

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

VINICIUS LIMA LEMES

**PARA ONDE VAI A PERIFERIA? ANÁLISE SOBRE
A PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE ÁREAS PERIFÉRICAS:
O CASO DO BAIRRO FEU ROSA - SERRA/ES**

VITÓRIA

2020

VINICIUS LIMA LEMES

**PARA ONDE VAI A PERIFERIA? ANÁLISE SOBRE
A PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE ÁREAS PERIFÉRICAS:
O CASO DOS BAIRROS FEU ROSA E BOULEVARD LAGOA -
SERRA/ES**

Dissertação apresentada à Universidade Federal do Espírito Santo, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Geografia para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira Campos Jr.

Vitória

2020

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

L551p Lemes, Vinicius Lima, 1993-
Para onde vai a periferia? : Análise sobre a produção e
transformação de áreas periféricas: o caso do bairro Feu Rosa -
Serra/ES / Vinicius Lima Lemes. - 2020.
142 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal
do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Periferias. 2. Mercado imobiliário. I. Campos Júnior,
Carlos Teixeira de. II. Universidade Federal do Espírito Santo.
Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

**“PARA ONDE VAI A PERIFERIA? ANÁLISE
SOBRE A PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE
ÁREAS PERIFÉRICAS: O CASO DO BAIRRO FEU
ROSA - SERRA/ES”**

VINÍCIUS LIMA LEMES

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 26 de agosto de 2020.

Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior (Orientador)

Dr. Helder Gomes (PPGPPDL-EMESCAM)


Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis (PPGG – UFES)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR - SIAPE 1172720
Departamento de Geografia - DG/CCHN
Em 27/10/2020 às 18:31

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/86287?tipoArquivo=O>



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR - SIAPE 1172720
Departamento de Geografia - DG/CCHN
Em 27/10/2020 às 22:13

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/86330?tipoArquivo=O>

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, pela graça da vida e pela sua presença em todo o tempo.

Agradeço aos meus pais e minha irmã, que as suas maneiras sempre me incentivam aos estudos.

Agradeço a minha companheira diária, Beatriz. Foi ela que com paciência me acompanhou suportando minhas ausências, mesmo que estivesse presente em corpo.

Agradeço ao meu filho Gustavo, foi ele quem me cobrou inúmeras vezes o sorriso e tornou os meus dias e noites mais leves.

Agradeço aos meus amigos que a Geografia me trouxe, desde a graduação até agora. Não citarei nomes para não cometer injustiças, mas sou muito grato a cada um.

Agradeço ao Professor Doutor Carlos Teixeira de Campos Junior, que desde a graduação me acompanha em minhas pesquisas.

Agradeço aos professores Luís Carlos Tosta dos Reis e Helder Gomes pela composição da banca de qualificação trazendo importantes apontamentos.

Agradeço aos professores do PPGG-UFES, que de forma direta ou indireta contribuíram para minha formação.

Agradeço ao Igor que sempre foi atento aos meus pedidos e questionamentos na secretaria do PPGG – UFES.

Agradeço aos funcionários da COHAB-ES, em especial a Maria da Penha Juri.

Agradeço a Isabely, amiga de longa data, que me ajudou com a produção dos mapas.

Agradeço ao Raone pela ajuda com a tradução do resumo e aos momentos ricos de estudo e discussões.

Agradeço aos moradores entrevistados do bairro Feu Rosa, em especial a Talita e sua família. Aos membros da Associação de Moradores, em especial o vice-presidente Rafael Pereira e a secretária Kézia.

Agradeço aos moradores entrevistados no Boulevard Lagoa, em especial a Tati Paixão e sua família.

“Dignidade não é luxo, nem favor”

Unidos da Tijuca, 2020

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo compreender a formação e a transformação de áreas periféricas, considerando as formas de produção da moradia urbana. Nosso entendimento é o de que a atuação do mercado imobiliário, que já se despontava como forma de produção do espaço hegemônica na década de 1970 no contexto capixaba, contribuiu para a formação de bairros periféricos, devido as particularidades de reprodução desse setor, em especial da sua relação com terra. Analisamos também as transformações ocorridas no bairro, que metamorfosearam a periferia em nova frente de expansão para o capital imobiliário. Assim, destravando novas áreas, numa busca incessante por valorização e captura de rendimentos advindos da instrumentalização da propriedade da terra, o mercado imobiliário se reproduz e dificulta ainda mais a existência na cidade dos que sofrem as diferentes formas de espoliações. Nossa pesquisa recai sobre o bairro Feu Rosa, no município da Serra, bairro originado a partir da forma de produção por promoção pública no fim da década de 1970. Feu Rosa passou por diferentes transformações que apontam novas espacialidades, que tencionam seus moradores à constante expulsão, processo que nos levou ao questionamento: Para onde vai a periferia? Não é de nossa pretensão construir uma única resposta para essa complexa pergunta, mas contribuímos com outras leituras sobre a periferia urbana, que, com todas as contradições existentes na sociedade capitalista, segue aumentando e tornando a cidade mais custosa para os que habitam este espaço.

Palavras-chave: periferias; produção imobiliária; espoliação.

ABSTRACT

This dissertation intends to understand the formation and transformation of peripheral areas, considering the forms of production of urban housing. Our understanding is that the performance of the real estate market, which was already emerging as a form of hegemonic production in the 1970s in the Espírito Santo State context, contributed to the formation of peripheral neighborhoods, due to the reproduction peculiarities of this sector, especially its relationship with the land. We also analyzed the changes that took place in the neighborhood, which transformed the periphery into a new expansion front for real estate capital. Thus, unlocking new areas, in an incessant search for valuation and capture of income from the instrumentalization of land ownership, the real estate market reproduces itself and makes it even more difficult living in the city, for those that suffer from different forms of plundering. Our research examines Feu Rosa Neighborhood, municipality of Serral. This neighborhood was originated from a public promotion in the late 1970s, and underwent different transformations that point to new spatialities, and which leads us to the question: Where is it going the periphery? It is not our intention to build a single answer to this complex issue but to contribute to other readings on the urban periphery, which, with all the contradictions existing in a capitalist society, continues to increase and make the city more expensive for those who inhabit this space.

Keywords: peripheries; real state production; plundering.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 - Morro Mestre Álvaro	49
FIGURA 02 - Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição.....	50
FIGURA 03 - Prédio da Prefeitura do Município.....	50
FIGURA 04 - Conjunto Habitacional Atlântica Ville	60
FIGURA 05 - Residencial Laranjeiras, 1977.....	61
FIGURA 06 - Fotografia Aérea do Conjunto Pedro Feu Rosa	65
FIGURA 07 - Morro do Macaco, 1985	67
FIGURA 08 - Unidade Sanitária “Feu Rosa”, Meados da Década de 1990	79
FIGURA 09 - Destacamento da Policia Militar Meados dos Anos 1990	80
FIGURA 10 - Maiores Valorizações Imobiliárias na Grande Vitória em 2012	87
FIGURA 11 - Imagem Ilustrativa da Localização do Empreendimento da “Rossi”	88
FIGURA 12 - Fotografia do “Lixão” na área onde hoje se encontra o Boulevard Lagoa, Final dos Anos 1970	90
FIGURA 13 - Fotografia da Frente do Condomínio a partir da Avenida Talma Rodrigues Ribeiro	90
FIGURA 14 - Planta do Condomínio Horizontal - Boulevard Lagoa	93

LISTA DE MAPAS

MAPA 01 – Localização do Município de Serra.....	48
MAPA 02 - Bairros provenientes de Conjuntos Habitacionais criados para atender, sobretudo, os trabalhadores dos CIVIT I e II no Município de Serra	55
MAPA 03 - Evolução da Mancha Urbana de Serra	57
MAPA 04 - Mancha urbana e vias pavimentadas em Serra – 1977	69
MAPA 05 - Setores censitários IBGE (2010)	75
MAPA 06 - Saneamento: Esgoto no bairro Feu Rosa	76
MAPA 07 - Renda mensal domiciliar per capita – Feu Rosa.	78
MAPA 08 - Acumulado de Homicídios entre 2012 a 2015 - Serra.	81
MAPA 09 - Lançamentos realizados na Grande Vitória pelas grandes incorporadoras entre 2006 e 2008.	84
MAPA 10 - Localização dos Bairros Feu Rosa e Boulevard Lagoa.....	91

LISTA DE TABELAS

TABELA 01 - População Total do Município de Serra 1920 – 1960	52
TABELA 02 - População Urbana e Total do Município de Serra entre 1950 e 1970.....	53
TABELA 03 - Produção habitacional da COHAB-ES e da INOCOOP-ES na Grande Vitória até 1986	62
TABELA 04 - Evolução da população total do município de Serra 1980 – 2019	74
TABELA 05 - Unidades de ensino público no bairro Feu Rosa	77
TABELA 06 - Lançamentos de Unidades Residenciais no município de Serra - 2008 – 2017	86

LISTA DE SIGLAS

ARCOS - Arquitetura Construção e Saneamento LTDA

BANESTES - Banco do Estado do Espírito Santo

BNH - Banco Nacional de Habitação

CIVIT - Centro Industrial de Vitória

CMEI - Centro Municipal de Educação Infantil

COFAVI - Companhia Ferro e Aço de VITÓRIA

COHAB-ES - Companhia de Habitação do Espírito Santo

CST - Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD - Companhia Vale do Rio Doce

EEEFM - Escolas Estaduais de Ensino Fundamental e Médio

EJA - Educação de Jovens e Adultos

EMEF - Escola Municipal de Ensino Fundamental

EMPRACT - Empreendimentos de Engenharia Civil LTDA

ENGECON - Engenharia Comércio Representações S/A

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDURB - Instituto de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado do Espírito Santo

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves

INOCOOP-ES - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo

PLANHAP - Plano Nacional de Habitação Popular

PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

PMV - Prefeitura Municipal de Vitória

PND - Plano Nacional de Desenvolvimento

RMGV - Região Metropolitana da Grande Vitória

SEDH - Secretaria de Estado de Direitos Humanos

SEDURB - Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SINDUSCON – ES - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo

SUPPIN - Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial

TRANSCOL - Transporte Coletivo da Grande Vitória

UPA - Unidade de Pronto Atendimento de Castelândia

URS - Unidade Regional de Saúde

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO 1. DE RIQUEZA À MERCADORIA: REFLEXÃO NECESSÁRIA SOBRE A TERRA NA PRODUÇÃO DAS ÁREAS PERIFÉRICAS.....	20
1.1 A terra: De riqueza natural à mercadoria	22
1.1.1 Considerações sobre a mercadoria	24
1.1.2 O papel da terra na atividade imobiliária	25
1.1.3 Sobre a produção do espaço urbano	29
1.2 A casa (e a cidade) como mercadorias.....	31
1.2.1 A construção da casa.....	33
1.2.2 A formação da periferia (e da cidade).....	36
1.3 A industrialização e a urbanização de Serra no contexto metropolitano.....	40
1.3.1 A urbanização Capixaba	41
1.3.2 A urbanização de Serra	42
1.3.3 A gênese do bairro “Feu Rosa”	44
CAPÍTULO 2. A FORMAÇÃO DO BAIRRO FEU ROSA: PERIFERIAS COMO PRODUTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA.....	47
2.1 Fundamentos da Urbanização da Serra	48
2.2 A produção de moradias em Serra: A produção pública de moradias	56
2.3 Conjunto Residencial Bairro das Flores: A formação do bairro “Feu Rosa”	61
2.3.1 A ocupação do bairro	66
2.4 Bairro Feu Rosa: a periferia como produto.....	70
CAPÍTULO 3. AS METAMORFOSES DA PERIFERIA: NOVA FRONTEIRA DE EXPANSÃO PARA O CAPITAL.....	73
3.1 Transformações percebidas em Feu Rosa.....	74
3.2 A reprodução do imobiliário no município de Serra e a periferia.....	82
3.2.1 “Do outro lado: O condomínio Boulevard Lagoa”	90
3.3 Periferia: expressão da exploração e espoliação urbana.....	96
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	1000
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	103
ANEXOS	109

INTRODUÇÃO

O objeto de estudo desta pesquisa é a produção e transformação do espaço urbano do bairro Feu Rosa, no município da Serra no Estado do Espírito Santo. Como integrante da sociedade brasileira o espaço que originou o bairro Feu Rosa se modificou durante o século XX, com a passagem da hegemonia da produção agrária para urbano-industrial. Essa passagem ocasionou inúmeras transformações no espaço urbano alterando radicalmente as cidades brasileiras, guardadas as devidas particularidades de cada região. Sobre isso, Harvey (1982) aponta que a sociedade capitalista tem por necessidade a criação de ambientes construídos com finalidade à produção e ao consumo, de modo que se percebem contradições existentes nessa produção, sobretudo no caso das que se referem à produção do espaço urbano, cerne de nossa discussão.

Em primeiro plano, destaca-se que o processo de urbanização na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) ocorreu entre as décadas de 1960 e 1970, evidentemente com particularidades no caso capixaba. Campos Jr (2002) analisa os dados do Censo de 1991, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e destaca que, na década de 1960, houve um incremento populacional de cerca de 190 mil pessoas na RMGV, passando de 194.311, em 1960, para 385.998, em 1970. E, na década seguinte, esse crescimento continuou expressivo, atingindo um contingente de 706.263 pessoas. O aumento da atividade industrial, verificado pela chegada de grandes complexos industriais, demandando um crescente contingente populacional, nos sugere que esse crescimento populacional se vincula à mudança da estrutura produtiva de base agrícola para urbano-industrial, abrindo novas fronteiras de expansão do capital.

A mudança na estrutura produtiva do Espírito Santo começa na década de 60, consolidando-se nas décadas de 70 e 80, e se manifestou na indústria da construção (CAMPOS JR, 2002). Antes de se consolidar a industrialização capixaba, a base produtiva era formada principalmente pela atividade cafeeira, que declinou no início da década de 60. No entanto, após diversas políticas e ações estabelecidas nacionalmente, acolhidas no âmbito local, houve mudanças nos fundamentos da atividade produtiva. Tais medidas políticas tiveram como

desdobramento a promoção de fluxos migratórios de famílias que deixaram o campo, onde produziam café, para outros locais, em especial a Grande Vitória. Essas mudanças contribuíram para que, a partir das décadas de 1960 e 1970, o processo de urbanização se intensificasse na RMGV. O incremento populacional na região, então, demandou construção que, naquele momento, já se firmava para o mercado por meio da forma de produção por incorporação, conforme aponta Campos Jr (2002).

Nesse contexto, constatado por Campos Jr e Gonçalves (2010), o município da Serra abriga, relativamente ao município de Vitória, os migrantes com menor poder aquisitivo, que contribuíram para expansão periférica, por meio da ocupação de loteamentos populares, conjuntos habitacionais, isentos de infraestrutura, em lugares ambientalmente frágeis e realizados por promoção pública¹.

O bairro selecionado para análise, Feu Rosa, se insere nesse contexto, e surge no início de 1980, por meio da forma de produção por promoção pública da então COHAB-ES (Companhia de Habitação do Espírito Santo). Configura-se, assim, o tecido urbano do município por iniciativa do Estado e das ocupações populares.

Essas considerações são importantes para nos situar a respeito das condições socioeconômicas da urbanização criada com a industrialização que tomava centralidade na acumulação do capital na RMGV. Valemo-nos do termo utilizado por Campos Jr (2002), os *aspectos externos* à construção, contudo inseparáveis desta, para designar a urbanização como consequência da industrialização.

Para compreendermos a produção do espaço urbano, é necessário ir além dos aspectos externos, como a industrialização e a urbanização, e incorporá-los na análise do processo de produção da indústria da construção. Campos Jr (2002) sugere que os *aspectos internos* à construção, tais como as mudanças nas relações de produção nesse setor, estabelecendo novas formas

¹ É uma forma de produção de moradias que o Estado adquire a terra, encomenda à iniciativa privada a construção de moradias, sob sua administração, para venda à população de menor poder aquisitivo.

de produção, são responsáveis pela proeminência que assumiu nos últimos anos. Para o autor, a realização do produto da construção destinado para o mercado estabelece novas formas de acumulação, com ganhos decorrentes não apenas do processo produtivo imediato, “mas também proveniente das capitalizações decorrentes da apropriação da renda imobiliária” (CAMPOS JR, 2002, p.141). Daí a importância de considerarmos na análise da produção imediata da construção a urbanização criada como consequência da industrialização e, juntamente, levar em conta o outro sentido desse duplo processo, na acepção de Lefebvre (1969), que é a industrialização se apresentar ainda como etapa da urbanização.

Ao propormos o debate sobre a formação e a transformação das áreas periféricas, devemos perceber como a terra está envolvida neste processo, considerando a relevância do seu papel como elemento da atividade da construção e da produção do espaço. Longe de qualquer fragmentação ou separação, as áreas periféricas surgem junto ao movimento que se realiza pela produção imobiliária nas áreas centrais, de onde a dinâmica do capital tem ressonância para todo espaço. Assim, não colocamos aqui as “áreas periféricas” como áreas isoladas sem relação com o que ocorre no centro.

O termo periferia, sem dúvidas, é discutido sobre diferentes abordagens, e ganhou notoriedade nas pesquisas sobre o urbano no Brasil, após a segunda metade do século XX. Ao analisar o emprego do conceito, práticas e discursos, Giselle Tanaka (2006) pontua:

“O contexto em que a *periferia* adquire destaque e lugar como objeto de pesquisas acadêmicas está relacionado com mudanças políticas na sociedade, e práticas sociais urbanas, que conferem a esta noção um sentido explicativo de lógicas que determinam o modo de produção do espaço urbano e a segregação de classes sociais na cidade” (TANAKA, 2006, p.145).

Em nossa análise, apoiamo-nos no conceito sobre a periferia trazido por Kowarick (1979, p.31), como “aglomerados, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde vai residir a mão-de-obra necessária para o crescimento da produção”. Acrescentamos, ainda, o desenvolvimento da produção do espaço centrado na lógica da propriedade privada da terra, que permite a insaciável busca pela renda, incidindo no processo de periferização. Assim, não propomos

dualizações, como fora comum na lógica centro *versus* periferia, pois, conforme destacou Tanaka (2006), na sociedade que investigamos,

“[...] é a riqueza que produz a pobreza; o desenvolvimento industrial que produz o exército industrial de reserva, a espoliação urbana, a periferia; as relações de valorização imobiliária que provoca expulsão da população pobre e produz a periferia” (TANAKA, 2006, p.149).

A pergunta que nos move a dissertar é: por que a produção imobiliária de mercado contribuiu para a formação e transformação da periferia urbana?

Nossa hipótese é de que as periferias surgem, num primeiro momento, em áreas não consideradas de interesse da produção imobiliária de mercado, criadas a partir de ocupações marcadas expressivamente pela produção doméstica² da casa própria e/ou originada a partir de promoção pública, como o bairro de Feu Rosa em Serra/ES, pois essas eram as alternativas encontradas pelo trabalhador para solucionar a questão da habitação, em razão da sua impossibilidade de pagar as moradias produzidas pelo mercado. Mesmo sendo áreas inicialmente não formadas diretamente pela produção de moradia para o mercado, essa forma de produção, indiretamente, contribuiu para a solução adotada. Com o passar dos anos, observam-se transformações nessas áreas que as modificam e as colocam como fronteira de expansão às atividades do capital imobiliário.

Essa transformação poderá ser compreendida por meio do papel da terra, como elemento central na produção do espaço urbano, que passa a ser não só uma riqueza natural e condição à atividade produtiva, mas a funcionar como se fosse uma mercadoria no processo de urbanização. Essa condição, longe de trazer reais melhorias para as áreas periféricas, promove processos espoliativos (urbano, imobiliário e financeiro), tornando a sobrevivência mais difícil na cidade, especialmente para os que ali habitam e aos que acabam sendo expulsos para outras áreas periféricas.

Investigar os processos de produção do espaço urbano é, desse modo, uma tarefa complexa. Acreditamos que, ao pautarmos nossa discussão a partir da atividade imobiliária de mercado, por ter se generalizado como forma de

² Consideramos a produção doméstica uma das formas de produção do espaço construído, onde o processo de construção da casa é realizado pelos próprios moradores (autoconstrução da casa própria) (PEREIRA, 2005).

produção, pretendemos contribuir para o debate por um caminho pouco usual, mas que pode ser promissor. Para análise empírica da nossa pesquisa, escolhemos o bairro Feu Rosa e o bairro e condomínio Boulevard Lagoa, no município de Serra/ES. O empenho neste trabalho não é de esgotar o assunto, mas de contribuir para uma melhor compreensão da realidade, no propósito de ajudar na construção de uma sociedade mais justa e um espaço mais digno e cheio de vida.

Para o desenvolvimento do trabalho, partimos de uma metodologia que correspondesse aos nossos objetivos de pesquisa. O método de trabalho selecionado, tratado mais à frente, foi crucial para o desenvolvimento de toda a dissertação, pois “[...] O método estabelece, enfim, os instrumentos que manipularemos ao longo de todo esse processo” (MORAES E COSTA 1987, p.26).

Para a exposição da metodologia empregada, consideramos os apontamentos de Moraes e Costa (1987), que pressupõem dois caminhos complementares entre si: o chamado *método de interpretação* e o *método de pesquisa*, sendo o primeiro relacionado à concepção filosófica que nos guiará, e o segundo apresenta os caminhos que percorreremos materialmente para a realização do trabalho, envolvendo técnicas de levantamentos de dados e análises.

As contradições do processo de formação e transformação das áreas periféricas, a partir da atividade imobiliária de mercado, carecem de um método de interpretação que não meramente descritivo, atento apenas às aparências da produção social do espaço. Adotamos, assim, o método de análise centrado no materialismo histórico dialético.

Inspirados pelo referido método, se pretendermos analisar quaisquer aspectos da sociedade da qual fazemos parte, importa considerar as relações de produção frente ao desenvolvimento das forças produtivas. O método de interpretação escolhido possui a visão de que “[...] só a perspectiva de transformar o mundo fornece a possibilidade de compreendê-lo, só a visão crítica permite apreender a essência dos processos sociais, só a inserção no movimento propicia seu entendimento” (MORAES E COSTA, 1987, p.35).

Destaca-se, portanto, que “o que diferencia as épocas econômicas não é o *que* é produzido, mas *como*, *com que meios de trabalho*” (MARX, 2013, p. 257). Nessa concepção, que nos provoca a compreender a produção em determinada época e sociedade, e das opções metodológicas expostas, elaboramos o seguinte percurso metodológico:

1. Revisão bibliográfica sobre as formas de produção do imobiliário, e os debates sobre a formação e transformação de áreas periféricas.
2. Busca de informações nos órgãos públicos como a Prefeitura Municipal de Serra, Instituto Jones dos Santos Neves, Companhia de Habitação do Espírito Santo, e realização de entrevistas com moradores do bairro, para o debate sobre o processo de formação e as transformações ocorridas em Feu Rosa e seu entorno.
3. Pesquisa de dados sobre a produção imobiliária de mercado, em específico sobre o Condomínio Boulevard Lagoa, visando à discussão sobre a periferia como fronteira de expansão do capital.
4. Elaboração de mapas, gráficos e tabelas para facilitar a exposição dos dados levantados e a discussão que trazemos, com finalidade didática no nosso trabalho produzido.

Diante desse percurso metodológico, foi possível construir a dissertação sobre a problemática em três capítulos. No **capítulo 1**, intitulado “*De riqueza à mercadoria: reflexão necessária sobre a terra na produção das áreas periféricas*”, explica-se a instrumentalização da terra na produção do espaço, pela atividade de mercado.

No **Capítulo 2**, discute-se a formação da periferia como produto da produção imobiliária, bem como a caracterização da área em estudo, e o intitulamos como “*As áreas periféricas como produto da formação imobiliária: o caso de Feu Rosa*”.

No **capítulo 3**, por sua vez, expõe-se a investigação sobre as transformações ocorridas nas áreas periféricas, colocando-as como novas possibilidades de rendimento para o mercado imobiliário, num processo contínuo de busca por valorização de suas mercadorias (moradias). Assim, intitulamos este capítulo “*As metamorfoses da periferia: nova fronteira de expansão para o capital*”.

CAPÍTULO 1. DE RIQUEZA À MERCADORIA: REFLEXÃO NECESSÁRIA SOBRE A TERRA NA PRODUÇÃO DAS ÁREAS PERIFÉRICAS

“O modo pelo qual os homens produzem seus meios de subsistência depende, antes de tudo, da natureza dos meios que eles encontram e têm de produzir” (Marx, 1985, p.113). Trazemos, inicialmente, a provocação feita por Marx, para balizar nosso pensamento neste capítulo. Interessa-nos, portanto, investigar as condições encontradas no processo de urbanização, especificamente na produção da periferia e da cidade.

O espaço urbano é, sem dúvidas, o local de grande evidência das relações sociais de produção da sociedade capitalista no mundo contemporâneo. As marcas das alternativas de sobrevivência da referida sociedade têm se dado, também, e cada vez mais, pela (re)produção do espaço urbano, evidenciando-o como uma mercadoria, provocando diversas contradições.

Ao percebermos o espaço enquanto mercadoria, as relações sociais de produção precisam ser consideradas, bem como os meios de trabalho. Para Marx (2013, p.256), “o meio de trabalho é uma coisa ou um complexo de coisas que o trabalhador interpõe entre si e o objeto do trabalho, e que lhe serve de guia de atividade sobre esse objeto”. E será a partir dessa complexidade, a do trabalho, aliada às necessidades, que os seres humanos transformarão as coisas em produtos. “Ele utiliza as propriedades mecânicas, físicas e químicas das coisas para fazê-las atuar sobre outras coisas, de acordo com o seu propósito” (MARX, 2013, p.256).

Em nosso trabalho, procuramos considerar as relações que constroem o espaço periférico, nem sempre relações capitalistas, mas sujeitas ao domínio da atividade imobiliária. Ao investigarmos a forma de produção hegemônica na sociedade que já descrevemos, temos a atividade imobiliária valendo-se da existência da propriedade privada da terra, para auferir rendimentos superiores

do processo de construção, e assim contribuindo para a existência de espaços desiguais, mas não excluídos do processo.

A moradia, necessidade básica para reprodução dos trabalhadores, é uma demanda histórica, não resolvida pelo mercado, nem pelas inúmeras tentativas do poder público. A busca pela captação de um valor maior, do que apenas da produção imediata, faz com que essa mercadoria se torna cada vez mais inalcançável por grande parte da população. A solução doméstica de construção da casa e a produção pelo Estado, a chamada promoção pública, serão as possibilidades encontradas e percebidas no espaço urbano, sobretudo nos espaços periféricos. As particularidades desse processo passam, necessariamente, pela discussão sobre a terra.

A terra, como dádiva natural, no desenvolver da sociedade moderna, foi transformada em propriedade privada e dotada de um preço. A realização deste movimento se dará no “mundo da mercadoria”, considerando que as “coisas”, objetos produzidos, servirão como valor de uso ou valor de troca. Lefebvre (2008, p.135) fez um resgate sobre esses conceitos trabalhados por Marx (2013), entendendo que o “valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade. O valor de troca corresponde à relação dessa coisa com as outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no ‘mundo da mercadoria’”.

A produção imobiliária possui especificidades que precisam ser descortinadas, enquanto atividades que produzem o espaço. A forma com que a atividade imobiliária de mercado tem acontecido, na relação com a terra, condiciona a formação de áreas periféricas. A instrumentalização da propriedade da terra pela produção imobiliária se realiza graças à metamorfose da terra que, de riqueza natural e condição de produção, passa a funcionar enquanto mercadoria. Esse processo contribui para a valorização da propriedade imobiliária, tornada cada vez mais inacessível para maioria da população.

O debate sobre a periferia urbana é vasto, mas não concluído. A lógica centro *versus* periferia³, predominante na bibliografia sobre o tema durante

³ “A interpretação da cidade sob a ideia de **centro e periferia** caminhou em sentido contrário ao esclarecimento do espaço em sua totalidade.” (RUFINO e PEREIRA, 2011, p.71)

décadas, já não é mais suficiente para compreender o espaço urbano na atualidade. Consideramos aqui como periferias, ou áreas periféricas, aquelas originadas inicialmente pela ausência da atuação do imobiliário (mercado), com preço baixo, onde será percebida a predominância da moradia⁴ enquanto valor de uso, fortemente marcada pela ausência das condições básicas de existência (infraestruturas) e que abriga a mão-de-obra necessária para a produção (KOWARICK, 1979).

Em síntese, neste capítulo, encontram-se as reflexões teóricas necessárias para desenvolvermos nossa dissertação. O item que iniciamos tem por título “A terra: De riqueza natural à mercadoria”, onde colocamos como ponto de partida o processo de transformação da terra, riqueza natural, em mercadoria. Nele, pontuamos a discussão sobre mercadoria, a terra e a produção do espaço. No item seguinte, nos preocupamos em discutir sobre a produção de moradias e da cidade como mercadorias, a partir da base que fora permitida pelo primeiro item, a qual traz as diretrizes em que colocam a cidade (o espaço) como valor de troca. No último item, apresentamos uma reflexão sobre a industrialização e a urbanização, como condições externas à construção, dando início às discussões sobre nossa área de estudos.

1.1 A terra: De riqueza natural à mercadoria

O desafio deste trabalho é o de compreender a produção do espaço urbano, tendo como elemento central a análise da produção imobiliária. Fazemos, como reflexão inicial, um esforço de perceber como a atividade imobiliária de mercado, para se reproduzir, necessita da propriedade da terra e da sua instrumentalização como mercadoria.

A terra é um elemento que não é fruto do trabalho humano, portanto não é uma mercadoria. A terra é condição, meio e produto para a realização do trabalho humano. Para tratar sobre a forma com que a atividade imobiliária a

⁴ A produção doméstica geralmente é a forma de construção predominante nessas áreas, ou em alguns casos a promoção pública de conjuntos habitacionais.

utiliza, começamos por uma breve, mas necessária, explicação sobre a transformação desta riqueza natural em mercadoria.

A produção imobiliária de mercado, ao produzir sua mercadoria, a moradia, comercializa-a apropriando-se de rendimentos que podem ser maiores do que os oriundos do processo produtivo imediato. Esses rendimentos superiores são possibilitados pela existência da propriedade privada da terra e da possibilidade da sua instrumentalização, que faz com que seu preço se sobreponha ao preço de produção estabelecido no processo produtivo da construção, tornando o preço da moradia um preço monopólico. A terra, que é uma riqueza natural e condição de produção, ao ser apropriada privadamente, permite ao seu proprietário requerer, de quem dela faça uso, um tributo na forma de renda. Esse tributo, maior ou menor, depende do preço alcançado com a venda da mercadoria que utiliza a terra. A capitalização num tempo presente dessa renda estabelece o preço da terra. Nesse sentido, a atividade imobiliária persegue, sempre que possível, instrumentalizando a propriedade da terra com a criação de produtos que possam ser vendidos a preços cada vez maiores, rendimento crescentes.

Ao falarmos sobre esse processo feito pela atividade imobiliária de mercado, estamos considerando que, ao se reproduzir, esse setor condiciona a terra a funcionar como se fosse mercadoria e, em outro nível, o próprio espaço. Para iniciar o debate sobre a transformação da terra numa mercadoria especial, discutiremos a seguir categorias essenciais para compreensão da mercadoria em geral, elemento fundamental na análise do funcionamento da sociedade capitalista. Após considerações a respeito do entendimento da mercadoria, e de tratar da transformação da terra enquanto riqueza natural em mercadoria, discutiremos como a terra, funcionando como mercadoria, possibilita que a produção do espaço seja um meio de acumulação capitalista.

1.1.1 Considerações sobre a mercadoria

De acordo com Marx (2013):

“A riqueza das sociedades onde reina o modo de produção capitalista aparece como uma “enorme coleção de mercadorias” [...] A mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer” (MARX, 2013, p.113).

Essa reflexão feita pelo autor, ao iniciar a discussão no primeiro capítulo do *Capital*, intitulado *A mercadoria*, aponta que a riqueza para a sociedade capitalista aparece como uma enorme coleção de mercadorias, diferenciando, nessa passagem, a riqueza de mercadoria. A riqueza não é mercadoria. É outra coisa. Então, o que é riqueza e como ela aparece como mercadoria? Diferenciaremos a riqueza da mercadoria, caminho necessário para responder este questionamento.

Antes de se tornar mercadoria, determinado produto possui um valor de uso, ou seja, atende a necessidade de uso ou consumo para alguém e “os valores de uso formam o conteúdo material da riqueza, qualquer que seja a forma social desta” (MARX, 2013, p.14). Essa utilidade existente em algo é o que define a riqueza. Contudo, na sociedade capitalista, “os valores de uso, constituem, ao mesmo tempo, os suportes materiais do valor de troca”⁵.

Para haver a troca entre dois objetos diferentes, é necessário existir algo em comum entre as mercadorias a serem trocadas. Segundo Marx (2013, p. 116):

“Como valores de uso, as mercadorias são, antes de tudo, de diferentes qualidades; como valores de troca, elas podem ser apenas de quantidade diferente, sem conter, portanto, nenhum átomo de valor de uso. Abstraindo do valor de uso dos corpos-mercadorias, resta nelas uma única propriedade: a de serem produtos do trabalho [humano]”.

As mercadorias são, portanto, produtos do trabalho humano. No entanto, constata-se a instrumentalização de riquezas, ou seja, servindo como produtos de troca no mundo das mercadorias.

Essa situação ocorre com a terra, que é riqueza, “e a riqueza, seja produzida socialmente, seja a natureza, é um bem comum. E aqui podemos

⁵ Ibid.

incluir a terra apropriada como solo urbano, como espaço e a cidade como riquezas comuns” (COMA; COSTA, 2016 apud ALDIGUERI, 2017). A terra não pode ser entendida desta maneira, apenas como o suporte e local da reprodução da sociedade.

1.1.2 O papel da terra na atividade imobiliária

Como fonte originária, a terra é a base, o solo, provisão, que origina as demais matérias primas, também para a construção. Temos em primeira análise que a atividade imobiliária utiliza a terra como condição para sua realização. Assim, Campos Jr (2018, p.46) destaca: “a moradia é um produto com uma relação especial com a terra. Em razão disso, é preciso um olhar mais atento para a terra”. Fazemos uma reflexão sobre esta consideração.

A terra como riqueza natural precisa ser destituída do seu possuidor e apropriada no processo de produção capitalista. Usaremos a reflexão feita por Marx (2013), ao referir-se sobre as riquezas naturais como a terra, fazendo referência à formação da sociedade capitalista.

“O processo que cria a relação capitalista não pode ser senão o processo de separação entre o trabalhador e a propriedade das condições de realização de seu trabalho, processo que, por um lado transforma em capital os meios sociais de subsistência e de produção e, por outro, converte os produtores diretos em trabalhadores assalariados” (MARX, 2013, p. 786).

O autor não trata diretamente, nesta passagem, sobre a terra transformada em propriedade pelo capitalismo, mas, no decurso do capitalismo, a terra torna-se apropriada pelo modo de produção de mercadorias. Na, assim chamada, acumulação primitiva a separação entre o produtor e seus meios de produção é também separação do produtor da terra.

“A assim chamada acumulação primitiva não é, por conseguinte, mais do que o processo histórico de separação entre produtor e meio de produção. Ela aparece como “primitiva” porque constitui a pré-história do capital e do modo de produção que lhe corresponde” (MARX, 2013, p. 786).

