

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

FERNANDA BARBOZA DOS SANTOS

**SEGREGAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM VIANA (ES):
ANÁLISE SOBRE OS EFEITOS DA ATIVIDADE
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE VILA BETHÂNIA**

**VITÓRIA
2021**

FERNANDA BARBOZA DOS SANTOS

**SEGREGAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM VIANA (ES):
ANÁLISE SOBRE OS EFEITOS DA ATIVIDADE
IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE VILA BETHÂNIA**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito à obtenção do grau de Mestre em Geografia.
Orientador: Prof. Dr. Luis Carlos Tosta dos Reis

VITÓRIA

2021

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

D722s dos Santos, Fernanda Barboza, 1987-
Segregação do espaço urbano em Viana (ES): : Análise sobre
os efeitos da atividade imobiliária no bairro de Vila Bethânia /
Fernanda Barboza dos Santos. - 2021.
139 f. : il.

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

1. Produção do espaço; 2. Condomínios industriais; 3.
Condomínios residenciais fechados; 4. Segregação residencial; I.
Tosta dos Reis, Dr. Luis Carlos. II. Universidade Federal do
Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III.
Título.

CDU: 91

FERNANDA BARBOZA DOS SANTOS

**SEGREGAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM VIANA (ES):
ANÁLISE SOBRE OS EFEITOS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA NO
BAIRRO DE VILA BETHÂNIA**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Centro de Ciências Humanas e Naturais, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito parcial para obtenção do Grau de Mestre em Geografia.

Aprovada em 26 de fevereiro de 2021.

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Luis Carlos Tosta Reis
Universidade Federal do Espírito Santo
Orientador e Presidente da Comissão

**Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos
júnior**
Universidade Federal do Espírito Santo

Prof. Dr. Marcos Cândido Mendonça
Secretaria de Estado da Educação do Rio
de Janeiro



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 26/02/2021 às 16:08

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/146027?tipoArquivo=O>

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
LUIS CARLOS TOSTA DOS REIS - SIAPE 1672835
Departamento de Geografia - DG/CCHN
Em 02/03/2021 às 15:43

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/148446?tipoArquivo=O>

À minha querida mãe Marlene.

(in Memoriam).

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiro a Deus por ter possibilitado a minha chegada até aqui...

A toda minha família, em especial a minha irmã gêmea Camila e aos meus irmãos Lucio e Samir.

A Fabricio Holanda do Nascimento, meu noivo, por tantas vezes ter me auxiliado na construção desse trabalho, sobretudo pelos debates dos textos e elaboração dos mapas do meu trabalho. Obrigada meu amor!

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFES, aos colegas e amigos que ao longo dessa trajetória contribuíram de infinitas maneiras para a construção da minha pesquisa.

Agradeço ao meu orientador, principalmente, pela paciência demonstrada durante o período da pesquisa.

RESUMO

O trabalho trata do processo de segregação em uma porção da cidade de Viana (ES), município pertencente à Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), por intermédio da análise da produção do espaço realizada pelas recentes estratégias do setor imobiliário no bairro de Vila Bethânia. A pesquisa constitui-se como exploratória, de cunho qualitativo e a modalidade refere-se ao estudo de caso. Busca compreender como os novos produtos imobiliários instalados ou em fase de instalação no supracitado bairro, podem refletir a atual produção do espaço e qual o rebatimento para o processo de segregação. Os resultados alcançados permitiram um conjunto de conclusões que revelam que a emergência da propriedade imobiliária condomínio fechado seja voltada para o uso residencial ou industrial, próximas a equipamentos urbanos bem consolidados, como a BR- 101/BR- 262, parece evidenciar a inserção de novas dinâmicas que colaboram para maiores contradições na estruturação do espaço urbano vianense, bem como complexificam o processo de segregação residencial.

Palavras-Chave: Produção do espaço. Condomínios industriais. Condomínios residenciais fechados. Segregação residencial.

ABSTRACT

The work deals with the process of segregation in a portion of the city of Viana (ES), municipality belonging to the Greater Vitória Metropolitan Region (RMGV), through the analysis of space production carried out by the recent strategies of the real estate sector in the neighborhood of Vila Bethânia. The research is constituted as exploratory, of a qualitative nature and the modality refers to the case study. It seeks to understand how new real estate products installed or being installed in the aforementioned neighborhood, they can reflect the current production of the space and what is the impact on the process of segregation. The results achieved allowed a set of conclusions that reveal that the emergence of closed condominium real estate is geared towards residential or industrial use, close to well-consolidated urban facilities, such as BR-101 / BR-262, it seems to show the insertion of new dynamics that collaborate for greater contradictions in the structuring of the urban space in Vienna, as well as complex the process of residential segregation.

Keywords: Space production. Industrial condominiums. Closed residential condominiums. Residential segregation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01 – Localização da área de estudo no bairro de Vila Bethânia, Viana/ES....	17
Figura 02 - Localização da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)	52
Figura 03 - Imagem da fábrica do setor alimentício instalada em Viana (ES) em 1971 -Realcafé Solúvel do Brasil S/A.....	61
Figura 04 - Evolução da mancha urbana do município de Viana 1980 a 2018.....	69
Figura 05: Imagem da Rua de Vila Bethânia, Viana (ES) em 1984 - com esgotos a céuaberto e lixo	72
Figura 06: Imagem da Rua de Vila Bethânia, Viana (ES) em 1984	72
Figura 07 - Evolução da ocupação do bairro de Vila Bethânia 1970-2016.....	74
Figura 08 - Espacialização dos empreendimentos imobiliários para fins logísticos...	79
Figura 09 - Vista aérea do condomínio industrial Log Viana (ES)	80
Figura 10: Perspectiva de vista aérea dos condomínios Residenciais “Parque VilaTopázio” e “Parque Vila Safira”	84
Figura 11: Imagem real da Guarita do condomínio “Parque Vila Topázio”	86
Figura 12: Imagem real da Guarita do condomínio “Parque Vila Safira”.....	91
Figura 13: Perspectiva de planta do condomínio “Parque Vila Safira”.....	92
Figura 14: Viaduto próximo ao bairro de Vila Bethânia (KM 298 e 298,5 da BR-101)	99

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Municípios da Grande Vitória e os contingentes migratórios de cada cidade ao longo de 1973 a 1977.....	56
Tabela 02 - ESPÍRITO SANTO: População Residente por Situação de Domicílio e Metropolitana – 1960-2010.....	57
Tabela 03 - Unidades habitacionais/ COHAB na Grande Vitória (1966-1986)...	66

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Evolução da população urbana e rural nos censos demográficos de 1940 a 2010.....	55
Gráfico 02 – Município onde era residente antes da mudança para o condomínio Parque Vila Topázio, em Vila Bethânia-Viana/ES.....	88
Gráfico 03 – Identificação e localização municipal dos comércios e serviços utilizados pelos moradores pesquisados do condomínio Parque Vila Topázio em Vila Bethânia-Viana/ES.....	90

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

BNH - Banco Nacional da Habitação

CESAN - Companhia Espírito Santense de Saneamento

COHAB-ES - Companhia de Habitação do Espírito Santo

FUNDAP- Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

IJSN – Instituto Jones dos Santos Neves Santo

INOCOOP-ES - Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito

MCMV - Minha Casa Minha Vida

PDM – Plano Diretor Municipal

PcD – Pessoa com Deficiência

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PMV – Prefeitura Municipal de Viana

PNE – Portador de Necessidades Especiais

RMGV – Região Metropolitana da Grande Vitória

SFH - Sistema Financeiro Habitacional

SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário

SIG – Sistemas de Informações Geográficas

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

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 SEGREGAÇÃO E PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO	23
2.1 SEGREGAÇÃO E ESPAÇO URBANO: UMA INTRODUÇÃO AO TEMA	25
2.2 SEGREGAÇÃO NA DINÂMICA RECENTE DE PRODUÇÃO DO URBANO: OS CASOS DOS CONDOMÍNIOS (INDUSTRIAIS E RESIDENCIAIS).....	34
2.3 ESTUDOS DE CASO SOBRE A SEGREGAÇÃO EM CIDADES BRASILEIRAS: APONTAMENTOS SOBRE A PROPRIEDADE CONDOMINIAL ASSOCIADA AO FINANCIAMENTO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS	41
3. CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DA EVOLUÇÃO URBANA DE VIANA E VILA BETHÂNIA.....	52
3.1 VIANA (ES) – PERSPECTIVAS HISTÓRICA, POLÍTICA E SOCIOECONÔMICA.....	53
3.2 O BAIRRO DE VILA BETHÂNIA E A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL.....	70
4 A RECENTE DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE VILA BETHÂNIA E OS REBATIMENTOS PARA A SEGREGAÇÃO	76
4.1 OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	78
4.1.1 Condomínio Industrial - LOG VIANA II	80
4.1.2 Os condomínios residenciais “Parque Vila Topázio” e Parque Vila Safira	83
4.2 AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA INFLUÊNCIA PARA A DINÂMICA DA SEGREGAÇÃO	94
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	101
REFERÊNCIAS.....	108
APÊNDICES	121
ANEXOS	131

1 INTRODUÇÃO

Ao evidenciar as diversas características inerentes ao espaço urbano que interessam ao geógrafo, Roberto Lobato Corrêa (1991) menciona que esse objeto social se apresenta: “[...] fragmentado e articulado, reflexo e condição social e campo simbólico e de lutas [...]” (CORRÊA, 1991, p.13-14). Ademais, entre os agentes sociais que o produzem, há uma gama complexa, como: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos, o que engendra a emergência de processos integrados e fundamentais a essa produção, como, por exemplo, a segregação (CORRÊA, 1993).

Na espacialidade, o citado processo pode manifestar a separação espacial das distintas classes sociais fragmentadas na organização do espaço urbano. Dessa maneira, sobretudo na cidade capitalista, identificamos áreas menos valorizadas e mais valorizadas que compõem mosaicos que ora se justapõem, ora se interpenetram e expressam uma organização de áreas de “forte homogeneidade social interna e forte disparidades entre elas” (CASTELLS, 1983 apud CORRÊA, 1993, p.60).

Para Maria Encarnação Beltrão Sposito (2013), embasada nos apontamentos de Henri Lefebvre (1999), a segregação apresenta um caráter multidimensional. Com o intuito de distingui-lo dos demais processos espaciais, menciona que a aplicabilidade do conceito de segregação se efetiva quando “[...] as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana” (SPOSITO, 2013, p. 65).

No contexto contemporâneo, observam-se novas características na maneira de produzir e se apropriar do espaço, sobretudo pela produção imobiliária voltada para o mercado¹, que contribuem para maior complexidade e contradições no

¹ Conforme (PEREIRA; RUFINO, 2011) a produção imobiliária abarca distintas maneiras de produção. Entre elas, encontram-se “a produção doméstica, produção por encomenda, produção para mercado e a produção estatal” (PEREIRA; RUFINO, 2011, p. 65).

processo de estruturação do espaço urbano, mas também para o aprofundamento de processos espaciais, como a segregação. Haja vista que tais circunstâncias promovem novas e também antigas panoramas, que são gerados ou reforçados (SPOSITO, 2013).

Notadamente, no que tange ao espaço, verifica-se, no cenário citadino, a produção de distintas formas condominiais, como, por exemplo, os condomínios direcionados ao espaço industrial (LENCIONI, 2011), ou a produção de propriedades condominiais voltadas para o mercado habitacional (PEREIRA, 2011).

A atuação do imobiliário em sua forma mercantil, com a produção de novos produtos (no caso, principalmente, os condomínios fechados, seja para uso residencial ou industrial), promove, por exemplo, a emergência de novas centralidades, a inserção de novos conteúdos e formas na espacialidade, bem como uma nova maneira de organização espacial.

Além disso, a supracitada forma de produção imobiliária – ao romper com a maneira tradicional de se apropriar e produzir a cidade, e, ainda, ao inserir os empreendimentos imobiliários em áreas que não correspondiam seu objeto de interesse, como as periféricas – acabam por reforçar as desigualdades, haja vista que os novos produtos imobiliários, por possuírem uma infraestrutura diferenciada e melhor do que aquelas que ficam nas imediações ou bairros ao seu entorno, contribuem para que, principalmente em nível local, ocorra uma disparidade nas esferas sociais e espaciais (VOLOCHKO, 2018).

Conforme estudiosos, como Paulo Cesar Xavier Pereira (2011), cada vez mais, nos circuitos para a implantação de projetos da produção imobiliária mercantil, ocorre a inserção da modalidade condomínio. Esse fato se verifica em diferentes âmbitos nacionais. Assim, é notório o processo de crescimento, seja no campo social ou territorial, do produto imobiliário condomínio em distintas cidades brasileiras.

No cenário capixaba, estudos realizados por Bassani (2019), entre outros, informam a expansão da forma condomínio na produção imobiliária da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), em áreas não tradicionais de produção,

como, por exemplo, o município de Viana. Nota-se também, por parte da mídia² (seja em âmbito municipal ou estadual), a veiculação de um crescente desenvolvimento econômico vianense, com impactos tanto na escala regional, quanto nacional, devido, sobretudo, à emergência de novos produtos imobiliários na localidade.

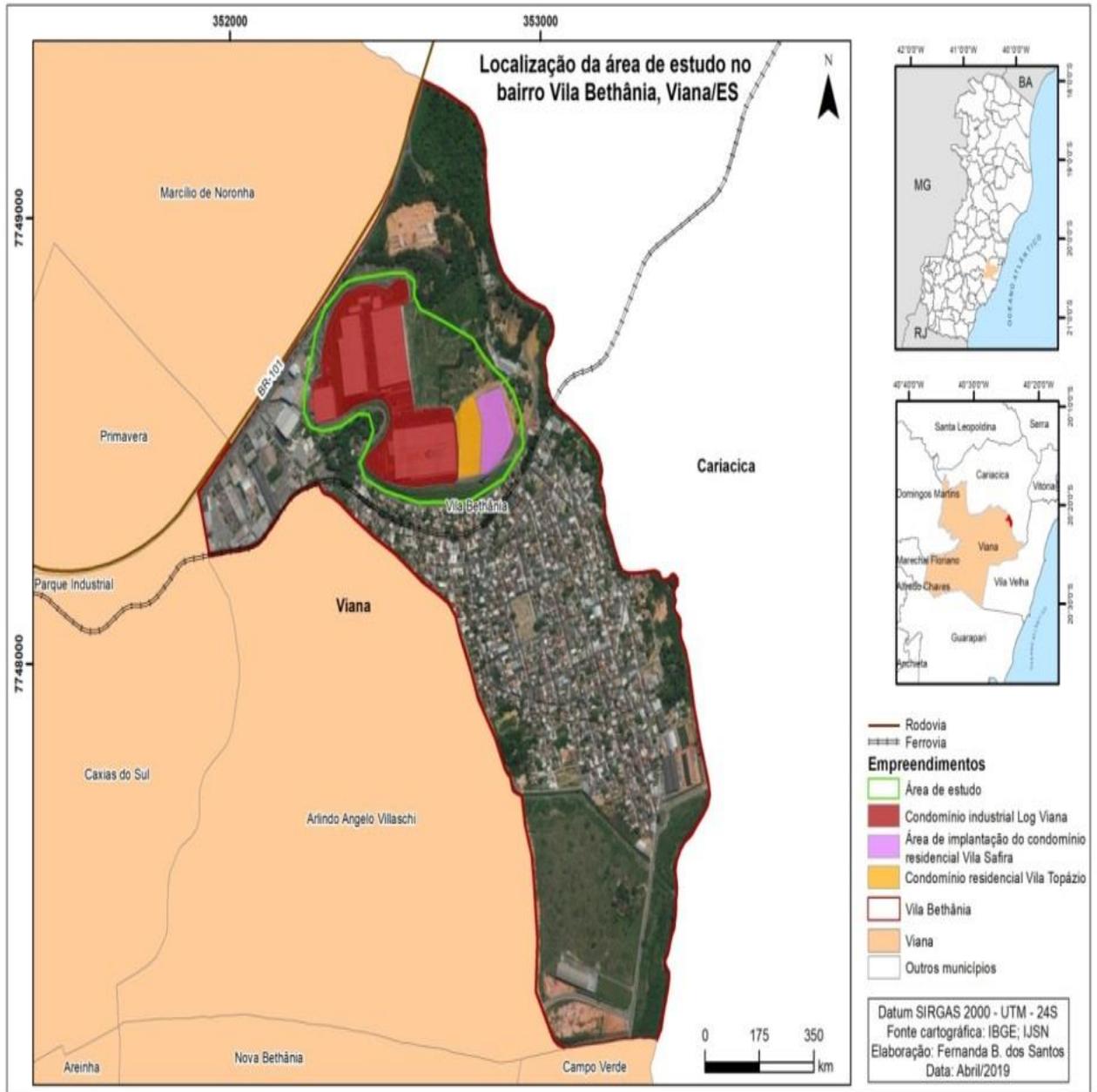
Ante o exposto, o presente trabalho aborda a temática da segregação, problematizando-a por intermédio de um estudo sobre a atuação dos novos empreendimentos imobiliários³ construídos (ou em fase de construção) no bairro de Vila Bethânia (Figura 1), de Viana, município pertencente à Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), no Estado do Espírito Santo. O recorte da área de estudo se justifica, sobretudo, em função da peculiaridade quanto ao surgimento de condomínios residenciais fechados (Programa MCMV⁴) e de um condomínio industrial nos referidos bairro e município.

² Um exemplo de divulgação de tal desenvolvimento encontra-se na publicação da edição 1100 da revista Exame, que informa que a cidade ficou com a quadragésima sexta posição das cinquenta cidades pequenas que apresentaram melhor desenvolvimento econômico. Outra reportagem que demonstra o atual desenvolvimento econômico de Viana é a realizada pela revista "Sim". Além de outras reportagens que divulgam, especificamente, os produtos imobiliários voltados para habitação, como a reportagens de jornais locais.

³ Condomínio industrial (Log Viana) e Condomínios residenciais (Parque Vila Topázio e Parque Vila Safira).

⁴ O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é uma iniciativa do Governo Federal consolidada pela Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009. No decorrer do primeiro capítulo, explanaremos acerca dessa política habitacional.

Figura 1 – Localização da área de estudo no bairro de Vila Bethânia, Viana/ES



O questionamento norteador desta pesquisa é: qual o significado dos novos empreendimentos imobiliários (condomínios industrial e residencial em construção/construídos), no bairro de Vila Bethânia, para a dinâmica da segregação no município de Viana (ES)? A partir dessa questão delineadora, aventamos também subquestões, abaixo indicadas:

- Qual o contexto que explica a origem da inserção dos produtos imobiliários

(condomínio industrial e condomínios residenciais em construção/construídos) no bairro de Vila Bethânia?

- Quais os atributos que possibilitam entender as diferenças e semelhanças entre os referidos condomínios?
- Como a atuação, sobretudo, pela produção imobiliária voltada para o mercado intensifica o processo segmentação social na supracitada localidade?

O objetivo geral do trabalho é compreender o processo de segregação em Viana/ES, partindo de um estudo sobre o papel dos novos produtos imobiliários produzidos no bairro de Vila Bethânia. A efetivação desse objetivo geral se dará através da consecução dos seguintes objetivos específicos:

(a) Investigar a ação dos agentes sociais diretamente responsáveis por tais empreendimentos.

(b) Sistematizar os atributos que permitam apreender as diferenças e semelhanças entre os referidos condomínios, recorrendo, para tanto, à intermediação do aporte teórico sobre os novos condomínios (residenciais e industriais), a fim de orientar uma análise que não se limite à descrição empirista dos condomínios pesquisados.

Entre as razões que justificam investigar a recente dinâmica imobiliária em Viana (ES), em especial no bairro de Vila Bethânia, tem-se a possibilidade de compreender o fenômeno contemporâneo de produção desta cidade e os rebatimentos, na dimensão do lugar, para o reforço dos mecanismos de separação espacial que podem levar ao aprofundamento da segregação.

Notam-se, todavia, poucos estudos acerca da temática em apreço. Assim, este trabalho contribui na elaboração de material científico sobre a atual dinâmica urbana na citada municipalidade, que se customiza atrelada à produção imobiliária e que tem no bairro de Vila Bethânia o lugar de destaque, dentre os outros bairros.

Além disso, a realização do presente trabalho diz respeito à importância social de contribuir com os estudos acadêmicos que refletem sobre o contexto atual do ambiente urbano de um importante município da Região Metropolitana de Vitória-ES, a partir de um caso, Vila Bethânia, observando determinados comportamentos da

sociedade quanto à dinâmica imobiliária e como isso se reverbera no atual processo de urbanização.

Quanto à base metodológica utilizada para a realização da pesquisa, apresenta-se em dois aspectos, a saber: método de interpretação e método de pesquisa. Dessa maneira, com relação às bases lógicas da investigação científica, caberia registrar expressamente a orientação que a pesquisa assume no que diz respeito ao método de interpretação: trata-se da filiação ao horizonte de pensamento teórico crítico-radical através do qual é possível investigar a segregação, problematizando as contradições e os distintos interesses que possuem os sujeitos que produzem o espaço urbano vianense. Assim, o método de interpretação corresponde às diretrizes do materialismo histórico e dialético marxista, entrevisto como fecundo para amparar a pesquisa sobre o tema da segregação, na medida em que “[...] permite a passagem da imagem caótica do real para uma estrutura racional, organizada e operacionalizada em um sistema de pensamento” (GOMES, 1996, p. 281).

No que se refere aos conjuntos de técnicas usadas para a obtenção dos dados referentes à problemática investigada, ou seja, ao método de pesquisa (MORAES e COSTA, 1984), considera-se uma série de procedimentos operacionais para atender às finalidades deste estudo, dentre as quais: a pesquisa exploratória; o levantamento bibliográfico, pesquisa documental (fonte primária e fonte secundária), pesquisa de campo⁵ e pesquisa de laboratório.

A pesquisa caracterizada como exploratória, segundo Gil (2002),

[...] tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses. Pode-se dizer que [...] tem como objetivo principal o aprimoramento de ideias ou a descoberta de intuições (GIL, 2002, p. 41).

⁵ Dado o contexto de pandemia provocado pelo novo vírus SARS-coV-2, a etapa da pesquisa de campo do presente trabalho sofreu algumas alterações. Nesse sentido, em função do cenário pandêmico, não se obteve momento favorável para a aplicação presencial do questionário, seja com os moradores das imediações, residentes ou funcionários do condomínio residencial fechado. Para coletar as informações, mesmo em período de distanciamento social, recorreu-se como alternativa à construção e aplicação de questionário online por intermédio do aplicativo Google Forms.

A modalidade é o estudo de caso⁶ do processo de segregação em uma porção do território vianense, cuja área selecionada corresponde ao bairro de Vila Bethânia, especificamente aquela onde se verifica a atuação da dinâmica imobiliária recente de forma mais intensa.

Já a sua abordagem, configura-se como pesquisa qualitativa. Logo, não possui o objetivo de realizar a análise de determinado fenômeno por intermédio da quantificação, mas, sim, busca compreender os significados da dinâmica de uma organização, de um grupo social, entre outras questões. Para tanto, “[...] trabalha com o universo dos significados, motivos, aspirações, crenças, valores e atitudes, o que corresponde a um espaço mais profundo das relações, dos processos e dos fenômenos” (MINAYO, 2001, p. 21 - 22).

Com relação ao levantamento de dados, cabe salientar que foram distribuídos em documentação indireta e documentação direta. No tocante à primeira, verifica-se que agrupou o levantamento bibliográfico, com a realização da sondagem de referências teóricas para se conhecerem, de maneira mais profunda, os conceitos em questão. Nessa perspectiva, entre os autores que corroboraram para o entendimento etimológico, contextualização histórica, assim como as leituras diferenciadas que o conceito de segregação obteve na literatura desde a sua constituição, é notória a contribuição de Corrêa (1993; 2013); Souza (2006; 2013); Sposito (2013), entre outros.

Acerca do processo de produção espacial, evidenciam-se trabalhos como os desenvolvidos por Botelho (2007a), Carlos (2015; 2018) e Pádua (2019). Para retratar a diversificação e ampliação da propriedade condominial nos dias atuais, utiliza-se Rufino (2016), assim como outros autores, para apresentar os atributos e a lógica recente de produção do condomínio imobiliário direcionado ao uso residencial. Enquanto que para a emergência da propriedade condomínio voltada para a questão industrial recorre-se ao aporte teórico da obra de Lencioni (2011), entre outros autores. Além disso, ocorreu levantamento de dados em teses, dissertações e artigos científicos, a fim de apresentar estudos que também retrataram o tema

⁶ “Busca-se apreender a totalidade de uma situação e, criativamente, descrever, compreender e interpretar a complexidade de um caso concreto, mediante um mergulho profundo e exaustivo em um objeto delimitado”. MARTINS, Gilberto de Andrade. Estudo de Caso: uma estratégia de pesquisa. São Paulo: Atlas, (2006, p. 8).

abordado. Nesse sentido, evidenciam-se os trabalhos realizados por Magris (2013); Barbosa (2013); Bassani (2016), entre outros.

Cabe salientar que, ainda na parte da documentação indireta, observa-se a utilização da pesquisa documental, que recorreu à fonte primária, com o uso de reportagens de jornais locais. Também se realizou análise de documentos oficiais, como: os instrumentos básicos de política de desenvolvimento e expansão urbana vianense, por intermédio da apreciação da legislação, tais como: a extinta lei nº. 1.876/2006 (que criou o Plano Diretor Municipal de Viana-PDM); a lei nº 2829, de 27 de dezembro de 2016, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana-PDM; e, ainda, outras legislações referentes ao município.

A informação das fontes secundárias da pesquisa documental contou com dados de recenseamento acerca da produção agrícola, pecuária e industrial, identificados no Censo Agropecuário (referentes aos anos de 1940 até 2010), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, (IBGE), e Censo Demográfico (IBGE).

No que diz respeito à documentação direta, teve-se a pesquisa de campo e pesquisa de laboratório. A pesquisa *in loco*, em meio ao cenário da pandemia Covid-19, limitou-se ao reconhecimento geral da área em estudo, por intermédio da observação da realidade local e registros fotográficos da parte externa dos empreendimentos, principalmente aqueles direcionados ao uso residencial construído ou em fase de construção. Tal procedimento e os outros que se empreenderam no decorrer desta pesquisa são importantes (recursos) para auxiliar na construção do capítulo de análise deste estudo de caso.

A pesquisa em laboratório possibilitou a construção e divulgação das perguntas do questionário⁷ online em diferentes plataformas. Dessa maneira, facilitou a aplicação, seja com os moradores das imediações, residentes ou funcionários do condomínio residencial fechado. Para tanto, se recorreu ao aplicativo gratuito de criação de formulários *online Google Forms*. Tal ferramenta é acessada por qualquer usuário que possua conta no *Google*. Os questionários, gerados após

⁷ Cabe abordar que este instrumento de pesquisa encontra-se embasado a partir da contribuição do trabalho desenvolvido por DAL POZZO (2011).

as criações dos formulários e divulgados, seja por correio eletrônico, seja por grupo de redes sociais dos sujeitos da pesquisa, encontram-se no apêndice B, C e D.

Além disso, a pesquisa em laboratório também compreendeu investigações nas bases de dados disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Viana (PMV) e site da instituição que instalou o condomínio industrial e que, ainda, promove a instalação dos condomínios residenciais no bairro, para a construção de tabela informativa.

Para auxiliar nas investigações sobre a realidade da área de estudo selecionada, fez-se o mapeamento em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), por meio do software ARCGIS® 10.5, extensão ArcMap. Além disso, foram utilizadas informações obtidas na Prefeitura Municipal de Viana (PMV), no Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (IEMA), Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF). Desenvolveu-se a elaboração de mapas para localizar a área de estudo e levantamento de imagens aéreas (dos anos de 1970, 1978, 1998 e 2008) de Vila Bethânia, para apresentar o processo de evolução da ocupação do espaço no local onde, atualmente, se situa o citado bairro. Ademais, também se lançou mão de mapa com a trajetória urbana da ocupação do município vianense (1980 a 2018), dentre outros.

No tocante à organização do mapa que apresenta o desenvolvimento da ocupação do município de Viana entre 1980 e 2018, cabe mencionar que revela aspectos pertinentes à evolução urbana da referida municipalidade, o que, conforme o levantamento histórico do município, não se verificava nas referências a esse tipo de instrumento.

Por fim, com o propósito de elucidarmos o objeto de pesquisa elencado, bem como responder os questionamentos supramencionados, convém destacar que a presente pesquisa encontra-se organizada em três capítulos, além desta introdução. No primeiro, intitulado “*Segregação e produção social do espaço*”, são apresentados os conceitos-chave da pesquisa. O segundo capítulo traz a aspectos concernentes a evolução urbana de Viana e Vila Bethânia, por intermédio do estudo da formação histórica, política e socioeconômica dos mencionados bairro e município. No terceiro

item da pesquisa, há identificação e análise do estudo de caso, a saber, os efeitos na segregação urbana do e no lugar, em consequência da dinâmica imobiliária recentes de produção condomínios fechados. Nele, se aplicam os conceitos discutidos ao longo do trabalho para a compreensão do objeto. E, por último, são apresentadas as considerações finais.

2 SEGREGAÇÃO E PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO

Entre os fenômenos sociais, a produção do espaço apresenta-se em destaque, desde as primeiras atividades de intervenção humana sobre o meio⁸. Dessa maneira, ao longo da história, verificam-se mecanismos peculiares da sociedade em se relacionar com o espaço e em reproduzi-lo. Assim, cada civilização reverberou para a dimensão espacial atributos variados de sua produção (CARLOS, 2011).

No modo de produção capitalista, ao fixar as dinâmicas racionais que asseguram a reprodução e ampliação da acumulação capitalista, o espaço também é submetido à sua lógica de produção. Esse fato faz engendrar uma produção espacial mais complexa e distinta da maneira como ocorria em outros modos de produção (CARLOS, 2011).

Além de mais complexo, esse processo não é isento de crises e contradições. Entre as contradições inerentes na produção do espaço, sob o viés capitalista, situa-se a tomada privada do espaço em detrimento do uso social (CARLOS, 2013). Tal fenômeno, no contexto citadino contemporâneo, vem se acentuando. Entre as frentes determinantes para o capital se produzir e reproduzir na cidade nós podemos destacar a imobiliária (LEFEBVRE, 2008).

Com o desenvolvimento das relações capitalistas verificam-se significativas transformações na atuação dos agentes envolvidos no setor imobiliário. Rufino e Pereira (2011), embasados em Jaramillo (1982) e Topalov (1974), salientam que o setor imobiliário, além das contradições inerentes à lógica capitalista, também possui peculiaridades internas, no que tange a indissociabilidade entre terra e produto imobiliário e seu longo período de produção e de circulação. A propriedade da terra que em primeira instância se apresenta como obstáculo à produção, também pode em certas circunstâncias se constituir em impulso para acumulação. A partir do

⁸ De acordo com Ana Fani Alessandri Carlos (2011), “condição da existência humana, a natureza se metamorfoseia, ao longo da história, em produção social. A sociedade se constitui como realidade prática e envolve um conjunto de produções, criando objetos, bens e coisas, constituindo, enfim, um mundo humano. Nesse processo, é o próprio homem que se produz enquanto tal e esse movimento abarca a produção do espaço, razão de ser da sociedade” (CARLOS, 2011, p. 37).

desenvolvimento das relações capitalistas, engendra-se o sobrepujamento desses impedimentos. Nesse sentido, vários pontos dessa lógica

[...] convergem para a emergência do importante agente de gestão e produção imobiliária: o promotor imobiliário [...] A emergência deste agente imobiliário está particularmente relacionada à história das fontes de financiamento (RUFINO; PEREIRA, 2011, p. 76).

O avanço do processo da financeirização reforça, na espacialidade, a potência do imobiliário para a reprodução do capital. Ademais, a articulação do capital financeiro com o setor gera o fortalecimento da produção imobiliária, principalmente aquela voltada para o mercado, no direcionamento “[...] do processo urbano e da construção da cidade” (PEREIRA, 2011, p.25).

Assim, a cidade, orientada pela lógica de produção capitalista moderna, reverbera, em seu espaço, a proliferação de artefatos arquitetônicos como, por exemplo, a expansão e diversificação de tipos de propriedades condominiais que se estendem até as franjas da cidade. Tal fenômeno acentua a privatização do espaço, redefine a demarcação de seus usos, faz predominar o valor de troca em detrimento do valor de uso (RODRIGUES, 2013), como também permite a estruturação de um espaço cada vez mais segregado (BOTELHO, 2007).

Após este breve apanhado, é importante salientar que este capítulo constitui-se num esforço de estabelecer uma aproximação teórica dos principais conceitos que serão instrumentalizados ao longo do trabalho. No primeiro item, situam-se elementos para entender a temática da segregação.

No segundo, apresentamos como a produção do urbano, orientada pelo capital hegemônico pelo setor financeiro, reverbera, no espaço citadino, a proliferação e diversificação da propriedade condominial. Dessa maneira, abordamos principalmente, aquele tipo de produção empreendida por políticas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida (Habitação de Mercado/Incorporação Imobiliária), assim como o novo produto do mercado imobiliário, para ampliar ainda mais a renda da exploração do espaço, no caso: o condomínio imobiliário voltado para a faixa industrial (LENCIONI, 2011).

O último item visa a compreender como tal forma de apropriação do espaço urbano, a condominial, interfere, potencializa e acentua o processo de segregação espacial. Nessa perspectiva, destacam-se estudos de casos que tratam da segregação em cidades brasileiras, para contribuir no entendimento das transformações engendradas por essa forma de propriedade imobiliária no espaço urbano, uma vez que provocam alterações no processo de segregação no contexto contemporâneo.

