

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

LEANDRO CAMATTA DE ASSIS

**A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E O
PODER DAS ELITES LOCAIS: OS CASOS DE COLATINA E LINHARES/ES**

VITÓRIA

2022

LEANDRO CAMATTA DE ASSIS

**A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E O
PODER DAS ELITES LOCAIS: OS CASOS DE COLATINA E LINHARES/ES**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título de Doutorado em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior.

VITÓRIA

2022

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

A848p Assis, Leandro Camatta de, 1983-
A produção imobiliária de loteamentos residenciais e o poder das elites locais : os casos de Colatina e Linhares/ES / Leandro Camatta de Assis. - 2022.
230 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Junior.
Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Geografia urbana. 2. Mercado imobiliário. 3. Loteamento. I. Campos Junior, Carlos Teixeira de. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

LEANDRO CAMATTA DE ASSIS,

**“A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE LOTEAMENTOS
RESIDENCIAIS E O PODER DAS ELITES LOCAIS: OS
CASOS DE COLATINA E LINHARES/ES”**

Tese 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 Doutor em Geografia.

Aprovada em 30 de março de 2022.

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior (UFES)
Orientador e Presidente da Sessão

Prof. Dr. Luís Carlos Tosta dos Reis (UFES)
Examinador Interno

Prof^a. Dr^a. Clara Luiza Miranda (PPGAU/UFES)
Examinadora Externa


Prof. Dr. Fernando Cezar de Macedo Mota (Unicamp)
Examinador Externo

Prof. Dr. Rafael de Castro Catão (Coordenador)

Por **Prof. Dr. Izabela Dolores Cebin Bassani (SEDU/ES)**
Examinadora Externa

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JUNIOR

Este documento foi assinado digitalmente por LUIS CARLOS TOSTA DOS REIS

Este documento foi assinado digitalmente por CLARA LUIZA MIRANDA

Para verificar o original visite: <https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/391636?tipoArquivo=0>

Para verificar o original visite: <https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/391650?tipoArquivo=0>

Para verificar o original visite: <https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/392093?tipoArquivo=0>

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAEL DE CASTRO CATÃO

Para verificar o original visite: <https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/450966?tipoArquivo=0>

Para Vivian, Ulisses e Luana, meus amores.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, professor Carlos Teixeira de Campos Junior, pela disponibilidade e enorme generosidade. Agradeço pelo caminho apresentado para estudar a questão urbana na Geografia, pelas críticas e pela firmeza que me apoiou.

À Vivian, minha companheira de sempre, e aos meus filhos, Ulisses e Luana, pela paciência ao longo dos anos da tese e por me mostrarem, diariamente, o que realmente importa.

Aos meus pais e irmãos, pelo suporte de sempre e incentivo aos estudos.

Aos amigos do grupo de pesquisa: Vanderson, Merci, Rafael, Elizete, Vinícius e Marcos. As conversas, debates e sorrisos destas pessoas foram essenciais para construção dessa tese.

À Izabela, pela ajuda em vários momentos: na produção de artigos, na construção de mapas, na leitura do trabalho, nas discussões no grupo de pesquisa e na banca de defesa. Sua generosidade e conhecimento são enormes.

Ao professor Gustavo Moura, que contribuiu com sugestões na qualificação.

Ao professor Luis Carlos Tosta, pelo grande professor que é e pelo cuidado com a Geografia. Foi um prazer e orgulho ter sido seu aluno na pós-graduação e o ter em minha banca de defesa. Toda minha admiração.

À professora Clara Miranda, pela contribuição em toda minha formação e, em especial, na participação em minha banca de defesa.

Ao professor Fernando Cezar de Macedo, pela cuidadosa leitura e considerações apontadas na banca de defesa da tese.

Aos amigos do Ifes Colatina, pelo apoio e incentivo para a conclusão da tese.

“[...] pois a miséria é, para os locadores de imóveis, uma fonte mais lucrativa do que as minas de Potosí já foram para a Espanha [...]”.

(MARX, Karl. O Capital: crítica da economia política: Livro III: o processo global da produção capitalista. Trad. Rubens Enderle. Rio de Janeiro: Boitempo, 2017, p. 833)

RESUMO

A produção imobiliária centrada na construção de loteamentos habitacionais nos últimos 20 anos em Colatina e Linhares, municípios do norte do Espírito Santo, é o objeto de investigação deste trabalho. Como consequência da implementação de loteamentos residenciais pelas construtoras e incorporadoras imobiliárias, verifica-se a expansão do crescimento urbano horizontal, que contribui para a formação de um padrão periférico descontínuo e disperso dessas cidades. O padrão periférico outrora atribuído como espaço de uma população menos favorecida, desprovida das mínimas condições de infraestrutura e moradias dignas, respondia pelas mazelas da deterioração física, social e econômica das cidades (BOLAFFI, 1982). Na atualidade, verifica-se que esse padrão de crescimento se repete. Contudo, foi estabelecido pela produção formal do espaço, por meio de loteamentos que, além estenderem o perímetro urbano das cidades de forma descontínua, expulsam para espaços ainda mais distantes a população com menor poder aquisitivo. Dessa forma, o objetivo da pesquisa foi compreender a produção imobiliária de loteamentos residenciais no processo de crescimento urbano com caráter periférico. A produção imobiliária é entendida aqui como a produção formal de loteamentos que instrumentaliza o uso da terra, fazendo-a funcionar como mercadoria e estabelecendo, desta maneira, uma nova forma para acumulação do capital. Como a terra é um bem natural não produzido pelo homem, a valorização do capital na produção de loteamentos cria uma demanda crescente pela terra, forçando a expansão permanente do perímetro urbano das cidades. Sendo assim, por meio de entrevistas com agentes da produção do espaço, da análise de dados sobre a produção de loteamentos e das referências bibliográficas pertinentes ao assunto em apreço foi possível analisar a sobreposição do valor de troca do espaço frente ao seu valor de uso e, assim, compreender como o capital transforma o espaço em mercadoria por meio da instrumentalização e mercantilização da terra, com consequências destrutivas para população. Além disso, foi possível mostrar que as elites locais contribuem de forma preponderante para a produção de novas áreas urbanas e a ampliação do tecido da cidade, uma vez que articulam uma poderosa rede de influência sobre os poderes locais, que produzem leis e

infraestrutura para garantir a reprodução do capital na atividade imobiliária. Por fim, observa-se que o morar urbano se transforma na medida em que este é posto por uma lógica que se estabelece para acumulação e que expande os limites da cidade, expulsando a população pobre para localizações mais distantes e precárias.

Palavras-chave: Produção do espaço; Crescimento Periférico; Mercado Imobiliário; Loteamentos residenciais.

ABSTRACT

The real estate production has focused on the building of housing subdivisions in the last 20 years in Colatina and Linhares, which are municipalities in the north of Espírito Santo state, is the object of investigation of this work. As a consequence of the implementation of residential subdivisions by construction companies and real estate developers, there is an expansion of horizontal urban growth, which contributes to the formation of a discontinuous and dispersed peripheral pattern of these cities. The peripheral pattern once attributed as a space for a less favored population, deprived of the minimum conditions of infrastructure and decent housing, was responsible for the ills of the physical, social and economic deterioration of cities (BOLAFFI, 1982). Today, it appears that this growth pattern is repeated. Yet, it was established by the formal production of space, through subdivisions that, besides extending the urban perimeter of cities in a discontinuous way, expel the population with lower purchasing power to even more distant spaces. Hence, the objective of the research was to understand the real estate production of residential subdivisions in the process of urban growth with a peripheral character. Real estate production is understood here as the formal production of subdivisions that instrumentalize the use of land, making it function as a commodity and then establishing a new form for capital accumulation. As land is a natural asset not produced by man, the appreciation of the capital in the production of subdivisions creates a growing demand for land, forcing the permanent expansion of the urban perimeter of cities. Therefore, through interviews with agents of the production of space, the analysis of data on the production of subdivisions and the bibliographic references relevant to the subject in question, it was possible to analyze the overlapping of the exchange value of the space in relation to its use value and then, understanding how capital transforms space into merchandise through the instrumentalization and commodification of land, with destructive consequences for the population. Furthermore, it was possible to show that local elites contribute preponderantly to the production of new urban areas and the expansion of the city's fabric, since they articulate a powerful network of influence over local authorities, which produce laws and infrastructure to guarantee the reproduction of capital in real estate activity. Finally, it is observed that urban living is transformed as it is set by a logic that is established for accumulation and that expands the limits of the city, expelling the poor population to more distant and precarious locations.

Keywords: Production of space; Peripheral Growth; Real Estate Market; Residential Subdivisions.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização e infraestrutura de transporte dos municípios de Colatina e Linhares.....	27
Figura 2 - Mapa mostrando a colonização no vale do Canaã segundo as nacionalidades dos colonos.	32
Figura 3 - Planta geral do núcleo Antônio Prado.....	34
Figura 4 - Mapa de evolução urbana de Colatina.....	41
Figura 5 - Mapa com a localização aproximada dos quartéis.....	44
Figura 6 - Mapa de evolução urbana de Linhares	51
Figura 7 - Foto aérea do bairro 3 Barras em 2006.	53
Figura 8 - Foto aérea do bairro Planalto em 2006.....	54
Figura 9 - Regiões de influência dos municípios.	57
Figura 10 - Desmembramentos dos municípios que constituíam Colatina e Linhares.....	58
Figura 11 - População dos municípios de Governador Lindenberg, Marilândia, São Domingos do Norte e Colatina.	59
Figura 12 - Plano Diretor de Regionalização de 2011.....	69
Figura 13 - Mapa de localização das instituições de ensino superior de Colatina.	75
Figura 14 - Mapa de infraestrutura de transporte no município de Colatina.....	76
Figura 15 - Mapa com as indústrias do setor de alimentos e bebidas instaladas em Linhares (Sul) em 2019.	83
Figura 16 - Mapa com as indústrias do setor de alimentos e bebidas instaladas em Linhares (Norte) em 2019.....	84
Figura 17 - Mapa com a localização das empresas do setor moveleiro em Linhares em 2019.....	86
Figura 18 - Recorte de peça publicitária de loteamento em Linhares. Ênfase na proximidade com o polo moveleiro.....	87

Figura 19 - Mapa de Linhares com a localização das empresas do setor de indústria de transformação*.....	90
Figura 20 - Mapa de Linhares com a infraestrutura de transporte existente. ...	92
Figura 21 – Evolução da mancha urbana em Colatina nos anos de 2003 e 2018.	99
Figura 22 - Evolução da mancha urbana de Linhares nos anos de 2003 e 2018	101
Figura 23 - Mapa das propriedades rurais no entorno da cidade de Linhares cadastradas no SICAR em 2020.....	112
Figura 24 - Mapa das propriedades rurais no entorno da cidade de Colatina cadastradas no SICAR em 2020.....	113
Figura 25 - Mapa do Espírito Santo com a quantidade de lotes aprovados entre 2000 e 2013 nos municípios citados.	128
Figura 26 - Participação das empresas loteadoras no Espírito Santo.....	129
Figura 27 - Diagrama com etapas básicas apontadas pelas construtoras para elaboração de projetos de loteamentos.	134
Figura 28 - Fotografia da enchente do rio Doce ocorrida em dezembro de 2013.	136
Figura 29 - Foto aérea do loteamento Lagoa Park II, da empresa CBL, construído em Linhares.....	137
Figura 30 - Edifícios residenciais de alto padrão ao longo da Avenida Beira Rio (Prefeito José Zouain) construídos na década de 1990 e 2010.	148
Figura 31 - Mapas da cidade com as casas (acima) e apartamentos (abaixo) à venda, com seus respectivos preços.	149
Figura 32 - Mapa com os loteamentos aprovados em Colatina (a partir de 2000), agrupados por ano de aprovação.....	152
Figura 33 - Mapa com os loteamentos ao sul do rio Doce em Colatina.	154

Figura 34 – Mapa dos loteamentos ao sul do rio Doce em Colatina, na fazenda Vitali, aprovados a partir de 2000 e agrupados por data de aprovação na prefeitura.	156
Figura 35 - Mapa de Colatina apresentando os bairros e classificados por rendimento médio (R\$).....	161
Figura 36 - Imagem de divulgação de empreendimento onde é valorizada a proximidade com os equipamentos urbanos da cidade.	163
Figura 37 - Folder publicitário valorizando a sustentabilidade. Detalhe para a valorização do bairro com o rótulo de “o mais nobre da cidade”.....	165
Figura 38 - Mapa dos loteamentos com seus respectivos preços por m ²	168
Figura 39 - Mapa dos loteamentos de Colatina e dos empreendimentos do PMCMV.....	171
Figura 40 - Mapa com loteamentos na área central norte de Colatina.....	174
Figura 41 - Mapa com os loteamentos no bairro Mario Giurizatto.....	176
Figura 42 - Foto aérea de Linhares na década de 1940.	179
Figura 43 - Mapa de Linhares com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.	183
Figura 44 - Mapa da área sul de Linhares (bairro Bebedouro) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.....	185
Figura 45 - Mapa de Linhares, nas terras da antiga fazenda Sossego, ao longo da ES-248, com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.....	187
Figura 46 - Mapa dos bairros de Linhares com a classificação conforme a renda média dos moradores.....	191
Figura 47 - Planta de divulgação do empreendimento Terras Alphaville, em Linhares.....	192
Figura 48 - Mapa de Linhares (área central) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.	196

Figura 49 -- Mapa de Linhares (norte) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.	198
Figura 50 - Página principal do site do loteamento Unique, em Linhares, com referência à lagoa Juparanã na mensagem principal.	200
Figura 51 - Mapa com preços dos lotes por m ² em Linhares.	202
Figura 52 - Foto de outdoor para divulgação de condomínio de chácaras rural em Linhares.....	204
Figura 53 - Mapa de Colatina com a definição dos perímetros urbanos de 1995 e 2011.	212
Figura 54 - Mapa do perímetro urbano de Linhares.	213
Figura 55 - Foto de placa informativa da obra de pavimentação asfáltica que liga ES-248 à Bagueira. Detalhe para pequena placa escrito "Vendo" ao fundo. .	218

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Dinâmica populacional do município de Colatina.	38
Gráfico 2 - Evolução da população urbana de Linhares (sede): 1940/1980.....	47
Gráfico 3 - Evolução populacional de Linhares	61
Gráfico 4 - Vínculos e estabelecimentos da indústria do vestuário em Colatina.	65
Gráfico 5 -Municípios do estado do Espírito Santo com 5 ou mais estabelecimentos hoteleiros.....	66
Gráfico 6 - Relação médico por mil habitantes nos municípios das regiões central e norte do Espírito Santo.....	71
Gráfico 7 - Número de matrículas nos cursos presenciais a cada 10 mil habitantes no Espírito Santo - 2001 a 2010.	72
Gráfico 8 - Total de vínculos empregatícios do setor da Indústria de Transformação em Linhares.....	88
Gráfico 9 - Quantidade e localização da sede (local ou externa ao município) de empresas loteadoras dos municípios.	145
Gráfico 10 - Loteamentos aprovados em Colatina desde 1977.	150
Gráfico 11 – Variação média dos preços do m ² dos lotes em Colatina.	170
Gráfico 12 - Loteamentos aprovados em Linhares desde 1980.....	182

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - População absoluta de Colatina a partir de 1970.....	60
Quadro 2 - Quantidade de estabelecimentos de fabricação de móveis em Colatina.	67
Quadro 3 - Mercados regionais de terra.....	114
Quadro 4 - Relatório de Análise do Mercado de Terras.	115
Quadro 5 - Relação das empresas responsáveis pelos loteamentos em Colatina.	139
Quadro 6 - Relação das empresas responsáveis pelos loteamentos em Linhares.....	142
Quadro 7 - Número de domicílios e população por zonas em Linhares nas décadas de 1970 e 1980.....	181
Quadro 8 - Comparação entre as áreas estabelecidas nas Leis de perímetro urbano no município de Colatina.....	211

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Royalties + Participações Especiais recebidos pelos municípios de Linhares, Presidente Kennedy e São Mateus (2000/2009) 87

Tabela 2 - Comparação entre preços de terra rural e urbana em Colatina e Linhares 116