Desse modo, as mercadorias se diferem das riquezas naturais, pois são produzidas pelo trabalho humano para venda no mercado em um processo contínuo de subtração de valor do trabalho, destinado à acumulação daquele

que detém a propriedade dos meios de produção. As riquezas naturais, por dependerem deste trabalho, não podem ser consideradas mercadorias. Contudo, se a riqueza natural for utilizada para produção de mercadorias, essa riqueza passa a funcionar como se fosse mercadoria. Antes de ser apropriada ao processo de produção a riqueza natural é bem comum.

“A terra, como natureza ou espaço socialmente produzido, é sempre riqueza, um bem comum. A apropriação individual (ou coletiva) da terra-riqueza é inerente a vida humana, com fins de suprir necessidades, formas apropriativas em prol da existência e da manutenção da vida” (ALDIGUERI, 2017, p.90).

A terra, conforme foi mencionado nesta passagem, é riqueza natural, bem comum. Mas, como pensar que a terra se tornou “comercializada” com certa naturalidade, que parece não ser um bem natural, e sim uma mercadoria? Essa indagação aparece quando percebemos que, ao se reproduzir, o imobiliário se apropria de rendimentos desvinculados diretamente da produção⁶ da casa e que são extraídos da propriedade da terra na forma de renda.

A moradia, para ser produzida, necessita da terra, enquanto condição para sua produção, conforme dito anteriormente. Necessária à moradia, a propriedade da terra nas mãos do capitalista, apropriada privadamente, lhe conferirá maior possibilidade de lucratividade e extração de uma renda, dependendo das condições históricas existentes. É nesse momento que ocorre a instrumentalização da propriedade da terra, e esta passa a funcionar enquanto mercadoria. Não fosse essa possibilidade de ganho, poderíamos dizer que a propriedade da terra se constituiria como um entrave ao capitalista imobiliário. Nesse sentido afirma Pereira (2015, p. 3):

“[...] é preciso considerar que é intrigante, senão uma irracionalidade, para o capitalista a existência da propriedade da terra senão pela possibilidade de ganhar renda, a qual logo foi aproveitada como fonte de poder e enriquecimento”.

A terra urbana (aquela que está ou estará envolvida no processo de construção/urbanização) se difere da terra agrícola, devido às diferenças na apropriação de renda advindas dos processos de produção e dos produtos

⁶ O preço de produção, cuja grandeza tem como unidade de medida a hora de trabalho, também é uma categoria teórica, com existência real, independente de que efetivamente o preço de mercado corresponda ou não a ele. Ele é determinado, para cada mercadoria, pela soma do seu preço de custo ($c + v$) e o lucro médio, determinado pela taxa média geral de lucro (CARCANHOLO, 2013, p.163).

criados com a utilização destas terras. O produto da terra urbana é imóvel, enquanto o da terra agrícola é móvel. Os atributos do espaço como a localização, vizinhança etc. tendem a interferir muito mais na apropriação da renda na terra urbana do que as possibilidades construtivas do solo na produção imobiliária. Enquanto nos produtos da terra agrícola tendem a acontecer a situação inversa, as condições de fertilidade do solo e inversões de capital no processo produtivo podem proporcionar, relativamente à situação anterior, rendas maiores decorrentes do aumento da produtividade do trabalho.

A renda da terra, oriunda da atividade de construção, pode ser decomposta no pensamento em capacidade de construção no terreno (construtibilidade), renda decorrente do processo imediato de produção e em uma renda que se assemelha à apropriação do espaço. Assim, essa renda é derivada de elementos que vão além – sem abandonar - dos aspectos da produção imediata da mercadoria moradia.

“A maneira como as moradias passam a ser produzidas e realizadas no mercado proporciona, além do lucro, uma renda, ambos originados do processo imediato de produção de mercadorias, ocasionando a apropriação de lucros suplementares, capturados de toda a sociedade” (CAMPOS JR, 2018, p. 45).

Esse movimento que permite a extração de uma renda, conforme trazido pelo autor, paga pela mais-valia produzida pelos trabalhadores em outros setores, será cruel para os trabalhadores. Para Pereira (1988, p. 9):

“a apropriação capitalista da terra transforma a propriedade imóvel num poder econômico e numa base para a estruturação das relações de produção e consumo, à medida que exclui os trabalhadores da posse dos meios de produção e da moradia”.

A atuação do mercado, sobretudo o imobiliário, se vale em termos ideológicos do discurso da autorregulação, de que tem mercado para toda produção e inclusive para as riquezas naturais como a terra. Perspectiva que influencia a produção do espaço urbano, transformando-o. Sobre isso, destaca-se que:

A auto-regulação significa que toda a produção é para venda no mercado, e que todos os rendimentos derivam de tais vendas. Por conseguinte, há mercados para todos os componentes da indústria, não apenas para os bens (sempre incluindo serviços), mas também para o trabalho, a terra e o dinheiro, sendo seus preços chamados, respectivamente, preços de mercadorias, salários, aluguel e juros (POLANYI, 1944, p.90).

Ao considerarmos a existência de mercados para a terra, o trabalho e o dinheiro constatam que, para a sociedade capitalista, a riqueza, aparece como uma coleção de mercadorias. E, fazer com que riquezas, como o trabalho e a terra, funcionem como mercadorias acarreta consequências que comprometem a vida.

“[...] acontece, porém, que o trabalho e a terra nada mais são do que os próprios seres humanos nos quais consistem todas as sociedades, e o ambiente natural no qual elas existem. Incluí-los no mecanismo de mercado significa subordinar a substância da própria sociedade às leis do mercado” (POLANYI, 1944, p.93).

As considerações feitas por Polanyi (1944) foram à luz da sociedade industrial, na atualidade essa situação não só persiste, mas se tornou mais complexa dada a importância da dominância financeira para o processo de acumulação.

Atentemos para a dimensão do comércio da terra por meio da produção imobiliária de mercado. A casa, que é a mercadoria produzida por esse setor, possui a especificidade de ser imóvel, o que a difere de outras mercadorias. Essa condição de produto imóvel, com a sua comercialização, expressa uma forma privatização do espaço. “No mercado imobiliário, a propriedade da terra e a do edifício se sobrepõem como privatização de espaços enquanto propriedades imobiliárias [...]” (PEREIRA, 1988, p.8).

A constituição da moderna propriedade da terra foi um marco fundamental no processo de privatização da terra, que abriu a possibilidade de que, funcionando como capital, por seu intermédio, fosse possível a apropriação de rendimentos.

Historicamente, no Brasil há um marco que deve ser considerado: o estabelecimento institucional de preço para a terra. O marco estabelecido foi a instituição da Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850). Em seu Art. 1º enfatiza que a aquisição só se dará pela compra.

“A constituição da moderna propriedade da terra é um marco na mudança do significado da terra como poder econômico, em que se metamorfoseia a riqueza-terra em mercadoria, que só aparece como tal, porque a terra passa ser instrumentalizada como um capital (fictício)” (ALDIGUERI, 2017 p.22).

A ficção que a autora menciona surge do fato de que a mercadoria casa (moradia/espço), ao ser comercializada, não é considerada apenas a produção (real) oriunda do trabalho, mas também algo que não foi construído, a propriedade da terra (fictício). Esse movimento conferirá uma apropriação do espaço enquanto uma mercadoria. Essa forma de se reproduzir do mercado imobiliário lhe confere um protagonismo no desenvolvimento do capitalismo.

A propriedade imobiliária, como forma de riqueza, demarcava uma condição de produção e apropriação do espaço, na qual o processo de trabalho de construir do ponto de vista do valor produzido passava a ser potencializado pelo desenvolvimento das condições gerais de reprodução do capital (PEREIRA, 1988, p.66).

Esse movimento é um passo importante para compreendermos sobre a formação das áreas periféricas, na medida em que a valorização da propriedade imobiliária dificulta, cada vez mais, a existência no espaço urbano dos trabalhadores por não conseguirem acesso à moradia. Vejamos, a seguir, um pouco mais acerca da produção do espaço urbano, considerando a instrumentalização da propriedade da terra pela atividade imobiliária de mercado.

1.1.3 Sobre a produção do espaço urbano

A sociedade capitalista atual tende, cada vez mais, a se tornar uma sociedade urbana⁷. A quantidade de pessoas que habitam as áreas urbanas é crescente, o que não é suficiente para justificar o que afirmamos porque, para Lefebvre (2008), na sociedade urbana, que ainda é uma virtualidade, a produção do espaço caminha para ter a proeminência do processo de acumulação. Contudo, na atualidade, os sinais desse processo são identificados na incorporação da terra e do espaço à lógica do capital. A terra, através da sua instrumentalização pela produção imobiliária de mercado, tornou-se uma mercadoria central para o desenvolvimento do capitalismo porque tem ampliado as possibilidades da acumulação, contribuindo para a apropriação de uma renda de toda sociedade. A forma com que a atividade imobiliária se reproduz no espaço urbano, numa insaciabilidade de busca por uma renda, tem tornado a

⁷Sociedade urbana, hoje virtual, amanhã real para Lefebvre (2008).

vida cada vez mais custosa e difícil, e a cidade cada vez mais desigual, conforme apontado por Campos Jr (2011), ao estudar sobre as transformações imobiliárias de Vitória (ES):

A cidade se transforma não só em lugar de moradia e de produção, mas em oportunidade de valorizar o capital destinado à sua produção efetiva e mercantilização. Portanto, ela se torna disputada por outros interesses, que não são apenas os dos moradores e industriais, comerciantes, população em geral, mas também e fundamentalmente das atividades de construção imobiliária. E essa disputa aumenta progressivamente com a própria produção da cidade ao longo de sua história (CAMPOS JR, 2011, p.35).

O espaço urbano é produzido e reproduzido por relações sociais, e desvendar essas relações que o formam e o transformam é a nossa pretensão. Esse espaço não é, portanto, neutro dentro da produção, em especial a produção do espaço urbano. Ao relacionar a atividade de construção ao processo de produção da periferia, e da cidade, temos a reflexão de Pereira (2005) que nos ajuda a refletir:

“desigualdades urbanas têm mais a ver com o processo social de construção imobiliária da cidade (o setor) do que com a industrialização em geral. Por isso, a compreensão das formas de produção do espaço urbano, num determinado lugar e num determinado momento, é decisiva para se compreender as desigualdades urbanas”. (vol. IX, núm.194)

Esse entendimento nos instiga à reflexão sobre o papel da construção civil, que é o setor que “constrói” a cidade, na produção do espaço urbano. Já houve o tempo em que se dizia que esse setor era atrasado em suas técnicas construtivas, e isso responderia pelo elevado preço da moradia. Vimos a modernização do setor e, ao contrário do que se afirmava, temos cada vez mais o aumento do preço da moradia, e a dificuldade da aquisição da casa própria pelos trabalhadores.

“É possível afirmar que a interpretação do desenvolvimento da construção como um ramo de menor eficiência econômica tem origem em uma visão parcial do estudo da indústria, polarizada por um enfoque reducionista da técnica. Em decorrência desse reducionismo, a compreensão do desenvolvimento da construção da cidade tende a um quase dualismo entre uma perspectiva industrial e outra urbana” (PEREIRA, 2004, p.14 e 15).

Esse dualismo apontado pelo autor tem contribuído, muitas vezes, para encobrir entendimentos sobre a produção do espaço urbano. Para evitá-lo, Campos JR (2002) pontuou sobre os *aspectos externos da construção*, que são importantes e devem ser observados, como a industrialização/urbanização que

trataremos mais adiante, e os *aspectos internos da construção*, aqueles relativos propriamente à atividade de construir. São aspectos indissociáveis necessários à análise do processo produtivo da construção.

Nesse sentido, o esforço de análise trazida neste trabalho teve como ponto de partida a advertência feita pelo sociólogo Chico de Oliveira (1979), ao prefaciar o livro, organizado por Ermínia Maricato, “A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial”, no final da década de 1970:

“Utilizando-se o paradigma da renda fundiária agrária, como referencial teórico fundamental, a novidade consiste em pensar a terra urbana como capital. Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil, e, dentro desta, da construção residencial” (OLIVEIRA, 1979, p.14).

O autor aponta a importância da atuação da indústria da construção civil na produção do espaço. Destaca a construção residencial, entendendo a hegemonia dessa produção na apropriação da renda fundiária urbana. Assim, tanto a produção *no* espaço, quanto a própria produção *do* espaço são produtos da acumulação capitalista, e esta última evidencia que a cidade e a moradia têm sido apropriadas enquanto valor de troca, de modo que esse processo é exacerbado pela insaciabilidade das finanças⁸.

1.2 A casa (e a cidade) como mercadorias

A produção e a reprodução do espaço urbano têm sido pautadas cada vez mais pela lógica do mercado, ou seja, enquanto valor de troca. Que cidade temos e que cidade teremos? Nesse sentido, a reflexão feita por Carlos (2013) nos ajuda a iniciar essa discussão:

“A cidade, produto e obra, encontra-se sob as determinações do capitalismo, que tornou a própria cidade uma mercadoria e determinou seu uso pela lógica das relações que envolvem e permitem a criação da mercadoria no movimento do processo de valorização do valor. O espaço urbano tornado mercadoria faz com que seu acesso seja determinado pelo mercado imobiliário; deste primeiro acesso redefinem-se outros – por exemplo, o acesso a bens e serviços urbanos, à centralidade –, uma vez que os usos (tanto produtivos

⁸CHESNAIS, François. A finança mundializada. São Paulo: Boitempo, 2005.

quanto improdutivos) submetidos ao valor de troca se articulam a partir do lugar da moradia” (CARLOS, 2013, p.99).

A partir da discussão feita sobre a mercadoria, entendemos que a propriedade da terra quando instrumentalizada pela atividade imobiliária de mercado faz com que o espaço produzido tenha valor de troca, possibilitando um lucro acrescido de uma renda.

Para fazer girar o ciclo de reprodução do capital, é necessário que a mercadoria possua, além de seu valor de uso, valor de troca, pois é esse último que expressará a magnitude do valor para o contínuo processo de valorização do valor. Temos, então, dadas as condições atuais de produção do espaço conforme já destacado, um predomínio do valor de troca sobre o valor de uso na produção da cidade, o que tem causado desigualdades e espoliações.

Lefebvre (2006) nos chama atenção para uma relação espaço-temporal:

[...] o modo de produção organiza, produz, ao mesmo tempo em que certas relações sociais, seu espaço (e seu tempo). É assim que ele se realiza, posto que o modo de produção projeta sobre o terreno estas relações, sem, todavia, deixar de considerar o que reage sobre ele. Certamente, não existiria uma correspondência exata, assinalada antes entre relações sociais e as relações espaciais (ou espaço-temporais). A sociedade nova se apropria do espaço preexistente, modelado anteriormente; a organização anterior se desintegra e o modo de produção integra os resultados (LEFEBVRE, 2006, p. 13).

Ao extrapolar sua análise sobre a produção do espaço em uma virtualidade, ele considera que “produzir, no limite, hoje, não é mais produzir isto ou aquilo, coisas ou obras, é produzir espaço” (LEFEBVRE, 2006, p.301). Partindo dessa constatação, sugere como uma hipótese que “a mercadoria (o mercado mundial) ocupará o espaço inteiro. O valor de troca imporá a lei do valor ao planeta inteiro” (LEFEBVRE, 2006, p.301).

A contradição, valor de uso e valor de troca, que se expande cada vez mais pela cidade, seja no centro ou na periferia, ocorre graças à apropriação privada da propriedade da terra. A moderna propriedade da terra trouxe uma nova forma de produzir o espaço e não apenas *no* espaço.

Assim, para avançarmos, iniciaremos a discussão sobre a casa, como esta é construída dentro da lógica de reprodução capitalista. E, posteriormente, falaremos sobre a formação da periferia, como resultado da forma com que a produção imobiliária se dá na cidade transformando-a em valor de troca.

1.2.1 A construção da casa

A moradia é um direito fundamental da pessoa e necessária a vida. Não poderíamos deixar de trazer a discussão sobre a construção da casa dentro da produção do espaço enquanto valor de troca. Inicialmente, no caso brasileiro, a crescente demanda por moradia urbana apresenta forte ligação com o crescimento industrial.

Bolaffi (1979) refletiu sobre a habitação no contexto do urbano, na segunda metade do século XX. Uma importante consideração feita por ele trata do caráter subjetivo e objetivo conferidos à casa própria:

“Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso e da conquista de uma posição social mais elevada. Objetivamente, a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crediário, como libera o orçamento familiar da obrigação mensal inexorável do aluguel” (BOLAFFI, 1979, p.43).

Por meio de uma breve e necessária contextualização histórica, a moradia nos primórdios da industrialização brasileira era ofertada pelas próprias empresas, próximas às fábricas. Ao oferecê-la, havia o rebaixamento do salário, pois era retirada dos custos necessários à reprodução da força de trabalho a necessidade de arcar diretamente com a habitação. Esse processo pode ser visto nos antigos bairros operários, tão comuns em cidades brasileiras que tiveram seu processo de industrialização no séc. XX.

Dado o crescimento da indústria brasileira e o consequente crescimento exponencial do número de trabalhadores nas áreas industriais, as empresas deixaram de fornecer a moradia, e os trabalhadores tiveram que solucionar a questão da habitação, geralmente pelo mercado. Essa situação amplia a demanda por moradias dos trabalhadores aos poderes públicos que, em determinados momentos, lançam programas para esse fim, os quais, longe de solucionar o “problema da moradia”, promoveram outras questões a serem percebidas na cidade, como o aumento da periferização, aumento da produção de mercado e o aumento da dificuldade de aquisição da casa própria. Isso fora constatado em outros momentos:

“A ação governamental restringiu-se quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram a colocar-se a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário-construtor” (CAMARGO et ali, 1976, p.26).

O distanciamento do preço da moradia e o preço do salário contribuíram para a solução doméstica da construção da casa, e da formação da periferia, tendo como aspecto a exploração do trabalho. Oliveira (2003) percebeu a exploração da força de trabalho contida na atividade da produção doméstica da moradia:

[...] Ora, a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, super-trabalho. [...] uma operação que é, na aparência, uma sobrevivência de práticas de “economia natural” dentro das cidades, casa-se admiravelmente bem com um processo de expansão capitalista, que tem uma de suas bases e seu dinamismo na intensa exploração da força de trabalho (OLIVEIRA, 2003, p.59).

Devemos considerar que, ao produzir a casa própria, mais que “solucionar” a questão da moradia, viabilizou-se ao trabalhador uma espécie de poupança e possibilidade de obter rendimentos, conforme percebera Bonduki e Rolnik (1979, p. 137):

“A casa própria significa um expediente de reprodução, para o trabalhador-proprietário, não somente ao resolver o problema da moradia, mas também enquanto aumento de seus rendimentos, possibilitado pela mercantilização do lote e da casa”.

Milton Santos (2008), por sua vez, ao escrever sobre a questão urbana, não apenas no Brasil, mas em outros países subdesenvolvidos, considera aspectos da exploração do trabalho também, relacionando o aumento do preço dos custos da construção ao surgimento das favelas.

“A evolução dos custos da construção, combinada com a dos preços dos terrenos, enquanto os salários permanecem estacionários, aparece como principal responsável pelo desenvolvimento das favelas. O preço da construção aumenta mais depressa que o custo de vida geral” (SANTOS, 2008, p. 206).

Ele disserta sobre a condição de urbanização dos países subdesenvolvidos após 1950. Não podemos esquecer a consagrada obra da autora Carolina Maria de Jesus (1960), moradora de uma favela em São Paulo, que escreveu sobre as condições miseráveis em que viviam, ou melhor, sobreviviam, na cidade. Trata-se de expressões que marcam sua obra, “Atualmente somos escravos do custo de vida. [...] Se eu pudesse mudar desta

favela! Tenho a impressão que estou no inferno. [...] Cheguei na favela: não acho geito [sic] de dizer cheguei em casa. Casa é casa. Barracão é barracão.”⁹

Para superar a discussão relacionada aos baixos salários, Campos Jr (2018) adverte que o problema não reside apenas aí, mas também - e fundamentalmente - na progressiva elevação dos preços das moradias, o que só pode ser explicado a partir de uma análise sobre sua construção.

O preço da moradia se estabelece a partir da maneira particular como essa mercadoria é produzida. A produção imobiliária apropria um valor maior do que o criado no processo imediato de produção, enquanto o trabalho transfere um valor maior do que aquele que o remunera. [...] O problema decorre da forma como a moradia passa a ser produzida como mercadoria – o domínio capitalista da produção transforma a riqueza e a sociedade (CAMPOS JR, 2018, p. 44).

O preço da moradia é um passo importante para a discussão sobre a produção da cidade. A chamada especulação imobiliária poderia responder ao comportamento do preço, mas nos parece insuficiente para essa compreensão. A maneira com a qual a produção imobiliária se reproduz, com o caráter imóvel do seu produto, que a casa é uma expressão, diverge da produção de outras mercadorias.

“O preço do terreno para construção não intervém no preço individual de produção, senão de forma residual (a terra para a construção não é um meio de produção). É que a renda que o terreno proporciona, quando utilizado não se realiza nos limites do preço de produção e do valor da mercadoria construção e somente acima destes” (CAMPOS JR, 2002, p.131).

Essa forma de atuação permite ao imobiliário a extração de uma renda, e “abre a possibilidade da apropriação de uma mercadoria nova: o espaço, por intermédio da construção” (Idem, p.134).

Consideramos, portanto, a forma com que a moradia tem sido construída pela sociedade contemporânea como a questão central de discussão. Partindo do entendimento apenas pela exploração do trabalho (o que de fato acontece), contudo, não será possível responder as múltiplas inquietações que surgem sobre a habitação urbana, sobretudo a habitação popular, para não tocarmos no assunto sobre o tão discutido “déficit habitacional”. É preciso perceber que há a exploração do trabalho, mas é substancial a maneira com que o imobiliário (via

⁹ Trechos selecionados do livro Quarto de Despejo da autora Carolina Maria de Jesus (1960). Neles, e em todo o livro, a autora relata de forma verídica sua vida, naquilo que chamou de quarto de despejo da cidade, a favela do Canindé, e que representava as favelas brasileiras da época.

mercado) se reproduz na cidade em busca, sempre, de uma apropriação crescente de uma renda, que é originada no processo imediato da produção da moradia, capturada pela extração de mais valia de toda a sociedade.

1.2.2 A formação da periferia (e da cidade)

Em considerações sobre a periferia urbana, Corrêa (1986), ao fazer uma análise histórica importante, destacou que, durante o século XX, os diálogos sobre o assunto tomaram magnitude, dada a expansão urbana. Os estudos sobre esse espaço que nos orienta são os que contribuem para a discussão sobre a produção do espaço urbano, pois a periferia tem sido formada sob a dominação de agentes da produção, em outras palavras:

“A periferia urbana tem sido objeto de práticas territoriais das classes dominantes. [...] Estas práticas na periferia urbana estão inseridas, de um lado, no processo de acumulação do capital, seja através da incorporação e produção imobiliária, seja através de extração de uma renda fundiária, seja através da utilização de terrenos baratos para a implantação industrial e de serviços diversos. De outro insere-se no processo de controle social através da reprodução segregada das diferentes classes sociais e suas frações. Ambos os aspectos, acumulação e reprodução, são interdependentes” (CORRÊA, 1986, p.73).

Devemos compreender como as áreas periféricas surgem na produção do espaço urbano. As leituras brasileiras sobre a urbanização indicam que a periferia surge quando os trabalhadores, por não conseguirem o acesso à moradia próxima às áreas industriais (e centrais), devido ao elevado preço da terra e dos aluguéis, ocupam terras distantes e geralmente com preços mais baixos.

Ressaltamos, assim, o trabalho realizado na década de 1970, encomendado pelo então arcebispo de São Paulo¹⁰, “São Paulo 1975 Crescimento e Pobreza”, que se preocupou em investigar o intenso crescimento

¹⁰ O arcebispo Dom Paulo Evaristo Arns (1921 – 2016) foi representante da Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de São Paulo, tempo em que encomendara a referida obra. Aos 14 dias de dezembro de 2016 faleceu o “Homem que a ditadura não silenciou”, como foi dito em uma reportagem do Jornal Estadão. Disponível em: <https://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,morre-d-paulo-evaristo-arns-o-homem-que-a-ditadura-nao-silenciou,10000094457>. Acesso em: 24/06/2019 às 15:00.

econômico da cidade, face às deteriorações das condições de vida de amplas parcelas de sua população.

Nos primórdios da industrialização, a moradia era disponibilizada pelas próprias empresas nas suas proximidades. No curso da industrialização o problema foi deixado para o trabalhador resolver com o mercado.

“deste momento em diante, as vilas operárias tendem a desaparecer e a questão da moradia passa a ser resolvida pelas relações econômicas no mercado imobiliário. Surge no cenário urbano o que será designado “periferia”: aglomerados clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde vai residir a mão-de-obra necessária para o crescimento da produção” (CAMARGO et al, 1976, p. 25).

Esse entendimento sobre a periferia urbana levou a muitos olhares sobre a forma pela qual a cidade estava sendo produzida. A especulação imobiliária foi uma das maneiras de explicar o crescimento (horizontal) da cidade e o constante aumento das periferias urbanas, mas havia ainda limites no entendimento, necessitando de *algo mais*:

“a especulação imobiliária (...) adotou um método, próprio, para parcelar a terra da cidade. Tal método consistia no seguinte: o loteamento nunca era feito em continuidade imediata ao anterior, já provido de serviços públicos. Ao contrário, entre o novo loteamento e o último já equipado, deixava-se uma área de terra vazia, sem lotear. Completado o novo loteamento, a linha de ônibus que o serviria seria, necessariamente, um prolongamento a partir do último centro equipado. O mesmo ocorria com os demais serviços públicos: para servir o ponto extremo loteado, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas do melhoramento público. Desta forma, transferia-se para o valor [preço] da terra, de modo direto e geralmente antecipado, a benfeitoria pública (CAMARGO et al, 1976, p. 29)

A especulação passa ser, então, a maneira de colocar novas áreas a serviço da produção imobiliária e um importante indicativo para a discussão sobre o elevado preço da terra e da moradia na cidade. Porém, há algo mais do que apenas a especulação. Campos Jr (2018) destaca que há uma forma própria de elevação do preço da moradia, proveniente do seu processo de produção. Ele nos chama atenção sobre o preço da construção, considerado que a formação do preço de uma mercadoria geralmente é medida pelo seu preço de produção¹¹, o autor considera ainda:

¹¹ Para isso o autor se ancora em Marx, onde este considera “este preço de produção, como já expusera anteriormente, não está determinado pelo preço de custo individual de cada industrial produtor em particular, senão pelo preço de custo que custa a mercadoria, termo médio, sob as condições médias do capital em toda a esfera da produção (MARX, 1978, Vol. 8, p.824) (CAMPOS JR, 2002, p.130).

“[...] as mercadorias da construção [...] são vendidas acima do seu valor, porque o seu preço de venda compreende o preço de produção mais o preço pago pelo terreno. E este não corresponde à diferença entre valor da construção e preço geral de produção, é algo mais” (CAMPOS JR, 2002, p.129).

Percebemos aí um caminho que irá expandir e poderá nos ajudar, onde o *algo mais*, que precisa ser estudado, e o autor menciona, é a terra, pois:

“Para construção/incorporação o preço de venda da mercadoria, conforme constatamos, não tem exatamente essa referência, [da forma de produção a preço de custo, que é a do preço de produção] situa-se acima dela e apresenta outra apropriação dos ganhos, proveniente da terra relativamente à forma de produção precedente” (CAMPOS JR, 2002, p.129).

Ele também nos chama a atenção para a diferença entre a renda da terra agrícola e a renda da terra para construção. “A renda da terra destinada à construção, ao contrário, não é um meio de produção, mas apenas uma condição da produção” (Idem, p.130).

Nesse entendimento seguimos para uma análise que nos parece ajudar a compreender como a periferia está integrada nesse processo de produção da cidade, ora como produto, ora como fronteira de expansão da produção imobiliária.

Ao colocar a periferia como *fronteira de expansão do capital*, Mautner (2015) considerou que a trilogia loteamento clandestino/casa própria/autoconstrução foi a tônica do processo de urbanização no caso de São Paulo, evidenciando a aquisição de lotes e a construção da casa própria.

[...] consideramos a periferia como base de um processo de produção de espaço urbano. A periferia é de fato um local onde vivem os pobres, é socialmente segregada, e o preço da terra é baixo, porém, ao mesmo tempo, é um local mutante, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital (MAUTNER, 2015, p. 254).

Exploraremos o método de análise da formação do espaço urbano definido pela autora. A análise resguarda especificidades por ter tido a preocupação com a cidade de São Paulo, mas nos traz uma forma de compreensão que podemos utilizar em outros contextos, como o da Região Metropolitana da Grande Vitória.

A primeira camada passa pela transformação da terra em mercadoria (instrumentalização da propriedade da terra, divisões em lotes e aberturas de ruas), conforme já debatemos. Inicia-se pela venda de lotes, que vai promover as construções.

“assim que um número de casas é construído e ocupado pelos moradores, inicia-se o processo de demanda por infraestrutura, expressa por pressão sobre os governos locais pelos abaixo-assinados ou pelos movimentos sociais organizados, intensificados em épocas pré-eleitorais” (MAUTNER, 2015, p.256).

Podemos colocar nessa primeira camada também as promoções públicas que, seguindo esses loteamentos em novas frentes da cidade, promovem a construção de habitação popular. Nesse momento, constitui uma área com pouca ou nenhuma produção formal para o mercado; podemos dizer que há a predominância do valor de uso da moradia, pois:

“Como o salário é insuficiente frente às despesas referentes aos diversos componentes do orçamento do trabalhador, este busca eliminar gastos monetários de sua cesta de consumo, mediante a produção de valores de uso” (NABIL e ROLNIK, 1979, p.127).

Outra saída apresentada para a solução da moradia seria via Estado, a chamada promoção pública. Uma das formas que podemos citar foram as construções financiadas pelo Banco Nacional da Habitação por meio das Cohab (Companhia habitacional) e Inocoop (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais).

Seguindo a análise proposta por Mautner (2015), na segunda camada, a atuação do Estado se destaca, regularizando essas áreas, levando infraestruturas, requeridas por pressões no espaço-tempo da primeira camada. Sobre esta, destaca a autora:

“O processo de legalização envolve, em princípio, a adequação do loteamento à legislação urbana vigente (infraestrutura, dimensão de lotes, áreas institucionais, áreas verdes etc.). Como dificilmente a legislação é seguida – pois essa ausência é a condição dos preços acessíveis às pessoas de baixa renda -, outros procedimentos são instaurados, como os perdões públicos ou anistias que acabam por “legalizar” bairros inteiros da periferia urbana” (MAUTNER 2015, p.257).

Essas transformações, então, são fundamentais ao percebemos que o aumento do preço da terra nas áreas periféricas, após essas “intervenções”, é essencial para a atração do mercado imobiliário à realização e expansão de suas atividades.

A terceira camada caracteriza-se com a expansão da segunda camada, na qual o capital vai se realizar diretamente, beneficiado pelas infraestruturas e redes tecidas nos dois primeiros momentos (camadas). Essa terceira transformação é a periferia sendo colocada como *fronteira de expansão do capital*, termo proposto pela autora que, após o exposto, justifica utilizá-lo em nosso trabalho. Em síntese:

“O resultado da produção de valores de uso, primeiro por meio de trabalho individual (que produz moradias) e, depois, por meio de trabalho coletivo (infraestrutura promovida pelo Estado) transforma-se em valor de troca, constituindo-se em porções definitivas (propriedades) de espaço urbano consolidado, controlado diretamente pelo capital” (MAUTNER, 2015, p.258).

Esse método de compreensão nos permite perceber que a periferia se encontra na lógica da produção/reprodução do espaço urbano enquanto valor de troca. Esforçamo-nos em compreender esse processo no bairro de Feu Rosa, no município da Serra. Inicialmente surgido por uma promoção pública (valor de uso), passou por transformações que nos instigam a investigar se hoje a produção imobiliária (valor de troca) age como imperativo não apenas no bairro, mas também no entorno, como o caso do bairro (loteamento fechado) que analisaremos, o Boulevard Lagoa.

1.3 A industrialização e a urbanização de Serra no contexto metropolitano

A produção do espaço urbano é resultante das forças internas e externas da atividade de construção, que são partes de um mesmo processo. Começamos com uma explicação sobre o que estamos chamando de *aspectos externos da construção*. A expressão foi utilizada por Campos Jr (2002) ao estudar a construção da cidade de Vitória. De maneira metodológica o referido autor chama de “aspectos externos” da construção o contexto socioeconômico e do ambiente construído onde ela se desenvolve, e “aspectos internos”, o processo produtivo propriamente da construção.

A sociedade industrial precede a *sociedade urbana* conforme Lefebvre (2008). Coaduna com a nossa afirmação a leitura da relação industrialização – urbanização feita pela professora Ana Fani Alessandri Carlos (2013):

“A industrialização produziu uma urbanização que gerou a implosão/explosão¹² da cidade histórica, sob a industrialização, o que produziu periferias desmedidas separando imensos contingentes sociais do centro e dos conteúdos da centralidade constitutivas da urbanidade e da vida de relações” (CARLOS, 2013, p.101).

Como mencionado, a industrialização deve ser considerada ao estudarmos a produção da cidade. Nosso intento aqui é o de analisar os aspectos externos e os aspectos internos, compreendendo-os como indissociáveis, tendo em vista que a industrialização se configura como o contexto, num determinado momento, que comandou a urbanização brasileira.

Considerar apenas os aspectos externos da construção não é suficiente para entender a produção do espaço urbano. Por isso, trouxemos à tona a discussão sobre a instrumentalização da propriedade da terra, uma característica interna da produção imobiliária de mercado, mas que considera os aspectos ditos externos e que nos ajuda nessa investigação.

1.3.1 A urbanização Capixaba

A urbanização brasileira ganhou relevante destaque após a segunda metade do século XX. A atividade industrial promoveu mais intensivamente a urbanização. Mas não podemos afirmar que, estudando a sociedade industrial somente, que se erigia a época, será possível compreender a urbanização. Precisamos, contudo, visualizar a urbanização sem desprezar a industrialização, pois a primeira é criada pela segunda. Para Lefebvre (2008, p. 23), a indústria

“pode se implantar em qualquer lugar, mas cedo ou tarde alcança as cidades preexistentes, ou constitui cidades novas, deixando-as em seguida, se para a empresa industrial há algum interesse nesse afastamento”.

Nossa pesquisa se debruça sobre a formação do bairro periférico de Feu Rosa e suas transformações. Isso significa que devemos fazer, neste momento, a contextualização dos aspectos externos vividos na constituição da urbanização de nossa área de estudo, considerando o contexto metropolitano¹³.

¹²Termo utilizado por Henri Lefebvre (1999).

¹³A Região Metropolitana da Grande Vitória surgiu oficialmente em 1995, por lei estadual, sendo constituída inicialmente pelos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana e Serra, em 1999 e 2001 foram integrados Guarapari e Fundão. Quando utilizamos o termo “Grande Vitória” referimo-nos aos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica, Viana e Serra.

