marca o início de tentativas de superar a imagem de vila que Vitória ainda mantinha, o que viria a ocorrer, de fato, apenas no período republicano (BOTECHIA, 2001).

Apesar da relevância da cultura cafeeira, a agricultura empreendida no Espírito Santo permanecia bastante rudimentar. A proibição do tráfico de escravos e, posteriormente, a abolição, se constituíram em um duro golpe para as grandes fazendas de café localizadas no sul do território capixaba. Muitas foram à falência por não conseguirem substituir o trabalho escravo pelo trabalho assalariado. Os imigrantes europeus que chegaram à província do Espírito Santo a partir de meados do século XIX não foram empregados, em sua maioria, nas grandes fazendas do sul, mas sim direcionados para colônias da região central onde as famílias recebiam

pequenos lotes de terra e desenvolviam o trabalho em regime familiar (CAMPOS JÚNIOR, 2002). Uma vez que a produção de café na pequena propriedade familiar não permitia que o produtor acumulasse excedentes, a produção era subordinada ao comércio, como afirma o autor:

O excedente vazava da produção para o comércio, fazendo deste o grande centralizador de capitais. Desde o vendeiro, residente da região produtora, até as casas comerciais sediadas em Vitória, formava-se uma rede de suporte, tanto da exportação quanto da importação de mercadorias (CAMPOS JÚNIOR, p. 37, 2002).

Assim, a cidade de Vitória, sede burocrática, administrativa e comercial do Espírito Santo, se diferencia de outros centros urbanos em que o processo de acumulação esteve diretamente associado à atividade produtiva, como São Paulo (CAMPOS JÚNIOR, 2002).

Para consolidar o caráter comercial de Vitória e passar a imagem de cidade próspera era necessário desenvolvê-la para além de seus limites físicos. Para tanto, iniciativas foram tomadas desde o final do século XIX. Se a localização da Vila de Vitória no período colonial, recolhida entre o maciço rochoso central da ilha e a baía de Vitória, a tornava mais segura que a Vila do Espírito Santo<sup>9</sup>, também oferecia limites ao crescimento que se vislumbrava no período. Além dos limites físicos, Vitória estava praticamente desprovida dos serviços urbanos básicos, como rede de água e esgoto. Mesmo o sistema de iluminação pública existente era precário (MENDONÇA, 2014).

É a partir do governo de Muniz Freire (1892-1896) que se percebe a tentativa de promover a reorganização espacial da capital com objetivo de centralizar nela o comércio do café, que deveria ser o “agente motor do progresso” (CAMPOS JÚNIOR, 1996, p. 149). Surge em seu governo o primeiro plano de intervenção no espaço, o Novo Arrabalde.

O projeto do Novo Arrabalde é fruto da Comissão de Melhoramento da Capital, criada em 1895 e presidida por um engenheiro sanitarista carioca, Saturnino de Brito. Consiste o Novo Arrabalde em um projeto de bairro que anexaria à capital, no sentido

---

<sup>9</sup> A primeira sede da capitania foi instalada no ponto de chegada dos portugueses ao Espírito Santo, na Vila do Espírito Santo, em 1535. Sua posição vulnerável a ataques fez com que, em 1550, a sede fosse transferida para uma nova localização, a Vila de Vitória (OLIVEIRA, 2008).



Jucutuquara à região das praias, uma área de 5 a 6 vezes maior que a até então ocupada, com intuito de modernizar a cidade e assim propiciar a base territorial para o projeto de desenvolvimento e progresso desejado por Muniz Freire (CAMPOS JÚNIOR, 1996).

A crise que atingiu a economia capixaba, iniciada ainda no final do século XIX e intensificada no início do século XX, impossibilitou que o projeto fosse efetivado imediatamente, preferindo o governo investir na urbanização do centro de Vitória, visto que essa região carecia de todo tipo de infraestrutura. Dentre os investimentos implementados no centro destacam-se os sucessivos aterros, obras de saneamento, construção do Parque Moscoso, construção de praças e avenidas e modernização do porto (CAMPOS JÚNIOR, 1996; MENDONÇA, 2001).

As obras executadas sob pretexto sanitarista, especialmente as construções de habitações para operários, culminaram na expulsão da população pobre do Centro, configurando “a criação, dentro do espaço urbano, de um espaço seletivo (incluindo nesse grupo os altos e médios funcionários públicos)”. Ao mesmo tempo em que se construía moradias fora do Centro para operários, novos espaços privilegiados eram criados, como o Parque Moscoso e as áreas próximas da praça Costa Pereira e das avenidas Florentino Avidos e Jerônimo Monteiro (MENDONÇA, 2014, P. 110)

De todo modo, ainda que transformações urbanas tenham ocorrido em Vitória, a centralização e concentração de capitais pelo comércio não originou diversificação de investimentos significativos na cidade na primeira metade do século XX, segundo Campos Júnior (2002). Isso se explica, em parte, pelo fato de que apenas uma pequena fração do café produzido no estado era enviado para Vitória, aquela produzida pelas famílias imigrantes que ocupavam a região central. De qualquer forma, a produção de café no Espírito Santo foi pouco significativa nas primeiras décadas daquele século e, ainda que toda a produção cafeeira do estado convergisse para a capital, não seria o suficiente para diversificar a economia local. Além disso, a maior parte das firmas comerciais eram estrangeiras e poderiam preferir investir o excedente em setores produtivos fora de Vitória. Mesmo as casas comerciais

capixabas<sup>10</sup>, que tiveram grande expressão na década de 1920, não ampliaram seus investimentos para outros setores produtivos na cidade.

Quanto a atividade industrial de Vitória, na primeira década do século XX, resumia-se a poucas indústrias<sup>11</sup>, de reduzidas dimensões, sendo que seus proprietários não tinham relação com o comércio de café. Projetos industriais surgidos posteriormente também estavam desvinculados da produção cafeeira, como a Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI) e a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), ambas fundadas na década de 1940 (CAMPOS JÚNIOR, 2002).

Até a década de 1950, portanto, a cidade de Vitória passou por transformações nas formas, mas manteve sua função essencialmente comercial, prestadora de serviços e sede do governo estadual (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 45). Quanto às intervenções urbanísticas, apesar de se concentrarem prioritariamente no Centro da capital capixaba na primeira metade do século XX, a legislação já previa, desde o início do século, um vetor de expansão na parte leste da ilha, assim como o projeto do Novo Arrabalde (MENDONÇA, 2001, p. 25).

Outra crise atingiu a cultura cafeeira no Espírito Santo no final da década de 1950, culminando na erradicação dos cafezais antieconômicos. A estratégia para contornar a crise consistia em diversificar as culturas e renovar os cafezais ora erradicados, o que não aconteceu em um primeiro momento. Dessa forma, dezenas de milhares de trabalhadores rurais ficaram sem trabalho, o que provocou um forte movimento migratório para centros urbanos localizados em outros estados e para a capital do Espírito Santo e adjacências (ABE, 1999).

Para resolver o problema urbano decorrente da crise no setor agrícola medidas foram tomadas no sentido de incentivar a industrialização do Espírito Santo, o que já demonstrou resultados a partir da década de 1960. Inclui-se em tais medidas os investimentos em rodovias ligando Vitória com as demais capitais dos estados vizinhos, a pavimentação de rodovias estaduais, a melhoria da Estrada de Ferro

---

<sup>10</sup> Vivacqua Irmãos S.A, Oliveira Santos e Filhos e Cruz Sobrinhos e Cia (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 42).

<sup>11</sup> Fábrica de cerveja e bebidas gasosas, fábrica de cal e ferraduras e fábrica de gelo (idem, p. 39)

Vitória-Minas, a ampliação e especialização do sistema portuário, além da criação de companhias de energia, telefonia e saneamento básico, entre outras (ABE, 1999).

De acordo com Abe (1999), tais investimentos foram imprescindíveis para a instalação dos *Grandes Projetos*<sup>12</sup>, idealizados durante o período de expansão do mercado mundial e da economia brasileira, no qual nem o poder público Estadual, nem o Federal foram os mentores, cabendo-lhes o papel apenas de adequarem-se às exigências dos centros de poder. No mesmo sentido, afirma Campos Júnior (2012, p. 16 e 17):

As mudanças nas relações de produção no campo fazem parte de um processo maior, da ruptura das barreiras regionais, que insere o Espírito Santo na nova dinâmica nacional/internacional. A industrialização através dos grandes projetos consoma esse processo de transformação no Estado, que tem Vitória e a Grande Vitória como locais privilegiados de sua manifestação (CAMPOS JÚNIOR, 2012, p. 16 e 17)

A diversificação econômica iniciada a partir da década de 1960 teve consequências na configuração urbana da Grande Vitória. Houve um grande incremento populacional e, simultaneamente, ocorria o processo de descentralização das atividades comerciais do Centro de Vitória para a Praia do Canto, o que Reis conclui ser relevante na reestruturação interna da cidade “redefinindo o significado da centralidade intra-urbana, sobretudo o papel tradicionalmente atribuído à Área Central” (2007, p. 218).

O crescimento da Praia do Canto e do seu entorno transferiu do Centro postos de trabalho oriundos das atividades comerciais e de serviços. A elite, antes moradora do Centro, transferiu-se para os novos prédios de apartamentos construídos na Praia do Canto, a nova “menina dos olhos” do mercado imobiliário de Vitória, de acordo com Gomes (2009, p. 62). Num segundo momento, parte da nova classe média que surgia na Grande Vitória passa a habitar a orla do município vizinho, Vila Velha, conforme será demonstrado a seguir.

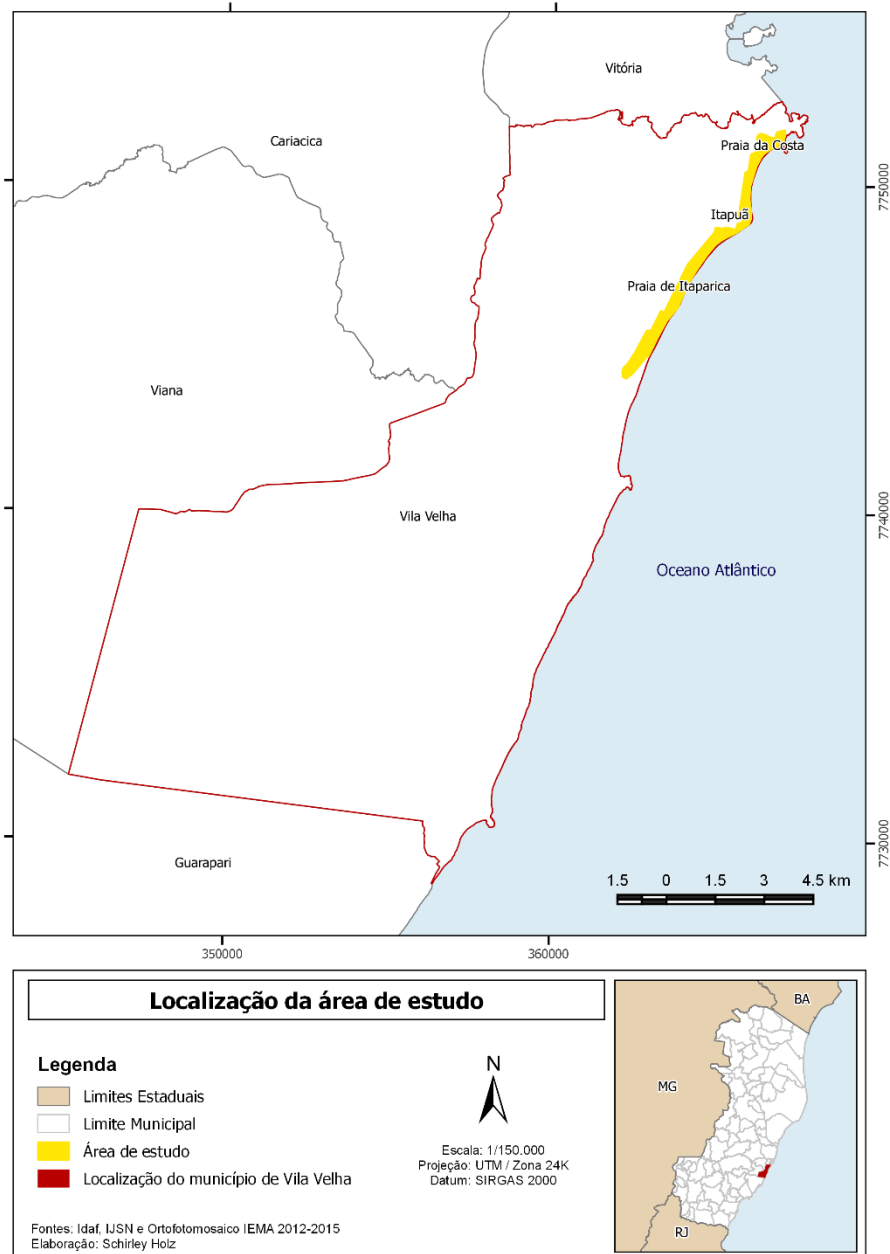
---

<sup>12</sup> Os Grandes Projetos abarcavam quatro grupos: complexo siderúrgico (CST, CVRD, Samarco), complexo naval (estaleiros – não concretizados), complexo paraquímico (Aracruz Celulose S.A.) e o complexo portuário (Superporto de Tubarão, Porto de Barra do Riacho – PORTOCEL, Terminal de exportação de Ubu, projeto de melhorias no Cais Comercial de Vitória, construção do Cais de Capuaba/Atalaia e obras nos Cais de Jabour e de Paul) (ABE, 1999, p.141-142)

Em seguida será apresentada com mais detalhes a área de estudo, que compreende a orla dos bairros Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica, e a sua inserção no desenvolvimento histórico e urbano do município de Vila Velha.

### **3.2 Vila Velha no contexto metropolitano**

O município de Vila Velha está localizado na RMGV, tem população estimada para 2019 de 493.838 habitantes. Ao considerar os dados obtidos no último censo do IBGE, Vila Velha possuía 414.586 habitantes em 2010 sendo que 65.539 habitavam os bairros Praia da Costa, Itapoã e Praia de Itaparica (VILA VELHA, 2018). Estes bairros estão situados na porção nordeste do município (Mapa 2).



Mapa 2: Localização da área de estudo

Até a década de 1960 parte da área de estudo era constituída por terrenos alagadiços onde fluía o Rio da Costa. As obras de canalização iniciaram após a grande enchente ocorrida no ano de 1960 e alterou significativamente o curso do rio. A figura 1, que data dessa década, mas ainda anterior à canalização, permite visualizar, em primeiro plano, o Centro de Vila Velha e o Rio da Costa fluindo em direção à baía de Vitória, passando entre os morros do Convento e do Moreno. Ao fundo, a Praia da Costa, onde já aparece o primeiro prédio com elevadores construído no bairro, o edifício Sereia, entregue em 1968. Percebe-se na imagem que a ocupação urbana

era mais expressiva no Centro de Vila Velha. A faixa costeira do município, apesar de praticamente toda loteada, permanecia quase sem ocupações (ABE, 1999)



Figura 1: Rio da Costa entre o Centro de Vila Velha (em primeiro plano) e a Praia da Costa.  
Fonte: Santos (2011, p. 35)

Os primeiros planos de expansão e desenvolvimento do município remontam ao final do século XIX. A princípio foi cogitada a implementação do já mencionado projeto do Novo Arrabalde em Vila Velha, na época um distrito de Vitória denominado Vila do Espírito Santo<sup>13</sup>. Por se tratar de um projeto que previa a expansão da cidade em até 6 vezes, foram cogitados dois sítios que atendiam o requisito de tamanho exigido: a região de praias a nordeste da ilha de Vitória e a sede da Vila do Espírito Santo. Dentre os motivos alegados para descartar a implementação do projeto na vila destacam-se os seguintes: a existência de áreas alagadiças e propensas à propagação de doenças ao sul da vila, a distância em relação ao Centro de Vitória e a separação da Ilha de Vitória da Vila pelo mar, embora outros motivos além destes pareçam ter sido considerados pelo governo da época de modo que a área escolhida foi, de fato, a de praias (CAMPOS JÚNIOR, 1996)

Outro projeto de expansão para o município do Espírito Santo foi proposto pelo engenheiro Antônio Francisco de Athayde a partir da vila antiga, na Prainha, até Coqueiral. O plano se efetivou apenas em meados do século XX, a princípio com

<sup>13</sup> A Vila do Espírito Santo foi posteriormente emancipada a Município do Espírito Santo, permanecendo com este nome até o ano de 1958, quando foi assinada a lei municipal 404 que deu o atual nome ao município, Vila Velha.

algumas poucas ocupações entre o Centro e a Praia da Costa e outras entre a rua Sete de Setembro e Itapuã e Coqueiral. Outros bairros que já possuíam ocupações eram Divino Espírito Santo (antigo bairro da Toca), Jaburuna, Glória, Paul, Argolas e Aribiri (SETUBAL, 2001; SANTOS, 2011).



Figura 2: Esboço do patrimônio fundiário de algumas famílias de Vila Velha. Elaborado por Jair Santos, sem escala. Fonte: Santos, 2011, p. 67.

A figura 2 mostra um croqui da porção nordeste do município, elaborado por Jair Santos, com a indicação das famílias proprietárias de terras em Vila Velha no início do século XX. O bairro Praia da Costa originou-se das propriedades das famílias Motta, Ferraz e Mascarenhas, Itapuã tem origem nas terras das famílias Setúbal e Carvalho e a Praia de Itaparica corresponde às áreas pertencentes à família Oliveira Santos.

O primeiro loteamento da orla da Praia da Costa foi o das terras pertencentes à Família Motta nos anos 1940, localizadas entre o Morro do Moreno, a Praia da Sereia e a região onde hoje é o Canal da Costa. Em seguida foi loteado o terreno da Família Ferraz, onde se localiza o edifício Guruçá, primeiro prédio de 4 andares do bairro. (SANTOS, 2011)

Já os terrenos da família Oliveira Santos, adquiridos na década de 1930, iam de Itapuã até a Barra do Jucu. Por alguns anos o lugar foi uma grande plantação de cocos, o que explica o nome pelo qual parte da região ficou conhecida: Coqueiral de Itaparica. Com o declínio do cultivo, as terras foram vendidas e a região hoje conhecida por Itapuã e Itaparica recebeu os primeiros conjuntos habitacionais, primeiro de casas, na década de 1970, e depois de prédios, já por volta de 1980. As construções, no entanto, não chegavam até a orla (A Tribuna, 27/10/2000).

Em relação à infraestrutura de transporte, até o início do século XX Vila Velha não possuía ligação rodoviária com Vitória. A travessia entre os municípios se dava por pequenas lanchas, botes e canoas. Foi apenas em 1912 que a linha de bondes que percorria o trajeto Paul – Prainha, passando por Aribiri, foi inaugurada. Duas lanchas completavam a viagem até Vitória. Nota-se que a região da orla não estava contemplada, pois a ocupação dessa parte do município, quando havia, era pouca.

A ligação rodoviária entre os municípios ocorreu apenas em 1928, data da inauguração da ponte Florentino Avidos que ligava os bairros São Torquato e Ilha do Príncipe. A rodovia Carlos Lindenberg, construída na década de 1950, marca o início do declínio do transporte por bondes. Considerada uma rodovia moderna, facilitou o transporte por ônibus e automóveis (SANTOS, 2011, p. 64). De acordo com Moreira (2015, p. 41):

[...] essa obra marcou profundamente a história desse município, abrindo caminho para uma ocupação mais intensa e acelerada nos anos após sua inauguração (1951). Seu traçado percorre desde o Centro de Vila Velha até as ligações com o Centro de Vitória, e juntamente com a Estrada Jerônimo Monteiro representavam os eixos estimuladores de ocupação dessa cidade até a construção da Ponte Deputado Darcy Castello de Mendonça, em fins dos anos 1980, quando a ocupação passa a ser orientada em direção à orla marítima.

Com a consolidação do transporte rodoviário, em poucas décadas a ponte Florentino Avidos tornou-se insuficiente para o fluxo de veículos e fez-se necessária a construção de uma segunda ponte, paralela à primeira, que foi construída na década de 1970 (SANTOS, 2011). Até então a ligação de Vila Velha com a capital Vitória por pontes limitava-se à porção noroeste do município, para onde seguiam a rodovia Carlos Lindenberg e a estrada Jerônimo Monteiro. Os bairros localizados nas proximidades dessas infraestruturas viárias estavam em localização privilegiada pela



proximidade com o centro da capital, onde estavam concentradas as principais atividades terciárias da RMGV.

Com as atividades comerciais descentralizadas e novas indústrias localizadas ao norte de Vitória, morar na orla de Vila Velha poderia implicar em longa distância dos postos de trabalho, a menos que fosse criada uma conexão mais rápida entre essa parte da cidade de Vila Velha e Vitória. E tal solução foi apresentada ainda em 1975, quando se propôs a construção da Terceira Ponte (REIS, 2007, p. 74).

As figuras 3 e 4 representam uma breve precipitação que permite entrever o objeto de análise dessa pesquisa, conforme será discorrido no capítulo 5. Trata-se de dois momentos distintos na orla de Vila Velha, um no início da década de 1970, com apenas um prédio com mais de 4 pavimentos construído, e outro na década de 2010, com expressiva verticalização.



Figura 3: Orla da Praia da Costa na década de 1970. Por Paulo Bonino.

Fonte: Santos, 2011, p. 128.



Figura 4: Orla da Praia da Costa na década de 2010.  
Fonte: Site Sou ES<sup>14</sup>.

### 3.3 Questionamentos sobre a verticalização da orla de Vila Velha

Considerando o processo de crescimento urbano ocorrido na RMGV nas últimas décadas, especialmente no município de Vila Velha onde se verificou intensa atividade do mercado de construção de edifícios, a questão central que essa pesquisa busca responder é: **qual a dinâmica espaço-temporal da verticalização litorânea nos bairros Praia da Costa, Itapoã e Praia de Itaparica?**

Em outras palavras, como se deu a transformação espacial nesse trecho da orla urbanizada de Vila Velha?

A questão busca compreender o fenômeno da verticalização ocorrido no município de Vila Velha como processo, resultado da interação de diferentes agentes que atuaram e atuam no espaço urbano ao longo do tempo, ou seja, trata-se de uma questão essencialmente geográfica, uma vez que articula a espacialidade e a

---

<sup>14</sup> Disponível em: <<http://assets.izap.com.br/www.soues.com.br/uploads/img54b6b0a5c773f.jpg>>. Acesso em 23 mai. 2019.

temporalidade da verticalização. Dessa questão principal emergem outras complementares, elencadas a seguir.

**a) Quando e onde é possível identificar a gênese do processo de verticalização na orla de Vila Velha? Desde a sua gênese, em quais períodos o processo de verticalização foi mais intenso? E em quais períodos foi menos intenso? Quais os fatores que poderiam ser destacados como elementos básicos na instauração de dinâmicas de intensificação e/ou retração da verticalização na orla de Vila Velha?**

O propósito da questão é identificar com clareza a região que marca a gênese do processo de verticalização da orla do município, uma vez que pesquisas anteriores já apontam o bairro Praia da Costa como pioneiro (BERNARDO NETO, 2012; HOLZ, 2017). Considerando que o fenômeno em Vila Velha não se deu de maneira homogênea ao longo do período analisado, a resposta a essa questão visa identificar se o surgimento dos edifícios se deu maneira concentrada ou dispersa no espaço.

A resposta a essa questão-pressupõe a identificação de diferentes períodos ao longo do processo de verticalização verificado na orla. Souza (1994) sugere, conforme demonstrado anteriormente, que a verticalização é caracterizada pela distribuição dos edifícios de forma quase sempre concentrada, com certas regularidades e constância no tempo. Com o desenvolvimento das técnicas, bem como o surgimento e evolução dos múltiplos agentes interessados na produção de edifícios, as formas se diferenciam no tempo, configurando os diferentes períodos do processo.