LISTA DE SIGLAS

ADEMI-ES - Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo

ANP - Agência Nacional do Petróleo

BNH - Nacional da Habitação

CAR - Cadastro Ambiental Rural

CEFETES - Centro Federal de Educação Tecnológica do Espírito Santo

CFM - Conselho Federal de Medicina

CLIA - Centro Logístico Industrial Aduaneiro

COHAB - Cooperativa de Habitação Popular

CPDM - Conselho do Plano Diretor Municipal

CRM - Conselho Regional de Medicina

CUB - Custo Unitário Básico

DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte

FJSN - Fundação Jones dos Santos Neves

Funres - Fundo de Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo

IBGE - Brasileiro de Geografia e Estatística

IDAF - Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal

IEL - Instituto Euvaldo Lodi

Ifes - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Espírito Santo

IJSN - Instituto Jones dos Santos Neves

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

LASA - Linhares Agroindustrial S/A

MEC - Ministério da Educação

MTE - Ministério do Trabalho e Emprego

PDM - Plano Diretor Municipal

PDR - Plano Diretor de Regionalização

PIB - Produto Interno Bruto

PMC - Prefeitura Municipal de Colatina

PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

RAIS - Relação Anual de Informações Sociais

RAMT - Relatório de Análise de Mercado de Terras

SEDUMA - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

SEMOB - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos

SICAR - Sistema de Cadastro Ambiental Rural

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

SNC - Sistema Nacional de Crédito

SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

UTGC - Unidade de Tratamento de Gás de Cacimbas

VTN - Valor da Terra Nua

ZEU - Zona de Expansão Urbana

ZRUC - Zona Rural de Uso Controlado

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	22
Capítulo 1 - A PRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO DE COLATINA E LINHARES	30
1.1 A produção cafeeira e a recomposição produtiva em Colatina/ES	30
1.1.1. A construção da ponte em Colatina.....	35
1.1.2. Mudanças na estrutura produtiva do café.....	37
1.1.3. Recomposição produtiva	38
1.2. A produção cacauera e a produção de petróleo em Linhares	42
1.2.1. A função de barreira a Minas Gerais	42
1.2.2. A produção do cacau e a construção da ponte Getúlio Vargas	45
1.2.3. Descobertas de petróleo e gás natural e a industrialização recente no município.....	52
1.3. A produção no espaço e a inserção na rede urbana.....	54
1.4. A produção <i>no</i> espaço urbano de Colatina	61
1.5. A produção <i>no</i> espaço urbano de Linhares.....	79
Capítulo 2 – A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO NA PERSPECTIVA DO IMOBILIÁRIO	94
2.1. A produção capitalista do espaço urbano	96
2.2. Aumento da mancha urbana em Colatina e Linhares	98
2.3. A terra como mercadoria especial.....	103
2.4. A transformação da terra rural em terra urbana: as especificidades deste processo nos municípios de Colatina e Linhares	109
2.5. Sobre o preço da terra urbana	118
2.6. A Renda da terra	121
2.7. Setor imobiliário – do que se trata?.....	124
Cap. 3: DESENVOLVIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO EM COLATINA E LINHARES	126
3.1. Agentes da produção do espaço.....	130
3.2. O setor imobiliário de lotes habitacionais em Colatina e Linhares: as construtoras e incorporadoras que atuam nos municípios	132
3.3. A produção de lotes urbanos em Colatina e Linhares: análise dos loteamentos implantados.....	146
3.3.1. A produção de loteamentos residenciais em Colatina	146
3.3.2. A produção de loteamentos residenciais em Linhares	178
Cap. 4 - O ESTADO E A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS	206

4.1	Os instrumentos legais para o controle do crescimento urbano.....	209
4.2	Estado e a produção de condições gerais para a construção de loteamentos	215
	Considerações finais	219
	Referências bibliográficas	224

INTRODUÇÃO

Esta tese trata de um estudo sobre a produção imobiliária, centrada na construção de loteamentos habitacionais, em Colatina e Linhares, municípios do norte do Espírito Santo, nos últimos 20 anos. O espaço urbano produzido que será abordado é formado pelo crescimento da malha urbana horizontal da cidade, fenômeno que ocorre através de loteamentos formais promovidos por construtoras e incorporadores imobiliários. As cidades de Colatina e Linhares são vizinhas e possuem porte similar; no entanto, as atividades econômicas nessas duas cidades ocorrem de maneira bastante distinta. Pode-se indicar a presença mais recente de atividades econômicas exógenas à acumulação local, notadamente das atividades da indústria de petróleo e gás, em Linhares. Por outro lado, há menor presença de participação de setores que fogem ao domínio da elite local em Colatina. Tais elementos são indicativos para compreensão das diferenças ocorridas nas dinâmicas econômicas locais.

Como consequência da implementação de loteamentos residenciais pelas construtoras e incorporadoras imobiliárias, constata-se um crescimento urbano horizontal que apresenta padrão descontínuo, disperso, que promove a deterioração física, social e econômica das cidades. No entanto, esse crescimento ocorre de forma distinta daquela apresentada por Bolaffi (1982), que trata da produção informal do espaço, na qual o crescimento periférico era predominantemente marcado por uma ocupação de forma irregular e desprovida das mínimas condições de infraestrutura e moradias dignas pela população mais pobre. Neste sentido, os aspectos deste crescimento urbano se alteram. Na atualidade, verifica-se que esse padrão de crescimento periférico se repete, mas é, nesse caso, estabelecido pela produção formal do espaço que, além estender o perímetro urbano das cidades de forma descontínua, expulsa para espaços ainda mais distantes e precários a população com menor poder aquisitivo.

O crescimento urbano horizontal rápido e de característica periférica observado em Colatina nos últimos 20 anos apontou para a necessidade de compreender os aspectos que envolvem este processo de produção espacial. A constatação

preliminar de uma expansão urbana marcada pela construção de loteamentos urbanos residenciais direcionou a pesquisa para a compreensão dos aspectos que envolvem a produção imobiliária do espaço. Desta forma, observar o processo de crescimento horizontal é reconhecer a aparência de um fenômeno e ir em busca dos processos causadores deste tipo de crescimento. Esse procedimento é necessário para compreender um dos problemas referentes ao “habitar” urbano no Brasil.

A produção do espaço por meio de novos loteamentos indica, no processo de produção da mercadoria lote urbano, a renda da terra como elemento essencial de investigação. O monopólio da propriedade fundiária e suas estratégias de apropriação de renda devem também ser analisados para a compreensão do processo de produção do espaço. A problemática do urbano tem por base a questão da terra.

O crescimento urbano avança sobre áreas rurais e transforma o ambiente e as relações intraurbanas existentes. Em Colatina, o crescimento horizontal da malha urbana aumentou mais de 35% nos últimos 20 anos. Essa perspectiva temporal se apoia na constatação de que o número de loteamentos construídos em Colatina foi bastante expressivo a partir de 2005.

Por outro lado, com dinâmica econômica e industrial maior, Linhares apresenta número inferior de loteamentos residenciais; além disso, o mercado imobiliário tem criado como produtos principais edifícios e chácaras rurais, do tipo segunda moradia. Essa diferença entre as dinâmicas da produção de loteamentos em ambas as cidades pode indicar caminhos para compreensão dos processos de produção imobiliária do espaço.

Desta forma, o objetivo geral desta pesquisa é compreender a produção imobiliária dos novos loteamentos residenciais neste processo que promove o crescimento urbano de forma descontínua e expulsa para espaços ainda mais distantes e precários a população com menor poder aquisitivo. Para isso, analisaremos o poder que deriva da propriedade privada da terra que, nas mãos da elite local, instrumentaliza, com suas estratégias, atributos próprios desse bem natural, promovendo a valorização imobiliária, condicionando o crescimento

das cidades, reproduzindo e ampliando as desigualdades socioespaciais. Para alcançar o objetivo geral, a pesquisa aponta como objetivos específicos: (a) identificar os agentes responsáveis pela produção dos loteamentos residenciais nas cidades; (b) analisar as formas de produção do espaço pelo mercado imobiliário; (c) analisar a atividade econômica em geral e a produção imobiliária para compreender a produção imobiliária do espaço nas cidades estudadas; e, por fim, (d) analisar a participação do Estado na produção imobiliária de loteamentos a partir da legislação existente e da produção de condições gerais da produção.

A pesquisa parte da constatação de que o mercado imobiliário utiliza dos investimentos públicos em infraestrutura e das ações privadas que efetivam usos no espaço, sejam eles comerciais, de serviços ou industriais, como meios de promover a acumulação econômica realizada na construção da cidade. O aumento de preço do imóvel promovido por loteamentos criados para o mercado serve como barreira para sua utilização como valor de uso para uma parte da população; isso contribui para dificultar o acesso das pessoas de renda mais baixa à moradia e, em consequência, ocorre seu deslocamento para locais desprovidos de infraestrutura e equipamentos urbanos, o que impossibilita também o acesso à cidade. Processo tradicionalmente manifestado como modelo centro-periferia nas cidades, criado de maneira informal, está se reproduzindo na atualidade nas áreas periféricas, por meio dos loteamentos formais para o mercado. Essa maneira de produzir cidades se apropria das políticas públicas municipais, criando condições para que a cidade cresça de maneira horizontal e desigual.

Sendo assim, a partir da constatação de que a mercadoria produzida pelos loteamentos, o lote urbano, tem como componente de seu preço a renda capitalizada, a compreensão do processo deve centrar-se na análise da produção como expediente para identificar os lucros obtidos e, especialmente, as rendas provenientes da mobilização da propriedade da terra pelo agente promotor do empreendimento. Portanto, a pesquisa parte da hipótese de que a formação das periferias das cidades é oriunda do processo de produção formal de loteamentos residenciais. Essa periferia é construída pelo mercado imobiliário de lotes urbanos que visa produzir lotes para as classes mais altas da população

e, com isso, provoca um aumento da malha urbana e um conseqüente aumento do custo da cidade. Além disso, o papel da renda da terra e da propriedade privada da terra, central na produção do espaço por meio dos loteamentos urbanos, evidencia o poder das elites locais na ampliação dos perímetros urbanos, por meio da atuação do Estado, e no aumento do mercado de terra urbana. Desta forma, pode-se sugerir que os problemas atribuídos à produção de favelas em periferias urbanas é fruto de um processo de produção imobiliária do espaço que impõe à população mais pobre a ocupação de áreas carentes de infraestrutura e cada vez mais distantes dos centros urbanos.

Além disso, acerca do papel do Estado, a pesquisa possui como hipótese secundária de que este deixa de cumprir seu papel de controle do crescimento urbano para promover meios para a reprodução do capital no setor imobiliário, em especial na produção de loteamentos urbanos. A decisão de abdicar do controle sobre a expansão urbana em prol da produção de loteamentos possibilita a ampliação das áreas urbanizadas e, com isso, os custos de manutenção da cidade aumentam.

Para realizar a pesquisa, os seguintes procedimentos metodológicos foram utilizados:

- Revisão bibliográfica sobre a produção do espaço urbano, a partir da perspectiva do setor imobiliário; as rendas da terra como subsídio para compreensão do papel do proprietário fundiário no processo de produção do espaço; e os agentes responsáveis pela produção do espaço. Além disso, trabalhos similares também serviram de referência para a construção do objeto e da tese.
- Levantamento das atividades econômicas que se instalaram nos municípios e contribuem na leitura das condições espaciais.
- Levantamento de informações gerais sobre a atividade produtora de loteamentos urbanos a partir de entrevistas com os responsáveis pelas empresas loteadoras e corretores imobiliários e pesquisas nos Decretos Municipais acerca da aprovação de projetos de loteamento. A partir destes procedimentos foram levantados, entre outros dados, a quantidade

de loteamentos, o modelo de negócio adotado e custo estimado de produção.

- Produção de material gráfico de síntese referente aos dados encontrados (mapas, gráficos, tabelas e quadros).
- Levantamento junto aos órgãos públicos das prefeituras municipais referentes à legislação urbana e entrevistas com servidores públicos acerca dos procedimentos para aprovação de projetos de loteamento.

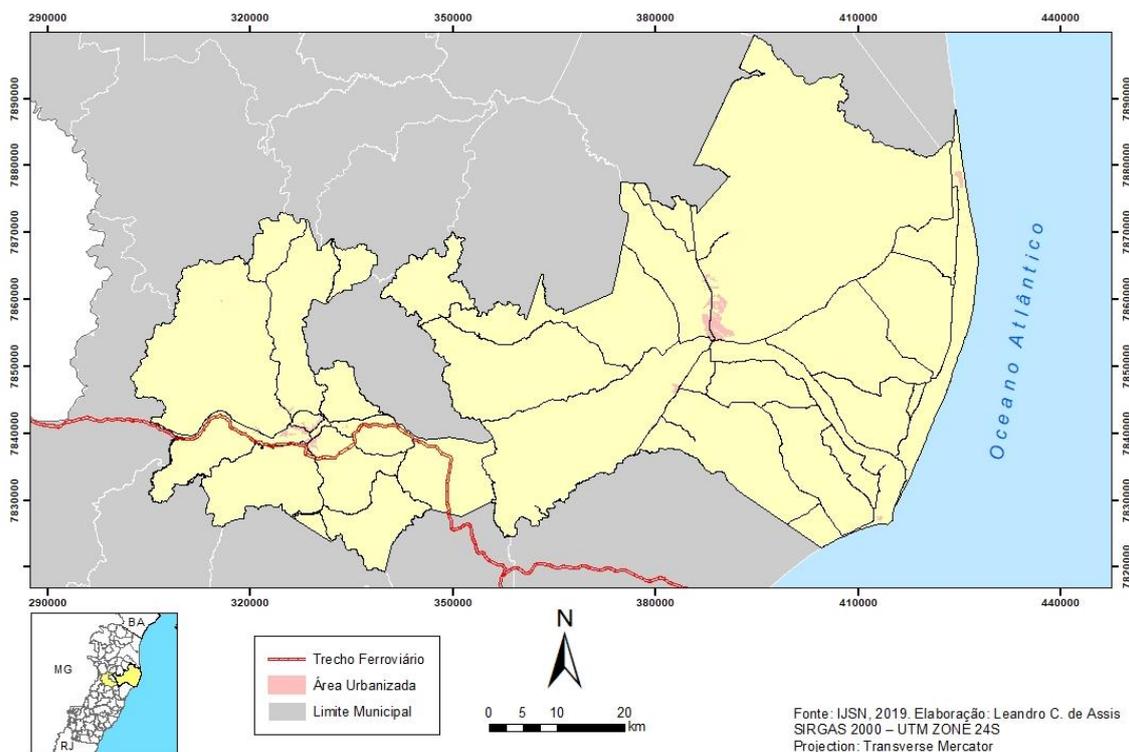
Por fim, enquanto método, a pesquisa partirá da concepção de Lefebvre (2008), em se pensar a cidade para além do domínio industrial, situada em um estágio em que o setor imobiliário, a construção, deixa de ser circuito anexo ao capital e passa ao primeiro plano entre as referências utilizadas para compreensão das cidades. Aqui, essa concepção será objetivada na análise do processo de produção de loteamentos, observando com maior ênfase a renda, e não apenas o lucro. Trata-se, então, da compreensão do funcionamento do mercado imobiliário de lotes urbanos e suas implicações sociais, econômicas e espaciais.

Breve caracterização das áreas

A cidade de Colatina apresenta um crescimento urbano horizontal acelerado a partir de 2005, o que aumentou a área urbanizada em aproximadamente 37%, até o ano de 2018. Foram 62 loteamentos habitacionais aprovados neste período. O surgimento e crescimento de Colatina, historicamente, foram influenciados por fatores físicos geográficos e pela oferta de infraestrutura de transporte. O município está localizado no Centro-Oeste do estado do Espírito Santo e tem como característica morfológica marcante a presença do Rio Doce e de seu vale, assim como também da linha férrea Vitória-Minas, da BR-259 e ES-080, conforme mostra a Figura 1. Convém ressaltar ainda o destaque que possui para os setores de comércio e serviços, sobretudo nos serviços de saúde e educação, e uma centralidade regional adquirida ao longo do século XX, conforme relata Campos Junior (2004). No entanto, apesar de algumas iniciativas políticas e de alguns investimentos estruturais, conforme pode ser

observado no Plano Estratégico de Colatina 2003 – 2020 (COLATINA VALE MAIS 2005), a participação industrial na economia local ainda é incipiente.

Figura 1 - Localização e infraestrutura de transporte dos municípios de Colatina e Linhares.



Fonte: IJSN. Elaborado pelo autor.

O município de Linhares apresenta como setor que mais oferece empregos o da indústria, representado principalmente pela produção de petróleo e álcool e também pela indústria moveleira. Ressalta-se ainda no município as recentes descobertas de bacias de gás natural no litoral e os investimentos na implantação de um polo de gás químico. No entanto, apesar da dinâmica econômica apresentar importantes transformações, a dinâmica do mercado imobiliário de lotes não apresenta o mesmo vigor, a observar o número de loteamentos habitacionais: foram 22 empreendimentos desse tipo no período proposto pela pesquisa. Para elaboração da caracterização de Linhares, além de dados disponibilizados pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), foram utilizados os trabalhos de Campos Junior (2006), de Borgo, Rosa, & Pacheco

(1996) e Zunti (1982). O mapa da Figura 1 mostra a localização de Linhares e a infraestrutura de transporte existente no município, fatores que permitem a conexão com as demais cidades do norte do Espírito Santo.