A economia capixaba, desde o período colonial, não logrou processos significativos de diversificação produtiva. A atividade cafeeira se destacava como sendo a principal fonte de acumulação no estado. O final da década de 1950 foi marcado pelo declínio na comercialização e na produção. Destacam-se também as ações e políticas de erradicação dos cafezais, que tiveram acolhida no âmbito local e rebateram nas mudanças da estrutura produtiva do Espírito Santo.

“Há indicações de que em consequência houve expulsão de mais de 200 mil pessoas do campo e das quais cerca de 180 mil migraram para a Grande Vitória. O fato que deve ser evidenciado é que o café era o grande empregador de mão-de-obra, [...] e que o trabalhador liberado migrou preferencialmente para a Grande Vitória, principal centro urbano do Estado, na busca de alternativas de emprego” (CAMPOS JR, 2002, p.119).

A década de 1960 foi o momento que iniciou a mudança da estrutura produtiva do estado de base agrícola para urbano-industrial, perdurando por toda a década seguinte (CAMPOS JR, 2002, p. 118). Destacam-se nessas mudanças os incentivos criados com os recursos da poupança local e, posteriormente, a implantação dos chamados grandes projetos industriais.

1.3.2 A urbanização de Serra

A região Norte da cidade de Vitória foi a área escolhida para abrigar parte dos grandes projetos industriais. Destacamos a então Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST, hoje Arcelor, inaugurada em 1983, a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), hoje Vale, que reunirá várias usinas de pelotização, a primeira inaugurada em 1978, o porto do tubarão construído na década de 1960 e junto com essas grandes plantas industriais foram instalados, na Serra, os Civits I e II (Centro Industrial de Vitória), na década de 1970.

Embora o Espírito Santo já possuísse a COFAVI (Companhia Ferro e Aço de VITÓRIA), desde 1945, foi após a chegada dos referidos Grandes Projetos Industriais, demandando um número crescente de trabalhadores, que a conformação espacial da Serra passou de pequenos núcleos urbanos desintegrados para uma extensa paisagem urbana horizontalizada e recortada, onde se intercalam bairros populares, enormes vazios urbanos e usos industriais e/ou serviços (GONÇALVES, 2016).

O distrito de Carapina teve seu espaço urbano completamente alterado após este período, tendo se constituído não só pelos projetos industriais mencionados, mas por bairros populares, construídos por parte do Estado através da Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES), ambos patrocinados com os recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Importante destacarmos que a inserção do Espírito Santo no processo de acumulação industrial não ocorria de maneira isolada, ou mesmo pioneira no Brasil.

[...] num contexto de redefinição da economia, no Brasil e no mundo, o Estado (federal) e o capital externo juntaram esforços na consolidação da industrialização no Espírito Santo, o que resultou a passagem definitiva de uma estrutura agroexportadora para uma urbano-industrial. [...] A acumulação proveniente da produção industrial tornou-se a principal força estruturante do processo de urbanização. [...] E a urbanização adquiriu novos contornos, dentre os quais o crescimento demográfico da Grande Vitória foi um importante reflexo (GONÇALVES, 2016, p.67).

Diante do aumento populacional nas áreas urbanas, onde havia a concentração da atividade industrial, o governo federal, em 1964, elege a habitação popular como “problema fundamental”, criando-se, assim, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) juntamente ao Banco Nacional de Habitação (BNH) – Lei Nº 4.380, de 21 de Agosto de 1964 –, com o intuito de estimular a construção e facilitar a aquisição da casa própria pela população de baixa renda.

Como tratamos anteriormente, Bolaffi (1979, p. 43), ao discutir sobre a habitação, analisa os planos habitacionais provenientes (SFH e BNH) e considerou que “a habitação popular constitui um falso problema, as causas dessa tragicomédia de desacertos”. Isso ocorre, pois, “a orientação que inspirou todas as operações do BNH foi a de transmitir todas as suas funções para a iniciativa privada” (BOLAFFI, 1979, p.53). Assim, o que se constituía como um problema era como a moradia fora produzida, como mercadoria, e não a falta de moradia, o tão mencionado déficit habitacional, mesmo considerando que o problema do déficit não tenha sido resolvido.

O município da Serra teve sua passagem de rural para urbano no contexto apresentado, e as condições encontradas pelos trabalhadores para morar foram

os loteamentos populares, conjuntos habitacionais ou as áreas ambientalmente frágeis e de ocupações irregulares.

O crescimento demográfico e as instalações industriais em Serra refletiram-se num extenso e descontínuo tecido urbano. De pequenos núcleos urbanos com fraca integração observamos a emergência de uma extensa paisagem urbana horizontalizada e recortada, onde se intercalam bairros populares, enormes vazios urbanos e usos industriais e/ou de serviços (GONÇALVES, 2016, p.72).

Percebemos, assim, que a industrialização foi um aspecto importante para a urbanização, e contribuiu para a formação de áreas periféricas no município da Serra. O crescimento industrial e a urbanização modificam radicalmente a paisagem e tornam o município em questão como um município urbano. Nesse contexto, surgiu o bairro Feu Rosa, sobre o qual devemos nos ater durante a investigação proposta.

1.3.3 A gênese do bairro “Feu Rosa”

O bairro de Feu Rosa surgiu como Conjunto Habitacional Bairro das Flores¹⁴ em 1978, a partir de uma promoção pública realizada pela COHAB, e logo teve seu nome alterado para Conjunto Habitacional Dr. Pedro Miguel Feu Rosa¹⁵, tendo recebido seus primeiros moradores na década de 1980.

Inicialmente, as moradias seriam para abrigar os trabalhadores da CST, mas, por diversas razões, como a distância¹⁶ entre o bairro e a indústria e a ausência de obras de infraestrutura básica, a promoção pública foi de baixa adesão¹⁷.

Em 1985, uma tragédia ambiental no Morro do Macaco, no bairro Tabuazeiro em Vitória, deixou centenas de pessoas desabrigadas, o que levou

¹⁴ O nome inicial se dava, pois, no projeto original do Conjunto, as ruas iriam ter nomes de flores, o que até os dias atuais se mantém.

¹⁵ O nome foi alterado para homenagear o pai do então prefeito do município, José Maria Feu Rosa.

¹⁶ Levemos em consideração que o sistema metropolitano de transporte coletivo da Grande Vitória – Transcol – só foi iniciado em 1989. O bairro fica localizado a 28 km do Centro de Vitória.

¹⁷ Como demonstrativo dessa ausência de ocupação temos, no ANEXO 01, uma reportagem publicada no jornal A Gazeta, em 25 de fevereiro de 1983.

a prefeitura de Vitória, em parceria com a COHAB, a oferecer aos desabrigados a oportunidade de residirem no bairro.

As áreas periféricas se formaram, para abrigar os trabalhadores que não conseguiam pagar pela moradia próxima às áreas centrais e encontraram na construção da própria casa a solução para a moradia, face aos elevados preços de aluguéis. Quando ocorria a promoção pública, conforme relatado, também contribuíram para a formação das áreas periféricas. As soluções do problema da moradia nessas duas situações têm algumas semelhanças, em geral não possuem infraestrutura.

Devido à centralidade que a terra possui na produção imobiliária, a partir da sua instrumentalização, quando “chega” a infraestrutura a periferia começa a se transformar com a produção imobiliária. A industrialização promovendo a urbanização tende a expandir a infraestrutura para algumas áreas.

Como considerações finais deste capítulo, admitimos que a propriedade privada da terra, riqueza natural não produzida, tem sido instrumentalizada enquanto mercadoria para apropriação de uma renda, que se expressa em valor. Podemos perceber nesse sentido que o preço de produção das moradias não se baseia apenas nos custos da construção, mas também no preço da terra como renda capitalizada.

A formação das áreas periféricas está relacionada com o desenvolvimento do mercado imobiliário, que busca incessantemente por uma renda e pelo aumento desta, com a valorização imobiliária. Tal condição torna impossível ao trabalhador residir próximo às centralidades, onde o preço da moradia é mais elevado; vê-se expulso para áreas afastadas, possível de solucionar o problema da moradia, que acontece geralmente através da autoconstrução, ou mesmo de promoções públicas de moradia.

Temos visto que as periferias têm se modificado, sinalizando que estão se transformando em fronteira de expansão do capital. Longe de serem melhorias, dificultam ainda mais, com o processo de valorização da propriedade imobiliária, a permanência na cidade daqueles que ali habitam e estão sofrendo novas penalizações na forma de espoliações (financeiras, imobiliárias e urbanas).

Consideramos, assim, que a produção imobiliária de mercado, a partir da instrumentalização da terra, tem contribuído para produção de áreas periféricas e sua transformação. Iremos, ainda, investigar a formação e as transformações ocorridas no bairro Feu Rosa, e apontar os elementos que nos permitirão responder a pergunta: *para onde vai a periferia?*

CAPÍTULO 2. A FORMAÇÃO DO BAIRRO FEU ROSA: PERIFERIAS COMO PRODUTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

A compreensão sobre a formação de um bairro periférico vai além da descrição espacial, no sentido da localização. O bairro que analisamos, Feu Rosa, surgiu no contexto de expansão das atividades industriais na Região Metropolitana da Grande Vitória, e se localiza no município de Serra, no distrito de Carapina, vetor de expansão principal das atividades industriais e também de crescimento demográfico.

Importa-nos, neste capítulo, resgatar as informações sobre o contexto metropolitano que favoreceu o processo de urbanização e também a gênese do bairro Feu Rosa.

A reprodução da atividade imobiliária de mercado provoca um crescimento do espaço urbano exacerbado, e cada vez mais difícil para grande parte da população que “reparte” os espaços que ainda restam para sua sobrevivência. Essa constatação foi percebida a partir do conhecimento sobre o modo de reprodução desse setor, que se vale da existência da propriedade privada da terra para a apropriação de rendimentos extraordinários. Assim, esta mercadoria, a moradia, fica cada vez mais inacessível para grande parte da população, ficando sujeita ao provimento pelo Estado ou à solução doméstica da autoconstrução.

Desta forma, entendemos que o surgimento dos bairros periféricos não decorre de processos marginais ao espaço urbano, mas resulta da maneira com que a atividade de construção imobiliária de mercado, que é a forma de produção hegemônica nas cidades brasileiras, como o caso de Serra, age na utilização da terra em sua reprodução, criando e transformando o espaço urbano, tornando os bairros periféricos um produto desse processo.

2.1 Fundamentos da Urbanização da Serra

O bairro Feu Rosa se localiza no município da Serra, na Região Metropolitana da Grande Vitória¹⁸. Resgatar a história do município se faz importante para compreendermos as modificações espaciais que teve ao longo dos anos.

Serra se localiza ao Norte da capital do Estado Espírito Santo e faz divisa ao sul com o município de Cariacica, a oeste com Santa Leopoldina e ao norte com Fundão. A leste o município é banhado pelo Oceano Atlântico, com um litoral de 23 Km (Mapa 01).



MAPA 01: Localização da Serra, ES, Brasil.

¹⁸ A Região Metropolitana da Grande Vitória é constituída pelos municípios de Vitória, Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha, Guarapari e Fundão, definidos por Lei Estadual em 1995, e os dois últimos foram integrados em 1999 e 2001, respectivamente. Destaca-se o fato de que essa definição regional guarda relações diretas com o desenvolvimento urbano industrial destes municípios nas suas relações com a metrópole, o município de Vitória (GONÇALVES, 2016).

Serra surgiu no período colonial, em 1556, com a Aldeia de Nossa Senhora da Conceição, aos pés do Maciço costeiro, Mestre Álvaro (Figura 01). No dia 08 de dezembro, data consagrada da Imaculada Conceição de Maria¹⁹, mãe de Jesus, foi celebrada a primeira missa pelo padre Braz Lourenço, Provincial chefe dos Jesuítas no Espírito Santo e escolhida para ser, até os dias atuais, a data do aniversário da cidade. O historiador Clério José Borges escreveu sobre o município e destacou:

“A origem da cidade ocorre quando os Índios Temiminós, do chefe indígena Maracajaguaçu, em migração da Ilha de Paranapuã, na baía de Guanabara, no Rio de Janeiro, foram alojados nas proximidades da montanha do Mestre Álvaro e do rio Santa Maria da Vitória e, sob a orientação do padre jesuíta Braz Lourenço, fundam a Aldeia de Nossa Senhora da Conceição” (BORGES, 2015, p.11).

Onde se encontrava a Aldeia de Nossa Senhora da Conceição²⁰, nos dias atuais abriga a Igreja Matriz do Município que leva o mesmo nome (Figura 02). Na localidade está a sede administrativa do município (Figura 03), conhecida como Serra Centro ou Serra Sede.



FIGURA 01: Morro do Mestre Álvaro ao fundo, visto a partir de Vitória. Acervo pessoal do autor, 2014.

¹⁹Nossa Senhora da Conceição foi escolhida, por este motivo, pelo povo serrano para ser a padroeira do município e ratificado em Lei Municipal de N° 228 de 16 de dezembro de 1967.

²⁰ Nossa Senhora da Conceição foi escolhida pelo povo serrano para ser a padroeira do município.



FIGURA 02: Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição.
Fonte: Wagner Correa, 2019.
Retirado da plataforma Google Maps em 10 de janeiro de 2020.



FIGURA 03: Prédio da Prefeitura do Município e em segundo plano o Mestre Álvaro.
Fonte: Fernando, 2019.
Retirado da plataforma Google Maps em 10 de janeiro de 2020.

Podemos dizer que, em sua história, o município teve dois períodos distintos em sua economia. O primeiro, sumariamente com atividades rurais, e outro com predominância urbana-industrial. O precedente vai desde o início da colonização, em 1556, até 1960, e o outro ainda figura como a principal característica de Serra.

A economia do município se restringia [no período colonial] às atividades de subsistência, extração de madeira (principalmente Jacarandá), cultivo da cana-de-açúcar e mandioca. Havia também pequenas vilas de pescadores no litoral, notadamente em Pontal dos Fachos (atualmente o Bairro Manguinhos), Carapebuçu (Carapebus) e na praia de Caraipe (atualmente Jacaraípe) (FIOROTTI, 2014, p.27).

As atividades agrícolas apontadas se concentravam próximas às vilas de pescadores, e da já mencionada Aldeia Nossa Senhora da Conceição. No período do auge da cafeicultura no município, destacava-se o funcionamento de um porto fluvial, localizado nas proximidades da Vila de Queimados²¹, às margens do Rio Santa Maria da Vitória, o Porto do Una, que servia tanto para a exportação do café produzido em Serra, quanto para a chegada dos suprimentos necessitados pela cidade. O Porto contribuiu para que a Serra fosse um entreposto comercial entre a capital Vitória e os municípios ao Norte, que realizavam a atividade cafeeira.

Assim, até meados do século XX, a principal característica econômica do município da Serra era a agricultura comercial, a partir da lavoura de cana-de-açúcar, passando depois para a lavoura de café e, em menor escala, cereais e, ainda, a extração de madeiras de lei.

A cafeicultura passa a conviver com a diversificação na economia agrícola do município, destacando-se os cultivos de subsistência como o milho, arroz, feijão, mandioca, plantações de tomate, pimenta-do-reino, banana, bem como a cultura do abacaxi.

Uma referência da importância da atividade cafeeira para o município foi o exemplo do Café Capitania, que chegou a ter destaque não apenas no Brasil, bem como no exterior.

“Na capa de uma revista especializada, em 1937, constava, em vários idiomas: “O melhor café do mundo é do Brasil”, O melhor café do Brasil é do Espírito Santo”, O melhor café do Espírito Santo é da Serra” (BORGES, 2015, p. 58).

Na década de 1950 a produção de café deixou de ser predominante, causando impactos na economia do município e evidenciou a produção de outras culturas, como a do abacaxi, conforme relatado por Nascimento (2012) em um registro sobre a história do ciclo econômico na cidade.

Durante o ciclo do abacaxi aqui na Cidade da Serra – ES – 1955 a 1971 – tivemos uma época muito movimentada. Nesse tempo a economia local estava mais adstrita ao eito da roça. O café já estava sendo erradicado devido o aparecimento da “broca” em 1950. O abacaxi foi

²¹ A Vila de Queimados guarda uma importante história do período de escravidão no município. Borges (2009, p. 132 -146) traz um relato sobre a Revolta dos Negros do Queimado.

uma salvaguarda do povo que se valia mais da agricultura rudimentar (NASCIMENTO, G, B. 2012)²².

A dinâmica populacional é um fator importante a ser considerado na referida década, quando se percebe um decréscimo populacional (Tabela 01), apontando que o município não tivera naquele momento elementos para a atração populacional, nem mesmo o crescimento natural.

TABELA 01. População Total do Município de Serra 1920 – 1960

Ano	1920	1940	1950	1960
<i>Habitantes</i>	6.777	6.415	9.245	9.192

Fonte: IBGE, Censos 1920, 1940, 1950 e 1960.

Elaborado pelo autor, 2020.

O declínio da produção do café, motivo que contribui para o movimento populacional apontado na tabela, no município não foi algo pontual e isolado. Tais acontecimentos ocorreram em razão da política nacional de erradicação do café, que levou a diminuição considerável da atividade no estado.

Essas mudanças ocorridas no município de Serra evidenciavam a modernização da agricultura e a forma de integração da economia capixaba ao desenvolvimento do capitalismo nacional, não estavam isoladas dos processos que acometiam o desenvolvimento do capitalismo nacional. Para Siqueira (2010, p.33) “a subordinação da sociedade brasileira à rápida expansão do capital monopolista implicou a incorporação da imensa periferia nacional a esse processo de acumulação.” Neste sentido, o desenvolvimento urbano industrial que o Espírito Santo, em especial a capital Vitória e os municípios vizinhos, vivenciou estava atrelado diretamente com os ditames nacionais.

Mas, o arranjo agrário do município não se manteve predominante ante o processo de metropolização que a capital Vitória passou a viver após as décadas seguintes de 1960 e 1970, sobretudo pelos impactos das políticas nacionais,

²² Extraído do texto: A Temporada do Circo na Cidade da Serra. Disponível em: <http://historiadaserre2010.blogspot.com/2012/06/a-temporada-do-circo-na-cidade-da-serra.html>. Acesso em abril de 2020.

como a Política de erradicação dos cafezais e as atividades do II Plano Nacional de Desenvolvimento (1970). Para Gonçalves (2016, p. 66) “A acumulação proveniente da produção industrial tornou-se a principal força estruturante do processo de urbanização”. Podemos afirmar então que a Serra, por integrar a área metropolitana da capital, passou a ser transformada para um processo urbano industrial.

A segunda metade do século XX foi marcada pela transformação, não apenas no cenário capixaba, mas em todo o território nacional, da economia que outrora tinha como destaque as atividades rurais e passa a ter predominância do desenvolvimento industrial. No município da Serra, um dado importante que denota tal situação é o quantitativo populacional, como mencionado na tabela 02:

TABELA 02. População Urbana e Total do Município de Serra entre 1950 e 1970

<i>Ano</i>	<i>1950</i>	<i>1960</i>	<i>1970</i>
<i>Urbana</i>	2.666	3.445	7.967
<i>Total</i>	9.245	9.192	17.286

Fonte: IBGE, Censos 1950, 1960 e 1970.

Elaborado pelo autor, 2020.

A dinâmica populacional é uma evidência que não pode ser desprezada, quando analisamos as modificações que apontam para o município um cenário urbano industrial. A atividade industrial impactou diretamente nos níveis de urbanização e crescimento populacional, sobretudo na década de 1970.

Nota-se que o aumento observado ocorreu não apenas em Serra, mas em todos os municípios da Grande Vitória, Castiglioni (1994, p. 9) apontara razões para este aumento:

Os desequilíbrios regionais produzidos pelo desenvolvimento socioeconômico desigual são as causas principais desse processo. O êxodo rural intenso ocorrido no Estado foi consequência da crise rural eclodida nos meados do século, do modelo de desenvolvimento adotado, que modificou a estrutura da economia do Estado, priorizando

a indústria e privilegiando a Região da Grande Vitória, e de questões demográficas, como as taxas elevadas de fecundidade da população, sobretudo a rural.

A priorização das indústrias no período foi percebida com a chegada dos Grandes Projetos Industriais, que contribuíram, conforme destacou a autora, para o aumento populacional da Região da Grande Vitória. Nesse sentido, Gonçalves (2016) complementa:

Os Grandes Projetos Industriais caracterizaram-se por enormes plantas industriais, produtoras de semielaborados (aço, pelotas de minério de ferro e celulose) voltados, principalmente, para o mercado externo. Nesse contexto, foram desenvolvidos os seguintes empreendimentos industriais: CST (atual ArcelorMittal Tubarão), Aracruz Celulose (Fibria), usinas pelotizadoras da CVRD (Vale) e Samarco (GONÇALVES, 2016, p.64).

O II Plano Nacional de Desenvolvimento²³, em meados da década de 1970, teve preponderância para a instalação desses projetos em território capixaba.

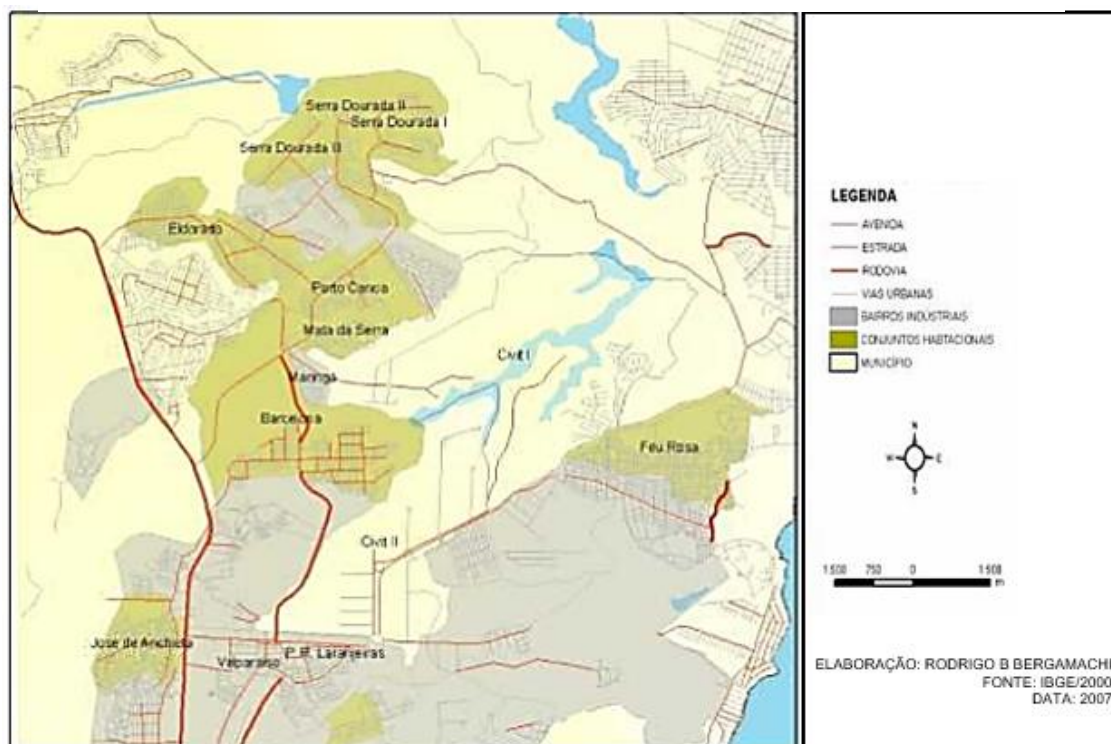
A construção do Centro Industrial Metropolitano de Vitória (CIVIT I e II) também é um indicador do desenvolvimento da atividade industrial no município Serra, em destaque para o distrito de Carapina, e para Bassani (2016 p. 140):

O Civit I aparece como uma resposta aos Grandes Projetos Industriais. A Suppin dentro deste contexto providenciou a compra de 330 hectares de terra, iniciando o imediato planejamento e preparação da área para venda dos lotes industriais. [...] Esses empreendimentos são extremamente relevantes para pensarmos a produção do espaço urbano do município de Serra, uma vez que eles são responsáveis pela atração de migrantes para o município, originando posteriormente, a produção do CIVIT II, que trouxe consigo a produção de inúmeros bairros voltados para os trabalhadores em seu entorno.

Como evidência do que foi destacado pela a autora, percebemos que a construção do Conjunto Habitacional Bairro das Flores (Feu Rosa) foi realizada nas bordas do CIVIT II (Mapa 02), e na mesma década de instalação do empreendimento industrial, corroborando o que foi dito.

²³O II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) foi, provavelmente, o mais amplo programa de intervenção estatal de que se tem notícia no país, e que transformou significativamente o parque industrial brasileiro com a implantação de um polo de insumos básicos e de bens de capital. (MANTEGA, 1997, p.3)

MAPA 02: Bairros provenientes de Conjuntos Habitacionais criados para atender, sobretudo, os trabalhadores dos CIVIT I e II no Município de Serra



MAPA 02: Bairros provenientes de Conjuntos Habitacionais criados para atender, sobretudo, os trabalhadores dos CIVIT I e II no Município de Serra
Fonte: OLIVEIRA, 2007, p.56
 Adaptado pelo o autor, 2020.

Vimos, então, que a atividade industrial concentrada na capital Vitória, e o seu entorno, e o declínio da atividade cafeeira contribuíram para o aumento populacional da Região Metropolitana da Grande Vitória, acelerando o processo de urbanização. A cidade de Serra, nesse contexto, recebeu grande parte dos trabalhadores que migraram²⁴ para esta região após 1970. Gonçalves (2016) destacou “A população capixaba, além de se urbanizar, tende a se concentrar na RMGV, onde se encontra grande parcela dos investimentos industriais no Estado” corroborando as investigações de Castiglioni (1994). Após este espectro, analisaremos em que medida a produção de moradias nos fornece

²⁴ Estudos recentes do Grupo de Pesquisa em Demografia da Universidade Federal do Espírito Santo, divulgados no Atlas da Migração no Espírito Santo em 2017, apontaram que a Serra “se destaca como o município com maior influência da migração na composição de sua população, já que mais de 60% dos residentes em 2010 não nasceram ou os pais não eram residentes do município no momento do nascimento, indicando que migraram em algum momento da vida para o município (p.33).

dados importantes que contribuirão para o estudo do espaço urbano do município, e a formação do bairro Feu Rosa.

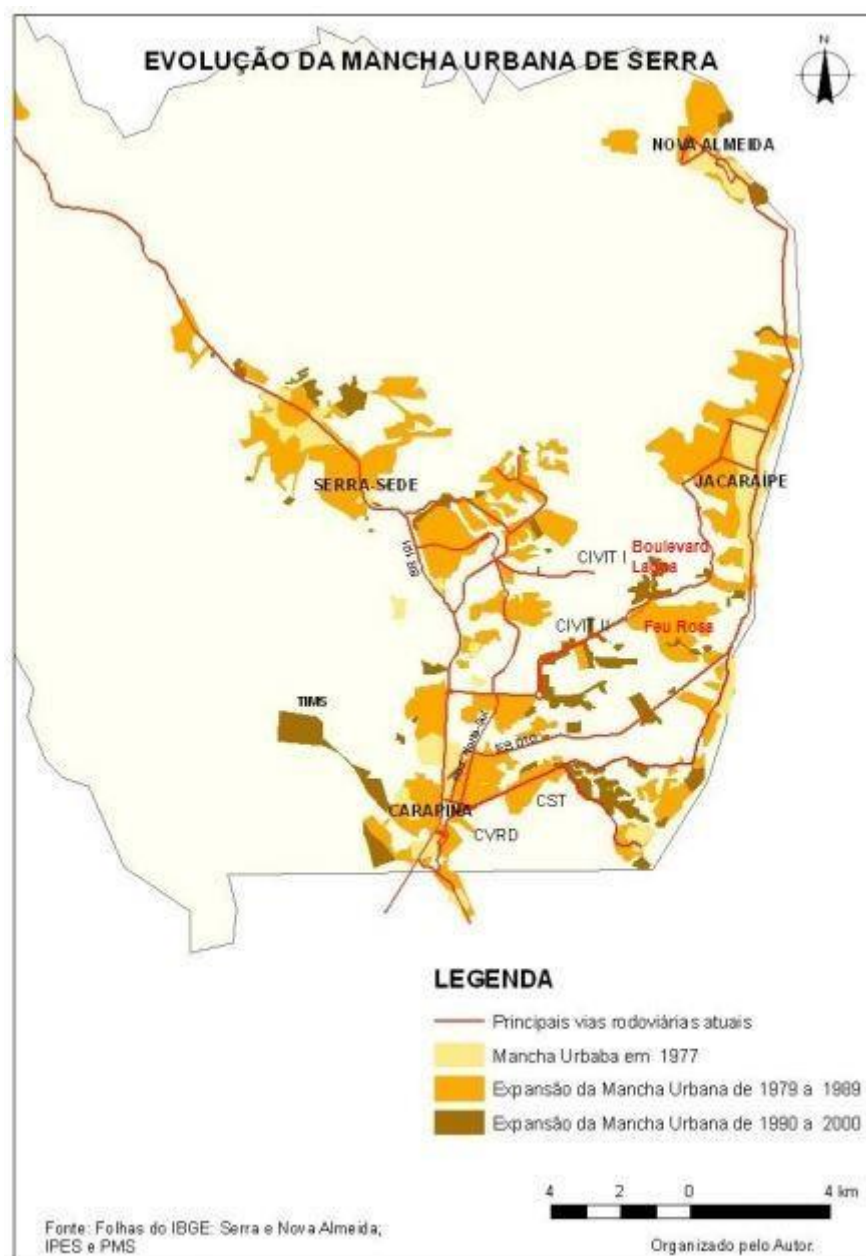
2.2 A produção de moradias em Serra: A produção pública de moradias

A urbanização no município de Serra se consolidou após a segunda metade do século XX, dado os aspectos já apontados. Interessa-nos agora apurar como a construção da moradia, seja pelo mercado imobiliário ou pelo próprio morador (produção doméstica), ou ainda por outros meios, contribuiu para a configuração do espaço urbano do município.

De pequenos núcleos urbanos com fraca integração, observamos a emergência de uma extensa paisagem urbana horizontalizada e recortada, onde se intercalam bairros populares, enormes vazios urbanos e usos industriais e/ou de serviços (GONÇALVES, 2016, p.72).

As modificações apontadas por Gonçalves (2016) guardam relações diretas com a maneira que a urbanização ocorreu no município, e nas diferentes formas de se “resolver” uma questão para o trabalhador à época, a moradia, que para o autor as soluções se darão “por intermédio de loteamentos, parcelamentos não regulamentados e conjuntos habitacionais” (GONÇALVES, 2016, p. 77).

Os rebatimentos do processo de industrialização foram percebidos no município, que teve um enorme parcelamento de solo, em decorrência da ocupação de moradias por parte dos trabalhadores migrantes, conforme destacado no Mapa 03, onde a maior expansão da mancha urbana verificada no município ocorreu durante o período de 1979 e 1989.



MAPA 03: Evolução da Mancha Urbana de Serra
Fonte: GONÇALVES, 2007, p.44
 Adaptado pelo autor 2020

Esse parcelamento contribuiu para o surgimento de dezenas de bairros no município. Para Gonçalves (2016, p. 79) “além de expandir a mancha urbana, a lógica de apropriação do espaço pelos loteamentos imprimiu uma ocupação urbana esparsa e rarefeita”. O espraiamento evidencia a especulação imobiliária, de um lado, e, de outro, o processo de periferização.

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. Quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa a um preço que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação (SINGER, 1979, P.23).

Outro aspecto a se considerar é o fato de os loteamentos surgidos contribuírem para a formação de bairros periféricos no município. Siqueira (2010, p. 135) considera que “Muitos dos novos bairros operários, no que se refere à qualidade das construções e da infraestrutura básica, não se diferenciam substancialmente das favelas”. E, num resgate dos estudos de Lúcio Kowarick (1979, p.89), a autora ainda pontuou que “nas assim chamadas “casas operárias” da periferia reside a base do problema, presidido pela lógica especulativa dos loteamentos que fixou em ‘casas próprias’ boa parte da classe trabalhadora” (SIQUEIRA, 2010, p.135)

As áreas periféricas surgem, neste momento, apontando a ausência de interesse do mercado imobiliário em produzir moradias para os trabalhadores que não possuíam altas rendas. Para Siqueira (2010):

A baixa oferta de habitação para a população de baixa renda, a lei do inquilinato, aliada à inflação e à precariedade dos salários, impediam a moradia de aluguel, e, juntamente com a inexistência de perspectiva de aquisição da casa própria, levavam as pessoas a ocupar os morros, as baixadas e os mangues da periferia da cidade (SIQUEIRA, 2010, p.135).

Outra análise é referente à atividade do mercado imobiliário que, no período pesquisado, na Grande Vitória, já começava a ter rebatimentos na produção do espaço da região metropolitana. Campos Jr (2002), ao estudar sobre a construção civil em Vitória, destacou que esta atividade passa a ter, nos anos 70 do século XX, uma importância e permite que a capital deste setor saia da inexpressividade. O autor nesse sentido afirma:

“Há razões para se admitir que o contínuo das migrações campo – cidade, verificado por aproximadamente duas décadas, com destino preferencial à Grande Vitória, tenha formado o mercado de trabalho requerido para o crescimento da construção” (CAMPOS JR, 2002, p.119 e 120).

E,

No caso de Vitória, a apropriação capitalista do espaço no que se refere à construção manifesta-se a década de 70, com o surgimento da forma de construção por incorporação. O que não significa que anteriormente não houvesse outras formas de apropriação privada do espaço (CAMPOS JR, 2002, p.134)

O já mencionado contexto das transformações da economia agrícola estadual, bem como o desenvolvimento industrial proporcionado pelo II PND, que tinha como um de seus objetivos a desconcentração industrial em âmbito

nacional, formaram o que Campos Jr (2002) considerou como *aspectos externos*, que são fundamentais para a expansão da atividade imobiliária.

Nas três últimas décadas do século XX, predominaram-se em Serra as formas de produção de moradias por promoção pública e por produção doméstica, também chamada autoconstrução. No que se refere à promoção pública, as ações do Sistema Financeiro de Habitação²⁵, através do Banco Nacional de Habitação, foram primordiais, realizadas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES.

O município de Serra foi o mais privilegiado nas ações das Cooperativas Habitacionais que atuaram no Espírito Santo até o fim da década de 1990. Esta afirmativa também evidencia que a Região Metropolitana da Grande Vitória concentrou a maior parte destas construções, além de contribuir para a expansão metropolitana. Conforme destacado por Campos Jr (2005) “A promoção pública do Inocoop-ES e da Cohab-ES influenciaram, nos limites da cidade formal, a configuração, mais horizontal do que vertical, dos espaços mais afastados”.

Nesse sentido, destacamos que o principal condutor dessa expansão da mancha urbana foi a elevação do preço da terra. Neves (2015) escreveu sobre os conjuntos habitacionais e suas ações no período ao qual debatemos, considerando:

“Nota-se, na predominância do número de apartamentos sobre o de casas, o quanto foi preponderante, para explicá-la, o fator preço do terreno, mercadoria pouco abundante no município da capital. Fica evidente também que, ao caminhar na frente das incorporadoras e construtoras de condomínios no processo de valorização imobiliária dos terrenos de Jardim da Penha, o programa de cooperativas acabou alijado dessas áreas. Por esse motivo, a passada seguinte deu-se em direção a Jardim Camburi, extremo oposto do flanco da abordagem anterior, onde o programa entrou desde 1986, para erguer 756 apartamentos, em diversos pontos daquele bairro, com recursos do SFH” (NEVES, 2015, on-line).