A transformação da paisagem, verificável a partir da diferenciação das formas, resulta de mudanças estruturais nos contextos social, econômico e político (SANTOS, 2008). Pretende-se, portanto, identificar os fatores que explicam a dinâmica do processo de verticalização na orla de Vila Velha, considerando a sua inserção em um contexto metropolitano, o que repercute na próxima questão a ser respondida:

**b) Como as diferentes “fases” de desenvolvimento da verticalização correspondem a transformações na lógica de acumulação e reprodução ampliada do capital imobiliário nesta área de Vila Velha?**

Considerando o argumento anteriormente exposto de que as formas espaciais se diferenciam ao longo do desenvolvimento das técnicas, com a articulação e

interação de múltiplos agentes e, especialmente, pelas transformações estruturais as quais estão submetidas, pode-se inferir que as distintas fases da verticalização sugerem estágios diferenciados do processo de acumulação e reprodução do capital na cidade. A questão pretende, dessa maneira, relacionar cada fase marcante do fenômeno da verticalização ocorrido na orla de Vila Velha com o contexto de acumulação e reprodução do capital no período.

Em complemento a esse questionamento, é relevante delinear a atuação dos agentes sociais da produção do espaço urbano. Nesse sentido, emerge a próxima questão.

**c) De que forma os diferentes agentes sociais atuaram e atuam no processo de verticalização em curso?**

Essa questão parte da proposição de que cada agente produtor do espaço tem objetivos específicos e, em torno deles, são realizadas as ações que repercutem no espaço. Para respondê-la é necessário identificar os agentes produtores do espaço com atuação na área de estudo. De modo geral, Corrêa (1989) destaca essencialmente agentes sociais produtores de espaço: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

A articulação, e também o conflito, entre esses diversos agentes sociais são determinantes para a efetivação da verticalização. Nesse sentido, se busca responder como se deu a atuação de cada agente identificado no processo de verticalização ocorrido na orla de Vila Velha, levando em consideração que alguns agentes com interesses conflituosos podem aparecer combinados em uma única empresa ou corporação, e nesse caso desaparece o antagonismo entre eles.

#### 4. METODOLOGIA E OPERACIONALIZAÇÃO DA PESQUISA

Neste capítulo será apresentada a metodologia utilizada para responder os questionamentos anteriormente expostos, bem como os procedimentos operacionais de mapeamento e coleta de dados.

A princípio realizou-se uma revisão bibliográfica a respeito do tema verticalização e verticalização litorânea, constatando-se que a temática é estudada especialmente pelo campo da geografia urbana, conforme os trabalhos de Souza (1994), Silva (2002) e Ramires (1998), ainda que mais recentemente outros campos venham produzindo estudos relacionados à urbanização do litoral brasileiro e à verticalização, como a geografia cultural, por meio dos trabalhos de Pereira (2014) e Dantas (2009), dentre outros.

Neste trabalho os autores ligados à geografia urbana receberão mais destaque, mesmo que os trabalhos de Pereira e Dantas contribuam no sentido de apresentar a vilegiatura marítima e a maritimidade como indutores da urbanização e, por conseguinte da verticalização, uma vez que os aspectos culturais, afetivos e simbólicos expressos pelo mar são apropriados pelo capital imobiliário e transformados em mercadoria.

A partir das bibliografias consultadas e com o conhecimento prévio de parte da área pesquisada a partir do trabalho final de graduação, outras ferramentas conceituais foram consideradas úteis, como os agentes sociais da produção do espaço (CORRÊA, 1989; 2011), o conceito de paisagem (SANTOS, 2008; SOUZA, 2013), e uma breve introdução da temática da renda da terra (ALMEIDA E MONTE-MOR, 2017; LEFEBVRE, 2001).

A partir dessas referências, o trabalho contou com amplo volume de dados coletados em campo. Os procedimentos de mapeamento e coleta serão demonstrados a seguir.

## 4.1 Operacionalização da coleta de dados

A metodologia de coleta de dados utilizada nesta pesquisa está baseada no trabalho já executado em 2016 no âmbito da graduação (HOLZ, 2017), que por sua vez utilizou como referência o trabalho de Gomes (2009) com adaptações para a presente área de estudo.

Trata-se do mapeamento dos edifícios construídos num espaço-tempo determinados: A orla dos bairros Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica a partir da gênese do processo até a presente década, com indicações sobre o futuro do fenômeno.

A princípio foram identificadas as quadras da orla interessantes para o desenvolvimento do trabalho. Como critério utilizou-se a proximidade do mar, estando contempladas, portanto, todas as primeiras quadras e grande parte das segundas quadras da orla, com exceção de algumas onde o processo de verticalização não ocorreu. Em Itapuã, entre a avenida Jair de Andrade e a avenida Resplendor, foram mapeadas inclusive a terceira e quarta quadras, dada a relevância do processo de verticalização na referida localização. O mesmo ocorre entre a Aniceto Frizzera Filho e a Rua Ine Targino Puppim, onde a terceira quadra foi mapeada. Portanto, ao referir-se à orla da área de estudo este trabalho inclui todas as quadras mapeadas.

Foram mapeadas 102 quadras, sendo 36 na Praia da Costa, 18 em Itapuã, 43 na Praia de Itaparica, 4 no bairro Jockey de Itaparica e 1 no bairro Darly Santos. Apesar dos últimos dois bairros não estarem contemplados de maneira geral na pesquisa, percebeu-se que existe uma tendência de verticalização nas quadras às margens da Rodovia do Sol, num claro prolongamento da Praia de Itaparica e é nesse sentido que os dados serão interpretados.

Após a delimitação e identificação das quadras, foram mapeados os edifícios residenciais com pelo menos 5 pavimentos<sup>15</sup> localizados nas quadras pré-definidas. Esse mapeamento foi realizado utilizando o software Qgis 2.18.20 para vetorizar as informações, além do auxílio do Google Street View para identificação dos edifícios e

---

<sup>15</sup> Para cálculo do número de pavimentos considera-se a soma do andar térreo e o número de andares de apartamentos.

contagem do número de pavimentos, e outras informações possíveis de conseguir online. Os dados obtidos foram tabulados em planilhas de campo, conforme o modelo (figura 5)

As informações levantadas durante o trabalho de gabinete e posteriormente no campo são as seguintes:

- a) Quadra;
- b) Edifício;
- c) Logradouro;
- d) Número;
- e) Ano de entrega da obra;
- f) Número de pavimentos;
- g) Número de apartamentos por andar;
- h) Construtor;
- i) Observações.

A etapa de levantamento prévio ao campo foi essencial para otimizar o tempo, uma vez que foi possível preencher parte da planilha com dados disponíveis nos censos imobiliários publicados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), nos sites das construtoras ou por meio de contato telefônico. Assim, o trabalho de campo foi direcionado aos edifícios sobre os quais havia poucos dados e aqueles cuja construção não foi identificada por meio do *Google Street View*.

Assim, o trabalho de levantamento *in loco* realizou-se no ano de 2019 com várias idas ao campo, considerando a extensão de aproximadamente 10 km entre as quadras PC-01 e PI-48, respectivamente primeira e última quadras da área de pesquisa. Do total de quadras levantadas, em apenas 12 não foram verificados edifícios com mais de 5 pavimentos construídos ou com previsão de construção.

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Ano de entrega da obra	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor	Obs.
PC-01	Medina	Alameda Munir Helal			11			
PC-01	Enseada da Sereia	Av. Antonio Gil Veloso	2		11			
PC-01	Portinari	Rua Lucio Bacelar	40		11			
PC-02	Maria Medina	Rua Lucio Bacelar			11			
PC-02	Marine	Rua Lucio Bacelar	171		11			
PC-02	Marine Praia da Costta	Av. Antonio Gil Veloso	130		11			
PC-02	Floresta do Moreno	Rua Lucio Bacelar	290		11			
PC-02	Sonata da Praia	Rua Lucio Bacelar	513		11			
PC-02	Jean Clouet	Rua Lucio Bacelar	280		11			
PC-02	La Rochelle	Rua Lucio Bacelar	100		8			
PC-02	Sereia	Rua Lucio Bacelar	16		13			
PC-02	Residencial Primo	Rua Gastão Roubach	10		11			
PC-02	Solar da Costa	Rua Gastão Roubach	350		11			
PC-02	Praia da Sereia	Rua Gastão Roubach	352		11			
PC-02	Enseada	Rua Gastão Roubach	565		11			
PC-02	Jean Fouquet	Rua Gastão Roubach	296		11			
PC-02	Portobello	Rua Gastão Roubach	250		11			
PC-02	Dalka Bumachar	Rua Gastão Roubach	220		7			
PC-02	Recanto Caiçaras	Rua Gastão Roubach	90		7			
PC-03	Villa Lobos	Rua Mato Grosso	80		11			
PC-04	Veleiros	Av. Antonio Gil Veloso	102		11			
PC-04	Angelo Spalenza	Rua Des. Augusto Botelho	71		11			
PC-04	Belluro	Rua Des. Augusto Botelho	461		11			
PC-04	Junieh	Rua Jofredo Novais	101		11			
PC-04	Durval Avidos	Rua Jofredo Novais	91		11			
PC-04	Carlos Messina	Av. Antonio Gil Veloso	282		9			
PC-04	Alice Neffa	Av. Antonio Gil Veloso	268		11			
PC-04	Villa Veneto	Av. Antonio Gil Veloso	240		11			
PC-04	Tuffy Buaiç	Av. Antonio Gil Veloso	210		10			
PC-04	Solar Iza Ferreira	Av. Antonio Gil Veloso	60		7			

Figura 5: Modelo de planilha de campo



Eventuais inconsistências nos dados se justificam por conta da dificuldade em acessar informações precisas, especialmente em relação aos edifícios mais antigos, nos quais a obtenção de informações se deu predominantemente por meio de entrevista a porteiros, funcionários e moradores, dependendo da memória dos entrevistados e até mesmo da boa vontade. Por esse motivo, alguns poucos empreendimentos podem estar datados em uma década anterior ou posterior à década correspondente à entrega do edifício, especialmente se a entrega ocorreu no início ou no final de uma década.

Para reduzir ao máximo a possibilidade de erros, os dados obtidos diretamente nos prédios foram confrontados com a análise das fachadas dos edifícios, observação da existência ou não de espaçamentos lateral entre prédios, características de prédios vizinhos, retorno a campo em outras datas para entrevistar pessoas diferentes e, por fim, a análise de imagens aéreas antigas para tentar identificar a existência de determinados edifícios, o que se mostrou efetivo em poucos casos, considerando a baixa resolução das imagens.

Nos casos em que houve a identificação da construtora responsável pelo empreendimento foi possível entrar em contato para dirimir as dúvidas. Infelizmente parte das construtoras não existe mais, como Sigma, Decottignies e Encol.

Outra dificuldade extra decorre da automação do serviço de portaria já adotada em alguns edifícios pesquisados. A portaria virtual dificultou a coleta de dados nos prédios onde a tecnologia está implantada, sendo necessário contar com a sorte de encontrar um morador saindo ou entrando no prédio para fornecer informações. A desconfiança percebida por parte dos entrevistados, nesses casos, foi imensa.

A esse respeito pode-se afirmar que a desconfiança marcou todo o período de trabalho de campo. No geral os entrevistados não gostavam de passar as informações requisitadas, ainda que o propósito da pesquisa fosse explicado antes de realizar as perguntas. Nos prédios em que foi possível acessar a área de portaria e conversar pessoalmente com o porteiro ou algum morador, os resultados foram mais satisfatórios. Na maior parte dos prédios, no entanto, a conversa se deu por interfone.

Após a coleta dos dados, conferência e retornos necessários ao campo, as informações foram organizadas em planilhas e geolocalizadas em arquivo shape. A

partir de então foi possível elaborar gráficos e mapas que serão apresentados no capítulo de análise.

Como recurso de suporte foram realizadas consultas à legislação urbanística do município como o Código de Obras de 1977, o PDU de 1990, o PDM de 2007, o PDM de 2018 e leis complementares. Além disso, reportagens jornalísticas auxiliaram na elucidação de discrepâncias verificadas nos edifícios em relação à legislação.

Ainda a respeito dos jornais, as reportagens antigas forneceram informações importantes que auxiliaram a compreender a dinâmica do processo, especialmente em relação aos pontos de vista dos diferentes agentes sociais envolvidos na produção do espaço.

Cabe ressaltar que por conta da extensão da área estudada, os mapas síntese apresentados no próximo capítulo estão em uma escala relativamente pequena para o tipo de informação que se pretende transmitir e, por isso, não estão identificadas as quadras. Uma alternativa para contornar esse problema seria a produção de mapas por bairro, aumentando a escala e permitindo a observação de maiores detalhes, como o nome de ruas e avenidas e número das quadras. No entanto, tal solução poderia comprometer a visualização da área de pesquisa como um todo. Para acessar os dados não contemplados nos mapas, sugere-se a consulta, em conjunto, do mapa de quadras e planilha de dados (Anexos A, B e C).

## 5. A VERTICALIZAÇÃO NA ORLA DE VILA VELHA

Neste capítulo serão apresentados os resultados da pesquisa a partir da análise dos dados coletados em campo em conjunto com o referencial teórico apresentado no capítulo 2.

Em números gerais, a verticalização na orla dos bairros estudados se manifesta no gráfico a seguir:

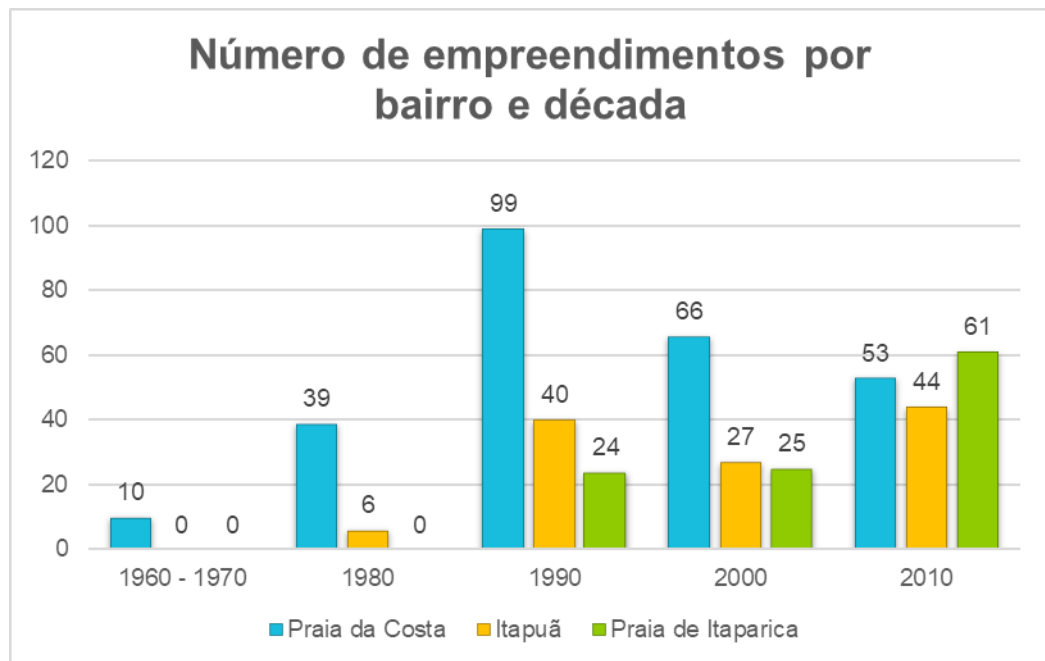


Gráfico 1: Número de empreendimentos por bairro e década. Organizado pela autora.

A análise dos dados levantados em campo comprova que a verticalização na orla de Vila Velha tem início no bairro Praia da Costa, a princípio de forma incipiente, não configurando um processo, por volta da década de 1970, e mais intensamente a partir da década de 1980.

O anúncio da construção da terceira ponte, somado às transformações da matriz econômica ocorrida no estado nas décadas de 1960 e 1970, são fatores que ajudam a explicar o incremento no número de construções verificado na orla da Praia da Costa nesse período, quando os primeiros edifícios de 4 pavimentos estavam sendo construídos.

Embora não estejam contemplados no levantamento de campo, alguns pequenos edifícios de 4 pavimentos simbolizam o início da verticalização na orla de Vila Velha, especialmente na Praia da Costa. Destacam-se entre eles: O edifício

Guruçá, o primeiro edifício da orla, construído na década de 1950, os edifícios Maria Helena, Sol e Mar e Leonardo da Vinci, da década de 1960, e os edifícios Costa Brava, Tatuí, Alterosa, Miguel Angelo e Moacyr Strauch, da década de 1970 (HOLZ, 2017).

O que os diferencia de outras edificações particulares de 4 pavimentos que existiam, ou ainda existem, na Praia da Costa, é o fato de apresentarem uma fachada moderna e de terem sido concebidos como residências multifamiliares, em contraponto às antigas casas, ainda que estas possuíssem 4 ou mais pavimentos. A esse respeito, Silva (2002, p. 134) utiliza o termo “protoverticalização” para definir estes primeiros edifícios que marcam a gênese do fenômeno de construção vertical da cidade e que, embora sejam de baixo gabarito, foram construídos utilizando “técnicas modernas, fruto do avanço do capitalismo e da instituição da imagem de cidade ‘moderna’ e ‘desenvolvida’.

A protoverticalização, no caso da Praia da Costa, é anterior ao início da construção da terceira ponte. A partir do anúncio das obras até a sua inauguração percebe-se o surgimento e a dispersão dos edifícios de maior gabarito, revelando uma nova etapa do processo de construção em altura na orla canela-verde. A dinâmica espaço-temporal sob a qual esses edifícios se distribuíram nas quadras mais próximas ao mar será apresentada a seguir por meio da periodização da verticalização em décadas.

### **5.1 A gênese do processo de verticalização na orla de Vila Velha: décadas de 1960 e 1970**

O período que vai da década de 1960 a 1970 marca um ponto de inflexão na economia capixaba, predominantemente agrária até então. O declínio da cafeicultura, associado aos investimentos em projetos industriais, em especial os localizados na Grande Vitória, contribuíram para o incremento populacional nas áreas urbanas. Data desse período a construção de alguns edifícios de 11, 13 e 14 pavimentos, um padrão bem diferente dos pequenos prédios de 4 pavimentos que já existiam na orla.

O mapa 3 demonstra que os primeiros edifícios com 5 ou mais pavimentos da orla estão localizados no bairro Praia da Costa, entre a curva da Sereia e a Avenida Champagnat, prioritariamente na primeira quadra do mar. A figura 9 ilustra a orla nesse período, com alguns edifícios altos e outros de 4 pavimentos, dentre eles o

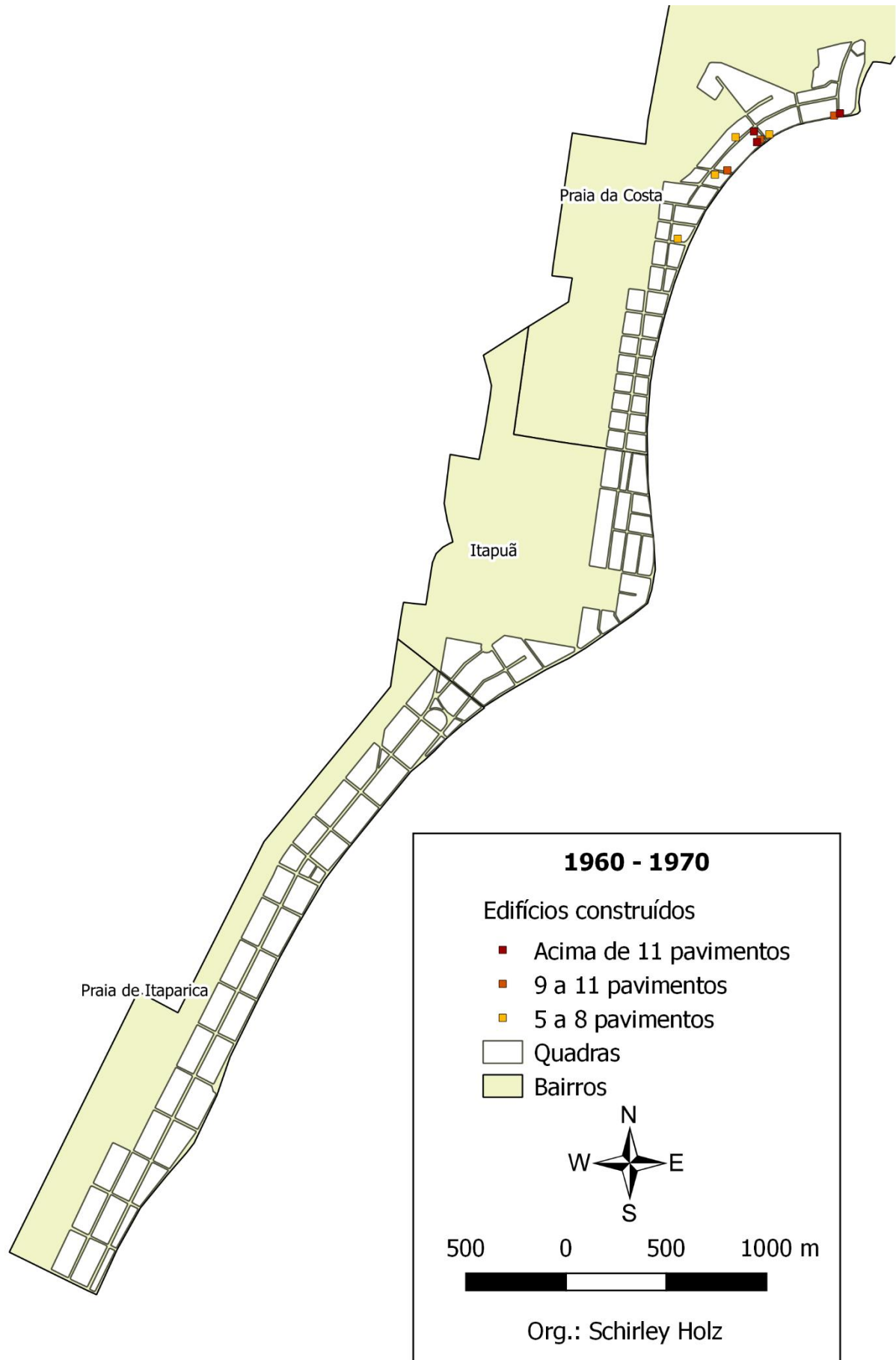
primeiro hotel Hostess, demolido décadas mais tarde para dar lugar a um edifício residencial.

Dentre os edifícios desse período, tem destaque o edifício Sereia, construído em 1968. Foi o primeiro edifício com elevador da orla. Outra inovação é a área reservada para garagem nas dependências do edifício, que não era prática da época. Em relação ao gabarito, a legislação urbanística do período não limitava a construção em altura, até estimulava, considerando a Lei 832/1964 que previa a isenção de pagamento de licença para edifícios com gabarito superior a 10 pavimentos, o que indica o desejo de atrair para Vila Velha empreendimentos que trouxessem ao município um ar de modernidade.



Figura 6: Edifícios Veleiros, Saveiro e Barravento. Fonte: Google Street View.

Na década seguinte (1970) outros edifícios com gabarito superior a 10 pavimentos foram construídos na orla da Praia da Costa, como o Veleiros, Barramar, Barravento, Porto Real e Saveiros. Apesar dos edifícios citados estarem localizados na primeira quadra da orla, nenhum deles possui varanda. A ausência deste elemento arquitetônico é característica dos edifícios da época.