As cidades de Colatina e Linhares possuem porte similar, no entanto as dinâmicas de produção imobiliária de loteamentos residenciais ocorreram de maneira distinta nos dois municípios. A distinção na forma de manifestar a expansão periférica, reafirma o processo descontínuo e desigual de crescimento da malha urbana com impactos sociais destrutivos, contudo promovido pela produção formal de loteamentos. Situação diversa daquela que estabeleceu o modelo centro-periferia, em que o centro, criado num processo de valorização pela produção formal do espaço, induzia a população com menor poder aquisitivo a forjar suas próprias soluções de moradia nas áreas afastadas e sem interesse para o mercado. Tudo isso evidencia a necessidade de investigar o fenômeno para compreensão do processo de produção imobiliária atual.

A questão será demonstrada a partir dos seguintes objetivos centrais desenvolvidos em cada capítulo. O capítulo 1, **A Produção no espaço urbano de Colatina e Linhares**, apresenta o cenário de formação e da estruturação urbana atual dos municípios de Colatina e Linhares, com o objetivo de esclarecer as similaridades e as dissonâncias. Nesse capítulo, são apresentadas as condições socioeconômicas que diferenciam os municípios e que servem de suporte para a produção imobiliária atual.

O capítulo 2, intitulado de **A produção capitalista do espaço urbano na perspectiva do imobiliário**, aborda o fenômeno que ampliou a mancha urbana em Colatina e Linhares e faz uma revisão teórica que apresenta as categorias que serviram para o desenvolvimento da pesquisa. Evidenciou-se o papel primordial da renda da terra na produção do espaço, especialmente na produção de lotes urbanos.

O capítulo 3, **Desenvolvimento do setor imobiliário em Colatina e Linhares**, apresenta a pesquisa da produção de imobiliária nos dois municípios e aponta para as possíveis causas da diferença entre estas. O capítulo tem o objetivo de analisar o setor de produção de lotes urbanos desde a construção dos

empreendimentos, a comercialização dos lotes e os proprietários das terras que foram loteadas. Além disso, objetiva também mostrar que a possibilidade de uso urbano dado às terras rurais nas franjas da cidade, por meio da criação de produtos imobiliários, concorre com o tradicional uso rural, incorporando esses espaços à dinâmica da cidade. Por fim, demonstra a participação das elites locais na produção de loteamentos e de meios para que os seus produtos imobiliários apropriem de mais-valor produzido na construção socioespacial da cidade.

O capítulo 4, **O Estado e a produção de loteamentos urbanos**, analisa as ações do Estado na confecção de instrumentos legais e de infraestrutura urbana que contribuem para instrumentalização da propriedade imobiliária promovendo a sua valorização. Por fim, mostra que o poder público não exerce o seu poder de controle do crescimento das cidades e atua criando condições para a expansão urbana, promovendo a valorização da propriedade imobiliária.

CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO DE COLATINA E LINHARES

Neste capítulo, serão abordados os movimentos que estruturam os municípios objetos da pesquisa. A identificação e análise dos elementos que compõem, a seu tempo, a produção do espaço urbano, apresentam características que permitem compreender os processos socioeconômicos nos municípios de Colatina e Linhares. Dessa forma, se parte da premissa de que, a partir da organização atual, é possível reconstituir o processo de formação dos municípios. Serão abordados, em sequência, o processo de formação dos municípios, a produção no espaço e a inserção na rede urbana de cidades e, por fim, os processos produtivos que ocorrem *no* espaço, com o propósito de contribuir para compreensão da produção *do* espaço. Esta retomada dos períodos históricos tem como objetivo levantar as bases que permitem compreender o processo de produção de loteamentos nos municípios da pesquisa.

1.1A PRODUÇÃO CAFEEIRA E A RECOMPOSIÇÃO PRODUTIVA EM COLATINA/ES

Será apresentada aqui uma breve revisão acerca do surgimento e formação de Colatina para compreender aspectos relevantes da produção do espaço a cada período. O conhecimento das dinâmicas de formação, a partir da compreensão do momento atual, contribui para que os processos de reestruturação urbana sejam analisados como um encadeamento de ações inerente à cada período histórico.

Cada período analisado, com sua atividade produtiva predominante, imprimiu características espaciais distintas e que contribuem na análise do cenário produtivo das cidades. Tal análise contribui oferecendo meios para a compreensão do mercado de produção de loteamentos atual, ponto chave para esta pesquisa.

Colatina tem sua ocupação definitiva apenas no final do século XIX. A diferença temporal entre sua ocupação e a da Vila de Vitória, hoje a capital Vitória, que data de 1550, aponta para um aspecto importante da história do Espírito Santo: o da exploração do ouro em Minas Gerais como um empecilho para a ocupação das terras no interior do estado. Corrobora tal aspecto o fato de que Linhares teria sido fundada como um quartel em 1800 para impedir o contrabando do ouro de Minas Gerais.

O longo período até a definitiva ocupação de Colatina foi marcado por tentativas e estímulos para que o vale do rio Doce fosse efetivamente povoado. Fausto Teixeira (1975) cita as diversas iniciativas de ocupação que não obtiveram êxito no período e aponta para os imigrantes italianos, alemães e poloneses como os responsáveis pela ocupação definitiva das terras que compõem o município de Colatina.

A forma como a cultura do café se desenvolveu, fenômeno observado nas terras do sul do estado, promovia exaustão rápida do solo. O café caminhou pelo território do sul para o norte, no Espírito Santo, dando origem ao que se chamou do ciclo mata-café-pasto e, com isso, se buscavam novas terras produtivas, conforme aponta Campos Junior (2004). O processo produtivo do café nas pequenas propriedades do Espírito Santo era marcado pela técnica rudimentar e pelo esgotamento rápido da fertilidade natural do solo. Associado a esse ciclo marcado por derrubada da mata, queimada e plantação de nova lavoura de café, a numerosa família do colono também contribuía ao exigir que novas terras fossem incorporadas à produção. A consequência desse modelo foi a ocupação das terras ao norte do Espírito Santo.

No percurso de ocupação pelos imigrantes, a ser observado na Figura 2, o vale do rio Santa Maria do Doce foi a via por onde os italianos, em maior número, os alemães e portugueses seguiam em direção às terras ao norte, mais adequadas para a cultura do café, fugindo, assim, daquelas terras mais ao oeste, com clima mais frio e hostil ao fruto, que era a principal cultura dos colonos àquela época, conforme relata Egler (1951).

Figura 2 - Mapa mostrando a colonização no vale do Canaã segundo as nacionalidades dos colonos.

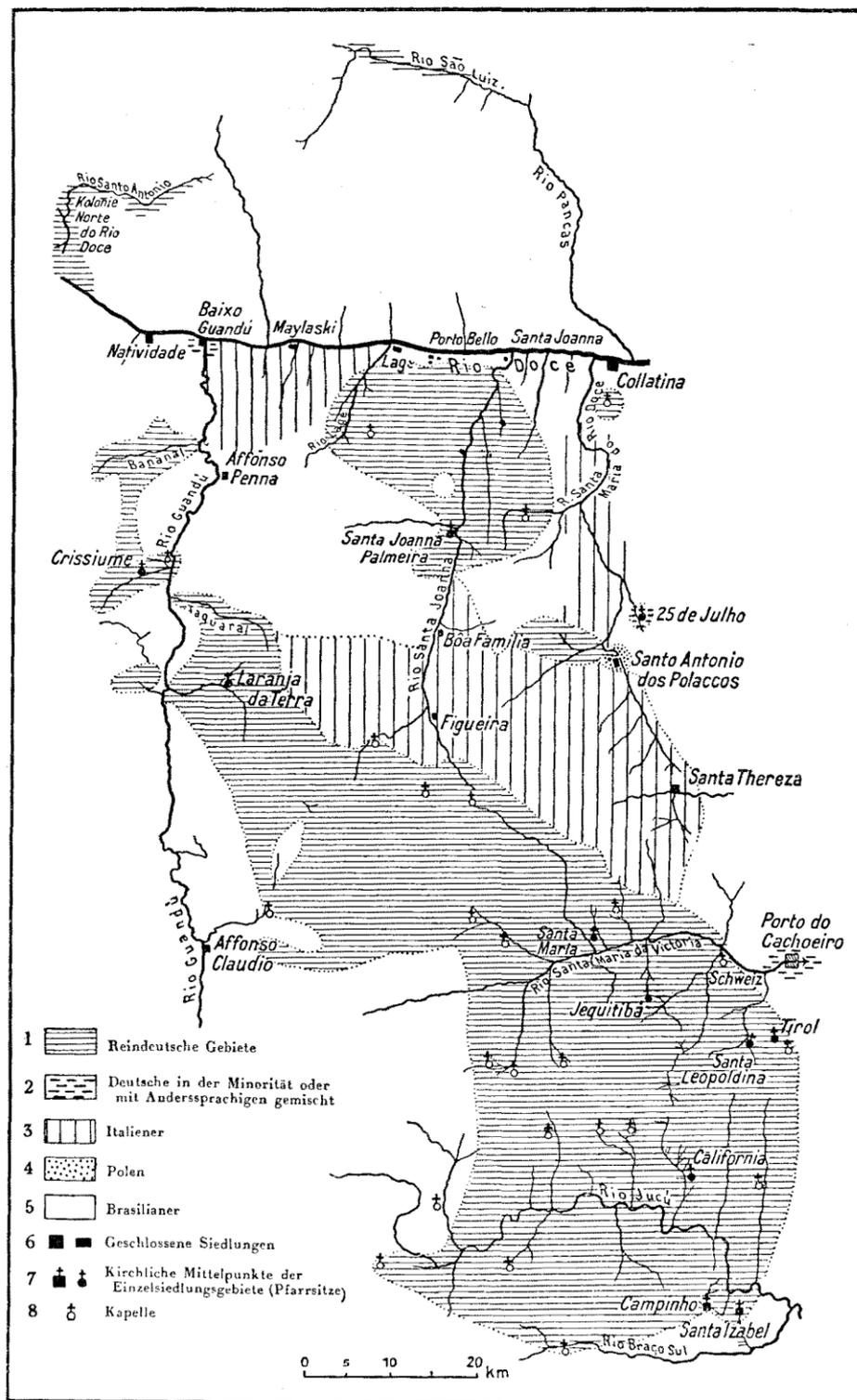


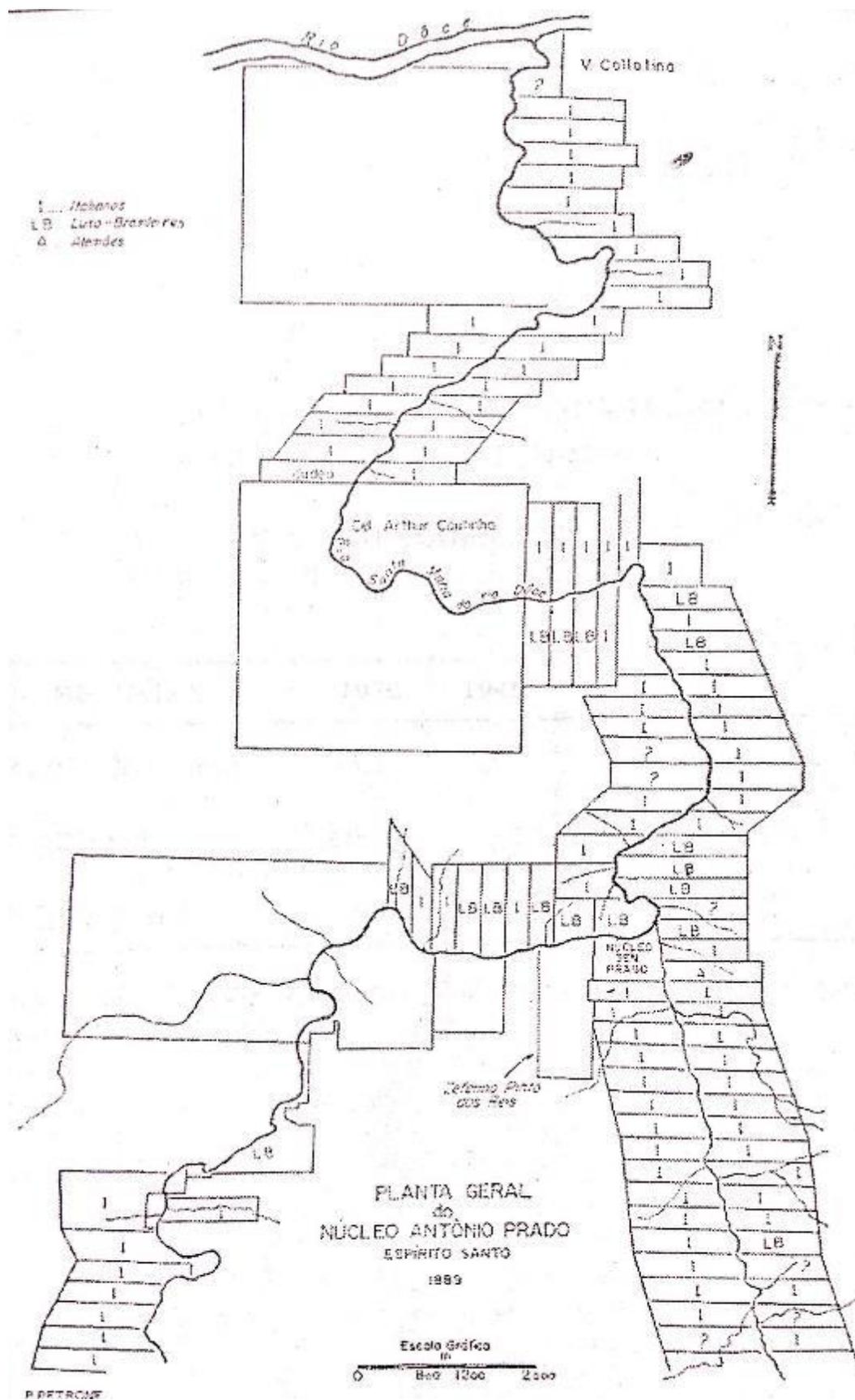
Fig. 7 — Mapa organizado por OTTO MAULL (Vom Itatiaia zum Paraguay, p. 124 — 1923), mostrando a colonização no Espírito Santo segundo as nacionalidades dos colonos. A área de colonização alemã, encontrando no seu deslocamento para norte o núcleo italiano de Santa Theresza e Figueira, teve que inflexionar para noroeste, enveredando pelo vale do Guandú. Ao norte do rio Doce pode ser observado o início da colonização ao longo do rio Santo Antônio e São Luís do Pancas.

Legenda: 1 — Regiões com predominância de alemães; 2 — Alemães em minoria ou em mistura com outras nacionalidades; 3 — Italianos; 4 — Poloneses; 5 — Brasileiros; 6 — Povoados; 7 — Sede religiosa de núcleo de povoamento (residência de pastor); 8 — Capela.

Para Campos Junior (2004), a crise do trabalho compulsório foi responsável por uma difusão da pequena propriedade e também pela transferência de centralidade do processo de acumulação da produção para o comércio. O autor afirma que, no processo de ocupação das terras pelos imigrantes, alguns fazendeiros repartiram suas propriedades em lotes e doaram para os colonos com a exigência da prioridade na compra do café a ser produzido; deixaram, assim, de ser fazendeiros, transformando-se em comerciantes.

Um importante marco para a ocupação de Colatina, a partir do rio Santa Maria do Doce, é o chamado “Barracão do Santa Maria”, onde funcionava o escritório que era responsável pela divisão das glebas. Nessa localidade surgiram os primeiros lotes em 1891 e, conforme aponta Egler (1951), foi onde se iniciou a efetiva ocupação do vale do rio Doce. Na Figura 3, é possível observar a primeira divisão de terras ao longo do rio Santa Maria do Doce com o Barracão do Santa Maria localizado na *Vila Collatina*, assim descrito na figura.

Figura 3 - Planta geral do núcleo Antônio Prado.



Fonte: Petrone, 1962 apud Campos Junior, 2004.

Além disso, em 1906, quando a estrada de ferro ao longo do vale do rio Doce, hoje a estrada de ferro Vitória-Minas, passa a cruzar Colatina, a cidade toma uma centralidade demográfica e econômica que até então pertencia a Linhares¹, em função do seu porto fluvial, conforme aponta Egler (1951). A estrada de ferro possibilitou à cidade atrair atividades econômicas e criou as condições gerais de produção² necessárias para uma futura centralização do comércio do café. A proposta de uma ligação férrea entre Colatina e São Mateus, em 1925, sob governo estadual de Florentino Avidos, aponta para a intenção de ocupar as terras mais ao norte do estado e, apesar deste trecho da estrada de ferro não ter sido completamente construído, seu objeto remanescente, a ponte Florentino Avidos sobre o rio Doce, concluída em 1928, contribuiu para o desenvolvimento de Colatina. Inicialmente, a ponte se destinava ao tráfego de trens, no entanto, ela nunca serviu para tal propósito, apenas para o transporte rodoviário.