2.1. SEGREGAÇÃO E ESPAÇO URBANO: UMA INTRODUÇÃO AO TEMA

O termo segregação, etimologicamente, é oriundo do latim “segrego”, “*segregatio*”, “*segregationis*” e apresenta a ideia de “cercamento” / “separação”, (SOUZA, 2013); (VASCONCELOS, 2013). Em sentido restrito, historicamente, sua origem estaria “[...] na formação do gueto de Veneza, com a reclusão dos judeus numa ilha, com muros e portas, tornando a palavra sinônima de área segregada”, conforme apontam seus estudos (VASCONCELOS, 2013, p.23).

Para Souza (2008), em todo tipo de sociedade houve um conjunto de indivíduos que, por questões econômicas, culturais e políticas foram impedidos de circular livremente em todos os espaços citadinos. Dessa maneira, acessavam apenas determinados lugares da cidade.

Enquanto temática de interesse de diversos âmbitos científicos das ciências sociais, há estudos da perspectiva da “Ecologia humana” e pelo viés do “Marxismo”, que apresentaram leituras diferenciadas a respeito do conceito de segregação. (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2013). Tais tradições foram acompanhadas pela geografia urbana, com foco na espacialidade, para a qual, juntamente com suas formas geradas, a segregação espacial constituiu-se “[...] em um dos mais importantes processos do espaço urbano” (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2013, p. 09).

Assim, ao realizar um breve levantamento histórico, nota-se que tal conceito é incorporado na literatura, no decorrer do século XX, por intermédio da Escola de Chicago, conforme apontam os trabalhos realizados por Roberto Lobato Corrêa (1993) e Pedro de Almeida Vasconcelos (2013). O ápice de sua elaboração estabeleceu-se entre as décadas de 1930 e 1940. Inicialmente, seu aparato teórico e metodológico foi construído por *Robert Park*, em seguida por Mckenzie, entre outros (LUZ⁹, 2013, p. 01).

Mckenzie (1993) identifica a segregação como um processo natural que acarreta a “[...] concentração de tipos de população dentro de um dado território” (MCKENZIE, apud CORRÊA, 1993, p. 59). Nessa perspectiva, tal processo evidenciaria uma aglomeração de grupos populacionais inseridos em um determinado tipo de território, sendo a expressão espacial a “área natural” (CORRÊA, 1993); (MARAFON, 1996).

Conforme as reflexões desenvolvidas no campo da Ecologia Humana, a área natural era gerada por meio de processos similares aos que acontecem no mundo vegetal, como bem aborda Corrêa (1993, p. 59), segundo o qual, a segregação era “[...] resultante do processo de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais”.

Para Souza (2006), a abordagem realizada pela escola de Chicago, ao compreender as problemáticas sociais, se deu através de reflexões embasadas em pensamentos “biológico-evolucionistas”, o que acaba por limitar o fenômeno da segregação à mera disputa entre os indivíduos capazes para dominar determinada área. Essa corrente desconsidera “[...] a existência dos condicionantes impostos pelas contradições de classe e recusa uma interpretação dos conflitos também enquanto lutas de classe” (SOUZA, 2006, p. 26).

⁹ De acordo com Thaís Dias Borges Santos Luz (2013, p.01), “a Escola de Chicago surge nos Estados Unidos, no Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago, fundada por Albion W. Small em 1910. O surgimento dessa escola tem ligação direta com a expansão urbana e demográfica que a cidade de Chicago sofria como resposta ao desenvolvimento industrial de que era alvo. Assim, foram surgindo fenômenos sociais urbanos novos que acabaram se tornando objeto de pesquisa dos sociólogos da Escola de Chicago. Esses estudos acerca dos novos problemas sociais emergentes estimularam a construção de um arcabouço teórico-conceitual inédito, além da inauguração de novos métodos de investigação sociológica”.

Assim, os pensadores dessa escola apontavam a segregação como uma consequência natural das escolhas realizadas pelos indivíduos no espaço urbano (VIEIRA; MELAZZO, 2012).

Dentre as outras perspectivas teóricas que discorrem acerca do conceito de segregação, a “Escola da Sociologia Urbana Francesa” se destacou, ganhando significativa notoriedade a partir das décadas de 1960 e 1970 (VIEIRA e MELAZZO, 2012). Cabe observar que essa escola é assentada no materialismo histórico e dialético e prestou relevante contribuição para os estudos sobre o espaço urbano, principalmente ao

[...] introduzir para a análise da cidade e do urbano, a teoria da acumulação (ou valor de uso e o valor de troca do solo urbano), os agentes produtores do espaço urbano e o processo de segregação residencial (MARAFON, 1996, p.162).

Em consonância com trabalhos científicos¹⁰ que abordam a temática em apreço, verificam-se, como exponenciais da escola francesa, autores como Henri Lefebvre, Manuel Castells e Jean Lojkine. Esses importantes pensadores marxistas, em suas obras, evidenciaram o conceito de segregação. Apesar de tais estudiosos possuírem maneiras variadas de tratar o conceito, todos ambicionavam apreendê-lo pelo viés “[...] das contradições das relações sociais inerentes ao processo de urbanização capitalista do espaço” (FELACIO, 2013, p. 85). Assim, verifica-se que esses autores concordam que o processo de segregação é o

[...] resultado das desigualdades existentes nas relações sociais entre as diferentes classes sociais e que resultam num acesso diferenciado à cidade, seja na sua localização espacial ou no acesso aos bens de consumo coletivos (VIEIRA; MELAZZO, 2012, p. 168).

Lefebvre (2008), ao tecer considerações sobre o acelerado processo de urbanização no contexto parisiense, relata uma ordenação do espaço que proporciona a expansão da cidade dominada pela segregação de ordens econômica, social, cultural. Tal orientação engendra uma degradação da vida social,

¹⁰ Cabe observar que a perspectiva de apresentação dos autores mais notórios da abordagem marxista encontra-se embasada a partir da contribuição das pesquisas realizadas por Salas e Castro (1993); Marafon (1996); Vieira (2005); Negri (2010); Vieira e Melazzo (2012); Felacio (2013);

que poderia ser identificada em contextos distintos dos espaços parisienses. Ademais, Lefebvre (2008) nota que

a urbanização da sociedade é acompanhada de uma deterioração da vida urbana: explosão dos centros a partir de então privados de vida social, pessoas segregativamente repartidas no espaço. Estamos diante de uma verdadeira contradição. Eu a chamo de uma contradição do espaço. (LEFEBVRE, 2008, p. 149).

Tal contradição altera drasticamente o contexto citadino, e, dessa maneira, o urbano não deve ser percebido como circunstância espontânea que emerge na conjuntura da cidade, mas como resultado de ações engendradas por forças como o poder público, que, por intermédio de uma “ideologia humanista”, promove estratégias que visam à promoção da racionalidade produtivista do espaço (LEFEBVRE, 2001), fazendo emergir, na “forma urbana”, processos como a *diferença, distinção, separação e segregação*. Tais processos não são similares, haja vista que

a diferença é incompatível com a segregação, que a caricatura. Quem diz “diferença”, diz relações, portanto, proximidade-relações percebidas e concebidas, portanto, inserção numa ordem espaço-temporal dupla: próxima e distante. A separação e a segregação rompem a relação. Constituem, por si sós, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LEFEBVRE, 1999, p.121, grifos do autor).

Para Manuel Castells (1983), o processo de segregação compreende a estruturação do espaço, por intermédio de áreas “de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas” (CASTELLS, 1983 apud Corrêa, 1993, p. 60). Ademais, cabe mencionar que a distinção social não se reflete apenas no quesito da diferença, mas também no processo hierárquico que é estabelecido na organização espacial.

Ainda sobre a noção de segregação, verifica-se que se dá ao longo da organização e produção do espaço urbano na sociedade capitalista. Castells¹¹ (1983) chama a atenção para a importância da atuação de diversas forças e atores políticos ideológicos e o papel exercido por eles. Assim, o Estado, a elite detentora

¹¹ Conforme o estudo realizado por Vieira e Melazzo (2012).

do capital e as classes sociais menos favorecidas corresponderiam a forças ou atores políticos que atuam de maneira significativa no processo de segregação (VIEIRA; MELAZZO, 2012).

Jean Lojkine (1981) aponta para novas formas de urbanização, pelo viés do estudo da divisão urbana do trabalho (VILLAÇA, 2001). Para ele, a urbanização corresponde a uma “[...] forma desenvolvida da divisão social do trabalho, é um dos determinantes fundamentais do Estado” (Lojkine, 1981, p.41). Sobre a segregação, afirma o autor que

[...] bem mais do que descrever rigorosamente a correlação entre formas de urbanização e formas da divisão social do trabalho, essa problemática permite, a nosso ver, substituir uma sociologia da estratificação social, por uma sociologia da segregação social. Enquanto toda sociologia urbana que reduz seu campo à reprodução da força de trabalho só pode revelar os conflitos sociais sob a forma de oposições entre estratos de consumidores, podemos, ao contrário, formular a hipótese de uma segregação espacial e social fundamental entre o espaço urbano central monopolizado pelas atividades de direção dos grandes grupos capitalistas e do Estado e as zonas periféricas onde estão disseminadas as atividades de execução assim como meios de reprodução empobrecidos, mutilados, da força de trabalho (LOJKINE, 1981, p.171).

Para o mesmo autor, conforme os estudos desenvolvidos por Vieira e Melazzo (2012), a segregação pode ser identificada em três tipos distintos, como:

- 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. [...].
- 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.
- 3) Um esfacelamento generalizado das "funções urbanas", disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. e o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento (LOJKINE apud VIEIRA; MELAZZO, 2012, p. 167).

Além disso, quando se identifica a segregação do espaço urbano como determinante para a divisão monopolista do trabalho, tem-se a existência de um processo de hierarquização das citadas formas de segregação (VIEIRA; MELAZZO, 2012).

Para mais, é interessante evidenciar os apontamentos de David Harvey sobre a temática em apreço. O autor, que realiza um importante debate acerca do

significado de segregação, aponta que as classes sociais configuram conteúdo relevante das áreas segregadas. Assim, para ele,

a diferenciação residencial deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista; as áreas residenciais fornecem meios distintos para a interação, estes profundamente ligados aos códigos moral, linguístico, cognitivo, e que fazem parte do equipamento conceitual com o qual o indivíduo “enfrenta” o mundo. A estabilidade de um bairro e do seu sistema de valores leva à reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais. Segregação, quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, significa diferencial de renda real - proximidade às facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade, como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura etc. Se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica diferença maior ainda no que diz respeito à renda real (HARVEY apud CORRÊA, 1993, p. 65).

Logo, a segregação, especificamente a residencial, ocorre por intermédio de distinções sociais e econômicas que se concretizam na espacialidade, bem como nas relações que acontecem no processo de ocupação do espaço. Assim, tal fenômeno manifesta, na espacialidade, a reprodução diferenciada das várias classes sociais¹² (CORRÊA, 1993; 2013).

Ressalte-se que conhecer a maneira como as classes sociais estão estruturadas, no contexto capitalista, auxilia no processo de entendimento de diferenciação residencial. Dessa forma, Corrêa (1993) destaca que Harvey, alicerçado no aporte teórico de Marx, Poulantzas e Giddens, coloca a existência de três forças básicas que estruturam as classes sociais no capitalismo. Tais forças são a força primária (relações entre capital e trabalho, que promovem uma organização ramificada de classes), a força residual (oriunda de maneiras pretéritas de estruturação social) e as forças derivativas (surgem ante a obrigação de conservar os processos de acumulação do capital) (CORRÊA, 1993). Para Corrêa (1993), as três promoveram:

Fragmentação da classe capitalista e proletária devido à divisão do trabalho e especialização funcional. Classes distintas de consumo visando a uma demanda variável e contínua. Aparecimento de uma classe média

¹² Corrêa (2013) expressa como é problemática a definição de classe social tendo em vista que se encontra inserida em diversas e antagônicas visões. Ao citar Harris, o mencionado autor identifica as classes sociais como *“fenômenos históricos que emergem por meio de conflitos e antagonismos mútuos [...] mais significativamente em termos de sua posição no processo produtivo”* HARRIS (Apud Corrêa, 2013, p. 40-41).

burocrata, trabalhando na esfera do estado e grandes empresas, devido à necessidade de organizar produção, circulação, distribuição e consumo; desvios de consciência de classe e projeção ideológica, que é da classe dominante, visando a desviar atenção dos problemas das relações capital-trabalho. Controle sobre a mobilidade social através da criação de barreiras, visando a evitar instabilidade social que mudanças no processo de produção, troca, comunicações e consumo poderiam produzir (CORRÊA, 1993, p. 61-62).

As supracitadas forças, ao atuarem fortemente e por um vasto período de tempo, promovem uma notável fragmentação social. Concomitantemente, nota-se o aumento da aglomeração de atividades e população no cenário citadino. Ademais, percebe-se, conforme Corrêa (1993), que o rebatimento no espaço das classes sociais fragmentadas ocorre justamente pela distinta capacidade que cada grupo social possui para pagar pela residência que adquire, fato que gera os diversos tipos e localização para a moradia.

Sposito (2013), ao analisar o processo de segregação, menciona a importância de tratar tal conceito com o devido rigor teórico, para que seja compreendido em sua complexidade, além de observar o cuidado em sua aplicação, principalmente no que se refere às cidades latino-americanas¹³.

Assim, quanto à segregação, a autora assevera aspectos que podem acarretar ou abranger ou ter relações com diversas dinâmicas, todavia não devem ser misturados, por exemplo, com processos como diferenciação espacial, marginalização, discriminação social, dentre outros (SPOSITO, 2013, p. 63).

Ademais, com o intuito de esclarecer o caráter multidimensional do processo de segregação, e assim diferenciá-lo dos demais processos espaciais, a autora elenca seis dimensões, que são: *(1) nem todas as formas de diferenciação e de desigualdades são, necessariamente, formas de segregação; (2) há múltiplas maneiras de adjectivá-las; (3) a segregação é sempre de natureza espacial; (4) é, na essência, um processo; (5) é mescla de condicionantes e expressões objetivas e subjetivas; (6) vincula-se aos sujeitos sociais* (SPOSITO, 2013).

¹³ “A segregação é um conceito polissêmico e, por isso, corre o perigo de perder força explicativa. Ele merece, então, ser tratado com cuidado teórico e deve ser adotado com vistas a se alcançar precisão, à luz da realidade urbana latino-americana, uma particularidade importante no âmbito do modo capitalista de produção, com esforço para se reconhecerem, ainda, suas especificidades, segundo diferentes formações socioespaciais, tamanho e importância das cidades na composição do sistema urbano brasileiro” (SPOSITO, 2013, p.62).

Cabe salientar que o primeiro ponto retratado pela autora é embasado nos estudos de Lefebvre (1999) e destaca que a aplicabilidade do conceito de segregação se efetiva quando

[...] as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana (SPOSITO, 2013, p. 65).

Vasconcelos (2013), corroborando os pensamentos de Sposito (2013), também evidencia a separação radical do espaço urbano como característica inerente da segregação, e aponta que “uma população ou área é segregada devido às coações externas” (VASCONCELOS, 2013, p. 34). Também menciona que tal fenômeno não pode ser misturado com outros processos e formas socioespaciais, como, por exemplo, exclusão/ inclusão, justaposição, periferização, dentre outros.

Quanto às outras dimensões tratadas por Sposito (2013) para expressar o caráter multidimensional do conceito de segregação, temos o seguinte:

Múltiplas formas de adjetivá-la [...] que mostra a pluralidade de adjetivos que se pode agregar ao conceito de segregação – social, espacial, socioespacial, urbana, residencial, étnica [...] Tenho preferido “segregação socioespacial, pois acredito que as duas dimensões mais importantes da sua constituição estão contidas nesta adjetivação[...]. A segregação é sempre de natureza espacial [...], dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano espacial: sem este ela não se constitui e somente nele pode se revelar.[...] é, na essência, um processo. Como tal, sua espacialidade só pode ser apreendida na perspectiva temporal. [...] Embora ela seja espacial, sua ocorrência não é intrínseca às formas espaciais ou explicada por elas, muito ao contrário, como todo processo ela tem forte relação com as ações [práticas, conteúdos] que a constituem e que colocam em marcha (tanto quanto representam) visões de mundo e de sociedade.[...] A segregação se estabelece sempre como uma mescla de condicionantes e expressões objetivas e subjetivas. [...] o que quero ressaltar com a indissociabilidade entre objetividade e subjetividade na constituição e existência da segregação é que, não sendo natural, mas, sim, social, ela revela os campos de ações e lutas que movem a sociedade, sendo esta a mais perversa entre suas faces [...] A segregação vincula-se aos sujeitos sociais envolvidos no processo – os que segregam e os que estão segregados. Ela não resulta de dinâmicas da cidade em si, como se fossem resultado da competição “natural” entre diferentes grupos pelo uso do espaço (SPOSITO, 2013, p. 65 - 67, grifo nosso).

No tocante ao uso do conceito de segregação no cenário brasileiro, Sposito (2013) menciona que, desde o princípio, a aplicação de tal conceito auxiliou

demasiadamente os estudos e o entendimento das formas de discriminação e/ou segmentação socioespacial nas cidades, que geraram o processo de periferização dos mais pobres. Todavia, no decorrer do século XX, verificaram-se diversos estudos acerca da segregação os quais adentraram nas interfaces que corroboraram para a separação ou segmentação socioespacial.

A partir da década de 1970, e de maneira mais notória na década de 1980, como também pode ser verificado em realidades estrangeiras, percebem-se lógicas de produção do espaço que engendram para os ambientes residenciais a emergência da propriedade condominial fechada. Assim, com a emergência e crescimento de condomínios¹⁴ residenciais fechados direcionados, por exemplo, a frações sociais com alto poder aquisitivo, notam-se rebatimentos no processo de estruturação espacial.

Tal circunstância também gerou formas específicas de segregação, ao provocar maior complexidade no processo de estruturação do espaço urbano. Acerca dos estudos que retratam as maneiras específicas de segregação advindas da produção de espaços residenciais fechados surgidos na realidade brasileira, bem como em outros cenários internacionais, novos termos emergiram na literatura, como, por exemplo, a expressão “autossegregação” (CORRÊA, 1993). Esse termo também é utilizado por Souza, que faz alusão ainda ao “autoenclausuramento de uma crescente parcela da classe média e das elites”, conforme aponta Sposito (2013). Já Caldeira (2001), apresenta a expressão “enclaves fortificados”. Esses são alguns, dentre tantos outros autores que abordam a temática (VILLAÇA, 2001).

Vasconcelos (2013) ressalta que a autossegregação é um fenômeno mundial que também acontece em cidades médias e pequenas e caracteriza “[...] a anticidade na medida em que cria rupturas no ‘tecido urbano’ e causa obstáculos ou impedimentos à livre circulação”, (VASCONCELOS, 2013. Para o mesmo autor, tal processo é

[...] resultado de uma decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios

¹⁴ De acordo com Rodrigues (2013), “Condomínio significa domínio conjunto. As áreas livres, as de circulação e os equipamentos, quando existentes, pertencem à coletividade dos condôminos” (Rodrigues, 2013, p. 153).

fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança. É uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis (VASCONCELOS, 2013, p.27).

Corrêa (1993; 2013), aponta que no processo de produção da segregação residencial há: a autosegregação, que se encontra relacionada ao segmento social mais abastado. E, na espacialidade promove o aprofundamento e o reforço das diferenças no tocante a “[...] existência e de condições de reprodução desses grupos por intermédio da escolha das melhores localizações no espaço urbano (CORRÊA, 2013, p. 43). Ademais, também ocorre a segregação imposta (refere-se aos grupos sociais em que as possibilidades de como e onde morar são irrisórias ou nulas), e a segregação induzida (que abarca os grupos sociais que possuem algumas alternativas, todavia, dentro de um cenário que é direcionado pelo valor da terra e imóveis).

Nos últimos anos, observa-se que a reprodução social ganha um viés cada vez mais complexo que reverbera para a dimensão da segregação residencial novos panoramas que precisam ser investigados. Haja vista, que com a expansão e modificações ocorridas no setor imobiliário, verifica-se, na espacialidade, a ampliação e diversificação considerável dos tipos de condomínios residenciais fechados, bem como a emergência de condomínios voltados para a questão industrial. Essa realidade promove uma estruturação urbana cada vez mais conflituosa, além de rebatimentos significativos em processos espaciais, como a segregação.

2.2 SEGREGAÇÃO NA DINÂMICA RECENTE DE PRODUÇÃO DO URBANO: OS CASOS DOS CONDOMÍNIOS (INDUSTRIAIS E RESIDENCIAIS)

Ao longo do tempo, na busca por sua produção e reprodução cada vez mais aumentada, o capitalismo transformou-se e promoveu novos mecanismos de acumulação. Nesse sentido, para a produção mais intensa da mais-valia, o

capitalismo não se limita a produção de objetos, conteúdos no espaço, mas também incorpora a própria produção espacial nesse processo (LEFEBVRE, 1999). Na verdade,

a estratégia vai muito mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa a uma reorganização completa da produção, subordinada aos centros de informação e decisão.

O urbanismo encobre essa gigantesca operação [...] ele oculta, sob uma aparência positiva, humanista, tecnológica, a estratégia capitalista: o domínio do espaço, a luta contra a queda tendencial do lucro médio etc. (LEFEBVRE, 1999, p.142).

Botelho (2007a), corroborando o pensamento de Lefebvre (1999), argumenta que, na busca de táticas para garantir sobrevivência ao capital, o espaço passa a ser agregado aos mecanismos de acumulação. Dessa maneira, a produção espacial, ao ser integrada nas dinâmicas de valorização do capital, tem cada vez mais importância para garantir sobrevivência à sua reprodução.

Conforme o espaço é integrado ao modo de produção capitalista como meio de produção, verifica-se a intensificação do seu processo de privatização. Assim, a produção e o consumo espacial, no contexto de desenvolvimento das relações de produção do capital, encontram-se direcionados pelos “[...] ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital, de gerar valor excedente”, segundo aponta (BOTELHO, 2007a, p. 17).

A produção espacial, na dimensão social, se fundamenta em um processo contraditório entre a produção social e fonte de privação. Nas palavras de Carlos (2018):

Criação do tempo longo, realização de uma história acumulada, a produção do espaço é imanente à reprodução da vida. Hoje, sob o capitalismo, essa produção, obra da civilização, torna-se fonte de privação da vida pelo desenvolvimento sem limites do mundo da mercadoria, como forma de realização do processo de valorização-sentido último da acumulação (CARLOS, 2018, p. 43).

Na contemporaneidade, o “[...] desenvolvimento do capital financeiro cria um novo ciclo de acumulação [...] focando o espaço-mercadoria” (CARLOS, 2015, p. 26). Dessa maneira, enquanto possibilidade para atuar como mecanismo ampliado

do processo de acumulação do capital, o espaço é alvo de táticas econômicas que o transformam para atender as demandas mercadológicas.

Essas táticas, direcionadas pelo capital, não fazem sobressair no espaço o seu aspecto voltado para o uso, mas aqueles que seguem a lógica das relações que envolvem o valor de troca. Para tanto, o urbanismo atua de maneira a ocultar o mecanismo estratégico capitalista de dominação do espaço (LEFEBVRE, 1999). Ademais, [...] “essa estratégia oprime o ‘usuário’, o ‘participante’, o simples ‘habitante’. Ele é reduzido não apenas à função do habitar¹⁵ (ao habitat como função), mas à função de comprador de espaço realizando a mais-valia”. (LEFEBVRE, 1999, p.142).

Para Rafael Faleiros de Pádua (2019), a dominação do espaço pelo capital também o faz ser construído estrategicamente, por um viés que introduz novas práticas, alterando suas funcionalidades. Dessa maneira, até o espaço direcionado à reprodução da vida, ou seja, para moradia, também é mediado pelas dinâmicas da mercadoria. Logo, “[...] à medida que o uso concreto do espaço vai sendo submetido à mediação da troca, a finalidade da prática social passa a ser algo alheio à realização do homem, subsumindo-se à realização prioritária do espaço como mercadoria” (PÁDUA, 2019, p. 484).

Entre as frentes que se efetivam como mecanismo para a produção e reprodução do capital e que direcionam o desenvolvimento da produção espacial, identifica-se o papel do setor imobiliário. Tal setor¹⁶ passou a ter significativa

¹⁵ Conforme Rafael Faleiros de Pádua (2019, p. 484), “o habitar, por sua vez, se revela como a prática social desalienada, concreta. O habitar se situa na esfera da obra, pois ele é criação permanente, ele é apropriação. No capitalismo, o espaço se torna mercadoria e, portanto, o habitar se degrada, reduz-se em habitat. Enquanto o habitar, [...], é da esfera da obra, o habitat é da esfera do produto. O habitar se degrada em habitat à medida que a riqueza do habitar vai sendo fragmentada em pedaços, quando a vida cotidiana vai se compartimentando em espaços-tempos específicos. Essa degradação se dá quando o espaço se torna objeto de estratégias da reprodução das relações de produção, quando a racionalidade técnica entra na prática modificando-a, produzindo uma nova prática. O urbanismo, como conhecimento técnico que domina a prática, funcionaliza os espaços da vida, fragmenta o espaço e conseqüentemente seu uso, molda uma prática. Essa transformação se dá com a generalização de uma prática industrial sistematizadora dos espaços e da vida, cuja realização acontece sob a mediação fundamental do Estado”.

¹⁶ “Para o capital, em geral, o setor imobiliário já não é mais o que tradicionalmente representava um elemento de preservação e reserva de valor, mas um campo de investimentos com elevada rentabilidade, que garante sobrevida ao próprio capital. Nessa busca de potencializar a realização de valor do capital no setor imobiliário procuraram-se estratégias como: aumentar a velocidade do tempo de comercialização, elevar pelo artifício do marketing os preços de mercado, associar capitais de empréstimo para alavancar negócios e realizar preços “especulativos” no mercado imobiliário. Mas,

importância, pois corresponde a “[...] uma fonte de mais-valia considerável” (BOTELHO, 2007a, p. 19), que pode ser evidenciada na produção espacial, por meio de variadas dimensões, como “[...] espaços de infraestruturas, espaços de moradia, espaços institucionais, etc.” (PÁDUA, 2019, p. 485).

Na produção capitalista do espaço urbano, além da atuação dos agentes imobiliários para a promoção de formas complexas de produção espacial e do valor, cabe destacar o papel do Estado, cuja atuação encontra-se atrelada à reprodução capitalista e também se destaca no contexto recente para o aprofundamento das desigualdades, por meio de agentes que coordenam e promovem a construção do espaço urbano, por intermédio de “[...] discursos e ilusões urbanísticas que ‘explicam’ equivocadamente a desigualdade e temperam a injustiça na apropriação e uso do espaço urbano” (PEREIRA, 2011, p. 27).

Desta maneira, com a financeirização do capital, identificam-se vários rebatimentos na atual lógica de produção do espaço. Por exemplo, a ampliação e diversificação da propriedade condominial em diversos espaços da cidade (RUFINO, 2016).

Todavia, cabe ressaltar que a ideia de partilhamento da propriedade imobiliária não é um fato moderno, já que “[...] o aluguel de edifícios ou a renda imobiliária são tão antigos quanto a propriedade privada” (LENCIONI, 2011, p. 187). Segundo a referida autora, o que se torna inédito no contexto atual é justamente os diferentes tipos de formas condominiais presentes, além de sua edificação em espaços das cidades distintos daqueles em que se construía tradicionalmente, nas áreas centrais da cidade (LENCIONI, 2011).

No tocante ao uso residencial do condomínio imobiliário, notam-se a ampliação e a propagação de vários tipos desses produtos. As atuais políticas habitacionais, como o Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida

às vezes, elas não foram suficientes e resultaram em crises ainda maiores. A recente experiência da crise dos financiamentos subprime revela contradições e conflitos essenciais da reestruturação que ao exacerbar os processos espoliativos – urbanos, imobiliários e financeiros –, apoiando-se em novos instrumentos de política urbana (e, também na falta deles) começou a priorizar a promoção imobiliária para o mercado habitacional, sob a forma de condomínio, ao lado da realização de megaprojetos multifuncionais” (PEREIRA, 2011, p. 29).

(MCMV¹⁷), apresentam, além de uma articulação forte entre Estado e setor imobiliário, uma poderosa articulação com o capital financeiro para reproduzir espaços direcionados à reprodução da vida, como: à moradia (SPOSITO, 2013).

Essa maneira comercial como a moradia passa a ser construída, em áreas que não eram objeto de interesse do imobiliário, principalmente as periféricas, evidencia os novos conteúdos e formas presentes nesses espaços, haja vista, por exemplo, que

os novos investimentos imobiliários produzidos nos interstícios de tecidos periféricos ora mais ora menos consolidados reforçam as desigualdades no plano do lugar, pois destacam-se as melhores condições de infraestrutura dos novos empreendimentos em relação aos bairros onde estão localizados, trazendo importantes consequências do ponto de vista da dinâmica da valorização do espaço e do aprofundamento da segregação socioespacial na periferia (VOLOCHKO, 2018, p. 106).

Cabe mencionar, de acordo com Lencioni (2011), Rufino (2012) e Rodrigues (2013), que os condomínios residenciais fechados encontram-se regidos pela legislação condominial (BRASIL-Lei 4.591/1964), que os define como uma propriedade única. Assim, se estabelece que seus coproprietários sejam donos dessas áreas inerentes a esse tipo de produto imobiliário. Além disso, em tal legislação também se verifica a maneira de produção desse tipo de produto e a atuação do incorporador. Em consonância com Botelho (2007c),

o papel do incorporador se consolidou com a lei 4380, de 1964, que criou o Sistema Financeiro de Habitação, pois o incorporador passou a receber do

¹⁷ O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é de iniciativa federal e, no ano de 2009, foi lançado por intermédio da Lei N. 11.977, de 7 de julho de 2009. Breda (2018) salienta que o programa foi desenvolvido pelos Ministérios da Casa Civil e da Fazenda, “[...] em diálogo com o setor imobiliário, da construção civil e entidades empresariais, revelando os fortes vínculos com o capital financeiro e o mercado imobiliário, apontando para a transformação de uma política pública em um negócio altamente rentável [...]. O destaque do Programa tem sido o PNHU (Programa Nacional de Habitação Urbana), principalmente no eixo da construção de unidades habitacionais, embora existam programas de readequação do imóvel e regularização fundiária. As linhas de financiamento do PNHU se dividem em duas frentes: (i) Habitação de Interesse Social (HIS), representada pela Faixa 1, atendendo famílias com renda de até 1.800 reais, para a qual o subsídio do Estado pode chegar até 90% do valor do imóvel, pago em até 120 prestações mensais, de no máximo 270 reais, sem juros; (ii) Habitação de Mercado/ Incorporação Imobiliária, representado pela Faixa 1,5, incluída em 2016, que atende famílias com renda de até 2.350 reais, oferece subsídio do governo de até 45 mil reais, com 5% de juros ao ano; (iii) a Faixa 2, que atende famílias com renda de até 3.600 reais, com subsídio de até 27.500 reais, com taxa de juros ao ano variando entre 6 a 7%; (iv) a Faixa 3, que atende famílias com renda de até 6.500 reais, com juros de 8,16% ao ano. Nas faixas que contemplam a habitação de mercado/incorporação imobiliária, o comprador negocia diretamente com a construtora ou imobiliária, pedindo o financiamento à Caixa ou Banco do Brasil”. (Breda, 2018, p. 52-53).

SFH, exclusiva e diretamente, 80% do capital necessário à realização dos empreendimentos, tornando-se o vértice dos três mercados: o de terras, o de construção, e o de crédito (BOTELHO, 2007c, p.63).

No período em que ocorreu a criação da legislação condominial (BRASIL-Lei 4.591/1964), observou-se também a manifestação de aspectos relevantes, como a consolidação do Banco Nacional da Habitação (BNH), integrado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH¹⁸), que, por sua vez, garantiu recursos financeiros para o mercado direcionado à habitação, voltado, principalmente, para as classes média e alta (MARICATO, 1997; 2008).

Nessa conjuntura, a urbanização, a partir dos anos 1960, e, principalmente, a partir da década de 1970, adquire novos contornos que influenciaram demasiadamente na produção da cidade (SANTOS 1993¹⁹). Tais circunstâncias engendraram, principalmente para os indivíduos com menor poder aquisitivo, o

¹⁸ Em conformidade com os estudos de Maricato (1997) no livro “Habitação e cidade” verifica-se que na realidade nacional, isto é, “[...] na realidade de um país da periferia do capitalismo [...] um período ditatorial que se iniciou em 1964 e oficialmente terminou em 1986 [...] Durante esse período, um Estado intervencionista promoveu o financiamento de aproximadamente 4 milhões de moradias através do Sistema de Financeiro da Habitação. Um número realmente expressivo para a história do Brasil. O SFH promoveu uma profunda transformação no espaço urbano brasileiro. Não se tratou de ruptura em relação às tendências anteriores: a ideologia da casa própria se tornou absoluta, o mercado de produção de apartamentos se ampliou para atender à classe média (consolidação do capital de promoção imobiliária), os materiais de construção se diversificaram, em especial os de acabamento, o mercado de terras se ampliou graças ao crescimento do sistema viário aberto para a articulação do automóvel. A escala dos empreendimentos também mudou, implicando grande volume de recursos investidos. A segregação espacial e a exclusão social se aprofundaram. O problema da moradia se agravou” (MARICATO, 1997, p. 50).