Mapa 3: Distribuição espacial da verticalização na orla de Vila Velha entre as décadas de 1960 e 1970

A partir de 1977 o Código de Edificações Gerais, instituído pela Lei 1674/1977, limitou o gabarito dos edifícios construídos nas primeiras quadras da orla em até 4 pavimentos a partir do térreo ou 6 pavimentos construídos sobre pilotis<sup>16</sup>. Nas segundas quadras o limite era de 6 pavimentos a partir do térreo e até 8 pavimentos construídos sobre pilotis. Na década seguinte, portanto, a maior parte dos edifícios construídos não supera o gabarito do Edifício Sereia.



Figura 7: Edifícios Porto Real, Barramar, Barravento, Hotel Hostess e Edifício Antônio João Minassa. Década de 1970. Autoria desconhecida.

Apesar do evidente interesse do mercado de construção pela orla do município de Vila Velha, a localização dos prédios não oferecia atrativos para significativa parte da nova classe média da Grande Vitória. Ainda que Vila Velha tenha recebido investimentos, em especial no setor portuário, na reestruturação econômica em curso, a maior oferta de empregos formais estava concentrada no município de Vitória, sobretudo no setor terciário. Nesse sentido, estava em evidência o bairro Praia do Canto, cujo processo de verticalização estava mais intenso do que o iniciado em Vila Velha.

A área de praias de Vila Velha, especialmente a Praia da Costa, apesar de estar a poucos quilômetros do novo setor de desenvolvimento e urbanização da Grande Vitória, estava separada por um obstáculo natural: a baía de Vitória. Morar na Praia

---

<sup>16</sup> Pilotis: Conjuntos de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação para o fim proporcionar área aberta de livre circulação (VILA VELHA, 1977)

da Costa significava, nesse período, uma distância a ser percorrida de carro ou ônibus de aproximadamente 15 km até o Centro de Vitória, 20 km até a Praia do Canto e 27 km até o Porto de Tubarão, inaugurado em 1966.

O anúncio, em 1975, da construção de uma ponte interligando Vila Velha, a partir da Praia da Costa, à Vitória, na região da Enseada do Suá, portanto, significou a expectativa de aproximar as áreas de praia dos dois municípios, repercutindo também no avanço da verticalização na orla de Vila Velha, embora não se possa atribuir exclusivamente à ponte a magnitude do fenômeno observado nos anos seguintes.

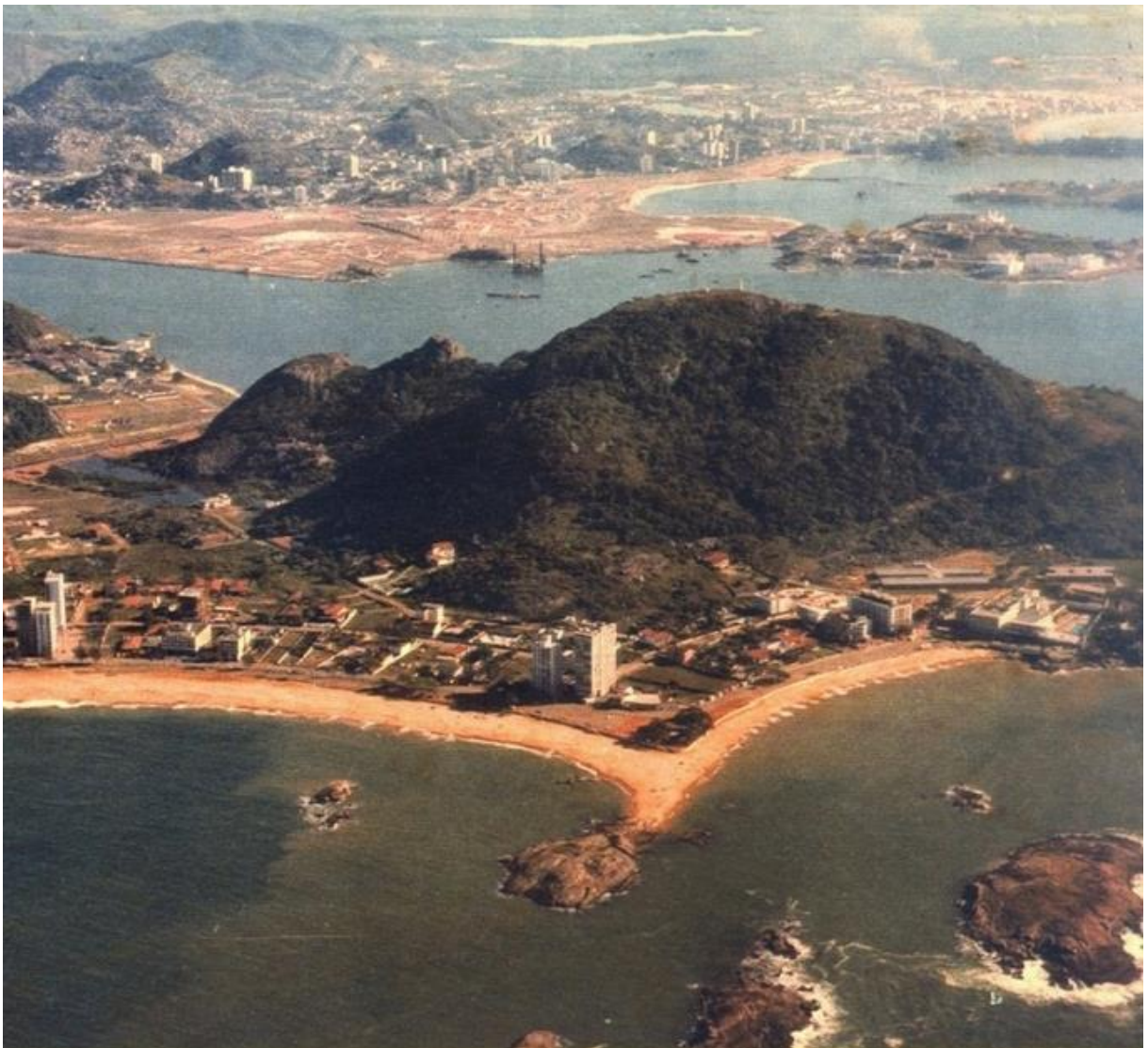


Figura 8: Praia da Costa no início da construção da Terceira Ponte. Fonte: IHGVV

A figura 8 permite visualizar parte da Praia da Costa, em primeiro plano, e ao fundo a região de aterro que deu origem ao bairro Enseada do Suá em Vitória,



justamente na época em que tiveram início as obras da Terceira Ponte. Nota-se a existência de prédios altos em Vitória, especialmente na Praia do Canto.

Neste período aqui denominado de gênese do processo de verticalização litorânea em Vila Velha, a paisagem que se desenha revela o início de uma transformação da estrutura produtiva que transparece nas formas dos altos edifícios em oposição aos casebres e barracas localizados na praia. Estas formas se apresentavam ainda mais modernas quando comparadas aos pequenos prédios de anos anteriores e indica um estágio mais avançado de acumulação, uma vez que é maior o volume de recursos necessários para a construção de edifícios mais altos. (figura 7)

Na década seguinte se verá a intensificação e ampliação do fenômeno para novos setores, conforme será demonstrado a seguir.

## **5.2 A consolidação da construção em altura na orla de Vila Velha: década de 1980**

A urbanização da Grande Vitória se intensifica na década de 1980. A Terceira Ponte, oficialmente Ponte Deputado Darcy Castello de Mendonça, cuja construção iniciou em 1978, é finalmente concluída no ano de 1989. Nesse período muitas transformações ocorreram na orla de Vila Velha, especialmente na Praia da Costa e em Itapuã.

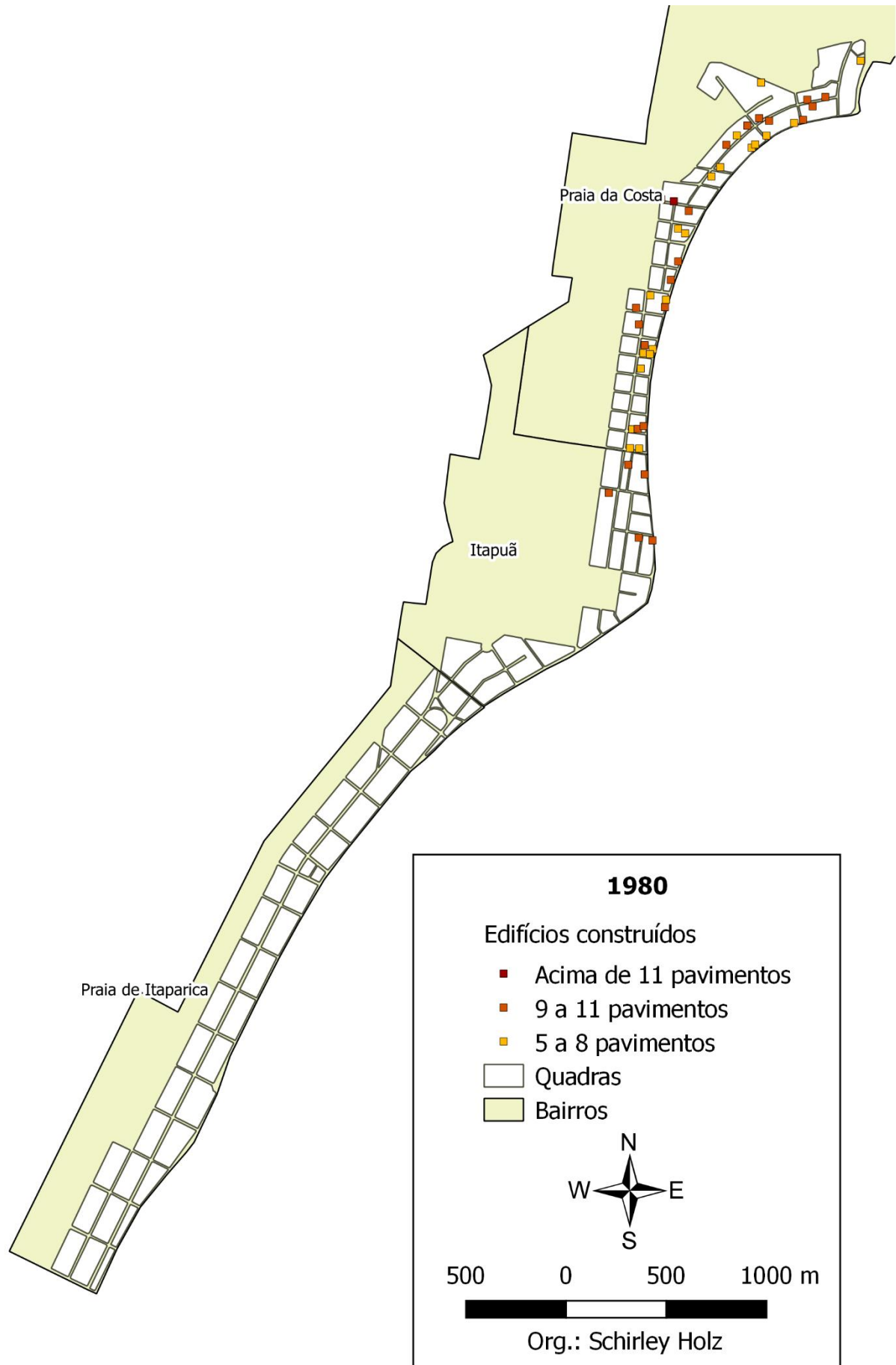
Ao comparar os dados demográficos (tabela 1) é possível verificar que a população de Vila Velha quase dobrou entre 1970 e 1980. Com a reestruturação econômica, e conseqüentemente urbana, em curso na Grande Vitória, conforme já explicitado, viabilizou-se um nicho de mercado específico: o de construção e venda de apartamentos. Além dos primeiros edifícios construídos nas décadas de 1960 e 1970 na orla da Praia da Costa, outros empreendimentos em forma de condomínios populares já haviam sido lançados desde a década de 1970 pela Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES) e pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (Inocoopes) em alguns bairros de Vila Velha mais afastados da orla.

<b>EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DE VILA VELHA E VITÓRIA</b>		
<b>Ano</b>	<b>Vila Velha</b>	<b>Vitória</b>
1970	123.742	133.019
1980	203.401	207.736
1996	296.439	264.946
2000	345.965	292.304
2010	414.586	327.801
2019*	493.838	362.097
* População estimada para o ano de 2019		

Tabela 1: Evolução demográfica de Vila Velha e Vitória. Fonte: IBGE

Apesar do crescimento populacional que se verificou tanto em Vila Velha, quanto na capital Vitória, a década de 1980 foi um período ruim para o mercado de construção na Grande Vitória em decorrência da alta inflação e extinção do BNH, conforme aponta Campos Júnior (2005). Para viabilizar seus negócios no cenário de crise, as empresas de construção buscaram alternativas dentre as quais se destaca a construção na modalidade de condomínio fechado em detrimento da incorporação. Na referida modalidade um grupo de condôminos arca com os custos e riscos da construção, cabendo ao construtor uma porcentagem sobre o valor total do imóvel. Essa alternativa certamente é a mais adequada pra driblar as oscilações de preços em período de alta inflação.

Além da opção pela construção a preço de custo, algumas construtoras viram em Vila Velha um atrativo para os edifícios verticais, pois os terrenos eram mais baratos e a legislação mais flexível, em contraponto às regras recém implantadas na capital pelo PDU de 1984. Dessa forma, ainda que o período em questão não tenha sido propício para a construção, a orla de Vila Velha foi contemplada com um número de lançamentos expressivamente superior em relação à década anterior, conforme demonstrado no mapa 4



Mapa 4: Distribuição espacial da verticalização na orla de Vila Velha na década de 1980

O mapa indica um aumento considerável do número de edifícios na orla, não só da Praia da Costa, como também em Itapuã. O processo se expande em direção ao sul da orla. Apesar de a Praia de Itaparica ainda não apresentar edifícios construídos, é provável que alguns tenham iniciado a construção ainda na década de 1980.

Conforme citado, o Código de Obras de 1977 limitou o gabarito dos edifícios construídos na orla. No entanto, a Lei 1818/1980 altera de 6 para 7 o gabarito dos edifícios construídos sobre pilotis. Os dados da pesquisa revelam, entretanto, um número elevado de edificações com 8, 9, 10 e 11 ou mais pavimentos. É possível que parte desses empreendimentos tenham sido aprovados a partir da promulgação da Lei 2287/1986 que estabelece gabarito de até 10 pavimentos para todo o município de Vila Velha, não computados os pavimentos destinados ao uso comum, à cobertura e ou subsolo. A lei também obriga que os empreendimentos residenciais e comerciais possuam vagas de garagem.

A maior parte dos empreendimentos construídos na orla nesse período tem 1 ou 2 apartamentos por andar, o que indica tratar-se de unidades amplas, voltadas para um público com maior poder aquisitivo. Além disso, a partir desta década a varanda passa a fazer parte dos projetos arquitetônicos de quase todos os imóveis, com vista para o mar sempre que possível.

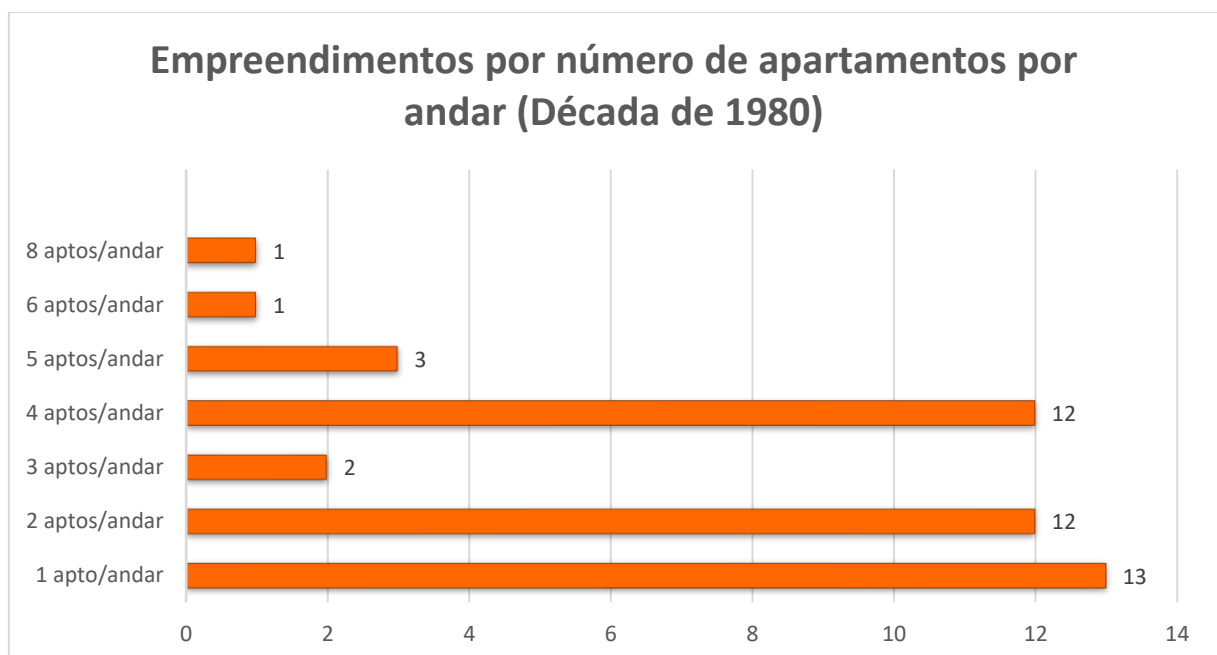


Gráfico 2: Empreendimentos por número de apartamentos por andar (Década de 1980). Organizado pela autora.

A vista para um atrativo natural, neste caso, torna-se um componente do produto imobiliário, um diferencial dos apartamentos localizados nas primeiras quadras, que será explorado em todas as décadas estudadas, conforme será demonstrado. A paisagem natural, no entanto, não é o único fator visual que interfere no interesse pela moradia à beira-mar. A paisagem transformada pela ação humana é também um elemento apropriado pelo mercado de construção.

A esse respeito é interessante citar as obras de urbanização promovidas pelo poder público municipal a partir do momento em que há o interesse pela verticalização na orla. No caso da Praia da Costa, as obras se deram desde a década de 1950, com o calçamento e pavimentação da orla. Em Itapuã e na Praia de Itaparica os investimentos em urbanização começam na década de 1980.



Figura 9: Colônia de Pescadores de Itapuã antes dos projetos de urbanização. Autoria desconhecida.

A orla de Itapuã no início da década de 1980 (figura 9) chamava atenção pela simplicidade das moradias, em sua maioria de pescadores que viviam e trabalhavam ali. Reportagens jornalísticas da época revelam que as obras de urbanização, como asfaltamento e retirada de barracas de pescadores, se deram a contragosto dos residentes tradicionais e frequentadores da praia.

A colônia de pesca de Itapoã tem mais de 200 pescadores que vivem ali com suas famílias, sobrevivendo da venda do peixe e de outros mariscos, como o sururu por exemplo, que é sempre oferecido a um visitante como cortesia.

E em nome desse clima de harmonia que existe entre pescadores, banhistas e comerciantes que um abaixo-assinado está sendo elaborado para ser enviado à Prefeitura de Vila Velha pedindo a não construção de uma avenida no local. Se executado, o projeto vai destruir boa parte da colônia dos pescadores, que terão seus barracos destruídos. A avenida, segundo o projeto, terá 17 metros de largura e, como garantiu o prefeito de Vila Velha, Américo Bernardes da Silveira, será toda asfaltada.

[...]

*“Onde não há progresso, não há desenvolvimento. E aquela região de Itapoã é um atraso, com sua sujeira, desabafou o prefeito. se u p Ele reafirmou que os pescadores “ não f i c a r . Garantiu: “ f r a n c e ” m o s boxes para eles semelhantes aos que existem na Praia da Costa. Aqueles sim, são pescadores de elite e não trazem problemas, nenhuma sujeira para a p r (A GAZETA, 1981, p. 5).*

O fragmento de reportagem indica que as tomadas de decisões por parte do poder público municipal desconsideravam os anseios da população, estando provavelmente mais alinhadas aos projetos de desenvolvimento que interessavam aos proprietários fundiários e aos agentes envolvidos na construção de edifícios.

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



Figura 10: Praia de Itaparica na década de 1980. Autoria desconhecida. Disponibilizada por Fábio Pirajá.

O “primitivismo” que caracterizava Itapuã na década de 1980, nas palavras do prefeito, estava presente também na Praia de Itaparica, que apresentava ainda características rurais. Na figura 10, que corresponde ao final da Praia de Itaparica, é possível observar a Rodovia do Sol, casas unifamiliares e pastagem com presença de gado. Esta paisagem também será radicalmente transformada nos anos seguintes, conforme será apresentado adiante.

### **5.3 Intensificação e expansão da verticalização litorânea: década de 1990**

A verticalização explode na orla de Vila Velha na década de 1990. A relação entre o aumento de edifícios verticais e a inauguração da Terceira Ponte reforça o caráter de cidade dormitório que Vila Velha possuía já há alguns anos. Morava-se em Vila Velha, desde que fosse possível trabalhar em Vitória. Embora não se possa creditar o êxito da verticalização na orla exclusivamente à terceira ponte, é possível inferir que sem ela, o processo se daria com intensidade e ritmo diferentes.

Do total de edifícios levantados correspondentes à década de 1990, a maior parte tem até 11 pavimentos<sup>17</sup>, com 4 unidades por andar. Edifícios com mais de 11 pavimentos totalizam 44, distribuídos nos três bairros, sendo 24 na Praia da Costa, 7 em Itapuã e 13 na Praia de Itaparica.

O gráfico 3 indica que nessa década são frequentes os empreendimentos com 1 ou 2 apartamentos por andar, amplos, com até 4 quartos e de frente para o mar, demonstrando que a verticalização estava voltada para um nicho específico da população. São exemplos desse tipo de produto imobiliário de luxo os apartamentos do edifício Luar, da construtora Crescente, o edifício Pedro Alcantara Galvêas, com 4 vagas de garagem, da construtora Galwan e o edifício Piazza di Itália, da construtora Sigma.

---

<sup>17</sup> O PDU de 1990 estabelecia o gabarito de 7 a 11 pavimentos nos bairros de estudo. Apenas em 2001 a Lei 3.784 flexibiliza o gabarito de algumas zonas residenciais para até 15 pavimentos.

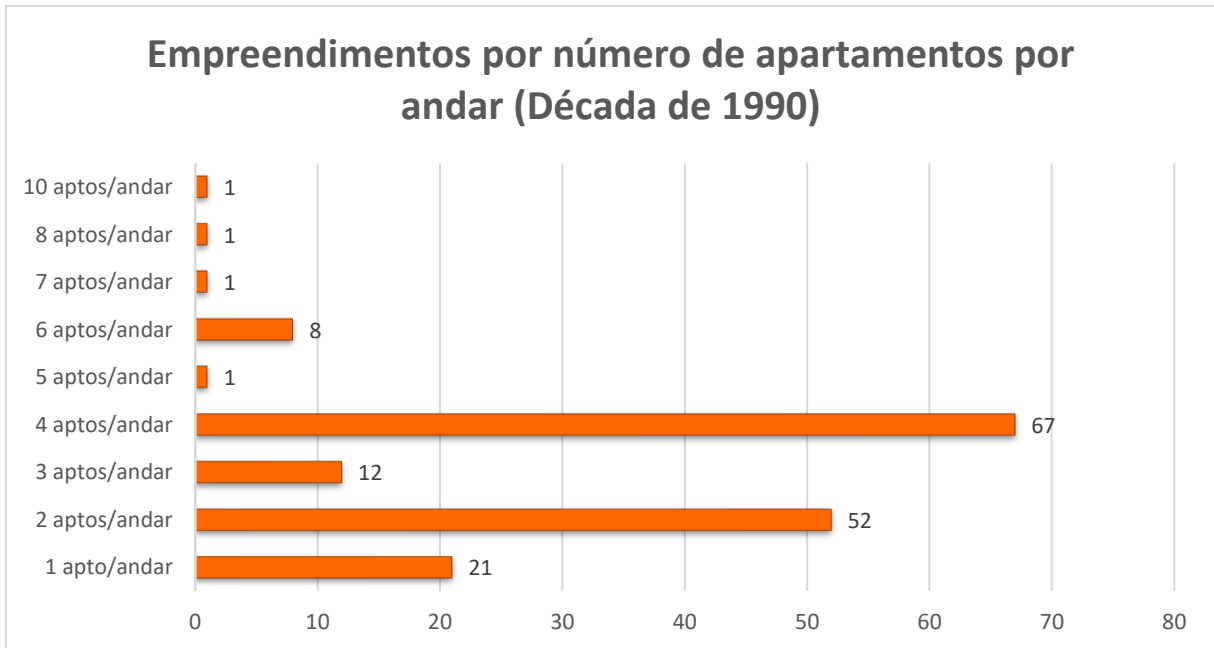


Gráfico 3: Empreendimentos construídos na década de 1990 classificados por número de apartamentos por andar. Organizado pela autora.