1.1.1. A construção da ponte em Colatina

A superação do rio como um obstáculo para a ocupação das terras ao norte foi essencial para a ascensão de Colatina como cidade polo regional. Egler (1951) já apresentava tal característica para a cidade.

A importância de Colatina como cidade-chave foi compreendida desde cedo e, quando se pretendeu conquistar a região da margem norte, a porta de entrada escolhida foi nesta cidade. (...) Em 1928 concluiu-se a construção da ponte sobre o rio, com 750 metros de comprimento,

¹ Até 1907 a sede do grande município que ia da divisa com Minas Gerais até Regência, na foz do Rio Doce, era Linhares. Em 1907, o coronel Alexandre Calmon, na conhecida por “Revolta do Xandoca”, ao levar a capital do estado durante 33 dias para Colatina, fez de Colatina a sede do município. Em 1921, foi criado o município de Colatina, com todo o território anterior, de Linhares e Colatina. Apenas em 1945 que Linhares foi desmembrado e se passou a ter os dois municípios (TEIXEIRA, 1975).

² O conceito de “condições gerais de produção”, de origem no pensamento marxista, resumidamente é, segundo Lencioni (2007), a produção de valores de uso essenciais para a reprodução do capital e o respectivo consumo coletivo destes. Marx (2011), afirma ainda sobre o conceito que: “Todas as condições gerais da produção, tais como estradas, canais etc., seja as que facilitam a circulação ou as que a tornam possível, seja igualmente as que aumentam a força produtiva (como as irrigações etc. realizadas pelos governos na Ásia e, de resto, também na Europa), tais condições, para serem levadas a cabo pelo capital, em lugar do governo, que representa a comunidade enquanto tal, supõem um elevado desenvolvimento da produção fundada no capital.” (MARX, 2011, p. 439).

que, diante da desistência da construção da estrada de ferro, passou a drenar o movimento de pedestres e, posteriormente, a circulação rodoviária. Com a construção desta ponte, Colatina teve assegurada a sua posição de cidade entreposto. Todo o acesso à região norte é concatenado nesta cidade. A onda pioneira concentrava-se neste funil e imediatamente a cidade se tornou o centro dos agenciadores de terras. (EGLER, 1951, p. 246)

A crescente demanda por novas terras para o cultivo do café, por motivos de herança (muitos filhos), exaustão do solo e técnicas inadequadas para o cultivo teve seu apogeu na década de 1920, quando o preço internacional do café estava alto e a produção aumentou consideravelmente, conforme apontou Campos Junior (2004).

A margem norte do rio era chamada de Fransilvânia e possuía algumas fazendas onde habitavam poucos colonos. Aos poucos, após a construção da ponte, os fazendeiros foram vendendo suas terras para a implantação de loteamentos aos colonos. Para Júlio Posenato (1997), os italianos expandiram-se para outros territórios, entre esses as terras ao norte do rio, após ocupar as glebas demarcadas para a colonização.

A partir das condições mencionadas, Colatina tornou-se uma referência da colonização das terras no norte do estado e assumiu a posição de agenciadora de terras e de negociação de grande parte do escoamento da produção de madeira e café.

Desde que começou a colonização na parte sul do Estado, o café era o principal produto cultivado. O avanço da colonização para o norte foi igualmente o avanço, na mesma direção, do café. Em 1920 o então município de Linhares produzia 45.151 sacos de café, enquanto o grosso da produção se concentrava no extremo sul do Estado. Vinte e cinco anos depois, em 1945, somente Colatina produzia 270.213 sacos e, em 1947, 300.000 sacos, enquanto o município de Mimoso do Sul, que ocupa o segundo lugar, produzia 149.232 sacos, ou seja, a metade da produção de Colatina. (...) Colatina é o 13º município produtor de café do Brasil em volume de produção! (EGLER, 1951, p. 80).

As condições de reprodução da estrutura produtiva, marcada pela pequena propriedade com pouca técnica no cultivo e beneficiada pela fertilidade natural do solo, aspectos que fizeram do café uma cultura itinerante, creditaram à

construção da Ferrovia Vitória-Minas, e a conseqüente construção da ponte Florentino Avidos em Colatina, um papel decisivo para a ocupação das terras ao norte do estado.

A conclusão da ponte contribuiu para que atividades ligadas ao suporte à produção cafeeira, em expansão no norte do estado, se instalassem na cidade. O crescimento urbano, e o conseqüente surgimento de uma centralidade, se apoiou nas condições gerais de produção criadas para o café e apropriadas por diversas atividades urbanas, que centralizaram em Colatina a rede de comércio e serviços necessários para o desenvolvimento do setor. Dessa forma, a produção de café e toda rede de serviços de apoio aos produtores geraram condições para um acentuado crescimento urbano no período.

A posição de porta de entrada para uma nova região produtiva deu à Colatina a possibilidade de servir também como local de escoamento da produção. Campos Junior (2004) ressalta, ainda, que, além de ser entreposto no comércio cafeeiro, os caminhos que foram abertos ao norte, retirando matas para dar lugar ao café, desenvolveram a indústria madeireira, em especial a moveleira.

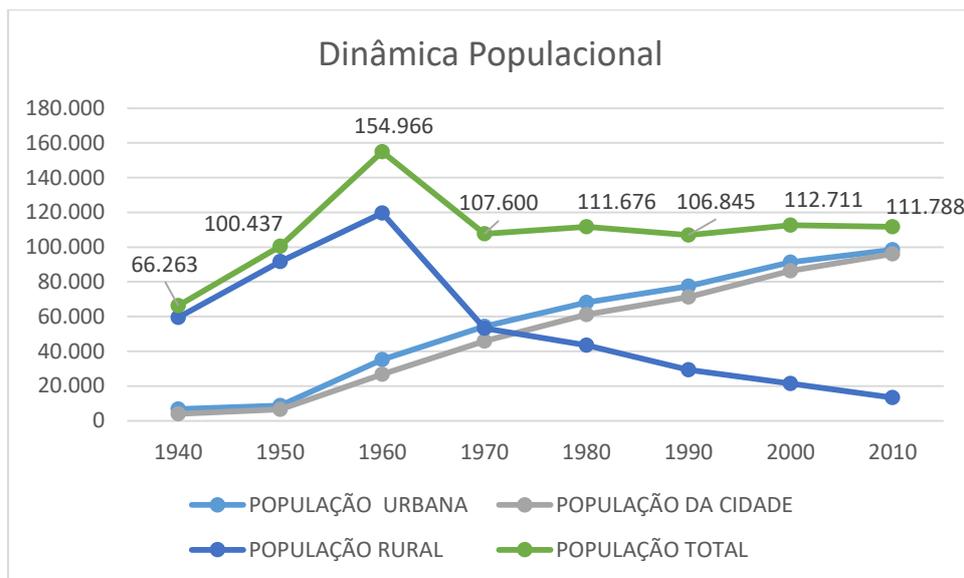
1.1.2. Mudanças na estrutura produtiva do café

O desenvolvimento econômico e, conseqüentemente político, que Colatina apresentava nos anos de 1950 e meados de 1960 foi afetado pela chamada crise do café. A política federal de erradicação dos cafezais teve adesão importante dos produtores em dois momentos (1962 e 1966-67), conforme aponta Campos Junior (2004).

O excesso de produção e o baixo preço internacional do café foi o discurso apresentado pelo Estado para a política de supressão de parte da produção. Para Campos Junior (2004), as condições de produção existentes impactavam a fertilidade do solo, levando ao seu esgotamento com o cultivo do café no Espírito Santo, situação que contribuiu para a adesão dos produtores à erradicação dos cafezais.

Inicialmente, a crise gerou uma emigração para os centros urbanos, e Colatina, como principal aglomerado da região, recebeu um importante incremento populacional. A população da cidade cresceu de 3.913 habitantes, em 1940, para 26.757 habitantes, em 1960, como pode ser observado no Gráfico 1.

Gráfico 1 - Dinâmica populacional do município de Colatina.



Fonte: IBGE. Elaborado por Albani (2012).

1.1.3. Recomposição produtiva

A partir desta crise, uma recomposição produtiva ocorreu no Espírito Santo, com manifestações nas bases produtivas do café. Campos Junior (2004) apresentou seus efeitos no município de Colatina a partir da década de 1960. Mesmo não sendo constatada a transferência direta de excedente do comércio do café para outros setores, o dinamismo que este criou interferiu nos investimentos de outros segmentos do comércio e serviços nesse município (CAMPOS JUNIOR, 2004). Tal afirmação expõe a relevância de referências aos demais setores produtivos que contribuíram na manutenção da centralidade de Colatina em termos regionais.

Aproveitando-se das condições gerais de produção existentes e de toda a centralidade que a produção do café proporcionou, fatores associados, ainda, ao aumento da população urbana, Colatina passou a apresentar atividades econômicas diversas após a retração das lavouras de café. Dentre os setores que se destacaram, Campos Junior (2004) aponta para a pecuária (de corte e leiteira), o setor de metal-mecânica, o setor de vestuário e o moveleiro.

Com a redução das lavouras de café, verificou-se um crescimento expressivo, não só em Colatina, mas em grande parte do norte do Espírito Santo, da pecuária. Esse crescimento possibilitou que o setor criasse condições para seu desenvolvimento, o que foi decisivo para a implantação do frigorífico Frisa, em 1968, e da cooperativa de laticínios, em 1961, conforme relata Campos Junior (2004).

Por ser a cidade pioneira na ocupação do norte do Espírito Santo, Colatina também se constituiu em zona de passagem para as mercadorias da região. Em especial, o próprio comércio do café, que após 1975 alcançou os padrões anteriores à crise, continuou a ter em Colatina sua sede principal. Tal condição indicou para as empresas de comércio de café da cidade a possibilidade de abarcarem outras regiões, como foi o caso da Custódio Forzza, que abriu escritórios fora de Colatina e do Espírito Santo.

Ainda aproveitando o fato de ser um território de passagem de mercadorias, o setor de comércio atacadista se valeu das condições encontradas na cidade para se desenvolver. Dentre as empresas de comércio atacadista, já apontadas por Campos Junior (2004), que apareciam como as maiores do país, três delas originaram-se em Colatina: dentre elas, a Mercantil Soares se notabilizou entre as dez maiores do setor.

Campos Junior (2004) ressalta que o cenário favorável para estas atividades em Colatina se deve à rede de cidades criada pelo trânsito do café. Dentre as atividades que não se relacionam diretamente com os excedentes do café, mas com as condições criadas por ele, faz-se referência ao segmento das confecções.

O aumento da renda criada pelo café impulsionava o comércio na cidade, que apresenta inúmeros casos de comerciantes e costureiras que diversificaram suas atividades e obtiveram sucesso passando a fabricar roupas.

O segmento industrial de metal-mecânica também apresentou crescimento associado à pecuária leiteira, inicialmente com a fabricação de tonéis metálicos para transporte de leite, e posteriormente com a fabricação de equipamentos para a construção civil (caixas padrão para eletricidade, carrinhos de obra, etc.). O crescimento da pecuária, especialmente entre 1970 e 1975, impulsionado pela política federal dedicada ao setor, bem como o ambiente favorável proporcionado pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) em estímulo à construção civil, criaram condições favoráveis para o desenvolvimento do setor metal-mecânico, em Colatina, que na ocasião alcançava níveis elevados de urbanização.

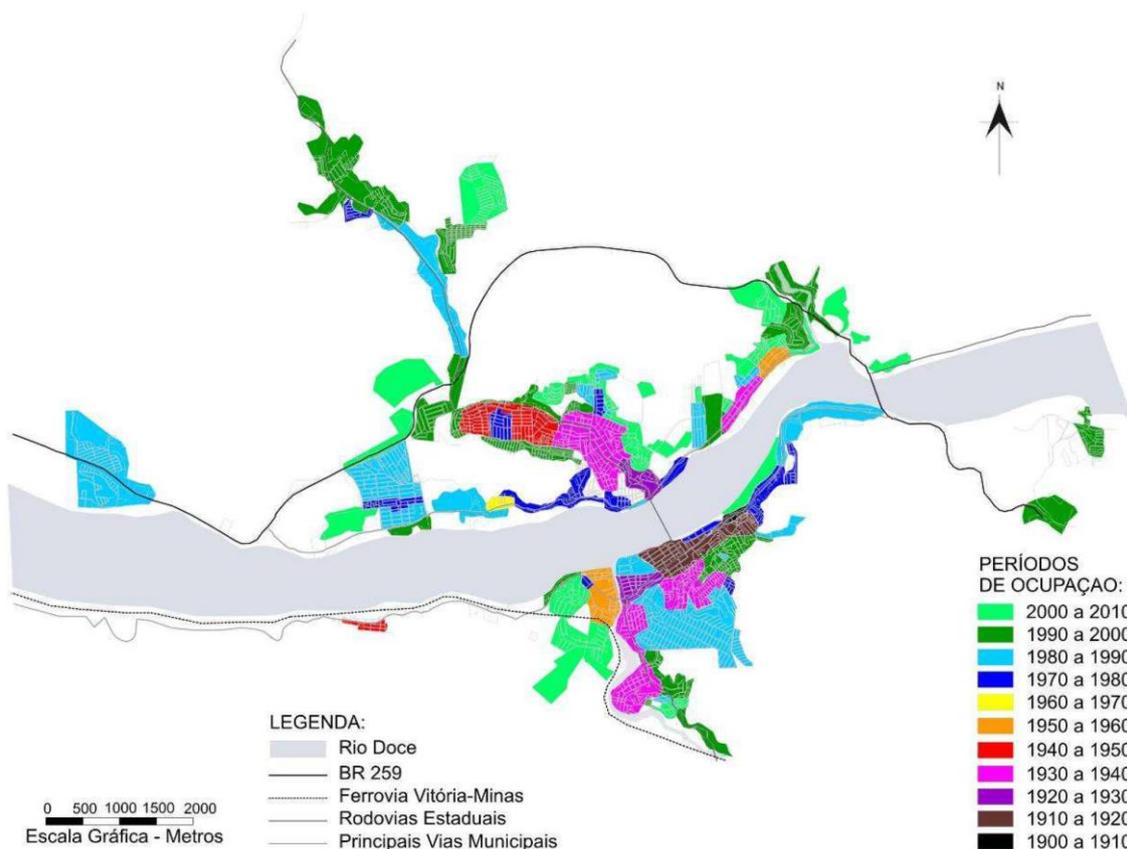
Além dos setores citados pelo autor, destacam-se ainda os serviços de educação e saúde ofertados no município. Desde a centralidade regional obtida a partir da produção do café, Colatina passou a oferecer serviços de saúde, com hospitais e clínicas de atendimento, que geram até os dias atuais um deslocamento da população de municípios vizinhos cotidianamente para a cidade. Inicialmente, o hospital Silvio Avidos, inaugurado em 1949 no local então chamado “Morro das Cabritas”, no centro da cidade, visou atender o norte do estado, em povoamento crescente. Por ser a via de acesso a toda região em crescente expansão, a cidade de Colatina foi concentradora de atividades relacionadas aos serviços de saúde.

Na área da educação, no fim da década de 1960, foi criada a Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Colatina, a FAFIC, instituição pioneira do ensino privado no estado, atualmente conhecida por Faculdade Castelo Branco. Durante um longo período, foi a instituição que formou profissionais, especialmente professores, para atuar no interior do estado e também em parte de Minas Gerais.

Por fim, o mapa resumo da Figura 4 apresenta a espacialização por períodos do crescimento urbano de Colatina. Tal mapeamento aponta o crescimento urbano

acentuado, na primeira década deste século, pelo aumento no número de loteamentos implantados no período, assunto que será tratado no capítulo sobre a produção do setor imobiliário.

Figura 4 - Mapa de evolução urbana de Colatina



Fonte: (ALBANI, 2012).

Dessa forma, o reconhecimento dessas condições históricas da formação do município criou a base para a compreensão dos setores econômicos que são mais relevantes atualmente. Além disso, tais condições que criaram em Colatina uma centralidade regional relevante contribuíram para a ocupação urbana das áreas mais planas, principalmente até a década de 1970, às margens dos rios e córregos urbanos.

1.2. A PRODUÇÃO CACAUEIRA E A PRODUÇÃO DE PETRÓLEO EM LINHARES

O processo de formação de Colatina e Linhares, que inicialmente eram considerados um mesmo município, tem semelhanças, mesmo que guardadas as particularidades de cada um. Os aspectos históricos diferenciaram a formação dos municípios e, em Linhares, tais aspectos visam contribuir para a análise do processo de produção imobiliária de loteamentos, uma vez que são base para as atividades econômicas predominantes no atual cenário da cidade e contribuem, com isso, para a análise da produção de loteamentos atual no município.