¹⁹ Milton Santos (1993), no livro “A urbanização brasileira”, salienta que “o discurso da criação do B.N.H. dava-o como instrumento de melhoria das condições de moradia dos habitantes urbanos. Na verdade, esse banco tornou-se, em primeiro lugar, o banco da cidade, a instituição financeira estatal destinada a preparar as cidades para melhor exercerem seu papel na fase do capital monopolista que se estava implantando. Ele iria realizar essa tarefa mediante utilização de recursos arrecadados junto a todos os trabalhadores através de suas poupanças voluntárias e também de um Fundo, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), constante de um percentual dos salários e mensalmente recolhido pelos empregadores.[...] A modernização da economia, com a exclusão dos trabalhadores considerados excedentes, é paga pelo conjunto da classe trabalhadora[...] Os conjuntos residenciais levantados com dinheiro público - mas por firmas privadas - para as classes médias baixas e os pobres se situam quase invariavelmente nas periferias urbanas, a pretexto dos preços mais acessíveis dos terrenos, levando, quando havia pressões, a extensões de serviços públicos como luz, água, às vezes esgotos, pavimentação e transportes, custeados, também, com os mesmos recursos. É desse modo que o BNH contribui para agravar a tendência ao espraiamento das cidades e para estimular a especulação imobiliária. Produzem-se novos vazios urbanos, ao passo que a população necessitada de habitação, mas sem poder pagar pelo seu preço nas áreas mais equipadas, deve deslocar-se para mais longe, ampliando o processo de periferização (SANTOS, 2005, p. 111-112).

direcionamento para áreas completamente impróprias e com diversos problemas na infraestrutura (MARICATO, 2008).

Nesse bojo de transformações, avalia Rufino (2016), quando trata da produção imobiliária voltada ao mercado, tradicionalmente concentrada nos espaços principais da cidade, que ela

[...] tendeu a reforçar a dicotomia entre centro equipado e territórios precariamente ocupados. Esses territórios precários contrastavam e valorizavam ainda mais os espaços mais bem servidos e mais equipados. Esse duplo movimento explicitava diferenças e levava a cidade a um rápido processo de expansão, pautado por baixa densidade e informalidade nas construções. [...] Nesse contexto, se fortaleceu uma visão segmentada e dual da urbanização (RUFINO, 2016, p. 218).

No contexto contemporâneo nacional, observa-se que a articulação entre capital financeiro e produção imobiliária é uma das interfaces que acarretam a intensificação da expansão e valorização deste setor, bem como uma nova estratégia de produção do espaço que se direciona para áreas e segmentos econômicos que antes não eram foco da produção imobiliária de mercado (RUFINO, 2013; 2016). Dessa maneira, o entendimento de tal processo possibilita compreender, também, a estratégia presente na nova lógica de produção de espaços voltados para moradia no período atual.

Ademais, cabe mencionar que outro mecanismo promovido pelo setor imobiliário para favorecer e ampliar a sua lucratividade e que também gera impactos na produção espacial, refere-se: aos condomínios industriais (LENCIONI, 2011). Diferentemente das maneiras clássicas de aglomeração industrial, realizadas a partir da gestão do setor público, como, por exemplo, distritos industriais, os condomínios industriais partem de uma iniciativa privada. Para Finatti (2011), esses empreendimentos são

[...] de origem imobiliária. Nessa esfera, podem ainda ser considerados como ampliação das estratégias da produção imobiliária, ou mesmo parte de uma reestruturação imobiliária que ocorre na década de 1990, junto à reestruturação produtiva (FINATTI, 2011, p. 10).

Outra consideração a ser feita com relação aos condomínios industriais, conforme Finatti (2011), diz respeito à fluidez territorial como um dos fundamentos

imperativos da contemporaneidade. Ademais, se revela, dessa forma, uma das principais manifestações que identificam o relacionamento dos condomínios com o conjunto de objetos e ações presentes no espaço. Segundo Santos (2004) apud Finatti (2011),

uma das características do mundo atual é a exigência de fluidez para a circulação de ideias, mensagens, produtos ou dinheiro, interessado aos atores hegemônicos. A fluidez contemporânea é baseada nas redes técnicas, que são um dos suportes da competitividade. Daí a busca voraz de ainda mais fluidez, levando à procura de novas técnicas ainda mais eficazes. A fluidez é, ao mesmo tempo, uma causa, uma condição e um resultado. Criam-se objetos e lugares destinados a favorecer a fluidez: oleodutos, gasodutos, canais, autopistas, aeroportos, teleportos. Constroem-se edifícios telemáticos, bairros inteligentes, tecnopolos. Esses objetos transmitem valor às atividades que deles se utilizam (SANTOS, 2004 apud FINATTI, 2011, p. 36).

Para Mendes (2007), com a existência do “meio técnico-científico informacional”, aparecem novas formas espaciais, entre elas os condomínios industriais, que se encontram próximos de importantes municípios das regiões metropolitanas e assumem um papel significativo para o desenvolvimento. Tem-se o espaço cada vez mais conectado, articulado e integrado à indústria. De fato, se, no passado, era esta que “organizava o espaço em função de suas instalações e de suas demandas, atualmente, é o espaço quem organiza as atividades econômicas” (MENDES, 2007, p.193).

Cabe abordar, em consonância com Lencioni (2014), que os procedimentos de concentração e de centralização são essenciais para a compreensão dessa nova estrutura, a qual altera profundamente o setor imobiliário. Dessa maneira, o processo de concentração

[...] se dá por meio da expansão dos negócios, da ampliação dos mercados, da intensificação da produção e da ampliação do número de equipamentos e trabalhadores. O processo de centralização do capital se dá por meio da associação entre empresas, da absorção de uma pela outra, ou por meio de fusões de empresas (LENCIONI, 2014, p.29).

Ambos os movimentos se configuram como manifestações da concorrência capitalista e são processos de naturezas distintas, que podem acontecer ao mesmo tempo. O processo de concentração é quantitativo, visto que reflete a questão relacionada à alteração do tamanho do capital de uma empresa, enquanto o

processo de centralização concerne a um fato qualitativo, já que ocorre por intermédio da “[...] expropriação de um capitalista pelo outro” (LENCIONI, 2014, p. 34).

2.3 ESTUDOS DE CASO SOBRE A SEGREGAÇÃO EM CIDADES BRASILEIRAS: APONTAMENTOS SOBRE A PROPRIEDADE CONDOMINIAL ASSOCIADA AO FINANCIAMENTO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

Neste subitem se apresentará o levantamento de dados obtidos em pesquisas que investigam as questões urbanas acerca da temática em tela. De modo específico, enfocará os estudos que abordam como a forma de produção condomínio, seja para uso residencial ou industrial, se relaciona com o processo de segregação. Ademais, visamos compreender o processo de produção da cidade por um viés, crítico e reflexivo para entender a lógica que permeia a construção do cenário citadino.

Para vários pesquisadores, a forma condomínio imobiliário fechado, seja para uso residencial ou industrial, pode transparecer uma das maneiras pelas quais o fenômeno da segregação se manifesta e se intensifica de modo mais complexo no espaço urbano. Nesse sentido, é válido, no que se refere à questão residencial, apresentar o trabalho de Rufino (2013; 2016), que traz considerações significativas acerca da ampliação da produção imobiliária e a relevância de tal fenômeno para compreender as transformações ocorrentes nas cidades contemporâneas.

Em suas pesquisas, a citada autora aponta para a articulação entre o imobiliário e o financeiro, que potencializa o avanço desenfreado da produção do espaço cada vez mais segmentado, que visa à constante obtenção de lucro. Tal dinâmica, nos últimos anos, no contexto nacional, reverberou em considerável alteração da maneira como ocorre a produção imobiliária nos espaços citadinos, haja vista o quantitativo cada vez maior de diversos produtos construídos e sua

instalação em áreas da cidade que antigamente não chamavam a atenção do setor (RUFINO, 2013).

Dessa maneira, as investigações da autora procuram demonstrar que o capital desenvolve mecanismos que influenciam na produção imobiliária e criam novas configurações espaciais para as cidades, que se distanciam daquelas que só privilegiavam as áreas centrais (RUFINO, 2013).

Nessa perspectiva, entre os aspectos de apropriação e expansão da produção imobiliária destaca o papel da nova forma pela qual se financiam os produtos do setor imobiliário. Assim, há os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Outro fenômeno refere-se ao processo de “*abertura de capital das grandes incorporadoras*”²⁰. Sobre esse aspecto, Rufino (2013) aponta para a intensa participação do setor público por meio da ação do Estado, principalmente por promover políticas²¹ que fortalecem e desenvolvem o setor imobiliário, com destaque para o já mencionado Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Esse programa é divulgado como iniciativa Federal que visa a financiar imóveis de distintas faixas econômicas, principalmente para a população de menor renda. Entretanto, estudos como o de Breda (2018), Rufino (2013) e Shimbo²² (2016) demonstram que, geralmente, são mais contemplados os segmentos que fornecem mais lucratividade ao capital. Rufino (2016) indica ainda que a realização

²⁰ Para a autora Lucia Zanin Shimbo (2016, p. 125) no artigo “Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil”, “No caso das empresas construtoras e incorporadoras com atuação no setor residencial, [...], a unidade habitacional não passou a ser transacionada, ela mesma, no mercado financeiro, mas sim as ações de determinada empresa que atua na produção e incorporação de empreendimentos residenciais. A abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da estrutura de capital voltada para incorporação de novos terrenos como um aumento da base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro; e ambos os aspectos garantem a continuidade das obras”.

²¹ Nessa conjuntura, Rufino (2013) cita, por exemplo, a Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. Em termos gerais essa lei retrata acerca de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, bem como modifica outras legislações da área.

²² Para a autora Lucia Zanin Shimbo (2016, p. 128) no artigo “Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil”, As pesquisas acerca da “[...] inserção urbana da produção do PMCMV indicam justamente que grande parte dos empreendimentos das Faixas 2 e 3 (para as quais se volta a produção da maior parte das grandes empresas de capital aberto) se localizou em áreas mais centrais ou com urbanização mais consolidada, sobretudo quando comparados, em termos de localização, com os empreendimentos da Faixa 1 do mesmo programa — por sua vez, situados em novas frentes de expansão urbana”.

de empreendimentos inseridos na supracitada política pública reflete uma forma de produção que abarca todos os espaços da cidade. Portanto, o programa leva a valorização imobiliária, mesmo que a instalação de seus produtos se localize em áreas mais às margens das metrópoles, que não possuem infraestrutura adequada para a sua implementação (Rufino, 2016). De maneira detalhada, identificam-se, nos dizeres da autora, as implicações dessa forma de produção para o urbano:

A generalização dessa nova lógica de produção do espaço encontrará nas bordas das metrópoles um espaço marcado por grande desigualdade que se expressa em extremos como a apropriação de espaços públicos por moradias precárias e a forte retenção especulativa da terra. A produção imobiliária organizada na metrópole por um nível de centralização do capital muito mais elevado tende a tornar a estrutura urbana ainda mais desigual e segregada. Parte da enorme rentabilidade obtida pelo setor imobiliário é alcançada a partir da reprodução da segregação herdada e da histórica valorização imobiliária dessa estrutura desigual, que se dá pela contínua redefinição da segregação e elevação do gradiente de preços. As diferenças entre áreas centrais, mais caras, e as periféricas, mais baratas, continuarão existindo, mas serão redefinidas e multiplicadas pela fragmentação, numa hierarquização socioespacial que ora aproxima, ora distancia as atividades urbanas e os grupos sociais (RUFINO, 2016, p. 233).

A exacerbação da nova lógica de produção do espaço, impulsionada pelo atual imbricamento entre financeiro e imobiliário, gera impactos significativos na organização espacial. Tal fato altera as distinções entre as áreas centrais e as periféricas e ocasiona também uma organização da cidade cada vez mais segregada/fragmentada (RUFINO, 2013).

Nesse contexto, Arlete Moysés Rodrigues (2013), também colabora com reflexões sobre as implicações ocorrentes no espaço urbano em função do atual processo de financeirização. Com o avanço de tal processo, advém a geração de empreendimentos imobiliários que geram uma cidade fragmentada. Dessa maneira, “[...] não há uma proposta de cidade, mas parcelamentos de glebas que formam enclaves, atendendo aos interesses da incorporação imobiliária, com aumento de rendas, lucros e juros” (RODRIGUES, 2013, p. 163).

De modo específico, as análises da autora direcionam-se à forma de segregação promovida pelos loteamentos murados e os condomínios fechados. Ademais, ela chama a atenção para o fato de que a segregação gerada por tais produtos imobiliários precisa ser compreendida de maneira particular, já que os

mesmos são “[...] calcados na propriedade privada da terra com a incorporação da mercadoria segurança” (RODRIGUES, 2013, p. 147).

Dentre as contribuições presentes ao longo do trabalho da supracitada autora, verifica-se o esforço de realizar suas reflexões acerca da produção e reprodução da cidade apartadas da dimensão do consumo da mesma. Desse modo, para Rodrigues (2013, p. 147), “[...] quando se enfoca apenas o consumo, a responsabilidade pela segregação é atribuída aos moradores e não ao setor imobiliário, como se o mercado idealizasse a mercadoria e o setor imobiliário atendesse aos anseios do mercado” (RODRIGUES, 2013, p. 147).

Quanto à maneira como a segregação, gerada pelos produtos imobiliários, se manifesta no espaço, verificam-se, conforme Rodrigues (2013, p. 148), elementos como a “propriedade da terra” e a “apropriação privada de espaços públicos e coletivos”, e a compreensão da peculiaridade de como se realiza tal fenômeno espacial, além da incorporação, no anúncio de tais empreendimentos, da mercadoria segurança (RODRIGUES, 2013).

Nesse fenômeno, nota-se uma maneira inovadora de os indivíduos usufruírem os espaços para fins residenciais. Na verdade, tal modo novo é “[...] pago pelos compradores aos empreendedores imobiliários, com a ilusão de que ele atende à sua necessidade de segurança” (RODRIGUES, 2013, p. 160). Sendo assim, se proporciona, para os moradores desses empreendimentos, seus visitantes e empregados, que desenvolve algum tipo de trabalho intramuros, o isolamento em lugares fechados, que não permite a interação com o entorno. Portanto, além de revelar a predominância do valor de troca sob o valor de uso no processo de produção e reprodução da cidade, o condomínio fechado também representa esse novo tipo de segregação socioespacial, conforme Rodrigues (2013) argumenta no decorrer de sua pesquisa.

Quanto ao aspecto teórico do processo de fragmentação territorial, decorrente dos condomínios industriais, verificam-se valiosas contribuições em autores como Sandra Lencioni (2011). A pesquisadora salienta que, nesse tipo de

empreendimento, também ocorre o uso compartilhado dos elementos que o compõem, entre eles a infraestrutura.

O uso compartilhado da infraestrutura nos condomínios voltados para fins industriais revela-se mais um mecanismo inovador da produção imobiliária, que reforça a privatização do espaço, já que a divisão do uso coletivo dos instrumentos/ferramentas não possui, nesses tipos de empreendimento, um sentido público, mas sim privado, pois só seus condôminos possuem acesso a eles (LENCIONI, 2011). Ademais, a autora delinea que:

isso expressa uma grande mudança, pois os equipamentos coletivos de consumo não são públicos, como no caso de um edifício fabril num bairro de uma cidade. No caso dos condomínios industriais, os equipamentos são coletivos e condominiais.

Isso significa que o condomínio industrial não é apenas um novo produto imobiliário, é também uma forma de organização territorial da indústria que corrói o sentido público, de modo similar ao que vem ocorrendo no interior das cidades em relação aos condomínios residenciais (LENCIONI, 2011, p. 196).

Segundo Adriano Botelho (2007), o urbano, envolvido por fenômenos de fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço, engendra a produção das cidades de maneira a aprofundar processos como a segregação socioespacial. Nessa conjuntura, a ação dos agentes imobiliários (seja de iniciativa privada, seja de estatal) influencia na constituição do aprofundamento das desigualdades no ambiente citadino (BOTELHO, 2007).

No trabalho: A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos, Botelho (2007) foca nas articulações entre o capital financeiro e o imobiliário e como isso se reverbera na organização espacial. Para tanto, apresenta a análise de três situações de produtos voltados para fins residenciais no município de São Paulo, que são diferentes pela maneira como se financiam os imóveis, a saber:

[...] a) por instrumentos²³, como Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com distintos projetos que buscam se instalar nas áreas mais nobres e atendem consumidores com alto poder aquisitivo; b) por Cooperativas habitacionais, voltadas para a construção de habitações; c) e por Financiamento estatal à moradia,

²³ “[...] são instrumentos surgidos no seio da reestruturação do financiamento habitacional brasileiro na década de 1980”, conforme aponta Botelho (2007, p.18).

direcionado para a classe com baixo poder aquisitivo (BOTELHO, 2007, p.15).

A maneira como ocorre o financiamento dos produtos imobiliários gera uma lógica de produção espacial que intensifica a sua mercantilização e promove mais complexificações, dado que, conforme o autor salienta,

[...] o desenvolvimento de formas de integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário consolidaria e potencializaria, por um lado, o poder de ação do grande capital sobre o urbano, uma vez que os empreendimentos orientados pela sua lógica se localizariam no principal eixo de valorização imobiliária da metrópole; bem como seriam capazes de induzir o aparecimento de novos eixos de valorização em áreas mais distantes dos centros tradicionais. Por outro lado, a maior abertura para as forças de mercado, aliada à tradicional dificuldade de atendimento da população com menores rendimentos (que vai da classe média à população pobre), por parte tanto dos agentes do mercado quanto do poder público, relegaria essa parcela da população (que é a sua maioria) para as áreas menos valorizadas e mais distantes, intensificando, com uma outra forma mais perversa, a dispersão do espaço urbano (BOTELHO, 2007, p.15).

Outro trabalho que apresentou considerações sobre o financiamento de produtos imobiliários voltados para a questão residencial foi a pesquisa apresentada por Santos e Cruz (2015). Nele se discute mais especificamente como a produção da habitação popular se reflete na conjuntura espacial, no tocante ao processo de segregação. Dessa maneira, as pesquisadoras analisaram como a política pública do programa *Minha Casa, Minha Vida* se manifestou na localidade de Castanhal/PA e seus desdobramentos no tocante ao processo de segregação socioespacial. As autoras relatam que essa pequena cidade, faz parte da Região Metropolitana de Belém (formada por sete municípios, a saber: Belém, Ananindeua, Marituba, Benevides, Santa Bárbara do Pará, Santa Isabel do Pará e Castanhal) e as atividades econômicas e desenvolvimento urbano encontram-se atreladas às rodovias federais e estaduais que permeiam seu território (SANTOS; CRUZ, 2015).

Após reflexões acerca das informações obtidas, identificaram, na supracitada localidade, que o PMCMV tem papel expressivo para a constituição de um cenário urbano indicativo das diferenças sociais e econômicas, entre as variadas áreas dessa municipalidade, como do aprofundamento da segregação socioespacial residencial, porque, segundo as autoras,

[...] apesar do PMCMV em Castanhal atender parte da demanda habitacional do município, podem-se identificar contradições no que tange à questão da localização dos empreendimentos do Faixa 1 em comparação com os do Faixa 2 e Faixa 3, pois os primeiros ficam distantes do único centro comercial que a cidade de Castanhal possui e, assim, distantes dos serviços necessários para qualidade de vida (SANTOS; CRUZ, 2015, p. 10).

Sobre tais produtos imobiliários, as autoras mencionam principalmente “[...] a variável utilizada: a ‘renda’, que é usada de forma direta para definição dos empreendimentos” (SANTOS; CRUZ, 2015, p. 10). Logo nota-se na estruturação da referida ordenação citadina distinções profundas da localização dos imóveis conforme a faixa que o futuro comprador do imóvel se encontra incluído no PMCMV imóveis. Esse aspecto, então,

[...] confere o caráter de segregação socioespacial nas habitações, pois acaba por promover e/ou reforçar as diferenças sociais existentes, materializando no espaço urbano do município esse processo segregador, tanto no que se refere a uma forma de segregação imposta aplicada especialmente às unidades habitacionais do Faixa 1, localizado em áreas periféricas da cidade onde os moradores não têm a opção de escolher onde morar, quanto em uma forma em que segregar se torna uma opção quando se dispõe de importância financeira tanto pra concentrar serviços na moradia como para realizar grandes deslocamentos com veículo próprio (Santos; Cruz, 2015, p. 16).

Portanto, essa política pública revela, na verdade, a ação de agentes sociais, como o Estado e o setor imobiliário para produção mercadológica da cidade (SANTOS; CRUZ, 2015). Desse modo, predomina o valor de troca sobre o valor de uso, como também a ampliação do processo de segregação socioespacial residencial nessas localidades. Logo, a finalidade imprescindível do programa (MCMV), que é fornecer o acesso à moradia adequada para a classe com menor poder aquisitivo, distancia-se cada vez mais do objetivo do mencionado programa (SANTOS; CRUZ, 2015).

No que diz respeito ao condomínio voltado para a faixa industrial, o trabalho desenvolvido por Finatti (2009) salienta que tais empreendimentos correspondem às novas táticas de proceder do capital, em seu formato financeiro, que encontram no imobiliário mecanismo para se reproduzir. Dessa maneira, nota-se uma alteração, por meio do imobiliário, no modo como se produz a indústria (FINATTI, 2009).

No referido trabalho, Finatti (2009) propõe distinguir os “*Condomínios empresariais*”, mediante a identificação de seus elementos essenciais quanto à infraestrutura e intencionalidade que expressam. Nota-se que as recentes formas de integração entre capital financeiro e imobiliário engendram um cenário diferenciado, que se destaca nas maneiras como se produzem empreendimentos voltados para o segmento industrial (FINATTI, 2009). Tal fenômeno também aprofunda e cria novas dinâmicas de exclusão, segregação e

[...] novos conteúdos centrais e periféricos por vezes determinados pela própria produção imobiliária, legitimada pelo Estado e seus critérios de seletividade nos gastos públicos.

Essa seletividade se dá em favor das grandes corporações e das classes média e alta, o que muitas vezes impõe aos pobres buscarem outros lugares para viver, sendo empurrados para ainda mais longe (FINATTI, 2009, p. 24).

Considerando os apontamentos abordados pelo autor, verifica-se uma inovadora estruturação urbana estabelecida pela produção imobiliária, que recebe influência direta do processo de financeirização. Ademais, a ação do poder público (Estado), através de política urbana, que corrobora, em função das forças que usufruem do espaço, com o mercado – intensifica as contradições inseridas ao longo desse processo e exacerba fenômenos como a segregação (FINATTI, 2009).

Cabe salientar que, no contexto capixaba, verificam-se pesquisas que retratam a atuação de distintos agentes modeladores do espaço (sobretudo, no âmbito imobiliário) para a construção de um espaço urbano cada vez mais excludente e segmentado, como as de Campos Júnior e Gonçalves (2009); Magris (2013); Barbosa (2013); Bassani (2016). Campos Júnior e Gonçalves (2009) evidenciam que, ao longo do primeiro decênio dos anos 2000, o setor imobiliário tem abarcado novas áreas da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Dessa maneira, destacam, embasados em dados do Sinduscon²⁴-ES, que o município de Serra se tornou campo das atividades do setor imobiliário (CAMPOS JUNIOR; GONÇALVES, 2009). Os autores também salientam que tal processo expressa

[...] uma dinâmica imobiliária²⁵ mais complexa na Grande Vitória, em que se observam novas estratégias da acumulação a partir da produção imobiliária.

²⁴ Sinduscon-ES - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo.

²⁵ Para Campos Jr e Gonçalves (2009, p. 76), “além da particularidade relacionada ao produto

Esse processo, por sua vez, produz um espaço urbano, em Serra, cada vez mais fragmentado, o que revela o acirramento de uma urbanização voltada cada vez mais para os negócios, na acepção mais ampla possível. (CAMPOS JR; GONÇALVES, 2009, p. 76)

Outra investigação que aborda o contexto do município de Serra (ES) quanto à produção espacial no cenário contemporâneo, é o trabalho de dissertação realizado por Magris (2013). Nele, o autor versa que tal programa habitacional contribuiu para aumentar o processo de segregação nas cidades brasileiras. Assim, apresenta que o fenômeno de segregação urbana e a insuficiência de habitação popular estão associados de forma inerente.

Sendo assim, o uso capitalista da propriedade da terra promove a construção de um processo de hierarquização no tecido urbano em que aqueles que se encontram no grupo social de baixo poder aquisitivo são direcionados para os espaços periféricos desprovidos de condições básicas de serviços urbanos para a habitação.

Já Lívia Barbosa (2013) apresentou reflexões acerca da produção da propriedade condominial e seus rebatimentos para as áreas de transição rural-urbano em Cariacica.

Barbosa (2013) ao tratar dos agentes produtores do espaço urbano para modificá-lo, revela que a periferia urbana em Cariacica passa a ser alvo:

[...] de práticas territoriais das classes dominantes complementares às desenvolvidas em outras partes do território e inseridas, de um lado, no processo de acumulação de capital, através da produção imobiliária; e de outro, inseridas nos processos de controle social, através da reprodução segregada das diferentes classes sociais (BARBOSA, 2013, p. 23).

A autora, embasada em autores como Pereira (2004), também assinala que, desde os últimos decênios do século passado, a análise do contexto citadino, por meio do panorama “centro-periferia”, encontra-se insatisfatória ante as redefinições quanto a áreas centrais e periféricas que a atual configuração espacial das cidades esboça. Nesse sentido, as atividades desenvolvidas pelo setor imobiliário para

imobiliário e à localização no espaço urbano, a dinâmica imobiliária em Serra tem sido promovida, especialmente, por um novo agente no setor imobiliário capixaba: grandes incorporadoras (de São Paulo, Rio de Janeiro ou Belo Horizonte) com capital aberto em bolsas de valores”.

atender ao supracitado programa habitacional, que têm como primazia a ampliação dos ganhos via redução dos custos e buscam seu desenvolvimento em outros espaços da cidade, como as áreas periféricas (BARBOSA, 2013), dado que

[...] o preço da terra em áreas centrais inviabiliza o desenvolvimento de tais projetos, visto que a fração referente à reposição da renda não poderia ser repassada totalmente ao consumidor final sem subtrair parte do lucro do empreendedor. Ou seja, os empreendimentos imobiliários do PMCMV, geralmente, são alocados em áreas menos valorizadas, por vezes, muito distante das centralidades, em que o preço da terra é elevado, sendo uma regra para os que são destinados à faixa 1, o que potencializa os mecanismos de contínuo espraiamento das cidades (BARBOSA, 2013, p.105).

Por fim Bassani (2016) estudou no cenário capixaba das estratégias de atuação do capital coordenado pelas finanças. De modo específico, a autora analisou os condomínios industriais, no município de Serra, como produtos imobiliários inovadores e constituintes do atual processo de reestruturação imobiliária.

Bassani parte da premissa de que o conjunto de reestruturações (urbana, industrial, metropolitana e imobiliária) ocorrentes no capitalismo passou a ser um elemento fundamentador das mudanças nas cidades contemporâneas. Dessa maneira, os resultados dessas investigações expressam que, na atual realidade urbana, os agrupamentos “[...] estão cada vez mais dispersos, fragmentados, e também mais segregados” (BASSANI, 2016, p. 69).

Ao se referir à produção do espaço urbano de Serra a pesquisadora destaca a atuação dos promotores imobiliários, bem como o papel do Estado e dos proprietários fundiários nesse contexto. Sendo assim, temos os

[...] promotores imobiliários, que se apropriam da reestruturação do espaço de Serra, através da produção dos novos empreendimentos, aqui pautados nos condomínios industriais, que com sua atuação produzem uma enorme segregação espacial, fragmentando e hierarquizando os espaços na cidade [...] também, o papel do Estado (Governo do Estado e PMS) que, além de atuar muitas vezes como um promotor imobiliário na construção dos empreendimentos estatais, acaba fomentando a produção dos mesmos e viabilizando a produção dos empreendimentos privados de mesmo caráter. Os proprietários fundiários têm um papel grande para a reorganização espacial do município, uma vez que eles buscam se apropriar de uma fatia cada vez maior da renda produzida por suas propriedades, ressaltando a característica de tornar o solo rural cada vez mais urbano, uma vez que priorizam o valor de troca da terra em detrimento de seu valor de uso (BASSANI, 2016, p. 139).

Para Bassani (2016), com a disputa entre os agentes da produção do espaço urbano pela mais-valia no processo de produção do espaço, verifica-se o desfalecimento do habitar a cidade em seu âmbito mais complexo, pois se tende a produzir espaços desprovidos de solidariedade. Nesse contexto, na cidade de Serra, percebe-se a potência do imobiliário no processo de produção do espaço citadino, visto que

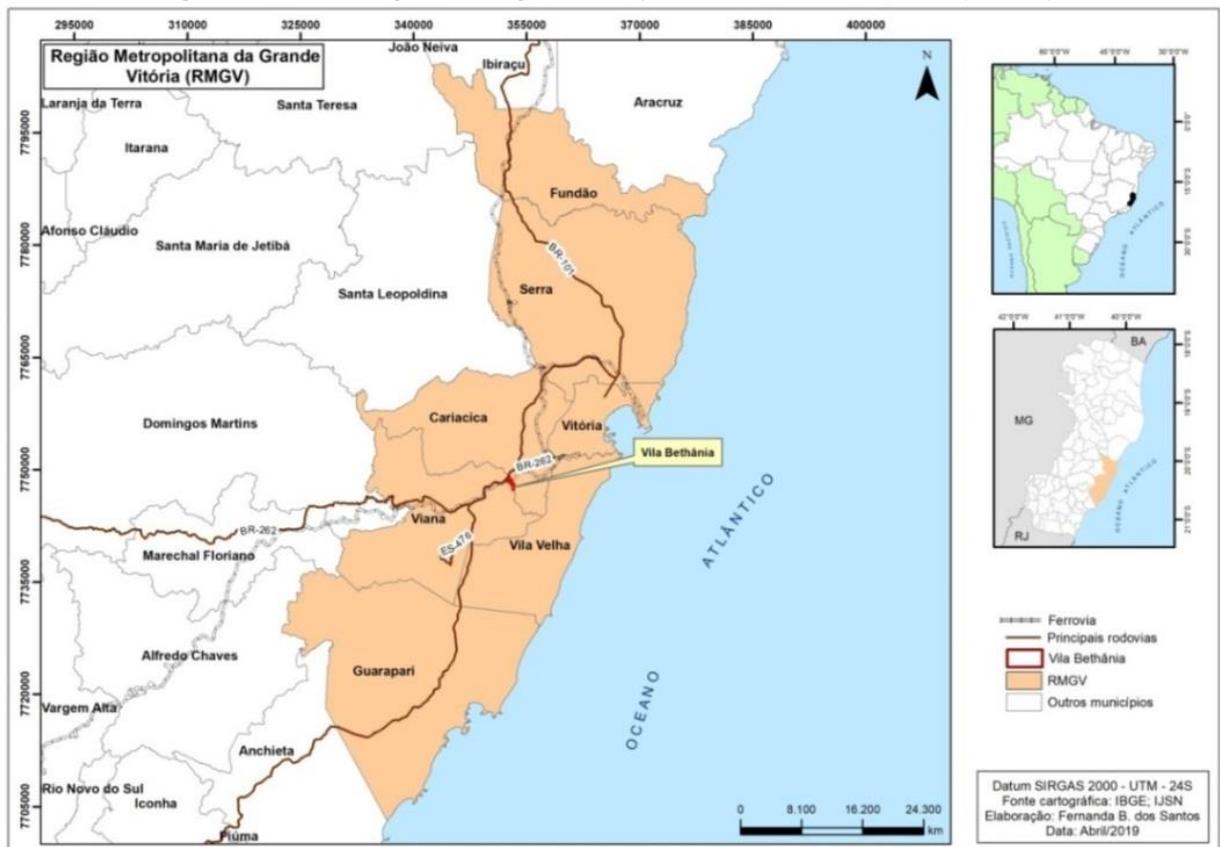
[...] além das decisões do lugar da habitação, o imobiliário suplanta a própria indústria no que diz respeito à localização e organização espacial. [...] o imobiliário parece tomar a frente até mesmo da política, impondo seus desejos de valorização e acumulação, em detrimento da população. E somente as políticas públicas podem, efetivamente, produzir espaços menos segregadores e direcionados as elites locais (BASSANI, 2016, p.180).

É notório que, no atual período histórico, seja em âmbito regional ou nacional, tal forma de se apropriar e produzir o urbano revela a inserção de novas formas e conteúdos na produção e reprodução do espaço urbano, assim como a intensificação de alguns processos, como a segregação.

3 CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DA EVOLUÇÃO URBANA DE VIANA E VILA BETHÂNIA

O bairro de Vila Bethânia encontra-se na área do perímetro urbano e integra a Região 04 (Grande Bethânia) na parte nordeste do município de Viana²⁶ (ES). A municipalidade é uma das integrantes da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV²⁷) – figura 02, que envolve sete municípios: Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória. A cidade encontra-se situada na porção central do Estado do Espírito Santo, entre as regiões serrana e litorânea, na latitude de 20°23'25" sul e longitude 40°29'46" oeste, a 34 metros de altitude. Também está próxima à capital capixaba e é cortada pelas Rodovias Federais BR- 101 e BR- 262, bem como pela ferrovia Centro Atlântica.

Figura 02 - Localização da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)



²⁶ Conforme a Lei nº 3.044, de 23 de setembro de 2019.

²⁷ No âmbito institucional, a década de 1990 marca o estabelecimento legal da Região Metropolitana da Grande Vitória — RMGV (Vitória, Vila Velha, Cariacica, Serra e Viana), em 21 de fevereiro de 1995, por intermédio da Lei Complementar nº 58. Em 2001, foram anexados à RMGV os municípios de Fundão e Guarapari.