Exemplificando o exposto, o autor menciona um conjunto habitacional no bairro Jardim Camburi (FIGURA 04), no extremo norte do município de Vitória:

²⁵ O Sistema Financeiro de Habitação foi instituído pela Lei Federal 4.380 de 21 de agosto de 1964, a mesma que criou o Banco Nacional de Habitação. Esse fato possibilitou o surgimento das Cooperativas Habitacionais nos estados e municípios.



FIGURA 04: Conjunto Habitacional Atlântica Ville,
Fonte: A Gazeta, 2015.
Acesso em 03 de fevereiro de 2020.

A despeito da produção de moradias por ação estatal, NEVES (2015) relacionou a disponibilidade de terras e as características do relevo do município de Serra, aos preços mais atrativos para a atuação das cooperativas, que acessavam aos recursos do SFH, como foi o caso do Residencial Laranjeiras, construído na década de 1970 (FIGURA 05).

[...] quando o programa de cooperativas começou, e no curso de sua expansão, a disponibilidade de terrenos rurais planos, integrantes de sítios ou glebas de antigas sesmarias, não oferecia maiores problemas, dando-se a preços convenientes por metro quadrado de área não loteada (NEVES, 2015, on-line).



Figura 05: Residencial Laranjeiras, 1977

Fonte: Neves (2015)

Disponível em: <http://www.estacaocapixaba.com.br/2015/12/o-programa-de-cooperativas.html>. Acesso em março de 2020.

A escalada das construções de Conjuntos Habitacionais para moradia popular na Grande Vitória, em especial no município de Serra contribuiu assim para o crescimento da cidade, num processo intenso de periferação. O Conjunto Habitacional Bairro das Flores, hoje denominado Feu Rosa, surge nesse contexto, no fim da década de 1970, e guarda particularidades que serão tratadas adiante.

2.3 Conjunto Residencial Bairro das Flores: A formação do bairro “Feu Rosa”

O crescimento da população urbana na Grande Vitória, principalmente na direção norte, em Serra, com destaque para o distrito de Carapina, levou ao surgimento de inúmeros bairros e ocupações populares.

A Cohab-ES e o Inocoop-ES²⁶, que atuavam com financiamentos via Banco Nacional de Habitação (BNH), promoveram a construção de diversos

²⁶ No Espírito Santo, assim como em todo país existiam as Cohabs e os Inocoops que atuaram na promoção da moradia popular em consonância com o Banco Nacional de Habitação.

conjuntos habitacionais, contribuindo para a formação de inúmeros bairros. “O processo de implantação de conjuntos habitacionais, em particular os promovidos pela Cohab-ES, reforçou a tendência de conformação de um tecido urbano extenso e descontínuo” (GONÇALVES, 2016, p.83).

O crescimento da população urbana no município de Serra suscitou, na década de 1970, a demanda por novas moradias que levou a explosão de construção dos conjuntos habitacionais favorecidos pelos financiamentos do BNH, visando atender as necessidades dos trabalhadores atraídos pela industrialização em curso. Nesse sentido, Serra ia se urbanizando com a construção de conjuntos realizados por promoção pública, embora insuficientes para atender o aumento contínuo da demanda dos migrantes. A presença do poder municipal não era visível em relação ao controle e ordenamento do crescimento urbano, conforme menciona Oliveira (2007):

O município poucas vezes foi condutor do processo de crescimento urbano. Na quase totalidade dos empreendimentos instalados no município, a participação do poder local foi insignificante, ficando a cargo das intenções determinadas pelo governo estadual e federal, que, neste período, segundo dados da COHAB e INOCOOP-ES [...] (OLIVEIRA, 2007, p.56).

Destaca-se ainda o protagonismo da promoção pública na construção dos conjuntos habitacionais no município de Serra, conforme apontado na tabela 03.

TABELA 03. Produção habitacional da COHAB-ES e da INOCOOP-ES na Grande Vitória até 1986

<i>Município</i>	<i>COHAB-ES</i>	<i>INOCOOP-ES</i>
<i>Vitória</i>	2.829	1.697
<i>Vila Velha</i>	3.199	11.227
<i>Serra</i>	15.092	13.756
<i>Cariacica</i>	1.968	-
<i>Viana</i>	2.270	-
<i>Grande Vitória</i>	25.358	26.680

Fonte: GONÇALVES, 2016
Adaptado pelo autor, 2020

Mesmo com o objetivo inicial de construir moradias populares, é importante salientarmos que as inúmeras obras promovidas pelo BNH, em diferentes cidades do país, não contribuíram para resolver a demanda habitacional e incidiu diretamente no processo de periferização, dadas suas características de atuação, destacadas por Duarte (2008)

O BNH buscava encontrar alternativas para reduzir os custos finais na produção de moradias e, assim, parte do barateamento obtido proveio da aquisição de terrenos baratos, geralmente distantes dos centros urbanos, carentes de infraestrutura e serviços básicos urbanos como tratamento de água, esgoto, além de escolas, hospitais e transportes (DUARTE, 2008, p.113).

Nos ajuda nesse entendimento, também, os estudos sobre a atuação do Banco, suas intenções e resultados, feitos pelo sociólogo Gabriel Bolaffi (1979):

Ora, se o BNH não consegue e nem espera conseguir atingir os objetivos para os quais foi criado, a que fins teria atendido ou estaria atendendo? [...]

Desde a sua constituição, a orientação que inspirou todas as operações do BNH foi a de transmitir todas as suas funções para a iniciativa privada. [...] Ao transferir para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações que financia - e esta é uma diretriz que veio de cima, inerente à própria "filosofia" do plano, como acamamos de lembrar -, o BNH tem gerado, *malgré soi*, uma cadeia de negociatas inescrupulosas (BOLAFFI, 1979, p.54 e 55).

A construção do Conjunto Residencial Bairro das Flores, e que posteriormente recebeu o nome de Conjunto Habitacional Dr. Pedro Miguel Feu Rosa, se deu num momento em que se fazia necessário abrigar os trabalhadores, dado o desenvolvimento da atividade industrial no município durante a década de 1970.

A atuação do mercado imobiliário já se verificava em Vitória, onde o processo de valorização da propriedade imobiliária acarretava diretamente no processo de periferização, ou seja, a construção de conjuntos residenciais, afastados da capital e das centralidades dos municípios, foi a tônica dos promotores deste tipo de construção em Serra, conforme destacado nos estudos de Duarte (2008) e Bolaffi (1979).

Após o Golpe Militar de 1964 o município da Serra, assim como os demais do Brasil, passou por um período de eleições indiretas para o governo municipal. Em 1972 foi eleito o primeiro prefeito da Serra por voto popular após o referido

período, Aldary Nunes, que exerceu apenas um mandato. Em 1976 foi eleito José Maria Miguel Feu Rosa, que ficou até o fim de 1982²⁷.

Em 1986, José Maria é eleito novamente para o cargo máximo do executivo municipal, e através da Lei N° 1.328 de 27 de julho de 1989 altera o nome do Bairro das Flores para Bairro Dr. Pedro Feu Rosa²⁸.

Dado a polaridade política existente no cenário municipal, tendo como representante máximo os grupos de aliados dos prefeitos José Maria Miguel Feu Rosa e João Batista da Mota, que tinha rebatimento na vida da comunidade, o nome do bairro foi alterado ao menos duas vezes durante as décadas de 1980 e 1990, chegando até mesmo a passar por um plebiscito organizado pelos moradores em 1994, onde desde então vigorou o nome “Feu Rosa”.

Segundo um morador de Feu Rosa, as mudanças de nomes se davam por “faniquito da associação dos moradores”, pois os moradores sempre se identificaram com o nome “Feu Rosa”.

A promotora imobiliária do conjunto foi a Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES)²⁹, que iniciou suas atividades vinculadas a recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH) no Espírito Santo, em 1968, e se caracteriza como uma sociedade de economia mista com participação majoritária do estado (DUARTE, 2008).

Com viabilidade financeira do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do BNH, o bairro teve suas primeiras ocupações na década de 1980. Nesse contexto, o Conjunto Residencial Bairro das Flores (FIGURA 06) surgiu em 1978 em um terreno com a área total de 1.567.031,07 m² (um milhão, quinhentos sessenta e sete mil, trinta e um metros e sete decímetros quadrados), o conjunto

²⁷ O mandato do prefeito foi prorrogado de 4 para 6 anos pela Emenda Constitucional N° 14 de 1980.

²⁸ A Lei Municipal 1.328 de 27 de julho de 1989 (ANEXO 02), promulgada pelo então prefeito, José Maria Miguel Feu Rosa, modifica o nome do bairro para “Bairro Dr. Pedro Feu Rosa” e o antigo bairro denominado com este mesmo nome, passou a ser chamado de “Caçaroca” pela Lei 1.322 na mesma data.

²⁹ Atualmente a COHAB-ES se encontra em processo de liquidação e extinção desde a Lei Complementar N° 488 de 21 de julho de 2009 que criou o Instituto de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado do Espírito Santo (IDURB). Mesmo após a Lei Complementar N°829 de 30 de junho de 2016 que extinguiu o IDURB, permaneceu o processo de liquidação e extinção, passando a estar vinculada à Secretaria de Estado de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEDURB).

foi planejado com 3700 unidades habitacionais, de diferentes padrões, desmembrada do Loteamento “Estados Unidos”, em Manguinhos, no município da Serra.



FIGURA 06: Fotografia aérea do Conjunto Pedro Feu Rosa.

Fonte: IJSN Ano 1986:

Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120717_FA8_32_1426.jpg

A área utilizada para a construção pertencia a IMÓVEIS LOTEAMENTOS “ERYX GUIMARÃES” LTDA, e em contrato de compra e venda com constituição de hipoteca celebrou, junto a COHAB em 10 de maio de 1977, o referido contrato com registro em Cartório, conforme detalhado no Contrato de Empréstimo (ANEXO 03).

A construção do Conjunto estava conveniada ao Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP)³⁰, convênio este celebrado entre o BNH e o Estado em 14 de Dezembro de 1973, entre as mudanças ocorridas na COHAB-ES, o referido plano definia que o tesouro estadual ficaria encarregado da “dotação dos recursos para a Companhia atuar em programas de moradia popular, atendendo às normas estipuladas pelo BNH” (DUARTE, 2008). Nestas

³⁰ “O PLANHAP tem como objetivo estratégico eliminar, em um decênio, o déficit acumulado e assegurar o atendimento da demanda adicional de habitações para as famílias urbanas com renda regular entre um e três salários mínimos regionais.” Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rce/article/viewFile/69993/67522>. Acesso em abril de 2020.

condições, em 24 de julho de 1978, foi assinado no Rio de Janeiro o Contrato de Empréstimo e foram iniciadas as obras de construção do Conjunto Bairro das Flores.

Fizeram parte da realização do Conjunto diferentes empresas durante a construção das unidades residenciais ou das obras de infraestrutura, como a Construtora Marajá S/A, a ENGECOR - Engenharia Comércio Representações S/A, ARCOS - Arquitetura Construção e Saneamento LTDA e EMPRAC - Empreendimentos de Engenharia Civil LTDA.

2.3.1 A ocupação do bairro

As primeiras etapas do Conjunto foram entregues a partir de 1983, mas devido à distância e ao difícil acesso à época teve pouca procura. Contudo, na madrugada de 14 de janeiro de 1985, uma tragédia no Morro do Macaco, em Tabuazeiro, Vitória - ES marcou de vez a história do bairro (Figura 07).

O deslizamento de uma rocha de aproximadamente 150 toneladas deixou várias pessoas mortas, muitas destas desaparecidas até os dias atuais, e cerca de 600 famílias desabrigadas, segundo a reportagem especial feita pelo jornal A Gazeta em 15 de janeiro de 2011³¹.

³¹ Disponível em http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2011/01/748002-tragedia+do+morro+do+macaco+completa+26+anos+66+familias+ainda+vivem+em+area+de+risco.html

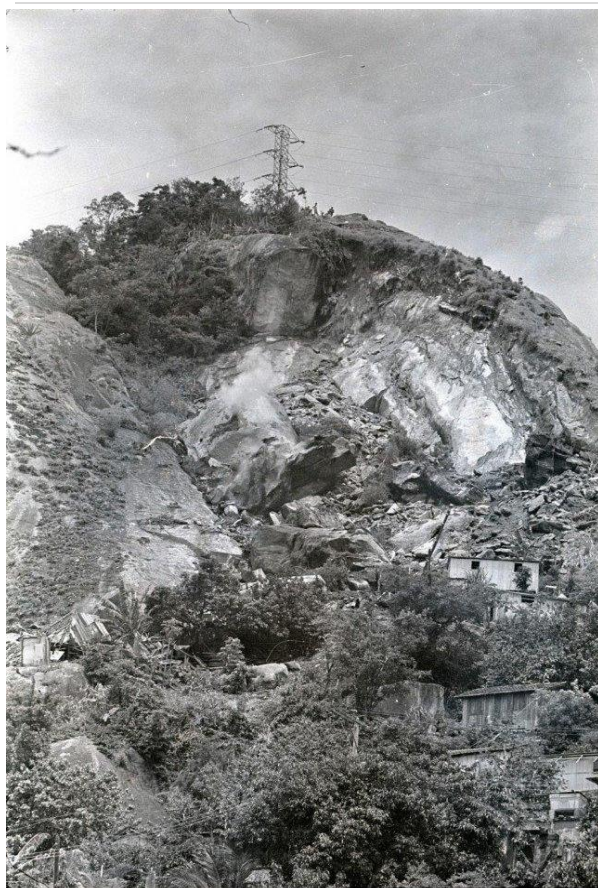


FIGURA 07: Morro do Macaco, 1985.

Fonte: Jornal Gildo Loyola/Arquivo.

Disponível em:

<https://www.gazetaonline.com.br/especiais/capixapedia/2015/05/morro-do-macaco-tragedia-que-marcou-historia-do-es-completa-30-anos-1013895956.html>.

Acesso em abril de 2020

Devido ao acontecimento e outras tragédias ocorridas naquele verão, por causa das chuvas intensas, um convênio foi assinado entre a Prefeitura Municipal de Vitória (PMV), a COHAB-ES e o Banco do Estado do Espírito Santo (BANESTES), para o provimento de 250 unidades habitacionais do então Conjunto Residencial Dr. Pedro Feu Rosa para os desabrigados, conforme registrado na Lei Municipal 3.393 de 11 de novembro de 1986 (Anexo 04). De acordo com documentos encontrados em arquivo da COHAB-ES, o referido convênio foi ratificado em 09 de junho de 1987 e ficou definido pela compra de 187 unidades residenciais, sendo composta por 24 unidades do tipo 22/E (22,20m², sala/quarto/circulação/ cozinha/ banheiro) e 163 do tipo 2/42 (43,66m², varanda/sala/02 quartos/circulação/cozinha/banheiro).

Conforme o morador entrevistado de Feu Rosa, que foi beneficiado com uma das moradias doadas pela Prefeitura de Vitória em razão da tragédia ocorrida no morro do Macaco, na ocasião a COHAB concedia um termo de posse à família. Segundo ele, sua família nunca foi atrás da escritura, e após a morte da mãe (a beneficiária da doação) ficou ainda mais difícil registrar a posse. Esse exemplo indica uma situação que é comum entre os moradores de Feu Rosa. O

próprio entrevistado relata ainda que ele, mesmo hoje, mora em uma casa adquirida no bairro que não possui escritura.

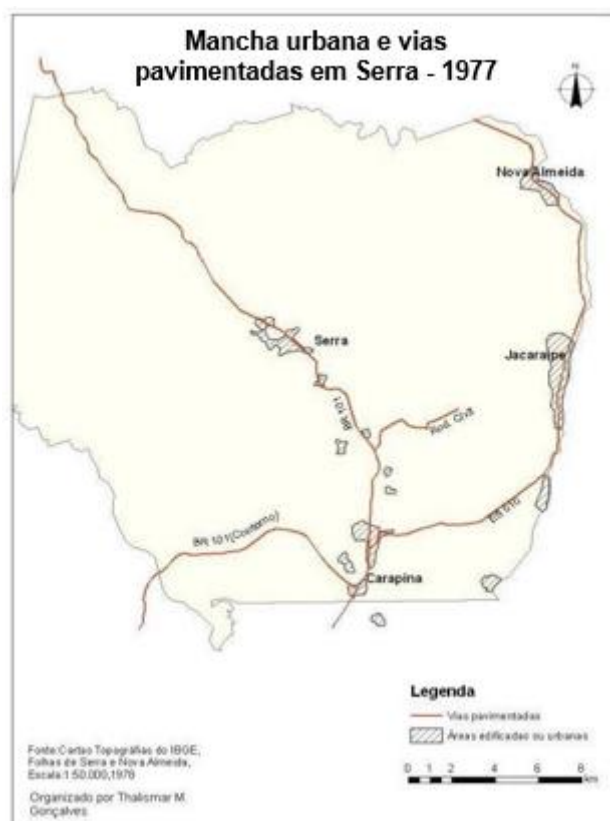
“Quando ocorreu a tragédia, algumas famílias continuaram morando próximas ao Morro do Macaco, outras vieram para o conjunto, seguravam as casas recebidas e voltavam para o Morro, vendendo a casa posteriormente”, relata o morador. O depoimento é outro indicador da precariedade vivida pelos moradores de Feu Rosa, nem mesmo os desalojados da tragédia queriam morar no bairro, preferindo o risco de se alojarem novamente nas imediações da área do acidente.

Com a vinda de famílias vítimas da tragédia do Morro do Macaco em 1985, Feu Rosa passou por diversas transformações. Mas o bairro, ainda naquela ocasião, possuía apenas uma linha de ônibus, e eram duas viagens diárias, uma pela manhã e outra no fim da tarde, saindo do bairro em direção à rodoviária de Vitória.

Outro morador entrevistado relata que quando sua família chegou ao conjunto, havia apenas uma via de acesso à Feu Rosa, completando: “Era um fim de mundo danado, não tinha condições de habitar”.

A única via para chegar ao bairro era a avenida que ligava Laranjeiras à Jacaraípe, hoje denominada Avenida Talma Rodrigues Ribeiro³². Essa avenida era asfaltada apenas até o conjunto, o que pode ser constatado no Mapa 04, e a ligação até Jacaraípe era por uma “estrada de terra”, menciona o morador, recordando também o isolamento que o conjunto possuía e que era possível ouvir o “barulho do mar”, mesmo que distante.

³² A avenida foi assim nomeada pela Lei Municipal N° 1.426 de 08 de maio de 1990 (ANEXO 05).



MAPA 04 Mancha urbana e vias pavimentadas em Serra – 1977
Fonte: GONÇALVES, 2007, p.49
 Adaptado pelo o autor 2020

O crescimento do bairro não ocorreu apenas nas áreas do conjunto, havendo também ocupações nas áreas do entorno. Segundo os moradores entrevistados, a violência que marcou durante anos o bairro era grande parte advinda dessas áreas denominadas por eles de “invasão”. Nos arredores de Feu Rosa se formou a populosa ocupação que originou o bairro Vila Nova de Colares.

Em um de momento de expansão das atividades imobiliárias em Vitória, portanto de valorização da propriedade imobiliária, em área afastada da centralidade do mercado imobiliário, em terrenos de preços baixos sem infraestrutura, a construção do conjunto nos sugere que Feu Rosa promovia a expansão periférica da mancha urbana no município de Serra, em razão da valorização imobiliária que ocorria no município da capital.

2.4 Bairro Feu Rosa: a periferia como produto

A produção do espaço urbano é formada pela atuação de diferentes agentes. É possível perceber a atuação desses agentes através dos “diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORREA, 1989). Contudo, não é simples a análise das inúmeras contradições existentes na referida produção.

Quanto ao processo de formação do bairro Feu Rosa, percebemos que mesmo sendo uma promoção pública, o que se admite deveria contribuir para a solução do problema de moradias para as classes populares, devido às características da sua forma de produção, não foi isso que se verificou. A iniciativa serviu para o processo de periferização da cidade metropolitana.

A análise sobre a produção de habitação pelo Estado não pode ser feita sob os mesmos métodos de hoje, pois conforme salientou Marques e Rodrigues (2015):

Vale dizer que a própria distinção entre produção habitacional pública e via mercado apresenta crescente artificialidade, dadas as transformações recentes do setor. Tradicionalmente, a diferença entre esses dois campos era mais nítida, visto que o mercado privado não se interessava em operar para as famílias de renda mais baixa (MARQUES E RODRIGUES, 2015, p. 338).

Cabe destacar que a indústria da construção civil teve crescimento significativo após a segunda metade do século XX, tanto no cenário nacional quanto no contexto capixaba, proporcionado, em parte, pelas ações via Estado, conforme foi observado por Mautner (2015):

“[...] Ao financiar a construção e a aquisição de casa própria, o Estado organiza e desenvolve a indústria da construção ao assegurar uma demanda constante para os níveis de renda – classe média e alta – que conseguem utilizar as novas linhas de crédito” (MAUTNER, 2015, p. 251).

A construção para as classes média e alta promove a valorização da propriedade imobiliária nas áreas centrais. Essa valorização impede que a população de baixa renda tenha acesso à moradia nessas áreas, restando, para o enfrentamento do problema da moradia, a alternativa da promoção pública e da produção doméstica, que se expressam, concretamente, por meio da formação das periferias.

Feita esta consideração, não podemos afirmar que os bairros periféricos estão “a margem” da área central e do mercado imobiliário, ou mesmo que são “excluídos” da lógica de produção da cidade, ao contrário, são produtos desse processo do mercado imobiliário.

Ao observar o aumento da atividade da construção civil em Vitória, após a segunda metade do século anterior, possibilitada pela confluência de diversos fatores, como as dificuldades enfrentadas pelo setor cafeeiro, que levou ao aumento de grandes obras de infraestruturas voltadas para o processo de industrialização, que se apresentou como alternativa a crise do setor agrícola, vemos peculiaridades nesse setor que possibilitou expandir os seus ganhos.

A construção trabalha não mais pautada na venda do edifício puro e simples. Descobre que pode vender junto com o edifício também o lugar, transformado em espaço, e com isso obter margens de remuneração muito mais elevadas do que aquelas que até então vinha praticando. Seu preço, descolado do custo, ia até o limite dado pelo poder aquisitivo dos compradores. Essa mudança na concepção do produto imobiliário possibilitou à construção desfrutar de um universo novo para crescer. E cresceu (CAMPOS JR, 2005, p.35).

A constatação observada pelo autor fez com que a cidade de Vitória concentrasse a atuação do mercado imobiliário, através da forma de produção por incorporação, como já fora detalhado anteriormente. O autor nos chama a atenção para a forma como ocorre a incorporação do preço da terra na venda dos produtos deste setor, que se verifica por meio da capitalização da renda da terra, originada não somente da substância material desta, mas também do espaço³³. Esse processo descreve o que chamamos neste trabalho de instrumentalização da terra, prática utilizada pelo mercado imobiliário para se reproduzir auferindo sempre ganhos superiores ao lucro obtido do processo de produção.

Os bairros periféricos nesse contexto precisam ser observados como resultantes dessa forma de atuação. Nesse sentido “a relação da favela [periferia] com a terra, que é uma das discussões centrais [...]” (ALDIGUERI, 2017, p. 66) porque na periferia o preço da terra é nulo ou quase nulo, possibilitando ao trabalhador de menor renda habitar essas áreas.

³³ A propriedade privada da terra dá ao seu proprietário direitos sobre o espaço.

Para elucidar nosso entendimento, ressaltamos a análise feita por Mautner (2015):

“O conceito mais óbvio para definir *periferia* é sem dúvida o geográfico, dado a sua posição em relação às áreas centrais; na sociologia a tendência dominante foi seguir o viés “marginalista”, via urbanização sem industrialização (inchamento do terciário). A contribuição da economia sendo a indicação da periferia como o lócus de menor renda diferencial urbana.” [...] “consideramos a periferia como base de um processo de produção do espaço urbano (MAUTNER, 2015, p.253-254).

Em suma, entendemos que a periferia aparece no contexto da produção do espaço urbano como resultado de uma lógica rentista de atuação do mercado imobiliário, que instrumentaliza a propriedade da terra de forma a garantir para estes agentes capturas de rendas crescentes. Essa maneira de agir impossibilita grande parcela da população de existir em determinadas áreas da cidade. Para além da moradia, esse processo condena essa população à negação da cidade e negação da vida.

A periferia, assim como toda a cidade, é dinâmica, e as transformações que ocorrem neste espaço carecem de análises comprometidas com as relações sociais relacionadas com a sua produção. Faremos agora a análise das transformações ocorridas no bairro Feu Rosa, que outrora fora produto da reprodução do capital imobiliário nas áreas centrais e hoje se apresenta como lugar da expansão desse capital.

CAPÍTULO 3. AS METAMORFOSES DA PERIFERIA: NOVA FRONTEIRA DE EXPANSÃO PARA O CAPITAL

O espaço urbano é dinâmico e as transformações, ocorridas nele, são manifestações do movimento e organização da sociedade que o constitui. Compreender estas transformações, sob a nossa perspectiva de análise, não se reduz à mera descrição das mudanças percebidas, antes, cabe-nos identificar o modo pelo qual as relações sociais de produção envolvidas na produção do espaço têm agido e impactado as populações que o habitam.

Recuperemos o pensamento de Lefebvre (2008), a respeito das transformações ocorridas na sociedade capitalista em função da generalização da troca que envolve o solo funcionando como mercadoria:

Com a indústria, tem-se a generalização da troca e do mundo da mercadoria, que são seus produtos. O uso e o valor de uso quase desapareceram inteiramente, não persistindo senão como exigência do consumo de mercadorias, desaparecendo quase inteiramente o lado qualitativo do uso. Com tal generalização da troca, o solo tornou-se mercadoria; o espaço indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo o que constituiu a vitalidade da cidade como obra desapareceu frente à generalização do produto (LEFEBVRE, 2008, 83).

O bairro Feu Rosa, como vimos, teve origem a partir da forma de produção por promoção pública, no fim da década de 1970, e sua ocupação ocorreu de forma intensa ao longo da década de 1980. A generalização, troca envolvendo a terra, inicia-se com a promoção pública até sua intensificação nos dias de hoje com a produção imobiliária para o mercado. Em um estudo sobre a produção imobiliária, a partir da realidade latino-americana, Rufino e Pereira (2011) consideraram:

No contexto de crise dos anos 1980, o esgotamento do padrão periférico de urbanização explica-se pelas limitações da forma de produção doméstica em face do aumento dos preços da terra e das deficientes condições de poupança da população para a produção da casa. Essa valorização da terra estava associada tanto as melhorias no espaço urbano periférico, como também ao reflexo da valorização, ainda mais ampliada, das áreas centrais que passavam a contaminar as áreas mais periféricas (RUFINO e PEREIRA, 2011, p. 72).

Neste capítulo, debruçaremos sobre as transformações ocorridas no bairro Feu Rosa, e, seguindo nossa hipótese inicial, na qual a periferia se constitui em um primeiro momento como um produto do capital imobiliário ocorrido nas áreas centrais e, posteriormente, metamorfoseia-se, apresentando-

se como fronteira de expansão do capital, dadas as maneiras particulares de reprodução da atividade imobiliária de mercado, determinante na produção do espaço urbano.

3.1 Transformações percebidas em Feu Rosa

Feu Rosa é o bairro mais populoso do município de Serra. De acordo com o último Censo do IBGE, realizado em 2010, o bairro contava com 19.532 habitantes. O município de Serra apresentou significativo aumento populacional, com o desenvolvimento do processo industrial iniciado na década de 1970, como se observa na Tabela 04.

TABELA 04: Evolução da população total do município de Serra 1980 - 2019

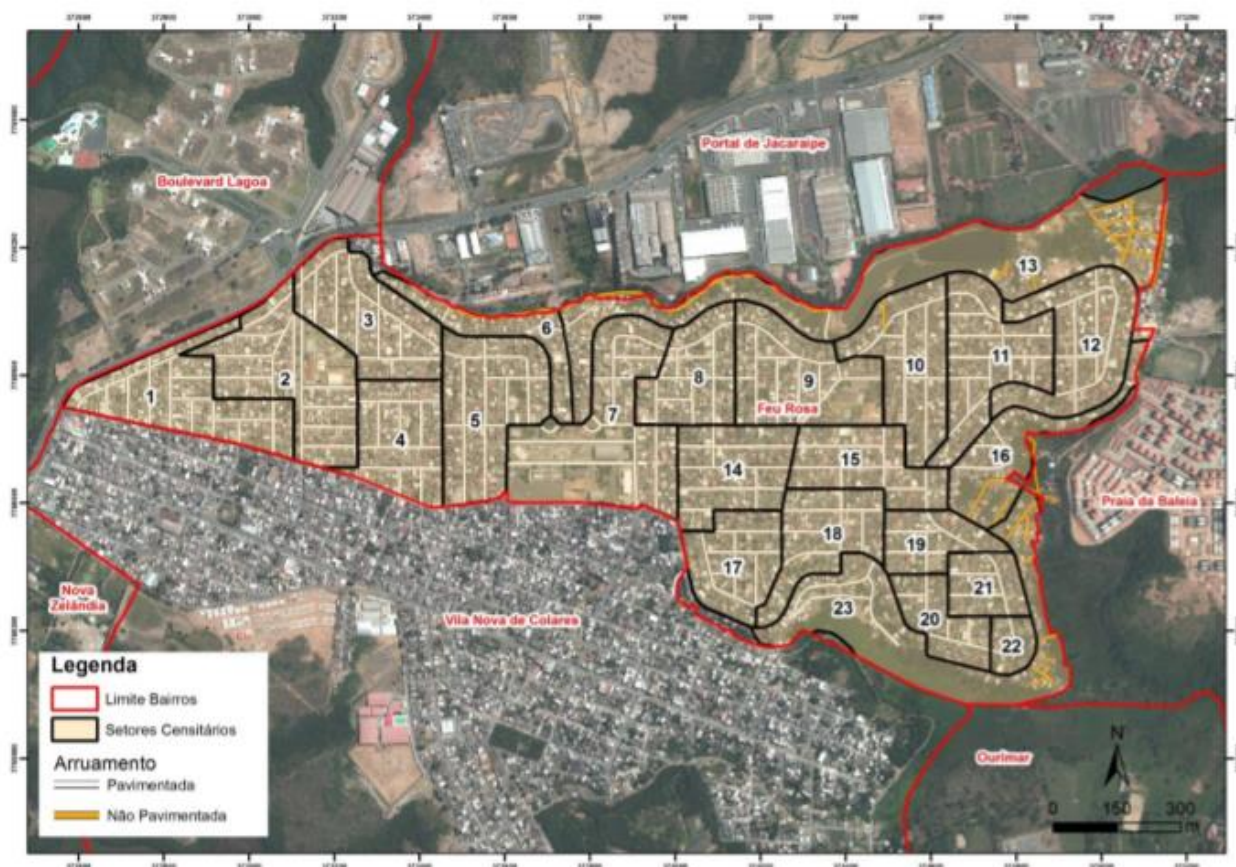
	1970	1980	1990	2000	2010	2019*
<i>População absoluta</i>	17.286	82.568	222.158	321.181	409.267	517.510

* População estimada

Fonte: IBGE – Censos (1970, 1980, 1990, 2000, 2010)

Elaborado pelo autor 2020

Observamos que, em grande parte, o fato de a infraestrutura ter se originado com a construção do conjunto habitacional Feu Rosa era deficitária em razão do aumento populacional do bairro. Destaca-se no Mapa 05 a pavimentação na maior parte das vias públicas, com exceção daquelas que fazem parte de ocupações nas franjas da área do conjunto.

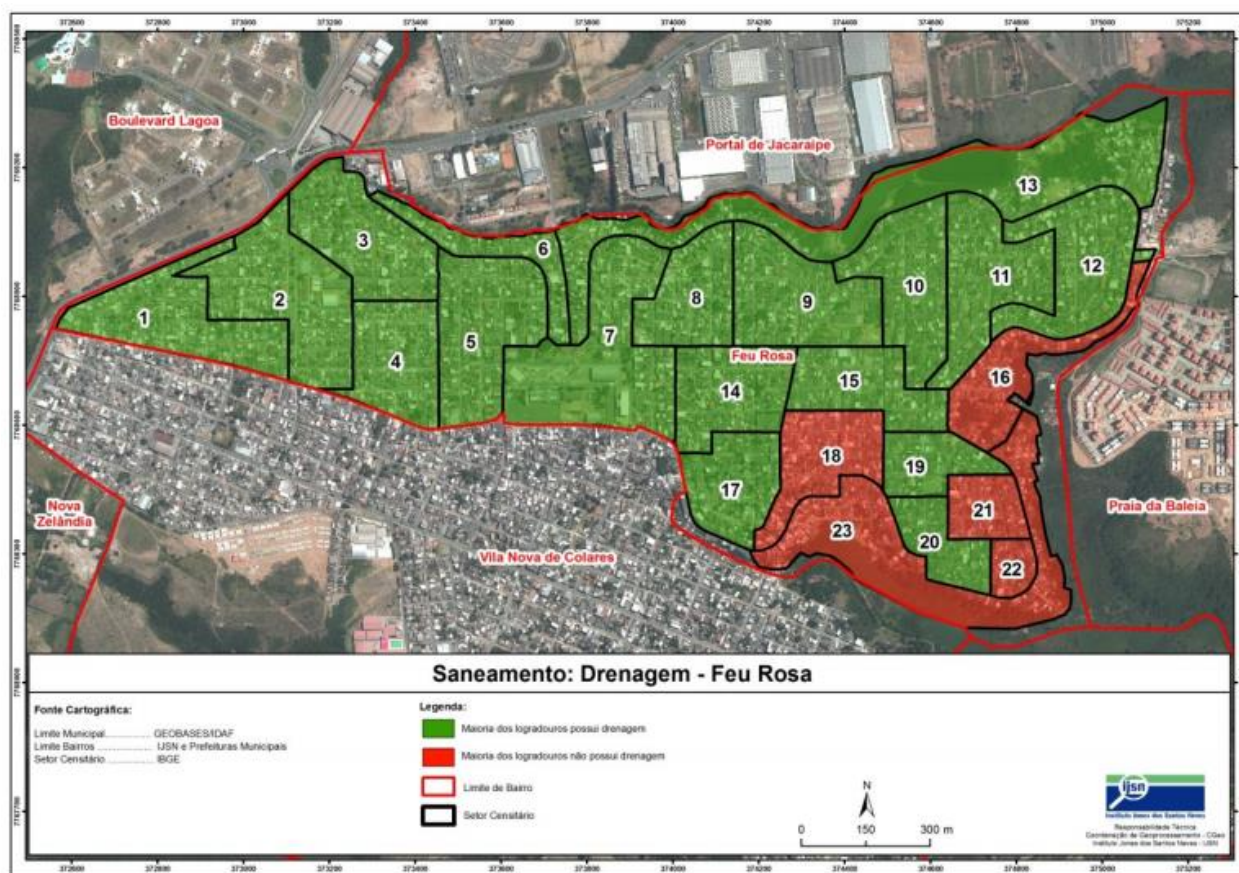


MAPA 05: Setores censitários IBGE (2010)

Fonte: Relatório Ocupação Social, 2017, IJSN, p.04

Quanto ao saneamento básico, o bairro é contemplado em quase toda sua totalidade por esgoto coletado e tratado na Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) – Feu Rosa³⁴, como observado no Mapa 06:

³⁴ A ETE Feu Rosa está localizada na Rua dos Eucaliptos, s/nº, Bairro Feu Rosa, Município de Serra – ES, lançando seu efluente tratado no córrego Irema.