No estabelecimento de uma periodização, foram adotados marcos econômicos, como a produção do cacau, a extração da madeira e o desenvolvimento da indústria recente, além de obras de infraestrutura marcantes, como a construção da ponte sobre o rio Doce e da rodovia BR-101, fatos que proporcionaram uma leitura da formação do espaço urbano atual. Dessa forma, para a análise do processo histórico de formação do município de Linhares, foram estabelecidos três períodos: **(1) a função de barreira a Minas Gerais; (2) a produção do cacau e a construção da ponte Getúlio Vargas; (3) as descobertas de petróleo e gás natural e a industrialização recente no município.**

1.2.1. A função de barreira a Minas Gerais

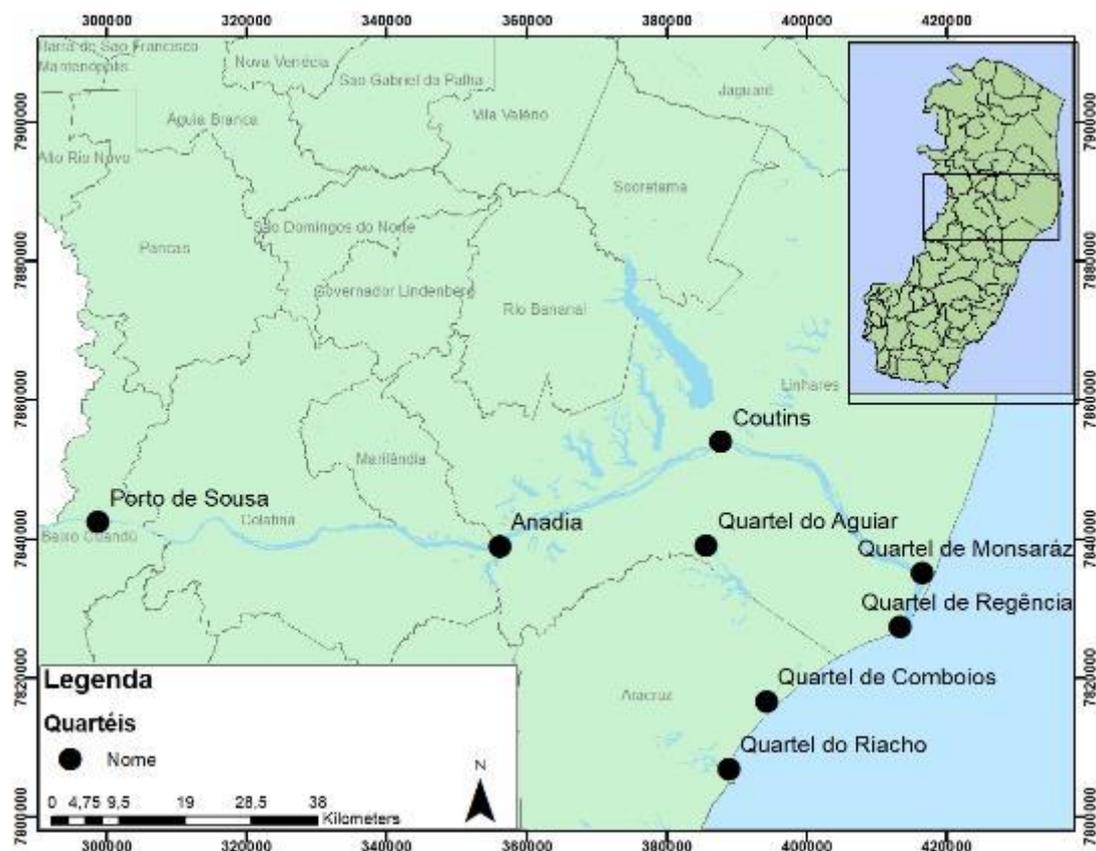
No período que origina o município, as histórias de Linhares e de Colatina se fundem. Os elementos que marcam esse período são aqueles que se referem a um território que compreendia toda a região ao longo do Rio Doce, da foz, em Regência, até a divisa do estado do Espírito Santo com Minas Gerais, na localidade do rio chamada de Escadinha. Este recorte temporal, que se inicia em 1800 e vai até a primeira década do século XX, tem como característica o papel de barreira, exercido pelo município, para a entrada nas terras de Minas Gerais. A abordagem a este recorte foi realizada de modo a evidenciar características que contribuem para compreender a ocupação tardia de Linhares, o atual cenário econômico e sua relação com a produção de loteamentos urbanos.

Os primeiros relatos se referem a um período anterior ao da fundação do quartel que deu origem ao município, em 1800. Neste período, a proibição da navegação no rio Doce pela Coroa portuguesa, até o século XVIII³, foi considerada como fator determinante na ocupação tardia de Linhares. Segundo Egler (1951), somente após a decadência da atividade mineradora em Minas Gerais é que as terras ao longo do rio Doce passaram a ser ocupadas com a distribuição de terrenos para os agricultores e, conseqüentemente, se observou a ascensão da atividade agrícola.

Na tentativa de efetivar a ocupação das terras às margens do rio Doce, D. Rodrigo de Souza Coutinho, o Conde de Linhares, criou, a partir de 1800, destacamentos militares ao longo do rio com o objetivo de ocupar as terras e assegurar a navegação (ZUNTI, 1982). A localidade no encontro do canal da lagoa Juparanã com o rio Doce, chamada inicialmente de Coutins, e transformada em quartel em 1800, foi a origem do município de Linhares (EGLER, 1951). Segundo relatos de August Saint-Hilaire (1936), em viagem no ano de 1818, e de Francisco Alberto Rubim (1840), foram criados ao longo do rio Doce e adjacências, no Espírito Santo, 8 quartéis, 5 deles às margens do rio, desde a divisa com Minas Gerais até sua foz; são eles: Pôrto de Sousa, Quartel de Anadia, Quartel de Coutins (Linhares), Quartel do Monsaráz, Quartel de Regência. Outros três situam-se nas proximidades da margem direita do rio Doce e faziam parte da rede de estabelecimentos militares criados para promover a ocupação das terras ao longo do rio; são eles: Quartel do Aguiar, Quartel do Riacho e Quartel dos Comboios (ver Figura 5).

³ Em 1710, D. Lourenço de Almada, Governador e Capitão General do Estado do Brasil, suspende qualquer trabalho, exploração ou estrada que levasse a Minas Gerais (ZUNTI, 1982).

Figura 5 - Mapa com a localização aproximada dos quartéis.



Fonte: Mapeamento realizado pelo autor a partir de relatos de Rubim (1840) e Saint Hilaire (1936).

A criação dos quartéis não surtiu o efeito desejado para a ocupação das terras ao longo do rio Doce. Portanto, outras alternativas foram criadas para viabilizar a ocupação: dentre elas, estão a isenção de impostos para o tráfego de mercadorias pelo rio Doce e a taxaço da farinha de mandioca de Vitória, (SAINT-HILAIRE, 1936; ZUNTI, 1982), incentivo promovido pelo governador Francisco Alberto Rubim, que estimulou a produção desse produto em Linhares. No entanto, as dificuldades relatadas para navegação no rio Doce, em especial na foz, com mudanças constantes do canal navegável, dificultavam o deslocamento das mercadorias e de pessoas pelo rio (CAMPOS JUNIOR(org), 2006).

Em 1833, Linhares foi elevada à categoria de vila, com sede na povoação de Linhares, antigo quartel de Coutins. No entanto, durante todo o século XIX, as

tentativas de ocupação foram insuficientes para a efetiva conquista das margens do rio.

O fim do século XIX e início do XX trouxeram uma mudança no processo de ocupação das terras ao longo do rio Doce. A centralidade que era exercida pelo quartel de Coutins – Linhares – como sede dos estabelecimentos militares começou a se alterar em função da ocupação de terras para a produção do café, principalmente de colonos que desciam de Santa Teresa, ao longo dos afluentes do rio Santa Maria do Doce, em direção à Colatina⁴.

Além da ocupação das terras para a produção do café no deslocamento dessa cultura em direção às terras do norte, a construção da estrada de ferro Vitória-Minas foi um importante elemento para a mudança de centralidade de Linhares para Colatina⁵. Quando os trilhos da estrada de ferro passaram em Colatina, no ano de 1906, foi garantido à localidade o fácil acesso ao escoamento da produção. As dificuldades apresentadas na navegação do rio Doce para a comercialização da produção aliada à expansão do cultivo do café colocaram Colatina em posição de maior relevância que a sede do município, até então Linhares. O cultivo do café, que transpôs o rio Doce em direção ao norte do Estado, acompanhou os veios das terras férteis que se distanciavam de Linhares e estavam mais próximos de Colatina.

Em 1921, a vila de Linhares passou a pertencer a Colatina e a sede municipal foi deslocada para Colatina. Tal fato, sob a ótica de Linhares, é importante elemento para compreender a estagnação econômica do antigo quartel de Coutins durante a primeira metade do século XX.

1.2.2. A produção do cacau e a construção da ponte Getúlio Vargas

A conclusão da construção da ponte Florentino Avidos em Colatina, em 1928, abriu as portas para a consolidação do café na margem esquerda do rio Doce.

⁴ Conforme demonstrado no item anterior deste trabalho, nas considerações sobre a formação territorial de Colatina.

⁵ Colatina foi estabelecida como distrito de Linhares em 1907 (Lei estadual nº488, de 22/11/1907).

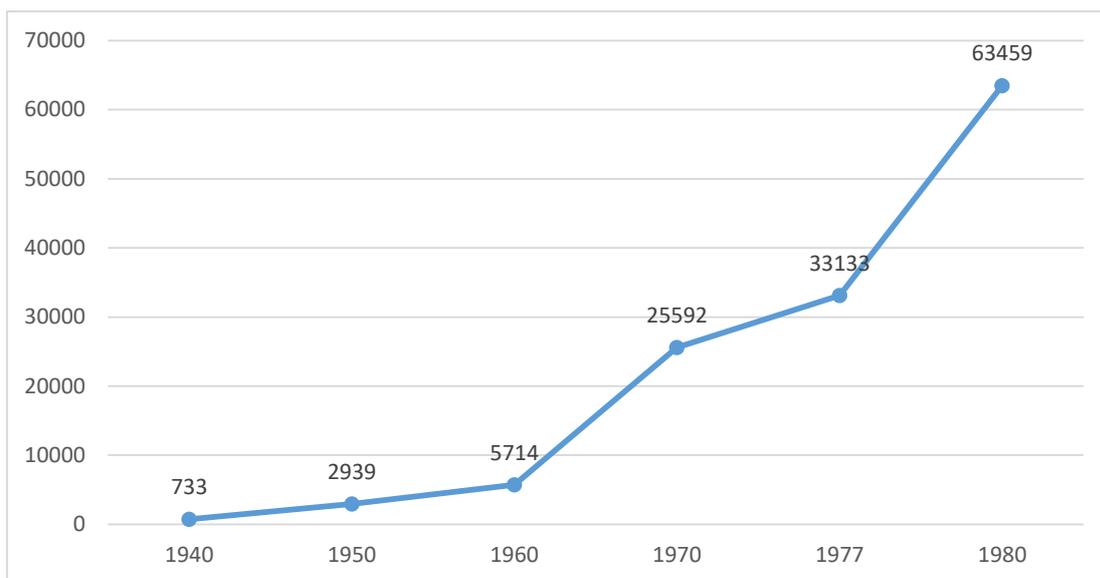
Um eixo de ocupação das terras ao norte do rio Doce teve como partida Colatina e, em buscas de terras férteis para o café, chegou até o município de Marilândia.

Como a cultura do café não avançou para Linhares, o município teve, principalmente a partir da década de 1920, um incentivo à produção do cacau. Durante a primeira metade do século XX, em Linhares, esse incentivo à produção era a saída encontrada para o município desenvolver-se; no entanto, a iniciativa não surtiu efeito até 1940.

Ainda em 1916, enquanto se fundava a primeira colônia na parte norte do rio Doce, em Colatina, se instalava em Linhares a primeira fazenda de cacau, a fazenda Maria Bonita, a meio curso entre Linhares e Regência (EGLER, 1951). No entanto, a produção do cacau no estado não podia competir com a expansão do café (CAMPOS JUNIOR(org), 2006).

Apesar das propriedades cacauceiras começarem a dominar o cenário local a partir de 1920, foi apenas a partir da década de 1940 que Linhares começou a apresentar um crescimento urbano considerável. Conforme dados apresentados pelo governo do Estado do Espírito Santo (FJSN, 1980), entre os anos de 1940 e 1950 registrou-se um crescimento populacional de 282,02% (7.691 habitantes em 1940 e 29.381 habitantes no fim do período). Isso demonstra que a partir de 1950 Linhares começava a apresentar uma nova perspectiva de crescimento urbano, conforme pode ser observado no Gráfico 2

Gráfico 2 - Evolução da população urbana de Linhares (sede): 1940/1980.



Fonte: (FJSN, 1980), elaborado pelo autor.

Egler (1951) aponta para o aumento expressivo do preço do cacau, especialmente a partir de 1947⁶, como elemento essencial para a prosperidade econômica de Linhares e o seu crescimento observado a partir desse período. A estrutura fundiária observada nas fazendas de cacau do município era marcada por grandes propriedades que se estendiam em faixas ao longo do rio Doce, com comunicação com o mesmo. A importância do rio Doce, como principal via de transporte das mercadorias, e do modelo de produção do cacau, sob as sombras das matas existentes nas margens do rio, contribuiu para a conformação das propriedades da região.

A promissora atividade cacaeira associada a uma crescente atividade de extração de madeira contribuiu para que, em 1943, Linhares fosse desmembrada de Colatina e, com isso, o município que compreendia a foz do rio Doce, em Regência, até a divisa com Minas Gerais, foi dividido.

⁶ O preço do saco de 60 quilos de amêndoas de cacau era comercializado por 126,00 cruzeiros em 1942, 146,50 cruzeiros em 1946, 797,90 cruzeiros em 1947 e 798,20 cruzeiros em 1948, um crescimento de mais de 530% no período (EGLER, 1951).

Além do cacau, a atividade extrativista de madeira foi, para Campos Junior (2006), uma alternativa encontrada para os cafeicultores que tiveram sua produção comprometida com a erradicação do café na década de 1960. As terras pouco férteis para o plantio de café, que estiveram preservadas com florestas e matas naturais, possibilitaram a atividade extrativista dos então produtores de café da área e sustentou o ciclo da madeira durante o final dos anos 1950 até década de 1970 (CAMPOS JUNIOR(org), 2006). A preservação das florestas naturais primárias no território de Linhares, na década de 1950, era na ordem de 30% (BORGOS, ROSA, & PACHECO, 1996).

Entre as alternativas encontradas ao longo do rio Doce, a extração de madeira foi uma das mais prósperas. O madeireiro Adhemar Musso Leal, em entrevista para o jornal A Gazeta (1992), afirmou que o período que se iniciou na década de 1950 tinha a exploração da madeira como segundo melhor negócio, atrás apenas do café. Na década de 1970, auge da exploração da madeira no município, Linhares contava com 216 empresas de beneficiamento de madeira, excluindo as indústrias moveleiras (SUZANO, 2005).

A retirada da madeira, que representou, também, a consequente derrubada de matas nativas e florestas, abriu espaço para que a produção bovina tivesse um incremento em Linhares. Campos Junior (2006) aponta que de 1950 a 1960 o efetivo bovino dobrou e, na década seguinte, triplicou, de 26.995 para 84.238.

Em razão do crescimento do setor bovino surge, em 1964, a Cooperativa Agropecuária Mista de Linhares, a CAMIL, que passou a beneficiar o leite produzido na região (ZUNTI, 1982). Em 1991, foi implantado o Laticínio Linhares Ltda (LIMILK), que também atuou no setor. Tais empresas refletem a importância do setor pecuário no município a partir de 1960.

No entanto, a característica marcante do crescimento observado em Linhares, principalmente a partir da segunda metade do século XX, é a diversidade da produção. Campos Junior (2006) ressalta que a crise que se abateu no estado no fim dos anos de 1950, em função da erradicação dos cafezais, não afetou gravemente o crescimento observado em Linhares, visto que a produção de café em Linhares não era expressiva.

A construção da ponte sobre o rio Doce em Linhares, em 1954, possibilitou que os bens produzidos no município fossem transportados de maneira mais eficiente que aquela anteriormente utilizada, através de pequenas embarcações no rio Doce. A conclusão da ponte, após o aumento dos preços das amêndoas de cacau e a intensificação das atividades madeireiras na cidade, foi um importante marco para criar alguma centralidade em Linhares sobre essa grande área que tinha em Colatina sua referência. A construção da estrada que ligava Linhares à Vitória, em 1937, somente obteve o status de principal via de comunicação ao norte do estado e sul da Bahia com a conclusão da ponte em 1954⁷. Essa polarização aumenta a importância de Linhares no norte do estado.