3.1 VIANA (ES) - PERSPECTIVAS HISTÓRICA, POLÍTICA E SOCIOECONÔMICA

Em seus aspectos populacionais, conforme as informações colhidas do último censo demográfico, realizado em 2010, a população de Viana correspondia a 65.001 habitantes, sendo que a população estimada em 2018 era de 76.954 habitantes, com densidade demográfica de 207,84 hab/km², considerando o território do município que possui área de 312,279km² (IBGE, 2019)²⁸, correspondendo ao terceiro maior município em extensão territorial da RMGV.

Em primeiro lugar, importante ilustrar em termos gerais o processo de formação do município de Viana, primeira colônia imperial criada no Espírito Santo. A localidade, cuja formação data do princípio do século XIX, apresentava-se como uma das maiores do território do estado.

De acordo com o historiador Heribaldo Lopes Balestrero (2012a), a fundação foi feita por Francisco Alberto Rubim, governador da Capitania do Espírito Santo (1812-1819), em 15 de fevereiro de 1813. Paulo Fernandes Viana, intendente Geral da polícia (cargo que equivalia ao de ministro de Estado), organizou 55 sesmarias com 248 pessoas, pois fora designado a estimular a corrente migratória estrangeira para realizar o povoamento da referida área. Ademais, Balestrero (2012a) menciona, em seus trabalhos, que Viana era um sertão conhecido por Santo Agostinho, que

[...] estava situado no município de Vitória e compreendia uma parte já povoada, onde existiam as fazendas Calabouço, Tanque, Borba, Jucu, Belém, Jucuruaba e Araçatiba, além de outras, estando o restante ainda coberto de matas virgens, numa extensão aproximada de 32 léguas, até o Quartel do príncipe, nas fronteiras com Minas Gerais (BALESTRERO, 2012a, p. 135).

Em termos sociais, a região foi colonizada por colonos naturais das Ilhas de Açores²⁹, que vieram para iniciar a ocupação ao longo da estrada que seria

²⁸ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS (IBGE). Dados censitários por cidades - Viana. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/panorama>>. Acesso em: 30 de maio de 2019.

²⁹ Em conformidade com os estudos de MARIANO (2015, p. 73), observa-se que “o arquipélago dos Açores é um território pertencente a Portugal, formado por nove ilhas, que juntas somam uma área total de 2. 333KM2. Localizado no oceano Atlântico, os Açores ocupam uma posição intercontinental que lhe confere uma centralidade muito peculiar e estratégica nas conexões entre o Velho e o Novo Mundo”.

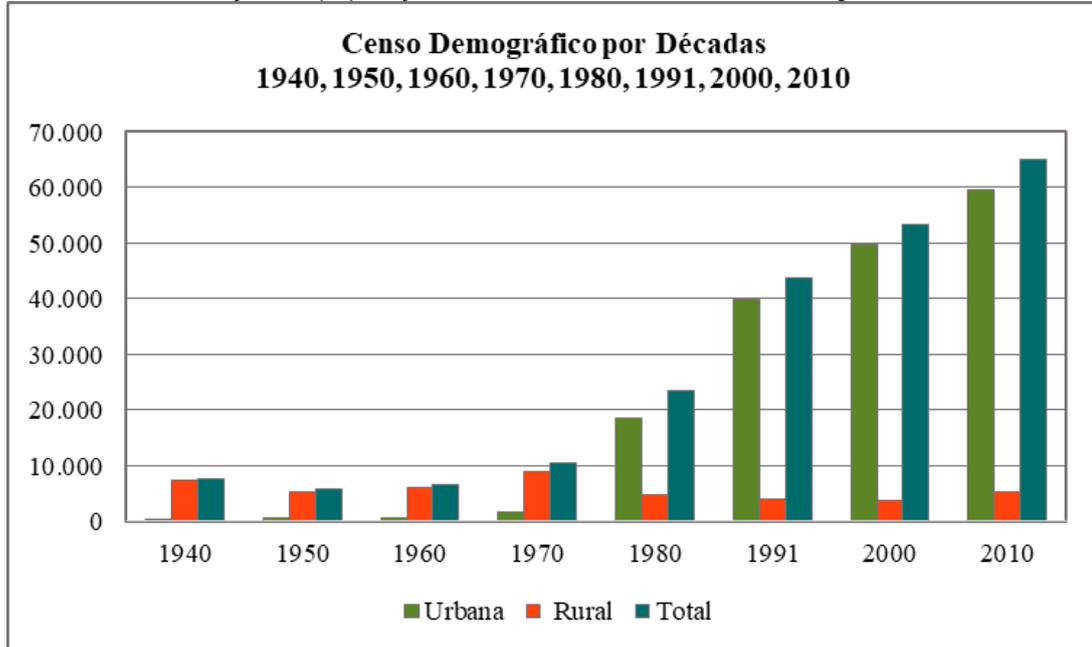
construída ligando Vitória a Ouro Preto. Dessa maneira, fixaram-se nas imediações do Rio Jucu e seus afluentes, Formate e Santo Agostinho, e instalaram fazendas de cana e engenho de açúcar, cultivo de trigo e arroz, além de se apropriarem também das culturas de milho e mandioca, já conhecidas pelos nativos (BALESTRERO, 2012a). Após aproximadamente quarenta e nove (49) anos, o núcleo populacional foi elevado à condição de municipalidade pela lei nº 10, de 23 de julho de 1862³⁰.

Por volta de 1880, com a finalidade de articular a capital do Espírito Santo, a certas regiões de ocupação da província, foi organizada a construção de duas linhas férreas. Nesse sentido, o governo aprovou “[...] um requerimento de concessão de privilégio para a construção de duas vias férreas: uma ligando Vitória a Cachoeiro de Itapemirim e a outra, cabeceiras do Rio Pardo até Duas Barras” (QUINTÃO, 2008, p. 77).

A linha férrea que interligava a capital capixaba para a região sul do estado era a Estrada de Ferro Sul do Espírito Santo (atualmente, Ferrovia Centro-Atlântica). Conforme Campos Jr (2012), tal tipo de transporte foi “[...] construída para ligar Vitória a Cachoeiro de Itapemirim partindo de Argolas, tendo chegado a Viana em 1895” (CAMPOS Jr., 2012, p. 292).

Assim, desde o início das primeiras transformações do seu território, até por volta de 1960, a ocupação do solo vianense ocorreu de maneira gradativa. Nesse sentido, sua área apresentou pouco dinamismo econômico e era composta pela sede comercialmente inexpressiva e por pequenos sítios e algumas fazendas, (SIQUEIRA, 2001). Possuía, assim, características rurais e mantinha uma produção voltada para abastecer o mercado da capital, configurada pela pequena propriedade familiar, sendo o café e a banana os principais produtos (SIQUEIRA, 2001; BALESTRERO, 2012a. b). Dessa maneira, sua população, entre as décadas de 40, 50, 60 até 70, era reduzida e estava empregada predominantemente na região rural, conforme apresenta o gráfico 1.

³⁰ INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES – IJSN. Relatório Municipal de Viana. Programa de desenvolvimento regional integrado. Vitória (ES), 1984. Disponível em: <www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120808_ij00279_50_relatoriomunicipal_viana.pdf>. Acesso em: 31 de ago de 2020.

Gráfico 01 – Evolução da população urbana e rural nos censos demográficos de 1940 a 2010

Fonte: Censo Demográfico, IBGE.

A partir da década de 1970, como pode ser observado no gráfico acima, a referida localidade foi impactada pelo aumento da sua população. Esse crescimento populacional no município de Viana, assim como em outras cidades que constituíam naquela época o aglomerado urbano da Grande Vitória, revela como as disparidades regionais geradas pela implantação dos Grandes Projetos industriais no estado influenciaram o aumento do fluxo migratório campo-cidade no estado. Isso porque “[...] aproximadamente 200 mil pessoas deixaram o interior do Espírito Santo, devido à queda do nível de renda e emprego. Destas, 120 mil dirigiram-se para a Aglomeração Urbana da Grande Vitória, e 80 mil dirigiram-se a outros Estados da Federação” (IJSN, 1979, p. 26). A tabela 01 apresenta as municipalidades da Grande Vitória e os contingentes migratórios de cada cidade ao longo de 1973 a 1977.

Tabela 01 - Municípios da Grande Vitória e os contingentes migratórios de cada cidade ao longo de 1973 a 1977

Unidades espaciais	Saldo migratório 73/77	Distribuição espacial	Crescimento vegetativo 73/77	Crescimento real 73/77	Distribuição espacial
Vitória	+ 1.459	4,0%	+ 10.175	+ 11.634	16,9%
Vila Velha	+ 15.866	43,3%	+ 8.865	+ 24.731	36,0%
Cariacica	+ 8.186	22,3%	+ 9.075	+ 17.261	25,1%
Serra	+ 7.997	21,8%	+ 2.355	+ 10.352	15,0%
Viana	+ 3. 143	8,6%	+ 1.670	+ 4.813	7,0%
Grande Vitória	+ 36.651	100,0%	32.140	68.791	100,0%

Fonte: IJSN, 1979.

As informações presentes na tabela 01 indicam que Viana apresentou menos incidência migratória, quando comparado a municípios como Vila Velha, Cariacica e Serra. Todavia, em nível municipal, o contingente populacional gerou impactos significativos com relação à forma de produção e apropriação do espaço urbano, como, por exemplo, a constituição de novas áreas de moradias para a classe operária e da população com menor poder aquisitivo.

No censo demográfico de 1980, constatou-se, um demasiado crescimento populacional quando comparado com as décadas anteriores. Esse fato foi divulgado em jornais locais, como se verifica na reportagem “Viana cresce e perde suas características”, escrita por Cida Paiva, publicada em 23 de julho de 1981:

[...] Viana registrou um crescimento de 96%, sendo o segundo município que mais cresceu nos últimos anos (o primeiro foi Serra, em função da área industrial de Carapina). A sede do município, localizada a 19KM de Vitória, continua com sua pacata vida interiorana. É na periferia, em bairros de terra e com uma população reduzida, em sua maioria, à classe operária, que a vida de Viana ferve (PAIVA, 1981).

Castiglioni (2009) e as informações presentes na tabela 02 evidenciam o intenso fluxo migratório campo-cidade no município de Viana. Assim:

No período de 1950 a 1960, a população se concentra em Vitória, Vila Velha e Cariacica. Nessa época, a suburbanização não atinge ainda Serra e Viana, que conservam suas características rurais. Durante os anos sessenta, essas duas unidades, sobretudo Serra, começam a ser incorporadas à expansão da capital. Essas modificações, assim anunciadas, se consolidam na década seguinte, 1970-1980, quando as taxas dos 3 centros principais se enfraquecem em favor das duas unidades menos povoadas [...]. Após atingir os níveis máximos de crescimento, nas

duas décadas do final do século, o crescimento declina em todas as unidades (CASTIGLIONI, 2009, p. 107).

Tabela 02 - Espírito Santo: população residente por situação de domicílio e metropolitana – 1960-2010

	1960	1970	1980	1990	2000	2010
População total	1.418.348	1.599.324	2.023.338	2.600.618	3.097.232	3.514.952
Urbana %	28,4	45,1	66,8	74,0	79,5	83,4
Rural %	71,6	54,9	33,2	26,0	20,5	16,6
Região que configurava o aglomerado urbano da Grande Vitória						
Municípios						
Vila Velha	55.587	123.742	203.401	265.586	345.965	414.586
Serra	9.192	17.286	82.568	222.158	321.181	409.267
Cariacica	39.608	101.422	189.099	274.532	324.285	348.738
Vitória	83.351	133.019	207.736	258.777	292.304	327.801
Viana	6.565	10.529	23.440	43.866	53.452	65.001

Fonte: ROCHA e MORANDI (2012, p. 34) - Adaptado pela autora 2020.

Sobre o intenso crescimento demográfico verificado no aglomerado urbano da Grande Vitória, é notório evidenciar que, desde 1940, no território da capital capixaba, iniciou-se um processo de transformações em sua área, que reforçou o desenvolvimento econômico da própria capital e das municipalidades que ficam ao seu entorno, distinta das demais regiões do Espírito Santo, a saber:

o fato de Vitória ter emergido progressivamente, a partir de 1940, como um dos grandes centros portuários do País; as ligações rodoviárias com Minas Gerais e Rio de Janeiro, na década de 60/70, deram a Vitória uma provável capacidade de irradiação condizente com sua projeção como ponto alternativo do desenvolvimento do Sudeste; o próprio Estatuto da Terra .

O início da industrialização no Espírito Santo remonta à década de 1950. Nesse contexto, apesar de não encontrar apoio na elite capixaba, a administração Jones Santos Neves (1951-1954) teve uma atuação para conciliar a política local com os ideais da política getulista e, dessa maneira, promover mecanismos para a expansão da indústria no estado (CAMPOS JR, 2004). Com o processo de desestruturação do setor agrário, base econômica do Espírito Santo, iniciam-se as primeiras transformações no sentido de recompor a base produtiva. Logo,

[...] a chamada crise do café, iniciada ainda na década de 50 e prolongada até o início dos anos 70, mas que culmina com a adesão, em dois momentos (1962- e 1966-67), muito expressiva de produtos capixabas à política federal de erradicação dos cafezais. A crise estava instalada e era preciso empreender mudanças para recompor a base produtiva, que havia chegado ao seu fim.

O excesso de produção e a queda nos preços internacionais não se configuraram nos principais motivos que levaram a cafeicultura capixaba à crise instalada. Esse período coincidiu com o momento do esgotamento das reservas de terras férteis para o café no Espírito Santo. Sem novas terras que proporcionassem a fertilidade natural ao solo, o modelo produtivo da produção familiar, tal como vinha historicamente se reproduzindo, entra em falência – é que a forma predatória como a agricultura era realizada exauria os solos em pouco tempo, havendo a necessidade de mais terras para que a produção pudesse continuar.

O momento também coincide com as mudanças que se processavam no país. Buscavam-se novos espaços para que o capital pudesse se reproduzir em todos os pontos do território nacional. O que era arcaico, ou inacessível às novas formas de reprodução do capital, precisaria ser modernizado, ou abrir-se a possibilidade de se tornar um outro espaço para as novas relações que o capital empreendia para se reproduzir (CAMPOS JR, 2004, p. 33 - 34).

Nessa perspectiva, é constituída uma política que implementava um discurso de modernização do Espírito Santo, para que este tivesse acesso as de fontes de financiamento necessárias para a reprodução do capital que ocorria naquele contexto histórico³¹. Nesse sentido, Bittencourt (1987) menciona, com relação ao processo de industrialização, que

dado às suas múltiplas ligações em planos superiores, o processo de industrialização que se implanta parece irreversível. Isso proporcionou ao Estado taxas estáveis de crescimento. De 1966 a 1976, a economia capixaba cresceu à taxa de 13,4%a.a., mais acelerado ainda na década de 1970: 14,4% a.a., liderando o processo o setor industrial (BITTENCOURT, 1987, p. 240).

³¹ Em consonância com Schunig F. (2019, p. 3313), os instrumentos jurídicos criados pelo Estado para apoiar o crescimento econômico proposto pelos I e II Plano Nacional de Desenvolvimento, que buscava desenvolver a industrialização em locais que não correspondiam a São Paulo e Rio de Janeiro, nível federal e estadual “[...] concediam isenções fiscais e outros instrumentos de incentivo a grupos empresariais e podem ser sintetizados da seguinte maneira:

a) Governo Federal:

- Decreto Lei nº 880/1969: estabeleceu a criação do Grupo Executivo para Recuperação Econômica do Estado do Espírito Santo (Geres), além de instituir um incentivo fiscal do imposto de renda para as pessoas jurídicas (dedução de 33%) desde que fosse aplicado em projetos aprovados pelo Geres. O decreto também criou o Fundo de Recuperação Econômica do Estado do Espírito Santo (Funres), que recebia e aplicava a dedução de 33% do imposto de renda, adquirindo ações de empresas que atuavam no Espírito Santo.

b) Governo Estadual: Lei Nº 2.469/1969: instituía a dedução de 5% do Imposto sobre Circulação de Mercadorias (ICM) para aplicação de projetos aprovados pelo Geres. Lei Nº. 2529/1970: concedia dedução de até 10% da parcela do custo das importações pelo porto de Vitória que incidia o ICM1, permitindo a capitalização visando possíveis investimentos através da criação do Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias. Lei Nº 2480/1969: concedia uma bonificação de 50% em cinco anos sobre o ICM às empresas industriais que realizavam investimentos novos no Estado”.

As ações promovidas pelas elites políticas e empresariais que levaram ao fortalecimento da indústria ao longo desse momento histórico remetem, por exemplo, à criação do Grupo Executivo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Geres), em 1969, o Fundo de Recuperação Econômica do Espírito Santo (Funres), bem como do FUNDAP (Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias), que foi estabelecido por intermédio da Lei 2.508, de 22 de maio de 1970, e normatizado por meio do decreto 163-N de 15 de julho de 1971. Tais iniciativas, entre outras, estavam voltadas para o desenvolvimento capixaba e coordenavam uma política industrial para o estado (MACEDO, 2006).

De fato, a instalação dos Grandes Projetos industriais no Espírito Santo e o processo de erradicação dos cafezais alteraram o campo capixaba, transformaram a base produtiva do estado, mudaram o território e engendraram o surgimento de uma urbanização atrelada à acumulação do capital industrial (CAMPOS JR, 2011). Logo, ao desenvolver cada vez mais o setor industrial capixaba, também se promoveu uma urbanização mais acelerada.

Dessa maneira, foi redefinido o espaço urbano e forneceram-se também os elementos para a constituição de um espaço metropolitano, que, conforme Siqueira (2001), apresentava-se desarticulado do restante do território capixaba. Nesse contexto, o município de Vitória configurou-se “[...] como centro metropolitano. [...] O comércio e os serviços especializados existentes na Capital garantiram a função de Vitória como centro dos municípios metropolitanos, que gravitavam em sua órbita”, conforme aponta (CAMPOS JR, 2011, p. 36).

Ademais, ao se apresentar como principal polo econômico do Estado, em Vitória desenvolveu-se o mercado imobiliário por meio da produção dos edifícios residenciais (CAMPOS JR, 2002). Com efeito, a aglomeração urbana, gerada pelos Grandes Projetos industriais, desencadeou diversos processos em nível local, dentre os quais cabe destacar a possibilidade de empresas capixabas atuarem com notoriedade na construção imobiliária. Tal processo acabou por se configurar uma estratégia para a acumulação local. Dito isso, deve-se destacar que, no decorrer da “[...] década de 1980, os investimentos imobiliários estavam concentrados em Vitória. Na década seguinte, aumentou a participação de Vila Velha nesse mercado. Mercado até então controlado pelos empresários locais” (CAMPOS JR, 2011, p. 39).

Além do processo de verticalização em algumas áreas dos municípios de Vitória e Vila Velha, em função da concentração de atividades econômicas industriais, outra mudança nos conteúdos do processo de urbanização, refere-se à formação de um cenário urbano cada vez mais complexo, distinto e conflituoso, haja vista que, em algumas das municipalidades que constituíam a Grande Vitória, notou-se, entre 1970 e 1980, uma

expansão periférica enquanto lugar onde a população migrante com menos recursos encontrou condições de se reproduzir, seja a partir de ocupações de áreas ambientalmente frágeis, de conjuntos habitacionais (financiados pelo antigo BNH) ou de loteamentos populares distantes das áreas mais bem servidas de infraestrutura. (CAMPOS JR, GONÇALVES, 2009, p.72).

Entre as municipalidades em que se manifestou tal tipo de expansão, verifica-se o município de Viana. Quanto às mudanças quantitativas no seu território, observou-se o intenso crescimento demográfico, a instalação e ampliação das atividades comerciais, alterações na infraestrutura, como a pavimentação das BR 262 e BR101, e instalação de fábricas, principalmente do setor alimentício, a partir dos incentivos fiscais do governo do estado (SIQUEIRA, 2001).

Cabe mencionar que, em 1971, o grupo Tristão, apesar do processo de erradicação dos cafezais, apostou no incentivo ao café Conilon que era, na época, pouco valorizado e também empreendeu investimentos em um novo produto, no caso o café solúvel. Inaugurou-se a empresa Real Café Solúvel do Brasil S/A, em Viana, que, naquela conjuntura, tornava-se a primeira empresa no setor de produtos alimentares e bebidas do âmbito capixaba.

Figura 03 - Imagem da fábrica do setor alimentício instalada em Viana (ES) em 1971-Realcafé Solúvel do Brasil S/A



Fonte: Acervo da biblioteca online do IJSN. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120717_FOTO_FDIG_02535.jpg>. Acesso em: 18 de fevereiro de 2020.

Com a instalação de fábricas de pequeno a grande porte, bem como com as transformações realizadas nas principais rodovias que cortam a cidade, verificou-se um dinamismo na instalação dos polos empresariais³² na Grande Vitória, ampliação do fluxo migratório campo-cidade e expansão da malha urbana em Viana. Nesse contexto, Siqueira (2001), ao retratar a ocupação do município vianense, informa que o processo se tornou mais intenso a partir de 1970, justamente por influência das primeiras atividades comerciais e industriais, que ficavam perto dos principais eixos viários (BR-262 e BR-101).

Em decorrência do processo de urbanização, devido às atividades mencionadas anteriormente, notou-se também, na municipalidade, o parcelamento do solo, que levou ao surgimento de vários loteamentos. Dados disponibilizados no

³² “O processo de industrialização não se resumiu somente à cidade de Vitória, já que a mesma não comportava todos os projetos, assim como toda a população migrante. Desse modo, os municípios vizinhos, entre eles Viana, absorveram uma parte da expansão urbana de Vitória, integrando-se assim, à região da Grande Vitória. Os indicadores desse desenvolvimento podem ser o crescimento populacional da área urbana que, no intervalo 70-80, foi de 1.146%; a participação na formação da renda interna dos setores secundários e terciário; e por último, o fato do setor primário, ao contrário dos outros dois setores, ter diminuído o número de estabelecimentos agrícolas” (IJSN, 1987, p. 107).

relatório desenvolvido pelo IJSN (1987a p. 46) demonstram como as transformações, assim como o crescimento demográfico em Viana, influenciaram no surgimento de novos espaços urbanos, principalmente em áreas periféricas. Dessa maneira, ao longo dos anos setenta, apareceram vários loteamentos, que não possuíam infraestrutura básica necessária e articulação entre si, fato que demonstra também como era descontínuo o tecido urbano daquele período. Essa realidade “[...] fez com que os bairros se conformassem em linhas urbanas com grandes distâncias entre si e diretamente ligadas às indústrias e ao município de Vitória” (IJSN, 1987a, p. 46).

Assim, a configuração fragmentada e estendida (ao longo da BR-262 e da BR 101) do espaço urbano é expressão do papel reservado ao município de Viana no processo de implementação dos Grandes Projetos Industriais na Grande Vitória. Ao se integrar parcialmente a esse progresso Viana não reuniu funções em magnitude para organizar seu espaço urbano independente do caráter do eixo de circulação da centralidade de Vitória e região.

Ante essas alterações no desenvolvimento econômico vianense, bem como com o acelerado crescimento demográfico na municipalidade, verificou-se a intensificação da ocupação desordenada do solo urbano. Por outro lado, o aumento no número de loteamentos também pode ser explicado pelo viés da legislação urbana existente na época, pois o decreto Lei nº 58, de dezembro de 1937, “[...] facilitava ainda mais a ação dos especuladores, já que afirmava ser desnecessário o provimento de obras de infraestrutura ou de destinação de áreas para a implantação de equipamentos comunitários, loteamentos” (IJSN, 1987b, p. 107-108).

Dessa maneira, os espaços reservados a moradias no município eram, em sua maioria, compostos de loteamentos populares (loteamentos regulares e irregulares) e também alguns clandestinos, realizados por intermédio de ocupações (invasões). Cabe ressaltar que, desde o primeiro loteamento regular³³, assim como da ocupação clandestina e irregular de muitos loteamentos, o objetivo era atender,

³³ A reportagem “Só não teve Moisés em Viana”, de Kátia Ludolf, publicada pelo jornal local A Tribuna de 10/11/2000, registrou o processo de formação do supracitado bairro. Desse modo, relatou que Canaã “[...] surgiu a partir do loteamento, aprovado em outubro de 1969, de uma parte da antiga fazenda Calabouços, pertencente à família de João Furtado” (LUDOLF, 2000, p. 10).

sobretudo, aqueles que correspondiam, em sua maioria, à população com menos rendimentos. Nessa perspectiva, ocorreu

[...] o surgimento do primeiro loteamento regular, denominado Canaã, formado por 988 lotes, às margens da BR 262. Esse loteamento surgiu em função das atividades comerciais e industriais iniciantes. De acordo com o censo de 1970, os estabelecimentos industriais existentes na época somavam um número de 8 empresas. Entretanto, ainda nessa época, a atividade rural comandava a economia local, detendo 85% da população. A década de 70 é um marco divisório na história da ocupação do município. O processo de urbanização intensifica-se, principalmente em função do asfaltamento da BR 262 e da BR 101, que, aliado ao fato de haver grande disponibilidade de terras, estimulou a instalação de um grande número de estabelecimentos industriais. Até 1975, já existiam 12 empresas instaladas, sendo que, dessas, 7 eram de grande porte: Fertilizantes Heringer, Real Café Solúvel do Brasil; Indústria de Massas Alimentícias Villoni; Chocolates Vitória; Companhia Brasileira de Ferro (CBF); Dumilho S.A. e Cooperativa Central dos Produtos do Leite (CCPL), produzindo iogurtes, queijos, manteiga, além de leite pasteurizado. Até o final dos anos 70, continuaram a ser instaladas outras indústrias, destacando-se a Indústria de Bebidas Antártica do Espírito Santo. Em função desse processo industrial, o município passou a gerar um maior número de empregos na área urbana, que atraiu tanto a população local como a população de outras regiões do Estado. (SIQUEIRA, 2001, p. 105).

Ademais, para a mesma autora, no município vianense ocorreu processo similar ao que aconteceu com a cidade de Cariacica, visto que “[...] do total de 100% dos empregos gerados, menos de 50% eram preenchidos por pessoas do próprio município” (SIQUEIRA, 2001, p. 105). Tal fato se deu em função da baixa qualificação da mão de obra local, que fez fixar em Viana parte do fluxo migratório campo-cidade que chegava em função dos projetos industriais e que se concentrava, em grande parte, nos setores sociais menos favorecidos (SIQUEIRA, 2001).

Dessa maneira, Viana, juntamente com Cariacica e Serra, apresentou, em sua área territorial, características marcadas pela presença de “[...] loteamentos para a população pobre, muitos deles clandestinos” (IJSN, 1984a, p. 18). Assim em Viana, verificou-se como foi intensa a participação de tal tipo de população no processo de produção da cidade. Nesse contexto, cabe mencionar que as primeiras manifestações do mercado imobiliário em Viana aconteceram por intermédio da comercialização de lotes urbanos (com infraestrutura insuficiente), sendo muitos deles de maneira irregular e em discordância com a legislação urbana.

Os jornais locais da época também abordavam a expansão irregular e desordenada do solo urbano, que ocorria em Viana, por parte das populações menos abastadas. A crescente ocupação desses lugares, que correspondiam predominantemente de antigas fazendas, apresentava fragilidades de infraestrutura e serviços urbanos. Mas, como estavam nas imediações das indústrias recém-instaladas, as áreas ocupadas sofreram um processo de valorização. A reportagem do jornal *A Tribuna* relata que:

[...] Às 25 vilas cresceram em torno de indústrias como a CCPL, Antártica e Real Café. Elas ocupam áreas de antigas fazendas e, com um crescimento não planejado, sofrem atualmente todos os problemas característicos de bairros periféricos colocados, quase sempre, em segundo plano pelos administradores públicos. [...] As famílias que habitam os vilarejos vieram de outros bairros da Grande Vitória, ou do interior do estado, impulsionadas pelo êxodo rural. Pouco se conhecem e muitas vezes se unem devido às dificuldades de viver em locais sem água encanada (só a sede tem este serviço), rede de esgotos ou assistência médica, situação que atinge todos os bairros, inclusive os mais populosos, como Vila Bethânia, bairro Industrial e bairro Universal (PAIVA, 1981).

Os dados do Plano Emergencial de Habitação - Grande Vitória, do IJSN (1987a), também relatam as precariedades existentes nessas áreas do território vianense. Ao tratar da implantação da Companhia Espírito Santense de Saneamento (Cesan) no município, por exemplo, tal documento menciona que se deu no decorrer da década de 1980 e que “[...] quase a totalidade do município não era pavimentada e não possuía redes de esgoto”.

Além da ausência de elementos básicos para a habitação, a construção do tipo de moradias por parte dessa população de baixa renda se deu por autoconstrução, com a predominância do uso de materiais como madeira. A população adquiriu os seus lotes dos especuladores, sem nenhuma documentação legal, seja da posse ou da propriedade do terreno. De maneira geral, possuía “[...] apenas o recibo passado pelo agenciador do loteamento, caracterizando uma situação de domicílio próprio com propriedade do terreno irregular” (IJSN, 1987a, p. 48).

De fato, as desigualdades nas condições de acesso à propriedade residencial, que acarretam, principalmente para os mais pobres, o ingresso à moradia em áreas inadequadas ao desenvolvimento urbano, revelam problemáticas

na política habitacional brasileira. Conforme alguns estudos, como o realizado por Yvonne Mautner (1999), as formas predominantes de construção residencial para a classe trabalhadora referem-se à tríade loteamento popular, casa própria e autoconstrução. Para a autora, com a ampliação e diversificação da produção industrial, depois da Revolução de 1930, houve impacto também na organização da indústria da construção. Assim,

esta, de fato, teve, ao longo do processo de industrialização e urbanização no país, um papel importante na implementação das mudanças que afetaram tanto a produção de mercadorias como a reprodução da força de trabalho; e até hoje abrange um largo espectro de formas de produção: da capitalista à doméstica, em seus extremos, refletindo no seu entrelaçamento as condições impostas pela forma peculiar da reprodução expandida no país, assim como a tendência à generalização da forma mercadoria criou, ao longo da história, diferentes formas de trabalho assalariado, o que induziu também a produção de um espaço urbano desigual e fragmentado (MAUTNER, 1999, p. 247 - 248).

Nesse contexto, Moreira Junior (2010), ao falar sobre a autoconstrução, aborda que

verifica-se em praticamente todas as cidades brasileiras o fenômeno da autoconstrução, por meio do qual as camadas mais pobres solucionam o problema da moradia, da casa própria. É comum ver, principalmente nas periferias das cidades, trabalhadores utilizando os seus dias de folga ou os fins de semana para a construção de sua habitação, como os mutirões, por exemplo. É uma solução de subsistência e não deve ser entendida, portanto, como uma economia (MOREIRA JUNIOR, 2010, p. 135).

Decorre dessa situação, pois, o entendimento de que se tem um processo de “superexploração do trabalho”, evidenciando que a remuneração que o trabalhador recebe não é suficiente para arcar com o custo da sua reprodução de maneira integral, conforme aponta Oliveira (1979). Essa circunstância se reverbera em diversas dimensões da sua vida, como na produção da própria habitação.

Face ao exposto e retomando os acontecimentos no cenário capixaba em função da industrialização e erradicação dos cafezais, o que desencadeou o crescimento do fluxo rural-urbano e o “inchaço populacional” na Grande Vitória (DUARTE, 2010), notou-se, ao longo das décadas de 1960, 1970 e 1980, a constituição de novos espaços urbanos voltados para moradia, na Grande Vitória, gerados também pela dinâmica populacional de pessoas de baixa renda.

Assim, cabe mencionar que não só se verificou a ampliação de habitações informais sem legitimação da propriedade, como também o surgimento de tipos de habitações formais fornecidas com incentivos da gestão pública, por intermédio de conjuntos habitacionais populares. Dessa maneira, nas áreas periféricas que possuíam grandes extensões de terras com preço do terreno reduzido, passa a se instituir um padrão de ocupação “[...] a ser estabelecido pelo mercado imobiliário, legitimado pela intervenção da política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH³⁴)” (DUARTE, 2010, p. 155).

No Espírito Santo, os subsídios do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), gerenciados pelo BNH, eram concedidos por dois agentes importantes, a saber: o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (INOCOOP-ES) e a Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES³⁵).

A tabela 03 apresenta a espacialização dos Conjuntos Habitacionais produzidos pela COHAB-ES nos municípios da Grande Vitória.

Tabela 03 – Unidades habitacionais/ COHAB na Grande Vitória (1966-1986)

Municípios	1960	1970	1980	TOTAL
Total/ Unidades Vitória	853	425	2.047	3.325
Total/ Unidades Vila Velha	-	2.369	1.224	3.593
Total/ Unidades Serra	76	1.901	10.248	12.225
Total/ Unidades Cariacica	-	488	4.484	4.972
Total/ Unidades Viana	-	-	2.270	2.270
Total de Unidades	929	5.183	20.273	26.385

Fonte: DUARTE (adaptação - 2008, p. 172)

De acordo com a tabela, o momento de maior atuação das atividades desenvolvidas pela COHAB-ES correspondeu à década de 1980, haja vista que,

³⁴ “O BNH, no Espírito Santo, se fez presente a partir da Lei Municipal nº. 4.430 de 22/06/1965, que autorizava a Prefeitura Municipal de Vitória a constituir a Companhia de Habitação Popular de Vitória – COHAB-VT. Após três anos de constituição, a instituição foi transferida para o controle do Governo do Estado do Espírito Santo, através da Lei Estadual nº 1860 de 29/10/1968, obtendo a denominação de Companhia Habitacional do Espírito Santo – COHAB-ES e ficando vinculada à Secretaria de Estado do Bem-Estar Social (Sebes). Assim, nascia a COHAB-ES, uma sociedade de economia mista com participação majoritária do estado, agente promotor do BNH, passando a atuar, a partir de 1968, em todo o Espírito Santo”. (DUARTE, 2010, p. 158).