Alguns empreendimentos menos luxuosos foram construídos nas segundas quadras da Praia da Costa, como os edifícios Ravana, Rocher, Villena, Summer e Solar das Castanheiras, todos com 11 pavimentos e 4 unidades por andar, da construtora Encol.



Figura 11: Edifícios Villena, Summer e Solar das Castanheiras. Acervo da autora.

Notícias de jornais dão conta de que costumemente as construtoras desobedeciam a lei, aprovando projetos do tipo apart-hotéis e residenciais *flat* mas, na prática, construía edifícios residenciais convencionais com até 4 quartos e garagem, aproveitando-se de brechas existentes no PDU de 1990 (A Gazeta, 1994; A Tribuna, 1999). Essa estratégia foi utilizada por agentes do mercado imobiliário também na cidade de São Paulo na década de 1950, conforme exemplo do Edifício Montreal, projetado e aprovado como hotel, mas comercializado como condomínio residencial (SOUZA, 1994)



Localizado na esquina da Avenida Antônio Gil Veloso com a rua Henrique Moscoso, na Praia da Costa, o Edifício Amazônia, da construtora GM, ilustra o conflito entre os agentes Estado e construtor. Com obras iniciadas em 1990, a aprovação do projeto se deu em 1989, antes da promulgação do PDU de 1990 e, portanto, em desacordo com o instrumento legal. De um lado, a Prefeitura Municipal de Vila Velha (PMVV) requeria judicialmente a demolição do prédio, alegando irregularidade no projeto pois a licença de construção teria validade de 6 meses e já estava expirada na data do efetivo início das obras, quando já estava em vigor o PDU. Por outro lado, a construtora defendia a validade da autorização concedida anteriormente e requeria o habite-se<sup>18</sup>. Por fim, o prédio não foi demolido.

Em direção ao sul da orla, na Praia de Itaparica, a década de 1990 marca o início da verticalização em toda a extensão de sua orla. O edifício Pompéia é uma importante referência pois, ao mesmo tempo que indica a expansão do fenômeno no sentido sul da orla, se diferencia dos empreendimentos que viriam a ser lançados nos anos seguintes por seu baixo gabarito e relativa simplicidade do projeto arquitetônico. O empreendimento está localizado próximo ao limite entre os bairros Itapuã e Praia de Itaparica, no lugar propício à prática de surf conhecido como Pico do Pompéia, uma clara alusão ao edifício.

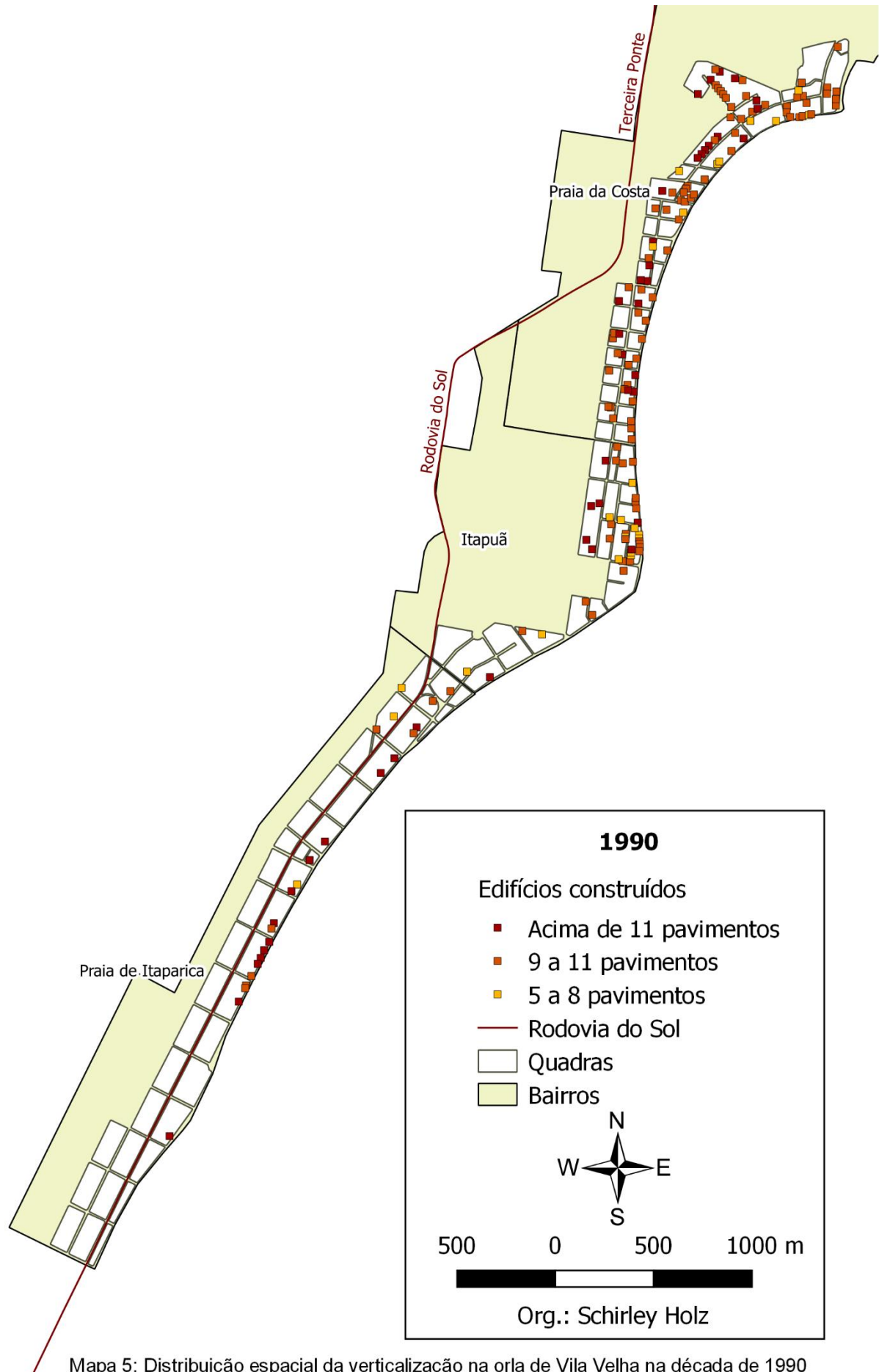
O Pompeia foi um dos primeiros edifícios construídos nos arredores, tendo vista privilegiada para o mar até a construção, na década de 2000, das duas torres de 17 pavimentos que compõem o Royal Towers, empreendimento luxuoso localizado à frente do Edifício Pompeia. Posteriormente, na década de 2010, outros dois empreendimentos foram construídos ao lado do Pompeia: o London Ville, de 14 pavimentos, da construtora Galwan, e o Sunset Residence, de 23 pavimentos, da Épura. Se antes o edifício era uma das principais referências de localização da região, atualmente é quase despercebido dentre os novos empreendimentos.



Figura 12: Edifício Pompéia.  
Acervo da autora

---

<sup>18</sup> Documentação fornecida pelo poder público municipal que atesta a conclusão do empreendimento em acordo com a legislação e autoriza a ocupação do imóvel.



Mapa 5: Distribuição espacial da verticalização na orla de Vila Velha na década de 1990

Simultaneamente ao início da construção dos primeiros prédios da Praia de Itaparica, são construídos quiosques em substituição às barracas que comercializavam produtos aos frequentadores da praia e, por vezes, serviam de moradia a alguns barraqueiros. A demolição das estruturas de madeira vai de encontro à necessidade de urbanizar a orla e compatibilizá-la com os novos empreendimentos imobiliários, como se deu também na Praia da Costa da década de 1980. A figura 13 mostra a parte final da Praia de Itaparica com os quiosques recém construídos. Nota-se que nesse trecho da praia ainda não havia edifícios, diferente de outros pontos da orla do bairro, conforme indica a figura 14, de 1998.

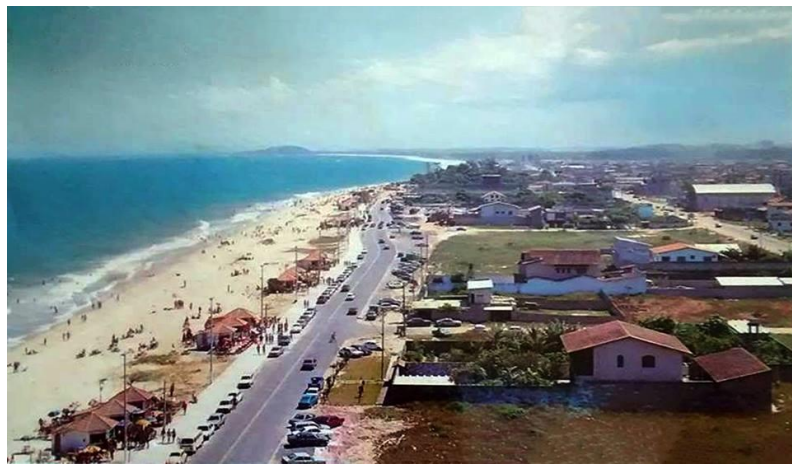


Figura 13: Praia de Itaparica na década de 1990. Autoria desconhecida. Disponibilizada por Fábio Pirajá.



Figura 14: Praia de Itaparica em 1998. Acervo da autora.

A sanha das empresas de construção no período é revelada por entrevistas e reportagens da época. Em entrevista publicada em A Gazeta em 26 de janeiro de 1995, o diretor de marketing da Sigma Construtora defende que a Praia de Itaparica possui atrativos para quem deseja viver em harmonia com a natureza, pois ali ela ainda é preservada, e o mar é azul e limpo. O diretor afirma ainda que o bairro ganhará “ares de Barra da Tijuca”<sup>19</sup> nos anos seguintes por conta dos empreendimentos previstos.



Figura 15: Orla de Itapuã e Itaparica. Data estimada entre o final da década de 1990 e início de 2000. Autoria: Jabesmar A. Guimarães. Disponibilizada por Fábio Pirajá.

A mesma reportagem faz referência a orla de Itapuã por possuir grande concentração de edifícios já habitados (figura 15), “onde uma colônia de pescadores garante o bucolismo do local”. Nesse sentido, os elementos existentes na paisagem são apropriados pelo mercado imobiliário com objetivo de suscitar o desejo pela mercadoria oferecida. Trata-se de atrativos relacionados à natureza, estilo de vida simples da vizinhança, etc.

---

<sup>19</sup> O bairro carioca é conhecido pela concentração de shopping centers e condomínios fechados de luxo.

#### **5.4 A dinâmica da verticalização na década de 2000 e sua peculiaridade: o caso dos shopping centers**

O período correspondente à década de 2000 se caracteriza pela continuidade do processo de verticalização na orla dos três bairros estudados e por mudanças na legislação, sob pressão dos diversos agentes sociais envolvidos na produção do espaço. Essa década marca a chegada ao município dos grandes shopping centers, a princípio com o Shopping Praia da Costa, do Grupo Sá Cavalcante, inaugurado em 2002, e posteriormente com os shoppings Vila Velha e Boulevard, cuja inauguração se dá apenas na década de 2010.

A própria forma representada pelo Shopping Center expressa uma transformação da estrutura socioeconômica. Trata-se de uma forma criada para novas funções (SANTOS, 2008). Esse tipo de empreendimento, tem assumido nos últimos anos uma estreita relação com o mercado imobiliário, de modo que empresas administradoras de shoppings pertençam, muitas vezes, a grupos que atuam no setor de incorporação e construção. Dessa forma, percebe-se de imediato que a construção do shopping provoca a especulação e valorização dos terrenos e imóveis localizados nos arredores, inclusive na orla, e a demanda por atualização da legislação urbanística (A GAZETA, 2000). Ocorre um conflito de interesses entre os promotores imobiliários, proprietários de terrenos, a população e o Estado.

Os promotores imobiliários, inclusas as construtoras e incorporadoras, desejam a intensificação da verticalização, especialmente com o aumento do preço dos terrenos. Os proprietários de terrenos se beneficiam da especulação e a incentivam. A população preocupa-se com a deterioração da qualidade e dos modos de vida na orla em decorrência do excesso de edificações, em especial as que desobedecem a legislação. O Estado, por sua vez, na figura do poder público municipal, preocupa-se em atrair investimentos, além de regulamentar os novos empreendimentos.

Resulta dessa disputa de interesses a atualização do PDU promulgada em 2007 como um Plano Diretor Municipal (PDM). A legislação apresenta os parâmetros urbanísticos para os novos edifícios, de modo que na orla da Praia da Costa ficou definido gabarito máximo de 10 pavimentos e em Itapuã e Praia de Itaparica gabarito

máximo de 15 pavimentos, exceto nos lotes mais estreitos no final da orla de Itaparica com gabarito máximo de 2 pavimentos.

Ainda que a legislação tenha permitido a flexibilização para os novos prédios localizados em Itapuã e na Praia de Itaparica, o mapa 6 aponta a preferência do mercado pela Praia da Costa, onde a verticalização manteve o ritmo intenso da década anterior, o que pode ser explicado, em partes, pelo poder de atração de investimentos do Shopping Center, que pode ser meramente especulativo, e pela maior proximidade desse ponto da orla com a Terceira Ponte e, conseqüentemente, com a capital Vitória.

Em Itapuã, bairro com o menor trecho de orla dentre os estudados, os lançamentos se concentraram nas segundas, terceiras e quarta quadras. Na Praia de Itaparica, os prédios se diluem por toda a extensão da orla, sobretudo nas primeiras quadras.

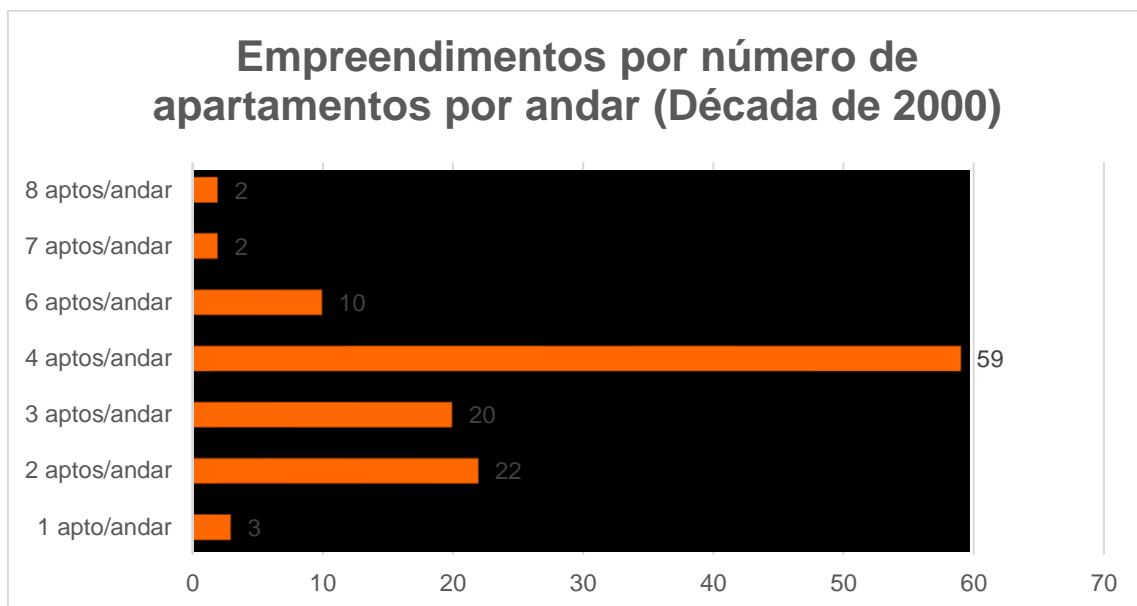
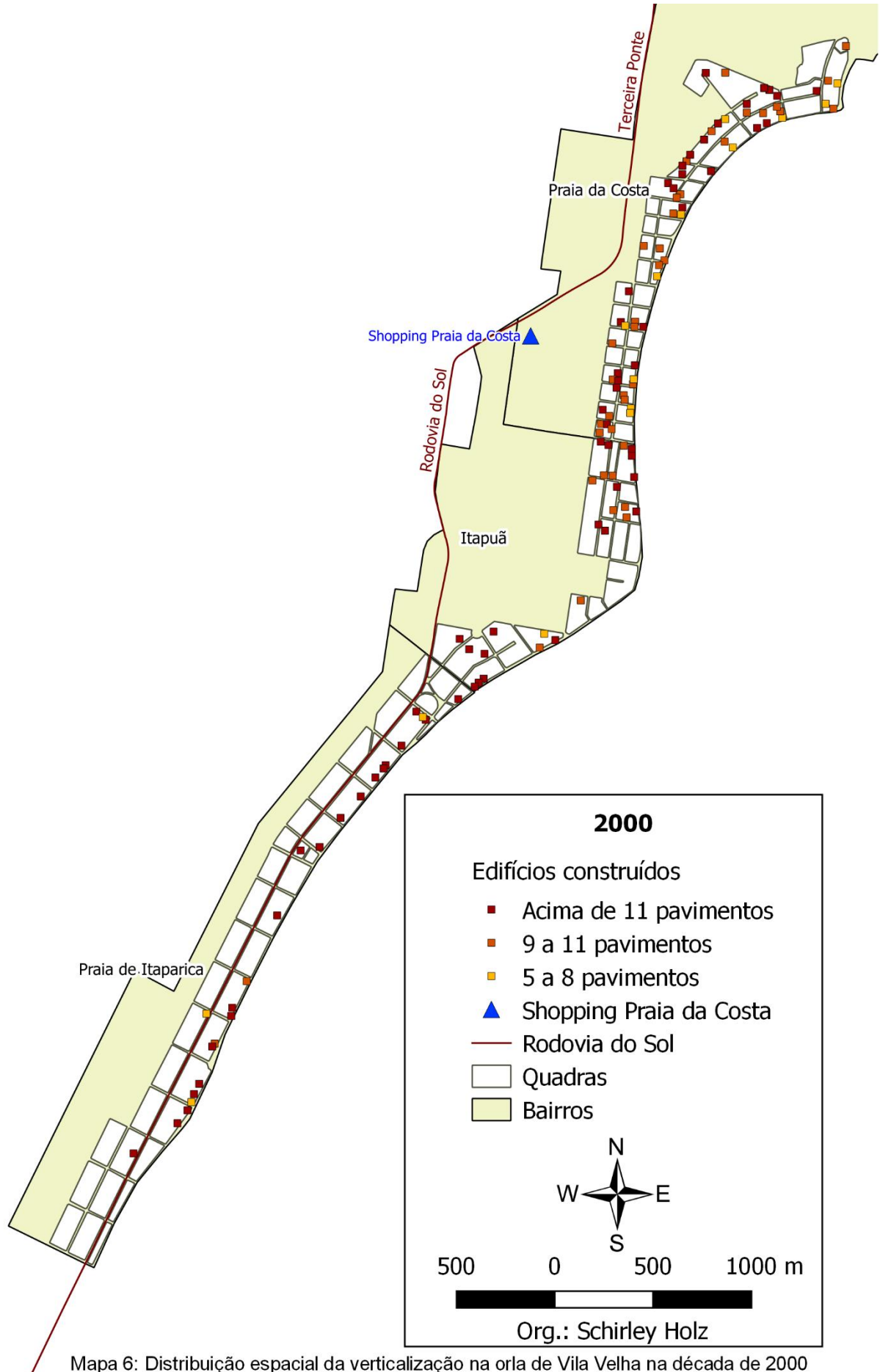


Gráfico 4: Empreendimentos construídos na década de 2000 classificados por número de apartamentos por andar. Organizado pela autora.

Nessa década a maior parte dos empreendimentos é constituída por edifícios com 4 apartamentos por andar, seguido por edifícios com 2 e 3 apartamentos por andar. Edifícios com apenas uma unidade por pavimento praticamente não são construídos nesse período. Além disso, surgem edifícios com 6, 7 e até 8 apartamentos por andar, embora ainda em menor quantidade. Já os edifícios com 1 unidade por andar diminuíram consideravelmente em relação à década de 1990.



Mapa 6: Distribuição espacial da verticalização na orla de Vila Velha na década de 2000

Em relação ao gabarito, os edifícios com até 8 pavimentos configuram uma parte muito pequena do total, sendo a maior parte dos empreendimentos constituída por prédios com mais de 11 pavimentos, chegando ao limite de 25 pavimentos com o condomínio Village Coralgardens, localizado em Itapuã e construído pela Città Engenharia. No aspecto geral, os edifícios com até 11 pavimentos se distribuem pela orla da Praia da Costa e os mais altos nas orlas de Itapuã e Praia de Itaparica. Uma análise mais apurada, no entanto, revela que empreendimentos acima do gabarito permitido foram construídos nessa década nos três bairros.

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



Figura 16: Empreendimentos American Towers, Enseada das Garças, Solarium e Walter Moreno na Praia de Itaparica, década de 2000. Autor: Jabesmar A. Guimarães. Disponibilizada por Fábio Pirajá.

Além da atualização do plano diretor, o município investiu recursos na modernização da orla com a reforma e ampliação do calçadão em Itapuã e na Praia de Itaparica, construção de ciclovia atendendo toda a extensão da orla, novos



sistemas de iluminação e reorganização do trânsito, configurando mais um fator de valorização dos imóveis.

Nesse período, portanto, Vila Velha consolida uma posição de destaque na RMGV, com a atração de investimentos e a construção de seu primeiro shopping, além da previsão de construção de outros dois, também localizados no eixo de desenvolvimento ao longo da Rodovia do Sol. Assim, conclui-se que as novas e modernas formas e funções da paisagem são elementos reestruturantes da organização espacial e são pontos relevantes para o futuro da verticalização no município, especialmente na orla.

### **5.5 O protagonismo da Praia de Itaparica: década de 2010**

Conforme demonstrado, a verticalização na orla de Vila Velha priorizou ao longo das décadas de 1980, 1990 e 2000 a Praia da Costa. Esse cenário começa a modificar a partir da década de 2010, quando pela primeira vez o número de edifícios construídos na orla da Praia de Itaparica é maior que na Praia da Costa. O gráfico 5 demonstra que o boom da verticalização ocorreu na década de 1990, com número de lançamentos superior ao verificado na década de 1980. No entanto, na década de 2000 o número de lançamentos reduziu tanto na Praia da Costa quanto em Itapuã, enquanto que na Praia de Itaparica, foi mantida a tendência de crescimento do número de novos edifícios.