A exploração da madeira, em Linhares, teve seu fim marcado pelo fechamento da serraria Mobraza, em 1979, e a consequente diminuição das áreas de florestas, que já em 1985 passam a ocupar a cobertura florestal existente atualmente (CAMPOS JUNIOR(org), 2006). A atividade de exploração de madeira contribuiu de maneira direta nos processos de ocupação do espaço urbano em Linhares. A localização das serrarias no entorno urbano contribuiu para a criação de bairros populares, como os chamados “Pó do Shell” e “Pó do Aviso”⁸.

O declínio da extração da madeira em Linhares permitiu que atividades correlatas surgissem no município, em especial a indústria de móveis, que usufruiu das habilidades específicas criadas a partir da atividade com a madeira. O início da indústria moveleira ficou associado à compra da serraria Mobraza pela indústria de móveis Movelar, que foi importante empresa do setor no cenário nacional. A formação do setor teve origem em grupos familiares, estabelecidos inicialmente em marcenarias artesanais. Dois precursores do setor, Natanael Pereira e José Maria Rigoni, nas décadas de 1950 e 1970, respectivamente,

⁷ A pavimentação asfáltica do trecho da BR-101 entre João Neiva e Linhares foi concluído apenas em 1972 (ZUNTI, 1982).

⁸ Na periferia dos bairros Shell e Aviso, no entorno da lagoa do Aviso, estavam instaladas serrarias que despejavam os rejeitos da produção, conhecido como “pó de serra”, nas áreas mais baixas do terreno. A ocupação irregular sob a forma de favelas nestas áreas acabou dando o nome às ocupações de “Pó do Shell” e “Pó do Aviso”.

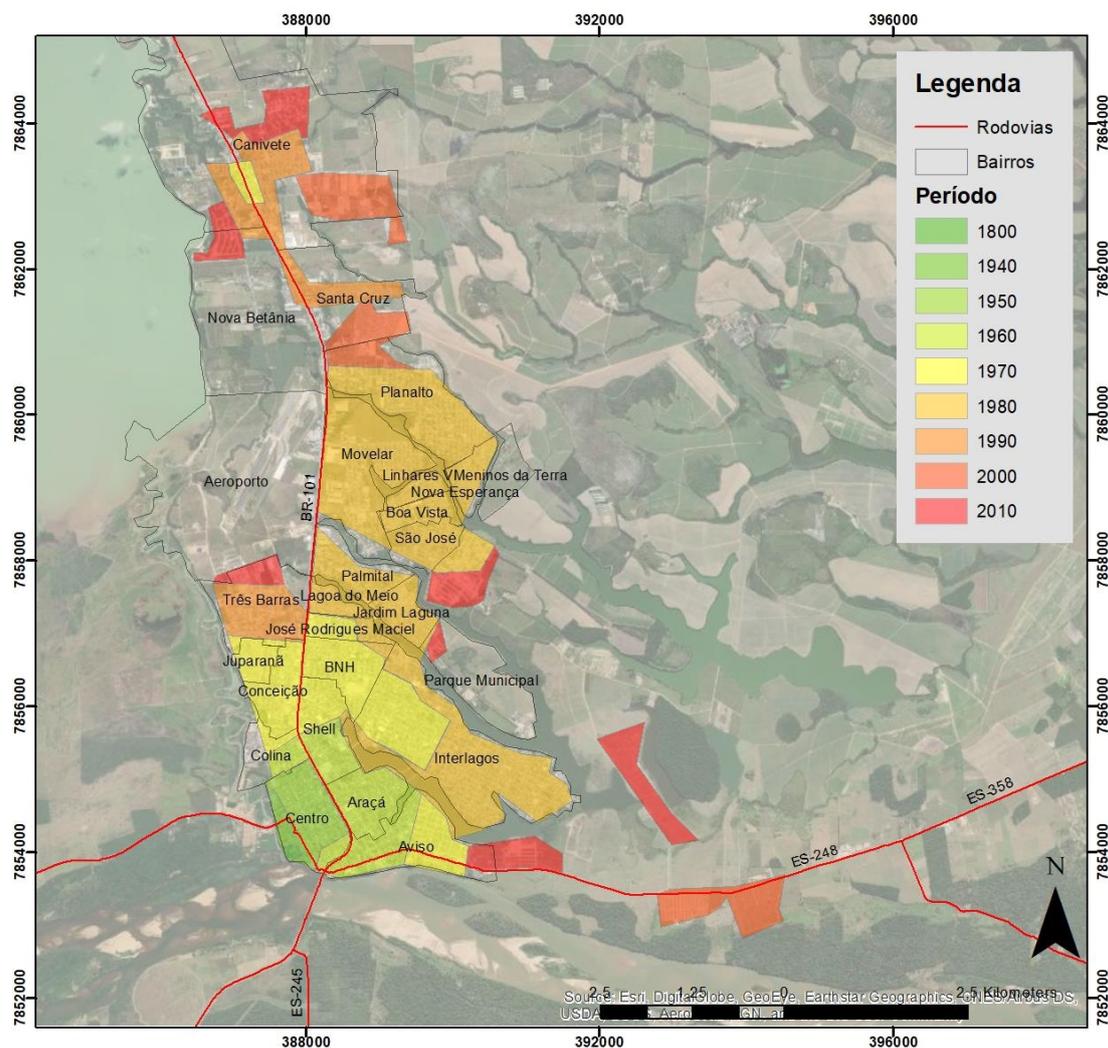
foram os pioneiros do setor (SUZANO, 2005) e se destacaram no cenário regional e nacional.

No entanto, foi na década de 1990 que a indústria moveleira em Linhares expandiu-se consideravelmente e o setor passou de 32 empresas para 65, um acréscimo de 33 firmas na década (VILLASCHI & BUENO, 2000). Tal atividade contribuiu na criação de um setor de comércio de mercadorias e de serviços relacionados à produção de móveis em Linhares, que desenvolveu a centralidade regional no município.

Além disso, conforme já mencionado, a diversificação da estrutura produtiva é uma marca importante para Linhares, pois as políticas de modernização do campo, executadas pelo governo federal, começaram a apresentar repercussões importantes em Linhares a partir da década de 1970, conforme aponta Campos Junior (2006). Com isso, a diversificação produtiva em pecuária, cana-de-açúcar, café e fruticultura foi essencial para a formação de um território produtivo.

Por fim, é importante compreender as características dos processos produtivos que deram subsídios para compreender a produção do espaço no município. O aumento do preço do cacau e da atividade de exploração de madeira, observados a partir da década de 1940, foram elementos importantes para compreender um primeiro movimento de crescimento da malha urbana no município, o que pode ser observado na Figura 6.

Figura 6 - Mapa de evolução urbana de Linhares



Fonte: FJSN (1980) e dados do autor.

Dessa forma, as atividades produtivas que ganharam relevância nas décadas de 1970, 1980 e 1990, em especial a da indústria moveleira, contribuíram para a ampliação da mancha urbana com a oferta de novos lotes urbanos. O aumento do tecido urbano observado no mapa da Figura 6, especialmente nas cores amarelo e laranja, é um elemento importante para compreender como a oferta de lotes urbanos nesse período contribuiu para a análise da produção de loteamentos no período pós 2000.

A diversificação produtiva, que será apresentada no item seguinte, está relacionada a uma ocupação tardia que surge junto a um processo de

modernização agrícola no estado, o qual está imbricado com a existência de grandes propriedades rurais.

1.2.3. Descobertas de petróleo e gás natural e a industrialização recente no município

As primeiras menções sobre a descoberta de petróleo no Espírito Santo remontam à década de 1960, no município de São Mateus. Em Linhares, as primeiras referências encontradas mencionam a década de 1970 (ZUNTI, 1982). A descoberta do campo de Lagoa Parda, na foz do rio Doce, é do ano de 1982⁹.

Entretanto, a indústria do petróleo no Espírito Santo adquire maior importância no final da década de 1990 e no início da década de 2000. Segundo dados da Agência Nacional do Petróleo (ANP), citados por Caçador e Monte (2013), a produção de petróleo e gás no Espírito Santo cresceu uma média anual de 23,9%, de 2000 a 2009, superior a brasileira, de 5,9%. Ainda segundo os autores, é a partir de 2006, em função da inauguração da Plataforma de Peroá e da Unidade de Tratamento de Gás de Cacimbas (UTGC), em Linhares, que a produção capixaba se destaca.

A ascensão da indústria de petróleo e gás no município impactou diretamente na dinâmica econômica de Linhares. Em um primeiro momento, a geração de royalties estabeleceu uma perspectiva positiva para a administração municipal em efetuar melhorias nas infraestruturas. Além disso, a capacidade de atração de outras atividades por parte da indústria do petróleo e gás é um importante elemento para a industrialização recente observada no município. Dessa forma, a análise dessa produção deve ser realizada para compreender sua espacialização e a sua relação com a produção do espaço pelo imobiliário.

Os períodos de crescimento da mancha urbana em Linhares, mostrados no mapa da Figura 6, apresentam uma grande expansão observada nas décadas de 1970, 1980 e 1990. Esse crescimento horizontal produziu grande quantidade

⁹ Segundo informações obtidas no site: <http://www.petrobras.com.br/pt/nossas-atividades/principais-operacoes/bacias/bacia-do-espírito-santo.htm>. Acessado em 13/08/2019.

de lotes urbanos, o que forneceu condições para uma ocupação gradual ao longo dos anos subsequentes. As Figuras 7 e 8 mostram bairros originados de loteamentos construídos na década de 1990 (3 Barras e Planalto) no ano de 2006.

Figura 7 - Foto aérea do bairro 3 Barras em 2006.



Fonte: Google Earth.

Figura 8 - Foto aérea do bairro Planalto em 2006.



Fonte: Google Earth.

As imagens aéreas apresentam dois bairros criados na década de 1990 que apresentavam, no ano de 2006, grande quantidade de lotes vazios. Esse fato observado contribui para a análise da produção atual de loteamentos, uma vez que este setor apresentava considerável reserva de lotes no início deste século.

1.3. A PRODUÇÃO NO ESPAÇO E A INSERÇÃO NA REDE URBANA

O reconhecimento das atividades produtivas relevantes e comuns aos dois municípios, particularmente o café e a pecuária¹⁰, aponta para a necessidade de se analisar a inserção de Colatina e Linhares na rede urbana. Esta deve ser realizada observando-se, a partir da atual configuração, os aspectos que sobressaíram de seus processos de formação. Esta análise tem o objetivo de compreender aspectos e relações econômicas e urbanas que criam condições para que ocorra a produção *no* e *do* espaço.

¹⁰ As análises destas atividades serão realizadas nos itens referentes a cada um dos municípios.

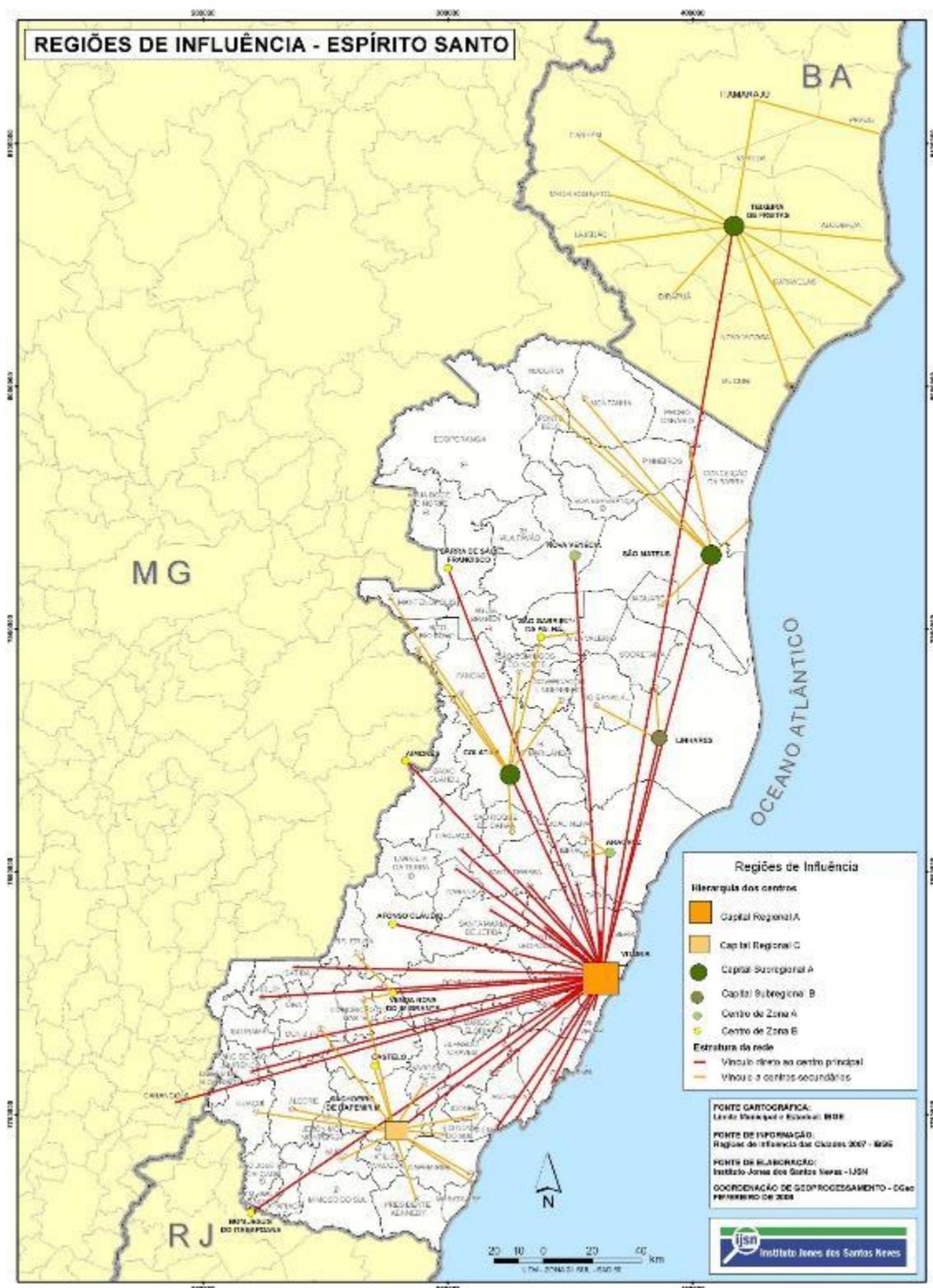
As redes urbanas são fenômenos que, para serem compreendidos, devem ser analisados em diferentes escalas. Ou seja, analisar uma rede urbana regional, com fortes conexões econômicas e culturais, não exclui a existência desta como um subconjunto de uma rede urbana maior, nacional, conforme afirma Souza (2010). Ainda segundo o autor, as redes urbanas não devem ser compreendidas como simples ligações entre cidades e seus fluxos de pessoas, bens e informações, pois é através das redes que a gestão do território é exercida. No entanto, a análise e discussão da regionalização, da qual os municípios em estudo fazem parte, foram abordadas com o objetivo de qualificar o objeto intra-urbano. Ou seja, tal análise das relações econômicas e de pessoas entre as cidades contribuíram para a compreensão dos aspectos relacionados à produção imobiliária.

Da centralidade apresentada por Colatina na região centro-oeste do Espírito Santo, ressalta-se que, no estudo da hierarquia das Regiões de Influência das Cidades¹¹, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (2007), Colatina se caracteriza como Centro Sub-regional A, sob influência mais geral da Capital Regional, Vitória, e da metrópole Nacional, Rio de Janeiro. A cidade mantém vínculo dominante direto com sete centros locais, ou seja, cidades cuja centralidade e atuação não extrapolam os limites do seu município e que necessitam se relacionar com outra. Além disso, Colatina ainda se relaciona com o Centro de Zona B (município de São Gabriel da Palha), que possui grau hierárquico superior ao Centro Local (município de Vila Valério), e que, nesse caso, intermedeia as relações com Colatina (Figura 9). Para a construção das hierarquias apresentadas, o estudo do IBGE (2007) considera como elementos importantes para serem analisados: a oferta de equipamentos

¹¹ No estudo do IBGE mencionado, a hierarquia dos centros urbanos se divide em: a) **Metrópoles**: caracterizadas por seu grande porte e por fortes relacionamentos entre si, além de, em geral, possuírem extensa área de influência direta. São subdivididas em: Grande metrópole nacional, Metrópole nacional e Metrópole; b) **Capital regional**: com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional. Apresenta como subdivisão: Capital regional A, Capital regional B e Capital regional C; c) **Centro sub-regional**: possuem área de atuação mais reduzida, e seus relacionamentos com centros externos à sua própria rede dão-se, em geral, apenas com as três metrópoles nacionais. Subdivide-se em: Centro sub-regional A e Centro sub-regional B. d) **Centro de zona**: são cidades de menor porte e com atuação restrita à sua área imediata e que exercem funções de gestão elementares. São subdivididas em: Centro de zona A e Centro de zona B. e) **Centro local**: centralidade e atuação não extrapolam os limites do seu município, têm população predominantemente inferior a 10 mil habitantes (mediana de 8 133 habitantes) (IBGE, 2007).

urbanos e de serviços que atraem parte da população das regiões vizinhas, tais como os aeroportos, os deslocamentos para internações hospitalares (muito comum em Colatina), a cobertura de emissoras de televisão, a oferta de ensino superior e a diversidade de serviços bancários.