³⁵ O INOCOOP-ES estava direcionado à produção de moradias voltadas para a população detentora de renda acima de três salários mínimos, enquanto a COHAB-ES era focada, especificamente em resolver as problemáticas de habitações direcionadas à população de interesse social, sendo, portanto, o promotor do BNH mais atuante em Viana.

naquele momento, o total de unidades produzidas correspondeu a 20.273, número expressivo quando comparado com as décadas anteriores. Inclusive, observa-se, ao longo desse período, que as operações desse agente, representante do extinto BNH em nível estadual, se manifestaram em todas as municipalidades que faziam parte da Grande Vitória. Segundo Duarte (2010),

a região da Grande Vitória foi a maior beneficiada na obtenção dos recursos para construção dos Conjuntos Habitacionais no Espírito Santo, fato que demonstrava a localização dos maiores problemas urbanos, inclusive da área habitacional. Outro aspecto significativo na produção habitacional era a localização dos polos industriais, tornando o número de oferta por moradias populares maior nos municípios mais dinamizados, cuja implantação de projetos industriais estava em fase mais avançada de concretização (DUARTE, 2010, p. 166).

Quanto a Viana, pelo fato de apresentar um dinamismo econômico menor quando comparado às demais cidades, além de um conjunto populacional constituído de sujeitos menos abastados, observou-se que a maior parte do quantitativo habitacional promovido pela iniciativa pública era de produtos voltados para os atendimentos de interesse social, circunstância que pode revelar o motivo da atuação pontual das atividades realizadas pela COHAH-ES em Viana³⁶. Refiro-me a produção de apenas 2.270 unidades, que constituíram o conjunto habitacional Marcílio de Noronha (foto em anexo), e localizavam-se próximas ao eixo viário BR-101. O conjunto, deve-se salientar, apresentava muitos problemas. Entre eles, a precariedade nos equipamentos comunitários, além de falta de calçamento e rede de esgoto.

Apesar das questões citadas anteriormente, o empreendimento foi apreciado pela população, pois estava em uma localização relativamente próxima à capital capixaba que, centro econômico e político do estado e representava possibilidades de emprego. Além disso, era a melhor opção, quando comparado com outros espaços de moradia, como loteamentos populares (IJSN, 1987b).

³⁶ Cabe também apontar, conforme o trabalho de Ernandes de Oliveira Pereira que as casas do Conjunto Habitacional de Marcílio de Noronha “Eram casa populares de dois tipos, uma era de quatro cômodos com um banheiro, situadas em terrenos de 300 m². O outro tipo de moradia tinha apenas dois cômodos e dividiam parede com outra da mesma característica. Ambas dividiam um terreno de 400 m² aproximadamente” (PEREIRA, 2011, p. 75).

Quando se analisam as habitações populares produzidas por intermédio dos conjuntos habitacionais, apesar dos problemas relacionados à infraestrutura da área de implantação de tais conjuntos, percebe-se que eles “[...] configuraram um novo estilo de morar e de ser, modificando não apenas as paisagens das áreas urbanas, mas também a forma de ser e viver do urbano, criando novas relações, necessidades e noções” (DUARTE 2010, p. 22).

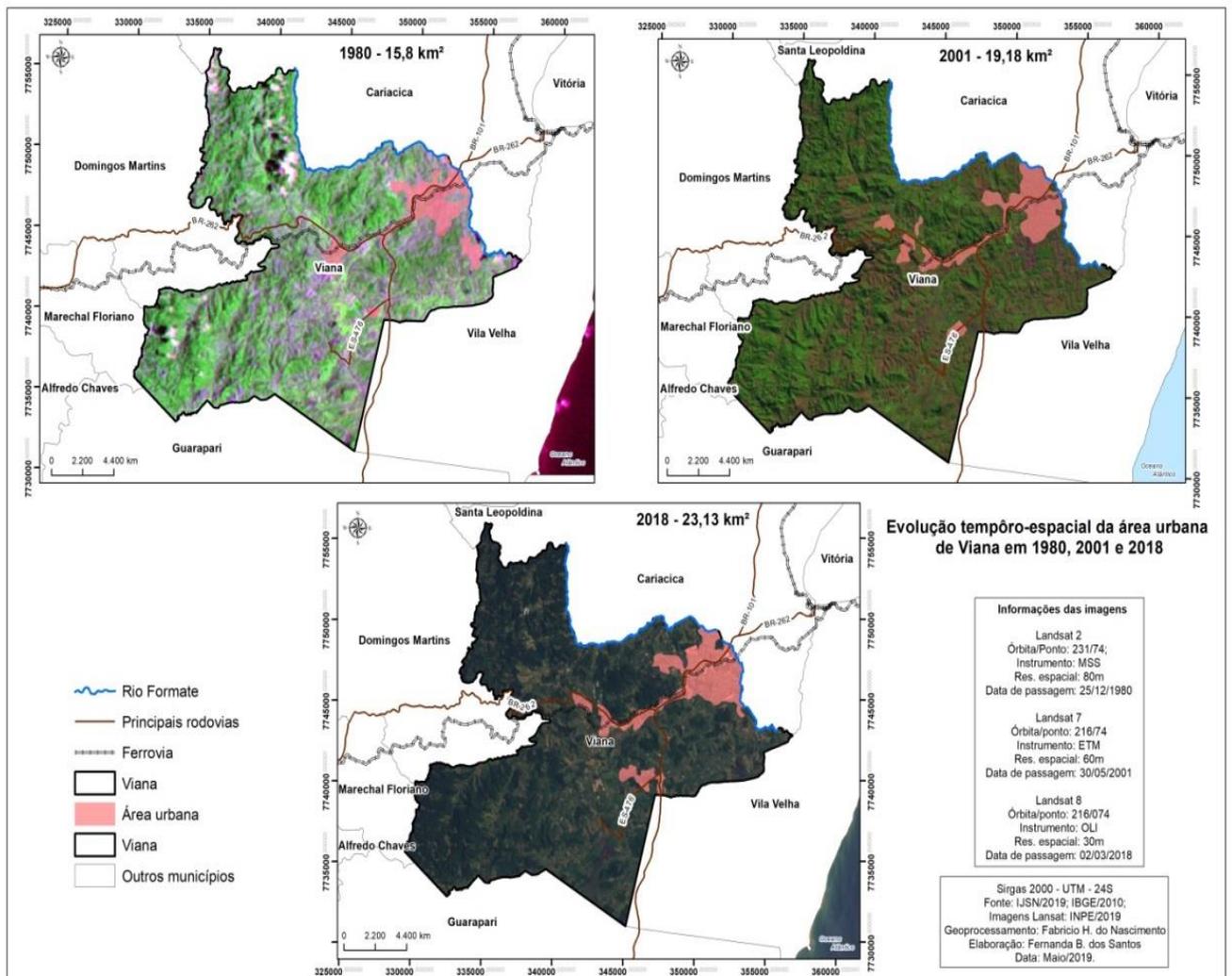
Importante mencionar que a implantação do Sistema de Transporte Coletivo da Grande Vitória (TRANSCOL), promovida por meio de ação da gestão estadual (IJSN, 2001) no decorrer da década de 1990 contribuiu para ampliação da malha urbana. Esse sistema de transporte coletivo buscava a “[...] integração e implantação de linhas inter-regionais, ampliando e recuperando a malha viária” (IJSN, 2001, p. 15) de toda a região metropolitana.

Outro aspecto importante a se destacar é que as profundas transformações de natureza econômica e social no cenário capixaba, desde 1960, promoveram uma dinâmica urbana em Viana atrelada à expansão periférica. Dessa forma, as alterações de ordem quantitativa, como o crescimento demográfico e as mudanças na infraestrutura viária, por intermédio da pavimentação das BR-101 e BR-262, juntamente com as áreas de vastas extensões territoriais a baixo custo, bem como os incentivos fiscais fornecidos pelo governo estatal, possibilitaram a instalação de fábricas, sobretudo do setor alimentício, de pequeno a grande porte, próximas aos principais eixos de circulação viária. A implantação desses empreendimentos gerou a valorização das áreas no entorno e o início do processo vertiginoso de parcelamento do solo.

Os loteamentos populares (regulares e irregulares) originados desse processo eram voltados para os setores sociais menos favorecidos, como vimos. Além disso, devido aos vazios urbanos existentes na localidade, também ocorreu a ocupação por meio de invasões. Importante salientar, ainda, que essas áreas esvaziadas eram espaço de descontinuidades no tecido urbano vianense, desprovidas de infraestrutura básica, o que também revelava a fragilidade de políticas de investimentos e de controle do uso do solo e da expansão urbana.

Corroborando as afirmações mencionadas anteriormente, na figura 04, que apresenta a evolução da ocupação do município de Viana, de 1980 a 2018, observa-se o crescimento da malha urbana, principalmente nas áreas que estão perto dos principais eixos de circulação (BR-101 e BR-262), bem como naquelas que correspondem aos limites da cidade.

Figura 04 - Evolução da mancha urbana do município de Viana 1980 a 2018



Como abordado em trechos anteriores deste trabalho, em função da política de modernização do estado, aumento da atividade industrial, erradicação dos cafezais e crescimento demográfico, surgiram muitos bairros nas municipalidades pertencentes ao aglomerado da Grande Vitória. Dessa maneira, o “inchaço populacional” verificado nessas cidades fez emergirem as áreas periféricas

(DUARTE, 2010). Em Viana, dadas as suas peculiaridades e o direcionamento demasiado de população com poucos rendimentos para áreas do seu território desprovidas de condições mínimas para habitação, notou-se que a dinâmica urbana estava intrinsecamente relacionada à reprodução da população com menor poder aquisitivo.

Desse modo, observou-se a descontinuidade de seu tecido urbano, além de que grande parte dos bairros surgidos no município apresentavam diversos problemas de infraestrutura, como abastecimento de água, educação e saúde. Destacamos, neste ponto do texto, que, entre os bairros periféricos mais populosos daquela época, encontrava-se Vila Bethânia (BALESTRERO, 2012); (A TRIBUNA, 1981).

3.2 O BAIRRO DE VILA BETHÂNIA E À EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL

No artigo de Elizabeth Nader, publicado no jornal *A Tribuna* de 02/09/2000, verifica-se que o bairro de Vila Bethânia surgiu, aproximadamente, por volta de 1964. Inicialmente, se chamava Itaquiri das Três Pontes, em seguida foi denominado de Ponte Preta e, desde 1972, passou a se chamar Vila Bethânia. A sua área, assim como outras que eram loteamentos surgidos devido ao vertiginoso processo de parcelamento do solo para fins urbanos, correspondia a uma fazenda que foi adquirida por volta de 1937 pelo senhor João Natalício Pereira (NADER, 2000).

Reforça essa afirmação o estudo realizado por Wagemmacher et al. (2016), em que se apresenta o processo de valorização ocorrido no solo vianense devido ao advento industrial, quando os proprietários das terras localizadas nas imediações às áreas que sofreram as principais mudanças urbanas realizaram a venda de lotes. Nessa perspectiva, as áreas próximas ao local que atualmente corresponde ao bairro de Vila Bethânia pertenciam também a antigas fazendas, como se vê no exemplo:

[...] com a valorização da região, devido à chegada de grandes empreendimentos e a necessidade de novos loteamentos residenciais para cobrir o déficit habitacional na Grande Vitória, [...] Antônio Miranda vendeu diversas áreas pertencentes a sua fazenda, a fim de quitar dívidas e gastos fixos com a estrutura da fazenda, bem como de seus funcionários [...]. (WAGEMMACHER et al, 2016, p.16).

Na parte referente ao bairro de Vila Bethânia, próxima ao principal eixo de circulação, a BR 101, o uso do solo foi direcionado à concentração de fábricas do setor alimentício (caso da antiga fábrica de chocolate Vitória), financiadas com os incentivos fiscais da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo (Codes). Nesse sentido, observa-se a atuação do Estado na apropriação do espaço. Para Corrêa, quando o Estado promove diretamente a organização da localização industrial no espaço urbano, também “[...] interfere, dada a natureza da atividade industrial, no uso da terra das áreas próximas” (Corrêa, 1992, p.24).

Em Vila Bethânia, a área próxima às antigas instalações da antiga fábrica de Chocolate Vitória, que estão próximas ao município de Cariacica e à linha férrea (Centro Atlântica), sofreu processo de valorização e, com a chegada intensa de migrantes, ocorreu a ocupação desordenada do solo para uso residencial.

Assim, também ali, as formas encontradas para os espaços voltados a moradias correspondiam a loteamentos populares (regulares e irregulares), bem como ocupações efetivadas por intermédio de invasões. Dada a ausência da indústria da construção civil na localidade, a edificação das residências era realizada de forma predominantemente doméstica (a autoconstrução).

A reportagem “Vila Bethânia está crescendo no meio dos esgotos”, realizada por Marcelo Martins e Rossini Amaral, do jornal *A Gazeta*, no ano de 1984, retrata como os loteamentos criados em Viana, sobretudo aquele que atualmente corresponde ao bairro de Vila Bethânia, possuíam muitas fragilidades no que tange à infraestrutura e serviços urbanos básicos. As figuras 05 e 06 apresentam os problemas enfrentados pelos moradores dessa localidade.

Figura 05: Imagem da Rua de Vila Bethânia, Viana (ES) em 1984 - com esgotos a céu aberto e lixo.



Fonte: (<http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/>).

Figura 06: Imagem da Rua de Vila Bethânia, Viana (ES) em 1984

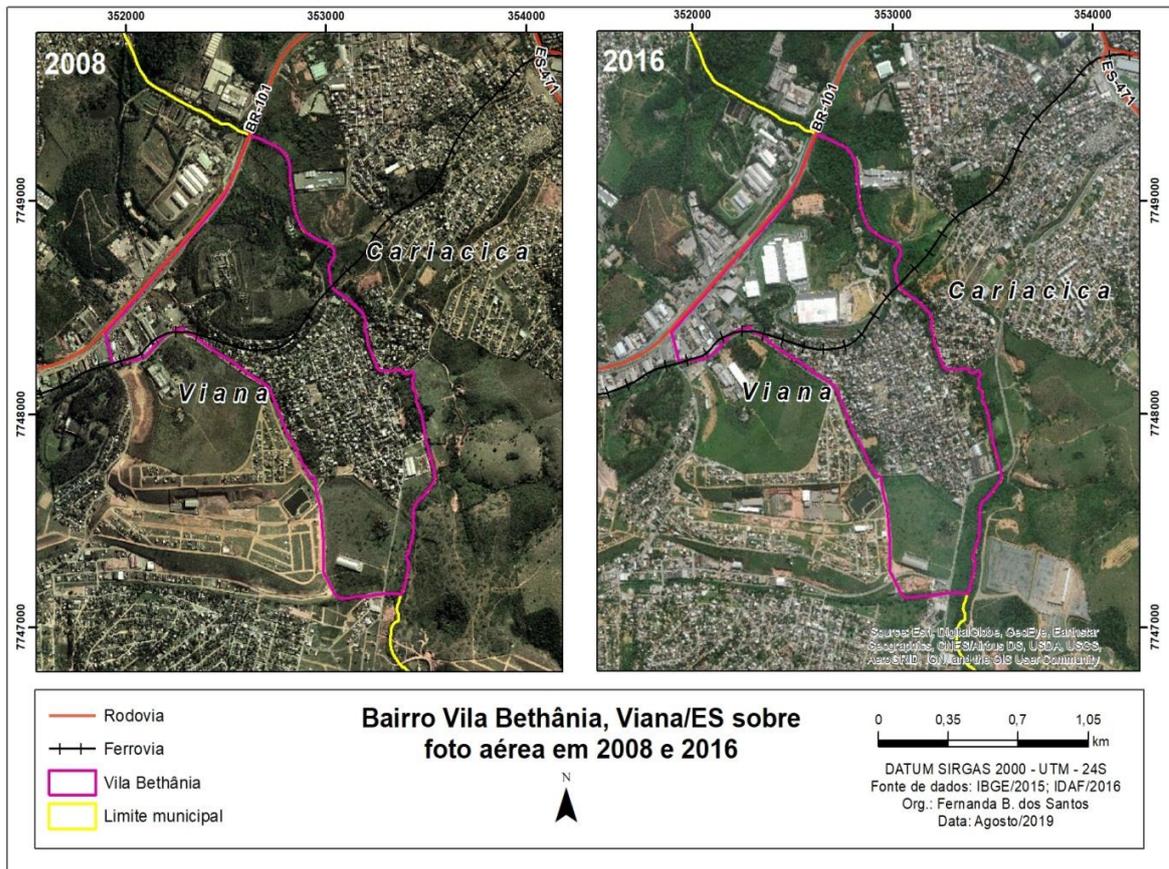
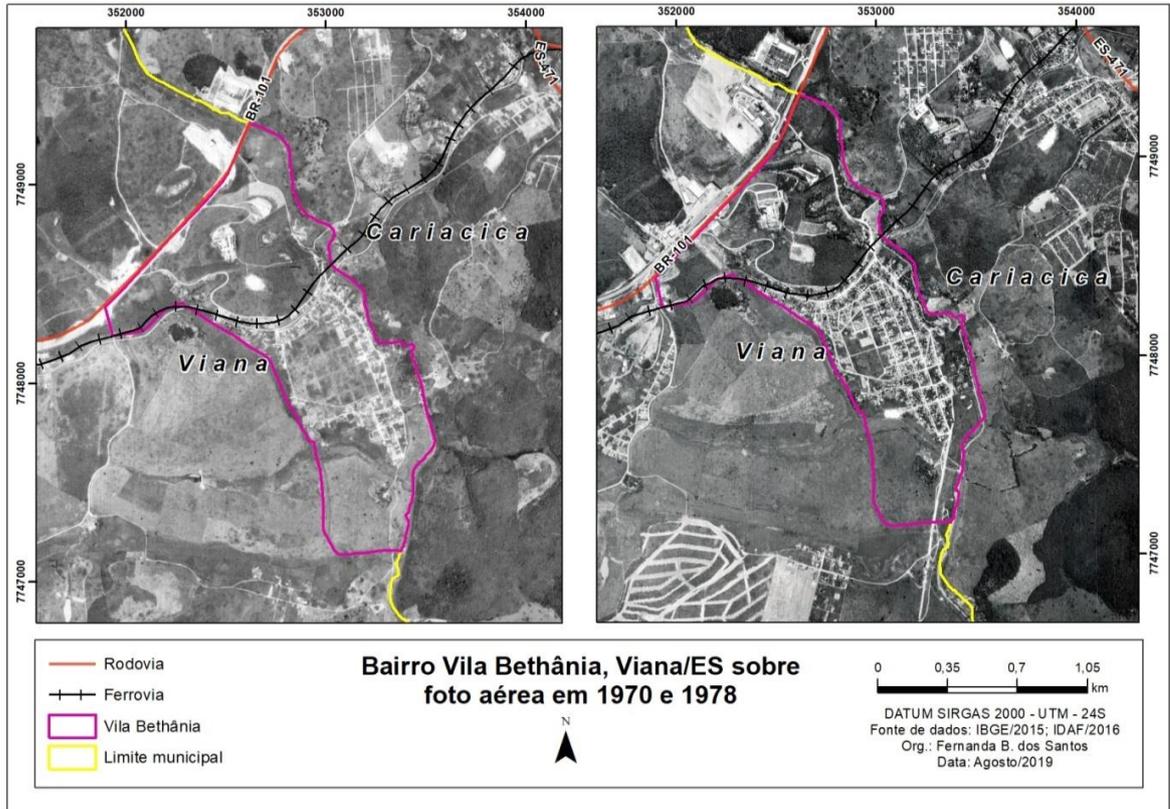


Fonte: (<http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/>)

Ao longo do período da década de 1970, o local que hoje corresponde ao bairro Vila Bethânia apresentava um total de 937 lotes, que eram enquadrados na situação legal — clandestino. Esse tipo de loteamento, em consonância com as imagens da reportagem e os dados do IJSN, era construído sem nenhum planejamento urbano e infraestrutura, ou seja, de forma bem distante dos requisitos legais. Logo, era realizado em desobediência às normas das leis municipal e estadual de parcelamento do solo (IJSN, 1987a).

Ao se observar a evolução da ocupação do espaço que hoje corresponde ao bairro de Vila Bethânia, verifica-se, a partir do levantamento de imagens aéreas dos anos de 1970, 1978, 2008 e 2016, como o crescimento da localidade ocorreu no entorno dos principais eixos de circulação. Isso se refletiu na maior parte das produções voltadas para usos residenciais com características que evidenciam também a ausência do mercado formal na produção. Ademais, devemos pontuar que, a partir do adensamento populacional, a ocupação se direcionou para os interstícios da cidade vianense.

Figura 07 - Evolução da ocupação do bairro de Vila Bethânia 1970-2016



A figura 07 ilustra as transformações no espaço do bairro, evidenciando aspectos retratados anteriormente. Dessa maneira, apresenta como o processo de crescimento foi direcionado para os locais próximos aos principais eixos de circulação, como também para as franjas da cidade, principalmente em função do asfaltamento da Br-262 e da Br-101. Além disso, destaca-se o fato de a área advir, predominantemente, de grandes extensões de terras, com baixo custo, que correspondiam às áreas de antigas fazendas. Essa circunstância estimulou a instalação de empreendimentos industriais, o parcelamento do solo iniciado de forma mais intensa a partir de 1970 e o processo de especulação imobiliário para vendas de lotes. Gerou, por fim, a ampliação do número de loteamentos populares (regulares e irregulares). E da edificação doméstica (autoconstrução), ambos aspectos reveladores de como esse espaço foi ocupado pela população com menos recursos.

Por fim, na imagem mais recente, do ano de 2016, percebe-se que a região onde se localizava a antiga fábrica de chocolate Vitória, no bairro de Vila Bethânia, passou por transformações com novas formas de propriedade imobiliária. No caso, o surgimento da propriedade privada imobiliária condomínio industrial, bem como a preparação para outro tipo de propriedade privada imobiliária, a saber: condomínios residenciais fechados.

Nessa perspectiva, verifica-se, no bairro de Vila Bethânia, a atuação das novas estratégias de acumulação do setor imobiliário e a emergência de novos produtos para a obtenção de uma renda que rompem com a maneira tradicional de apropriação e produção do espaço em Vila Bethânia. Dito isso, observa-se, também, que esse novo paradigma de produção do urbano engendra modificações que podem suscitar, no espaço, vários desdobramentos, como o aprofundamento das diferenças e o fomento da construção de um processo de segregação mais complexa em Vila Bethânia.

4 A RECENTE DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO BAIRRO DE VILA BETHÂNIA E OS REBATIMENTOS PARA A SEGREGAÇÃO

Nos últimos anos, novos cenários têm emergido no mercado imobiliário capixaba, rompendo com a maneira tradicional de apropriação e produção da cidade. Assim, a partir de 2007, nota-se que a produção imobiliária se intensificou, com o advento das grandes incorporadoras nacionais (CAMPOS JR, 2011). Esse fato possibilitou a produção de novos produtos e a emergência de novas formas espaciais e conteúdos (FERREIRA, 2010). Tal situação direcionou a atividade de construção, antes concentrada em Vitória, para outros municípios da RMGV³⁷, como Cariacica, e, sobretudo, Serra, conforme apontam pesquisas acadêmicas desenvolvidas recentemente por Gonçalves (2010); Barbosa (2013); Magris (2013) e Bassani (2016).

Dessa maneira, verificam-se inovadores contextos no processo de urbanização da RMGV, tendo em vista a instalação de tipos novéis de propriedades imobiliárias (CAMPOS JR e GONÇALVES, 2009). Nesse cenário, se dá a valorização de áreas que eram antes negligenciadas pelo mercado formal e agora “[...] são inseridas no mercado imobiliário através das recentes estratégias adotadas pelo setor, que expandiu suas atividades para municípios e bairros com disponibilidade de grandes porções de terra a preços menos elevados” (BARBOSA, 2013, p.12).

Entre as outras áreas da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) em que se verifica a expansão das atividades do setor imobiliário, encontra-se o Município de Viana, onde atualmente ocorre o fomento da instalação de empreendimentos imobiliários inéditos para o contexto da localidade, sobretudo no bairro de Vila Bethânia³⁸, fato esse que tem sido divulgado em alguns veículos de

³⁷ “De 2000 em diante, outros territórios anexaram-se ao mercado, como Serra, a partir de Laranjeiras, e Campo Grande, em Cariacica. Mas essa incorporação de novos municípios ocorreu, inicialmente, de forma tímida e pontual nos bairros citados. A maior mudança ocorreu em 2007, com a chegada das empresas de fora. Consolida-se o deslocamento da construção de Vitória para os outros municípios da RMGV” (CAMPOS JR, 2011, p. 39).

³⁸ A reportagem “Os vinte bairros mais procurados para morar na Grande Vitória”, realizada pelo jornal “A Tribuna” do dia 29 de outubro de 2016, apresenta o bairro de Vila Bethânia na vigésima posição.

comunicação. A supracitada municipalidade também é anunciada, em alguns veículos de divulgação, como um local que vem “firmando-se como novo polo de logística de armazenagem e transportes rodoviários do Espírito Santo”. Assim, aparece na reportagem “Polo logístico alavanca desenvolvimento de Viana” (Revista Sim, 2014, p. 26).

Cabe aqui ressaltar outro dado, embora já mencionado neste texto, por sua relevância: no *ranking* das cinquenta cidades pequenas que apresentaram melhor desenvolvimento econômico, produzido pela consultoria da *Urban Systems* e apresentado na publicação da edição 1.100 da revista Exame, no ano de 2015, Viana ficou na quadragésima sexta (46^a) posição e apresentou nota 4,241. O *ranking* foi elaborado por intermédio da análise de 13 indicadores econômicos, como por exemplo: PIB per capita, crescimento dos empregos formais, importações e exportações. Cada tipo de indicador adquire um peso, conforme sua importância, totalizando até 14 pontos. O estudo, portanto, mostrou quais foram as cidades brasileiras com menos de 100.000 habitantes que surgem como modelos de desenvolvimento. De acordo com a referida reportagem, “municípios desse porte são responsáveis por 10% de tudo o que é produzido no país, além de concentrarem 11% das empresas e 12% da população”.

Segundo os dados obtidos no Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES³⁹), Viana, a partir de 2014, passou a ser incluída nesse censo⁴⁰. Apesar de ocorrer de maneira pontual⁴¹, tal fato revela o início das atividades imobiliárias no município. Ademais, o estudo realizado por Ferreira e Zanutelli (2017) aponta que, recentemente, Viana também tem sido palco para atuação do setor imobiliário: ainda que a participação do município ocorra de “[...] maneira tímida, [...] Viana também vem sendo local de lançamentos imobiliários” (FERREIRA e ZANOTELLI, 2017, p. 26).

³⁹ Desenvolvido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES). Constituído “para fins de pesquisa, informação, coordenação, proteção e representação legal dessa categoria econômica no âmbito do estado do Espírito Santo” (SINDUSCON, 2020).

⁴⁰ Especificamente no 26º Censo Imobiliário de outubro de 2014.

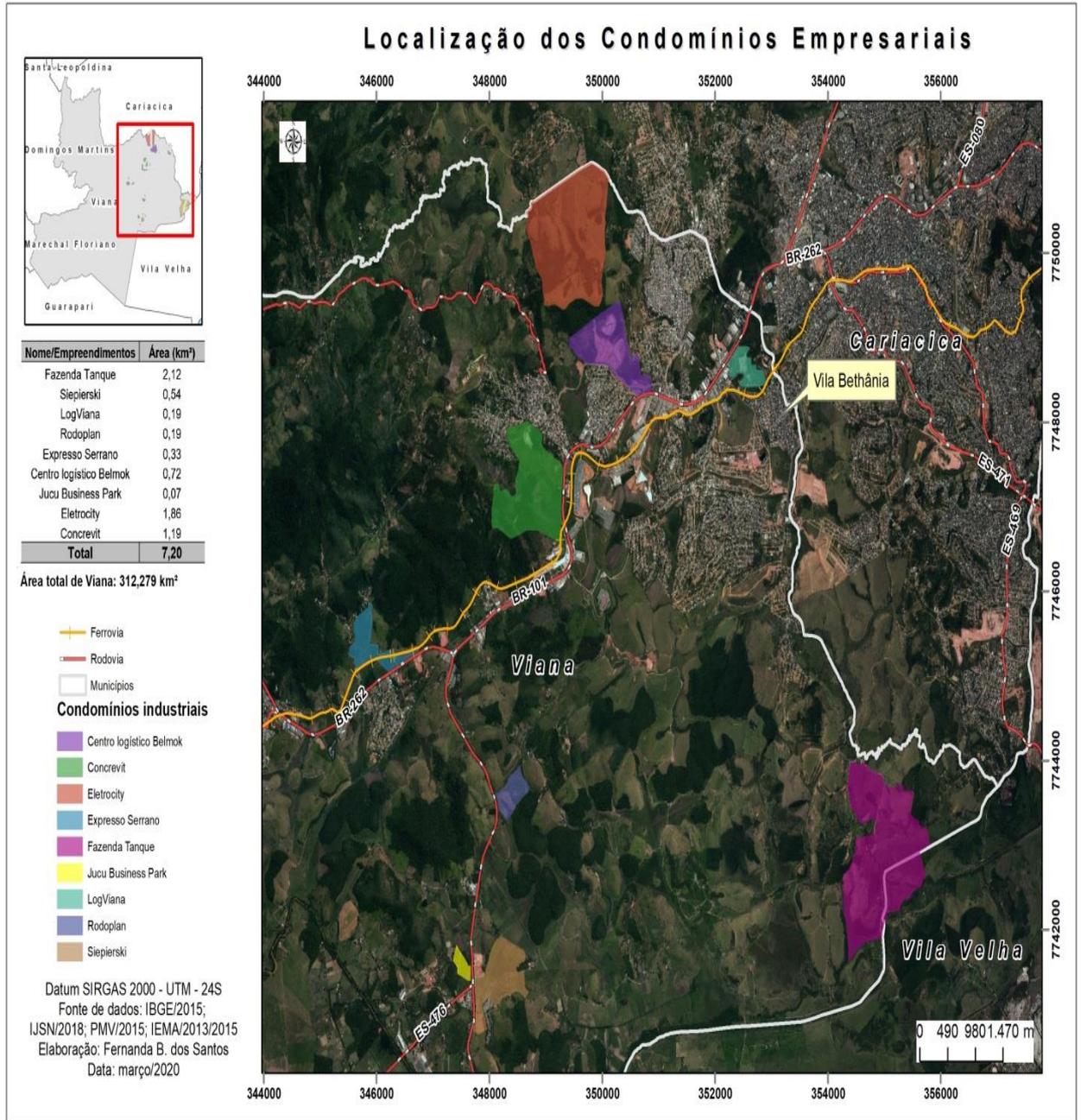
⁴¹ Conforme o estudo realizado por Ferreira e Zanutelli (2017, p.41) refere-se ao “[...] empreendimento Residencial Via Garden – inserido no PMCMV – [...] localizado no bairro Marcílio de Noronha em Viana”.

4.1 OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

É notório, como demonstrado anteriormente, que a atuação do setor imobiliário no panorama vianense trata-se de um processo recente, quando comparado, sobretudo, com os seguintes municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória: Cariacica, Serra, Vila Velha e Vitória.

De acordo com as informações obtidas, a área vianense apresenta projetos relativos à implantação de empreendimentos que mudam segundo a sua dinâmica. Conforme o documento publicado pela Prefeitura Municipal de Viana (ES), no ano de 2014, correspondem aos seguintes empreendimentos: Centro Logístico Belmok (projeto de centro logístico), Concrevit (complexo logístico e loteamento), Eletrocity (projeto de loteamento na área de logística), Expresso Serrano (condomínio logístico), Fazenda Tanque (condomínio misto - logístico e residencial), Jucu Business Park (condomínio logístico), Log Viana (condomínio logístico), Rodoplan (projeto de implantação de condomínio logístico) e Siepierski (polo de logística da empresa) (PMV, 2015). A Figura 08 apresenta a espacialização de tais empreendimentos.

Figura 08 - Espacialização dos empreendimentos imobiliários para fins logísticos



Dos 09 empreendimentos imobiliários identificados no município de Viana e anunciados pela gestão municipal no ano de 2014, para fins da área de logística, o empreendimento Condomínio Industrial “Log Viana”, atualmente, encontra-se implantado no bairro de Vila Bethânia e em pleno funcionamento. Cabe mencionar que a construção de condomínios industriais em áreas urbanas não tradicionais da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) representa uma forma de expansão do setor imobiliário para “[...] áreas distantes, nas franjas urbanas, onde o preço da

terra é inferior, e as construções de novas vias de circulação atendem o quesito fluidez territorial que é necessário para esses empreendimentos” (BASSANI, 2019, p. 58).

Além da instalação do “Log Viana” no supracitado bairro, deve-se apontar que, após a aprovação desse condomínio industrial, também foi encaminhado projeto arquitetônico para a aprovação de dois outros empreendimentos. No caso, direcionados para usos residenciais, a saber: os condomínios residenciais “Parque Vila Safira” e “Parque Vila Topázio”. Esses empreendimentos encontram-se incluídos no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”, faixa 03. A seguir, serão apontados os três referidos empreendimentos.

4.1.1 CONDOMÍNIO INDUSTRIAL “LOG VIANA”

O condomínio Industrial “LOG Viana”, empreendimento já implantado, localiza-se às margens da rodovia BR 262/101 KM 07, no bairro Vila Bethânia, do município de Viana (ES).

Figura 09 - Vista aérea do condomínio industrial Log Viana (ES)



Fonte: site da LOG Commercial Properties. Disponível em: <<https://www.logcp.com.br/propriedade/log-viana-es/>>. Acesso em 06 de maio de 2020.