MAPA 06: Saneamento: Esgoto no bairro Feu Rosa
Fonte: Relatório Ocupação Social, 2017, IJSN, p.12

Mesmo que os equipamentos públicos tivessem já sido previstos no projeto, em conformidade com a Lei Federal N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Estadual N° 3.384 de 27 de novembro de 1980, que tratam a respeito do loteamento e parcelamento do solo urbano, os detalhes referentes aos equipamentos previstos no Conjunto Habitacional Bairro das Flores podem ser comprovados no registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis da Serra (ANEXO 06).

Atualmente, para atender a demanda por educação escolar pública, existem 10 unidades de ensino, sendo quatro Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI), quatro Escolas Municipais de Ensino Fundamental (EMEF) e duas Escolas Estaduais de Ensino Fundamental e Médio (EEEFM), que atendem também a modalidade de Educação de Jovens e Adultos (EJA). A Tabela 05 traz a relação das escolas quanto ao número de matrículas e ano de instalação.

TABELA 05: Unidades de ensino público no bairro Feu Rosa – Censo Escolar 2008

ESCOLA	ETAPA DE ENSINO	Nº de Matrículas	Década de Instalação
CMEI “GENTE MIUDA”	Creche, Pré-Escola	221	2000
CMEI MORANGUINHO	Pré-Escola	280	1990
CMEI “PROFª DILZA MARIA DE LIMA	Creche, Pré-Escola	347	1990
CMEI “ZILDA ARNS”	Creche, Pré-Escola	423	2010
EEEFM “ANTONIO ENGRACIO DA SILVA”	Anos Finais do Ensino Fundamental, Educação de Jovens e Adultos de nível Médio, Atendimento Educacional Especializado	1060	1990
EEEF “MARINETE DE SOUZA LIRA”	Ensino Médio, Curso Profissional Técnico, Atendimento Educacional Especializado	781	1990
EMEF “ABEL BEZZERA”	Anos Iniciais do Ensino Fundamental, Atendimento Educacional Especializado	894	1990
EMEF “FEU ROSA”	Fundamental	824	1990
EMEF “PROFª NALY DA ENCARNAÇÃO MIRANDA (CAIC)” ³⁵	Anos Iniciais do Ensino Fundamental, Anos Finais do Ensino Fundamental, Atendimento Educacional Especializado	895	1990
EMEF. “FLOR DE CACTUS”	Anos Iniciais do Ensino Fundamental, Educação de Jovens e Adultos de nível Fundamental	619	1990

Dados extraídos do Censo Escolar 2018.

Fonte: <https://www.qedu.org.br>.

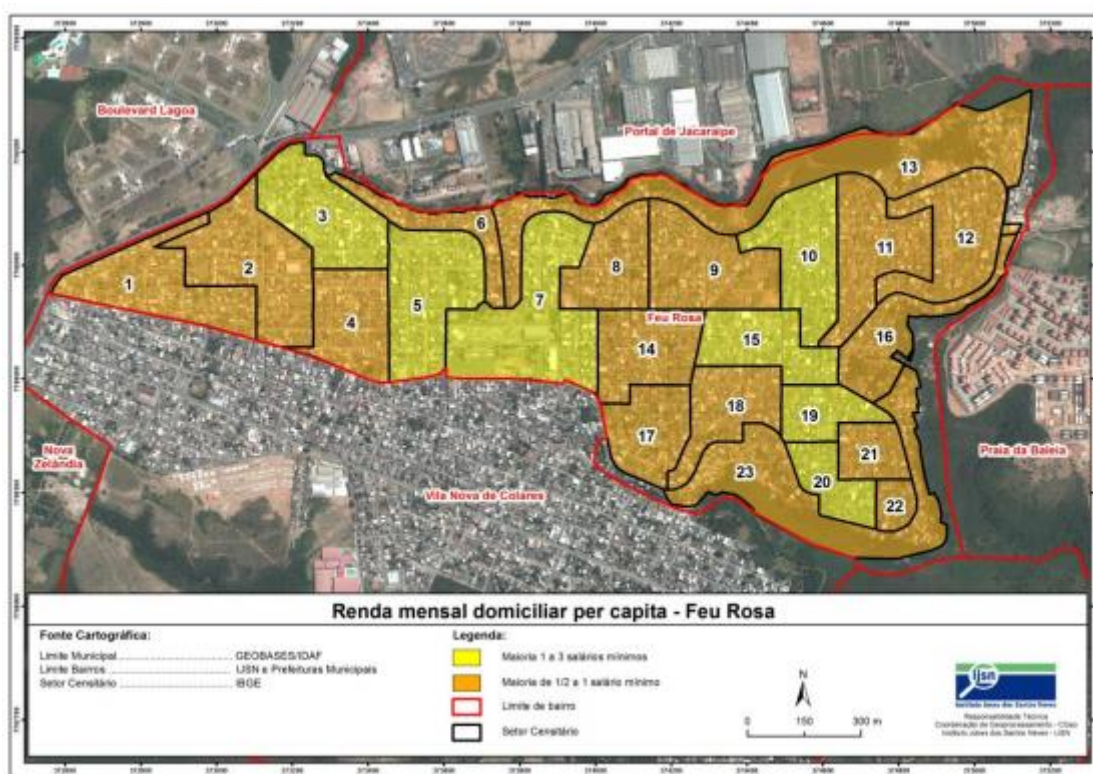
Acesso em abril de 2020

Elaborado pelo autor.

O bairro, apesar de ser o mais populoso do município, conforme foi dito anteriormente, não possui nenhuma escola, de ensino fundamental ou médio, privada. Um dos fatores que podem ser explicativos é o rendimento familiar dos moradores. De acordo com o Relatório de Ocupação Social (2017), baseado nos dados do Censo do IBGE de 2010, realizado pelo Instituto Jones dos Santos Neves, o bairro possui, em sua maioria, domicílios com rendimento nominal

³⁵ CAIC – Centro de Atenção Integral à Criança e ao Adolescente – Escola Modelo implementada no início da década de 90 pelo governo federal em vários municípios do país.

mensal per capita de $\frac{1}{2}$ a 1 salário mínimo (MAPA 07):



MAPA 07: Renda mensal domiciliar per capita – Feu Rosa.

Fonte: Relatório de Ocupação Social, IJSN, 2017., p.05

A população jovem se destaca em Feu Rosa, de acordo com os dados levantados pelo IBGE, no último Censo, e analisado pela Prefeitura Municipal de Serra. O bairro é o que possui o maior número de moradores na faixa etária de 15-29 anos, 6.050 pessoas. O historiador Clério José Borges (2017, on-line), explica que o elevado número de jovens tem relações com a história de ocupação do bairro. Em suas palavras: “Eram casais novos, em formação, que conseguiram estas residências e formaram suas famílias em território serrano, o que justifica a grande concentração de jovens no local”³⁶.

O bairro conta apenas com uma unidade de saúde, sendo uma Unidade Regional de Saúde (URS) desde 2002, a única do município que possui o funcionamento de segunda a sexta-feira de 07h às 21h. Antes desta data, o bairro possuía, no mesmo local, uma Unidade Sanitária³⁷, conforme a Figura 08.

³⁶ Informações publicadas em 23/04/2017 e disponíveis em: <http://serra.es.gov.br/noticias/feu-rosa-bate-recorde-em-numero-de-jovens-na-serra>. Acesso em março de 2020.

³⁷ É o estabelecimento de saúde destinado a prestar assistência médico-sanitária a uma população, em área geográfica definida, sem internação de pacientes, podendo, como atividade



FIGURA 08: Unidade Sanitária “Feu Rosa”, meados da década de 1990
Fonte: Grupo “amigos das antigas de Feu Rosa” – Facebook. Disponível em:

Foi inaugurada, em 14 de dezembro de 2019, a Unidade de Pronto Atendimento de Castelândia (UPA), em Portal de Jacaraípe, bairro vizinho a Feu Rosa. De acordo com a prefeitura, a unidade tem capacidade para 16.500 atendimentos mensais.

Para recreação, o bairro possui duas praças públicas denominadas Praça da Bíblia e a Praça Central, também conhecida como Praça das Flores. Nesta última, fica localizada a Unidade da Polícia Militar³⁸, e no mesmo local durante a década de 1980 e 1990 funcionava o “Destacamento da Polícia Militar” conforme relato dos moradores (FIGURA 09).

complementar, prestar assistência médica a pessoas (BRASIL. CONCEITOS E DEFINIÇÕES EM SAÚDE. Ministério da Saúde 1977). Disponível em: <https://bvsmis.saude.gov.br/bvs/publicacoes/0117conceitos.pdf>. Acesso em: março de 2020.

³⁸ 14ª Companhia Independente da Polícia Militar criada pelo decreto 4070-R, 01 de março de 2017.



FIGURA 09: Destacamento da Polícia Militar meados dos anos 1990.

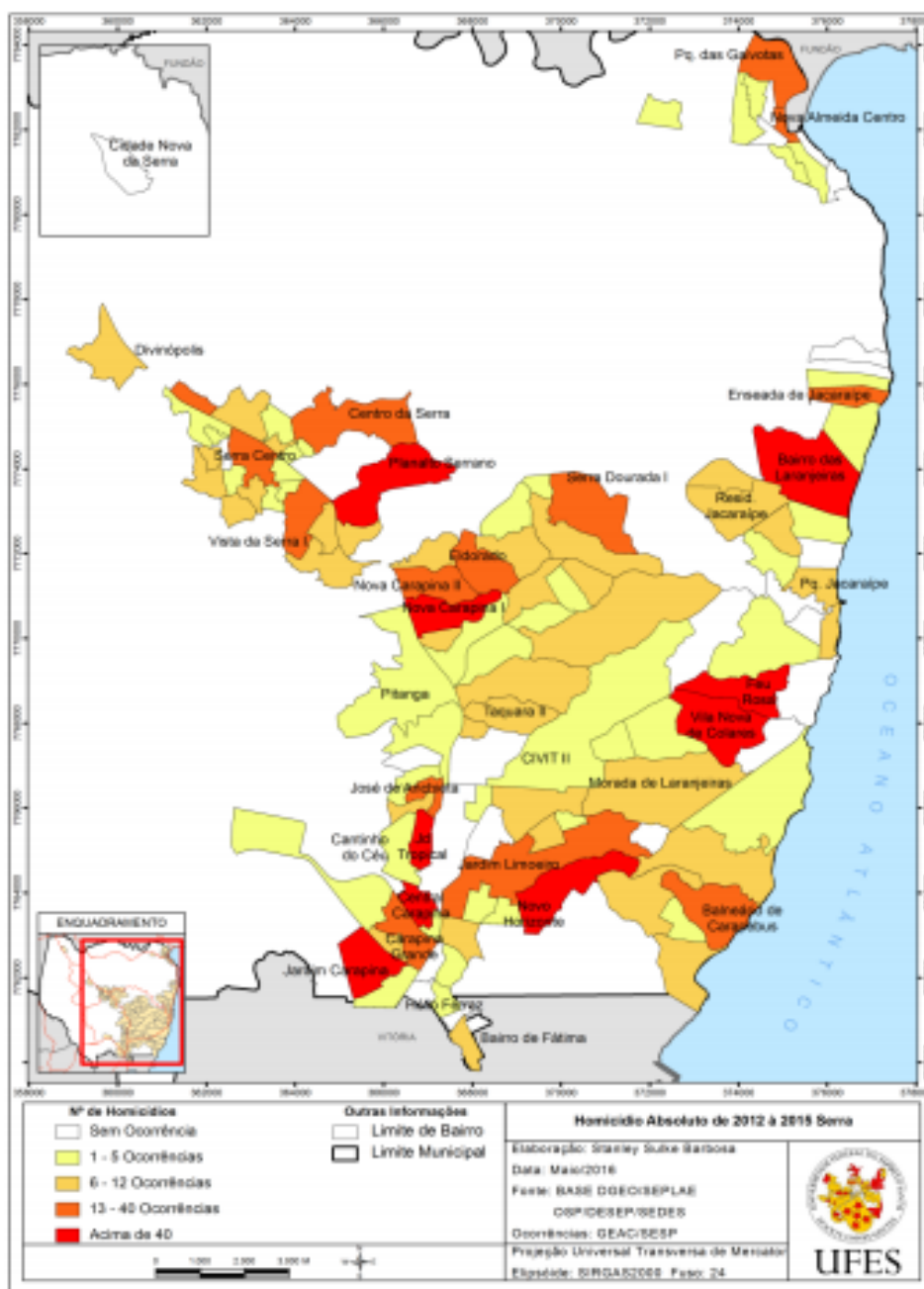
Fonte: Grupo "amigos antigos de Feu Rosa" - Facebook.

Disponível em:

Acesso em abril de 2020

As dificuldades para que o bairro alcançasse condições dignas para viver não se limitava apenas à instalação de infraestruturas físicas, mas também em aspectos sociais como a violência urbana, que os moradores precisavam enfrentar, destacada muitas vezes nas páginas de jornais locais (ANEXO 07).

O geógrafo Stanley Sulke Barbosa (2016), ao estudar a distribuição espacial dos crimes contra a pessoa no município de Serra, destacou que, em 9 bairros do município, no período de 2012 a 2015, foram registrados mais de 40 casos de homicídios e os bairros com maior ocorrência foram Feu Rosa e Vila Nova de Colares, com 77 e 85 respectivamente, conforme está exposto no Mapa 08.



MAPA 08: Acumulado de Homicídios entre 2012 a 2015 - Serra.
Fonte: Barbosa, 2016, p.41

Devido a esses dados, o bairro é alvo de várias ações que buscam modificar esse cenário. Uma dessas ações é o programa estadual “Ocupação Social” realizado pela Secretaria de Estado de Direitos Humanos (SEDH), que visa atender “o morador de áreas de alta vulnerabilidade social, com baixa renda e marcadas por uma espiral de violência urbana”.

Apesar de todos os dados de violência, de acordo com um morador entrevistado, o bairro é “seguro, e melhorou muito”.

Outra mudança percebida em Feu Rosa foi o aumento dos pontos de comércio e serviços. Um dos moradores do bairro, em entrevista, declarou “no

início tinham apenas algumas ‘biroscas’ e hoje tem de tudo no bairro, inclusive o pessoal de lá [em referência aos moradores do Condomínio Boulevard Lagoa] vem para cá, buscar nossos serviços”.

De acordo com o vice-presidente da associação de moradores, o bairro possui um supermercado e 5 outros mercados menores, além de contar com um site³⁹ na internet contendo o registro atualizado da maior parte do comércio existente.

As transformações ocorridas no bairro Feu Rosa, ao longo de décadas após sua construção, contribuem para explicar o aumento na valorização imobiliária dessa área periférica, mas não são suficientes para os propósitos desta dissertação. Para nós, as transformações ocorridas nas formas de produção do imobiliário, com ênfase na produção de mercado, guardam relações com o aumento do preço da terra, também em áreas periféricas. Assim, trataremos do desenvolvimento imobiliário no município, em especial da forma de produção imobiliária para mercado e sua relação com a periferia.

3.2 A reprodução do imobiliário no município de Serra e a periferia

A atividade imobiliária de mercado é uma forma de produção que se diferencia das demais por objetivar em primeira instância a obtenção de rendimentos crescentes. Segundo Botelho (2005), no

“caso do setor imobiliário habitacional, a casa, além de um bem, reflete uma necessidade básica do ser humano, que é ter um abrigo para sua reprodução diária e familiar. [...] E, num contexto de “habitações de mercado”, o produtor capitalista espera receber de volta o capital empregado e um adicional (a mais valia). Ou seja, há um problema de “solvência de demanda” nesse setor: quem necessita de uma casa quase nunca pode pagar por ela um preço de mercado, que é esperado pelo produtor capitalista a fim de realizar o valor de sua mercadoria” (BOTELHO, 2005, p. 78).

A partir dessa reflexão, e dos apontamentos trazidos anteriormente, as maneiras de “prover” essa necessidade básica para a população de menor

³⁹ O site referido pelo vice-presidente é o <http://www.guiafeurosa.com.br/>.

renda, no caso urbano brasileiro, foram limitadamente atendidas a partir da produção doméstica ou através de promoção pública.

O mercado imobiliário busca, constantemente, saída para os “limites” encontrados para a sua reprodução. O Estado exerce papel fundamental para esse processo, na medida em que apresenta “pacotes”, “programas”, “subsídios” e outros tantos meios para promover o chamado “aquecimento” do setor. Durante o período de existência do BNH, o banco exerceu esse papel. Mautner (2015, p. 251), ao refletir sobre o BNH, pontuou “o Estado organiza e desenvolve a indústria da construção ao assegurar uma demanda constante para os níveis de renda – classe média e alta – que conseguem utilizar as novas linhas de crédito”.

A partir da década de 1990, o estado novamente busca alternativas para o reerguimento do mercado imobiliário. Verifica-se um aumento da produção imobiliária de mercado, permitida pela “ampliação da disponibilidade de capital para o setor da indústria da construção, em grande parte explicada por sua articulação com o setor financeiro [...]” (RUFINO E PEREIRA, 2011, p. 72 e 73). assim:

“As formas de produção doméstica e produção por encomenda praticamente não encontrarão espaço na cidade. Por outro lado, “a produção estatal” se aproximará cada vez mais de uma produção de mercado, uma vez que o Estado facilitará sua reprodução, direcionando sua atuação no aprimoramento das estruturas de financiamento da produção e do consumo da mercadoria habitação” (RUFINO E PEREIRA, 2011, p. 73).

Foram muitas as críticas ao BNH e aos outros programas de habitação mais contemporâneos, como o Minha Casa Minha Vida⁴⁰, criado em 2009, no governo de Luís Inácio Lula da Silva. Essas críticas, por um lado, demonstraram que esses programas estiveram longe de resolver o problema da moradia. Por outro, foi possível perceber que a produção de moradias ou a produção do espaço para o mercado se constitui em alternativa à reprodução do capital. Se essa alternativa se verifica e é determinante, o caminho do mercado vai de encontro às alternativas de solução do problema. Nesse sentido reflete Lencioni (2011):

⁴⁰ Lei Federal N° 11.977 de 07 de julho de 2009 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

[...] a apropriação do espaço e a própria produção do espaço se colocam como possibilidades de contra reagir às crises do capital, ou seja, de atuarem em direção oposta as manifestações das contradições que são imanentes ao capital e que comprometem sua reprodução. Daí a exacerbada importância do imobiliário, pois a produção do espaço, dizendo respeito ao seu âmago mais profundo, à valorização imobiliária, se coloca como possibilidade de dar sobrevida à reprodução do capital, de superar o estrangulamento que pode comprometer o fôlego necessário para dar continuidade ao processo capitalista de desenvolvimento (LENCIONI, 2011, p.56).

Como esse movimento tem ocorrido? O município da Serra, conforme já destacamos, apresentou um contínuo crescimento demográfico, após o período de “desenvolvimento industrial capixaba” a partir da década de 1970. Esse fato aparece como um dos fatores que contribuíram para a expansão da produção imobiliária, primeiro por promoção pública e a partir de 2000 através da produção de mercado. Em um estudo sobre o tema, Gonçalves (2016) destaca:

Serra mostrou-se palco privilegiado de atuação das grandes incorporadoras na Grande Vitória, concentrando mais da metade dos empreendimentos e quase 70% das unidades habitacionais lançadas. Em 2007 e 2008, o número total de unidades lançadas no município foi de quase 6.400, conforme dados do Sinduscon-ES. As grandes incorporadoras [de fora do estado], em parceria com empresas locais em alguns casos, lançaram exatamente 5.628 unidades no mesmo período, representando quase 90% de todo montante. Com isso, é nítida a relevância da atividade imobiliária desenvolvida por essas empresas na consolidação do mercado imobiliário no município (GONÇALVES, 2016, p.100).



MAPA 09: Lançamentos realizados na Grande Vitória pelas grandes incorporadoras entre 2006 e 2008.
Fonte: GONÇALVES, 2016, p.113

O autor segue:

Uma observação mais atenta acerca da localização dos empreendimentos pode indicar importantes elementos, tendo em vista o foco principal de atuação da empresa promotora. A Rossi Residencial, que tradicionalmente direciona seus produtos para a população mais abastada, tem concentrado seus investimentos na ilha de Vitória. Já as incorporadoras, em cujo portfólio predominam os produtos considerados “econômicos”, como MRV, Goldfarb e Direcional, têm privilegiado os municípios de Serra e Cariacica (GONÇALVES, 2016, p.100).

É importante frisarmos que o corte temporal feito pelo autor se dá até o ano de 2008, e levantou importantes elementos acerca da produção imobiliária pelas grandes incorporadoras no município. Ao analisar a dinâmica imobiliária em Serra, sobretudo na primeira década do século, Gonçalves (2016) constata uma “explosão dos condomínios verticais e horizontais”.

“Nos últimos anos, o mercado imobiliário sofreu uma dupla influência. Por um lado, as condições externas ao processo produtivo, como a abundância de crédito imobiliário e as maiores facilidades para o financiamento, impactaram diretamente nas possibilidades de desenvolvimento da atividade imobiliária pelas empresas locais. Por outro, ocorreu a chegada de grandes incorporadoras ao Estado, em muitos casos estabelecendo parcerias com incorporados locais. Entretanto, a entrada de tais empresas no mercado local não significou, necessariamente, a perda de “espaço” das empresas locais” (GONÇALVES, 2016, 110).

Para observarmos o comportamento da produção imobiliária mercantil em Serra, realizamos o levantamento dos lançamentos e das unidades em construção dos empreendimentos com área superior a 800 m² no município, com base nos dados coletados no Censo Imobiliário⁴¹ promovido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (SINDUSCON-ES), e expostos na Tabela 06.

⁴¹ O Censo Imobiliário é um levantamento semestral realizado pelo Sinduscon-ES nas principais localidades da Grande Vitória.

TABELA 06: Lançamentos de unidades residenciais
em Serra 2008 – 2017

Ano	Semestre	Região 9 (Colina de Laranjeiras, Laranjeiras, Laranjeiras II, Morada de Laranjeiras, Porto Canoa, Valparaíso.)	Região 11 (Jardim Limoeiro, B. Fátima, São Diogo, Santa Luzia.)	Região 12 (Bicanga, Castelândia, Jacaraípe, Manguinhos, Ourimar)	Região 13 Serra Sede e Campinho da Serra.	Total
		Lançamentos	Lançamentos	Lançamentos	Lançamentos	Lançamentos
2008	1º	2.214				2.214
	2º	2.000				2.000
2009	1º	276	602	0	0	878
	2º	696	308	252	0	1.256
2010	1º	1.220	20	0	0	1.240
	2º	2.845	1.278	691	0	4.814
2011	1º	563	0	1.823	0	2.386
	2º	321	662	965	0	1.948
2012	1º	248	413	271	0	932
	2º	0	0	63	300	363
2013	1º	252	0	0	0	252
	2º	938	74	446	0	1.458
2014	1º	552	0	408	0	960
	2º	0	0	132	0	132
2015	1º	288	0	0	0	288
	2º	553	0	8	0	561
2016	1º	144	0	0	0	144
	2º	0	288	0	0	288

Fonte: Censo Imobiliário Sinduscon-ES 2008 – 2017

Elaborado pelo autor, abril de 2020

Nota-se que o crescimento do número de lançamentos continuou sendo verificado até o ano de 2010, ocorrendo após declínios e oscilações da produção. A região 9 do Censo Imobiliário mencionado que abarca a região de Laranjeiras, e exerce uma centralidade⁴² no município, permaneceu como destaque nessa produção.

⁴² “Laranjeiras desenvolveu-se, consolidou-se como centralidade intraurbana e tornou-se centro, diferenciando-se do restante do tecido urbano do município. [...] observamos a intensificação de uma divisão econômica e simbólica do espaço urbano de Serra, na medida em que Laranjeiras

Notamos também que a partir de 2010 até 2014 a região 12, que abrange entre outros bairros Castelândia e Manguinhos, próximos a Feu Rosa, teve um aumento significativo de lançamento de unidades residenciais, apontando novas áreas para a produção imobiliária no município. Um dos fatores que contribuíram para esse aumento é a disponibilidade de terras e a possibilidade de encontrar terrenos mais baratos, diminuindo o custo da produção dos empreendimentos.

Para justificar o movimento realizado pelo mercado imobiliário, em direção a outras áreas do município, especialmente a região 12, no período destacado, trazemos como indicação a reportagem publicada em julho de 2012, pelo jornal de circulação local, A Tribuna⁴³ (FIGURA 10). Aliado a isso, percebemos que a valorização ocorrida nessa região foi a maior entre as verificadas no período.



FIGURA 10: Maiores valorizações imobiliárias na Grande Vitória em 2012
Fonte: Jornal A Tribuna.

Outra reportagem vinculada em mídia local⁴⁴ destacava o primeiro lançamento da empresa Rossi no município de Serra, o complexo habitacional Rossi Vilas do Mar, incluindo unidades verticais e horizontais. A matéria ainda trazia que “o empreendimento será construído em uma área que está se expandindo rapidamente e com forte valorização imobiliária”.

tornou-se polo de comércio, serviços e, conseqüentemente, empregos” (GONÇALVES, 2016, p.93).

⁴³ A matéria completa, publicada em 07 de julho de 2012 se encontra no Anexo 08.

⁴⁴ Reportagem disponível em: <http://g1.globo.com/espírito-santo/mercado-imobiliario/noticia/2011/09/rossi-prepara-lancamento-na-serra.html>. Acesso em abril de 2020.

Gonçalves (2016) havia notado, em seus estudos, que a referida empresa concentrava seus investimentos em Vitória, pois seus produtos tinham como foco a população mais abastada. Esse fato evidencia que as grandes incorporadoras encontraram, entre as possibilidades de expandir suas lucratividades, a utilização de terrenos distantes e mais baratos, dos locais já costumeiros de promoção imobiliária no município de Vitória, leia-se nas periferias.

Feu Rosa, já consolidado em 2010 como o bairro mais populoso de Serra, faz fronteira com o lançamento do empreendimento da Rossi, contudo nas estratégias de marketing utilizadas pela empresa, essa proximidade não é evidenciada. A imobiliária Lopes, responsável pela comercialização das unidades residenciais do empreendimento, publicou uma imagem ilustrativa para destacar a localização do produto (FIGURA 11). Nela percebemos que Feu Rosa foi limitado com o empreendimento que foi suprimido, enquanto as praias ganham destaque no desenho.

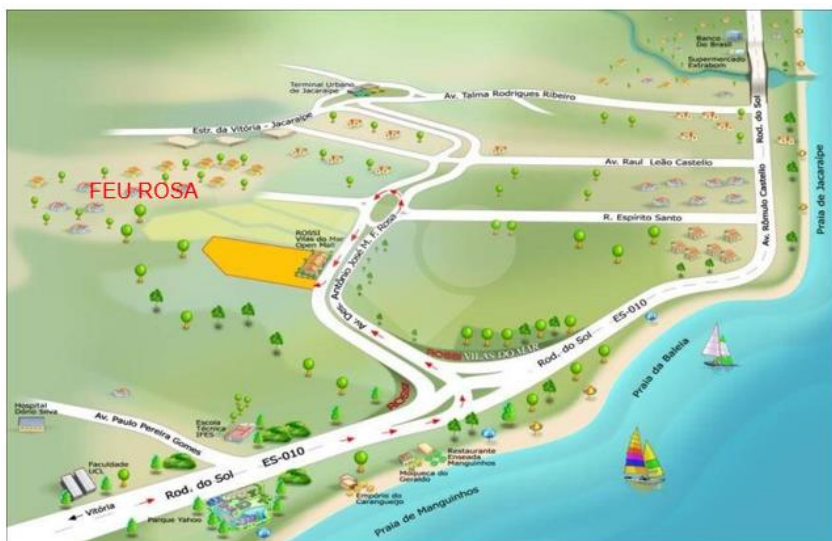


FIGURA 11: Imagem ilustrativa da localização do empreendimento da “Rossi” adaptada pelo autor.

Fonte: <https://www.lopes.com.br/imovel/rossi-pra%C3%A7as-reserva-manguinhos-serra-ref-873>

Acesso em abril de 2020

A expansão imobiliária, sobretudo nas áreas periféricas, foi impulsionada em grande parte pelo programa federal “Minha Casa Minha Vida”. Magris (2013), ao estudar sobre o rebatimento do MCMV em Serra, destacou que:

“O [programa Minha Casa Minha Vida] contribui para reforçar estes bairros [Manguinhos e Jacaraípe] como novos eixos de expansão para o mercado imobiliário no município de Serra, ao conduzir novos empreendimentos para a região que se somam aos já existentes (MAGRIS, 2013, p.162).

Outro fator destacado pelo o autor, que corrobora nossa reflexão, é o fato de essa produção ampliada ter contribuído para o “esgarçamento do tecido urbano” (MAGRIS, 2013, p.16).

Comparando a atuação dos programas federais de habitação no município, o primeiro promovido pelo extinto BNH e o segundo o Minha Casa Minha Vida, MAGRIS (2013) pontuou:

Diferentemente do MCMV, contudo, o BNH destinou no município de Serra (que vivenciava um forte fluxo migratório decorrente da desestruturação da base agrária e da atração industrial) a maior parte das habitações as famílias de menor renda (construídas pela COHAB), alocando as mesmas o mais próximo possível das áreas industriais. Estas ações do Banco no município de Serra denotam que apesar das merecidas críticas a atuação do BNH, em sua época o Estado ainda não havia aberto mão de sua prerrogativa de planejar e ordenar seu território por meio de sua política habitacional. Evidentemente que ações do banco em grande medida se pautavam segundo os interesses e necessidade do capital industrial/imobiliário no município, mas é inegável que embora permeados por interesses privados, as ações do BNH no município de Serra, dando prioridade a população com os menores rendimentos, se mostrou menos incoerente do que a atual política habitacional realizada pelo MCMV, cuja lógica puramente mercantilista ainda não viabilizou a construção de uma única habitação para as famílias mais necessitadas (MAGRIS, 2013, p.198 e 199).

Consideramos, portanto, que a “explosão imobiliária” verificada em Serra, na primeira década do século XXI, expressa as formas encontradas pela produção imobiliária de mercado, evidenciando sua lógica rentista, e reverberando em novas espacialidades, sobretudo na periferia do município. Apesar das características predominantes dessa expansão, em direção à periferia do município, serem condomínios verticais, outros produtos também foram lançados, como o caso do Condomínio Boulevard Lagoa, que se limita com o bairro Feu Rosa, para o público mais abastado.

3.2.1 “Do outro lado: O condomínio Boulevard Lagoa”



FIGURA 12: Fotografia do “Lixão” na área onde hoje se encontra o Boulevard Lagoa, final dos anos 1970.
Fonte: Jornal Tempo Novo.

Disponível em: <https://www.portaltempnovo.com.br/arquivo-tn-veja-fotos-antigas-do-municipio-da-serra/>



FIGURA 13: Fotografia da frente do Condomínio a partir da avenida Talma Rodrigues Ribeiro.
Acervo do autor, 2020.

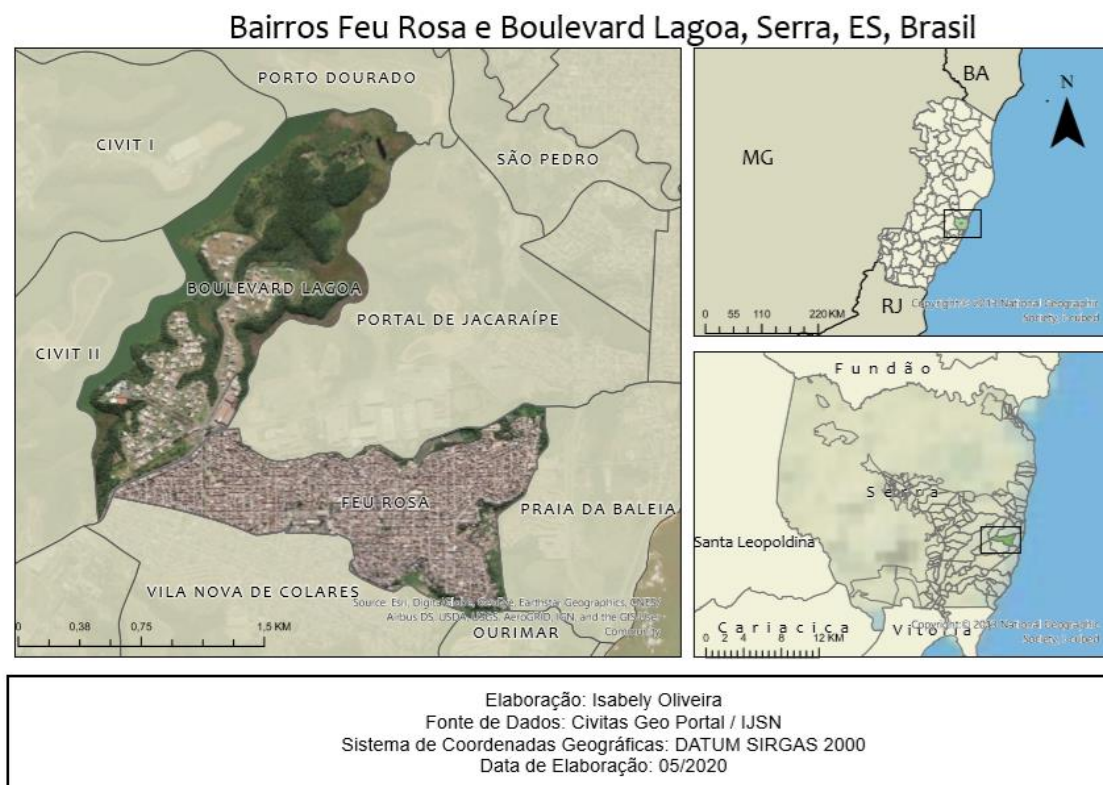
Como vimos, as relações sociais de produção do espaço urbano se apresentam com especificidades e ressalta-se a hegemonia da atividade exercida pelo capital imobiliário na produção para o mercado. Campos Jr (2016) faz uma importante consideração sobre a forma de produção imobiliária para o mercado ao construir edifícios, buscando o uso intensivo do solo e apropriação da valorização imobiliária. O autor destaca: “nessa nova forma de produção da construção, quem define a localização da construção não é mais quem consome a moradia, são aqueles que a produzem com finalidade rentista” (CAMPOS JR, 2016, p.45).

O Estado também assume papel importante, como agente responsável pela ordenação do solo urbano, pois contribui para a criação de novas espacialidades nas periferias, manifestadas em regulações e “permissões” de atuação da lógica mercantil da produção imobiliária. Na atualidade a expansão do capital financeirizado tem expandido seu domínio também sobre a atividade imobiliária.