Figura 9 - Regiões de influência dos municípios.



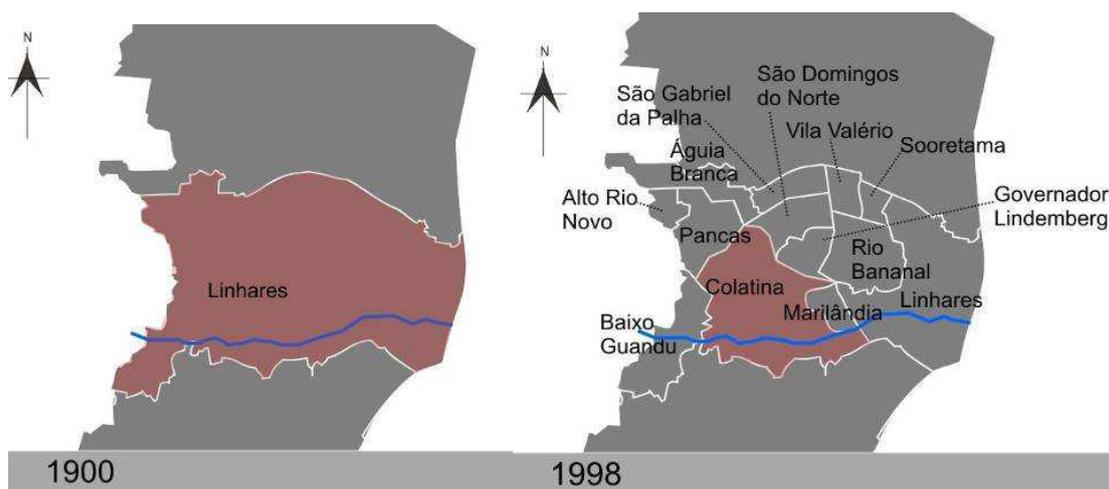
Fonte: IJSN, com dados de Regiões de Influência das Cidades 2007 (IBGE).

Os deslocamentos de pessoas em busca de atividades de comércio e de serviços, em Colatina, são importantes para a caracterização da cidade enquanto polo.

Em relação aos municípios da rede urbana com os quais Colatina se relaciona, em condição hierárquica superior, convém ressaltar o processo de emancipação de tais municípios e a manutenção das relações com a cidade originária.

Do município de Linhares, que até 1900 abrangia toda a faixa do Rio Doce, desde Minas Gerais até o litoral, os desmembramentos foram criando núcleos urbanos e costurando relações entre os municípios. As sucessivas divisões a partir do que era Linhares, até 1921, conceberam 13 municípios (Figura 10).

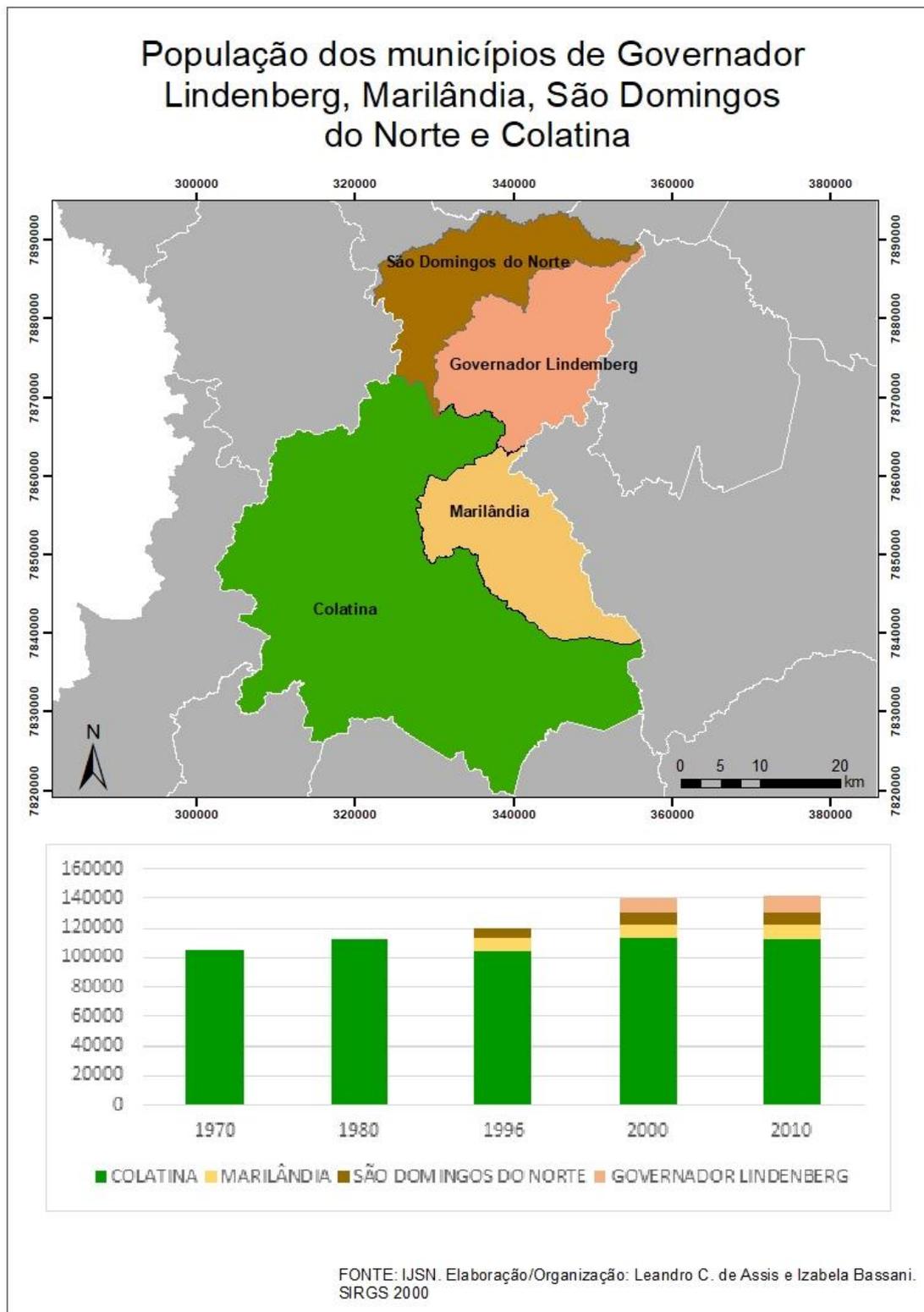
Figura 10 - Desmembramentos dos municípios que constituíam Colatina e Linhares.



Fonte: Albani (2012).

O processo de emancipação dos municípios, acentuado especialmente na década de 1980, promoveu uma dinâmica populacional peculiar em Colatina. A partir da década de 1970, não houve um crescimento populacional evidente em Colatina, o que se justifica, em parte, pelos desmembramentos que ocorreram no período, conforme mostra a Figura 11.

Figura 11 - População dos municípios de Governador Lindenberg, Marilândia, São Domingos do Norte e Colatina.



Fonte: IJSN¹². Elaboração: Leandro C. de Assis e Izabela Bassani.

No entanto, ao observar o aspecto populacional em 2010, na Figura 11, referente ao somatório dos municípios de Colatina, Marilândia, São Domingos do Norte e Governador Lindenberg, nota-se que a população da região de influência direta de Colatina obteve aumento de 35% no período. Tal crescimento reflete diretamente na cidade de Colatina, centro regional referência.

A relativa estabilidade demográfica do município de Colatina no período citado também deve ser observada sob outra perspectiva: a da dinâmica populacional da cidade. No Quadro 1, observa-se o crescimento absoluto em todos os intervalos medidos a partir de 1970.

Quadro 1 - População absoluta da cidade de Colatina a partir de 1970.

Ano	1970	1980	1990	2000	2010
População absoluta da cidade	45.970	61.120	71.198	86.323	96.074

Fonte: IBGE, elaborado pelo autor.

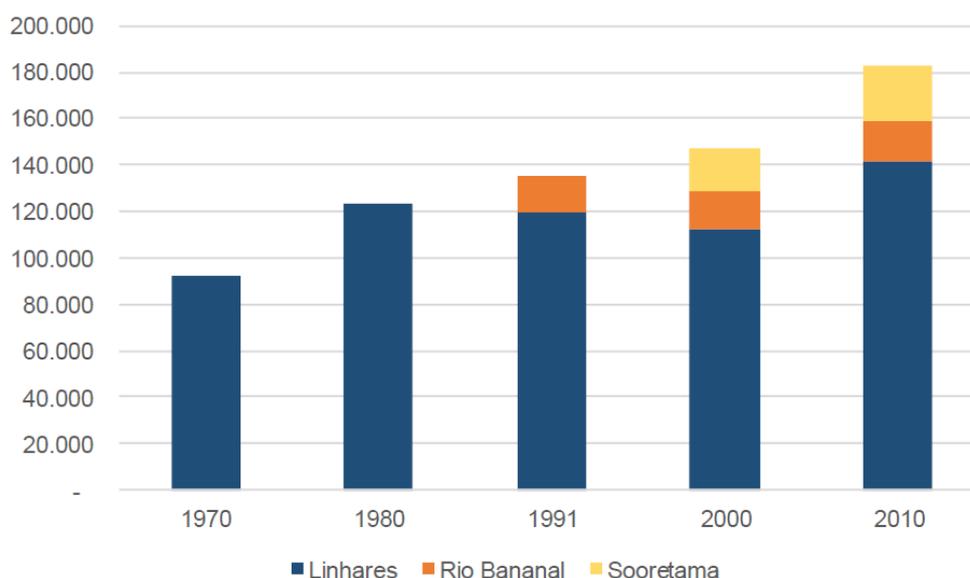
Pode-se apontar que a centralidade obtida por meio da oferta de serviços e comércio, a partir da importância histórica criada pela comercialização do café, no núcleo sede de Colatina, contribuiu para o aumento da população. Tal aumento populacional também sugere uma demanda maior por mercadorias, dentre elas, os lotes residenciais e as habitações.

A ocupação tardia do território linhareense e a sua grande extensão territorial contribuem para que a cidade exerça uma posição menor na hierarquia das regiões de influência apresentada pelo IBGE (2007). Os desmembramentos dos municípios de Rio Bananal, em 1979, e de Sooretama, em 1994, criaram os

¹² Os dados do município de Governador Lindenberg do ano 2000 são baseados no levantamento feito pelo IBGE no ano de 2007. Não há dados no Censo do ano de 2000 sobre o município em questão.

municípios que se relacionam mais diretamente com Linhares. O crescimento populacional de Linhares acentuou-se no período que vai de 2000 a 2010 (Gráfico 3) e, aliado à diversificação produtiva, contribuiu para o desenvolvimento de atividades imobiliárias.

Gráfico 3 - Evolução populacional de Linhares



Fonte: IBGE apud (LOGIT, 2014)

O desenvolvimento das atividades produtivas agrícolas no município contribuiu para que a cidade se tornasse um centro de serviços e de comércio de apoio urbano ao campo. O setor de máquinas e implementos agrícolas é um desses setores situados em Linhares.

1.4. A PRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO DE COLATINA

A diversificação da atividade produtiva e o crescimento do comércio e dos serviços em Colatina serão considerados como aspectos externos à produção imobiliária para distingui-los desta, que possui uma forma particular de acumulação no processo de reprodução do capital. É pertinente relacionar a

oferta de novos loteamentos às condições socioeconômicas que possibilitaram a criação de um mercado consumidor para esses novos produtos. Dessa forma, será apresentado um breve resumo das mudanças ocorridas no período da pesquisa, que podem se relacionar como uma alteração das condições de mercado.

Na recomposição produtiva apontada por Campos Junior (2004), os setores que se destacavam naquela ocasião foram analisados novamente, pela necessidade de atualização das informações. Outros setores que não foram apontados pelo autor, principalmente pelo fato de terem se destacado posteriormente à data da publicação, também foram considerados.

O setor da pecuária de corte possui como principal referência, em Colatina, o frigorífico Frisa. Essa empresa expandiu a prestação de seus serviços por todo o norte capixaba e figura como o principal frigorífico da região, lugar de destino da produção dos principais pecuaristas do norte do estado. O Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT) do Estado do Espírito Santo (2016) aponta a exploração extensiva da pecuária como uma das principais atividades dos municípios que compõem o mercado de terras ao norte do rio Doce.

O frigorífico Frisa, inicialmente, obteve recursos do Fundo de Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo (Funres) destinados à diversificação do café, conforme afirma Campos Junior (2004). No entanto, a expansão da pecuária no norte do estado, assim como no sul da Bahia e na região do Jequitinhonha/Mucuri, em Minas Gerais, contribuiu para o crescimento do Frisa. Atualmente, ele possui unidades em Colatina, Nanuque (MG), Teixeira de Freitas (BA) e Niterói (RJ).

Dados obtidos junto à empresa demonstram que, atualmente, o Frisa é a empresa com o maior número de empregados do município de Colatina, com cerca de 1.700 trabalhadores. Além disso, é a 15ª maior empresa segundo a receita operacional bruta do Espírito Santo, de acordo com pesquisa realizada pelo Instituto Euvaldo Lodi (IEL) (2019).

Apesar de não ter aumentado sua área física na unidade da cidade no último decênio, mudanças nas normas trabalhistas, que exigiram maiores tempos de

descanso para as atividades características do frigorífico, promoveram um aumento no número de trabalhadores diretos.

O crescimento da empresa em outros municípios promoveu uma certa flexibilização do processo produtivo. Animais abatidos na unidade de Nanuque – MG são levados para Colatina para que sejam realizadas as outras etapas do processo produtivo, como a desossa, o porcionamento e a embalagem das peças. Os pecuaristas que fornecem gado para o Frisa estão distribuídos, segundo informações da empresa, principalmente, nos municípios de Pancas, Nova Venécia, e Linhares.

O crescimento no número de trabalhadores diretos e a flexibilização do processo produtivo no Frisa durante a última década é coincidente com a ampliação do número de loteamentos em Colatina. Essa relação não justifica exclusivamente a ampliação na oferta deste produto imobiliário, no entanto, contribui para compreender o cenário econômico e produtivo local que, por sua vez, colabora indiretamente com a produção imobiliária.

O comércio atacadista de café foi muito importante na recomposição produtiva pós-crise do café e na formação da centralidade de Colatina. Já apontado anteriormente como sede de empresas, o setor mantém importante posição no cenário estadual do comércio de café.

Em levantamento referente ao ano de 2017, Colatina possui 13 empresas especializadas no comércio atacadista de café em grão (RAIS/MTE, 2019). Tal quantidade a coloca em segundo lugar no estado no número de estabelecimentos, atrás apenas da capital, Vitória. Isso representa 11,11% da quantidade de empresas no setor do Espírito Santo.

A centralidade no comércio do café, criada a partir das condições estabelecidas por meio da ocupação das terras ao norte do rio Doce, manteve em Colatina um importante polo regional. A grande participação da cultura do café no Produto Interno Bruto (PIB) dos municípios da região norte e noroeste do estado reforça a importância econômica e política do setor.

Sobre o setor de comércio atacadista, Campos Junior (2004) já destacava a participação de empresas importantes no município. Mencionada pelo autor, a Mercantil Soares, mudou sua sede para Serra – ES, no entanto, outra importante empresa, que já figurava entre as maiores do país, continua sediada no município de Colatina: a Unimarka Distribuidora.

Essa empresa aumentou sua planta com a construção de novos galpões para armazenamento de produtos alimentícios para a distribuição em toda área de atendimento, que compreende parte do leste mineiro, norte capixaba e sul da Bahia. A área construída passou de aproximadamente 10 mil m², em 2003, para 24,5 mil m², em 2017, ou seja, um aumento de 145%. Nesse período, a empresa passou por 4 ampliações, o que demonstra o crescimento do setor e da importância de Colatina na rede urbana de distribuição de produtos alimentícios.

É importante ressaltar a posição privilegiada do município para a distribuição dos produtos no norte do estado e leste de Minas Gerais. A presença das rodovias ES-080 e BR-259, além de todo um setor de apoio ao transporte de cargas rodoviárias, as oficinas mecânicas em geral, possibilitaram a presença e o crescimento do setor em Colatina.

A indústria do vestuário, setor historicamente relevante para a cidade e que sofreu avanços consideráveis no período em questão, é um dos grandes motivos de deslocamentos humanos para a cidade. Colatina foi declarada oficialmente como a capital do Polo de Confecções do Espírito Santo (Lei Estadual 9.786/2012), o que demonstra a importância do setor para o estado.