A Prefeitura Municipal de Viana, ao longo do ano de 2012, com base na Instrução Normativa nº 001, de 27 de dezembro de 2010, baseando-se também na Lei Municipal nº 1388/97, que criou o código ambiental do município, e na Resolução CONSEMA 001/2010, expediu Licença Ambiental Nota Municipal de Instalação da empresa Log Viana Incorporações SPE LTDA. A área útil corresponde a aproximadamente 52.825,07, incluída em um contexto de 152.905 m².

De acordo com as informações obtidas no site⁴² da instituição responsável, a primeira fase de construção do empreendimento foi entregue no ano de 2013 e, em 2014, no final do segundo semestre, as construções do condomínio industrial foram finalizadas.

O empreendimento pertence à *LOG Commercial Properties*, empresa do grupo MRV Engenharia, que atua na incorporação, construção e locação de propriedades comerciais, como Condomínios Logísticos, Loteamentos Industriais, Shopping Centers e Strip Malls.

O empreendimento, conforme os dados do *site* da *LOG Commercial Properties*, possui área locável de 61.000 m², constituída por quatro galpões destinados à estocagem de mercadorias e logística, com acesso para carga/descarga e funcionários. Além disso, dispõe de cinco edificações de apoio: restaurante, vestiário e duas portarias para acesso interno. Apresenta, ainda, área de pátio de manobra de veículos leves e movimentação significativa para carretas. Ademais, conforme consta de seus anúncios, incorpora a tal tipo de propriedade imobiliária a ideia de segurança.

Lencioni (2011) menciona que os condomínios industriais correspondem a produtos imobiliários voltados para a atividade de armazenamento, industrial e de logística, dentre outras. No caso do condomínio “Log Viana”, possui atividade de armazenagem, podendo abrigar atividade industrial. Isso se dá porque, como aponta Lencioni (2011, p. 188), “[...] um condomínio industrial envolve a produção de valor

⁴² BLOG MRV. LOG Commercial Properties é destaque na imprensa no Espírito Santo- LOG Viana: condomínio com galpões logísticos serão construídos no município. 28 MAIO 2013. Disponível em: <<https://www.blogdamrv.com.br/log-commercial-properties-e-destaque-na-imprensa-no-espírito-santo>>. Acesso em: 06 de maio de 2020.

industrial, ou seja, abriga atividade diretamente produtiva de mais-valia [...]”, mesmo que essa ocorra de maneira não dominante.

Cabe mencionar, conforme aborda Bassani (2019), a partir dos apontamentos de Lefebvre, que os condomínios industriais são elementos inseridos no “[...] processo de mercantilização do espaço” (BASSANI, 2019, p. 56). Dessa maneira, tal tipo de produto imobiliário, além de refletir os espaços direcionados à indústria, reflete um processo mais complexo, que é a produção do espaço como mercadoria dominada pela lógica rentista.

Sendo assim, a emergência de tal tipo de propriedade imobiliária, manifesta a introdução de novos conteúdos e formas que refletem uma nova maneira de reprodução das relações sociais na espacialidade, que impactam também a organização dos espaços que ficam ao seu entorno.

Ademais, ao atuarem de maneira distinta dos tradicionais aglomerados industriais, haja vista que sua origem parte de iniciativa privada, os condomínios industriais, ao se localizarem em áreas com terrenos a baixo custo, mas detentores de meios que possam favorecer a fluidez territorial, exercem na atualidade um papel significativo para a ampliação e o direcionamento da produção do urbano.

Em Viana, a instalação do supramencionado condomínio industrial ocorreu em local próximo, a eixos viários relevantes para a dinâmica capixaba, no caso a Br-101/Br-262. Isso condiciona a expansão e valorização da área do bairro de Vila Bethânia, em direção a eixos viários de domínio federal importante, para favorecer o processo de fluidez territorial do empreendimento. Além disso, reforça a lógica atual de produção imobiliária mercantil que na busca por ampliar a sua lucratividade, anseia pelas localizações onde os preços de terrenos não são tão elevados.

Ademais, a forma como tais empreendimentos realizam a privatização dos seus espaços (como a infraestrutura, dentre outros) favorece maneiras de separação espacial, já que só seus condôminos podem utilizá-los. Desse modo, os condomínios geram mecanismos de ruptura com o restante do conjunto urbano. Obviamente, isso colabora para o aparecimento de uma nova dinâmica nos âmbitos social e espacial.

Portanto, a estruturação urbana estabelecida por esse tipo de empreendimento voltado para o segmento industrial cria um panorama urbano direcionado, cada vez mais, aos ditames dos negócios imobiliários, o que intensifica as contradições presentes no processo de produção espacial e exacerba fenômenos como a segregação na localidade.

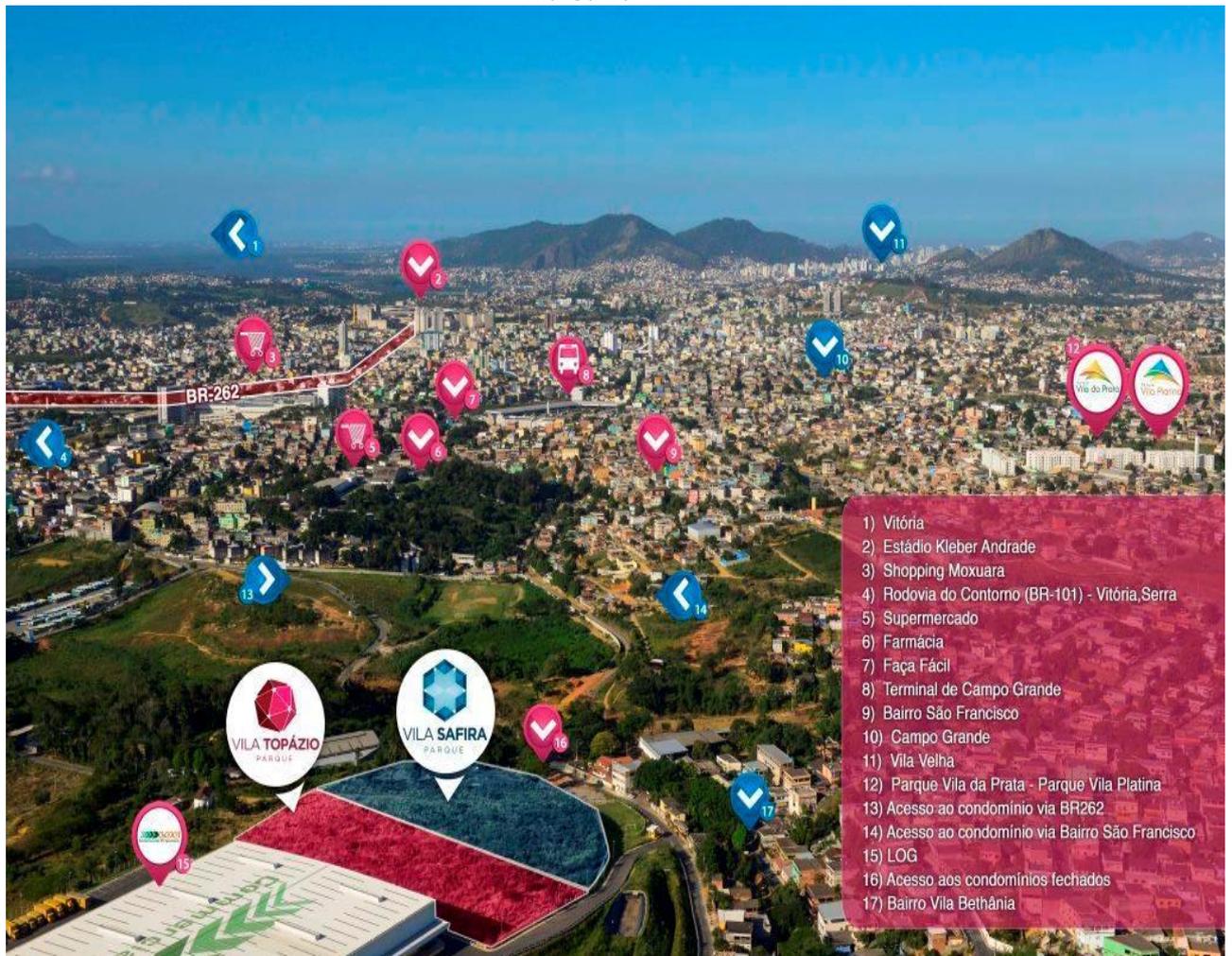
4.1.2 OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS “PARQUE VILA TOPÁZIO” E “PARQUE VILA SAFIRA”

O primeiro e o segundo empreendimentos para fins habitacionais da Construtora MRV⁴³ no município de Viana são os Condomínios Residenciais “Parque Vila Topázio” e “Parque Vila Safira”, ambos inseridos na faixa três do PMCMV e com características muito similares, localizados no bairro de Vila Bethânia.

O primeiro projeto habitacional, conforme o site da referida construtora, desde o ano de 2018, está disponível para a entrega dos apartamentos. Já o “*Parque Vila Safira*” encontra-se em fase de construção. A Figura 10 retrata uma perspectiva área dos condomínios Parque Vila Topázio e Parque Vila Safira.

⁴³ A MRV Engenharia é uma construtora brasileira que fica sediada na cidade de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais. Segundo levantamento realizado pela Revista “*Istoé Dinheiro*” e a consultoria *Brand Analytics/Millward Brown*, “a presente companhia teve sua marca ranqueada como a 28ª mais valiosa do Brasil. De acordo com dados do Inteligência Empresarial da Construção (ITC), a mesma foi considerada a maior construtora do Brasil em 2012. Por fim, cabe mencionar que a construtora MRV tem como alvo o mercado de imóveis econômicos direcionados pelo Programa Federal ‘Minha Casa, Minha Vida’.

Figura 10: Perspectiva de vista aérea dos condomínios Residenciais “Parque Vila Topázio” e “Parque Vila Safira”



Fonte: site da construtora MRV. Disponível em: <<https://mrventrega.com.br/detalhe/parquevilatopazio#&gid=2&pid=1/>>. Acesso em: 06 de maio de 2020.

Os condomínios residenciais da localidade são empreendimentos direcionados à classe média baixa, especificamente para famílias com renda de até R\$ 7.000,00. De acordo com o informado pelo programa “Minha casa, minha vida”, encontra-se direcionado para a habitação do grupo que corresponde a faixa 03 do programa, que é voltada para mercado. Em tal circunstância, o comprador faz o processo de aquisição diretamente com a construtora e busca o seu financiamento diretamente com o banco (BREDA, 2018).

Ambos os condomínios são anunciados com diversos itens de conforto, privacidade, segurança e lazer, oferecidos como “[...] soluções para os problemas urbanos como atrativos diferenciadores dos seus produtos, que, ao invés de contribuírem para solucionar os problemas das cidades, criam problemas maiores” (CAMPOS JR, 2011, p.45). Na verdade, ao criarem, na citada localidade, uma discrepância ainda maior nas condições de infraestrutura, alteram a valorização do espaço e acentuam as desigualdades sociais, além de aprofundar o processo de segregação residencial.

No tocante ao condomínio residencial “Parque Vila Topázio”, a construtora informa que apresenta um total de 248 apartamentos, sendo 13 apartamentos de dois quartos (PcD⁴⁴) - área total: 46,46 à 46,47 m², e 235 apartamentos também de dois quartos, mas com área total: 42,00 à 46,47 m², com capacidade para atender aproximadamente 1.800 pessoas. Ao todo sua área corresponde a 10.041,80m².

A localização corresponde à Rua Santa Helena e entre as principais vias de acesso estão a Rod. Campos-Vitória, Rod. Gov. Mário Covas, BR-262, Av. Espírito Santo e Rua São José. Ademais, também é citada na divulgação do imóvel a vantagem de estar nas proximidades de empreendimentos que exercem influência direta sobre as áreas adjuntas, como o próprio Condomínio industrial Log Viana, Shopping Moxuara⁴⁵, Marcopolo, supermercados, farmácias e academias. “Benefícios”, portanto, ressaltados pela construtora para fomentar a comercialização das unidades residenciais do condomínio, o que demonstra uma estratégia do capital, por intermédio do artifício do marketing, para precificação do valor ao produto (PEREIRA, 2011).

⁴⁴ PcD – Pessoa com Deficiência.

⁴⁵ Conforme o estudo realizado por Barbosa (2013, p. 65), “o Shopping Moxuara é um empreendimento multiuso da Construtora Sá Cavalcante [...], localizado às margens da BR262, próximo ao entroncamento com a BR-101 (Rodovia do Contorno)”.

Figura 11: Imagem real da Guarita do condomínio “Parque Vila Topázio”



Fonte: Acervo da autora.

Cabe mencionar que, conforme o resultado obtido do questionário online⁴⁶ respondido pela síndica geral⁴⁷, que também é moradora e atua como síndica a aproximadamente um ano, no condomínio Parque Vila Topázio, do total de 248 unidades de apartamentos, 247 foram vendidas e apenas 239 estão de fato ocupadas. Cabe ressaltar que, das unidades que estão efetivamente ocupadas, 14 unidades encontram-se alugadas.

A síndica também relatou que a participação dos moradores em reuniões (pensando em um contexto anterior à pandemia-COVID-19) sempre correspondeu a um nível satisfatório. Quanto ao regimento interno, as principais regras adotadas pelo condomínio circunscrevem-se à “identificação na portaria, autorização para realização de obras, utilização de piscina apenas por moradores, etc.”, o que demonstra as estratégias utilizadas por tal tipo de espaço residencial fechado para

⁴⁶ Devido ao contexto pandêmico de Covid -19, com as regras de distanciamento social, o questionário aplicado, seja com os moradores das imediações, residentes ou funcionários do condomínio residencial fechado Parque Vila Topázio, deu-se de forma online.

⁴⁷ Entrevista realizada com a síndica geral do condomínio Parque Vila Topázio, realizada no mês de julho de 2020.

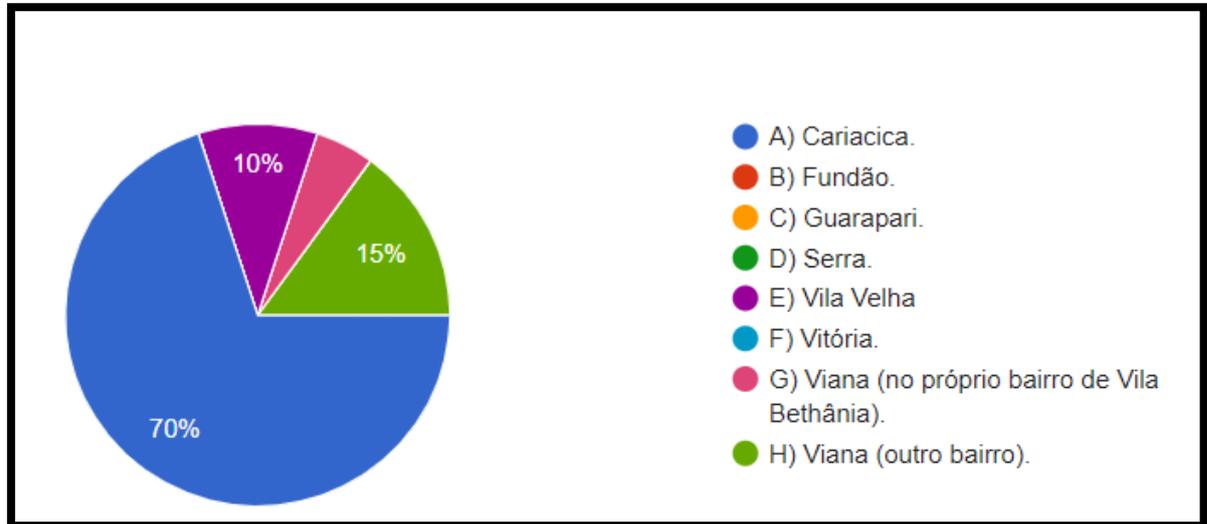
promover “a segurança” e o afastamento de seus condôminos do restante do conjunto que fica no seu entorno, visto que a utilização dos seus espaços de uso coletivos é privativa dos condôminos.

Além do questionário com a síndica geral, também ocorreu aplicação de questionário para vinte moradores residentes no condomínio Parque Vila Topázio, que se disponibilizaram a responder de maneira remota as perguntas propostas. A partir das respostas dadas, verifica-se que a maioria do público participante da pesquisa reside a, aproximadamente, de 12 a 24 meses no empreendimento. Destes 55% declararam-se pertencentes ao sexo masculino, 75% se identificaram como pardos (as) com faixa etária correspondente entre 25 e 34 anos.

A maioria identificou que o seu nível de instrução corresponde a nível médio de escolaridade e encontra-se empregado no setor privado. No tocante ao meio de transporte mais utilizado para se deslocar do condomínio para locais como trabalho, escola, lazer, entre outros, notou-se a preponderância do veículo particular, no caso, o carro.

Além disso, os entrevistados identificaram que o município onde residiam antes de mudarem para o condomínio Parque Vila Topázio era o município vizinho de Cariacica, conforme apresenta o gráfico 02. Cabe mencionar que, de acordo com estudo realizado por Barbosa (2013), ao contrário de Viana, o município de Cariacica já possuía vários investimentos em condomínios fechados, de forma similar ao que atualmente acontece de maneira inédita na área vianense. Isso reforça que as introduções de tais estruturas espaciais também promovem a emergência de novos conteúdos, que complexificam ainda mais a estruturação do espaço urbano de Viana.

Gráfico 02 – Município onde era residente antes da mudança para o condomínio Parque Vila Topázio, em Vila Bethânia-Viana/ES



Fonte: Elaborado pela autora.

Acerca do tipo de residência onde habitavam antes de se mudarem para o condomínio, os entrevistados responderam, em sua maioria, que correspondia a casa de alvenaria. Entre os motivos que mais foram atraentes para realizar a mudança para o bairro de Vila Bethânia em um condomínio residencial fechado, no caso o Parque Vila Topázio, notou-se destaque para a opção “Privacidade e localização”, bem como “Segurança e acessibilidade”. A informação revela que, na produção contemporânea do espaço urbano, mesmo em empreendimentos residenciais fechados que não são direcionados à classe de alto poder aquisitivo, ocorre uma intensificação de afastamento espacial. Nesse sentido, no cenário vianense o Parque Vila Topázio pode assumir um papel - embora evidentemente relativo - de um processo de segregação residencial que remete a autosegregação.

Nessa perspectiva, cabe retratar que, entre as medidas de segurança adotadas pelo condomínio e que mais foram lembradas pelos pesquisados, notou-se a ênfase dada ao videomonitoramento, à portaria que funciona em tempo integral, à identificação de visitantes, entre outros, que são justamente itens da mercadoria segurança que foi incorporada a esse tipo de propriedade imobiliária para agregar ainda mais preço ao produto. Na verdade, esses atributos fazem parte dos

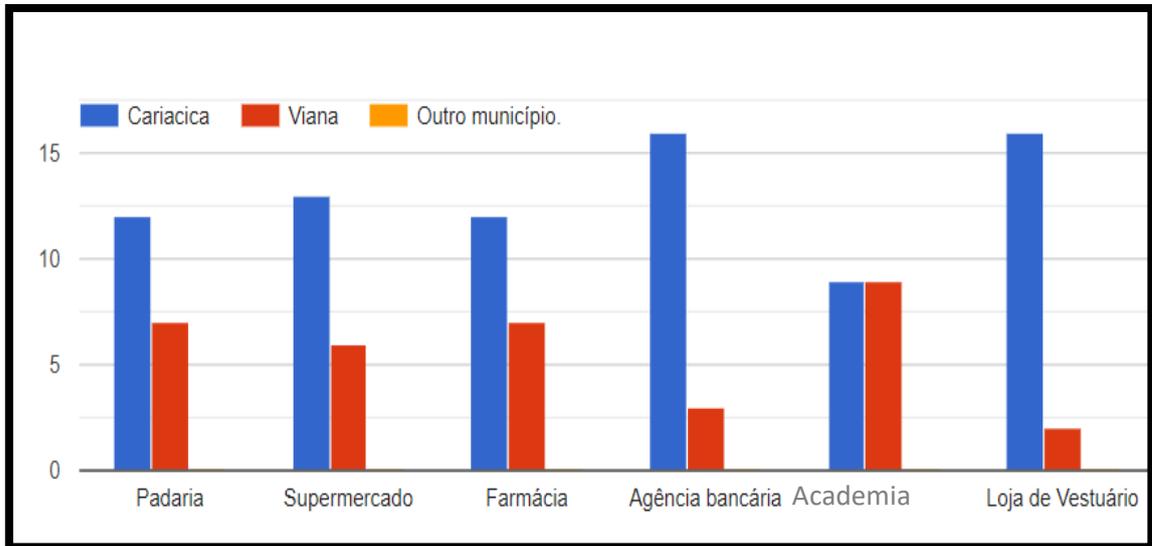
mecanismos criados para fornecer a sensação de segurança aos condôminos, assim como para dificultar a articulação com as áreas que ficam nas imediações da edificação.

Entre as alterações promovidas na rotina dos entrevistados após a mudança para esse espaço residencial fechado, sobressaíram respostas que enaltecem os espaços de uso coletivo do empreendimento, a segurança promovida nos ambientes pertencentes ao condomínio e a insegurança presente nas áreas que não fazem parte do condomínio. Um dos moradores relatou, no questionário, que “quando morava em outro bairro, podia ir aos mercados a pé, hoje em dia não é mais possível, acho muito perigoso andar a pé o comércio do bairro”⁴⁸.

Nota-se que, com as novas formas espaciais condominiais estabelecidas na espacialidade, ocorre o aprofundamento das desigualdades entre os espaços que ficam nas imediações do condomínio e a promoção de rupturas que dificultam as possibilidades de diálogos e articulações com os mosaicos das áreas sociais pretéritas e atuais, haja vista que as informações contidas no gráfico 03 apresentam que a maioria dos entrevistados utiliza comércios e serviços (padaria, supermercado, farmácia, agência bancária e loja de vestuário) básicos do município vizinho, Cariacica.

⁴⁸ Entrevista realizada com o morador do primeiro bloco do condomínio Parque Vila Topázio, realizada no mês de julho de 2020.

Gráfico 03 – Identificação e localização municipal dos comércios e serviços utilizados pelos moradores pesquisados do condomínio Parque Vila Topázio em Vila Bethânia-Viana/ES



Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto ao condomínio residencial “*Parque Vila Safira*”, cabe mencionar que se encontra em fase de construção, conforme demonstra a imagem da figura 13. A área total do terreno corresponde a 14.814,04 m². As unidades são similares às do condomínio “*Parque Vila Topázio*”. Dessa maneira, possui apartamentos de dois quartos (PcD) com área total: 46,46 à 46,47 m² e também apartamentos de dois quartos, mas com a área total: 42,00 à 46,47 m².

Figura 12: Imagem real da Guarita do condomínio “Parque Vila Safira”



Fonte: Acervo da autora

Figura 13: Perspectiva de planta do condomínio “Parque Vila Safira”



Fonte: site da construtora MRV. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/imoveis/apartamentos/espírito-santo/viana/vila-bethania/parque-vila-safira#&qid=3&pid=1/>>. Acesso em: 06 de maio de 2020.

Esse condomínio, assim como o empreendimento “Parque Vila Topázio”, contempla bicicletário com bicicletas compartilhadas, espaço gourmet, espaço fitness, playground, piscina adulto e infantil, salão de festas. Além disso, a construtora anuncia que, em todos os espaços das áreas comuns, haverá *Hot Spot* (ponto de acesso a *WI-FI*) disponível aos futuros condôminos. Outra mercadoria que também é agregada e anunciada nas propagandas refere-se ao sistema de segurança, com circuito fechado de TV, cerca elétrica, botão de pânico na guarita com sinalizadores luminosos, dentre outros mecanismos para divulgar, aos compradores do imóvel, futuros visitantes e empregados, que realiza algum tipo de trabalho intramuros para a separação/isolamento do restante do “território inseguro” (RODRIGUES, 2013).

Tal empreendimento localiza-se também no bairro de Vila Bethânia, na Rua João Deolindo, 181, e dado o fato ser próximo ao condomínio “Parque Vila Topázio”

a construtora também aborda, na divulgação do empreendimento, as mesmas “vantagens” que são anunciadas nas propagandas do primeiro condomínio em fase de comercialização.

Nota-se, na abordagem sobre a localização dos empreendimentos, que os atrativos externos são enaltecidos nas propagandas realizadas pela construtora MRV Engenharia, quando divulga que estão inseridos na “melhor região” de Viana, um dos mecanismos para a valorização do produto.

Enfatiza-se, assim, a proximidade dessa área (dos condomínios) com o município de Cariacica⁴⁹ e as possibilidades de o futuro morador usufruir dos empreendimentos da cidade vizinha, como o já mencionado Shopping Moxuara, entre outros elementos citados “que possam facilitar a rotina diária” do futuro condômino, como supermercado, padaria, farmácia, academia dentre outros. Essa forma de divulgação revela a incorporação de outros elementos ao processo de valorização do produto imobiliário, como as “[...] possíveis vantagens [...] advindas do seu entorno” (TONE, 2010, p. 57).

Representado pelos condomínios fechados por segmento de renda, impulsionados pela política de financiamento e subsídios do Programa Federal de habitação “*Minha Casa, Minha Vida*”, tal produto expressa a ampliação e diversificação da produção imobiliária. Trata-se de processo que tem provocado uma recente alteração na produção habitacional em Viana, estimulando transformações nos espaços periféricos da região metropolitana capixaba, assim como, engendrando novas perspectivas para a dinâmica da segregação.

49 Conforme o trabalho realizado por Barbosa (2013, p. 78), no município vizinho, Cariacica, a MRV implantou três projetos habitacionais, no caso “[...] – Vila Platina, Vila da Prata e Vila Imperial”. Ademais, a mesma autora apresenta que em tais empreendimentos realizados pela MRV Engenharia no município de Cariacica “[...] o principal item de diminuição de custos é a utilização de alvenaria estrutural ao invés da alvenaria convencional, assim, os revestimentos podem ser feitos com menor espessura, ajudando na redução de custos. Além da utilização de lajes içadas que dispensa a necessidade de fazer contra-piso diminuindo os custos da construção. Nessa perspectiva, é importante ressaltar a estratégia de terceirização de algumas etapas da construção. Algumas empresas focadas em empreendimentos destinados às maiores faixas de renda preferem exercer a atividade de incorporação, visto que nessa fase há maiores possibilidades de aumentar os lucros obtidos [...] que apresentam fachadas, áreas, preços e opções de lazer similares, favorecendo a redução de custos com a replicação de projetos e execução das obras” (BARBOSA, 2013, p. 78)

4.2 AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA INFLUÊNCIA PARA A DINÂMICA DA SEGREGAÇÃO

A partir da chegada a Vila Bethânia de uma empresa de fora do Estado, no caso a MRV Engenharia (MG), verificou-se o surgimento de empreendimentos residenciais na forma de condomínios fechados, o “Parque Vila Safira” e o “Parque Vila Topázio”, além da instalação de outro produto, o condomínio industrial “LOG Viana”, que foi produzido por LOG Commercial Properties, uma empresa do grupo MRV Engenharia.

Ademais, observa-se, por meio do Censo Imobiliário de 2016 que as propriedades imobiliárias (no caso as residenciais) do mercado formal, aparecem com 248 unidades de apartamentos residenciais em produção. Esse é um fato bem discrepante, se comparado com a produção para a venda realizada nas últimas décadas do século XX, quando a atuação do setor imobiliário era inexpressiva. Nesse período a população com menor renda atuou com papel significativo na produção espacial da cidade ao promover os espaços direcionados a moradia por meio da produção doméstica/autoconstrução.

Atualmente, nos três produtos imobiliários instalados, nota-se a característica particular de possuírem agregados em si mecanismos que impedem a interação com o ambiente que fica no entorno, fato este que reflete a atuação do setor imobiliário em promover áreas residenciais e áreas industriais, visando ao isolamento e separação desses empreendimentos do restante do território. Assim, eles podem suscitar no espaço urbano de Viana um processo que parece reforçar o aprofundamento das diferenças e o fomento da construção de uma nova modalidade de segregação que em âmbito residencial se mostra agressiva.

Nessa perspectiva, verifica-se, na produção do espaço urbano vianense, a emergência de novas estratégias de acumulação no setor imobiliário e de novos produtos que reforçam a lógica rentista na produção capitalista do espaço, nesse caso os condomínios fechados residenciais direcionados a segmento econômico e os condomínios industriais.

Dito isso, observam-se mudanças, dentre elas, a maneira como ocorre o processo de instalação de indústrias, tendo em vista que, antigamente, na área vianense, eram implementadas principalmente indústrias, do setor alimentício, financiadas com recursos da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo (Codes). Ou seja, antes era o Estado que direcionava os locais reservados para essa atividade, e na atividade o mercado imobiliário assumiu mais relevância na organização do espaço para localização da indústria.

Ademais, ocorre a alteração na tradicional expansão periférica: antes, predominava a ocupação informal, com a presença massiva de loteamentos (regulares e irregulares) ocupações clandestinas, realizada por iniciativa da população de menor renda; atualmente, a ocupação do território parece ser promovida pelo mercado imobiliário.

Na citada espacialidade, tais empreendimentos podem revelar a mercantilização do espaço; a construção de uma nova lógica de organização e produção espacial promovida por novos agentes sociais, em que o valor de troca supera o valor de uso do espaço; bem como a expansão da ocupação do território da cidade vianense.

Cabe também notar a ação do estado para possibilitar a reprodução do capital. Dessa maneira, mencionam-se os instrumentos jurídicos e políticos construídos pela gestão municipal, que se articula com os interesses hegemônicos. Assim, observam-se também modificações nos instrumentos básicos da política de desenvolvimento e expansão urbana vianense.

Com a aprovação da Lei Nº. 2.829, de 27 de dezembro de 2016, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui-se o novo Plano Diretor Municipal de Viana – PDM. Neles verifica-se que a atual gestão municipal elenca entre as suas estratégias de ordenamento territorial, a dimensão imobiliária. Essa estratégia é retratada no título II, do planejamento territorial, capítulo I, da estruturação e ordenação territorial, *in verbis*:

Art. 96 Para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado entre as várias visões existentes no Município sobre o seu futuro, o Plano Diretor observa e considera, em sua estratégia de ordenamento territorial, as seguintes dimensões:
III - a dimensão imobiliária, fundamental para garantir a produção dos

edifícios destinados à moradia e ao trabalho;

Destarte, mostra-se um posicionamento da administração municipal diferenciado, quando se compara com a Lei Nº. 1.876/2006, que criou o primeiro Plano Diretor Municipal de Viana, ora revogado, e que não evidenciou de maneira clara, entre suas estratégias, a questão imobiliária.

Além disso, é importante salientar que, além de incluir a questão imobiliária entre os objetivos estratégicos, também se define o que se entende por condomínio industrial, quais as suas dimensões e em quais locais do território vianense pode se instalar esse tipo de empreendimento, como retratam os artigos da seção VII dos condomínios por unidades autônomas, abaixo, pertencentes à lei nº 2829, que corresponde ao novo PDM de Viana:

Art. 350 Consideram-se condomínios por unidades autônomas as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

Art. 351 A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta Lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Econômico e Urbano e ocorrerá sob a forma de:

IV - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

Parágrafo único. Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

Art. 352 As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

III - os condomínios industriais, comerciais e de serviços, localizados em glebas parceladas ou não parceladas, deverão observar as seguintes dimensões:

a) testada máxima, igual ou inferior a 400,00m (quatrocentos metros);

b) testada mínima igual a 15,00m (quinze metros);

c) área máxima de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados).

Art. 352 O condomínio industrial só será admitido em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

Com base no exposto, constata-se que o atual plano diretor municipal vianense reconhece essa nova forma de propriedade imobiliária que emerge na localidade, ao incluí-la em seus instrumentos básicos de política de desenvolvimento e expansão urbana. Para Finatti (2009), por intermédio da política urbana, a ação do poder público colabora para a atuação do mercado e pode promover os conflitos

presentes no processo de produção da cidade e até exacerbar fenômenos como a segregação.

Outra ação do Poder Público municipal que pode corroborar para a promoção de outras áreas para o mercado imobiliário diz respeito às recentes políticas de regularização fundiária. Dessa maneira, nota-se a instituição de mecanismos, como o programa “Lar Legal” e a aprovação da Lei nº 3.036, de 29 de agosto de 2019, que *Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária do Município de Viana e aprova o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, e dá outras providências.*

A partir de tais iniciativas, verifica-se que os loteamentos não legalizados ou em dissonância com a legislação, constituídos desde a década de 1970, devido ao demasiado crescimento populacional por causa dos Grandes Projetos Industriais, atualmente estão sendo regularizados. É o que se lê na reportagem “Programa deve regularizar 100% dos lotes em Viana”⁵⁰, de 17 de junho de 2019. Importa destacar que o primeiro bairro a fazer parte do processo de regularização fundiária foi Vila Bethânia, sendo assim o projeto piloto.

A respeito da regularização ainda cabe mencionar que, segundo os resultados obtidos na aplicação de onze questionários online juntamente a moradores do bairro de Vila Bethânia, residentes nas imediações do condomínio, que mais de oitenta por cento possuem certificado (escritura) do seu imóvel.

Além disso, os dados também retratam o tipo de construção da moradia dos mesmos: a maioria reside em casa (alvenaria de tijolos). Também se constata que esses tipos de habitações foram edificados pelos próprios moradores, ao longo de alguns anos, logo após adquirirem os lotes urbanos oriundos de áreas da antiga fazenda de propriedade de João Natalício Pereira.

Também cabe ressaltar que, à época, essas áreas não eram propícias à urbanização. Todavia eram as opções existentes de terrenos com preços acessíveis, de acordo com os entrevistados.