Atualmente, a característica inovadora de negócios com a propriedade condominial associada ao financiamento de novos produtos imobiliários vem acentuando a segregação nas cidades latino-americanas, apesar de tornar aparentemente mais acessível a moradia. Assim, temos assistido à expansão social e territorial da forma condomínio; pela qual, em diferentes cidades, mais grupos sociais são envolvidos e mais terras são incorporadas aos negócios imobiliários em franco desenvolvimento. [...] sob o impulso da movimentação de agentes financeiros e investimentos públicos só tornam a valorização

imobiliária mais agressiva e potente o poder da propriedade da terra (PEREIRA, 2011, p.8 e 9).

Identificamos nas imediações do bairro Feu Rosa empreendimentos que aliam a atividade imobiliária ao capital financeirizado. Chama-nos a atenção a instalação do Condomínio Boulevard Lagoa em frente a Feu Rosa (MAPA 10):



MAPA 10: Localização dos Bairros Feu Rosa e Boulevard Lagoa

Ao estudarem sobre alguns condomínios da Região Metropolitana da Grande Vitória, dentre eles o Boulevard Lagoa, Zanotelli et al (2012) destacaram:

Sua regularização – ademais, loteamento ilegalmente fechado e considerado “condomínio”, localizado às margens duma lagoa que integra a única bacia hidrográfica estritamente municipal em Serra, protegida por legislação –, é, propriamente falando, uma contradição [...] (ZANOTELLI et al, 2012, p.19).

O empreendimento teve sua aprovação através do Decreto Municipal 3.286, de 10 de agosto de 2006, mas os esforços para essa aprovação remontam os 10 anos anteriores, através da solicitação⁴⁵ feita à época pela Jacunem Construções e Empreendimentos (loteadora). Um passo importante para a realização foi a constituição do bairro Condomínio Ecológico Parque da Lagoa que “englobava essencialmente uma área de propriedade privada,

⁴⁵ Processo nº 0492-SEPLAN de 29 de abril de 1996.

abrindo as portas para a possibilidade de se ter um “bairro privado”, o que efetivamente ocorreria 10 anos mais tarde” (ZANOTELLI, et al, 2012, p. 19).

Outrora denominado Condomínio Ecológico Parque da Lagoa, atualmente o bairro recebe o nome de Boulevard Lagoa⁴⁶. A modificação do nome ocorreu no ano seguinte da aprovação da Lei Municipal nº 3201 de 14 de fevereiro de 2008 que trata sobre os loteamentos fechados e contribuiu para a “legalização” do empreendimento. O Art. 4º da referida Lei ratifica:

“Os loteamentos já existentes que não tenham sido implantados total ou parcialmente, ou que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, poderão requerer o seu fechamento e concessão de uso de áreas pública, desde que não tenha qualquer unidade comercializada” (SERRA, Lei Municipal N°3201 de 14 de fevereiro de 2008).

Para a realização do empreendimento foi feita a incorporação entre a empresa local Cristal Imobiliária e a paranaense Teixeira Holzmänn, esta última conhecida nacionalmente por empreendimentos modernos e condomínios horizontais, a qual atenderia o desejo da primeira em lançar um produto para classes mais abastardas, aproveitando a “oferta de terras” da empresa local. Em pesquisa sobre a atuação da empresa paranaense Amorim (2015) destaca:

“a empresa se expandiu tanto por meio da compra de novas áreas – por meio da chamada “oferta de lotes” –, como por meio de parcerias com proprietários fundiários – por meio da “oferta de negócios” –, os quais ficam com unidades do empreendimento ou com os retornos financeiros após a venda de um determinado número de unidades. E essa busca pelo nome da empresa se dá em função do marketing, da divulgação da marca e do histórico que ela possui” (AMORIM, 2015, p.25).

O Boulevard Lagoa Residence & Resort é o maior empreendimento horizontal do Espírito Santo com terrenos residenciais a partir de 450m², conforme demonstrado na planta (FIGURA 14) do condomínio.

⁴⁶ O bairro passou assim ser chamado pela Lei Municipal N° 3421 de 24 de julho de 2009.



FIGURA 14: Planta do Condomínio horizontal - Boulevard Lagoa, lançado em 2012.

Escala: 1:500

Fonte: <http://www.azumaimai.com.br/?p=268>

Acesso em: abril de 2020

Ao detalhar o empreendimento, a empresa menciona em seu endereço eletrônico que:

“O empreendimento preza pela qualidade de viver em um local seguro, confortável, prático e acima de tudo, cercado por natureza. Foi nesses moldes que surgiu o maior Residence & Resort do Espírito Santo, à beira do santuário ecológico, a Lagoa Jacuném” (CRISTAL EMPREENDIMENTOS, <http://cristallotes.com.br/>).

Percebemos que a “apropriação” da natureza está presente no discurso e nas ações do empreendimento, desde o fim da década de 1990 quando fora criado o bairro Condomínio Ecológico Parque da Lagoa, até mesmo nos dias atuais, através do marketing na comercialização dos terrenos. O estudo feito por Barbosa (2011) é importante na medida em que analisa a apropriação da Lagoa Jacunem por estratégias mercantis, incluindo as do mercado imobiliário com a construção do Boulevard Lagoa.

Outro estudo que ganha relevância foi realizado por Bricalli (2010) que pesquisou as propagandas dos condomínios e loteamentos fechados no município da Serra e refletiu:

“no anúncio do Boulevard Lagoa, temos uma mulher descansando ao lado de piscinas, tendo ao fundo a presença da lagoa e de uma reserva ambiental. O mais impressionante é que ela está de costas para os elementos naturais, evidenciando que estes não precisam ser de fato utilizados” (BRICALLI, p.79).

Demonstrando o que foi dito por Bricalli (2010), em entrevista, um morador do condomínio menciona que o uso dos “elementos naturais” presentes no residencial é limitado, como a lagoa, por exemplo, “o acesso motorizado é proibido e há somente um *jet ski* de propriedade da equipe de segurança do condomínio que realiza rondas diariamente para proteger a entrada pela lagoa.”

Para esse morador, que reside desde 2015 no residencial, as principais motivações para a compra do terreno foram a possibilidade de fazer um projeto de moradia do zero (mesmo com as limitações e burocracias impostas pelo residencial), a característica do terreno adquirido (por se localizar no fim de uma das ruas do loteamento possui vizinhos apenas de um lado da residência, e a possibilidade de valorização imobiliária (especulação).

O morador residia em outro condomínio horizontal do município e menciona que a “valorização” que esperava ter ainda não veio, em suas palavras “os preços estão estagnados”. Ele lembra que ao vender sua casa anterior, o imóvel havia tido um aumento do preço em aproximadamente 1.000%.

Quando chegou ao condomínio havia umas 60 casas construídas, e hoje há mais de 300, mas ainda espera pela “valorização” do imóvel para vender e ir para outra residência menor “também em condomínio”.

Sobre a relação com o entorno, o morador menciona que tudo o que precisa comprar ou fazer encontra em Feu Rosa, e diz que se sente seguro no bairro vizinho, exemplificando que “anda até de madrugada se precisar”. Mas quando questionado se moraria no bairro Feu Rosa ele afirma que não e, sim no “Boulevard Lagoa”, mesmo reconhecendo que o condomínio não é um bairro, em um sentido comum da palavra, pois não possui nenhum comércio, igreja ou outro meio de convívio social.

Investigamos também a relação dos moradores de Feu Rosa com o condomínio e a Lagoa Jacunem que possui hoje um pequeno acesso ao lado do muro do condomínio (monitorado 24 horas pela segurança do Boulevard).

Um dos moradores do bairro, em entrevista, comentou que até os dias atuais sua mãe vai pescar na lagoa e precisa passar por um caminho “beirando o muro do condomínio”. Segundo ele, a prática é segura, mas que era muito mais utilizada e com mais frequência antes da instalação dos muros do empreendimento, pois havia caminhos mais curtos.

A Lagoa era muito utilizada para a pesca e realização de práticas religiosas como batismo, e hoje “muitas pessoas nem sabem que têm acesso [próximo ao bairro] devido aos altos muros do Condomínio”, comenta outro morador do bairro recordando que antes da construção dos muros eles passavam por dentro da área do condomínio para chegar à lagoa, pois era o caminho mais perto.

A realização do Condomínio (loteamento fechado) Boulevard Lagoa, com as complexidades que relatamos, foi possibilitada por fatores como a relativa disponibilidade de terras no município para a instalação de grandes empreendimentos residenciais, o desejo em “auto segregar⁴⁷” por parte dos compradores, a proximidade com a capital Vitória e a presença de áreas industriais e atividades ligadas a exploração do Petróleo, como destacou Zanotelli (2015):

Por outro lado, a partir dos anos 1990 e, sobretudo, 2000, instalam-se na região complexos portuários e/ou terminais dedicados, principalmente, à exploração e apoio à cadeia de petróleo e gás, em função das descobertas na camada abaixo do pré-sal e dos preços do “ouro negro”, que subiram 482% entre dezembro de 2000 e janeiro de 2013 no mercado internacional (ZANOTELLI, 2015).

Contudo, nos parece como primordial a importância que a terra urbana aparece nesse contexto. A busca pela extração de renda do solo cada vez maior faz com que novos espaços urbanos sejam colocados como possibilidade de realização pelo setor imobiliário, centrado na lógica da propriedade privada da terra, e assim:

“Essas localizações em partes se justificam pela necessidade de grandes extensões de terra para a implantação destes empreendimentos, e ainda pela busca por maiores lucros pelas empresas construtoras/incorporadoras, uma vez que as terras nestas áreas são menos caras do que as regiões centrais” (FERREIRA, 2019, p.437).

⁴⁷ Movimento realizado por parte das classes sociais de alto poder aquisitivo, que buscam espaços fechados para residirem, geralmente nas regiões afastadas dos centros urbanos, que cada vez mais se confrontam com os clássicos “bairros periféricos”.

Percebemos, também, que as leis municipais contribuíram para reforçar a lógica do imobiliário em detrimento da dignidade da vida urbana. Desta forma, têm sido aparentes as transformações das áreas periféricas das cidades, e é cada vez mais complexo o conjunto de forças que promovem essas mudanças. Há muito, os estudos desses espaços foram centrados no debate sobre a exploração do trabalho, o que de fato encontra coerência, mas não é suficiente para a compreensão da dinâmica posta. Acreditamos que, além da exploração do trabalho, há em curso o aumento de processos espoliativos decorrentes da produção imobiliária que acometem as populações que historicamente residem nestes espaços.

3.3 Periferia: expressão da exploração e espoliação urbana

A compreensão da formação e transformação das áreas periféricas sempre nos permite diferentes olhares, dada a complexidade desses processos. O debate sobre centro x periferia permaneceu durante muito tempo como possibilidade de análise, contudo tem sido bastante questionado por não explicar toda complexidade existente e as metamorfoses que ocorrem no espaço urbano, ocorridas principalmente pela ação dos agentes produtores do espaço.

Inicialmente, para explicar a formação das áreas periféricas, a tônica dos estudos se centrava na exploração do trabalho daqueles que formavam essas áreas.

A construção da casa própria se constitui, de um lado, a única possibilidade de alojamento para os trabalhadores menos qualificados, cujos baixos rendimentos não permitem pagar aluguel e, muito menos, candidatar-se aos créditos do Sistema Financeiro de Habitação. Por outro lado, essa “solução” do problema habitacional contribui para deprimir os salários reais pagos pelas empresas aos trabalhadores. Eliminando-se dos custos de sobrevivência da força de trabalho um item importante como a moradia, os salários limitam-se a cobrir os demais gastos essenciais, como o transporte e a alimentação (CAMARGO, et al. 1976, p. 43).

Essa visão, para nós limitada, da produção do espaço urbano contribuiu mais para encobrir o que precisava ser descoberto e análises reducionistas sobre o que já dissemos, que é tão complexo. Nas palavras de Tanaka e Pereira (2011):

Hoje, a questão urbana a ser investigada deve permitir reconstruir o entendimento da produção social da cidade para além das investigações segmentadas. É necessário superar leituras parciais de problemas urbanos, como se estes pudessem ser compreendidos isoladamente nos estudos da periferia, da pobreza urbana, do centro, das centralidades, por exemplo. É central a luta pela democratização do Estado e do direito a cidade, visando à redistribuição da riqueza e a redução da “gritante” desigualdade socioespacial – o problema permanece. Porém é necessário construir novas interpretações que deem conta dos persistentes problemas urbanos que já não cabem na visão industrial reducionista. (TANAKA e PEREIRA, 2011, p.202 e 203).

É percebida a exploração do trabalho, explicada pelos baixos salários e a produção doméstica como sendo a principal forma de “prover” a moradia, na periferia. Mas, não é suficiente para o entendimento da produção desse espaço. Trazemos novamente que, para a construção da moradia, um item se faz fundamental, a terra. A moradia expressa uma contradição necessária para a existência e reprodução da vida, contém intrínseco valor de uso, mas foi transformada pelas relações sociais em mercadoria, à medida que é produzida pelo trabalho humano e, portanto, possível de se manifestar como valor de troca. Mas o que vimos, porém, é que o preço que as moradias possuem não guarda relação direta com o processo produtivo.

No desenvolvimento da urbanização na sociedade capitalista, o solo urbano tem sido instrumentalizado pela produção mercantil da moradia, possibilitado pela lógica da propriedade privada. Assim, percebemos um duplo movimento no processo permanente de valorização da propriedade imobiliária que decorre da produção imobiliária para mercado. O preço de monopólio dos produtos que utilizam a terra, por um lado, cria a renda e esta, por outro lado, cria o preço de monopólio num movimento que tende à elevação do preço, tanto do produto imóvel (moradia) quanto da própria terra.

Essa perspectiva contribui para compreendermos o processo de valorização da propriedade imobiliária, até mesmo nos lugares onde predominava a produção doméstica da moradia, marcados fortemente pelos baixos preços do solo. Cada vez mais a periferia convive com o aumento de diferentes “produtos” imobiliários e estratégias de mercado, elevando o preço da terra e metamorfoseando, assim, o espaço urbano. Mautner (2015) aponta esse movimento:

A periferia é de fato um local onde vivem os pobres, é socialmente segregada, e o preço da terra é baixo, porém, ao mesmo tempo, é um local mutante, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital (MAUTNER, 2015, p. 254).

Ao longo do tempo, as transformações ocorridas, através do avanço da urbanização (marcada principalmente pela luta do povo periférico), fortalecem essas áreas como atrativas para a reprodução do capital imobiliário.

Desse modo o resultado da produção de valores de uso, primeiro por meios de trabalho individual (que produz moradias) e, depois, por meio de trabalho coletivo (infraestrutura provida pelo Estado) transforma-se em valor de troca, constituindo-se em porções definitivas (propriedades) de espaço urbano consolidado, controlado diretamente pelo capital (MAUTNER, 2015, p. 258).

Percebemos que essa lógica encontrou reforço e ampliação com as novas frentes de atuação, e predominância do mercado imobiliário na construção da cidade, alcançados pela união com o capital financeiro, pois “a abertura de capital proporciona uma rápida alavancagem financeira das empresas” (SCHIMBO, 2010, p.104). Empiricamente, já trouxemos os estudos de GONÇALVES (2016) que analisou a atuação das empresas imobiliárias no município de Serra. Percebemos assim que:

“Atualmente, um novo padrão socioespacial vem se constituindo por meio de diversos processos de reestruturação, que apesar da aparência nova, se revelam parte do conjunto de persistentes conflitos da construção social das cidades e dos impasses na superação coletiva das contradições da gestão urbana” (PEREIRA, 2011, p.7).

Questionamo-nos, então, quais os rebatimentos dessas “reestruturações” feitas pelo mercado imobiliário, na periferia e na vida dos que lá habitam (resistem)?

Ao olhar sobre a produção do espaço urbano, a partir da construção da casa, vale lembrar que coexistem diferentes formas de produção, e por assim dizer diferentes formas de apropriação da terra, e do espaço urbano. A produção mercantil visa à construção da casa enquanto mercadoria, e ao se apropriar privadamente da terra, e cobrar por essa apropriação um valor maior do que o que nela foi produzido, promove a elevação do preço da propriedade imobiliária e a desigual formação dos espaços, se considerarmos a produção doméstica. Esta, marcada pela profunda exploração do trabalho “(pauperização absoluta ou

relativa) a que estão sujeitos os diversos segmentos da classe trabalhadora” (KOWARICK, 1979, p.59), e pela espoliação urbana:

é o somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho (KOWARICK, 1979, p.59).

A produção capitalista do espaço engendra fortes dificuldades de sobrevivência para grande parte da população, que luta para permanecer naquele que tem sido o ambiente privilegiado para a acumulação do capital, o espaço urbano. Frente às articulações existentes entre o “mundo das finanças” e o imobiliário, Pereira (2017) faz importante reflexão sobre diferentes espoliações que atuam no mesmo processo, a financeira e a imobiliária.

A novidade para a produção do espaço, nesse novo regime, é que a espoliação imobiliária e a espoliação financeira parecem ganhar autonomia e mutuamente se beneficiarem na captura de mais valor. De forma que os rendimentos capturados nesses processos de instrumentalização da terra e do dinheiro se tornam poderosas forças de ilusão urbanística e de falseamento do “progresso” (PEREIRA, 2017, p.21).

Os apontamentos que trazemos não nos permite definir a periferia como algo “pronto” ou “deteriorado”, antes ela nos apresenta como parte integrante de toda a cidade, e não “excluída ou marginalizada” como já a definiram. Contudo, as desigualdades existentes tendem a ser aprofundadas quanto mais a lógica de mercado de produção do espaço predominar. A casa, a rua, o bairro, a cidade, enfim a vida urbana é dotada de valor de uso, e o que percebemos com a expansão das relações capitalistas é a degradação desse valor, e a instrumentalização desses valores como mercadorias. Resgatar o comum, a comunidade e o ideal coletivo é, para nós, um caminho para a construção de uma cidade mais democrática, onde a dignidade seja garantida, pois ela não é luxo, nem favor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano, tradicionalmente estudado como o lócus (condição) da acumulação capitalista, tem se tornado cada vez mais, pelas relações sociais nele existente, o próprio objeto da reprodução. Portanto, o que observamos é a emergência da produção do espaço, como meio de acumulação. A partir da análise da construção da moradia (e da cidade), percebemos particularidades existentes nas diferentes formas de produção, sobretudo na relação com a terra, elemento fundamental da atividade imobiliária.

Ao lançarmos mão de uma investigação empírica, encontramos elementos que suscitaram algumas reflexões. Não temos a intenção de trazer conclusões, ou mesmo determinações sobre qualquer movimento depreendido na pesquisa, antes, nosso intento é o de socializar os estudos realizados a partir do objetivo traçado inicialmente, bem como dos caminhos percorridos para tanto.

A produção imobiliária de mercado tem sido privilegiada na sociedade investigada, sobretudo pelas relações estabelecidas com o Estado, que é o responsável por organizar e administrar o solo urbano. Compreender os rebatimentos desta forma de produção na formação e transformação da periferia urbana foi então o questionamento que nos moveu. De maneira concreta, analisamos o bairro Feu Rosa, no município de Serra, ES.

O município de Serra teve sua urbanização consolidada em meio às reestruturações produtivas ocorridas no estado após meados do século XX, no momento em que a RMGV se figurava como centro urbano-industrial. A instalação dos grandes projetos industriais, que impulsionou esse processo, se concentrou na porção norte da capital, Vitória, na fronteira com Serra. O aumento do contingente populacional, explicado pela migração em massa de trabalhadores vindos de outros estados e principalmente de cidades do interior do Espírito Santo, demandou expressivo número de moradias.

Na década de 1970, início do processo descrito, alguns fatores como a relativa escassez de terras em Vitória, a localização dos novos produtos industriais e principalmente a atuação do mercado imobiliário que já se verificava na capital, o que tornava o preço da terra mais elevado, fez com que o município

de Serra se apresentasse como saída para a instalação da população recém-chegada.

Em face dessa ocupação e do desenvolvimento industrial, o município da Serra passa a apresentar um extenso e descontínuo tecido urbano. “De pequenos núcleos urbanos com fraca integração observamos a emergência de uma extensa paisagem urbana horizontalizada e recortada, onde se intercalam bairros populares, enormes vazios urbanos e usos industriais e/ou de serviços” (GONÇALVES, 2016, p.72).

A formação do bairro Feu Rosa surge nesse contexto, para atender a demanda de moradias dos trabalhadores industriais, destaca-se, portanto, pela proximidade com o CIVIT II. O bairro surgiu como um conjunto habitacional, realizado por promoção pública, em terrenos distantes dos espaços urbanos consolidados, para se viabilizar face ao preço da terra mais barato na periferia da RMGV.

O município seguiu apresentando intenso crescimento das atividades industriais, da população e, por conseguinte, da produção imobiliária. Constatamos, no início do século XXI, uma “explosão imobiliária”, ocorrida devido fatores internos e externos, com particularidades demonstrativas de reestruturações encontradas pelo setor, para ampliar a acumulação por meio da produção do espaço urbano.

Verificamos que o caráter rentista tem sido a grande marca da produção imobiliária de mercado, e ainda mais ampliado no processo de “financeirização”, com a produção do espaço urbano tomando novas feições. Ao incorporar novos espaços da cidade, como as áreas periféricas, promovendo a valorização imobiliária, percebida pelo aumento do preço da terra, esses espaços são tornados fronteiras de expansão do capital.

No município de Serra, o desenvolvimento imobiliário incorporou inicialmente periferias próximas ao subcentro de Laranjeiras e, na passagem da primeira para a segunda década do século XXI, deslocou-se para periferias mais distantes, e próximas ao litoral da cidade.

Notamos, ao estudar a reprodução da atividade imobiliária de mercado e a ação do Estado, muitas vezes “parcerias” com este setor. Essas parcerias são expressas em programas de promoção da construção imobiliária, e até mesmo aprovações de leis e decretos para a “aprovação” de alguns produtos imobiliários. Esse cenário demonstra que a produção e a reprodução do espaço urbano têm sido pautadas cada vez mais sob o imperativo da lógica da propriedade privada, enquanto valor de troca, resultando assim em uma cidade cada vez mais desigual e indigna, para uma imensa maioria.

Diante dessas considerações, percebemos que além da exploração do trabalho, as populações que sobrevivem em áreas periféricas estão sofrendo severos processos espoliativos, de ordem financeira, imobiliária e urbana. Há, na realidade, uma negação das urbanidades. Essa lógica rentista da produção espaço tem levado a periferia para o espaço, produzindo novas áreas periféricas, ocupações áreas centrais e outras partes impensáveis de habitação, tem aparecido como solução de sobrevivência nas cidades. Longe de solucionar as demandas históricas da população periférica, o que vemos é o aprofundamento das desigualdades e dos processos espoliativos. Assim, a superação desse modo de produção deve ser urgente, para uma vida urbana mais digna e possível, em sua plenitude.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALDIGUERI, Camila Rodrigues. **Metamorfose da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2017.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. Tese de Doutorado. Presidente Prudente, 2015

BARBOSA, STANLEY SULKE. **Distribuição espacial dos crimes contra pessoa entre os anos de 2005 e 2015 no município de Serra – ES**. Monografia. Departamento de Geografia–Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória/ES, 2016.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 37-70, 1979.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. **A produção capitalista da casa (e da cidade) do Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 117-154, 1982.

BORGES, Clério José. **História da Serra**. Editora CTC. 2009.

_____. **Serra: Colonização de uma cidade**. Ed. Canela Verde, 2015.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da sócio-especial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. Tese de Doutorado. Tese de Doutorado em Geografia Humana, FFLCH/USP.

BRICALLI, Ifet Leonardi. **O mito da natureza nas propagandas dos condomínios e loteamentos fechados do município da Serra/ES**. Monografia. Departamento de Geografia–Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória/ES, 2010.

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

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Flor & Cultura Editora, 2002.

_____. **História da construção e das transformações da cidade**. Cultural-ES, 2005.

_____. Transformações imobiliárias e a incorporação de Vitória (ES) ao circuito do mercado imobiliário nacional. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.) **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. 1ed.São Paulo: FAUUSP, 2011, v. 1, p. 33-47.

_____. Questões a respeito da periodização histórica de Vitória: as formas de construção como referência. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.) **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos**. São Paulo: FAUUSP, 2016, p. 31-50.

_____. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o do salário. In: Paulo Cesar Xavier Pereira. (Org.) **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. 1ed.São Paulo: FAUUSP, 2018, v. 1, p. 40-54.

_____; GONÇALVES, Thalismar Matias. **Produção do espaço urbano da Serra-Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária**. Mercator, v. 8, n. 17, p. 69 a 78-69 a 78, 2010.

CARCANHOLO, R. **Capital: essência e aparência**, v. 2. 1.ed.-São Paulo: Expressão Popular, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, p. 95-110, 2013.

_____. **A condição espacial**. Editora Contexto, 2011.

CASTIGLIONI, Aurélia. **Processo de crescimento da Grande Vitória**. Revista Instituto Jones, v. 7, n. 1, p. 9-10, 1994.

CHESNAIS, François. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CORREA, Roberto Lobato. **A periferia Urbana**. Revista Geosul, ano 1, nº 2, 1986.

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

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. **A Expansão da periferia por conjuntos habitacionais na região da Grande Vitória (1964-1986)**. Dissertação (Mestrado)-Universidade Federal do Espírito Santo. Vitória, 2008.

FERREIRA, Francismar Cunha. **Produção imobiliária e o espaço urbano: uma análise sobre os loteamentos fechados na região metropolitana da Grande Vitória-Es**. Revista OKARA: Geografia em debate, v. 13, n. 2, p. 426-447, 2019.

FIOROTTI, Alexandre. **Indústria, Conjuntos Habitacionais e Assentamentos Precários: o distrito de Carapina, município da Serra (ES) de 1966 a 1995**. Dissertação de mestrado. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo–UFES. 2014

GONÇALVES, Thalismar Matias. **A dinâmica do espaço urbano: um estudo sobre o bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra–ES**. Monografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2007.

_____. **A cidade em pedaços. A dinâmica imobiliária em Serra/ES**. Serra, 2016

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. Espaço e debates, v. 6, p. 6-35, 1982.

JESUS, Carolina Maria de. **Quarto de despejo**. São Paulo: Livraria Francisco Alves, 1960.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Editora Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: ÉditionsAnthropos, 2000. Primeira versão: início - fev. 2006

_____. **A revolução urbana.** Belo horizonte. Editora da UFMG, 3ª Reimpressão 2008.

LEFEBVRE, Henri. **Da ciência à estratégia urbana.** Trad. Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins (do original: De la science à la stratégie urbaine. Utopie, Paris, n. 2 et 3, p.57-86, mai. 1969).

LENCIONI, Sandra. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: Sandra Lencioni, Sonia Vidal-Koppmann, Rodrigo Hidalgo e Paulo Cesar Xavier Pereira (Org). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago.** FAUUSP-São Paulo, p 51-60, 2011.

MAGRIS, Flávio Hertel. **O Programa Minha Casa Minha Vida e a reconfiguração urbana do Município de Serra-ES.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2013.

MANTEGA, Guido. **Teoria da dependência revisitada: um balanço crítico.** Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, Núcleo de Pesquisas e Publicações, 1997.

MARQUES, Eduardo, RODRIGUES, Leandro. **A produção pública de habitação.** In: Eduardo Marques (org.) A metrópole de São Paulo no século XXI: Espaços, heterogeneidades e desigualdades. 1.ed. -São Paulo: Editora Unesp, 2015

MARX, Karl. **Formações Econômicas Pré-Capitalistas.** Editora Paz e Terra; Rio de Janeiro, 4ª edição 1985 – tradução da 1ª edição inglesa de 1964 de Eric Hobsbawn.

_____. **O capital:** livro 1, o processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, v. 894, 2013.

MAUTNER, Yvonne Miriam Martha. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org). **O processo de urbanização no Brasil.** Edusp, São Paulo, 2ª ed. 2015.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica a valorização do espaço.** HUCITEC, São Paulo, 1987.

NASCIMENTO, Galbo Benedicto. **A Temporada do Circo na Cidade da Serra.** 2012. Disponível em: <http://historiadaserre2010.blogspot.com/2012/06/a-temporada-do-circo-na-cidade-da-serra.html>. Acesso em abril de 2020.

NEVES, Luiz Guilherme Santos. **O programa de cooperativas habitacionais no Espírito Santo.** 2015. Disponível em: <http://www.estacaocapixaba.com.br/2015/12/o-programa-de-cooperativas.html>. Acesso em março de 2020.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista; O ornitorrinco.** Boitempo, 2003.

_____. Prefácio. In: MARICATO, Ermínia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** Editora Alfa-Ômega, 1979.

OLIVEIRA, Mizael Fernandes. Expansão industrial e dinâmicas sócio-espaciais No Município De Serra-Es. Monografia. Departamento de Geografia- Universidade Federal do Espírito Santo, 2007.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, v. 9, 2005.

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

_____. **Finanças e imobiliário: o "novo" moinho satânico globalizado.** In: II Congreso Latinoamericano de Teoria Social y Teoria Política – Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. 2017

_____. **Mercantilização da terra e do trabalho.** Um problema insolúvel? Disponível em: http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015_Mesa40_Pereira.pdf 2015. Acessado em 02 de julho de 2019.

_____. **São Paulo: A Construção da Cidade: 1872-1914.** São Carlos, RiMa, 2004.

_____. Reestruturação imobiliária e produção do espaço metropolitano: nega o urbano e a urbanização tradicional. **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

POLANYI, Karl. **A grande transformação**. 1944

RUFINO, Maria Beatriz C, PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Segregação e produção imobiliária na metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. IN: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia, HIDALGO, Rodrigo e PEREIRA, Paulo C. X. **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**, 2011.

SANTOS, Milton. **Manual de geografia urbana**. Edusp, 2008.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) –Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos. 2010

SIQUEIRA, Maria da Penha Smarzaro. **Industrialização e empobrecimento urbano: o caso da Grande Vitória – 1950-1980** – 2.ed. Ed. Grafitusa. Vitória, 2010

TANAKA, Giselle Megumi Martino. **Periferia: conceito, práticas e discursos; práticas sociais e processos urbanos na metrópole de São Paulo**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2006

ZANOTELLI, Cláudio Luiz et al. **A explosão dos condomínios fechados na região metropolitana da Grande Vitória–Espírito Santo–Brasil**. Geo UERJ, v. 2, n. 23, p. 619-655, 2012.

_____. Cadeia do petróleo e impacto na Região Metropolitana de Vitória. In: Joana Barros, Evanildo Barbosa da Silva e Lívia Duarte (org) **Cidades, indústrias e os impactos do desenvolvimento brasileiro**. Caderno de debates 3. Rio de Janeiro, 2015.

ANEXOS

ANEXO 01 –
Reportagem - Jornal A Gazeta, em 25 de fevereiro de 1983.



O mato toma conta de tudo e as casas estão sendo destruídas

A Cohab não explica o abandono

Cohab deixa 3700 casas fechadas e abandonadas

Existem 3.700 casas construídas pela Cohab-ES, no município da Serra, totalmente abandonadas há cerca de dois anos. Janelas com vidros quebrados, portas arrombadas, paredes sujas e danificadas, telhados depredados ou arrancados pela ação do vento, mato cobrindo as paredes até à altura das janelas ou crescendo no piso — sem cimento — das varandas, ruas apenas projetadas mas sem meios-fios, drenagem, esgoto e pavimentação, padrões de luz da Escelsa caldos e semilustrados, tubulações de água na superfície da terra e destruídos. Tudo isso e muito mais é o triste quadro observado no conjunto habitacional "Pedro Feu Rosa", perto do balneário de Manguinhos, que teria por objetivo diminuir a fila de mais de 20 mil famílias inscritas na Grande Vitória para obter casa própria financiada pelo BNH.

Conforme dados da própria Cohab-ES, 36 mil famílias estavam inscritas na companhia, até outubro de 1982, candidando-se à casa própria em todo o Espírito Santo. Inúmeras delas esperam por uma habitação da Cohab há 5, 6 e até 10 anos, conforme admitiu o diretor de operações imobiliárias do órgão, Carlos Alberto Macedo, no ano passado.

Localizado num área de difícil acesso (um trecho da estrada é de terra e repleto de irregularidades no terreno), além de isolado dentro do planalto de Carapina, o conjunto "Pedro Feu Rosa" já consumiu mais de Cr\$ 2 bilhões em financiamentos do BNH. No local não existe qualquer sinal de que o projeto será reiniciado a curto prazo, com a execução das obras de infra-estrutura que faltam e conserto do que foi danificado. As habitações estão completamente abandonadas, já que não existe nenhum maquinário, nenhum

canteiro de obras e tampouco vigia para proteger os imóveis das depredações.

O assessor de imprensa da Cohab-ES, César Nogueira, informou ontem que as obras para conclusão do conjunto "Pedro Feu Rosa" estavam prestes a serem reiniciadas e, para reforçar o argumento, disse que o BNH já havia aprovado e liberado os recursos necessários para a realização de toda a infra-estrutura que falta. Quanto ao montante de recursos, Nogueira confessou desconhecer detalhes a respeito.

Em abril do ano passado, o diretor de Operações Imobiliárias da Cohab-ES, Carlos Alberto Macedo, desmentiu que o conjunto estivesse abandonado e justificou o atraso.

Em abril do ano passado, o diretor de Operações Imobiliárias da Cohab-ES, Carlos Alberto Macedo, desmentiu que o conjunto estivesse abandonado e justificou que o atraso na conclusão das obras — hoje completamente paralisadas — era resultado do mau tempo, da falta de material necessário à infra-estrutura e o maquinário com defeito. Foi mais longe, responsabilizando a Cesan e a Cernag pelo problema, sob a alegação de que, "infelizmente, tais serviços não dependem apenas da Cohab".

O diretor-presidente da Cohab-ES, Wantuir Zanotti, foi procurado nos dois últimos dias para falar a respeito do abandono do conjunto "Pedro Feu Rosa". No primeiro dia, sua secretária alegou que Zanotti se encontrava em reunião e não poderia receber a imprensa, e que qualquer entrevista teria que ser marcada antecipadamente pelo assessor Cesar Nogueira, que não fora localizado. Ontem, Zanotti não estava em seu gabinete, e a informação foi de que pa-

ticipava de uma reunião na agência regional do BNH, em Vitória, tratando justamente de assunto relativo ao conjunto abandonado, conforme seu assessor.

Além do triste quadro de abandono em que se encontra o conjunto habitacional, um fato que chama bastante a atenção são os chamados embriões. Essas unidades (são 440 ao todo) podem ser confundidas com aglomerado de barracos, e o único aspecto diferente é a construção de alvenaria com financiamento oficial.

Cada embrião, construído para abrigar famílias de baixíssima renda com média de cinco membros, é composto de apenas um cômodo, medindo aproximadamente 9 metros quadrados. Aparentemente, estas unidades — muitas delas sem vaso sanitário e sem torneiras nos tanques — não comportariam mais que uma cama de casal, sobrando um espaço bastante limitado para circulação de pessoas. Além disso, o piso de cimento não sofreu alisamento nenhum, a cobertura é de folhas de Eternit, o banheiro é de tamanho irrisório e as paredes revestidas de reboco bruto e sem acabamento. Tudo isso porque a Cohab parte do princípio de que quem aceitar uma habitação dessas pode promover ampliações de acordo com suas conveniências e interesses.