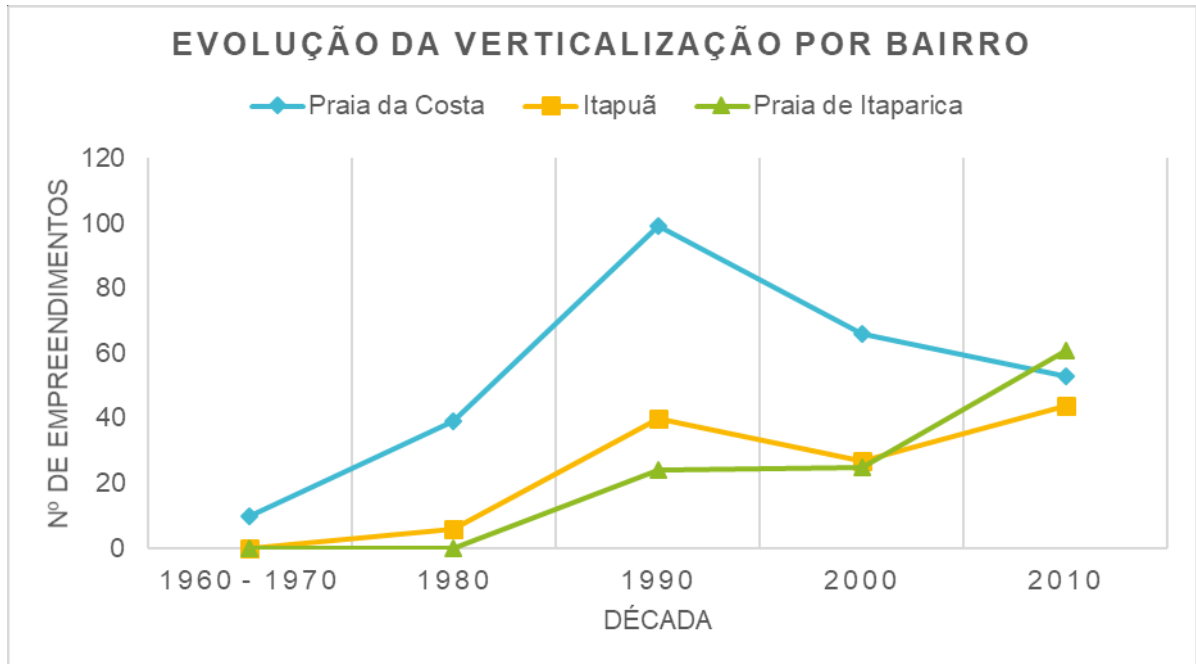


Gráfico 5: Evolução da Verticalização por bairro

Dessa forma, a década de 2010 marca o protagonismo da Praia de Itaparica dentre os demais bairros verticalizados da orla de Vila Velha. É nesta década que as segundas quadras da Praia de Itaparica passam a receber um elevado número de edifícios, como pode ser verificado no mapa 7. A paisagem da orla do bairro transformou-se radicalmente com um paredão de edifícios de frente para o mar e também margeando a Rodovia do Sol até os limites do bairro em direção ao sul (ver figuras 17 e 18), onde muitos empreendimentos estão em construção e tantos outros estão previstos para a próxima década.

É possível afirmar que em alguma medida, assim como o shopping Praia da Costa dinamizou o mercado imobiliário na Praia da Costa, os shoppings Vila Velha e Boulevard, inaugurados na década de 2010, contribuíram para a especulação e aumento do número de edifícios em Itapuã e na Praia de Itaparica.

É importante ressaltar que em 2018 o PDM recebe uma atualização (Lei Complementar 65 de 2018) que altera de maneira significativa o zoneamento dos bairros de estudo. No PDM de 2007 a área compreendida entre a Praia da Costa e a Praia de Itaparica era considerada zona de ocupação prioritária, ou seja, uma porção urbana em que já havia a infraestrutura necessária para a instalação de novos empreendimentos. A partir do novo PDM as quadras mais próximas a orla passam a

ser zona de ocupação restrita, uma tentativa de restringir a expansão urbana. Já as segundas quadras permanecem como zona de ocupação prioritária.

Essa mudança de perspectiva no zoneamento da orla sugere um direcionamento dos novos empreendimentos para o interior dos bairros, o que será possível de acompanhar nos próximos anos, visto que o PDM foi aprovado no final da década e muitos dos empreendimentos em construção desde 2018 foram aprovados seguindo a regulamentação prevista no PDM de 2007. Assim, os efeitos práticos dessa restrição de ocupação da orla não parecem muito promissores, uma vez que a orla já foi ocupada em sua quase totalidade nos últimos 40 anos

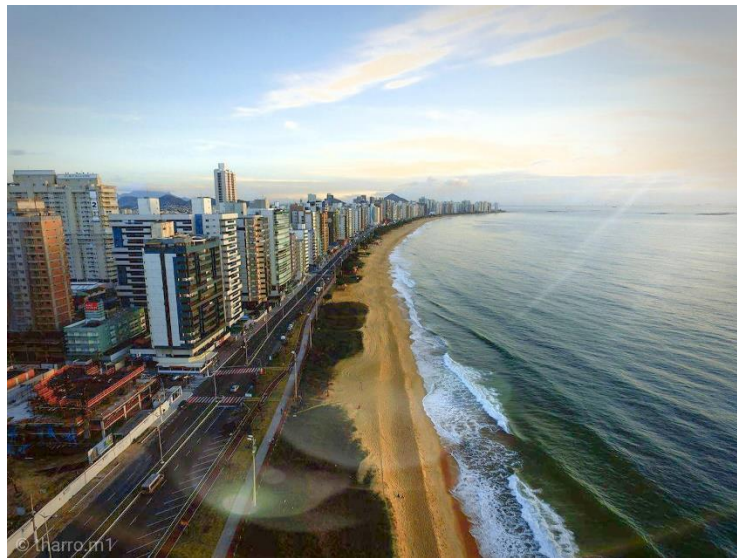


Figura 17: Praia de Itaparica e Itapuã, década de 2010. Autoria: Gladson Rossi.



Figura 18: Edifícios localizados na Avenida Saturnino Rangel Mauro, segunda e terceira quadras da Praia de Itaparica. Acervo da autora.

Outro ponto a ser destacado e que diz respeito à legislação urbanística se refere ao último trecho de orla na Praia de Itaparica. As últimas quadras de frente para o mar, assim como no PDM de 2007, permanecem com gabarito limitado a 2 pavimentos e recebem a classificação de Núcleo de Desenvolvimento da Orla de Itaparica de acordo com o novo zoneamento. Este núcleo tem como objetivo, de acordo com o PDM, marcar a transição entre a área urbana consolidada e o Parque Natural Municipal de Jacarenema, incentivar atividades de comércio e serviços voltadas ao lazer e ao turismo preservando a visibilidade da praia e evitando o sombreamento.

De maneira crítica, entretanto, pode-se afirmar que limitar o gabarito dessa porção da orla não prejudica de maneira nenhuma os interesses do mercado imobiliário, uma vez que essas quadras são consideravelmente menores em relação às demais e por isso empreendimentos de maior porte seriam inviáveis. As segundas quadras localizadas imediatamente atrás do Núcleo de Desenvolvimento da Orla de Itaparica, ao contrário, possuem tamanho adequado e podem se beneficiar da vista permanente para o mar.

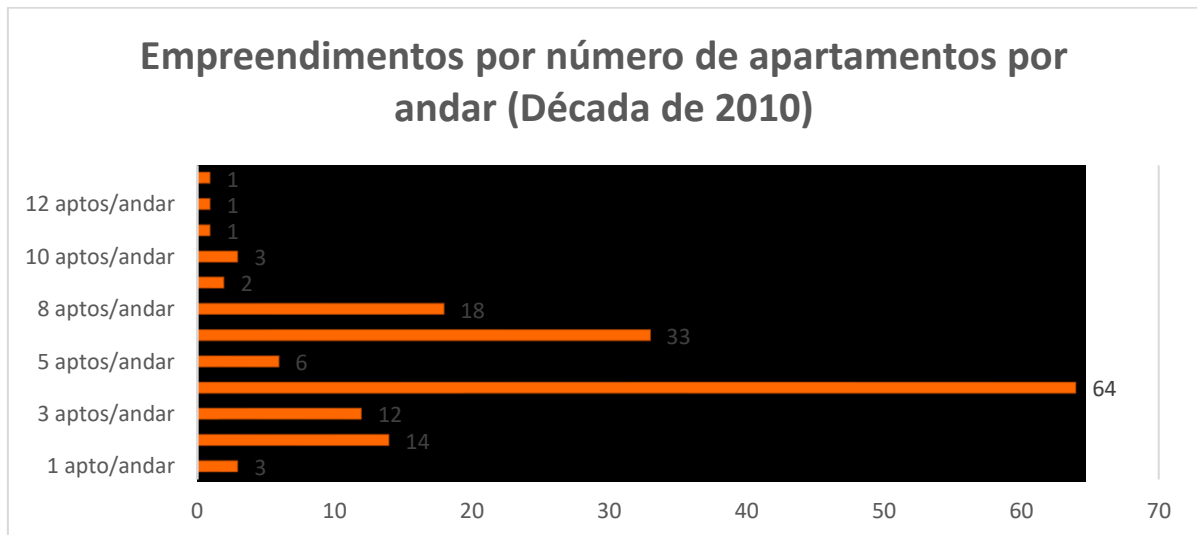
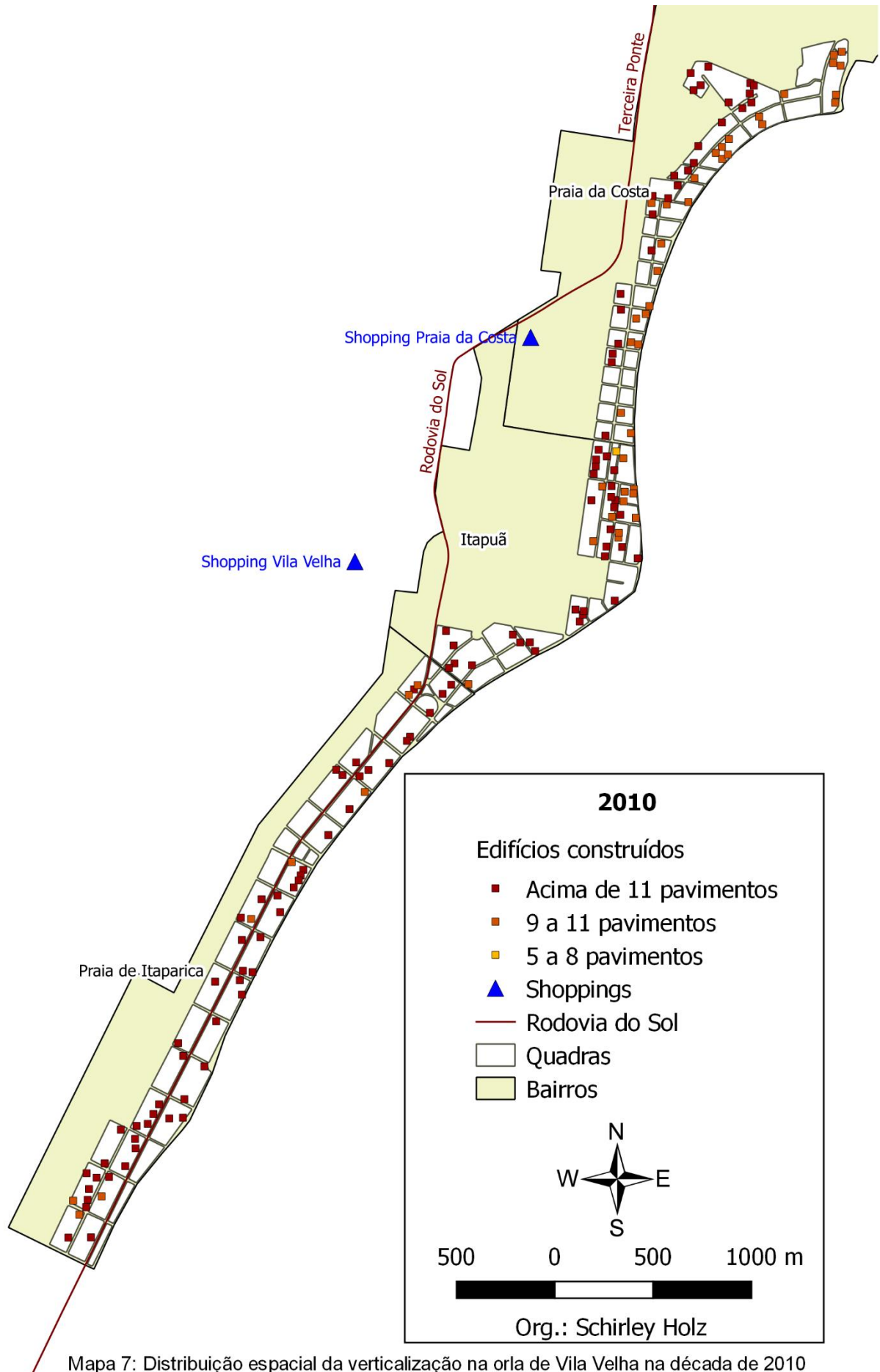


Gráfico 6: Empreendimentos construídos na década de 2010 classificados por número de apartamentos por andar. Organizado pela autora.

Os empreendimentos que passam a ocupar as segundas quadras da orla são, no geral, compostos por um maior número de unidades por andar, o que pressupõe a redução da metragem dos apartamentos. O gráfico 6 revela que os empreendimentos possuem cada vez mais unidades em um mesmo andar. Trata-se do aproveitamento máximo do terreno, convertendo-o no maior número possível de habitações.



Mapa 7: Distribuição espacial da verticalização na orla de Vila Velha na década de 2010

No mesmo sentido, a maior parte dos edifícios construídos nesta década possui mais de 11 pavimentos, com exceção das primeiras quadras da orla da Praia da Costa, onde respeitou-se o gabarito máximo, conforme demonstrado no mapa 7.

Outro aspecto observado no trabalho de campo se refere às reformas e atualizações de fachadas dos edifícios mais antigos, especialmente aqueles localizados nas primeiras quadras da orla. Considerando o tempo decorrido desde o início do processo de verticalização, alguns edifícios apresentam deterioração dos materiais e da estética. Dessa maneira, as reformas cumprem o papel de adequar as formas aos padrões estéticos e funcionais da atualidade. A Figura 19 ilustra dois exemplos de prédios, ambos da década de 1970, que passaram por modernização das fachadas, inclusive com acréscimo de varandas no caso do edifício Porto Real. As formas da paisagem representam, portanto, o momento histórico em que foram construídas, bem como a técnica empregada. Quando tais formas são modernizadas isso sugere um novo momento histórico.



Figura 19: Edifícios Porto Real e Barramar em 2011, antes da reforma, e em 2017, depois da reforma. Imagens do Google Street View.

Por fim, nota-se na década de 2010 que novas simbologias e valores foram apropriados e mercantilizados pelo mercado imobiliário. Enquanto na década de 1990 conforme evidenciado anteriormente, utilizava-se a simbologia do bucólico, de natureza quase intocada e de proximidade com comunidades tradicionais, representadas pela colônia de pescadores de Itapuã, como atrativos dos empreendimentos. Na década de 2010, entretanto, esses símbolos foram substituídos pela vista para o mar, lazer privado e segurança.



Figura 20: Projeção do Edifício Robson Setubal divulgada pela construtora e imagem do Google Street View.

A figura 20 retrata a imagem de divulgação do empreendimento Robson Setúbal, da construtora Galwan, assim apresentado no site da construtora<sup>20</sup>: “De frente para o mar de Itapoã e bem próximo da Praia da Costa, o Residencial Robson Setubal aposta no conceito de conforto para toda a família com lazer completo e muita segurança. São apartamentos de 3 e 4 quartos com até 2 suítes e até 3 vagas de garagem, na melhor localização, a ~~travessa~~ ~~de~~ ~~Google~~ ~~Street~~ ~~View~~ ~~revela~~ ~~que~~ ~~o~~ ~~empreendimento~~ ~~está~~ ~~localizado~~ ~~ao~~ ~~lado~~ ~~da~~ ~~sede~~ ~~da~~ ~~Colônia~~ ~~de~~ ~~Pescadores~~ ~~de~~ ~~Itapuã~~, o que parece ser intencionalmente omitido da projeção divulgada no site da construtora.

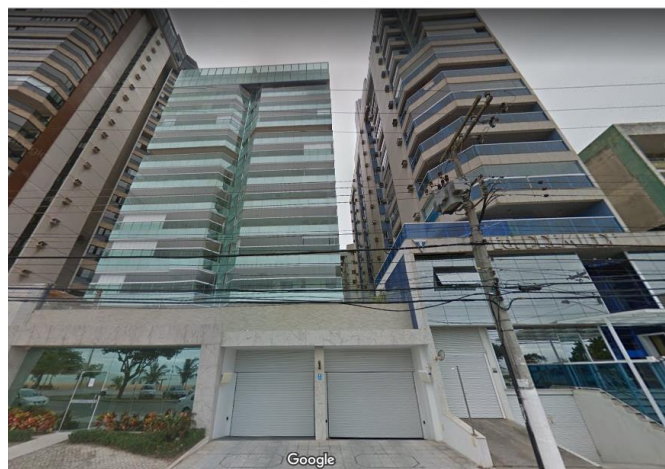


Figura 21: Prédios ocupam o terreno onde se localizava o primeiro Hotel Hostess. Imagem do Google Street View.

<sup>20</sup> <https://www.galwan.com.br/imoveis/residencial-robson-setubal/>

Assim, na paisagem da orla de Vila Velha antigas formas são invisibilizadas ou substituídas por novas. Na Praia da Costa, o hotel Hostess da década de 1970, foi demolido para dar lugar a novos prédios (figura 21) e na Praia de Itaparica, mais recentemente, os quiosques foram removidos da paisagem para dar lugar a novas estruturas mais modernas, num processo semelhante ao já verificado em outros momentos.

## **5.6 “Barra da Tijuca” capixaba? o futuro da verticalização na orla de vila velha**

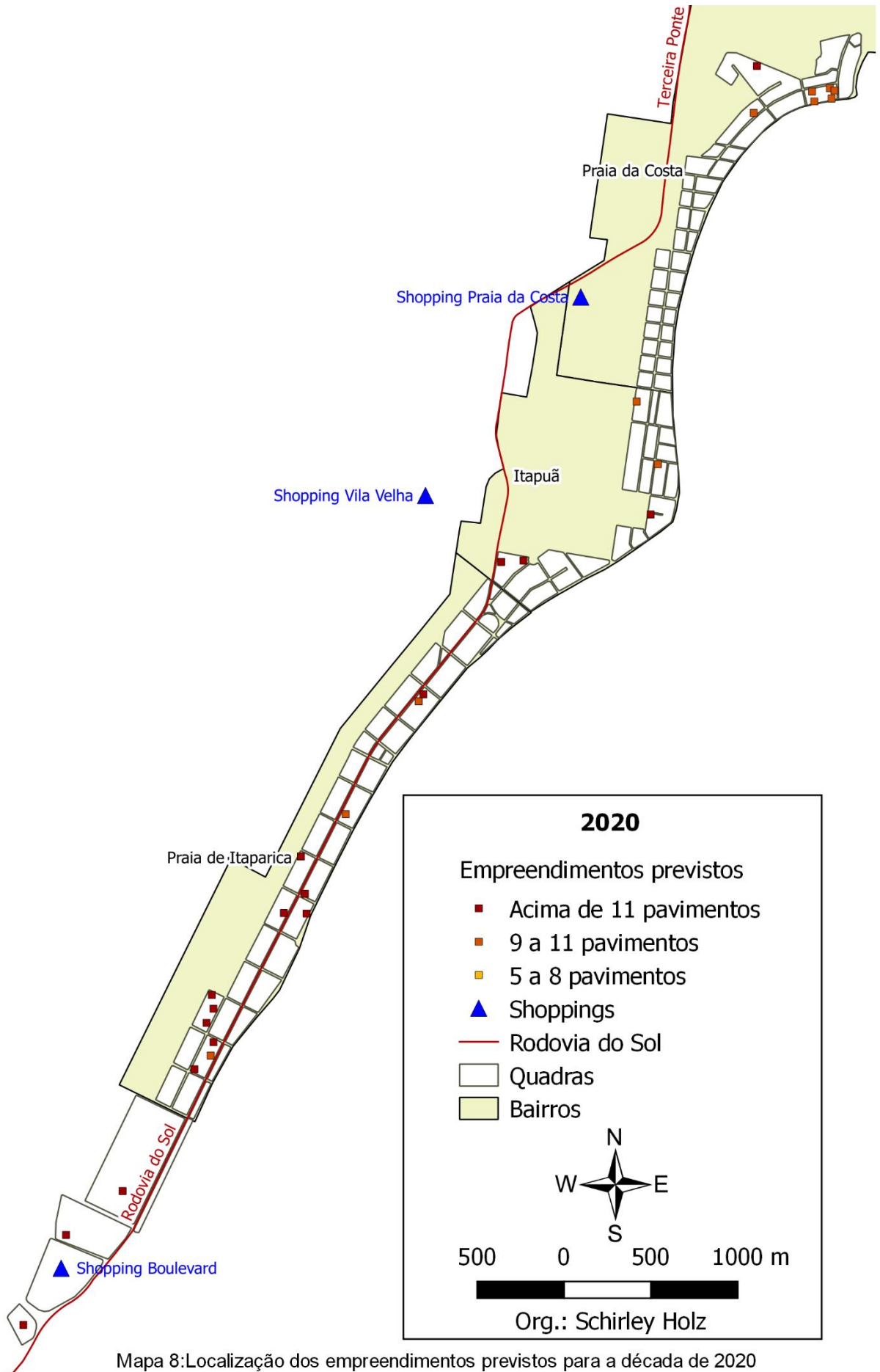
Até a década de 2010 a verticalização litorânea esteve concentrada nos limites dos bairros Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica. A tendência futura é que a área que compreende parte dos bairros Jockey de Itaparica e Darly Santos entre o final da Praia de Itaparica e os arredores do Shopping Boulevard receba um elevado volume de investimentos imobiliários, além dos investimentos públicos em infraestrutura, como é o caso da Rodovia Leste-Oeste recém inaugurada.

Dentre os lançamentos cuja data de entrega está prevista para a próxima década (2020), três deles se localizam na área descrita. Tem destaque entre eles o Taj Home Resort por seu elevado gabarito, tamanho dos apartamentos e preço anunciado (entre R\$1.600.000,00 e R\$3.300.000,00). O empreendimento será construído em um dos enormes terrenos localizado na segunda quadra do mar, no bairro Jockey de Itaparica, que de acordo com o site do empreendimento está localizado “ *l o g o a p ó s o s b a i r r o s P r a i a d a .<sup>21</sup>C o s t a ,*

---

<sup>21</sup> <https://tajhomerestort.com.br/#localizacao>





Mapa 8:Localização dos empreendimentos previstos para a década de 2020

O empreendimento contará com duas torres, uma de 25 e outra de 50 pavimentos. O projeto vem sendo divulgado na mídia desde 2017, inclusive com reportagens patrocinadas. A proposta, de acordo com o presidente da construtora, é criar um novo estilo de vida na região e torná-la a “nossa Barra da Tijuca”<sup>22</sup>. Mais uma vez um agente do mercado imobiliário associa a verticalização litorânea em Vila Velha ao bairro carioca.



Figura 22: Projeção do empreendimento Taj Home Resort. Foto: divulgação

Em termos de amenidades, a área escolhida para receber esse empreendimento não possui os mesmos atributos que a orla dos três bairros estudados. Em frente ao terreno onde será construído o Taj Home Resort a praia é pouco frequentada por banhistas por conta do mar agitado e por estar afastado dos locais de maior movimento da orla de Itaparica. O empreendimento apresenta como atrativos, no entanto, a vista para o mar, itens de lazer e serviços oferecidos no condomínio, como *car wash*, pilates, valet, saladeira e açaí.