50 Disponível em: <<https://esbrasil.com.br/programa-lar-legal/>>. Acesso em: 20 mar 2019.

Dessa maneira, se revela que a alternativa encontrada por essa população para resolver os problemas pertinentes ao *como* e *onde morar* correspondeu à produção doméstica em áreas que, na época da constituição do bairro de Vila Bethânia, estavam carentes de equipamentos e serviços urbanos básicos para habitação.

Ainda sobre o processo de regularização fundiária que ocorre, na atualidade, em Viana, sobretudo em Vila Bethânia, de acordo com a supracitada reportagem, aproximadamente 1.140 lotes já foram legalizados no referido bairro. Cabe salientar que Vila Bethânia é um dos maiores bairros de Viana, além de palco da recente atuação do setor imobiliário, que já construiu lá os três empreendimentos aqui estudados.

Um morador, que vive nas imediações dos empreendimentos instalados, constata, sobre a implementação de tais produtos, que “não há positividade em um empreendimento, se sequer foi realizada uma pesquisa de impacto social nas imediações. Lançaram mais de 2 mil pessoas em um bairro sem condições de absorver essa demanda” (informação verbal)⁵¹. A opinião do entrevistado reforça que a introdução de novas formas espaciais e conteúdos gera impactos, pois altera a dinâmica local, tanto na esfera social, quanto na espacial. Logo, gera uma estruturação mais complexa e conflituosa da organização do espaço.

Outro morador relata que o empreendimento, apesar de apresentar como ponto positivo a humanização de “[...] uma área que era abandonada” (informação verbal), apresenta como ponto negativo a destruição “[...] das poucas áreas verdes que ainda existiam” (informação verbal)⁵² na localidade do bairro.

Além da organização de políticas urbanas que promovem novos ordenamentos e regulamentações jurídicas, também se observa, no espaço vianense, a materialização de construções de novos meios de circulação para favorecer o processo de fluidez territorial que se faz relevante para esses tipos de

⁵¹ Entrevista realizada com o morador residente nas imediações do condomínio parque vila topázio, realizada no mês de julho de 2020.

⁵² Entrevista realizada com o morador residente nas imediações do condomínio parque vila topázio, realizada no mês de julho de 2020.

propriedades imobiliárias, sobretudo no que diz respeito aos condomínios industriais (BASSANI, 2019); (FINATTI, 2011).

Nessa perspectiva, conforme a reportagem “Novo viaduto da BR-101 em Viana (ES) é liberado ao tráfego⁵³”, ao longo da BR-101, para o trecho que fica incluído no território do município de Viana, há um cronograma de ampliação e duplicação da citada via, por meio da construção de quatro obras de viadutos na cidade⁵⁴. A Figura 14 retrata a imagem do viaduto construído próximo ao bairro de Vila Bethânia.

Figura 14: Viaduto próximo ao bairro de Vila Bethânia (KM 298 e 298,5 da BR-101)



Fonte: <<https://estradas.com.br/novo-viaduto-da-br-101-em-viana-es-e-liberado-ao-trafego/>>. Acesso em 06 de maio de 2020.

No tocante a área do bairro de Vila Bethânia, nota-se também, nessa localidade, a recente efetivação de obras de infraestrutura urbana e serviços, como a pavimentação de diversas ruas e a disponibilização de equipamentos sociais, dentre outros (PMV, 2015).

A produção de infraestrutura, a produção imobiliária, isto é, a própria maneira como vem ocorrendo a produção do espaço no contexto vianense reflete a atual

⁵³ Disponível em: <<https://estradas.com.br/novo-viaduto-da-br-101-em-viana-es-e-liberado-ao-trafego/>>. Acesso em: 06 de maio de 2020.

⁵⁴ Quatro viadutos em Viana - (1) Km 302 da BR-101 (na altura do bairro Universal, em Viana). (2) Km 298 e 298,5 (próximo aos bairros Marcílio de Noronha e Vila Bethânia). (3) Km 302 (na altura do bairro Universal). (4) Km 305 (no entroncamento da BR-101 com a BR- 262, após o posto da Polícia Rodoviária Federal).

lógica de produção como um mecanismo de reprodução do capital. Assim, a cidade é construída, sobretudo, para atender os interesses voltados para os negócios imobiliários. Logo, o espaço se firma como meio de estratégias econômicas que o alteram.

Tais estratégias fazem acentuar o processo de mercantilização do espaço e, assim, sobressaírem os aspectos relacionados ao valor de troca. Logo, a dominação do espaço favorece a constituição de uma degradação social, que oprime o Habitante (LEFEBVRE, 1999). Favorece também a desarticulação dos elementos que estão no urbano, já que se privilegia a cidade como simples produto e não obra (PÁDUA, 2019).

Ademais, ao provocar a ruptura do urbano, a dominação do espaço engendra também a desintegração do que compreendemos por cidade e revela um processo que reforça o aprofundamento das desigualdades e favorece uma modalidade de segregação gerada, principalmente, pela atuação do imobiliário.

Dessa maneira, as alterações promovidas na produção do espaço urbano, atreladas à atual dinâmica de produção imobiliária que ocorre no município, em especial no bairro de Vila Bethânia, como a mudança na produção habitacional e na produção da indústria, além de revelarem a inclusão da cidade de Viana no atual contexto de expansão do imobiliário na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), rompendo com a lógica tradicional de produção, também apresentam a mercantilização do espaço e um novo panorama do fenômeno da segregação.

No plano do lugar, essa maneira de produção do espaço, quando cria, por exemplo, espaços privativos de usos coletivos, para atender as demandas daqueles direcionados a usos comerciais; ou espaços de uso coletivo, para lazer, presentes nos condomínios fechados de uso residencial e controlados por mecanismos de segurança, favorece a ocorrência de meios de privatização e valorização do espaço que levam a uma maior divisão social no território vianense, principalmente em Vila Bethânia, visto que somente aqueles que adquirem os mencionados produtos imobiliários têm acesso a essas áreas de uso não tão comum.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de urbanização de Viana, em especial Vila Bethânia, verificado ao longo do trabalho, corrobora para que ocorram processos diferenciados de reprodução das relações sociais que promovem maneiras de separação espacial que dificultam as articulações no urbano, e podem ser percebidas, sobretudo, no aspecto residencial. Assim, diante desse processo, é possível notar uma produção e reprodução desigual do espaço vianense que acentua ainda mais os processos de desigualdade social e de segregação residencial.

É possível perceber também que, embora no âmbito teórico o Estado tem a função de defender o interesse público, foi possível verificar que, na prática, o Estado atuou e ainda atua como um defensor dos interesses dos grupos sociais dominantes, por meio de seus instrumentos jurídicos e legislativos (em especial o PDM-2016) que regulam e legitimam a ação das classes sociais dominantes de Viana, em detrimento do interesse público.

O crescimento urbano de Viana, assim como as estratégias atuais no mercado imobiliário local, mostra-se dependente da inserção do município na dinâmica econômica da RMGV.

Destaca-se que até aproximadamente a década de 1970 a mencionada municipalidade possuía características rurais e uma estrutura agroexportadora constituída pela pequena propriedade familiar. Assim, por um longo período a cidade apresentou pequena importância econômica e sua população era reduzida e concentrava-se, sobretudo, na região rural.

As alterações na base produtiva do estado, em função do processo de desestruturação do setor agrário, devido à crise instalada na cafeicultura capixaba, juntamente, com as formas inovadoras realizadas pelo capital para se reproduzir proporcionou a implantação dos Grandes Projetos industriais no Espírito Santo. Consequentemente, ocorreram mudanças na produção do espaço urbano que passou, a partir desse marco, se relacionar com a acumulação do capital industrial (CAMPOS JR, 2011).

Cabe mencionar que nem todos os projetos industriais foram alocados no município de Vitória. Dessa maneira, ocorreu a expansão de tais atividades para os

municípios que ficavam no entono da capital capixaba e formou o aglomerado urbano da Grande Vitória.

Na cidade de Viana, que até aproximadamente a década de 1970 era predominantemente envolvida com atividades agrícolas, a instalação e ampliação de empreendimentos do setor alimentício gerou rebatimentos significativos para o uso e ocupação de seu território. As fábricas implementadas em Viana ficavam em locais próximos a equipamentos urbanos importantes, como as de domínio federal (BR-101 e BR-262). Tais eixos viários também sofreram modificações ao longo desse período, como a pavimentação e melhorias para facilitar o processo de circulação e escoamento de produtos.

Ademais, a atuação na promoção de áreas de instalação de fábricas de setor alimentício também reverberou impactos para as áreas que ficavam próximas aos estabelecimentos recém-instalados ou ampliados, tendo em vista, que tais áreas que correspondiam a antigas fazendas sofreram um processo de valorização. Nesse momento, verificou-se que a atuação no mercado imobiliário em Viana se manifestou por meio da comercialização de lotes, muitas vezes sem condições básicas de infraestrutura para habitação.

Outro condicionante do processo de urbanização de Viana foi o crescente fluxo migratório campo-cidade. Deste modo em Viana ocorreu um intenso crescimento demográfico a partir, sobretudo, da década de 1970, devido ao fato desta cidade deter grandes porções de terra com terrenos a baixo custo, quando comparados a outros municípios pertencentes ao aglomerado urbano da Grande Vitória.

O fluxo migratório que se direcionou a tal cidade era composto maioritariamente por uma população que provinha do campo, hegemonicamente de setores sociais menos favorecidos e com baixa qualificação profissional. Geralmente, muitos destes imigrantes não conseguiam atuar nos empreendimentos recém-inaugurados, dados ao fato de não possuir, em sua maioria, nível de qualificação compatível para atuar em tais fábricas. Consequentemente, também não tinham meios para arcar com os custos para o acesso a moradias em áreas com infraestrutura e serviços urbanos básicos para a sua habitação.

Neste município se apresentou a constituição de áreas uniformes com baixo padrão de infraestrutura voltadas para a ocupação dos indivíduos de menor renda. Tais circunstâncias evidenciam que as maneiras de reprodução da população em Viana revelavam as poucas opções que os segmentos sociais de mais baixo poder aquisitivo possuíam para o seu acesso à moradia.

Assim, os processos do parcelamento do solo e a ocupação desordenada pela população imigrante promoveram a proliferação de espaços de loteamentos populares (regulares e irregulares), como também de forma clandestina, por intermédio de ocupações (invasões). E a construção residencial realizada pelos indivíduos correspondeu, maioritariamente, a produção doméstica com o uso massivo de madeira. Tal circunstância fez emergir diversas áreas que atualmente correspondem aos principais bairros vianenses.

É notório que os espaços de loteamentos populares, “invasões”, produção doméstica, criados pela população imigrante, que se direcionou a Viana, no decorrer do citado período, a fim de solucionar as problemáticas referentes à moradia, não possuíam articulação entre si, fato esse que também revela como era descontínua o tecido urbano vianense ao longo do período de surgimento das áreas que atualmente correspondem aos bairros mais populosos.

Entre uma das áreas vianenses emergidas naquela época, mais ocupada e populosa, observa-se como região onde atualmente corresponde ao bairro de Vila Bethânia. Constituíam-se em um espaço inapropriado para habitação, pois não possuía boa infraestrutura e serviços urbanos adequados, pois, correspondia a área de uma antiga fazenda, que foi adquirida aproximadamente no ano de 1937 pelo senhor João Natalício Pereira (NADER, 2000).

Em tal localidade também se verificou a atuação direta de agentes sociais para a instalação de empreendimento fabril, voltado para o setor alimentício, principalmente, na área próxima as margens das rodovias federais (BR- 101 e BR-262) e também à Ferrovia Centro-Atlântica. Verificou-se também que os incentivos fiscais fornecidos pelo poder público possibilitaram a implantação da extinta fábrica de Chocolate Vitória. Por conseguinte, as outras áreas do bairro também foram impactadas.

Na dimensão espacial residencial, verificou-se a constituição de áreas, em sua maioria, de construção de moradias com características de autoconstrução/ produção doméstica em ambientes, muitas vezes, frágeis e sem condições básicas para habitação. E, ao contrário do que ocorreu com o bairro vizinho Marcílio de Noronha, em Vila Bethânia, não se registrou a atuação do Estado para a promoção da habitação.

Em Vila Bethânia, tivemos a produção de moradia em locais periféricos. Fato esse que revela como espaço no território vianense, possibilitou a reprodução da população com menor poder aquisitivo. Tal circunstância evidencia como a busca pela subsistência (atuação) dos grupos sociais excluídos influenciou na produção do espaço vianense, em especial de Vila Bethânia.

Assim é notório que as transformações pelas quais a cidade vianense passou, sobretudo no bairro de Vila Bethânia, a partir do rebatimento dos acontecimentos mencionados anteriormente, foram significativas e impactaram o processo de produção da cidade nas últimas décadas do século XX.

Em Viana, sobretudo no bairro de Vila Bethânia, a atuação dos agentes imobiliários, juntamente com o apoio da ação pública, revela uma manifestação da produção espacial para fins de mercantilização, que acarretam uma problemática para os interesses vida social.

A partir, aproximadamente, do ano de 2012, ocorre uma nova maneira de se produzir e ocupar o espaço urbano de Viana, em especial no bairro de Vila Bethânia, que complexificaram a estruturação do espaço urbano e revelam antigas e novas perspectivas para processos espaciais, como a segregação.

Neste caso, com a recente atuação da produção imobiliária em áreas não tradicionais da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), como a vianense, ocorre em tal localidade à atuação de outro agente na produção do espaço, a articulação do setor público com o setor imobiliário entre outras questões.

A emergência do condomínio industrial imobiliário voltado para a faixa industrial corresponde a um elemento novo. Nesse sentido, cabe novamente relatar, como exposto em subtópicos anteriores deste trabalho, que a “[...] co-propriedade não é nova em si mesma, mas pode ser considerada nova quando diz respeito à atividade industrial” (LENCIONI, 2011, p. 188).

A recente produção imobiliária mercantil se direciona para os espaços voltados para indústria em Viana, em especial no bairro de Vila Bethânia. Assim, como se une ao setor público para orientar os espaços de infraestrutura para ampliação e duplicação, para garantir a fluidez territorial.

Assim, com o surgimento do referido tipo de produto imobiliário, nota-se, na espacialidade, uma característica peculiar e inovadora de estruturação desses tipos de empreendimentos voltados para finalidades industriais (LENCIONI, 2011). Nele, sobressai a intensa privatização do espaço, já que o partilhar de seus mais variados instrumentos não ocorre de maneira pública, isto é, apenas os condôminos possuem acesso a eles. Também se promove “[...] um aprofundamento das desigualdades, negando a possibilidade de diálogo entre as diferenças” (SPOSITO, 2011, p. 142) que ficam no entorno desses empreendimentos.

Com a instalação condomínio industrial, ocorreu um processo de valorização das áreas que ficam ao seu entorno. Também se notou a emergência de outra forma espacial inédita na referida localidade, no caso: o condomínio residencial fechado para determinado segmento econômico. Tal forma de propriedade demonstra mais um tipo de tática que evidencia as variadas modalidades dos condomínios para fins residenciais existentes na atualidade, como, por exemplo, de produção de mercado habitacional realizada pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Revela, além disso, que a atuação do Estado por intermédio de políticas públicas, como a citada anteriormente, fortalece e possibilita a atuação do setor imobiliário em Vila Bethânia com a promoção de espaços direcionados a moradia. Mas cabe mencionar, como já citado anteriormente, que a faixa econômica contemplada corresponde justamente aquela que visa mais lucratividade ao setor. Logo, promove na verdade um distanciamento da essência do programa.

Ademais, em Vila Bethânia notam-se transformações significativas no espaço promovidas pela ação estatal, como a construção ou melhorias de equipamentos urbanos, alterações nos instrumentos de política urbana (como as que estão manifestadas no novo Plano Diretor Municipal-PDM) que são direcionadas para atender a expansão do setor imobiliário.

A emergência desses produtos imobiliários em tal localidade, manifesta o direcionamento da construção da cidade, para a mercantilização do espaço como nova maneira de estruturação social. Dessa forma, torna o processo de segregação ainda mais complexo, haja vista, que as áreas engendradas pelo setor imobiliário promovem a privatização do espaço e no plano do lugar, maior valorização e diferenciação com relação as demais áreas, como também a reprodução de segmentos sociais distintos daquele que predominava na constituição do mencionado bairro.

Identifica-se que as áreas com a melhor localização, infraestrutura, equipamentos sociais, dentre outros, encontram-se direcionados para a população que possui recursos econômicos para comprar e ter acesso a tais mecanismos. Tal fato promove um aprofundamento das desigualdades, como também uma nova maneira de hierarquização social que impedem a manifestação das articulações inerentes ao urbano.

Cabe mencionar que em nível de metrópole capixaba, as novas maneiras do imobiliário geradas para a produção residencial na forma de condomínios fechados, no caso: o “Parque Vila Safira” e o “Parque Vila Topázio” configurariam, tendo como referência a produção do urbano na referida escala, uma expressão do tipo de segregação residencial que na literatura é qualificada como segregação induzida (tendo em vista que são condomínios residenciais direcionados a população que atendem aos aspectos pertinentes característicos da política habitacional Minha Casa Minha Vida).

Ao se observar as contribuições trazidas das respostas dos questionários *online* aplicados com os moradores do condomínio “Parque Vila Topázio”, por exemplo, verifica-se que a possibilidade de adquirir um imóvel inserido dentro da lógica de condomínio residencial fechado com aparatos de segurança e preço acessível foi um fator que proporcionou o interesse de compra pelo produto no município de Viana, com relação as demais municipalidades da RMGV.

No contexto específico da cidade vianense, os mesmos condomínios direcionados a questão residencial assumem um perfil, embora relativo, de certa autossegregação, tendo em vista, por exemplo, o caráter de condomínio fechado e seus atributos característicos (os muros que separam o condomínio do resto do

bairro, aparato de segurança, as áreas coletivas do condomínio direcionadas apenas aos seus condôminos).

Por fim, esperamos que as contribuições evidenciadas ao longo deste trabalho possam ter contribuído para o entendimento da maneira como atualmente a cidade de Viana vem sendo produzida, sobretudo na porção que corresponde ao bairro de Vila Bethânia, e os rebatimentos para a segregação, principalmente no seu aspecto residencial, visto que a ação de novos agentes ao inserirem suas dinâmicas recentes de atuação, com a inserção de propriedades imobiliárias privadas, como os condomínios direcionados ao uso residencial ou industrial, fazem acentuar e complexificar o processo de produção do urbano e trazem rebatimentos significativos para processos espaciais como a segregação residencial.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Rossini; MARTINS, Marcelo. Vila Bethânia está crescendo no meio dos esgotos. **A Gazeta**, Vitória, ES. 10 de junho de 1984, p.6, c.1-6. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20170123_aj17586_bairro_vilabethania_viana.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

AZEVEDO, Rita. As 50 cidades pequenas mais desenvolvidas do Brasil. **REVISTA EXAME** [Online]. 23 de novembro de 2015-atualizada em 8 de novembro de 2016. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/brasil/as-50-cidades-pequenas-mais-desenvolvidas-do-brasil/#respond>. Acesso em: 20 mar. 2019.

BALESTRERO, H. L. **O povoamento do Espírito Santo**: a marcha da penetração do território. Viana: Prefeitura Municipal de Viana. 2. ed. 2012a.

BALESTRERO, H. L. **Subsídios para o estudo da Geografia e da história do município de Viana**. Viana: Prefeitura Municipal de Viana. 2. ed. 2012b.

BARBOSA, L. B. **A produção do espaço urbano e as áreas de transição rural-urbana**: o caso do Município de Cariacica. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2013. 114f. Disponível em: <http://repositorio.ufes.br/bitstream/10/3600/1/tese_6781_livia.pdf>. Acesso em 10 mar. 2019.

BARROS, José D'Assunção. **O projeto de pesquisa em história**: da escolha do tema ao quadro teórico. Petrópolis, RJ: Vozes, 2007.

BASSANI, I. D. C. **Análise da reestruturação imobiliária no município de Serra (ES)**: estudo dos condomínios industriais. 2016. 193f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, 2016. Disponível em <<https://core.ac.uk/download/pdf/161372362.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2019.

_____. Reestruturação imobiliária e novas estratégias de produção do espaço metropolitano da Grande Vitória pelos condomínios industriais. In: SEFIIAL- o Seminário Internacional - Finanças na produção imobiliária e de infraestruturas: novos processos espoliativos nas cidades latino-americanas. **Anais...** São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de 2019. São Paulo, SP – Brasil.

BASSANI, I. D. C.; Monteiro, R.S.L.; CAMPOS JUNIOR, C. T.; Leão, R.M.N.; Assis, L.C. Condomínios industriais na Região Metropolitana da Grande Vitória, ES: o caso do Condomínio Viana Log. **OKARA: GEOGRAFIA EM DEBATE** (UFPB), v. 14, p. 60, 2020.

Bittencourt, G. **A formação econômica do Espírito Santo: o roteiro da industrialização: do engenho as grandes indústrias (1535-1980)**. Vitória: Departamento Estadual da Cultura do Estado do Espírito Santo, 1987.

BORGES, J. A. Os enfoques e os olhares do geógrafo: uma abordagem metodológica sobre método, metodologia e técnicas de pesquisa. **Observatorium**, v. 7, p. 02-20-20, 2016.

BOTELHO, A. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrôpoles. p. 15-38. 2º sem. 2007a. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/8727/6474>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

BOTELHO, A. A Produção do Espaço e da Moradia através das Práticas do Setor Imobiliário: Três Casos Paulistanos. Cidades (Presidente Pereira Prudente). **Revista Cidades**, v. 4, p. 11 - 43, 2007b. Disponível em <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/568/1845>>. Acesso em 10 abr. 2019.

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007c.

BRASIL. Lei Nº 2.681, de 14 de outubro de 2014. Revoga a Lei Nº 1.301/1995, e dispõe sobre o parcelamento do solo municipal de Viana e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicada em: 14 de outubro de 2014. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/es/v/viana/lei-ordinaria/2014/268/2681/lei-ordinaria-n-2681-2014-revoga-a-lei-n-13011995-e-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-municipal-de-viana-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 22 fev. 2019.

BRASIL. Lei Nº 2.829 de 27 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicada em: 27 de dezembro de 2016. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/es/v/viana/lei-ordinaria/2016/282/2829/lei-ordinaria-n-2829-2016-dispoe-sobre-a-politica-de-desenvolvimento-e-ordenamento-territorial-institui-o-plano-diretor-municipal-de-viana-pdm-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 22 fev. 2019.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 22 fev. 2019.

BRASIL. Lei Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 22 fev. 2019.

BREDA, F. M. Produção imobiliária sob dominância financeira: algumas implicações para a esfera produtiva e a renda da terra. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Imediato, global e total na produção do espaço**: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018. p. 14-39.

BREDA, T. V. **Articulações entre a produção do espaço urbano e a gestão do social**: agentes e escalas na produção do PMCMV em São Carlos/SP. 2018. 296f. Dissertação (Mestrado em Sociologia). Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2018.

CAMPOS JR., C. T. de. **A construção da cidade**. Vitória, Florecultura, 2002.

_____. **A formação da centralidade de Colatina**. Vitória: IHGES, 2004. v. 500. 89p .57.

CAMPOS JR, C. T.; GONÇALVES, T. M. Produção do espaço urbano da Serra-Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária. **Mercator** (Fortaleza. Online), v. 8, p. 69-78, 2009. Disponível em: <www.mercator.ufc.br>. Acesso em: 10 fev. 2019.

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

_____. Reestruturação produtiva da Região Metropolitana da Grande Vitória: manifestações socioespaciais em Cariacica. **Geografares**, p. 284-311, dez. 2012. Disponível em: <<http://www.periodicos.ufes.br/geografares/article/viwe/4137/3359>>. Acesso em: 04 mai. 2019.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992. 98p.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. de A; CORRÊA, R. L; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

_____. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: Ana Fani Alessandri Carlos. (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015, v. 1, p. 25-36. Disponível em <http://imagens.travessa.com.br/capitulo/CONTEXT0/CRISE_URBANA-788572448802.pdf>. Acesso em: 10 mai 2019.

_____. A tragédia Urbana. In: CARLOS, A. F.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. A. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Editora Contexto, 2018.

CASTELLS, M. (1972). **A questão urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTIGLIONI, Aurélia H. Mudanças na estrutura demográfica do Espírito Santo ocorridas durante a segunda metade do século XX. **Geografares**, nº 7, 2009.

CENSOS Imobiliários - 2014 e 2016. Disponível em <<http://www.sinduscones>>. Acesso em: 23 set. 2019.

CHISTÉ, P. S.; COCO, D.; SANTOS, M. D. Segregação espacial e educação na cidade: contribuições da entrevista de Ermínia Maricato. Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2019, Vitória. **Anais...** Vitória: Laburp (Laboratório de Estudos Urbano-regionais, das Paisagens e dos Territórios) do departamento de Geografia da Ufes. Milfontes, 2019. v. 1. p. 4418 - 4437.

CHISTÉ, P. S.; SGARBI, A. D. Cidade educativa: reflexões sobre educação, cidadania, escola e formação humana. Revista eletrônica: **Debates em educação científica e tecnológica**, v. 5, p. 84 - 114, 2015. Disponível em: <<https://ojs.ifes.edu.br/index.php/dect>>. Acesso em: 25 mai. 2019.

COCO, D.; CHISTÉ, Priscila de Souza; FONTE, S. S. D.; MARTINELLI FILHO, N. (Orgs.). **Educação na cidade: conceitos, reflexões e diálogos**. VITÓRIA: EDIFES, 2018. v. 1.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano: notas teórico-metodológicas**. GEOSUL, v 8, n 15, RJ, 1991.

_____. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática. 1993.

_____. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A; CORRÊA, R. L; PINTALDI, S. M. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CRESWELL, J. W. **Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto**. 2. ed. Porto Alegre: Artes Médicas, 2007. 248 p. (Biblioteca Artmed Métodos de pesquisa).

DAL POZZO, C. F. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos - Presidente Prudente**. 2011, 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

DUARTE, M. P. L. **A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na região da Grande Vitória (1964-1986)**. 2008. 237f. Dissertação (Mestrado em História). Programa de Pós-Graduação em História Social das Relações Políticas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2008.

FELACIO, R. M. **A produção do espaço: segregação e diferenciação socioespacial na cidade de Criciúma.** 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-graduação em Geografia e Geociências, Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2013.

FERREIRA, F. C.; ZANOTELLI, C. L. A Morfologia e o Papel dos Vazios Urbanos na Região Metropolitana de Vitória-ES. **Geografia** (Londrina), v. 26, p. 39-57, 2017.

FERREIRA, F. C.; ZANOTELLI, C. L. A produção imobiliária, a propriedade da terra, o trabalho e o espaço urbano: o caso da Região Metropolitana da Grande Vitória - ES - Brasil. **Ateliê geográfico** (UFG), v. 11, p. 24-48, 2017.

FERREIRA, S. L. **A produção imobiliária capixaba: panorama atual.** 2010. 140f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo. 2010. 140f. Disponível em <http://repositorio.ufes.br/bitstream/10/3567/1/tese_4158_silma.pdf>. Acesso em: 10 de março de 2019.

FINATTI, R. Condomínios empresariais em áreas metropolitanas do Estado de São Paulo: uma nova estratégia imobiliária. **Geosp** (USP), v. - p. 11 - 28, 2009. Disponível em: <http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geosp/Geosp_Especial/11-28-FINATTI_R.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2019.

FINATTI, R. **Condomínios Empresariais nas Áreas Metropolitanas do Estado de São Paulo: Produção Imobiliária e Localização da Indústria.** 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

FITZ, P. R. **Cartografia básica.** Nova ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2008.

FIX, M. A. B. (2012). **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FRAGA, D. L. **Escola sem muros e educação na cidade: relações entre educação infantil e patrimônio cultural.** 2017. Exame de qualificação (Mestrando em Mestrado Profissional em Ensino de Humanidades) - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Espírito Santo (não publicado).

FROIS, I. D. O. **O entorno da Vale S.A. na perspectiva do direito à cidade: da miopia verde à catarse do pó presto.** 2018. 215f. Dissertação (Mestrado em Mestrado Profissional em Ensino de Humanidades). Programa de Pós-Graduação em Ensino de Humanidades, Instituto Federal do Espírito Santo, Vitória, 2018.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOMES, P. C. C. **Geografia e Modernidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996.

GONÇALVES, T. M. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano da Serra-ES.** 2010. 177 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico 2010.** Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Rio de Janeiro, 2010.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES – IJSN. **Diagnóstico da situação atual das favelas, bairros populares carentes e segmentos de pobreza do município de Vila Velha.** Volume I - Versão preliminar para discussão. Vitória, ES, 1979. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120731_ij00038_diagnosticodasituacao_dasfavelas_v1.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

_____. **Elaboração da política de desenvolvimento urbano do município de Cariacica componente c.40 - quadro geral do município.** Vitória (ES), 1984a. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120810_ij00490_quadrogeraldomunicipio_verseaopreliminar_proj.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

_____. **Relatório Municipal de Viana.** Programa de desenvolvimento regional integrado. Vitória (ES), 1984b. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120808_ij00279_50_relatoriomunicipal_viana.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

_____. **Plano Emergencial de Habitação - Grande Vitória. Vitória (ES),** Vitória, ES, 1987(a). Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120813_ij00532_planoemergencialdehabitacaogv.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

_____. **Estudos para definição da política habitacional para o estado do Espírito Santo caracterização da situação habitacional do estado-** Volume I. 1987 (b). Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120809_ij00346_caracterizacaodasituacaohabitacionaldoestadov.1_t.2_junto.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

_____. **Região Metropolitana da Grande Vitória dinâmica urbana na década de 90.** Vitória, ES, 2001. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120828_646_rmgvdinamicaurbananadecadade90.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2019.

IPES. **Verticalização e reestruturação urbana na Região Metropolitana da Grande Vitória: 1990-2002:** IPES, 2005.

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

_____. **Espaço e política**. São Paulo: Centauro, 2008. Tradução Margarida Maria Andrade e Sérgio Martins.

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. Tradução Rubens Eduardo Frias.

LENCIONI, S. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, Sandra et al. **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo, SP: FAUUSP, 2011a.

LENCIONI, S. Condomínios industriais: um novo nicho dos negócios imobiliários. 2011. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011b.

LENCIONI, S. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Revista Eure**, vol. 40. nº 120, 2014.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo, Martins Fontes.1981.

LUDOLF, Kátia. Só não teve Moisés em Viana. In: **A Tribuna**, Vitória, ES, p.10, c.1-5. 10 de novembro de 2000. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20170120_aj17560_bairro_canana_viana.pdf> Acesso em: 18 fev. 2020.

LUZ, T. (2013). A abordagem do fenômeno urbano na Escola de Chicago. **Lecturas Educación Física y Deportes** (Buenos Aires), v. 185, p. 1. Disponível em: <https://www.efdeportes.com/efd185/fenomeno-urbano-na-escola-de_chicago.htm>. Acesso em: 30 de abr. 2019.

MACEDO, F. C. Dinâmica Regional capixaba 1960/2003 – In: CAMPOS JR. Et al. **Transformações socioeconômicas do Espírito Santo**: uma abordagem histórica e de manifestações recentes. Vitória: I Instituto histórico e geográfico do Espírito Santo, 2006.

MAGRIS, F. H. **O Programa Minha Casa Minha Vida e a reconfiguração urbana do município de Serra-ES**. 2013. 214 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, 2013.

MARIANO, F. P. Os açorianos no Espírito Santo: o legado português na formação da identidade capixaba. I colóquio internacional de mobilidade humana e

circularidade de ideias, 2016, Vitória. **Caderno de Anais**, Vitória, Laboratório de Estudos do Movimento Migratório, 2015. v. 1. p. 2-267.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997. 79 p. (Espaço & debate).

_____. **Erradicar o analfabetismo urbanístico**. Entrevista à revista FASE, março de 2002. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/maricato_analfabetismourbano.pdf>. Acesso em: 15 ago 2017.

_____. As Ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil. In: MARICATO, E. Brasil, cidades. **Alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.
MARAFON, G. J. O espaço urbano: Abordagem da escola de Chicago e da escola Marxista. *Ciência Natura*, Santa Maria RS, v. 18, p. 149-181, 1996. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:lsWMxpgz1gsJ:https://periodicos.ufsm.br/cienciaenatura/article/download/26613/pdf+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br> >. Acesso em: 30 abr. 2019.

MARTINS, G.A. **Estudo de Caso: uma estratégia de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2006.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEAK, C. CHIFFER, Sueli. R. (Orgs). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo EDUSP, 2004.

MENDES, A. A. Quando o espaço determina as indústrias e as empresas: condomínios industriais e empresariais em Campinas-SP. **GEOSUL**, Florianópolis, v. 30, n. 60, p. 191-206, dez. 2015. ISSN 2177-5230.

MINAYO, M. C. de S. (org.). **Pesquisa Social**. Teoria, método e criatividade. 18. ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

MORAES, A. C.; COSTA, W. M. da. O ponto de partida: o método. In: MINAYO, M. C. de S. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. SP: Hucitec, 1984.

MOREIRA JR, O. Segregação urbana em cidades pequenas: algumas considerações a partir das escalas intra e interurbana. **Revista Ra'e Ga Espaço Geográfico em Análise**, v. 20, p. 133-142, 2010.

MOREIRA, R. Pensar e ser em Geografia. SP: Contexto, 2007. **Ateliê Geográfico**, 2(1), p. 144-149.

MOTA, J. S. Utilização do Google Forms na pesquisa acadêmica. **Humanidades & Inovação**, Tocantins, v. 6, p. 371, 2019.