O conjunto "Pedro Feu Rosa", iniciado em 1979, deveria ter sido entregue aos mutuários em agosto do ano passado. Mas, em abril, a Cohab adiou o prazo de entrega para maio de 1983, prazo impossível de ser cumprido devido ao volume de obras que faltam e por causa das habitações danificadas que precisam ser recuperadas.

ANEXO 02 –

Lei Municipal 1.328 de 27 de julho de 1989



Prefeitura Municipal da Serra

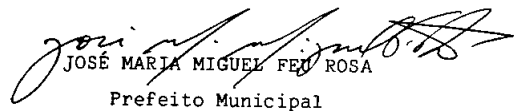
LEI Nº 1328/89

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO usando de suas atribuições legais, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica denominado "Bairro Dr. PEDRO FEU ROSA" ao Bairro hoje denominado "Bairro das Flores".

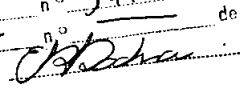
Art. 2º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA, 27 de Julho de 1989.


JOSÉ MARIA MIGUEL FEU ROSA
Prefeito Municipal

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO - 1.ª ZONA
Registro de Títulos e Documentos
COMARCA DA CAPITAL
(SERRA - ESPÍRITO SANTO)



Nº 3068 | Protocolo nº A-1.
Fls 151
Apresentado no dia 15, mês Agosto, 1989
Livro B- 9 nº 1916 de ordem.
Livro C- de ordem.
Escrivã Judicial 

ANEXO 03 -

Contrato de Empréstimo



BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO



CONTRATO DE EMPRÉSTIMO PARA PRODUÇÃO DAS HABITAÇÕES INTEGRANTES DO CONJUNTO "BAIRRO DAS FLORES" E DE REFINANCIAMENTO PARA SUA COMERCIALIZAÇÃO, COM GARANTIAS HIPOTECÁRIA E SUPLEMENTAR, QUE ENTRE SI CELEBRAM, COMO MUTUANTE, O BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO E, COMO MUTUÁRIA, A COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO, COM A INTERVENIÊNCIA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

O Banco Nacional da Habitação, empresa pública federal, instituída nos termos da Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971, inscrito no CGC-MF sob o nº 33633686/0001-07, com sede em Brasília, Distrito Federal e em funcionamento na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Av. República do Chile nº 230, doravante denominado simplesmente BNH, e a Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES), sociedade de economia mista, criada nos termos da Lei Municipal nº 1.419 de 22 de junho de 1965, inscrita no CGC-MF sob o nº 28139012/001, com sede na cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Av. Vitória nº 2.045 - Bairro Nazareth, doravante denominada simplesmente MUTUÁRIA, com a interveniência do Estado do Espírito Santo, como FIADOR, doravante chamado simplesmente ESTADO, todos legalmente representados pelos abaixo assinados, tendo em vista a consecução dos objetivos do Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP), ajustam o presente contrato de empréstimo por instrumento particular, com força de escritura pública, "ex-vi" do disposto no Art. 1º da Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, mediante as cláusulas e condições seguintes:

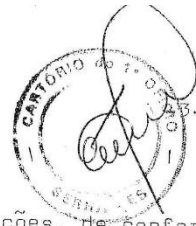
PRIMEIRA - CONVÊNIO - Constituem partes integrantes deste contrato, para todos os fins de direito, o Convênio institutivo do Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP) celebrado entre o BNH e o ESTADO em 14 de dezembro de 1973 e respectivos aditamentos e alterações.

SEGUNDA - VALOR - O BNH, de conformidade com o disposto nas RC-03/75, RC-08/77, RD-06/75, RD-15/77, RD-25/77 e de mais normas complementares, concede à MUTUÁRIA um empréstimo no montante de R\$ 374.636.313,60 (Trezentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e treze cruzeiros e sessenta centavos) correspondente a 1.342.590 UPC (Unidades Padrão de Capital do BNH), no valor unitário de R\$ 279,04 (Duzentos e setenta e nove cruzeiros e quatro centavos) para o trimestre iniciado em 01/07/78.

PARÁGRAFO ÚNICO - Inclui-se no valor acima estipulado a parcela de 17.020 UPC acrescida dos encargos financeiros, destinada à amortização extraordinária do empréstimo concedido pelo BNH, para aquisição do terreno objeto do projeto de que se trata, nos termos do contrato firmado entre as partes em 22 de abril de 1977.

C-01

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO



1a RD-25/77;

d) cálculo e reajustamento das prestações, de conformidade com o subitem 1.1 da RD-15/77.

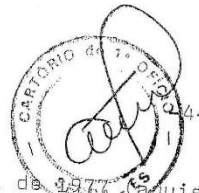
OITAVA - RE-RATIFICAÇÃO - Ao final do prazo de carência previsto na Cláusula Quinta, este contrato será re-ratificado, para efeito de fixação do valor a ser refinanciado pelo BNH, estabelecendo-se as condições definitivas de amortização, inclusive taxas de juros incidentes a partir daquele momento.

NONA - GARANTIAS - A MUTUÁRIA, em garantia das obrigações assumidas no presente contrato, dá ao BNH:

- a) segunda hipoteca, transferível a terceiros, constituída sobre o imóvel objeto do projeto de que trata o presente contrato, do qual se declara proprietária, com todas as benfeitorias existentes ou que nele forem realizadas, havido de IMÓVEIS LOTEAMENTOS "ERYX GUIMARÃES" LTDA., através de escritura pública de compra e venda com constituição de hipoteca, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, de Vitória, ES, no livro nº 258, fls. 146/149 v., em 12 de maio de 1977, devidamente registrado sob o nº 3.099 no livro 3E em 10 de maio de 1977, no Cartório do 1º Ofício do Registro Geral dos Imóveis, Comarca da Capital, ES, imóvel esse composto de um terreno com a área total de 1.567.031,07m² (hum milhão, quinhentos e sessenta e sete mil, trinta e um vírgula zero sete metros quadrados) desmembrada do Loteamento "Estados Unidos" em Manguinhos, no Município da Serra, em Vitória, área essa que compreende as antigas quadras n.ºs. 1 (um) a 117 (cento e dezessete) e I-A (hum A) a 70-A (setenta A), não abrangendo os lotes n.ºs. 8 a 16 da quadra .. 115 e os lotes n.ºs. 5 a 14 da quadra 70-A, cuja área total acima referida, está dentro dos seguintes limites: por uma linha reta com o restante do Loteamento pertencente a outorgante vendedora, linha essa que atravessa uma praça a quadra 115, final da quadra 116, Rua Ceará a quadra 70-A e Rua Rio Grande do Norte; pelos demais lados com Samuel Ferreira, Madalena Silva Dias Colares, estrada de rodagem Vitória-Jacaraípe, herdeiros de Romulo Leão Castello, Lagoa Rasa, Lagoa do Engenho Pai João, pelo Rio Irãma e ainda herdeiros de Francisco F. Filho ou quem de direito;
- b) cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos deste contrato;
- c) fiança prestada pelo ESTADO, nos termos da(s) Lei(s) nº(s) 2.820 de 14 de novembro de 1973 e 3.096 de 24 de dezembro de 1976 e em conformidade com o disposto na Cláusula Décima do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ocorrendo o vencimento da dívida garantida pela hipoteca ora constituída considerar-se-á igualmente vencida a dívida garantida pela primeira hipoteca constituída

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO



por força do contrato de empréstimo de 22 de abril de 1976 (aquisição de terreno), podendo em consequência ser promovida a execução do imóvel hipotecado, pelo total das referidas dívidas com os respectivos encargos e acessórios.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O BNH, por este instrumento, constitui a MUTUÁRIA sua bastante procuradora, outorgando-lhe, com relação aos créditos objeto da cessão fiduciária mencionada na alínea "b" desta Cláusula e resultantes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos deste contrato, os poderes da cláusula "ad judicium" para o foro em geral, assim como poderes especiais para receber, dar recibo, e quitação, receber citação, acordar, discordar, transigir, desistir, observando, rigorosamente, em cada caso, para acordar e transigir as instruções por escrito do BNH e, enfim, praticar todos os atos necessários ao completo e fiel desempenho do presente mandato, tudo sem prejuízo da responsabilidade de depositária da MUTUÁRIA, reservando-se o BNH o direito de revogar, a qualquer tempo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, os poderes ora concedidos, nos casos de inadimplência deste contrato, falência, concordata ou insolvência da MUTUÁRIA, passando o outorgante, pessoa ou entidade que venha a credenciar, a receber diretamente dos devedores as quantias devidas, a título de amortização, juros, multas, contribuição, ou taxa de ocupação pagas pelos promitentes compradores ou ocupantes, a quem forem atribuídas as unidades habitacionais, na forma dos respectivos contratos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Respeitado o prazo legal máximo, a hipoteca e as demais garantias constituídas na conformidade desta Cláusula prevalecerão pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas no presente contrato e no instrumento de re-ratificação referido na Cláusula Oitava.

PARÁGRAFO QUARTO - Para os efeitos do Art. 818 do Código Civil, dá-se ao imóvel oferecido em garantia o valor correspondente ao total das dívidas garantidas pelas hipotecas a que se refere o Parágrafo Primeiro desta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO - A MUTUÁRIA obriga-se a levar o presente contrato ao Cartório do Registro de Imóveis competente, para registro da hipoteca e da cessão de direitos acima convenionadas, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de assinatura deste instrumento, na forma do § 7º do Art. 1º da Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, comprometendo-se a apresentar ao BNH a respectiva certidão comprobatória.

DÉCIMA - INTERVENIÊNCIA DO ESTADO - O ESTADO, na qualidade de FIADOR, devidamente autorizado pela Lei(s) nº(s) 2.820 de 14 de novembro de 1973 e 3.096 de 24 de dezembro de 1976, comparece a este ato para garantir, expressa e solidariamente com a MUTUÁRIA, independentemente do benefício de ordem, o pagamento

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO



mento do principal, juros, correção monetária, taxas, comissões, amortizações e demais encargos financeiros decorrentes do empréstimo e do refinanciamento de que trata o presente contrato.

DÉCIMA PRIMEIRA - REMESSA AO TRIBUNAL DE CONTAS - A MUTUÁRIA obriga-se a enviar cópia do presente instrumento ao Tribunal de Contas, para conhecimento.

DÉCIMA SEGUNDA - CONDIÇÕES GERAIS - Constituem parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, as CONDIÇÕES GERAIS, constantes do ANEXO Nº II, ora rubricado pelas partes e pelo interveniente, que declaram conhecê-lo e aceitá-lo, em todos os seus termos, obrigando-se a cumpri-lo fielmente.

DÉCIMA TERCEIRA - SUCESSÃO E FORO DO CONTRATO - As partes aceitam este instrumento tal como está redigido e se obrigam, por si e sucessores, ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, estabelecendo-se como foro, com privilégio sobre qualquer outro, para conhecimento e solução de toda e qualquer questão decorrente da sua interpretação ou execução, o da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

E, por estarem assim acordes, firmam com as testemunhas abaixo, o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e para um só efeito.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 1978. 4

PELO BNH:

PELA MUTUÁRIA:

PELO ESTADO:

TESTEMUNHAS:

HONORIO P. HUNGRIA
DIRETOR DO BNH

VISTO:

JOSÉ MARIA M. F. ROSA - PREF. DA SERRA

ECG/1cc. - ELCIO ALVARES - GOV. ESTADO

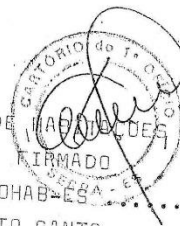
210-4850

HONORIO P. HUNGRIA
DIRETOR BNH

JOSÉ MARIA M. F. ROSA - PREF. DA SERRA C-01

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

ANEXO Nº I DO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO PARA PRODUÇÃO DE HABITACULOS E DE REFINANCIAMENTO PARA SUA COMERCIALIZAÇÃO, FIRMADO EM 24 / 07 / 19 78 , ENTRE O BNH E A COHAB-ES, COM A INTERVENIÊNCIA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.



CRONOGRAMA FINANCEIRO DO CONTRATO REFERENTE AO CONJUNTO HABITACIONAL "BAIRRO DAS FLORES".

MÊS	VALOR DA PARCELA EM UPC
SETEMBRO/78	44.259(*)
OUTUBRO/78	6.852
NOVEMBRO/78	17.873
DEZEMBRO/78	11.833
JANEIRO/79	11.907
FEVEREIRO/79	17.862
MARÇO/79	19.808
ABRIL/79	18.922
MAIO/79	23.036
JUNHO/79	44.873
JULHO/79	44.166
AGOSTO/79	37.897
SETEMBRO/79	62.338
OUTUBRO/79	63.449
NOVEMBRO/79	63.909
DEZEMBRO/79	88.244
JANEIRO/80	87.497
FEVEREIRO/80	83.813
MARÇO/80	74.676
ABRIL/80	83.891
MAIO/80	76.597
JUNHO/80	81.554
JULHO/80	82.776
AGOSTO/80	90.680
SETEMBRO/80	38.583
OUTUBRO/80	35.469
NOVEMBRO/80	29.826
T O T A L	1.342.590

(*) Incluída a parcela de 17.020 UPC, destinada à amortização extraordinária do saldo devedor do empréstimo concedido pelo BNH para aquisição do terreno objeto do projeto acima referido, firmado em 22 de abril de 1977 (CTN - 0169/77).

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

ANEXO Nº II

DO CONTRATO FIRMADO EM 24 / 07 / 1978, ENTRE O BNH E A COHAB-ES, COM A INTERVENIÊNCIA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; REFERENTE AO CONDOMÍNIO HABITACIONAL "BAIRRO DAS FLORES".



- CONDIÇÕES GERAIS DOS CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES E DE REFINANCIAMENTO PARA SUA COMERCIALIZAÇÃO, FIRMADOS ENTRE O BNH E AS COMPANHIAS DE HABITAÇÃO POPULAR (COHABs) OU ÓRGÃOS ASSEMELHADOS, COM A INTERVENIÊNCIA DOS ESTADOS OU MUNICÍPIOS.

1ª DISPOSIÇÕES GERAIS - Constituem disposições gerais dos contratos em epígrafe:

- Os recursos destinados à construção das habitações somente serão desembolsados após a execução das obras de infra-estrutura básica ou, a critério do BNH, quando estiver devidamente assegurada a execução das mesmas;
- O desembolso dos recursos oriundos do empréstimo, independentemente do cronograma previsto no contrato, se ajustará ao cronograma constante do contrato de empreitada aprovado e se processará em função do andamento efetivo das obras contratadas, observadas as normas do BNH sobre a matéria;
- O empréstimo, durante o prazo de carência e até a liquidação da respectiva conta gráfica, será corrigido monetariamente de acordo com a variação da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC);
- Durante o período de carência do empréstimo, os juros incidentes sobre as parcelas efetivamente desembolsadas serão capitalizados mensalmente e incorporados ao saldo devedor final;
- Durante o prazo de carência do refinanciamento os juros incidentes serão pagos mensalmente pela MUTUÁRIA;
- Não ocorrendo a conclusão das obras no prazo previsto e enquanto não for emitido o Plano de Retorno do Refinanciamento e elaborado o respectivo instrumento de re-ratificação, o BNH poderá efetuar a cobrança das importâncias devidas, de acordo com o disposto na RD-42/73.

2ª - SUSPENSÃO DOS DESEMBOLSOS - O BNH poderá, a qualquer momento, mediante comunicação por escrito à MUTUÁRIA, suspender os desembolsos, se não preferir rescindir o contrato, na hipótese de ocorrer e enquanto persistir qualquer das seguintes circunstâncias:

- Mora no pagamento de importâncias devidas por força de qualquer contrato celebrado pela MUTUÁRIA com o BNH, independentemente da aplicação das cominações nele previstas;
- Não comprovação da regularidade de situação da MUTUÁRIA perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Qualquer ato, processo ou circunstância que possa reduzir a livre administração da MUTUÁRIA ou a capacidade de disposição de seus bens;
- Alteração da natureza jurídica ou dos seus estatutos que venha a contrariar normas baixadas pelo BNH;
- Inadimplemento, por parte da MUTUÁRIA, de qualquer obrigação assumida com o BNH no contrato de empréstimo;

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

- f) Inexatidão ou falsidade das declarações relacionadas com o empréstimo e o refinanciamento concedido pelo BNH;
- g) Atraso ou falta de comprovação dos pagamentos efetuados com os recursos obtidos do BNH;
- h) Qualquer outra circunstância que torne improvável ou inseguro o integral cumprimento pela MUTUÁRIA das obrigações assumidas no contrato ou a realização dos objetivos para os quais foi concedido o crédito.

3ª - VENCIMENTO ANTECIPADO - A dívida da MUTUÁRIA vencer-se-á, automaticamente e antecipadamente, tornando-se, desde logo, exigíveis o principal, juros e demais acessórios, inclusive correção monetária e quaisquer importâncias devidas, independentemente de aviso ou notificação, nos casos previstos na Cláusula anterior, se, a critério do BNH, a suspensão dos desembolsos não for medida suficiente para assegurar o regular cumprimento das obrigações contratuais e bem assim nos seguintes casos:

1. Não ocorrendo a liquidação do empréstimo na forma prevista na RD-06/75, modificada pela RD-25/77;
2. Não pagamento pela MUTUÁRIA de 03 (três) prestações consecutivas de retorno;
3. Decurso do prazo de 90 (noventa) dias, contado do mês previsto no contrato de empréstimo para o primeiro desembolso, sem que o mesmo tenha sido realizado, de acordo com a RD nº 42/73 do BNH;
4. Cancelamento do registro da MUTUÁRIA como Agente Integrante do Sistema Financeiro da Habitação, nos termos da RC-02/71, do BNH.

4ª - TOLERÂNCIA E NOVAÇÃO - A tolerância do BNH em relação à inobservância ou descumprimento, pela MUTUÁRIA, de qualquer condição aqui ajustada, não constituirá precedente, novação ou modificação dos termos deste contrato, os quais só poderão ser alterados através de acordo escrito.

5ª - ORDEM DE PREFERÊNCIA NOS PAGAMENTOS - Todos e quaisquer pagamentos efetuados serão levados à conta de débitos existentes, na seguinte ordem preferencial: a) multas; b) juros vencidos; e c) amortização.

6ª - IMPONTUALIDADE - Ocorrendo impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida ao BNH, serão cobrados juros de mora, calculados à taxa correspondente à taxa contratual anual de juros, acrescida de 1% a.a., proporcionalmente aos dias de atraso, e incidente sobre cada parcela em atraso, corrigida monetariamente com base na variação do valor da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC) verificada entre as datas do vencimento e do pagamento do débito.

7ª - PENA CONVENCIONAL - No caso de vencimento antecipado da dívida e de sua cobrança judicial ou extrajudicial, a MUTUÁRIA pagará ao BNH a pena convencional de 10% (dez por cento) sobre a importância devida, independentemente da aplicação de outras cominações legais cabíveis.

8ª - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS - A MUTUÁRIA poderá liquidar sua dívida antecipadamente, ou fazer amortizações extraordinárias da mesma, no valor mínimo de 10% (dez por cento) do valor inicial do mutuo, expresso em UPC, mediante comunicação ao BNH de sua intenção, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.



BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

- 9ª - LIQUIDEZ E CERTEZA DA DÍVIDA - Os comprovantes de entrega das parcelas de crédito valerão para a certeza e a liquidez da dívida da MUTUÁRIA, quanto ao principal, ao qual serão acrescidas quaisquer importâncias vencidas e não pagas, correção monetária e quaisquer acessórios convencionados ou legalmente admitidos, ficando, assim, dispensada a verificação da conta por processo especial, ressalvado à MUTUÁRIA, apenas, o uso posterior da ação de repetição, em caso de erro.
- 10ª - FISCALIZAÇÃO - Sem que lhe possa ser atribuída responsabilidade de qualquer natureza, fica assegurado ao BNH o direito de fiscalizar o inteiro cumprimento do contrato, obrigando-se a MUTUÁRIA a facilitar aos fiscais credenciados o acesso a todos os documentos e serviços, a fornecer as informações e elementos que lhe forem solicitados e a cumprir as determinações que lhe forem feitas, tudo dentro dos prazos estabelecidos nas respectivas notificações.
- 11ª - CORREÇÃO MONETÁRIA DO CONTRATO - As importâncias expressas ou resultantes, para efeito de amortizações, liquidação, adjudicação e resgate, contratuais, serão corrigidas monetariamente, segundo os índices de correção monetária no valor oficial da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC), conforme o disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 19, de 30 de agosto de 1966 e na Resolução nº 106/66 do Conselho de Administração do BNH.
- 12ª - SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA - No caso de supressão dos índices que servem de base ao cálculo da correção monetária da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC) e das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, o cálculo das correções monetárias previstas no contrato será feito com base em índices indicados pelo Conselho de Administração do BNH.
- 13ª - PRIMEIRO REAJUSTAMENTO DA PRESTAÇÃO - O primeiro reajustamento das prestações de amortização e juros será efetuado na mesma proporção da variação da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC), verificada entre o trimestre civil em que ocorrer o término da carência do contrato e o trimestre civil da época indicada para o reajustamento.
- 14ª - DEMAIS REAJUSTAMENTOS DA PRESTAÇÃO - Os demais reajustamentos serão efetuados na mesma proporção da variação da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC), verificada entre o trimestre civil do último reajustamento ocorrido e o trimestre civil da época indicada para o reajustamento.
- 15ª - VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO - Para determinação do valor da primeira prestação será considerado o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) em vigor na data do término da carência do contrato.
- 16ª - CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor será corrigido monetariamente, no primeiro dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação verificada no valor da Unidade Padrão de Capital do BNH (UPC), de conformidade com o Decreto-Lei nº 19, de 30 de agosto de 1966, e com a Resolução nº 106/66 do Conselho de Administração do BNH.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

17ª - LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA - Quando, ao final do prazo de amortização previsto no contrato, o saldo devedor não estiver totalmente liquidado, o valor remanescente será exigível e cobrado pelo BNH juntamente com a última prestação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo do contrato, a dívida será dada como quitada.

18ª - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - Será devida ao BNH, na forma prevista na RC-107/66, a Taxa de Administração correspondente a 1%(hum por cento) sobre o valor do refinanciamento por ele desembolsado, abatendo-se aquela importância por ocasião do desembolso correspondente ao refinanciamento.

19ª - TAXA DE COMPROMISSO - Sobre as parcelas dos recursos postos à disposição da MUTUÁRIA e não utilizadas nos prazos previstos no cronograma financeiro do contrato de empréstimo e de refinanciamento, será devida ao BNH uma Taxa de Compromisso, cobrável nos termos da RC-107/66.

20ª - FINANCIAMENTO DAS HABITAÇÕES AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS - Nos contratos de financiamento das habitações aos beneficiários finais, a MUTUÁRIA obedecerá ao disposto nas RC-03/75, RC-01/77, RC-08/77, RD-06/75, RD-10/77 e RD-25/77, todas do BNH, e demais normas complementares, adotando ainda o seguinte:

- taxa de juros anual e prazo de amortização, de acordo com o(s) Plano(s) de Venda aprovado(s) pelo BNH;
- pagamento da dívida em prestações mensais e sucessivas calculadas e reajustadas de acordo com a RC-01/77 e RD-10/77, ambas do BNH;
- Taxa de Cobrança e Administração (TCA) e Taxa de Apoio Comunitário (TAC), cobráveis e aplicáveis conforme os termos da RD-06/75, do BNH, e normas complementares;
- menção à hipoteca e à cessão fiduciária de direitos previstas no contrato de empréstimo;
- seguro compreensivo previsto na Apólice de Seguro Habitacional;
- percentual máximo de comprometimento da renda familiar estipulado na RD-06/75, do BNH;
- cláusula obrigatória no sentido de que a Ficha de Informação do Financiamento (FIF), emitida em conformidade com as normas e rotinas da Apólice de Seguro Habitacional, faça parte integrante do contrato;
- menção à possibilidade de desconto, no salário do empregado, das prestações correspondentes ao pagamento da dívida contraída, na conformidade da Lei nº 5.725, de 27.10.1971.

21ª - DESMEMBRAMENTO E CANCELAMENTO DA HIPOTECA - O BNH constitui a MUTUÁRIA sua procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para promover o desmembramento e o cancelamento da hipoteca mencionada no contrato de empréstimo na parte que grava a unidade residencial e o respectivo terreno prometidos em venda ao beneficiário final, nos casos de morte ou de invalidez permanente, em condições cobertas pelo seguro previsto na alínea "a" da cláusula anterior, desde que comprovado o recebimento pelo BNH da indenização correspondente ao saldo devedor do preço ajustado no contrato.

C-01

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

5

celebrado com o promitente comprador, e, no caso de liquidação antecipada da dívida na forma prevista na RD-51/74 do BNH, para exclusivo efeito de transferência do domínio do imóvel.

22ª - LOTEAMENTO E BENFEITORIAS - O BNH, desde já, expressa sua anuência com o registro do loteamento referente ao conjunto construído com os recursos decorrentes do contrato de empréstimo, bem como das respectivas unidades habitacionais, pelo que fica o Oficial do Registro de Imóveis competente autorizado a efetuar as averbações necessárias a esse fim e que forem requeridas pela MUTUÁRIA.

23ª - LIBERAÇÕES, VENDA E OCUPAÇÃO - Não serão autorizadas liberações de recursos nem homologadas licitações para a execução de obras, sem que a documentação relativa ao imóvel e as garantias previstas no contrato hajam sido aceitas e consideradas em ordem pelo BNH, estabelecendo-se que a venda e a ocupação das casas somente poderão ser processadas após a conclusão da totalidade das obras, inclusive de infra-estrutura.

24ª - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS - Nos termos da RC-11/76, do BNH, obriga-se a MUTUÁRIA a contabilizar os recursos recebidos em conta bancária individualizada, com adendo alusivo ao contrato, tendo, como contrapartida, conta adequada do passivo financeiro com subcontas identificadoras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os documentos comprobatórios das despesas na execução do contrato, depois de identificados com o número do mesmo, serão arquivados no respectivo órgão de contabilidade analítica da MUTUÁRIA, ali devendo permanecer à disposição dos órgãos do BNH, responsáveis pelo acompanhamento administrativo e fiscalização financeira.

25ª - SEGUROS OBRIGATÓRIOS - Obriga-se a MUTUÁRIA a cumprir, sem restrições, as normas e instruções referentes aos seguros do Sistema Financeiro da Habitação, aplicáveis à operação, sob pena de arcar com os ônus decorrentes de sua omissão.

26ª - NORMAS COMPLEMENTARES - Aplicam-se, no que couber, ao contrato de empréstimo, as normas gerais do BNH para suas operações de crédito, inclusive as estabelecidas na RD-42/73, as quais a MUTUÁRIA declara conhecer e obriga-se a cumprir.

27ª - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO - As presentes CONDIÇÕES GERAIS integram o contrato de empréstimo mencionado no título deste instrumento, ao qual se agregam, para todos os fins de direito.

AEN/jmgm

C001

CONJUNTO "BAIRRO DAS FLORES"
3.700 UNIDADES HABITACIONAIS

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

- RD-42/73

1. Desembolsos - Os desembolsos à conta de empréstimos concedidos pelo BNH só poderão ser efetuados até o último dia do terceiro mês anterior àquele em que ocorrer o término do período de carência.
 2. Prorrogação de Carência - Até quatro meses antes do término do prazo de carência o BNH poderá considerar pedido do mutuário para sua prorrogação até, no máximo, a metade do fixado no contrato original, desde que o prazo inicial e a prorrogação pedida, somados, não ultrapassem o máximo previsto, nas normas vigentes, para contratos da espécie.
 10. Perda de validade da concessão de crédito - Qualquer concessão de crédito pelo BNH perderá validade se:
 - a) o respectivo instrumento não estiver assinado e registrado no BNH, no prazo de quatro meses de sua aprovação;
 - b) não houver desembolso no prazo de três meses a partir da data prevista para efetivação do primeiro desembolso na forma contratual estabelecida.
-
- 1 - APROVAÇÃO - Órgão DIRETORIA Data 28.06.78
 - 2 - CONTRATO
 - 2.1 - Registro no BNH até 28 / 10 / 78
 - 3 - DESEMBOLSO
 - 3.1 - 1º desembolso até 31 / 12 / 78
 - 3.2 - Último desembolso até 31 / 05 / 81
 - 4 - CARÊNCIA
 - 4.1 - Data do término - 14 / 08 / 81
 - 4.2 - Data limite para Agente apresentar pedido de prorrogação 14 / 04 / 81
 - 5 - PLANO DE VENDA E/OU RETORNO
 - 5.1 - Data limite para envio de dados pelo Agente - 14 / 04 / 81

ANEXO 04 -

Lei Municipal 3.393 de 11 de novembro de 1986



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

L E I Nº 3 393

Autoriza o Poder Executivo a
assumir o pagamento de casas
populares junto à COHAB/ES .

O Prefeito Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal de cretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a assumir perante a Companhia Habitacional do Espírito Santo - COHAB/ES, com garantia das cotas do Imposto sobre Circulação de Mercadorias - ICM, o pagamento de até 250 (duzentas e cinquenta) casas populares no Conjunto Pedro Feu Rosa, situado no Município da Serra - ES e em outros conjuntos disponíveis, com áreas de 42 m² e 22 m², para moradia dos antigos moradores do Morro de Tabuazeiro, desalojados de suas residências em razão do deslizamento de terras e pedras, ocorrido no local em 1985, os quais receberão gratuitamente no fim do pagamento os imóveis adquiridos.

§ 1º - O beneficiamento referido no presente artigo obedecerá ao cadastramento sócio econômico elaborado pela Secretaria Especial Municipal de Ação Social, podendo estender-se a outros moradores da região, que estiverem localizados em áreas com riscos de novos desabamentos.

Art. 2º - Os imóveis em referência serão financiados pelo Sistema Financeiro Habitacional, com amortização em

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Lei nº 3393

- fls. 02

12 (doze) anos.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar contratos, convênios e outros instrumentos que forem necessários, junto as entidades envolvidas na operação, para o cumprimento desta Lei.

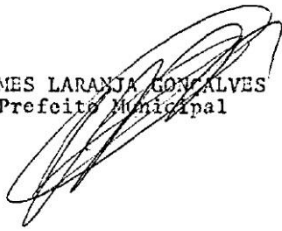
Art. 4º - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações específicas, alocadas no orçamento em vigor, podendo o Poder Executivo abrir os créditos adicionais, se necessário, usando como recursos aqueles definidos no artigo 43 e parágrafos da Lei Federal nº 4320/64.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a incluir em seus orçamentos, as dotações específicas para a amortização do principal e acessórios, da dívida que vier a ser assumida pela presente Lei.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, em 11 de novembro de 1986.

HERMES LARANJA GONÇALVES
Prefeito Municipal



Proc.SEMAD/ 20226/86
/MTAG.

ANEXO 05 –

Lei Municipal N° 1.426 de 08 de maio de 1990



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

LEI Nº 1426/90

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO usando de suas atribuições legais, faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica denominado "Av. TALMA RODRIGUES RIBEIRO" a estrada ligando LARANJEIRAS À JACARAÍPE, situada no Balneário de Jacaraípe.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA, 08 de Maio de 1990.


JOSÉ MARIA MIGUEL FEU ROSA
Prefeito Municipal

ANEXO 06 –

Registro Geral do Imóvel

file o loteamento *JGJ*

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA - VARA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Dr.ª Etelvina Abreu do Valle
Oficiala Titular

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA 25.406 FOLHA 1

IMÓVEL: ÁREA com 1.567.031,07 m2 (HUM MILHÃO, QUINHENTOS E SESSENTA E SETE MIL, TRINTA E UM METROS QUADRADOS E SETE DECÍMETROS QUADRADOS), situada em MANGUINHOS, Distrito de Carapina, Município da Serra - ES, confrontando-se pela frente com a Rodovia Vitória - Jacaraípe, e pelos demais lados com Imóveis Loteamento Eryx Guimarães Ltda (Loteamento Estados Unidos), Samuel Ferreira, Madalena Silva Dias Colares, atualmente Espólio de Madalena Silva Dias Colares e João Dias Colares Junior (Loteamento Vila Novas de Colares) e herdeiros de Romulo Leão Castelo, (atualmente Município da Serra, adquirida por desapropriação pelas Leis nos. 1694 de 05.08.93, 1780 de 29.07.94, 1825 de 16.05.95, 1839 de 29.08.95), Lagoa Rasa, Lagoa do Engenho Pai João, Rio Irema e herdeiros de Francisco F. Filho.....

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - COHAB - ES, inscrita no CGC/MF sob o no. 28.139.012/0001-10, sediada à Av. Vitória, no. 2.045, Bairro Nazareth, Vitória - ES.....

REGISTRO ANTERIOR: no. 662 do livro 2-D, do Cartório Registro Geral de Imóveis da 1a. Zona da Serra - ES, em 10 de agosto de 1978.....

AV. No. 1/ 25.406: ARTIGO 230 (LEI DE REGISTRO PÚBLICO). O imóvel acima matriculado encontra-se onerado por uma primeira HIPOTECA e também por uma segunda HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra - ES, 26 de outubro de 1995.....

R. No. 2/ 25.406: Conforme Requerimento protocolado sob o no. 44.730 de ordem do livro 1-I, em 27 de setembro de 1995, assinado pelo Diretor Presidente da COHAB -

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO2ª ZONA - VARA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Drª Etelvina Abreu do Valle**
Oficiala Titular**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS****LIVRO NÚMERO 2**

MATRÍCULA

25.406

FOLHA

1v

JOÃO BATISTA CANHOLATO, acompanhado do Decreto no. 8351/95 de 15 de agosto de 1995, publicado no Diário Oficial de 28 de setembro de 1995, assinado pelo Prefeito Municipal da Serra, João Baptista da Motta; sobre o imóvel acima matriculado foi aprovado um loteamento de acordo com a Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979 e Lei Estadual 3384 de 27 de novembro de 1980, com o nome de **CONJUNTO RESIDENCIAL BAIRRO DAS FLORES**, com área total de 1.567.031,07 m² (um milhão, quinhentos e sessenta e sete mil, trinta e um metros quadrados e sete decímetros quadrados), dos quais 772.469,90m² (setecentos e setenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados), destinados a Logradouros Públicos, que passam a integrar o domínio do município de acordo com o artigo 22 da Lei 6766. O Conjunto Residencial **BAIRRO DAS FLORES**, compreende:.....

a) **TOTAL DE QUADRAS - 190 (cento e noventa).**b) **ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS C/ HABITAÇÃO (Mutuários):**

776.894,09m² (setecentos e setenta e seis mil, oitocentos e noventa e quatro metros quadrados e nove decímetros quadrados), perfazendo um total de 3.700 (três mil e setecentas) unidades.

c) **ÁREA DE LOTES RESIDENCIAIS S/HABITAÇÃO (COHAB-ES):**

6.001,45m² (seis mil e um metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), perfazendo um total de 21 (vinte e uma) unidades.

d) **ÁREA DE LOTES COMERCIAIS (COHAB-ES):**

11.469,63m² (onze mil, quatrocentos e sessenta e nove metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), perfazendo um total de 36 (trinta e seis) unidades.

e) **ÁREA DE RUAS E CALÇADAS (PMS):**

384.803,23m² (trezentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e três metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados).

f) **ÁREAS VERDES (PMS):**

97.676,14m² (noventa e sete mil, seiscentos e setenta e seis metros quadrados e quatorze decímetros quadrados).