O último empreendimento verificado na área de pesquisa é denominado condomínio Costa Nova. Sobre ele existem poucas informações disponíveis. Sabe-se que está localizado ao lado da Reserva de Jacarenema, em área identificada como Zona de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) B pelo PDM de 2007, e convertida a

---

<sup>22</sup> <https://g1.globo.com/es/espírito-santo/especial-publicitario/taj-home-resort/noticia/2018/10/02/maior-empreendimento-do-estado-reune-mais-de-50-opcoes-de-lazer.ghtml>

Núcleo de Desenvolvimento no PDM vigente. A proposta divulgada em mídia escrita e no site da PMVV revela o projeto de um bairro inteiro, com até 9 mil unidades habitacionais. O projeto é assinado pelo Grupo Opportunity, que já possui investimentos no Rio de Janeiro, Distrito Federal e Vitória.

Apesar da proximidade entre o Taj Home Resort e o Costa Nova, há importantes distinções entre os dois projetos. As obras do Taj ainda não iniciaram, mas há uma variedade de material publicitário a respeito do empreendimento, além de unidades a venda. É possível consultar detalhes do empreendimento, plantas dos apartamentos e áreas comuns. No caso do Costa Nova, as torres foram erguidas rapidamente (figura 23), mas não há publicidade ou propaganda, o que indica uma forma diferente de captação de recursos para a construção.



Figura 23: Empreendimento Costa Nova, do Grupo Opportunity.

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), que consiste na captação, via mercado financeiro, de recursos para investimentos imobiliários cujo objetivo é gerar renda. Alguns pesquisadores brasileiros já têm desenvolvido pesquisas para compreender as consequências da financeirização do mercado imobiliário em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo. É, portanto, um campo que merece ser objeto de estudo em Vila Velha nos próximos anos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gênese do processo de verticalização na orla de Vila Velha se dá entre as décadas de 1960 e 1970 na orla do bairro Praia da Costa a partir dos primeiros edifícios com mais de 4 pavimentos, como o Sereia, o Veleiros, O Barramar e o Barravento. Não se pode ignorar, no entanto, a construção dos primeiros edifícios de 4 pavimentos que antecederam o processo.

A princípio os edifícios estavam concentrados nas proximidades da Curva da Sereia, mas a cada década o fenômeno avançou mais em direção ao sul, de modo que na década de 1980 já existiam edifícios verticais na orla de Itapuã, o que provocou mudanças estruturais no bairro, como pavimentação e demais obras de urbanização que culminaram na demolição dos casebres de pescadores e moradores e, possivelmente, na expulsão de parte deles do seu local de trabalho e moradia.

Na Praia de Itaparica o processo de verifica de fato a partir da década de 1990, período que marca o boom imobiliário na orla do município, sobretudo na Praia da Costa com a inauguração da Terceira Ponte. No início dessa década o poder público municipal investiu em novas obras de urbanização com caráter “modernizador”: remoção e substituição das barracas de madeira localizadas na orla de Itaparica por quiosques de alvenaria. As barracas de madeira, além de funcionarem como um comércio a beira mar serviam de moradia para algumas famílias, o que foi proibido nos novos quiosques que deveriam se destinar exclusivamente a venda de alimentos e bebidas. Por alguns anos os quiosques representaram o principal comércio nas proximidades dos novos edifícios.

A partir dos anos 2000 se verifica uma retração da verticalização uma vez que os números não alcançam a explosão da década anterior. De todo modo o processo continua, impulsionado nesta década pela inauguração do Shopping Praia da Costa que provocou adequações na legislação urbanística para atender os interesses do novo empreendimento e do mercado imobiliário. A lei do novo PDM promulgada em 2007 limitou o gabarito dos edifícios a 10 pavimentos na Praia da Costa e 15 pavimentos no restante da orla, entretanto verifica-se em toda a orla a construção de edifícios com mais pavimentos que o permitido.

Apesar da retração, a década de 2000 consolida a Praia da Costa como local privilegiado do processo de verticalização até então. O cenário se transforma na década de 2010 quando, pela primeira vez, a Praia de Itaparica supera os demais bairros em número de lançamentos. É preciso, no entanto, considerar que a Praia da Costa já não possui muitos terrenos disponíveis para a construção e o preço da terra nesse bairro, bem como o valor do metro quadrado construído é superior ao da Praia de Itaparica, o que ajuda a explicar a transferência de interesse de um ponto da orla a outro.

Ao longo do período analisado nota-se, de maneira geral, a diminuição da metragem dos imóveis, notadamente expressa no aumento do número de apartamentos por andar. Tal fato evidencia o conflito entre os capitais fundiário, que deseja obter o máximo possível com a venda dos terrenos, extraindo para si parte da renda da terra, e o imobiliário que, além de garantir o lucro e a renda da terra, precisa garantir a viabilidade da realização do edifício, ou seja, é necessário encontrar compradores dispostos a despende uma significativa quantia por uma unidade.

Desta forma, alguns atrativos são implantados no empreendimento, sejam físicos, como vagas de garagem, itens de lazer bicicletas compartilhadas, automação, ou ainda atrativos subjetivos como a vista para o mar, o bucolismo de uma colônia de pescadores, a proximidade com a natureza ou uma natureza privada e artificializada.

As diferentes fases da verticalização em Vila Velha, periodizadas nesta pesquisa em décadas, apontam que o processo tem início a partir da reestruturação econômica vivida pelo Espírito Santo a partir da década de 1960 quando a população da aglomeração urbana de Vitória aumentou consideravelmente, culminando posteriormente na consolidação da RMGV, tendo a orla de Vila Velha, a partir da Terceira Ponte, localização privilegiada em relação à sede administrativa e burocrática da capital capixaba onde estavam localizados os principais empregos do setor de serviços.

Com a instalação de shopping centers no município de Vila Velha a ordem urbana posta é modificada, visto que tais empreendimentos polarizam investimentos imobiliários em seu entorno aumentando a especulação e interesse pela região onde se instalam. Isso se verificou tanto na década de 2000 com a inauguração do

Shopping Praia da Costa quanto na década de 2010 quando foram inaugurados os shoppings Vila Velha e Boulevard.

Em relação aos agentes sociais produtores do espaço urbano, o estudo de caso demonstrou a estreita relação dos agentes associados ao mercado imobiliário com o Estado, representado aqui pelo poder público municipal, que tem participação fundamental no processo de verticalização, tanto pelas legislações urbanísticas, em alguns casos permissivas, quanto pela falta de fiscalização.

Mesmo quando os empreendimentos cumprem estritamente a lei, percebe-se nas legislações urbanísticas a força dos agentes envolvidos na construção, uma vez que o zoneamento atende, em partes, os seus interesses em detrimento de boa parte da sociedade civil. No caso do PDM de 2018, é visível o deslocamento da área de interesse do mercado imobiliário das praias, área considerada prioritária para habitação no PDM anterior, para a região de Jacarenema e Rodovia Darly Santos, nos arredores do Shopping Boulevard.

Os agentes sociais que representam os grupos sociais excluídos, por sua vez, foram ao longo do processo rechaçados por obras públicas com intuito modernizador. Figuram entre eles os pescadores, embora exista um pequeno núcleo de resistência em Itapuã, os barraqueiros e, mais recentemente os quiosqueiros. O que indica que a verticalização está embutida de uma racionalidade urbana que é tanto segregadora, uma vez que expulsa grupos sociais de determinados espaços, e auto-segregadora, visto que cada vez mais os condomínios oferecem serviços nos limites de seus muros, em negação à rua.

O estudo, embora se concentre nas orlas da Praia da Costa, Itapuã e Praia de Itaparica verificou que há uma nova área de interesse pela verticalização após a orla de Itaparica, nos arredores do Shopping Boulevard. A próxima década anuncia um novo momento da verticalização em Vila Velha, que até então se realiza principalmente por meio de incorporação. O empreendimento Costa Nova, do Grupo Opportunity, é oriundo de um Fundo de Investimento Imobiliário, uma estratégia do capital financeiro aplicada no espaço urbano. A difusão ou não dessa modalidade no município deverá ser estudada e acompanhada no futuro.

## REFERÊNCIAS

ABE, André Tomoyuki. **Grande Vitória, ES: Crescimento e Metropolização**. 1999. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. 1999.

ALMEIDA, Renan Pereira. MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. **Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo**. Revista de Economia Política, vol. 37, nº 2 (147), pp. 417-436, abril-junho, 2017.

BARROSO, Paulo Hermano Mota. **Verticalização residencial em Fortaleza**. 2015. 140 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, Fortaleza, 2014.

BERNARDO NETO, Jaime. **Mercado imobiliário e produção do espaço urbano: a expansão dos empreendimentos imobiliários na orla de Vila Velha/ES a partir dos anos oitenta**. Geografares: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES, Universidade Federal do Espírito Santo, v. 10, p. 99-127, 2012.

BOTECHIA, Flávia Ribeiro. **Áreas centrais em transformação: os tempos e os espaços no centro tradicional de Vitória (ES)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2001.

CAMARGO, Candido Procópio Ferreira de et al. **São Paulo 1975: crescimento e pobreza**. São Paulo: Edições Loyola, 1976

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **O Novo Arrabalde**. PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996. 250p.

\_\_\_\_\_. **A construção da cidade**. Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Florecultura, 2002.

\_\_\_\_\_. **A história da construção e das transformações da cidade**. Vitória: Cultural-ES, 2005.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA,

Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CHAGASTELLES, Gianne Maria Montedônio. **Copacabana arranha os céus: a sua verticalização e a sua abertura para o mundo (1928-1950)**. 2012. Disponível em: <[http://www.encontro2012.historiaoral.org.br/resources/anais/3/1329406958\\_ARQUIVO\\_verticalizacaocopacabanacasanova.pdf](http://www.encontro2012.historiaoral.org.br/resources/anais/3/1329406958_ARQUIVO_verticalizacaocopacabanacasanova.pdf)>. Acesso em: 13 set. 2016.

CONDE, Bruno Santos. **Depois dos jesuítas: a economia colonial do Espírito Santo (1750-1800)**. Dissertação (Mestrado em História), Programa de Pós-Graduação em História – Universidade Federal do Espírito Santo. Vitória, 2011.

CORRÊA, Amanda de Carvalho D'ignazio. **A localização residencial em uma cidade vertical: Um estudo sintático em Florianópolis**. 2014. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. **Espaço: um conceito-chave da Geografia**. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato. Geografia: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

\_\_\_\_\_. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (orgs.) A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

COSTA, Ademir Araújo da. **A Verticalização de Natal: elemento de transformações sócio-espaciais**. In: VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo - cinco séculos de cidade no Brasil, 2000, Natal/RN. Anais do VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 2000.

COSTA, Monica Ferreira da et al. **Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas consequências socioambientais**. Revista da Gestão Costeira Integrada, Recife, n. 8, p.233-245, nov. 2008.



DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Maritimidade nos trópicos**: por uma geografia do litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DE MELLO, Gisele Homem. **Expansão e estrutura urbana de Santos (SP)**: aspectos da periferização, da deterioração, da intervenção urbana, da verticalização e da sociabilidade. 2008. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória**: o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009.

GONRING, Rafael. **A redefinição funcional do centro de Vitória (ES)**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2011.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016

HOLZ, Schirley. **A verticalização na orla de Vila Velha**: O caso da Praia da Costa. Monografia (graduação em Geografia). Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2017

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades: 2018**. Coordenação de Geografia, Rio de Janeiro, 2020. 192p.

\_\_\_\_\_. **IBGE Cidades**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/vila-velha/panorama>> Acesso em: 10 mai. 2019.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Transferência de interesse no percurso da verticalização de construções em Vitória**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

MENDONÇA, Marcos Cândido. **A modernização do atraso**: os fundamentos da urbanização de Vitória 1889-1930. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa

de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2014.

MOREIRA, Elisete da Neiva. **Valorização imobiliária e reconfiguração socioespacial do bairro Glória**, Vila Velha/ES. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2015

MOREIRA, Gilsélia Lemos. **A verticalização do espaço e suas implicações socioespaciais**: o caso de Santos, cidade amuralhada por edifícios. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2017. Anais do XV Simpurb, Salvador, 2017

NUNES, Denise Vianna. **Agentes e Processo de Verticalização**: O caso da Praia do Flamengo. In: III ENANPARQ - arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva, São Paulo, 2014

OLIVEIRA, José Teixeira de. **História do Estado do Espírito Santo**. 3. ed. Vitória, ES: Arquivo Público do Estado do Espírito Santo: Secretaria de Estado da Cultura, 2008. 670 p. (Coleção Canaã 8)

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **A urbanização vai à praia**: vilegiatura marítima e metrópole no Nordeste do Brasil. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

RAMIRES, Júlio César de Lima. **O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras**. Boletim de Geografia, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998.

RAMIRES, Julio César de Lima; GOMES, Eduardo Rodrigues. **Verticalização litorânea**: uma análise preliminar. Geografares: Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES, Vitória, v. 3, p. 91-107, jun. 2002.

REIS, Luis Carlos Tosta. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto, na Grande Vitória-ES. 2007. 286f. Tese (Doutorado em Geografia) –

Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

ROCHA, Rhaony da Cruz. **Verticalização Litorânea do Centro de Guarapari**: um estudo de caso em geografia urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2019

SANTOS, Jair. **Vila Velha**: onde começou o Espírito Santo. Vila Velha: GM Editora, 2011.

SANTOS, Milton [1988]. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia. 6. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SETUBAL, José Anchieta de. **Ecoss de Vila Velha**. 1. ed. Vila Velha: Gráfica Ita, 2001.

SILVA, Joseli Maria. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES). **Censos Imobiliários**. Espírito Santo: Sinduscon-ES, 2003-2017.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Edusp, 1997.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

\_\_\_\_\_. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, Maria Adelia Aparecida. **A identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Edusp, 1994.

VILA VELHA. Secretaria Municipal de Planejamento e Projetos Estratégicos. **Vila Velha em números**. Núcleo de Informações Estratégicas. 2018.

\_\_\_\_\_. Lei 404 de 25 de novembro de 1958.

\_\_\_\_\_. Lei 832 de 13 de agosto de 1964.

\_\_\_\_\_. Lei 1674 de 27 de dezembro de 1977.

\_\_\_\_\_. Lei 1818 de 8 de setembro de 1980.

\_\_\_\_\_. Lei 2287 de 18 de novembro de 1986.

\_\_\_\_\_. Lei 2621 de 20 de novembro de 1990.

\_\_\_\_\_. Lei 4575 de 26 de novembro de 2007.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar 65 de 9 de novembro de 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

## PERIÓDICOS

A GAZETA. **Praia de Itapoã: uma bucólica e tranquila colônia de pescadores ameaçada pelo asfalto.** Vitória, 27 dez. 1981. Geral, p.5.

A GAZETA. **Orla de Itaparica terá quiosque.** Vitória, 24 jan. 1991. Geral, p. 5.

A GAZETA. **Construções em Vila Velha não respeitam o PDU.** Vitória, 19 nov. 1994. Geral, p. 24.

A GAZETA. **Itapoã e Itaparica têm crescimento acelerado.** Vitória, 26 jan. 1995. Imóveis, p 1.

A Gazeta. **PMVV quer demolir prédio em desacordo com PDU.** Vitória, 28 fev. 1997. Geral, p. 13.

A GAZETA. **Shoppings estimulam mudança no PDU.** Vitória, 1 jun. 2000. Imóveis, p. 4.

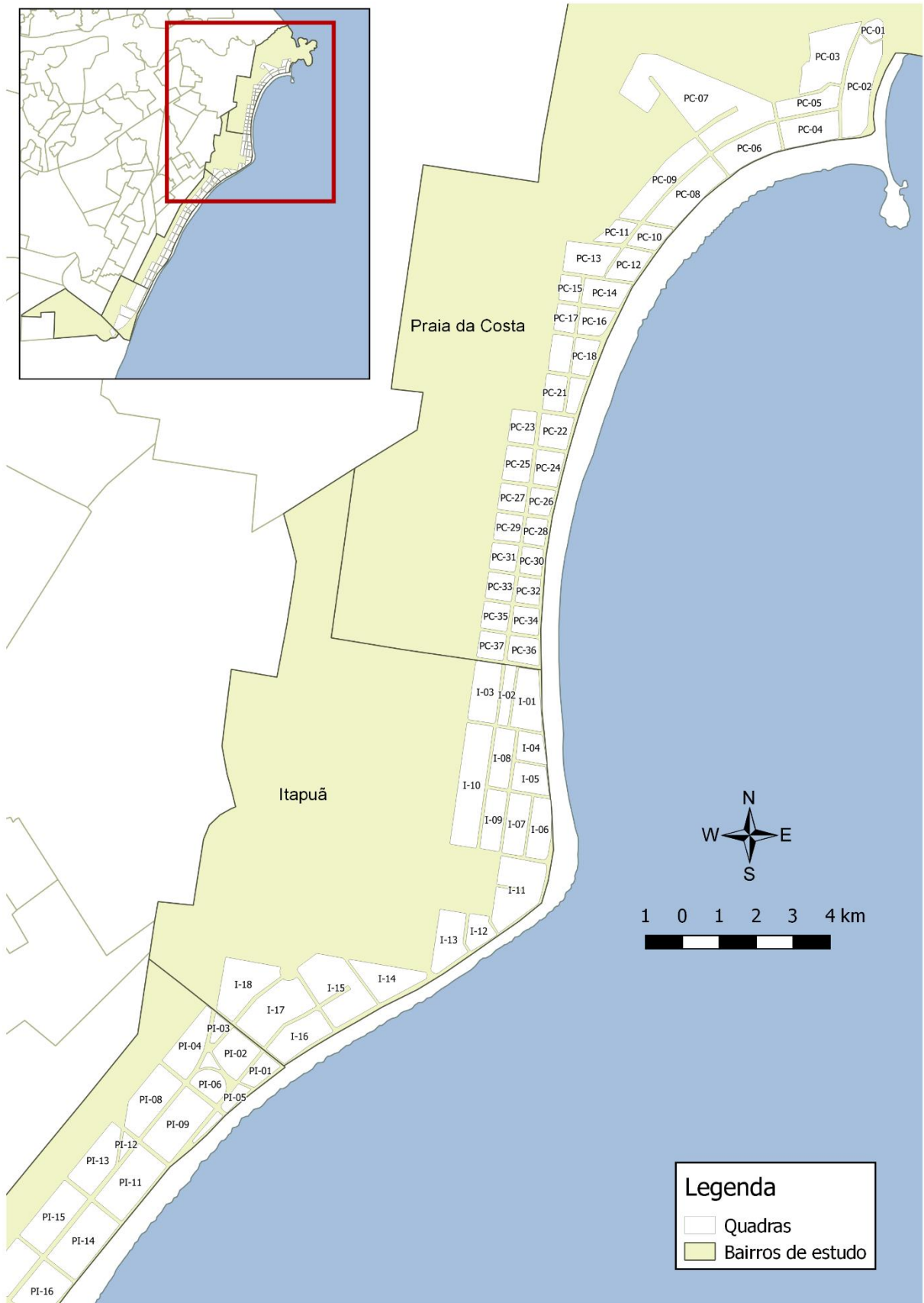
A TRIBUNA. **Praia da Costa deixa o bucólico pelo elitismo.** Vitória, 21 jan. 1983. Comunidades, p.6.

A TRIBUNA. **Prédios mais baixos na Praia da Costa.** Vitória, 05 out. 1999. Cidades, p. 9.

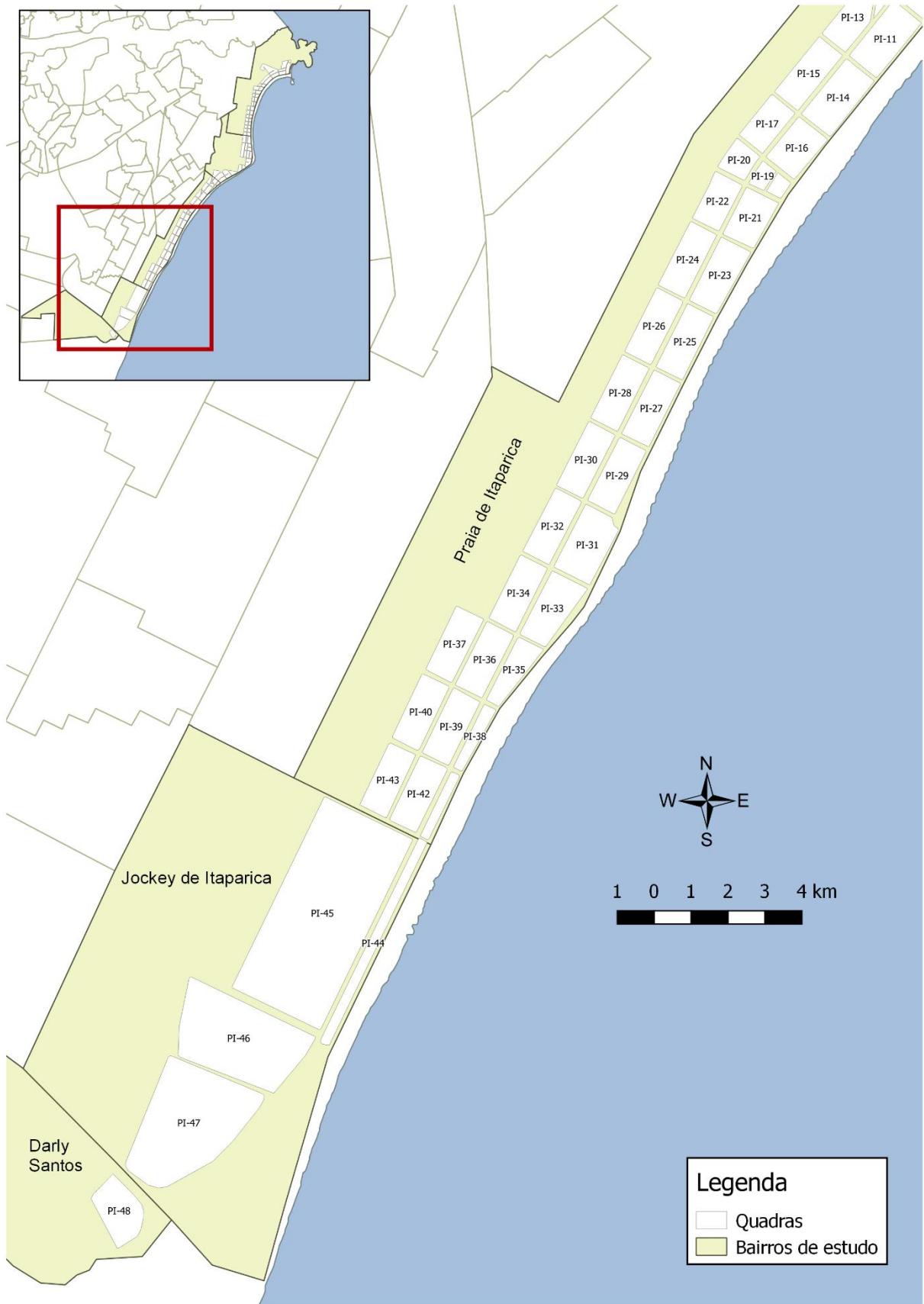
A TRIBUNA. **Itaparica do coco e do petróleo.** Vitória, 27 out. 2000. Cidades, p. 7.

G1 ES. **Maior empreendimento do Estado reúne mais de 50 opções de lazer.** Informe Publicitário. 02 out. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/es/espírito-santo/especial-publicitario/taj-home-resort/noticia/2018/10/02/maior-empreendimento-do-estado-reune-mais-de-50-opcoes-de-lazer.ghtml>> Acesso em 16 set. 2019.