NADER, Elizabeth. Chegou a vez de Vila Bethânia. In: **A Tribuna**, Vitória, p.10, c.1-3. 02 de setembro de 2000. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20160610_aj01378_bairro_vilabetania.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

NEGRI, S. M. Segregação Sócio-Espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, Rondonópolis - MT, v. 07, p. 129-153, 2010. Disponível em: <<http://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/view/108/99>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

OLIVEIRA, F. Prefácio. In. MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. Série 1ª. Volume 1.

PÁDUA, R. F. O habitar como horizonte utópico. **Geosp** – Espaço e Tempo (Online), Cidade Universitária – SP, v. 23, n. 3, p. 478-493, dez. 2019, ISSN 2179-0892. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/162950>> Doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2019.162950>. Acesso em: 10 mar. 2019.

PAIVA, Cida. Viana cresce e perde suas características. In: **A Tribuna**, Vitória, ES, p.1, c.1-6. 23 de julho de 1981. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20170124_aj17604_viana_bairros_geral.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

PEREIRA, P. C. X. Apresentação. In PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011a.

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

PEREIRA, P. C. X. Dinâmica Imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova**, Barcelona, v. XI, p. 194, 2007.

PINTO, P. G.; CHISTÉ, P. S. **Educação na cidade**: o processo de modernização da cidade de Vitória em debate. Vitória: IFES, 2018. v. 1. 104p.

PINTO, P.G. **Educação na cidade**: o processo de modernização da cidade de Vitória em debate na formação de professores. 2018. Dissertação (Mestrado em Mestrado Profissional em Ensino de Humanidades). Programa de Pós-Graduação em Ensino de Humanidades, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Espírito Santo, Vitória, 2018.

QUINTÃO, L. C. **A estrada de ferro Sul do Espírito Santo e a interiorização da capital**. Vitória, ES: SECULT, 2010.

ROCHA, H. C.; MORANDI, A. M. **Cafecultura & grande indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985**. Vitória: Editora Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 2012.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

RUFINO, M. B. C.; PEREIRA, PCX. Segregação e produção imobiliária na transformação da metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, S.; VIDAL-KOPPMANN, S.; HIDALGO, R.; PEREIRA, P. C. X. (Orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. São Paulo: 2012.

_____. Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras. XV Encontro da ANPUR ENANPUR, 2013. **Anais...**, Recife. Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4650042/mod_resource/content/1/REESTRUTURACAO_DO_SETOR_IMOBILIARIO_E_MU.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2019.

_____. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, Cidade Universitária -SP., v. I, p. 217, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S223662016000100217&script=sci_abstract&tlng=pt>. Acesso em: 10 fev. 2019.

_____. Do Zoneamento às Operações Urbanas Consorciadas: Planejamento Urbano e Produção Imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). **Imediato, Global e Total na produção do espaço: A financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. São Paulo: FAUUSP, 2018, v. 1, p. 82-111.

SALAS, M. M. e CASTRO, F. S.: Segregación urbana: um acercamiento conceptual. **Revista de Ciências Sociais**. Universidade de Costa Rica, Costa Rica, n. 61, p. 17-26, 1993.

SANTOS, E. O. Segregação ou fragmentação socioespacial? Novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. **Geotextos** (On-line), v. 9, p. 41-70, 2013. Disponível em: <<https://pt.scribd.com/document/283283347/Segregacao-Ou>>

[Fragmentacao-Socioespacial-Novos-Padrees-de-Estruturacao-das-Metropoles>](#).

Acesso em: 30 mai. 2019.

SANTOS, F. B. dos. **Produção do espaço urbano do município de Viana (ES):** Um estudo sobre as principais alterações na paisagem no bairro Vila Bethânia advindas da atuação da dinâmica imobiliária. 2017. Monografia (Bacharel em Geografia). Centro de Ciências Humanas e Naturais, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2017.

SANTOS, K. P.; CRUZ, S. K. M. Políticas públicas de habitação e segregação socioespacial: as complexas implicações do programa minha casa, minha vida? Em CastanhaL/PA. Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2015, Fortaleza-CE. **Anais...**, Fortaleza, Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 2015. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0B_FJH8ikGCJtVUpRenNxdmtKWDA/view>. Acesso em 10 jun. 2019.

SANTOS, M. D.; LEITE, Priscila de S. C.; CÔCO, Dilza. O gênero entrevista como estratégia de estudo sobre a cidade e suas relações com a educação. IV Encontro de Estudos Bakhtinianos [EEBA]: das resistências à escatologia política: risos, corpos e narrativas enunciando uma ciência outra. **Anais...** São Carlos, Grupo de Estudos Discursivos sobre o Círculo de Bakhtin: Pedro & João Editores, 2017. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/1hyn0j90syXrd1E1tmac6dQAjMNVh8BVm/view>>. Acesso em: 29 jun. 2019.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, R. B. R. e. **Alphaville:** forma diferenciadas de apropriação e ocupação de terra na metrópole paulistana. 1994. 277f. Tese (Doutorado em geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SHIMBO, L. Z. (2010). **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São Paulo. Disponível em <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/pt-br.php>>. Acesso em 10 abr. 2019.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos**, CEBRAP, v. 35, p. 118-133, 2016. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/nec/v35n2/1980-5403-nec-35-02-119.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2019.

SCHUNIG F., Erick A. O plano-discurso estatal organizando o crescimento econômico? Para fora? Uma análise do Plano de Desenvolvimento Integrado Microrregião de Vitória na década de 1970. XVI Simpósio Nacional de Geografia urbana - Simpurb, 2019, Vitória. **Anais...** Vitória, Laboratório de Estudos Urbano-regionais, das Paisagens e dos Territórios. Vitória: Milfontes, 2019. v. 1.

SIQUEIRA, M. da P. S. **Industrialização e empobrecimento urbano: o caso da Grande Vitória 1950-1980**. Vitória: EDUFES, 2001.

SIQUEIRA, M. da P. S. Prefácio. In: DUARTE, M. P. L. **A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na região da Grande Vitória (1964-1986)**. 2008. 237f. Dissertação (Mestrado em História). Programa de Pós-Graduação em História Social das Relações Políticas, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2008.

SOUSA, J. L. A produção do espaço e da habitação: o Programa Minha Casa, Minha Vida em Russas - Ceará. XV Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2017, Salvador - Bahia. **Anais...** Salvador, Grupo Espaço Livre de Pesquisa-Ação. Disponível em: <<http://www.inscricoesxvsimpurb.ufba.br/>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

SOUZA, M. L. de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

Souza, M. L. de. Semântica urbana e segregação: disputa simbólica e embates políticos na cidade "empresarialista". In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.p. 127-146.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

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

_____. Semântica urbana e segregação: Disputa simbólica e embates políticos na cidade "empresarialista". In: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. (Orgs.). **A cidade contemporânea: Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In: CARLOS, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed., 4ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2016.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, v. 1.

TONE, B B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

TORRE, Luísa. Grupo Tristão: 80 anos de tradição no café. In: **A Gazeta**, Vitória, ES, 11/04/2015, p.32-33, c.1-6. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20161020_aj18904_empresas_es.pdf>. Acesso em: 18 fev. 2020.

VASCONCELOS, P. de A. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **CIDADES**. v. 1, n. 2, 2004, p. 259-274. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/478/508>>. Acesso em: 30 abr. 2019.

VASCONCELOS, P. de A; CORRÊA, R. L; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A Cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

VIANA. Lei Nº 2.681, de 14 de outubro de 2014. Revoga a Lei Nº 1.301/1995, e dispõe sobre o parcelamento do solo municipal de Viana e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicado em: 14 de outubro de 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/es/v/viana/leiordinaria/2014_/268/2681/lei-ordinaria-n-2681-2014-revoga-a-lei-n-13011995-e-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-municipal-de-viana-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 22 fev. 2019.

VIANA. Lei Nº 2.829 de 27 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, institui o Plano Diretor Municipal de Viana - PDM e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicado em: 27 de dezembro de 2016. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/es/v/viana/lei-ordinaria/2016/282/2829/lei-ordinaria-n-2829-2016-dispoe-sobre-a-politica-de-desenvolvimento-e-ordenamento-territorial-institui-o-plano-diretor-municipal-de-viana-pdm-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 22 fev. 2019.

Viana. Lei Nº 3.044, de 23 de setembro de 2019. Cria, extingue, denomina as limitações das regiões administrativas e o limite dos bairros de Viana e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicado em: 23 de setembro de 2019. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br>>. Acesso em: 03 jan. 2020.

VIANA. Lei Nº. 1.868, de 11 de dezembro de 2006. Regulamenta a organização do município de Viana em bairros e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Viana**. Publicado em: 11 de dezembro de 2006. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/es/v/viana/lei-ordinaria/2006/187/1868/lei-ordinaria-n-1868-2006-regulamenta-a-organizacao-do-municipio-de-viana-em-bairros-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 22 jun. 2019.

VIEIRA, A. B. **O lugar de cada um: indicadores sociais de desigualdade intraurbana**. 2005. 149 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2005. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11449/96689>>. Acesso em: 30 abr.2019.

VIEIRA, A. B; MELAZZO, E S. (2012). Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Formação** (On-line), v.1, n.10 (2003). DOI: <https://doi.org/10.33081/formacao.v1i10.1118>. Disponível em:

<<http://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/1118/1123>>. Acesso em: 30 abr. 2019.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Ed. Studio Nobel, FAPESP. Lincoln Institute, 2001.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Editora Contexto, 2018, v. 2, p. 97-120.

WAGEMMACHER, A. A. K. F. et all. **A geografia e a identidade espacial dos educandos**: os saberes geográficos com a plataforma “veracidade” nos cotidianos escolares. 114f. Monografia (Licenciatura em Geografia). Centro de Educação, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2016.

APÊNDICES

APÊNDICE A

Quadro ⁵⁵ – Descrição dos dados cartográficos utilizados no mapeamento

Dado	Tema	Fonte	Ano	Escala / Resolução
Limite Estadual	Unidades da Federação	IBGE	2015b	1:100.000
Limite Municipal	Município	IJSN/CGEO	2018	1:15.000
Limite de Bairro	Bairros	IJSN/CGEO	2014	1:15.000
Trecho Rodoviário	Rodovia	IJSN/CGEO	2014	1:15.000
Trecho Drenagem RMGV	Curso d'água	IJSN/IEMA	2007	1:15.000
Imagem de satélite LandSat 2, 7 e 8	Imagem	INPE/USGS	1980, 2001 e 2018	80m, 60m, 30m, respectivamente

Fonte: Elaborado pela autora.

⁵⁵ O quadro refere-se aos dados cartográficos utilizados, a origem dos mesmos, bem como as características de cada um.

APÊNDICE B

QUESTIONÁRIO DESTINADO A SÍNDICA DO CONDOMÍNIO PARQUE VILA TOPÁZIO

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido do Formulário de Pesquisa para síndica do condomínio Parque Vila Topázio, em Vila Bethânia – Viana/ES.

Declaro para os devidos fins, por meio deste termo, que concordei em ser entrevistado (a) pela estudante Fernanda B. dos Santos do Programa de Pós-Graduação em geografia-PPGG (Mestrado)-UFES. Afirmando, também, que aceitei participar por minha própria vontade, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus e com a finalidade exclusiva de colaborar para o sucesso da pesquisa.

Você concorda em participar da pesquisa?

Sim

Não

PESQUISA

QUESTÃO 01.

Nome (opcional): _____

QUESTÃO 02. Sexo:

A) Feminino.

B) Masculino

QUESTÃO 03. Qual seu grau de escolaridade?

A) Sem escolaridade

D) Ensino Médio (2º grau)

G) Superior completo.

B) Ensino fundamental (1º grau) incompleto.

incompleto.

H) Pós-graduação

E) Ensino Médio (2º grau)

incompleta.

C) Ensino Fundamental

completo.

I) Pós-graduação

(1º grau) completo.

F) Superior incompleto.

completa.

QUESTÃO 04. Qual a sua profissão?

QUESTÃO 05. Quanto tempo você atua como síndica do condomínio residencial Parque Vila Topázio?

QUESTÃO 06. Você é:

A) Síndico(a) terceirizado (pessoa física ou jurídica).

B) Síndico(a) morador.

QUESTÃO 07. Conforme a resposta da pergunta da QUESTÃO 06, mencione as vantagens e desvantagens de ser Síndico(a) terceirizado ou Síndico(a) morador.

QUESTÃO 08. Caso atualmente seja Síndico(a) morador(a) do condomínio residencial Parque Vila Topázio, responda: em qual localidade morava antes – apartamento ou casa, qual bairro e cidade?

QUESTÃO 09. Caso seja Síndico(a) ou morador(a), explique o motivo pelo qual decidiu morar em um condomínio residencial fechado?

QUESTÃO 10. Caso seja Síndico(a) ou morador(a), responda: Você acha adequadas as medidas de segurança usadas pelo condomínio?

QUESTÃO 11. Além de você quantos funcionários também atuam na questão da gestão condominial?

QUESTÃO 12. Quantos apartamentos/edifícios/blocos ao todo possui o condomínio?

QUESTÃO 13. Você saberia informar se todos os apartamentos do condomínio Parque Vila Topázio foram vendidos? Estão ocupados?

QUESTÃO 14. Saberá informar se o empreendimento possui muitos apartamentos alugados?

QUESTÃO 15. Quais são as principais regras adotadas pelo condomínio?

QUESTÃO 16. Já ocorreu ou vem ocorrendo problemas com o cumprimento dessas regras?

A) Sim.

B) Não.

QUESTÃO 17. Você já soube de casos envolvendo problemas de uso de drogas ilícitas?

A) Sim.

B) Não.

QUESTÃO 18. Caso a resposta da questão anterior seja positiva, responda: Você observou algum esforço do condomínio, para que esses casos não fossem divulgados?

A) Sim.

B) Não.

QUESTÃO 19. Qual a frequência de realização de reuniões do condomínio (pensando em um contexto anterior a pandemia-COVID-19)?

A) Nenhuma.

C) Regular.

E) Excelente.

B) Baixa.

D) Satisfatória.

QUESTÃO 20. Qual o grau de participação dos moradores nessas reuniões (pensando em um contexto anterior a pandemia-COVID-19)?

A) Nenhum

C) Regular.

E) Excelente.

B) Baixa

D) Satisfatória.

QUESTÃO 21. Qual sua avaliação a respeito do condomínio? Você está satisfeito(a) em Morar/ (trabalhar- caso seja síndico(a) morador(a)) no condomínio residencial Parque Vila Topázio? Quais são os pontos positivos e negativos?

QUESTÃO 22. Indique um e-mail para receber os resultados da pesquisa:

Muito obrigada!

Cabe abordar que este instrumento de pesquisa encontra-se embasado a partir da contribuição do trabalho desenvolvido por DAL POZZO (2011).

APÊNDICE C

QUESTIONÁRIO DESTINADO AOS MORADORES DO CONDOMÍNIO PARQUE VILA TOPÁZIO

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido do Formulário de Pesquisa para moradores do condomínio Parque Vila Topázio, em Vila Bethânia – Viana/ES. Declaro para os devidos fins, por meio deste termo, que concordei em ser entrevistado (a) pela estudante Fernanda B. dos Santos do Programa de Pós-Graduação em geografia-PPGG (Mestrado)-UFES. Afirmando, também, que aceitei participar por minha própria vontade, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus e com a finalidade exclusiva de colaborar para o sucesso da pesquisa.

Você concorda em participar da pesquisa?

Sim

Não

PESQUISA

QUESTÃO 01.

Nome (opcional): _____

QUESTÃO 02. Sexo:

A) Feminino.

B) Masculino.

QUESTÃO 03. Qual o seu estado civil?

A) Solteiro(a).

B) Casado(a).

C)

D) Viúvo(a).

E) União estável.

F) Outro.

Separado(a)/desquitado(a)/divorciado(a).

QUESTÃO 04. No que se refere a cor, como você se declara?

A) Branco(a).

B) Preto(a).

C) Pardo(a)/mulato(a).

D) Amarelo(a) (de origem oriental).

E) Indígena ou de origem indígena.

F) Não declara.

QUESTÃO 05. Você se enquadra em qual faixa etária?

A) 20 a 24 anos.

B) 25 a 34 anos.

C) 35 a 44 anos.

D) 45 a 54 anos.

E) 55 a 64 anos.

F) 65 a 74 anos.

G) Outros: _____

QUESTÃO 06. Possui necessidades especiais?

A) Não.

B) Física.

C) Auditiva.

D) Mental.

E) Outros: _____

QUESTÃO 07. Qual seu grau de escolaridade?

A) Sem escolaridade

B) Ensino fundamental (1º grau) incompleto.

C) Ensino Fundamental (1º grau) completo.

D) Ensino Médio (2º grau) incompleto.

E) Ensino Médio (2º grau) completo.

F) Superior incompleto.

G) Superior completo.

H) Pós-graduação incompleta.

I) Pós-graduação completa.

QUESTÃO 08. Qual a sua ocupação?

A) Estudante

B) Desempregado

C) Autônomo

D) Empregado no setor público.

E) Empregado no setor privado.

F) Empresário

G) Aposentado.

H) Outro.

QUESTÃO 09. Em qual município você e sua família (se for o caso) moravam antes de se mudarem para o condomínio Parque Vila Topázio em Vila Bethânia-Viana/ES?

C) Guarapari.

D) Serra.

E) Vila Velha

F) Vitória.

G) Viana (no próprio bairro de Vila Bethânia).

H) Viana (outro bairro).

I) Outro: _____

A) Cariacica.

B) Fundão.

QUESTÃO 10. Em relação ao tipo de moradia era:

- A) Casa.
B) Apartamento.

C) Outro: _____.

QUESTÃO 11. Você conhecia o bairro de Vila Bethânia-Viana/ES antes de vir morar no condomínio Parque Vila Topázio?

- A) () Sim. B) () Não.

QUESTÃO 12. Indique o motivo ou o que mais te atraiu para fazer a mudança para, o bairro de Vila Bethânia do município de Viana/ES, em um condomínio residencial fechado, no caso o Parque Vila Topázio.

QUESTÃO 13. Qual bloco do condomínio Parque Vila Topázio você reside?

- | | | |
|--------------|--------------|---------------|
| A) 1° Bloco | E) 5° Bloco. | I) 9° Bloco. |
| B) 2° Bloco. | F) 6° Bloco. | J) 10° Bloco. |
| C) 3° Bloco. | G) 7° Bloco. | K) 11° Bloco. |
| D) 4° Bloco. | H) 8° Bloco. | L) 12° Bloco |

M) 13° Bloco.

N) 14° Bloco.

O) 15° Bloco.

QUESTÃO 14. Qual andar/ pavimento localiza-se o seu apartamento?

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| A) 1° Andar. | C) 3° Andar. | E) 5° Andar. |
| B) 2° Andar. | D) 4° Andar. | F) 6° Andar. |

QUESTÃO 15. O apartamento que você reside é:

- | | | |
|-------------|-----------------------------|-----------------------|
| A) Alugado. | B) Próprio e ainda pagando. | C) Próprio e quitado. |
|-------------|-----------------------------|-----------------------|

QUESTÃO 16. Há quanto tempo você reside no condomínio Parque Vila Topázio?

- | | |
|-------------------|----------------------|
| A) Até 06 meses. | C) 12 a 24 meses. |
| B) 06 a 12 meses. | D) 25 ou mais meses. |

QUESTÃO 17. Números de pessoas que atualmente residem com você:

- | | | |
|--------|--------|------------------|
| A) 00. | D) 03. | G) Outros: _____ |
| B) 01 | E) 04. | |
| C) 02 | F) 05. | |

QUESTÃO 18. O que mudou, na sua rotina, quando você e sua família mudaram para esse espaço residencial fechado?

QUESTÃO 19. Qual a renda familiar (soma dos rendimentos dos membros da família que residem no mesmo apartamento, em números de salários mínimos).

- | | | |
|--------|--------|---|
| A) 01. | D) 04. | G) Igual ou mais que sete salários mínimos. |
| B) 02. | E) 05. | |
| C) 03 | F) 06. | |

QUESTÃO 20. As crianças, adolescentes e jovens que moram na casa, estudam em escola:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| A) () Pública. | B) () Particular. |
|-----------------|--------------------|

QUESTÃO 21. Na maioria das vezes, como você e sua família se deslocam do condomínio para locais, como: trabalho, escola, lazer entre outros?

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---|
| A) A pé. | D) Veículo particular - MOTO. | E) Bicicleta compartilhada do condomínio. |
| B) Transporte público. | D) Bicicleta - particular. | F) Outros: _____. |
| C) Veículo particular - CARRO. | | |

QUESTÃO 22. Quais são as medidas de segurança adotadas pelo condomínio?

QUESTÃO 23. Você considera adequadas as medidas de segurança adotadas pelo condomínio?

- | | |
|-------------|-------------|
| A) () Sim. | B) () Não. |
|-------------|-------------|

QUESTÃO 24. O (A) senhor (a) indicaria alguma obra de infraestrutura/ estabelecimento público ou privado mais ou menos próximo ao condomínio Parque Vila Topázio para eventual ou diariamente servir aos seus moradores?

- | | |
|----------|----------------------|
| () Não. | () Sim. Qual? _____ |
|----------|----------------------|

QUESTÃO 25. Observou-se alguma obra importante em via pública visando melhorar o acesso dos moradores ao condomínio?

() Não.

() Sim. Qual?

QUESTÃO 26. Entre os locais mais utilizados pela família para conseguir acesso a comércios e serviços, principalmente antes da pandemia –COVID-19- marque com um X para identificar em qual cidade ficam localizados.

Estabelecimento	Município		
	Cariacica	Viana	Outro município
Padaria			
Supermercado			
Farmácia			
Agência bancária			
Loja de Vestuário			
Academia de ginástica			

QUESTÃO 27. Qual é o tipo de relacionamento mais presente no dia-a-dia entre você e sua família (se for o caso) e os moradores que ficam ao entorno no Condomínio Residencial Parque Vila Topázio?

A) De muitas amizades

D) Profissional.

G) Outros: _____

B) De algumas amizades

E) Conflituosa.

C) Cordial, apenas cumprimentos.

F) Sem relação aparente.

QUESTÃO 28. Qual a sua relação com o restante do bairro de Vila Bethânia, você utiliza o que com mais frequência?

QUESTÃO 29. Você se sente seguro aqui no condomínio, ou mesmo nos espaços que ficam nos arredores?

QUESTÃO 30. Quais foram as principais mudanças sentidas por você em estar morando no condomínio residencial Parque Vila topázio? Mencionem os pontos positivos e negativos.

QUESTÃO 31. Indique um e-mail para receber os resultados da pesquisa:

Muito obrigada!

Cabe abordar que este instrumento de pesquisa encontra-se embasado a partir da contribuição do trabalho desenvolvido por DAL POZZO (2011).

APÊNDICE D –
QUESTIONÁRIO DESTINADO AOS MORADORES QUE RESIDEM, SOBRETUDO, NAS
IMEDIAÇÕES DO CONDOMÍNIO PARQUE VILA TOPÁZIO

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido do Formulário de Pesquisa para moradores do condomínio Parque Vila Topázio, em Vila Bethânia – Viana/ES.

Declaro para os devidos fins, por meio deste termo, que concordei em ser entrevistado (a) pela estudante Fernanda B. dos Santos do Programa de Pós-Graduação em Geografia-PPGG-UFES. Afirmando, também, que aceitei participar por minha própria vontade, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus e com a finalidade exclusiva de colaborar para o sucesso da pesquisa.

Você concorda em participar da pesquisa?

Sim

Não

PESQUISA

QUESTÃO 01.

Nome (opcional):

QUESTÃO 02. Sexo:

A) Feminino.

B) Masculino.

QUESTÃO 03. Qual o seu estado civil?

A) Solteiro(a).

C)

D) Viúvo(a).

B) Casado(a).

Separado(a)/desquitado(a)/
divorciado(a).

E) União estável.

F) Outro.

QUESTÃO 04. Você se considera?

A) Branco(a).

D) Amarelo(a) (de origem
oriental).

E) Indígena ou de origem
indígena.

B) Preto(a).

C) Pardo(a)/mulato(a).

F) Não declara.

QUESTÃO 05. Você se enquadra em qual faixa etária?

A) 20 a 24 anos.

D) 45 a 54 anos.

G) Outros:

B) 25 a 34 anos.

E) 55 a 64 anos.

C) 35 a 44 anos.

F) 65 a 74 anos.

QUESTÃO 06. Possui necessidades especiais?

A) Não.

C) Auditiva.

E) Outros:

B) Física.

D) Mental.

QUESTÃO 07. Qual seu grau de escolaridade?

A) Sem escolaridade

D) Ensino Médio (2º grau)
incompleto.

G) Superior completo.

B) Ensino fundamental (1º
grau) incompleto.

E) Ensino Médio (2º grau)
completo.

H) Pós-graduação
incompleta.

C) Ensino Fundamental (1º
grau) completo.

F) Superior incompleto.

I) Pós-graduação completa.

QUESTÃO 08. Qual a sua ocupação?

A) Estudante

D) Empregado no setor
público.

F) Empresário

B) Desempregado

E) Empregado no setor
privado.

G) Aposentado.

C) Autônomo

QUESTÃO 09. Números de pessoas que atualmente residem com você:

A) 00.

D) 03.

G) Outros:

B) 01

E) 04.

C) 02

F) 05.

QUESTÃO 10. Qual a renda familiar (somando as rendas dos componentes da família que residem na mesma moradia, em números de salários mínimos).

- A) Pública.
 B) Particular.
 C) Outros:

QUESTÃO 28. O (A) senhor (a) indicaria alguma obra de infraestrutura/ estabelecimento público ou privado no bairro de Vila Bethânia para servir aos moradores?

- A) Não. B) Sim.

QUESTÃO 29. Caso a resposta da QUESTÃO 28 seja positiva escreva qual é a obra de infraestrutura/ estabelecimento público ou privado instalado.

QUESTÃO 30. Observou-se alguma obra importante em via pública visando melhorar o acesso dos moradores do bairro?

- () Não. () Sim.

QUESTÃO 31. Caso a resposta da QUESTÃO 30 seja positiva escreva qual é a obra importante em via pública construída para melhorar o acesso dos moradores.

QUESTÃO 32. Qual a sua opinião sobre os condomínios residenciais instalado/ em fase de instalação pela MRV? Mencione os pontos positivos e negativos.

QUESTÃO 33. Qual é o tipo de relacionamento mais presente no dia-a-dia entre sua família e os moradores do condomínio residencial Parque Vila Topázio?

- | | | | |
|----------------------------------|--------------------------|----------|---------|
| A) De muitas amizades | D) Profissional. | G) _____ | Outros: |
| B) De algumas amizades | E) Conflituosa. | _____ | |
| C) Cordial, apenas cumprimentos. | F) Sem relação aparente. | _____ | |

QUESTÃO 34. Quais foram as principais mudanças sentidas por você após a instalação do condomínio residencial Parque Vila Topázio, no bairro de Vila Bethânia, Viana/ES? Mencione os pontos positivos e negativos.

QUESTÃO 35. Você gostaria de morar em um condomínio residencial fechado?

- A) Não. B) Sim.

QUESTÃO 36. Caso a resposta da QUESTÃO 35 seja positiva escreva o motivo pelo qual você gostaria de morar em um condomínio residencial fechado?

QUESTÃO 37. Você saberia dizer o motivo que as pessoas decidem morar em um condomínio residencial fechado?

QUESTÃO 38. Você saberia dizer se além do condomínio Parque Vila Topázio (instalado) e Parque Vila Safira (em construção) no bairro de Vila Bethânia também tem outro empreendimento promovido pela MRV no bairro de Vila Bethânia?

- () Não.

- () Sim

QUESTÃO 39. Caso a resposta da QUESTÃO 38 seja positiva escreva o nome do empreendimento e também sobre o que você acha que seja a finalidade de tal empreendimento.

QUESTÃO 40. Indique um e-mail para receber os resultados da pesquisa:

Muito obrigada!

Cabe abordar que este instrumento de pesquisa encontra-se embasado a partir da contribuição do trabalho desenvolvido por DAL POZZO (2011).

ANEXOS

ANEXO I

LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE VIANA (DÉCADAS DE “1970 - 1980”)

Nome do loteamento	Data da aprovação	Número de Lotes	Situação legal
			Nome do loteamento 1. regular ⁵⁶ 2. irregular ⁵⁷ 3. clandestino ⁵⁸
Canaã	31/03/69	988	1
Soteco	1971	803	1
Areinha	11/10/1971	127	1
VILA BETHÂNIA	1971	937	3
Industrial “I”	1972	310	1
Industrial “II”	07/02/1972	336	1
Jucu	1973	172	3
Seminário	27/12/75	102	1
Vale do Sol “A”	06/06/1975	450	1
Vale do Sol “B”	1975	178	1
Vale do Sol “C”	1975	81	1
Vale do Sol “D”	1975	2.191	1
Nova Viana	15/01/1976	447	1
Vila Nova “I”	02/01/1976	545	1
Universal	20/04/1976	708	1
Bom Pastor	21/06/1977	559	1
Ipanema	17/10/1977	2362	1
Eldorado	13/09/1977	2.113	1
Coqueiral	27/01/19 77	210	1
Garopa	1978	163	1
Primavera	1978	508	1
Contenda	1978	201	1
13 de Maio	1978	109	3
Santo Agostinho	1978	83	3
Calabouço	1978	-	3
Ribeira	1978	-	3
Guaritas	1978	-	3
Parque do Flamengo	1979	155	1
Metalpen “I”	1979	295	1
Metalpen “II”	21/05/79	506	1
Nova Vila Bethânia	17/10/79	596	2
Chácara Pedra Negra	1980	84	2
Nova Belém	1980	195	3
Jardim Vila Bethânia	28.03.80	3.085	1
Morada Vila Bethânia	1981	278	1
Village Belém	1982	175	Neste período estava em fase de regularização.
Antártica	1982	171	3
Desdobro do Bairro Primavera	1982	-	3
Campo Verde	11/10/1983	618	1
Caxias do Sul	1984	165	1

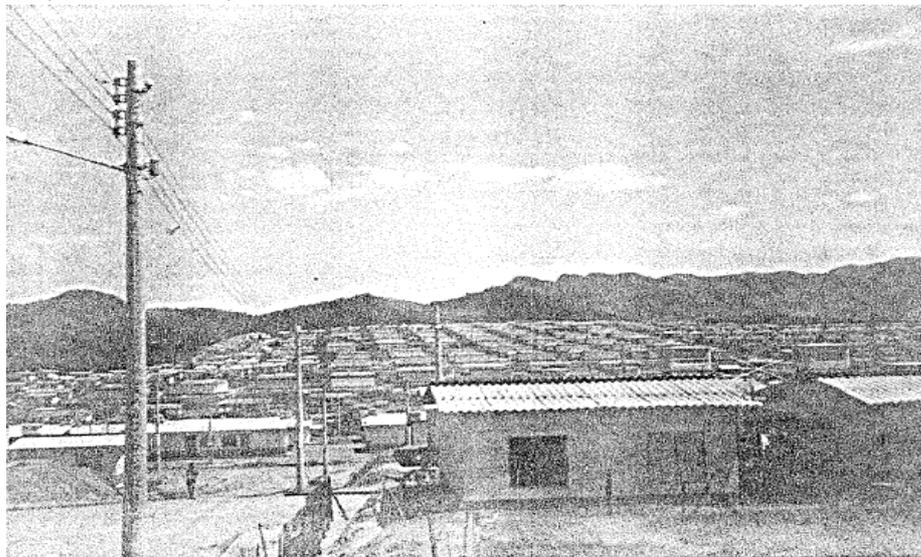
⁵⁶ Loteamento Regular: aquele loteamento que está legalizado junto a Prefeitura Municipal, tendo obtido Certidão de Anuência, de acordo com a Lei Estadual de Parcelamento do Solo e registrado junto ao Cartório de Registro de imóveis do município (IJSN,1987).

⁵⁷ Loteamento Irregular: aquele loteamento que já foi requerido seu registro junto a PMV e não obteve ainda aprovação na prefeitura e está em tramitação no Cartório (IJSN,1987).

⁵⁸ Loteamento Clandestino: É o loteamento realizado sem obedecer às normas da Lei Municipal e Estadual de parcelamento do solo e cujo processo de aprovação não foi encaminhado à Prefeitura (IJSN,1987).

ANEXO II

IMAGEM (VISTA GERAL) DO CONJUNTO HABITACIONAL MARCÍLIO DE NORONHA



Fonte: (IJSN, 1984, P. 204). INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES – IJSN. **Estudos para definição da política habitacional para o estado do Espírito Santo caracterização da situação habitacional do estado volume I-tomo 2.** Vitória (ES), 1984. Disponível em: http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20120809_ij00346_caracterizacaodasituacaohabitacionaldoestado_v.2_t.2.pdf. Acesso em: 30 jan. 2020.

ANEXO III

VAZIOS URBANOS NO AGLOMERADO URBANO DA GRANDE VITÓRIA A PARTIR DOS
LOTEAMENTOS EXISTENTES E PROJETADOS - 1990

Municípios	Vazios existentes (km ²)	Vazios projetados (km ²)	Total de vazios existentes e projetados (km ²)	Nº de lotes vagos existentes	Nº de lotes vagos projetados	Total de Lotes vagos existentes e projetados
Cariacica	15,852	2,227	18,08	28.621	4.020	32.641
Serra	35,165	14,74	49,91	63.492	26.613	91.105
Viana	8,27	--	8,27	14.931	--	14.931
Vila Velha	17,552	6,35	23,9	31.691	11.465	43.156
Vitória	4,287	0,568	4,86	7.740	1.025	8.765
Total	81,126	23,885	105,011	146.475	43.123	189.598

Fonte: IJSN: **Grande Vitória em dados**. Vitória, 1994.