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIOZONA - VARA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Drª Etelvina Abreu do Valle**
Oficiala Titular

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

25.406

FOLHA

2

g) ÁREA DA MUNICIPALIDADE (PMS):

80.886,54m2 (oitenta mil, oitocentos e oitenta e seis metros quadrados e cinquenta e quatro décimos quadrados).

h) ÁREA DESTINADA À EXPANSÃO DO LOTEAMENTO (PMS):

54.332,75m2 (cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e dois metros quadrados e setenta e cinco décimos quadrados).

i) ÁREA DE LAZER (PMS):

26.483,50m2 (vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e três metros quadrados e cinquenta décimos quadrados).

j) ÁREA DESTINADA À PRAÇA (PMS):

17.141,52m2 (dezessete mil, cento e quarenta e um metros quadrados e cinquenta e dois décimos quadrados).

k) ÁREA DO IPS (PMS):

7.700,00m2 (sete mil, setecentos metros quadrados).

l) ÁREA DESTINADA À IGREJA CATÓLICA (PMS):

1.161,30m2 (um mil, cento e sessenta e um metros quadrados e trinta décimos quadrados).

m) ÁREA DESTINADA A TRATAMENTO DE ESGOTO (CESAN):

43.722,19m2 (quarenta e três mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados e dezenove décimos quadrados).

n) ÁREA DESTINADA A RESERVATÓRIO D'ÁGUA (CESAN):

686,55 m2 (seiscentos e oitenta e seis metros quadrados e cinquenta e quatro décimos quadrados).

o) ÁREA DESTINADA À ESCOLA (SEDU):

17.244,25m2 (dezessete mil, duzentos e quarenta e quatro metros quadrados e vinte e cinco décimos quadrados).

p) ÁREA DESTINADA À PRAÇA DE ESPORTES (SEDU):

12.683,72m2 (doze mil, seiscentos e oitenta e três metros quadrados e setenta e dois décimos quadrados).

25.406

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO2ª ZONA - VARA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Drª Etelvina Abreu do Valle**
Oficiala Titular

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

25.406

FOLHA

2v

q) ÁREA DESTINADA À CRECHE (SISAC) - SECRETARIA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL E AÇÃO COMUNITÁRIA:

12.415,29m2 (doze mil, quatrocentos e quinze metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados).

r) ÁREA DESTINADA AO CENTRO SOCIAL (SISAC) - SECRETARIA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL E AÇÃO COMUNITÁRIA:

2.707,00m2 (dois mil, setecentos e sete metros quadrados).

s) ÁREA DESTINADA A LANÇAMENTO DE DRENAGEM (não edificante):

8.281,92m2 (oito mil, duzentos e oitenta e um metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados).

t) ÁREA DESTINADA AO POSTO DE SAÚDE (SESA):

3.392,00m2 (três mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados).

u) ÁREA DESTINADA AO POSTO POLICIAL (SESP):

1.152,00m2 (um mil, cento e cinquenta e dois metros quadrados).

v) ÁREA DESTINADA A ESCRITÓRIO DA COHAB - ES :

196,00m2 (cento e noventa e seis metros quadrados).

Foram apresentados os seguintes documentos exigidos pelo artigo 18 da citada Lei:

- 1) Título de propriedade.
- 2) Certidões Negativas Vintenárias dos Cartórios da 1a. e 2a. Zona de Vitória e 1a. Zona da Serra.
- 3) Certidões Negativas de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias e Execuções dos Cartórios da Serra.
- 4) Certidões Negativas de Protesto das 1a. e 2a. Zonas da Serra.
- 5) Certidões Negativas das Fazendas: Federal no. 081437 de 24/08/95, Estadual no. 016077/95 de 11/07/95, Municipal no. 4059/95 de 15/09/95.
- 6) Modelo do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda das habitações localizadas no Conjunto Habitacional.
- 7) Decreto Municipal no. 8351/95 da aprovação do Loteamento.
- 8) Memorial Descritivo, em anexo, com 218 fls. rubricadas que faz parte integrante deste registro.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO2ª ZONA - VARA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Drª Etelvina Abreu do Valle**
Oficiala Titular

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

25.406

FOLHA

3

9) Plantas aprovadas pela SEPLAN - Secretaria de Planejamento da Serra.....
 Certifica, que, os Editais foram publicados no Diário Oficial do Estado - Poder Executivo nos dias 04, 05 e 06 de 10/95 e no jornal A Tribuna nos dias 04, 05, 06 de 10/95. (Art. 19 da Lei 6.766).....
 Certifica, ainda que, não houve nenhuma impugnação contra o pedido de Registro do Loteamento.....
 Certifica, finalmente, que nos termos do artigo 53 da Lei 3384 foi dado vista ao Ministério Público, que opinou favoravelmente pelo Registro. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra - ES, 26 de outubro de 1995.....

AV. No. 3/ 25.406: Tendo em vista o Registro do CONJUNTO RESIDENCIAL BAIRRO DAS FLORES, foram abertas as matrículas de nos. 25.407 a 29.246, do livro 2, deste cartório, conforme fichas auxiliares. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra - ES, 26 de outubro de 1995.....

ccsg

CERTIDÃO DE ONUS

CERTIFICO E DOU FÉ que, o imóvel objeto da matrícula, está livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, COM EXCEÇÃO AO QUE SE REFERE a averbação 01. A presente Certidão foi extraída na forma do Art. 19, da Lei 6.015 de 31/12/73.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Serra (ES), 06 de Novembro de 1995.

FOLHA

3

MATRÍCULA

25.406

MATRICULA	FOLHA
662	- 1 -

LIVRO N.º 2 D
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE 1.º OFÍCIO

Cartório de Registro Geral de Imóveis da Serra
Colares Capital
Zona Rural
RUA SERRA
108 ACHARELA
ETELONIA ABREU DO VALLE TEIXEIRA
Escriturante
Cida Maria Costa Botelho
Escritur Substituta

IMÓVEL:- Um terreno com a área total de 1.567.000/100 (Hum Milhão, - quinhentos sessenta e sete Mil, trinta e um metros e sete decímetros quadrados), desmembrada do Loteamento " ESTADOS UNIDOS ", em Manguinhos, - neste município da Serra, área essa que compreende antigas quadras nºs 1 (um) a 117 (cento e dezessete) e I-A (hum-A) a 70-A (setenta-A), não - abrangendo os lotes nºs 8 a 16 da Quadra 115 e os lotes nºs 5 a 14 da - Quadra 70-A, cuja área total acima referida está dentro dos seguintes li - mites: por uma linha reta com o restante do Loteamento pertencente a ou - torgante vendedora, linha essa que atravessa uma praça a quadra 115, fi - nal da quadra 116, Rua Ceará a Quadra 70-A e Rua Rio Grande do Norte, pe - los de mais lados com Samuel Ferreira, Madalena Silva Dias Colares, estra - da de rodagem Vitória- Jacaraípe, herdeiros de Romulo Leão Castello, La - goa Rasa, Lagoa do Engenho Pai João, pelo Rio Iremá e ainda herdeiros de Francisco F. Filho ou quem de direito.-.....

PROPRIETÁRIO:- COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO (COHAB-ES), soci - edade de economia mista, CGC.MF. 28.139.012/001, com sede em Vitória-ES

REGISTRO ANTERIOR:- nº 3.111 de ordem do Lº 3-E deste Cartório.....

Averbação que constava à margem do Registro 3111 de ordem que deu origem a Matricula, o imóvel está onerado por uma hipoteca 1º grau ao ENH, con - forme registro 511 de ordem do Lº 2-A. Serra, 12 de maio de 1977.....

REGISTRO Nº 1/662:- Conforme Contrato de Empréstimo para Produção das - Habitações Integrantes do Conjunto Bairro das Flores e de Refinanciamen - to para sua Comercialização, com Garantias Hipotecária e Suplementar, da - tado de Rio de Janeiro de 24 de julho de 1978 e assinado pelas partes - contratantes, que entre si celebram como Mutuante o BANCO NACIONAL DA HA - BITAÇÃO , empresa pública Federal, CGC.33.633.686/0001-07, com sede em - Brasilia Distrito Federal e como Mutuária a COMPANHIA HABITACIONAL DO ES

ra garantir a dívida no valor de R\$ 374.636.313,60 (Trezentos setenta quatro Milhões, Seiscentos trinta e seis Mil, trezentos e treze cruzeiros e sessenta centavos), correspondente a 1.342,590 UPC (Unidades Padrão e Capital do BNH), no valor unitário de R\$ 279,04 para o trimestre iniciado em 01-07-78. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, 10 de agosto de 1978.....

AVERBAÇÃO Nº 2/662:- Conforme Contrato de Empréstimo de Produção das Habitações Integrantes do Conjunto BAIRRO DAS FLORES e de Refinanciamento para sua Comercialização, com Garantias Hipotecaria e Suplimentar, que entre si fazem como Mutuante o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, empresa Pública Federal, CGC.33.633.686/0001-07 com sede em Brasília Distrito Federal e como Mutuária, a COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO (COHAB-ES), sociedade de economia mista, CGC.MF.28.139.012/001, com sede em Vitória-ES, com a interveniência do ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, como Fiador, assinado pelas partes contratantes no Rio de Janeiro em 24 de julho de 1978 no valor de R\$ 374.636,313,60 (Trezentos setenta e quatro Milhões, seiscentos trinta e seis mil, trezentos e treze cruzeiros e sessenta centavos), correspondente a 1.342.590, UPC no valor unitário de R\$ 279,04 para o trimestre iniciado em 01-07-78, foi dado em garantia a CESSÃO FIDUCIÁRIA dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos deste contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, 10 de agosto de 1978.....

AVERBAÇÃO Nº 3/662:- Conforme Instrumento de Re-Ratificação do Contrato de Empréstimo de 24 de julho de 1978, Celebrado entre o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO e a COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO, CGC.28.139.012-00-1-10, com a Interveniência do ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, referente ao conjunto "BAIRRO DAS FLORES", datado de 14 de janeiro de 1981 e assinado pelas partes contratantes. O Contrato registrado sob nº 1 de ordem de...

MATRÍCULA

662

FOLHA

- 2 -

LIVRO N.º 2 D
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE 1.º OFÍCIO

VARA DA SERRA
COMARCA DA CAPITAL
A BACHAREL *Carvalho Registro*
ETELVINO ABREU DO VALLE TEIXEIRA
ESCRIVÃO SECRETÁRIO*Eda Glória Costa Botelho*
Escriturante

continuação:-.....

(Hum Bilhão, Cento e Setenta e cinco Milhões novecentos e nove Mil, oitocentos cinquenta e sete cruzeiros e cinquenta centavos), correspondente a 1.592.295 UPC DO BNH. SEGUNDA - DESEMBOLSO - O Saldo do contrato de empréstimo original, acrescido da parcela correspondente a suplementação de que trata o presente instrumento no montante de G\$ 249.705 UPC será desembolsado de acordo com o seguinte cronograma:.....

MES	VALOR DA PARCELA EM UPC
Já Desembolsado	1.114.392
Abril/81	145.996
Maio/81	34.546
Junho/81	66.123
Julho/81	57.248
Agosto/81	60.714
Setembro/81	49.101
Outubro/81	25.670
Novembro/81	25.670
Dezembro/81	12.835
TOTAL	1.592.295

TERCEIRA - CARÊNCIA - O prazo de carência fica prorrogado para 42 (quarenta e dois) meses, com término fixado para 14 de março de 1982, vencendo-se, em consequência, a primeira prestação de retorno 30 (trinta) dias após o término daquele prazo e as demais em igual dia dos meses subsequentes. QUARTA - TAXA DE JUROS - Ficam alteradas as taxas de juros incidentes sobre o empréstimo, passando a taxa nominal de 1,600 % ao ano para 1,800 % ao ano e efetiva de 1.612% ao ano para 1.815 % ao ano. QUI

vedor , que vier a ser apurado à época ,observadas as seguintes condições básicas: a)- prazo de amortização de 300 (trezentos) meses de acordo com o subitem 2,5 da RBNH-55/80; b)- taxas anuais de juros ,efetivas nominal, a serem ficadas em conformidade com o subitem 2.3 da RBNH 55; c)- vencimento da primeira prestação no dia 14 (quatorze) do mês seguinte ao termino do prazo de carência; d) cálculo e reajustamento das prestações de conformidade com os subitens 2.6. e 2 7 da RBNH-55/80....

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.SERRA, 19 de fevereiro de 1981.....

VERBAÇÃO Nº 4/ 662:- Conforme Instrumento Particular datado de 13 de outubro de 1982, de Re-Ratificação do Contrato de Empréstimo de 24 de julho de 1978 e respectiva Re-Ratificação de 14 de janeiro de 1981 ,registrados e averbados sob nºs 2 e 3 de ordem desta Matrícula, ficam Re-Ratificadas as Cláusulas referentes ao valor, o desembolso, os juros e a amortização que passam a ser as seguintes: PRIMEIRA- VALOR - O Valor do empréstimo inicialmente contratado fica alterado,nos termos do presente instrumento, passando a ser de R\$ 3.986.692.317,30 (Tres Bilhões,novecentos oitenta e seis Milhões,seiscentos noventa e dois mil,trezentos e setecruzeiros e trinta centavos), correspondente a 1.662.126 UPC. - PARÁGRAFO ÚNICO- O Valor da suplementação ora concedida se destina a: cobrir diferença ocorrida no reajustamento SINAPI/UPC e atender no custo das obras de pavimentação e trevo acesso ao conjunto não previstas inicialmente. DESEMBOLSO - O Saldo do contrato de empréstimo original, acrescido da parcela correspondente a suplementação de que trata o presente instrumento, no valor de 69.831 UPC, será desembolsado de acordo com o seguinte cronograma:

M Ê S

VALOR DA PARCELA EM UPC

MATRICULA

562

FOLHA

- 3 -

LIVRO N.º 2

D

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE 1.º OF

VARA DA SERRA

COMARCA DA CAPITAL

A BACHAREL

ETELVIN

ABREU DO VALLE T

ESCRIVÃO - SECRETÁRIO

Escrivão Substituto

Escrivão Substituto

Escrivão Substituto

continuação:-.....

M Ê S	VALOR DA PARCELA EM UPC
DESEMBRO /82	24.675
JANEIRO /83	24.681
FEVEREIRO /83	19.130
MARÇO / 83	17.534
ABRIL/ 83	10.656
MAIO / 83	10.656
JUNHO / 83	14.342
JULHO / 83	10.656
AGOSTO / 83	14.342
SETEMBRO / 83	14.342
OUTUBRO / 83	23.558
NOVEMBRO/ 83	14.342
DEZEMBRO / 83	14.342
JANEIRO / 84	28.903
T O T A L	1.662.126

PARÁGRAFO ÚNICO - As parcelas a serem desembolsadas na conformidade d Cronograma acima serão depositadas em conta especial bloqueada pelo p zo necessário à execução das obras, sendo que os desembolsos serão pro sados através de saques das referidas contas e se realizarão mediante prova da execução dos respectivos serviços, atestada pelos órgãos do BN

TERCEIRA- TAXA DE JUROS - Ficam alteradas as taxas de juros incidente sobre o empréstimo, passando a taxa nominal de 1,800 % a.a. para 2,3 a. e efetiva de 1.815 % a.a. para 2.325 % ao ano. QUARTA AMORTIZAÇÃO - A

saldo devedor que virá a ser apurado à época, observadas as seguintes condições básicas:

- a)- prazo de amortização de 300 (trezentos) meses, de acordo com o sub item 5.4 da R.BNG nº 161/82.
- b)- taxas anuais de juros ,efetiva e nominal, a serem fixadas em conformidade com o subitem 5.2 da R.BNH nº 161/82;
- c) Vencimento da primeira prestação no dia 14 (quatorze) do mês seguinte ao término do prazo de carência;
- d)- Sistema de amortização e correção monetária de acordo com os sub - itens 5,5 e 5,6 da R..BNF nº 161/82. Ficam ratificadas as demais cláusulas. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, 24 de março de 1983.....

.....
 CERTIFICA não constar na presente matrícula nenhuma Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória. CERTIFICA FINALMENTE que o imóvel objeto da matrícula acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, com exceção ao mencionado na presente certidão, isto conforme busca procedida no período de 27 de fevereiro de 1975(data da instalação deste Cartório' até a presente data. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, 13 de março ' de 1991.- *Handwritten signature*

ANEXO 07 –

Reportagem – Jornal a Tribuna em 15 de outubro de 2012

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SEGUNDA-FEIRA, 15 DE OUTUBRO DE 2012

Reportagem Especial

INDICES DA VIOLÊNCIA

Medo no bairro campeão de mortes

O bairro Feu Rosa, na Serra, lidera ranking de mortes e baleados na Grande Vitória. Moradores dizem que são reféns do tráfico

Michelli Possmozor

Os números da violência em Feu Rosa, na Serra, refletem uma realidade de insegurança e medo para os cerca de 20 mil moradores do bairro, que são reféns da criminalidade.

Entre o primeiro dia do ano até o dia 30 de setembro, 14 pessoas foram mortas e quatro foram baleadas, estatística que torna o bairro campeão de mortes, entre os quatro principais municípios da região metropolitana.

Em segundo lugar no ranking de homicídios está o bairro vizinho, Vila Nova de Colares, com 13 assassinatos e oito baleados. Já Barreiros, em Vila Velha, disputa a terceira posição, com 13 homicídios e cinco baleados.

Nos outros dois municípios a realidade de violência não é diferente. Em Flexal II, Cariacica, 12 pessoas foram mortas e quatro foram baleadas este ano. Enquanto São Pedro, Vitória, computou 8 assassinatos e 10 tentativas de homicídio.

O levantamento foi feito pela reportagem de A Tribuna com base nos dados de assassinatos e tentativas contra a vida divulgados no site da Secretaria de Segurança Pública e Defesa Social (Sesp).

Segundo um policial militar que atua há mais de sete anos na Serra e não quis se identificar, o alto número de mortes nos dois bairros do município deve-se à disputa pelo controle do tráfico de drogas e à cultura de violência motivada pela sensação de impunidade.

E em decorrência da falta de punição e ameaças está o silêncio de moradores que não têm coragem de testemunhar um crime que tenha ocorrido diante deles.

“Se a gente abrir a boca para falar alguma coisa, é ameaçada de morte até por crianças. Melhor ficar calado e continuar vivo”, desabafou uma moradora de Feu Rosa, que preferiu ficar no anonimato.

Outra moradora do bairro contou que tem muito medo de bala perdida e disse que só consegue dormir à noite depois que todos os filhos estão em casa.

“Quase perdi minha filha, que estava na praça com o namorado, à noite, quando um homem caiu morto de tiro do lado dela. E se aquela bala tivesse atingido minha menininha?”, questionou a mãe.

Uma conselheira tutelar relatou que fica angustiada com a forma como a comunidade lida com a violência. “Fiquei perplexa quando vi um corpo estendido no chão e, ao lado, uma criança sentada comendo chips. A violência faz parte da rotina deles”.

Raio-x do bairro Os números da criminalidade em Feu Rosa



Até festa de aniversário é fiscalizada

Nem mesmo os convidados de uma festa de aniversário que aconteceu em setembro na Rua dos Eucaliptos, em Feu Rosa, na Serra, escaparam da fiscalização de traficantes.

Foi o que contou uma estudante de 16 anos, que mora no bairro e convidou os amigos de fora da região para festejarem com ela.

“Vários amigos meus foram de moto, mas, como existe uma regra

ali de só pilotar sem capacete e eles não sabiam, um traficante foi lá de madrugada e queria entrar na festa para ver quem eram meus convidados”, relatou.

A estudante contou que acabou com a festa e mandou todos embora, para não gerar transtorno.

Segundo a adolescente, todos que passam de moto na rua dos Eucaliptos são obrigados a não usar capacete, caso contrário, são abordados pelos traficantes.

“Acho que eles fazem isso para não serem surpreendidos por algum rival”, opinou.

Segundo um morador, um amigo dele foi multado e teve a moto apreendida pela polícia porque pilotava sem capacete na região.

“Se andar de capacete, corre risco de levar tiro. Se não usar, leva multa. Está complicado viver aqui”, reclamou.

NÚMEROS QUE ENVERGONHAM

Homicídios registrados de janeiro a julho deste ano

FEU ROSA	ROCINHA (RJ)*
20 MIL HABITANTES	241 MIL HABITANTES
12 ASSASSINATOS	15 ASSASSINATOS

TAXA DE HOMICÍDIOS NO BRASIL

22,7 a cada 100 mil habitantes

(*) Área Integrada de Segurança Pública que abarca Leblon, Lagoa, Ipanema, São Conrado, Olívica, Vidigal, Rocinha e Jardim Botânico

Fonte: Site do Instituto de Segurança Pública (ISP) do RJ e relatório da ONU

ROTINA DO MEDO



Bala perdida

Uma dona de 23 anos foi atingida por um tiro de bala perdida no pescoço enquanto brincava com dois filhos acerca de 30 metros de casa, na rua Esperança, às 15h40 do dia 10 de maio. O alvo era um jovem de 23 anos, que foi morto com um tiro.



Assaltada seis vezes

Uma farmácia que fica na Rua das Avenças foi assaltada pela 6ª vez no dia 23 de maio. Da porta do estabelecimento que teve o vidro quebrado pelo assaltante, ao fundo dá para ver o Destacamento da Polícia Militar (DPM), distante cerca de 50 metros da farmácia.

Crianças ganham celulares para entrar no tráfico

Em Feu Rosa, na Serra, não é difícil encontrar relatos de moradores sobre traficantes que andam nas ruas em busca de crianças para aliciar ao tráfico de drogas. E para atrair os pequenos, eles oferecem objetos de consumo, como celulares, em troca de favores.

De acordo com uma dona de casa de 43 anos, um traficante perguntou ao filho dela, de 10 anos, se ele queria ganhar um celular para levar uma carga de drogas a uma boca de fumo. “E assim que eles fazem. Oferecem coisas de valor porque sabem que as crianças não têm noção do perigo”, afirmou.

Uma moradora que vende balas na porta de escolas contou que fica assustada com o envolvimento de crianças no tráfico.

“Quando vão comprar bala, tiram aquele bolo de notas e dizem ‘nesse dinheiro aqui eu não posso mexer porque é do tráfico’, na maior naturalidade”, relatou.

Uma estudante de 16 anos contou que em uma escola da rede estadual, adolescentes chegam a pular o muro para usar drogas no recreio. Mas o coordenador da Patrulha Escolar no Estado, capitão Warner Di Francesco, disse não ter conhecimento sobre o caso.

Reportagem Especial



APOSENTADO COM AS FOTOGRAFIAS dos dois filhos mortos pela violência no bairro Feu Rosa, na Serra. "Se eu pudesse, teria criado eles em outro lugar", desabafou.

APOSENTADO QUE TEVE DOIS FILHOS ASSASSINADOS

“Lutei pra criar meus filhos e perdi a troco de nada”

Olhar triste de um aposentado de 61 anos é de quem sente a dor de ter perdido dois filhos assassinados.

Pai de quatro filhos, ele contou que toda as vezes que olha para as fotos em família espalhadas pela estante da casa, no bairro Feu Rosa, na Serra, sente a dor de ter tido a família destruída pela violência.

A TRIBUNA - Quando foi sua primeira perda?

APOSENTADO - Foi há dez anos, mas é como se fosse ontem porque a dor de perder um filho nunca acaba. Ele tinha 18 anos e se envolveu com drogas, mas eu não sabia porque trabalhava o dia todo. Mas aí um dia ele desapareceu... Na verdade, desapareceram com ele.

Por que tem tanta certeza?

Dias antes, eu descobri que ele estava envolvido com o tráfico de drogas e que estavam atrás dele para matá-lo. Cheguei até a receber uma denúncia de onde estava o corpo dele, mas fui até lá e não encontrei nada. Não pude nem dar um enterro decente pro meu filho. Até isso o tráfico me tirou.

É e outra perda?

Vai fazer cinco anos no dia 27 de março do ano que vem. Ele era meu filho caçula e tinha 21 anos. E a morte dele nem foi por que ele tinha envolvimento com drogas.

“Não pude nem dar um enterro decente pro meu filho porque desapareceram com ele. Até isso o tráfico me tirou”

Foi por que, então?

Ele namorava uma menina que estava ficando com um colega dele da escola. Só que esse colega era traficante e, quando descobriu, veio pra matar ele. Estava na casa da minha cunhada quando meu telefone tocou com a notícia de que tinham matado o meu filho.

E o que aconteceu com os assassinos?

Foram três pessoas. Um deles era do tráfico e ficou quatro anos

na cadeia, mas já está solto. Os outros dois eu nem sei. Mas, eu não posso fazer nada. Aqui você não pode contar com segurança, porque eles vem e te matam.

O senhor acha que se visse em outro lugar eles poderiam estar vivos?

Eu não sei... Não tem como dizer porque a violência está em todo lugar. Não tem como fugir. É tocar a vida pra frente e viver como pode. Até que, se eu pudesse, teria criado meus filhos em outro lugar. Mas não posso abandonar tudo aqui.

E como fica o coração?

Ah, não tem um dia que eu esqueço deles! Tem uma parte do coração da gente que nunca é preenchida... É muita dor! Porque eu lutei tanto pra criar meus filhos e depois perdi assim, a troco de nada... É muito triste! Parece que essa angústia nunca vai ter fim.

Há algo nessa tragédia que te consola?

Sim. O meu neto de 6 anos, do meu filho caçula. A violência o levou, mas pelo menos deixou uma parte dele comigo.

Comerciantes trancam as portas para evitar ataques

Enquanto moradores deixam até de sair de casa com medo de ser vítima de uma bala perdida no bairro Feu Rosa, na Serra, comerciantes precisam trancar as portas por causa do alto índice de assaltos.

Segundo o presidente da Associação de Moradores de Feu Rosa, Miqueias Andrade Pereira, a Rua dos Cravos é campeã de assaltos.

“Tem uma casa lotérica nessa rua que, em menos de três meses, já foi assaltada duas vezes”, reclamou o presidente.

Ainda de acordo com Pereira, ele já chegou a se reunir com o comandante do 6º Batalhão (Serra), tenente-coronel Nilton Rodrigues, solicitando uma radiopatrulha só para atender a Rua dos Cravos para que os comerciantes se sentissem mais seguros.

“Isso foi há oito meses. Eles até atenderam a gente, mas a radiopatrulha só ficou um mês e foi embora”, afirmou Pereira.

O presidente também questionou a ausência do comandante do 6º Batalhão em uma reunião que ocorreu no último dia 29 de maio. “Divulguei para toda a comuni-

dade. Várias pessoas foram, inclusive comerciantes que não aguentam mais ser assaltados. Mas ele não foi e nem justificou. Agora, a gente está confiando em Deus, porque não se pode confiar na polícia”.

POLÍCIA

O comandante do Policiamento Ostensivo Metropolitano (CPOM), coronel Edmilson dos Santos, informou que o bairro Feu Rosa conta com apoio da Ronda Ostensiva Tática Motorizada (Rotam), além de policiais a pé e em motos.

“Temos ali de seis a oito radiopatrulhas para atender só Feu Rosa e Vila Nova de Colares”, afirmou. O comandante disse, ainda, que a população pode agendar uma reunião com tenente-coronel Nilton, pois o contato direto com a comunidade contribui para um policiamento mais eficiente.

O coronel acredita que os projetos do programa Estado Presente têm contribuído para a redução da violência. “Com o tempo, a comunidade vai perceber que o programa é válido, pois ações sociais não dão respostas imediatas”.

ESPERANÇA



Esporte para combater o crime

O casal Ida Muniz de Oliveira, 45, e Celso Segadez de Oliveira, 52, tem um projeto voluntário que usa o esporte para tirar os jovens do crime.

“A gente perdeu muitos jovens assassinados porque não conseguiram superar o tráfico e as dro-

gas. Mas temos outros que saíram do crime pelo esporte, por isso, ainda tenho esperança”, afirmou Ida.

O casal atua há cinco anos em Feu Rosa e Vila Nova de Colares e o time “Ildejaneiro”, além de outros títulos, é tri-campeão da Copa Feu Rosa.

OUTRO CASO

“A violência levou ele de mim”

Uma dona de casa de 52 anos disse que há 10 anos perdeu o filho para o tráfico de drogas. Ele tinha 19 anos quando foi morto a tiros por traficantes com quem brigava pela disputa de venda de drogas.

“A criminalidade acaba com a vida da gente. Eu sempre quis ter um menino e Deus me deu do jeito que eu queria. Mas ali veio a violência e levou ele de mim”, desabafou.



ANÁLISE

“A obtenção de renda fácil impulsiona o tráfico de drogas”

Maria Ângela Rosa Soares
Socióloga e professora universitária



“A violência é manifestada, principalmente, nas áreas urbanas e está no centro da vida cotidiana das cidades e bairros, independentemente da sua infraestrutura.

Ela se apresenta de forma ameaçadora, progressiva e sintomática de uma perversa desigualdade social, envolvendo múltiplos fatores como carência econômica, desagregação da família, fragilização das religiões como entidades agregadoras das comunidades, inoperância do sistema educacional na atração

dos jovens e negligência do Estado em suprir as comunidades nas suas necessidades mais básicas.

Aprofundam-se os contrastes sociais em uma sociedade de consumo que “para ser é preciso ter”, não importando os meios para que se atinjam os objetivos desejados.

Assim, a demanda pelo consumo e a perspectiva de obtenção de renda fácil impulsiona o tráfico ilícito de drogas cuja atuação está, hoje, na base da maioria dos crimes e das ações de violência.”

ANEXO 08 –

Reportagem – Jornal a Tribuna em 07 de julho de 2012

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SÁBADO, 07 DE JULHO DE 2012

Reportagem Especial

CENSO IMOBILIÁRIO

Bairros campeões de valorização

A região formada por Jacaraípe, Castelândia e Manguinhos, na Serra, foi onde imóveis mais se valorizaram na região metropolitana

Ana Eliza Oliveira
Eliane Proscholdt

Alguns bairros da Grande Vitória que em outros tempos não apresentavam valorização imobiliária "decolaram" no 21º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES).

Entre os campeões de valorização estão Jacaraípe, Manguinhos e Castelândia, localizados na Serra.

Nesses bairros, o valor do metro quadrado dos apartamentos de três quartos saltou de R\$ 2.235 em junho de 2011, para R\$ 2.973 em maio deste ano – uma variação positiva de 33%, a maior no período analisado durante o estudo.

Em Vila Velha, os bairros que ganharam destaque foram Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataide. Os imóveis com maior variação foram os apartamentos de dois quartos, onde o preço metro quadrado subiu de R\$ 2.122 para R\$ 2.557, apresentando uma variação de 20,5%.

Já em Cariacica, Campo Grande foi o grande vencedor de valorização. Nos apartamentos de três quartos, o valor do metro quadrado teve valorização de 17,1% saltando de R\$ 2.208 para R\$ 2.586.

Para o diretor de Economia e Estatística do Sinduscon-ES, Rodrigo Gomes de Almeida, a valorização dos bairros está ligada ao desenvolvimento dos municípios.

"Estes bairros apresentam grande potencial habitacional. Os dois municípios estão prestes a ganhar novos investimentos, inclusive novos shoppings", completa.

Já entre os bairros da capital, a Mata da Praia liderou o percentual de valorização.

Lá, os imóveis de dois quartos tiveram valorização de 21,24% – o metro quadrado passou de R\$ 4.529 para R\$ 5.491.

MAIORES VALORIZAÇÕES

33%	21,24%
SERRA	VITÓRIA
Castelândia, Jacaraípe e Manguinhos (apartamentos de três quartos)	Mata da Praia (apartamentos de dois quartos)
20,5%	17,1%
VILA VELHA	CARIACICA
Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataide (apartamentos de dois quartos)	Campo Grande (apartamentos de três quartos)



PLANOS

Sondagem

Seis anos distante do Estado foi tempo suficiente para a pedagoga mineira Ana Maria Santos Anício, 47 anos, perceber a valorização imobiliária na região de Jacaraípe e Manguinhos, na Serra.

"Agora eu e meu marido estamos sondando o mercado imobiliário e pretendemos comprar um apartamento de três quartos em Jacaraípe ou Manguinhos."

Ela estava morando em Minas Gerais, devido ao trabalho do marido, mas agora ele foi transferido para o Estado novamente.

Em Jacaraípe, ela acredita que a nova orla, assim como o lançamento de empreendimentos imobiliários, contribuiu para a valorização do bairro.

COMPARATIVO DE PREÇOS DO METRO QUADRADO

Serra				3 QUARTOS				Jardim da Penha			
Castelândia, Jacaraípe e Manguinhos				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
3 QUARTOS				R\$ 2.235	R\$ 2.973	33%		R\$ 4.264	R\$ 4.749	11,4%	
2 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
2 QUARTOS				R\$ 2.082	R\$ 2.514	20,8%		R\$ 4.429	R\$ 4.891	10,2%	
Jardim Limoeiro, Bairro de Fátima e São Diego				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
4 QUARTOS				R\$ 3.781	R\$ 4.558	20,5%		R\$ 3.404	R\$ 3.598	5,4%	
3 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
3 QUARTOS				R\$ 2.955	R\$ 3.452	16,8%		R\$ 3.318	R\$ 3.503	5,6%	
Colina de Laranjeiras, Laranjeiras II, Morada de Laranjeiras, Porto Canoa				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
2 QUARTOS				R\$ 2.599	R\$ 2.936	13%		R\$ 2.208	R\$ 2.586	17,1%	
3 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO	
3 QUARTOS				R\$ 2.958	R\$ 3.252	9,9%		R\$ 2.540	R\$ 2.640	3,9%	
Vila Velha				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		Cariacica			
Aribiri, Centro, Santa Inês e Ataide				R\$ 2.122	R\$ 2.557	20,5%		Campo Grande			
2 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		3 QUARTOS			
2 QUARTOS				R\$ 3.352	R\$ 3.777	12,7%		2 QUARTOS			
Itapirica, Parque das Galvotas e Novo México				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		3 QUARTOS			
3 QUARTOS				R\$ 3.473	R\$ 3.758	8,2%		2 QUARTOS			
2 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		3 QUARTOS			
2 QUARTOS				R\$ 3.473	R\$ 3.758	8,2%		2 QUARTOS			
Praia da Costa e Itapoã				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		3 QUARTOS			
2 QUARTOS				R\$ 3.473	R\$ 3.758	8,2%		2 QUARTOS			
2 QUARTOS				JUN/2011	MAIO/2012	VALORIZAÇÃO		3 QUARTOS			
2 QUARTOS				R\$ 3.473	R\$ 3.758	8,2%		2 QUARTOS			



INVESTIMENTO

Compra e venda

De olho na valorização, o administrador Jocimar de Oliveira, 44 anos, comprou um apartamento de dois quartos em Jacaraípe, na Serra, há quatro anos.

"Comprei por R\$ 80 mil e hoje está valendo R\$ 110 mil. É um ótimo investimento", comemorou.

Quando o imóvel ficar pronto, será vendido. "Quero usar o dinheiro para comprar um terreno em Jacaraípe e construir casas geminadas."