### ANEXO A – Mapa de quadras 1/2



### ANEXO B – Mapa de quadras 2/2



## ANEXO C – Planilha de dados

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-01	Medina	Alameda Munir Helal		2010	11	4	
PC-01	Enseada da Sereia	Avenida Antonio Gil Veloso	2	2000	11	4	
PC-01	Portinari	Rua Lúcio Bacelar	40	1990	11	2	
PC-02	Maria Medina	Rua Lúcio Bacelar		2010	11	4	
PC-02	Marine	Rua Lúcio Bacelar	171	2010	11	6	
PC-02	Marine Praia da Costta	Avenida Antonio Gil Veloso	130	2010	11	4	
PC-02	Floresta do Moreno	Rua Lúcio Bacelar	290	2000	11	8	
PC-02	Sonata da Praia	Rua Lúcio Bacelar	513	1990	11	2	
PC-02	Jean Clouet	Rua Lúcio Bacelar	280	1990	11	4	
PC-02	La Rochelle	Rua Lúcio Bacelar	100	2000	8	2	
PC-02	Sereia	Rua Lúcio Bacelar	16	1960	13	4	
PC-02	Residencial Primo	Rua Gastão Roubach	10	2000	11	4	
PC-02	Solar da Costa	Rua Gastão Roubach	350	1990	11	2	
PC-02	Praia da Sereia	Rua Gastão Roubach	352	2010	11	1	
PC-02	Enseada	Rua Gastão Roubach	565	1990	11	2	
PC-02	Jean Fouquet	Rua Gastão Roubach	296	2010	11	2	
PC-02	Portobello	Rua Gastão Roubach	250	1990	11	4	Crescente
PC-02	Dalka Bumachar (duas torres)	Rua Gastão Roubach	220	2000	7	1 e 2	
PC-02	Recanto Caiçaras	Rua Gastão Roubach	90	1980	7	8	
PC-03	Villa Lobos	Rua Mato Grosso	80	1990	11	2	
PC-04	Veleiros	Avenida Antonio Gil Veloso	102	1970	11	2	
PC-04	Angelo Spalenza	Rua Des. Augusto Botelho	71	1990	11	2	
PC-04	Belluro	Rua Des. Augusto Botelho	461	1980	11	4	
PC-04	Junieh	Rua Jofredo Novais	101	1990	11	1	
PC-04	Durval Avidos	Rua Jofredo Novais	91	1990	11	1	
PC-04	Carlos Messina	Avenida Antonio Gil Veloso	282	1980	9	2	
PC-04	Alice Neffa	Avenida Antonio Gil Veloso	268	1990	11	2	
PC-04	Villa Veneto	Avenida Antonio Gil Veloso	240	1990	11	4	
PC-04	Tuffy Buaziz	Avenida Antonio Gil Veloso	210	1990	10	4	



Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-04	Solar Iza Ferreira	Avenida Antonio Gil Veloso	60	1990	7	1	
PC-04	Residencial Alice	Avenida Antonio Gil Veloso	152	1990	11	1	
PC-04	Legacy (torre B)	Rua Des. Augusto Botelho		2020	10	4	Alfa Construtora
PC-04	Legacy (torre A)	Avenida Antonio Gil Veloso		2020	10	4	Alfa Construtora
PC-04	São Gabriel - Mares da Costa	Avenida Antônio Gil Veloso		2020	11	1	Javé
PC-04	São Miguel - Mares da Costa	Rua Des. Augusto Botelho		2020	11	4	Javé
PC-04	São Rafael - Mares da Costa	Rua Lúcio Bacelar		2020	11	3	Javé
PC-05	Ilha da Sereia	Rua Lúcio Bacelar	524	2000	15	4	Latorre
PC-05	Margareth (Torres A e B)	Rua Des. Augusto Botelho	46	1980	9	2 e 2	Encol
PC-05	Amanda	Rua Des. Augusto Botelho	82	1990	10	4	Manfer
PC-05	Capri	Rua Des. Augusto Botelho	108	1990	11	4	Manfer
PC-05	Sete de Setembro	Rua Des. Augusto Botelho	138	1980	9	4	
PC-05	Costa Verde	Rua Mato Grosso	128	2010	11	3	IC
PC-05	Bragatto	Rua Mato Grosso	117	1990	6	4	
PC-06	Paradise	Rua Jofredo Novais	300	2000	7	3	
PC-06	Ocean View	Jofredo Novais	96	2000	11	2	Proeng
PC-06	Bahamas	Rua Des. Augusto Botelho	215	2000	11	7	
PC-06	Tropical	Rua Des. Augusto Botelho	295	2000	11	2	
PC-06	Espelho D'Água (II)	Rua Des. Augusto Botelho	333	2010	11	4	
PC-06	Franceville	Rua Des. Augusto Botelho	389	1980	11	4	
PC-06	Biarritz	Rua Des. Augusto Botelho	375	1990	8	4	
PC-06	Verona	Avenida Antonio Gil Veloso	444	1980	7	4	Gotardo
PC-06	Augusto Gotardo	Avenida Antonio Gil Veloso	464	1970	8	6	Gotardo
PC-06	Jackeline Jantorno	Avenida Antonio Gil Veloso	440	2000	19	3	
PC-06	Espelho D'Água (I)	Avenida Antonio Gil Veloso		2010	11	2	
PC-06	Albino Luciani	Avenida Antonio Gil Veloso		1980	7	4	Gotardo
PC-06	Gutemberg	Avenida Antonio Gil Veloso	350	1990	7	2	
PC-06	Premiere	Avenida Antonio Gil Veloso	390	2000	12	4	
PC-07	Ilha das Pedras (Torres A e B)	Rua Jofredo Novais	133	2000	13	3 e 4	La Torre

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-07	Ida Pretti Bachour	Rua João Joaquim da Mota	100	2000	14	4	Santos Neves
PC-07	Costa do Atlântico	Rua João Joaquim da Mota	55	2000	13	3	Canal
PC-07	Reserva Moreno	Rua João Joaquim da Mota	105	2010	15	1	Espaço Construtora
PC-07	Edifício Mar Verde	Rua João Joaquim da Mota	334	1980	6	4	Canal
PC-07	Piemonte	Rua João Joaquim da Mota	320	1990	11	4	Canal
PC-07	Green Tower	Rua João Joaquim da Mota	328	1990	16	4	La Torre
PC-07	Recanto do Moreno	Rua João Joaquim da Mota		2020	12	4	Pádua/IC Construtora
PC-07	Costa Dourada	Rua João Joaquim da Mota	275	2000	10	6	Blokos
PC-07	Plaza Gimenez	Rua João Joaquim da Mota	356	1990	17	4	Encol
PC-07	Green Plaza	Rua João Joaquim da Mota	347	1990	11	6	Encol
PC-07	Costa del Mar	Rua João Joaquim da Mota	357	2010	13	4	Canal
PC-07	Ana Ferrari	Rua Maria da Penha Queiroz	388	2010	20	5	Santos Neves
PC-07	Terra Esperança	Rua Piratininga	180	2010	13	4	Sólida Empreendimentos
PC-07	Priscilla	Rua Rio Branco	66	1990	13	3	
PC-07	La Plage (Torres A e B)	Rua Diógenes Malacarne	365	2010	18	4 e 4	Cyrela
PC-07	Monte Horebe	Rua Diógenes Malacarne	380	2000	13	4	Canal
PC-07	Milano	Rua Diógenes Malacarne	360	1990	15	4	Canal
PC-07	Ravenna	Rua Diógenes Malacarne	326	1990	11	4	Encol
PC-07	Rocher	Rua Diógenes Malacarne	150	1990	11	4	Encol
PC-07	Villena	Rua Diógenes Malacarne	140	1990	11	4	Encol
PC-07	Summer	Rua Diógenes Malacarne	260	1990	11	4	Encol
PC-07	Solar das Castanheiras	Rua Diógenes Malacarne	120	1990	11	4	Encol
PC-07	Antônio Carlos	Rua Diógenes Malacarne	200	2010	13	3	Barbosa Barros
PC-07	Golden Key	Rua Luiz Fernandes Reis	270	1990	11	3	Canal
PC-07	Castel Franco	Rua Luiz Fernandes Reis	252	1990	11	4	
PC-07	Aquarela	Rua Luiz Fernandes Reis	230	2010	13	6	Espaço
PC-07	Porto Moreno	Rua Luiz Fernandes Reis	225	1990	12	4	Chamon
PC-07	Prada	Rua Luiz Fernandes Reis	227	2010	13	4	Argo
PC-07	Palm Spring	Rua Luiz Fernandes Reis	231	2000	15	4	Talvez IC

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-07	Atlântico	Rua Luiz Fernandes Reis	233	2010	13	4	Decottignies
PC-07	Santorini	Rua Des. Augusto Botelho	414	1990	11	3	
PC-07	Sorriento	Rua Des. Augusto Botelho	386	1980	9	4	
PC-07	Benjamin Bortolini	Rua Des. Augusto Botelho	209	2000	9	1	
PC-07	Praia da Costa	Rua Des. Augusto Botelho	349	1990	9	10	
PC-07	Terrazo Pul Mare	Rua Des. Augusto Botelho	300	1990	15	2	Chamon
PC-07	Edifício Palazzo Farnese	Rua Des. Augusto Botelho	274	1990	9	2	Manfer
PC-08	Barramar	Diogenes Malacarne	442	1970	11	2	
PC-08	Barravento	Diogenes Malacarne	402	1970	14	2	
PC-08	Chateau D'Orly	Rua Des. Augusto Botelho	465	1990	11	4	
PC-08	Castello Di Ferrara	Rua Des. Augusto Botelho	525	2010	10	4	
PC-08	Palazzo Ducale	Rua Des. Augusto Botelho	547	2000	10	4	
PC-08	Grand Canal torre 2	Rua Des. Augusto Botelho		2010	11	2	
PC-08	Manoel P. dos Santos Residence	Rua Des. Augusto Botelho		2010	11	6	
PC-08	Athenas	Rua Jorge de Menezes	50	1980	8	3	
PC-08	Saveiros	Rua Jorge de Menezes	702	1970	11	4	
PC-08	Monterrey	Avenida Antonio Gil Veloso	710	1990	7	6	
PC-08	Walfredo Paiva	Avenida Antonio Gil Veloso	694	1990	7	6	
PC-08	Maria dos Santos Maia	Avenida Antonio Gil Veloso		2010	11	4	
PC-08	Grand Canal torre 1	Avenida Antonio Gil Veloso		2010	11	2	
PC-08	Luar	Avenida Antonio Gil Veloso	612	1990	11	1	Crescente
PC-08	Orlando Gimenez	Avenida Antonio Gil Veloso	602	2000	7	6	
PC-08	Brisa	Avenida Antonio Gil Veloso	544	1980	7	1	
PC-08	Alfredo Abreu	Avenida Antonio Gil Veloso	520	1980	7	1	
PC-08	Porto Real	Avenida Antonio Gil Veloso	500	1970	13	1	
PC-08	Montrachet	Avenida Antonio Gil Veloso		2020			IC Construtora
PC-09	Di Lorena	Rua Des. Augusto Botelho	500	1980	9	5	Gotardo
PC-09	Myrthes Vieira	Rua Des. Augusto Botelho		2020	9	6	Proeng
PC-09	Ilha Bela	Rua Des. Augusto Botelho	520	1980	8	1	Grupo Condôminos

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-09	Jocamar	Rua Des. Augusto Botelho	193	1970	5	1	
PC-09	Master	Rua Des. Augusto Botelho	566	1990	13	2	Viga
PC-09	Ferrara	Rua Des. Augusto Botelho	570	1990	9	4	
PC-09	Emília Brocco	Rua Des. Augusto Botelho	600	1980	9	4	
PC-09	Vittorio Veneto	Rua Des. Augusto Botelho	610	1990	13	2	
PC-09	Annabel's	Rua Des. Augusto Botelho	660	1990	12	2	
PC-09	Maria Jantorno	Rua Des. Augusto Botelho	688	1990	12	4	
PC-09	Porto Ferreira	Rua Des. Augusto Botelho	716	1990	13	4	
PC-09	Maíza Vellozo	Rua Des. Augusto Botelho	830	2010	14	4	Santos Neves
PC-09	Laguna	Rua Dom Jorge de Menezes	130	2000	11	2	Chamon
PC-09	Nelson Pretti	Rua Luiz Fernandes Reis	585	2000	17	4	Canal
PC-09	Corais de Ubu	Rua Luiz Fernandes Reis	513	2010	13	3	Orion
PC-09	Double Tower (duas torres)	Rua Luiz Fernandes Reis	465	2000	13	4 e 3	Canal
PC-09	Royal Palace	Rua Luiz Fernandes Reis	301	2000	11	2	Canal
PC-09	Monte Catini	Rua Luiz Fernandes Reis	439	2000	13	4	
PC-09	Castanheiras	Rua Luiz Fernandes Reis	235	2010	12	4	Solar
PC-09	Beach Sun	Rua Luiz Fernandes Reis	417	2000	8	4	Canal
PC-09	Calabria	Rua Diógenes Malacarne	113	1990	10	2	Gotardo
PC-10	Moinho dos Ventos	Avenida Antonio Gil Veloso	650	2000	12	3	
PC-10	Alberico Nicoletti	Rua Dom Jorge de Menezes	120	1970	8	3	
PC-10	Luiz Nogueira	Rua Des. Augusto Botelho	741	1980	8	2	
PC-10	Primo Fanelli	Rua Castelo Branco	60	2010	11	6	
PC-10	Marbella	Avenida Antonio Gil Veloso		1990	11	1	
PC-11	Joaquim José dos Santos	Rua Des. Augusto Botelho	850	2010	15	4	Orion
PC-11	Costa Victoria	Rua Castelo Branco	100	2000	13	3	
PC-11	Solar do Atlantico	Rua Castelo Branco	150	2010	16	4	Tercasa Engenharia
PC-11	Monte Viso	Rua Luiz Fernandes Reis	359	1990	8	4	
PC-11	Costa Dourada	Rua Dom Jorge de Menezes	131	2000	13	2	Chamon
PC-12	Toulouse Lautrec	Rua Castelo Branco	3	1990	11	3	

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-12	Las Palmas	Rua Des. Augusto Botelho		1990	11	4	
PC-12	Modigliani	Rua Des. Augusto Botelho	901	1990	11	4	
PC-12	Areia Branca	Rua Des. Augusto Botelho	975	2000	10	3	
PC-12	Isis	Rua Des. Augusto Botelho	999	2000	9	3	
PC-12	Vista da Praia	Rua Quinze de Novembro	60	1990	11	2	
PC-12	Vista do Mar	Rua Quinze de Novembro	40	1990	11	3	
PC-12	Ada Soneghet	Rua Quinze de Novembro	30	2010	11	3	
PC-12	Castelo Alhambra	Avenida Antonio Gil Veloso	977	1990	11	4	
PC-12	Costabella	Avenida Antonio Gil Veloso	898	1990	11	1	
PC-13	Castelo Di Marize Primo	Rua Des. Augusto Botelho	888	2010	15	4	Canal
PC-13	Millenium	Rua Castelo Branco	130	2000	21	2	Santos Neves
PC-13	Costamares	Rua Castelo Branco	179	1990	16	8	Metron
PC-13	Vivendas da Praia	Rua Quinze de Novembro	232	1980	9	2	
PC-13	Evidence	Rua Quinze de Novembro	208	2010	13	4	Artcon
PC-13	Solar XV de Novembro	Rua Quinze de Novembro	190	1980	12	4	
PC-13	Venina	Rua Des. Augusto Botelho	1000	2010	16	4	
PC-13	Atlanta	Rua Des. Augusto Botelho	928	1990	9	2	La Torre
PC-13	Lorena Westphall	Rua Des. Augusto Botelho	900	2000	13	3	Santos Neves
PC-14	Palladium	Avenida Antonio Gil Veloso	1000	2000	17	6	
PC-14	Castelo de Nagoya	Rua Quinze de Novembro	3	1980	10	3	
PC-14	Ocean Ville	Rua Henrique Moscoso		2010	10	6	
PC-14	Vista da Penha	Rua Josefe Zogaib	55	1990	10	6	
PC-14	Sevilha	Travessa Foaad Jorge Zogaib	70	2000	11	2	
PC-14	Amazonia	Avenida Antonio Gil Veloso	1040	1990	11	1	GM
PC-14	Willian Zogaib	Avenida Antonio Gil Veloso	1026	2000	7	2	
PC-14	Adegmar Pagani	Avenida Antonio Gil Veloso	1014	1990	7	2	
PC-15	Jorge Amon	Rua Quinze de Novembro	195	2010	11	5	Santos Neves
PC-15	Nobles	Rua Joseph Zogaib	20	2010	13	3	
PC-15	Vicenza	Rua Joseph Zogaib	22	1990	11	4	Sigma

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-16	26 de Marco	Rua Henrique Moscoso	71	1980	7	4	
PC-16	Arlindo Soares	Avenida Champagnat	40	1970	7	4	
PC-16	Hilma Park	Avenida Antonio Gil Veloso	1108	1980	8	2	
PC-18	Al Mare	Avenida Champagnat		2010	9	4	Canal
PC-18	Joana Poubel	Rua Joseph Zogaib	259	2000	11	1	
PC-18	Praia Branca	Avenida Antonio Gil Veloso	1302	2000	11	3	
PC-18	Atraviata	Avenida Antonio Gil Veloso	1234	1980	11	2	
PC-18	Palácio Ondina	Avenida Antonio Gil Veloso	1230	1990	11	4	
PC-19	Champagnat Ville	Rua Joseph Zogaib	250	1990	12	3	
PC-19	Roma	Rua Joseph Zogaib	260	1990	7	4	
PC-19	Montrer	Rua Joseph Zogaib	258	2010	13	2	WF
PC-19	Park Lane	Rua Vinicius Torres		1990	11	2	
PC-19	Porto Seguro	Avenida Hugo Musso	555	2000	9	4	Sr. Jorge
PC-20	Verdes Mares	Rua Vinicius Torres	25	2000	9	2	
PC-20	Julita Devens de Oliveira	Avenida Antonio Gil Veloso	1334	2010	11	2	
PC-20	Helcio Rezende	Avenida Antonio Gil Veloso	1350	2000	7	2	
PC-20	Monaliza	Avenida Antonio Gil Veloso	1346	1980	9	1	
PC-21	Atlantic Towers	Rua Vinicius Torres	334	1990	15	3	
PC-21	Liebermann	Rua Alda Siqueira Mota		1990	12	2	
PC-21	Pedra do Mar	Rua Alda Siqueira Mota	50	1990	12	3	
PC-22	Calamares	Rua Alda Siqueira Mota	89	1990	11	2	
PC-22	Golden Gate	Avenida Hugo Musso	787	1980	8	2	
PC-22	Praia D'Oro	Rua Ceará	40	1990	12	4	
PC-22	Cristal Residence	Rua Ceará	1500	2010	11	4	
PC-22	Infinity Blue	Avenida Antonio Gil Veloso	1478	1980	9	1	
PC-22	Saint Germain	Avenida Antonio Gil Veloso		1990	11	2	
PC-22	Morada da Praia	Avenida Antonio Gil Veloso		1980	8	1	
PC-23	Alpha	Rua Alda Siqueira Mota	129	1990	11	4	
PC-23	Costa do Mediterrâneo	Avenida São Paulo	1253	2010	20	4	Canal

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-23	Melville	Avenida Hugo Musso	810	2000	15	4	Barbosa Barros
PC-23	Candido Sanz	Rua Ceará	142	1980	9	1	Crescente
PC-23	Porto Ercole	Rua Ceará	170	1990	13	4	
PC-24	Residencial Aquarius	Rua Ceará	67	1990	10	4	
PC-24	Cedro do Libano	Avenida Hugo Musso	929	2010	10	4	
PC-24	Costa do Pacifico	Avenida Hugo Musso	953	2000	10	4	
PC-24	Carvalho Valle	Rua José Pena Medina	60	2000	10	3	
PC-24	Saint Patrick	Avenida Antonio Gil Veloso	1598	2000	15	4	
PC-24	Villa Del Mare	Avenida Antonio Gil Veloso	1580	1990	11	2	
PC-24	Dr Ramon Residencial	Avenida Antonio Gil Veloso	25	2010	11	3	
PC-25	Ilha de Capri	Rua José Pena Medina	150	2000	21	6	Argo/Grand
PC-25	Abrolhos	Rua Piauí		2000	8	2	RDJ
PC-25	Vinicius de Moraes	Avenida Hugo Musso	958	1980	9	1	Pillar
PC-25	Corais da Costa	Rua Ceará	155	2010	13	6	Canal
PC-26	Visconti	Avenida Hugo Musso	1427	1980	10	4	
PC-26	Ilha de Comandatuba	Avenida Hugo Musso	651	2010	10	6	Viga
PC-26	Inê Targino	Rua Pernambuco	60	1980	7	5	
PC-26	Araçanga	Avenida Antonio Gil Veloso	1710	1980	7	2	
PC-26	Mirage	Avenida Antonio Gil Veloso	1052	2010	11	2	
PC-26	Monte Castelo	Avenida Antonio Gil Veloso	1625	1980	8	1	
PC-26	Victoria di Lucca	Avenida Antonio Gil Veloso	1590	1990	10	2	
PC-27	Veranno	Rua Pernambuco	120	2010	14	4	Metron
PC-27	Major Fraga	Rua Pernambuco	1147	2000	11	3	Decottignies
PC-27	Villa Regia	Avenida São Paulo	1155	1990	9	2	
PC-27	Manhattan	Rua José Penna Medina	191	1990	11	4	Encol
PC-27	Acqua Marine	Rua José Penna Medina	135	1990	13	2	
PC-28	Ricardo Salles	Avenida Antonio Gil Veloso	1818	2000	12	6	
PC-28	Twin Towers	Avenida Antonio Gil Veloso	1800	1990	11	2	
PC-28	Oswaldo Cruz	Avenida Hugo Musso	1149	1980	6	1	Galwan

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-28	Adnet	Rua Maranhão	50	1990	9	4	
PC-29	Monte Carlo	Rua Pernambuco	81	1990	15	3	Épura
PC-29	Treviso	Rua Pernambuco	15	1990	11	2	Sigma
PC-29	Solar de Modena	Rua Pernambuco	147	2010	16	4	Decottignies
PC-29	Costa Esmeralda	Rua Maranhão	140	2010	16	4	Canal
PC-30	Residencial Pasárgada	Avenida Antonio Gil Veloso	1856	1990	12	6	
PC-30	Oceanfront	Rua Pará	40	1990	11	3	
PC-30	OceanFlat	Avenida Antonio Gil Veloso	1950	2000	11	7	
PC-30	Hollambra	Avenida Antonio Gil Veloso	1898	2000	7	2	
PC-31	Lausanne	Rua Maranhão	95	2000	24	3	Galwan
PC-31	Ana Capri	Rua Maranhão	15	1990	11	4	Sigma
PC-31	Thirza	Rua Pará	118	2000	11	4	
PC-31	Eber Lacerda	Avenida Hugo Musso	1260	2000	15	2	Galwan
PC-32	Phoenix	Avenida Hugo Musso	1281	1990	10	3	
PC-32	Montpellier	Avenida Hugo Musso	1333	2000	10	4	
PC-32	Parc des Princes	Rua Erothildes Penna Medina	50	2000	10	3	
PC-32	Marina Del Rey	Avenida Antonio Gil Veloso	2000	1990	11	1	
PC-32	Porto Oceânico	Avenida Antonio Gil Veloso	1990	1990	12	1	
PC-32	Beatrice D'Este	Rua Pará		1990	12	2	
PC-33	Flávio Olívio Pezzin	Avenida Hugo Musso	1300	2000	16	4	Decottignies
PC-34	Julieta de Freitas	Avenida Antonio Gil Veloso	2046	2000	7	3	
PC-34	Elviro de Freitas	Avenida Antonio Gil Veloso	2050	2000	7	3	
PC-34	Itália	Avenida Antonio Gil Veloso	2100	1980	11	1	
PC-34	Palm Beach	Avenida Antonio Gil Veloso	2110	1990	11	3	
PC-34	Maria Christina	Avenida Antonio Gil Veloso	1391	2010	11	4	
PC-34	Penedo	Rua Rio Grande do Norte	66	1980	5	2	
PC-34	Albany	Rua Rio Grande do Norte	50	1980	11	1	
PC-35	Brisa do Mar (Torres A e B)	Avenida São Paulo	1955	2000	15	3 e 3	Galwan
PC-35	Oceania	Rua Rio Grande do Norte	130	2000	11	2	



Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PC-35	Arnaldo Rossi	Avenida Hugo Musso	1438	1990	10	1	
PC-35	Mondrian	Rua Erothildes Penna Medina	125	1990	9	4	Ofima
PC-35	Madrid	Rua Erothildes Penna Medina	133	1990	11	1	Crescente Construtora
PC-36	Bertolo Malacarne	Avenida Antonio Gil Veloso	2200	1990	11	2	
PC-36	Residencial Antonio Gil Veloso	Avenida Antonio Gil Veloso	2120	2010	11	2	
PC-36	Ingrid	Avenida Antonio Gil Veloso	2124	1990	9	6	
PC-36	Morumbi	Rua Santa Catarina	20	1980	7	4	
PC-36	Chris	Rua Santa Catarina	70	1980	6	2	
PC-37	Costa Marina	Rua Rio Grande do Norte	2007	2000	11	4	CasaNova
PC-37	Acapulco	Rua Rio Grande do Norte	55	2000	15	4	Épura
PC-37	Gálatas	Avenida Hugo Musso	1464	2000	11	4	Viena
PC-37	Montreal	Rua Santa Catarina	150	2010	15	3	Barbosa Barros
PC-37	Walter Casagrande	Rua Rio Grande do Norte		2000	11	6	
I-01	Farol da Barra	Avenida Antonio Gil Veloso	2262	1990	11	2	Crescente
I-01	Murano	Avenida Antonio Gil Veloso	2232	2000	19	2	
I-01	Diamond Beach	Avenida Antonio Gil Veloso	2240	2000	13	8	
I-01	San Marino	Avenida Antonio Gil Veloso	2264	1980	9	1	Épura
I-01	Saint Michel	Avenida Antonio Gil Veloso	2300	2000	14	2	Galwan
I-01	Adelson Bourguignon	Avenida Antonio Gil Veloso	2350	1990	7	4	WF
I-01	Antônio Bazzarella	Rua Goiás	131	1990	9	2	Barbosa Barros
I-01	Gold Coast	Rua Goiás	71	2010	11	4	Sima
I-01	Fontainebleau	Rua Santa Catarina	51	2000	11	3	CasaNova
I-02	Sandiego	Rua Goiás	18	1990	11	5	
I-02	Monte Sinai	Rua Goiás	1594	2010	8	4	Monte Moreno
I-02	Rubens Rangel	Rua Goiás	58	1980	11	2	Gotardo
I-02	Salt Lake	Rua Goiás	130	1990	11	2	
I-02	Costa D'Oro	Rua Goiás	187	2010	15	4	
I-02	Ilha do Mel	Rua Goiás	180	2000	11	4	Barbosa Barros
I-03	Solar Costa Azul	Avenida São Paulo	2255	2010	17	6	Tercasa Engenharia

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
I-03	Ilha de Corais	Rua Santa Catarina	171	2000	13	4	Argo/Grand
I-03	Alvany Alvarenga	Avenida Hugo Musso	1642	2000	13	4	Decottignies
I-03	Califórnia	Avenida Hugo Musso	1720	2010	12	4	
I-03	Piet Mondrian	Avenida Hugo Musso	1738	1990	13	4	
I-03	Plaza	Avenida Hugo Musso	1754	2000	11	4	Galwan
I-03	Saint Martin	Avenida São Paulo		2010	13	2	WF
I-03	Mar de Itapoã	Avenida São Paulo	2187	2010	16	4	Javé
I-03	Mar da Galileia	Avenida São Paulo		2020	11	6	Javé
I-03	Reserva da Praia	Avenida São Paulo	2167	2010	18	8	Sá Cavalcante
I-04	Cypress Garden	Avenida Resplendor	2290	2010	11	8	Ark Decottignies
I-04	Fortes Mares	Rua Goiânia	33	2010	11	4	Orion
I-04	Lumme	Rua Niterói	80	2010	9	2	Lumme
I-04	Viverde	Rua João Joaquim da Mota		2010	15	1	Espaço Construtora
I-04	Marlim	Avenida Antonio Gil Veloso	2500	1990	11	2	
I-04	Delmiro Dias	Avenida Antonio Gil Veloso	2480	1990	11	2	Galwan
I-04	Nagib Carone	Avenida Antonio Gil Veloso		2010	11	4	Galwan
I-05	Vitória	Avenida Antonio Gil Veloso	1600	1990	12	4	Crescente
I-05	Sur La Plage	Avenida Antonio Gil Veloso	2556	1990	11	1	Sigma
I-05	Lordello Colnago	Avenida Antonio Gil Veloso	2558	2000	16	4	Galwan
I-05	Beverly Hills	Avenida Antonio Gil Veloso	2580	2010	11	2	Epura
I-05	Lumiere	Rua José Pinto Vieira	50	2000	9	4	Canal
I-05	Cedros	Rua José Pinto Vieira		1990	5	2	
I-05	Malibu	Rua Goiânia		2010	16	4	Orion
I-05	Ile de France (2 torres)	Rua Niterói	65	2000	11	3 e 4	Solar
I-06	Villagio Splendido	Avenida Antonio Gil Veloso	3210	1980	9	2	
I-06	Andejo	Avenida Antonio Gil Veloso	3230	1990	7	2	
I-06	Artemia Colombi	Avenida Antonio Gil Veloso	3250	1990	8	2	
I-06	Pedro Colombi	Avenida Antonio Gil Veloso	3260	1990	11	2	
I-06	Mar del Plata		3274	1990	11	1	

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
I-06	Pedro Alcantara Galveas	Avenida Antonio Gil Veloso	3300	1990	11	2	Galwan
I-06	Porto Azul	Avenida Antonio Gil Veloso	3330	1990	11	1	
I-06	Marina Bay	Avenida Antonio Gil Veloso	2780	2010	16	4	RS Construtora
I-06	Mac Laynne	Avenida Jair Andrade	750	1990	10	4	
I-06	Davi	Rua Brasília	141	1990	6	2	
I-06	Sabrina	Rua Brasília	26	1990	5	2	
I-06	San Karlo	Rua Brasília	40	1990	12	4	
I-06	Gaivota	Rua Jose Pinto Vieira	33	1990	8	2	
I-07	Richarda	Rua Brasília	14	1980	9	5	Littig
I-07	Amadeus	Rua Brasília	40	1990	10	2	
I-07	Chopin	Rua Brasília	60	1990	6	1	
I-07	Brasília	Rua Brasília	80	1990	11	1	
I-07	Porto d'Italia	Rua Brasília		2010	16	6	Chamon
I-07	Miramar	Rua Jair de Andrade	740	1990	10	2	
I-07	Sulamares	Rua Jair de Andrade	730	1990	6	2	
I-07	Gilia Borgo	Rua Goiânia	255	2010	10	4	Jave
I-07	Madison	Rua Goiânia	35	2010	11	4	
I-07	Mirador	Rua Jose Pinto Vieira		2020	11	7	Barbosa Barros
I-08	Freedom	Rua Goiânia	140	2000	11	4	Crescente
I-08	Art de Vivre	Rua Goiânia	18	2000	19	4	Canal
I-08	Costa Europa	Rua Goiânia	88	2010	13	4	Canal
I-08	Le Jardim	Rua Goiânia		2010	13	3	Artcon
I-08	Monte Moría	Rua Jose Pinto Vieira	49	2010	11	4	Jave
I-08	Torre do Mar	Rua José Pinto Vieira	15	1990	7	2	
I-08	Ilha de Creta	Hugo Musso	1555	2010	15	8	Argo
I-08	Santa Fé	Avendia Resplendor	133	2010	13	4	Barbosa Barros
I-09	Belleville	Rua Jose Pinto Vieira	165	1990	11	4	Epura
I-09	Ilha de Parma	Avenida Hugo Musso	2003	2000	15	6	Argo
I-09	Paulina Arpini	Rua Goiânia	300	2010	19	4	Galwan

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
I-09	Itapoã Tower	Avenida Jair de Andrade	188	2010	23	8	Littig
I-09	Lubianka	Rua Goiânia	270	1990	11	2	
I-09	Costa Maggiore	Rua Goiânia	234	2010	13	6	Barbosa Barros
I-10	Amazonia Place (duas torres)	Avenida Hugo Musso	1554	1990	17	4	Littig
I-10	Francisco Colnago	Avenida Hugo Musso	1804	2010	11	4	ICA
I-10	Costa Verde	Avenida Resplendor	95	1980	9	6	
I-10	Neuza Maria	Avenida São Paulo	2305	2000	11	4	Decottignies
I-10	Orlando Coser	Avenida São Paulo	2331	2010	15	6	Orion
I-10	Porto Abrolhos	Avenida São Paulo	2333	1990	13	4	Proconsult
I-10	Gaia	Avenida São Paulo		1990	12	4	
I-10	Cote D'Azur	Avenida Hugo Musso	2042	1990	17	4	Littig
I-10	Veneza	Avenida Hugo Musso	2040	2010	11	3	Maitan
I-10	Royal Beach	Avenida Hugo Musso	2000	2000	20	4	Canal
I-11	Carolina Caliarì	Rua Guaçuí/Rua Goiânia		2020	14	7	De Castro
I-11	Grand House (2 torres)	Avenida Jair de Andrade	745	1990	11	4	Littig
I-11	Robson Setubal	Avenida Antonio Gil Veloso	240	2010	15	4	Galwan
I-12	Lobster	Avenida Estudante Julio de Souza	3550	1990	11	1	
I-13	Dyonizio Ruy (3 torres)	Avenida Hugo Musso	2380	2010	19	4 e 4 e 4	WF
I-13	Verden	Avenida Hugo Musso	2340	2010	12	2	Argo
I-13	Mediterranean Tower	Avenida Hugo Musso	2370	2010	18	4	Littig
I-13	Portland	Rua Major Nodge Ulisses de Oliveira	125	1990	11	4	
I-13	Ilha do Mel	Rua Major Nodge Ulisses de Oliveira	145	2000	11	4	
I-13	Romanza	Avenida Sao Paulo	2401	2010	13	4	WF
I-14	Bahamas (2 torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	610	2000	15	4 e 4	Galwan
I-14	Costa de Itapoã	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	690	2000	11	6	Latorre
I-14	Village Marine	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	710	2010	13	4	De Souza Engenharia
I-14	Castelo de Dover	Rua Manaus	58	2010	12	4	IC
I-14	Monaco	Rua Alexandre Martins de Castro Filho		1990	11	6	

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
I-14	Ulan Bator	Rua Alexandre Martins de Castro Filho	5	1990	8	4	De Castro
I-14	Delio S. Carvalho	Rua Alexandre Martins de Castro de Filho		2000	5	2	
I-15	Ilha de Itatiaia	Rua Manaus	77	2010	15	2	Orion
I-15	Isola Rizza	Rua Manaus		2010	16	9	Argo
I-15	Village Coralgardens	Rua Ine Targino Puppim	110	2000	25	4	Citta
I-16	Olimpus	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	950	1990	13	4	Epura
I-16	Victor Coser Seraphim	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	970	2000	16	4	Galwan
I-16	Gardenia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	980	2000	16	4	Galwan
I-16	Moacyr Loureiro	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	990	2000	12	2	Galwan
I-16	Corais de Parati	Rua Deolindo Perim	50	2010	11	6	Orion
I-17	Villagio di Roma (3 torres)	Rua Ayrton Senna da Silva	125	2000	18	4 e 4 e 4	Citta
I-17	Villagio di Firenze (3 torres)	Rua Itaquari	300	2000	18	4 e 4 e 4	Citta
I-17	Super Star	Rua Itaquari	295	2010	14	6	Orion
I-17	Yara	Rua Itaquari	170	2010	12	6	
I-17	Lila	Avenida da Praia		1990	8	4	
I-17	Mares do Sul	Avenida da Praia	222	2010	21	3	Orion
I-18	Mares de Itapoã	Avenida Francelina Carneiro Setubal		2020	22	8	Orion
I-18	Praia Grande (duas torres)	Rua Ayrton Senna da Silva	303	2010	15	6 e 6	Inocoop-ES
I-18	Maximus	Rua Ayrton Senna da Silva		2020	21	12	Argo
I-18	Praia Dourada	Rua Itaquari	180	2000	16	6	
I-18	Praia Azul	Rua Itaquari	210	2010	16	6	
PI-01	Royal Towers	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1000	2000	17	3 e 3	
PI-02	Sunset Residence	Rua Deolindo Perim	3	2010	23	9	Epura
PI-02	Pompéia	Avenida da Praia		1990	9	4	
PI-02	London Ville (2 torres)	Avenida da Praia		2010	14	6 e 6	Galwan
PI-04	Costa do Caribe	Avenida Francelina Carneiro Setubal	190	2010	16	6	Canal
PI-04	Solar Bodevan	Avenida Francelina Carneiro Setubal		2010	11	6	Barbosa Barros
PI-04	Marcela	Avenida Saturnino Rangel Mauro	1000	1990	6	7	

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PI-04	Praia Azul	Rua Aniceto Frizzera Filho		2010	11	4	Rozalem
PI-06	Praia Dourada (flat)	Avenida da Praia		2010	13	15	
PI-06	Simonassi	Rua Itagarana	24	1990	9	4	
PI-08	Port Deauville	Avenida Francelina Carneiro Setubal	634	1990	8	6	
PI-08	Achiles Magioni	Rodovia do Sol	3233	1990	11	4	
PI-09	Ocean Blue	Avenida da Praia	1270	2000	13	1	Epura
PI-09	Tiffany's	Avenida da Praia	1300	1990	19	4	Galwan
PI-09	Palazzo Del Mare	Avenida da Praia	1350	1990	11	1	
PI-09	Piazza San Marco	Avenida da Praia	1380	2010	15	4	Galwan
PI-09	Nacif Alcure	Avenida da Praia	1400	2010	16	4	Galwan
PI-09	Summerville (duas torres)	Avenida da Praia	1450	2000	15	3 e 3	Epura
PI-09	Monet	Rua Aniceto Frizzera Filho	75	2000	13	4	
PI-09	Maranello	Rua Aniceto Frizzera Filho	25	2000	8	4	Rubi
PI-11	Acropolis	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1800	1990	13	4	Epura
PI-11	Rachel de Barros	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1560	2010	15	4	Padua
PI-11	Angelo Menini	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1580	2000	15	4	Galwan
PI-11	Itaparica Residencial	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1590	2000	13	4	
PI-11	Piazza di 'Italia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	580	1990	17	2	Sigma
PI-11	Premium	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1600	2000	17	4	Littig
PI-11	The Weekend	Rua Itapemirim	80	2010	14	8	Lorence
PI-11	Milano	Avenida Jones dos Santos Neves		2010	15	8	Argo
PI-13	Acquabella	Avenida Jones dos Santos Neves	644	2010	16	8	Epura
PI-14	Parador Residence (2 torres)	Rua Itapemirim	45	2010	11	4 e 5	Argo
PI-14	Praia Formosa	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1780	2000	15	4	
PI-14	Mar Mediterraneo (duas torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1850	2010	15	4 e 4	Galwan
PI-14	Mar das Antilhas (duas torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1900	2000	19	4 e 4	Galwan
PI-14	Mar Caspio	Rodovia do Sol		2020	11	10	Grand
PI-14	Ilhas de Veneza	Rodovia do Sol		2020	13	11	Kemp

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
Pl-15	De Itaparica	Rua Itapemirim	195	2010	16	6	
Pl-15	Golden Star	Rua Itapemirim	155	2010	19	6	Orion
Pl-16	Mar Dourado Residencial	Avenida Estudante Jose Julio de Souza		2010	16	8	Galwan
Pl-16	Fontana di Trevi	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1200	1990	15	4	
Pl-16	Green Diamond Flat	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2100	2000	13	4	
Pl-18	Bella Citta	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1372	1990	20	4	Citta
Pl-19	Sun Beach (duas torres)	Rua Itaiabaia		2000	14	6 e 6	Epura
Pl-21	Platano	Rua Itaiabaia	101	2010	11	4	Kemp
Pl-21	Alyc Ferreira Coutinho	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2150	2010	15	3	Galwan
Pl-21	Portofino	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2160	2010	15	6	Barbosa Barros
Pl-21	Anneti Vitali	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2170	2010	16	8	Galwan
Pl-21	Praia Linda	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2180	1990	8	4	
Pl-21	Residencial Italia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2188	2010	13	4	Padua
Pl-21	Port 'au Prince	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2190	1990	14	4	
Pl-23	Octavio Carrilho Bastos	Rua Ibitirama	75	2010	14	4	Novolar
Pl-23	Costa Mar	Avenida Estudante Jose Julio de Souza		2010	13	4	Padua
Pl-23	Philadelphia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1730	2000	16	4	
Pl-23	Vina Del Mar	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1742	1990	16	4	
Pl-23	Brisa da Praia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1790	1990	11	1	
Pl-23	City of Lawton	Rodovia do Sol		2020	11	8	Proeng
Pl-24	Ilha de Manhattan	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	13	11	Kemp
Pl-24	Ilhas Keeling	Rodovia do Sol	1620	2010	10	6	Kemp
Pl-24	Itaparica Privilege	Rodovia do Sol	1528	2010	14	8	Proeng
Pl-25	Terrasas del Mar	Rua dr Gilson	51	2010	15	6	Metron
Pl-25	Angelo Rizzo	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	1950	1990	14	2	
Pl-25	Plaza di Venezia	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2000	1990	20	4	Sigma
Pl-25	Toscanelli	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2005	1990	14	2	
Pl-25	Blue Tower	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2650	1990	17	2	

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PI-25	Splendore	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2670	2010	15	2	Paulo Galo
PI-25	Atlanta	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2130	1990	11	4	
PI-25	Beach Club	Rua Itaipava	5	2010	15	6	Santos Neves
PI-26	Atlantic Star	Rodovia do Sol		2010	30	5	Orion
PI-27	Ilha de Paros	Rua Itaipava	55	2010	15	6	Orion
PI-27	Diderot	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2132	2000	11	4	
PI-27	Narcizo Bianchi	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2200	1990	9	4	
PI-27	San Remo	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2250	1990	11	4	
PI-27	Armando Negreiros	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2800	2010	15	4	Galwan
PI-27	Burle Marx	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2850	1990	15	2	
PI-27	Mar d'Itaparica	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2600	2000	18	4	
PI-27	Athenas	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	2000	2000	12	4	
PI-27	Praia do Espelho	Rua Itaoca		2020	14	6	Santos Neves
PI-28	Reserva Itaparica	Rodovia do Sol	1980	2010	19	12	Sa Cavalcante
PI-28	Ilha das Antilhas	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2020	14	10	Kemp
PI-29	Porto Cali	Rua Itaoca		2010	13	6	Paulo Galo
PI-29	Mar do Caribe (3 torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza		2020	16		Galwan
PI-29	Lago Bracciano	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3100	2000	9	4	De Souza
PI-29	Ilha Bela	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3120	2000	15	4	Barbosa Barros
PI-30	Chiabai Martins	Rodovia do Sol		2020	13	8	De Castro
PI-30	Verona	Rua Itaoca	20	2000	8	4	
PI-30	Smart Residence	Rua Humberto Pereira		2010	12	10	Agata
PI-31	Fasano	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	11	2010	16	3	Argo
PI-31	Ilhas Gregas (2 torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3500	2000	20	4 e 4	Galwan
PI-31	Leda Passos	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3370	2000	15	4	Galwan
PI-31	Walter Moreno	Rua Maria de Oliveira Maresguia	21	2000	8	3	
PI-31	Praia Bonita	Rua Maria de Oliveira Maresguia	6	2010	13	6	Santos Neves
PI-32	Korintos	Rua Humberto Pereira	135	2010	16	8	Orion



Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PI-33	Europa Towers (3 torres)	Rua Maria de Oliveira Maresguia		2010	26	4 e 4 e 4	Littig
PI-33	Solarium	Rua Maria de Oliveira Maresguia	25	2000	18	2	
PI-33	Francisco Viana	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3520	2010	15	4	Galwan
PI-33	Enseada das Garças	Avenida Estudante Jose Julio de Souza	3550	2000	20	2	
PI-33	American Towers ( 3 torres)	Avenida Estudante Jose Julio de Souza		1990	16	4 e 4 e 4	Littig
PI-34	Itaparica Exclusive	Rodovia do Sol	2820	2010	14	8	Proeng
PI-34	Melia	Rodovia do Sol	2738	2010	16	8	Grand
PI-34	Vernazza	Rodovia do Sol		2010	15	4	Grand
PI-34	Costa Fortuna	Rua Itaciba	170	2010	13	8	Proeng
PI-36	Vilaggio Itaparica (2 torres)	Rua Itaciba	135	2010	12	10 e 8	Lorenge
PI-36	Itaparica Ocean Front	Rodovia do Sol		2010	15	6	Proeng
PI-36	Debret	Rodovia do Sol		2000	18	4	
PI-36	Mirante do Mar	Rodovia do Sol	3030	2010	16	6	GS
PI-37	Pienza (duas torres)	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	12	6 e 6	Grand
PI-37	Turim (2 torres)	Rua Itacibá		2020	12	5 e 6	Argo
PI-37	Village Park	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2020	12	8	Proeng
PI-37	Itaville	Rua Itabaiana		2010	15	6	Argo
PI-37	Arpoador Residence	Avenida Saturnino Rangel Mauro	100	2020	13	6	ICA
PI-39	Essence Residence	Rua Itabaiana	20	2020	15	4	Capitânia
PI-39	Costa de Itaparica	Rua Itabaiana	133	2010	13	8	Pinheiro de Sa
PI-39	Vineard	Avenida Saturnino Rangel Mauro	3255	2010	9	4	Rozalem
PI-39	Ilha de San Pietro	Rua Itaborai		2020	13	8	Kemp
PI-39	Village Guarani	Rodovia do Sol	2626	2020	11	12	Brasiles
PI-40	Itaparica Sublime	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	14	6	Proeng
PI-40	Villa D'Ita Convenience (2 torres)	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	15	8 e 10	Lorenge
PI-40	Fellini	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	15	5 e 5	Grand
PI-40	Ilhas Fiji	Avenida Saturnino Rangel Mauro		2010	12	4	Kemp
PI-40	Ilhas do Atlântico	Rua Antonio de Almeida Filho		2010	14	5	Kemp

Quadra	Edifício	Logradouro	Número	Década	Nº de Pavimentos	Apto/andar	Construtor
PI-40	Las Salinas	Avenida Antonio Almeida Filho	901	2010	11	4	De Castro
PI-42	Vera Cruz ( 3 torres)	Rodovia do Sol	3420	2010	15	6 e 8	Lorengue
PI-43	Ilhas Marshal	Avenida Saturnino Rangel Mauro	3390	2010	11	8	Kemp
PI-44	Al Mare	Avenida Saturnino Rangel Mauro	3518	2010	12	8	Citta
PI-45	Taj Home Resort	Rodovia do Sol, joquei de itaparica	4300	2020	50		Grand
PI-46	Alba Boulevard	Rua Coronei Otto Neto		2020	21	10	Argo
PI-48	Costa Nova (duas torres)	Rodovia Darily Santos		2020	20		Opportunity