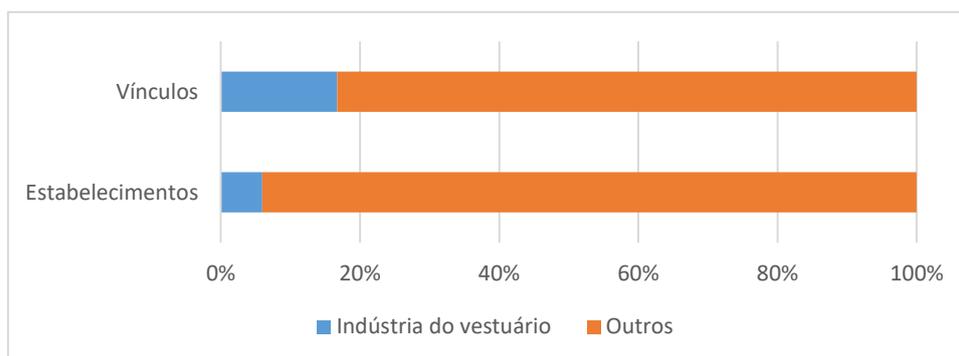
Além do movimentado comércio varejista do centro da cidade, que atende também aos municípios vizinhos, foi construído, em 2011, o maior shopping atacadista de vestuário do estado, que tem capacidade para 167 lojas de pronta-entrega e atende lojistas de diversos estados do país.

Inicialmente, o shopping atacadista de Colatina era composto majoritariamente por empresas da cidade, no entanto, com a crise do setor ocorrida a partir de 2015, grande parte das empresas locais fecharam as portas no shopping e deram lugar para empresas de outros estados, sobretudo da região nordeste do país. A queda no número de estabelecimentos de Confecção de Artigos do

Vestuário e Acessórios, de 243, em 2014, para 179 estabelecimentos, em 2017, demonstra o impacto sofrido pelo setor (RAIS/MTE, 2019).

Em levantamento referente ao ano de 2017, Colatina possui a segunda maior quantidade de estabelecimentos no setor de confecção de artigos do vestuário e acessórios no Espírito Santo, atrás apenas de Vila Velha (RAIS/MTE, 2019). Ao analisar os vínculos empregatícios, Colatina assume a primeira posição no estado, com 3.292 vínculos. Além disso, nos municípios vizinhos, que possuem relação direta com Colatina, entre eles São Gabriel da Palha (3º município em número de estabelecimentos no estado) e Baixo Guandu, esta atividade também é bastante relevante na economia local. A relação de vínculos e de estabelecimentos da indústria do vestuário com outros setores da economia em Colatina (Gráfico 4) reforça a importância do setor na economia local.

Gráfico 4 - Vínculos e estabelecimentos da indústria do vestuário em Colatina.

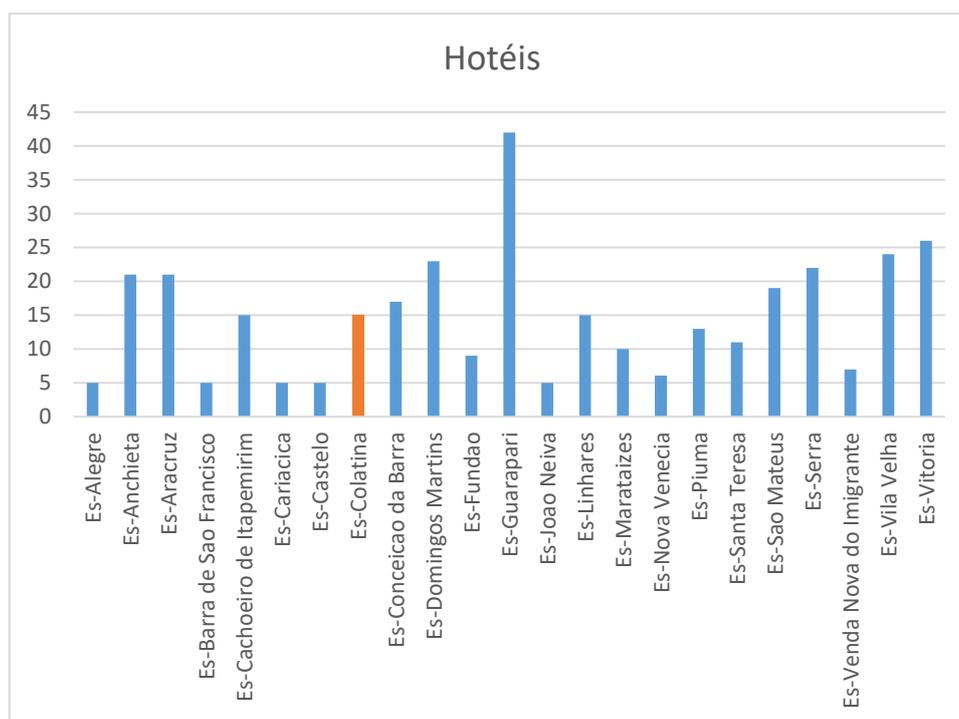


Fonte: RAIS /MTE. Elaborado pelo autor.

Outro setor que está diretamente associado à indústria do vestuário e às suas lojas de atendimento a lojistas e pronta-entrega de mercadorias é o hoteleiro. Situadas na maioria das vezes na própria fábrica, estas lojas atraem grande contingente de pessoas para a cidade. Aliado à instalação do shopping atacadista, a movimentação de pessoas na cidade contribuiu para o crescimento do setor hoteleiro. No ano de 2006, Colatina possuía 11 hotéis e, em 2017, passou a ter 15 estabelecimentos (RAIS/MTE, 2019). O número elevado de estabelecimentos, quando comparado a outros municípios que não possuem

praia ou montanha, principais motivos para viagens de lazer no estado, é reflexo da atividade comercial da indústria do vestuário, conforme apontam os responsáveis pelos hotéis no município (Gráfico 5).

Gráfico 5 - Municípios do estado do Espírito Santo com 5 ou mais estabelecimentos hoteleiros.



Fonte: RAIS/MTE, 2019. Elaborado pelo autor.

O comércio madeireiro em Colatina, que surge a partir da retirada das florestas no norte do Estado, colaborou para o surgimento de uma indústria moveleira forte na cidade, mesmo após o fim da atividade extrativista. A indústria de fabricação de móveis que surge a partir desse movimento produtivo com a madeira se desenvolveu e passou a ter abrangência maior, atendendo outros municípios. Em levantamento referente ao ano de 2017, o município possuía 23 estabelecimentos no setor de fabricação de móveis, o quarto do estado e segundo na região norte, atrás apenas de Linhares (RAIS/MTE, 2019).

É possível visualizar, no Quadro 2, que o setor sofreu o impacto da crise econômica nos anos de 2013 e 2014. Porém, a construção da fábrica de móveis

em aço e madeira (MDF) Bertolini S.A., inaugurada no ano de 2014, foi importante para o setor pelo seu porte, com aproximadamente 50 mil m² e 435 empregos diretos.

Quadro 2 - Quantidade de estabelecimentos de fabricação de móveis em Colatina.

Município	Fabricação de Móveis											
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Colatina	23	25	27	30	31	28	23	23	23	21	20	19

Fonte: RAIS/MTE, 2019. Elaborado pelo autor.

Além disso, a localização dessa fábrica de móveis no recém construído contorno da BR-259 (inaugurado em 2014) apontou para uma nova possibilidade de expansão do setor imobiliário, no norte da cidade, interna ao contorno rodoviário.

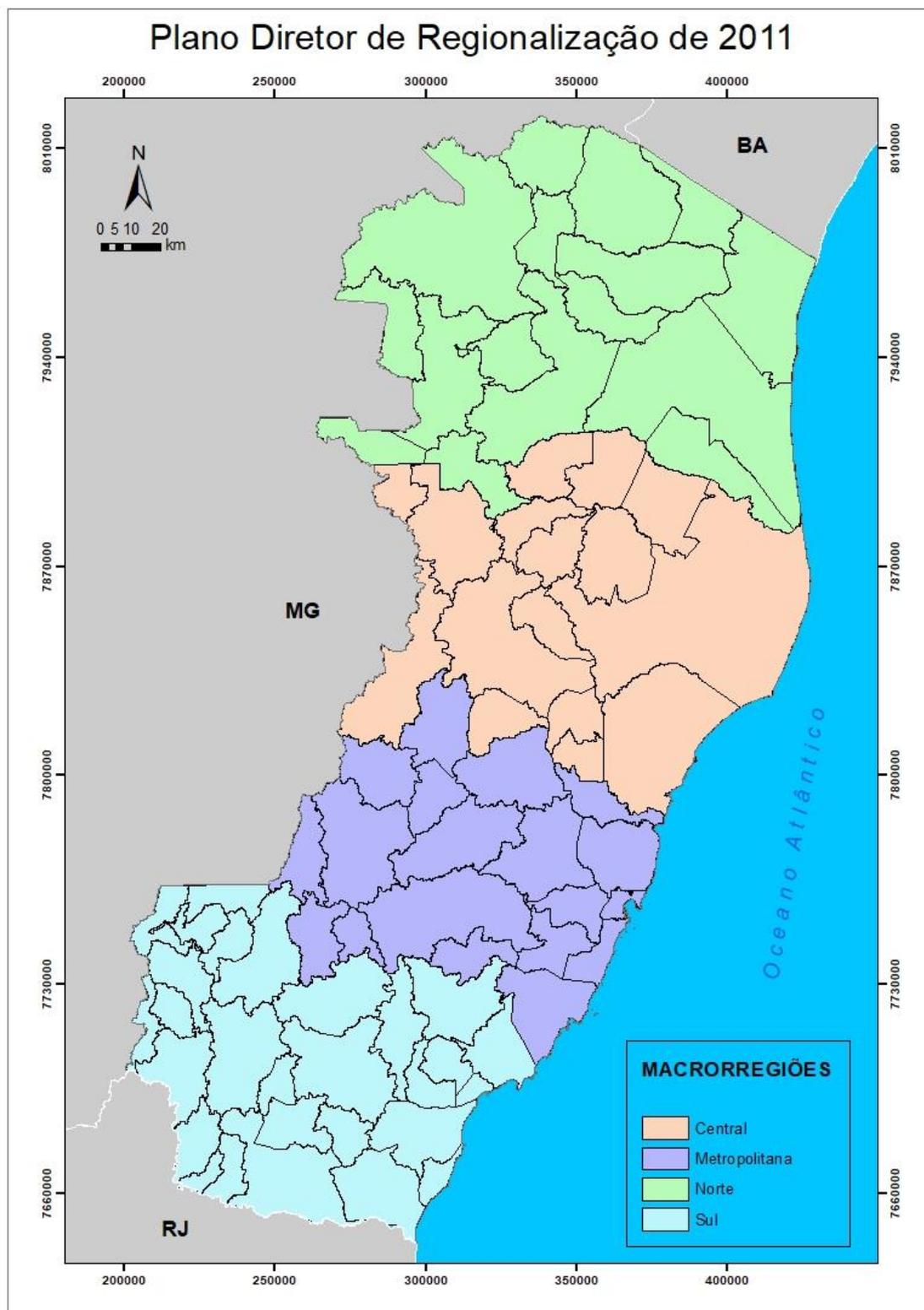
Um setor de serviços que se consolidou na cidade é o relacionado à saúde. São 262 estabelecimentos de atividades de atenção à saúde (RAIS/MTE, 2018), o que representa a maior quantidade oferecida por uma cidade em toda a região norte do Espírito Santo. Dentre estes, são 7 hospitais que atendem toda a rede de cidades da região centro-oeste, noroeste e norte do estado.

Novos equipamentos relacionados ao setor de saúde surgiram na primeira década deste século. Como exemplo, se destaca o São Bernardo Apart Hospital, um novo hospital com 140 leitos e diversas especialidades médicas inaugurado em 2007, que aumentou a gama de serviços prestados na cidade

Em 2008, o hospital da UNIMED (operadora de plano de saúde) foi reinaugurado após ampla reforma e passou a oferecer 68 leitos, além de diversas especialidades médicas. Dados fornecidos pelo hospital indicam que ele atende atualmente a 16 municípios da região, com aproximadamente 260 médicos cooperados.

A oferta de serviços de saúde atende aos municípios da região central e de parte da região norte, segundo a divisão regional do Plano Diretor de Regionalização (PDR) da Secretaria Estadual de Saúde, de 2011 (Figura 12).

Figura 12 - Plano Diretor de Regionalização de 2011.



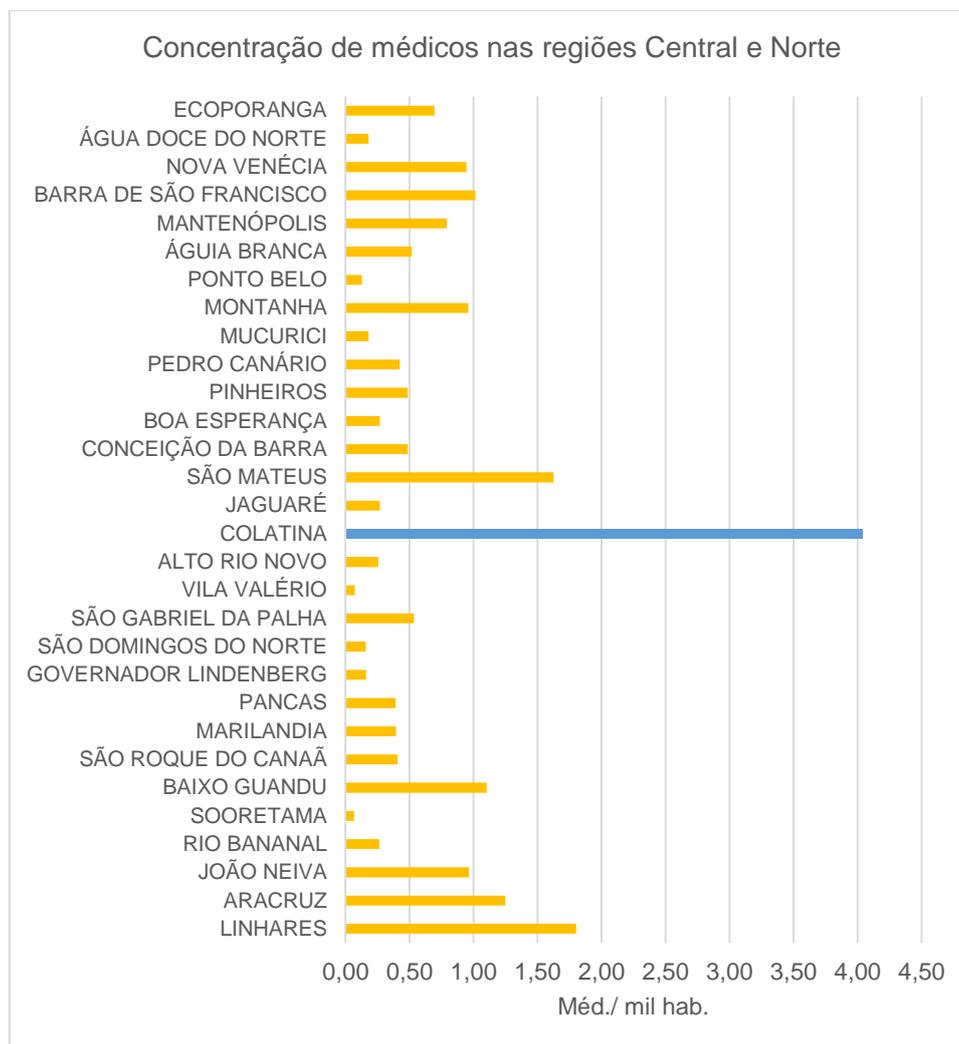
Fonte: Secretaria de Saúde do Estado do Espírito Santo. Elaborado por Izabela Bassani.

O Censo médico realizado pelo Conselho Federal de Medicina (CFM), em 2018, mostrou o cenário encontrado no Espírito Santo sobre a distribuição dos médicos entre capital e interior. O levantamento aponta para um universo de 9.645 profissionais no estado, sendo que a capital, Vitória, concentra 4.410 destes, ou seja, 46% do total de médicos do estado reside na capital. Tal concentração na capital confirma a maior taxa de médicos em capital do Brasil: são 12,27 médicos por mil habitantes em Vitória, enquanto no interior do estado a média cai para 1,43 med./mil habitantes (CENSO MÉDICO, 2018).

Em pesquisa realizada em 2019 junto ao site do Conselho Regional de Medicina (CRM) do Espírito Santo, foi possível obter a espacialização dos médicos nos municípios do estado. Os dados obtidos apontam para uma grande concentração no município de Colatina. Com uma relação de mais de 4 médicos por mil habitantes; o município destoa, portanto, das regiões Central e Norte definidas pelo PDR.

A seguir, pode-se observar, no Gráfico 6, a comparação com os demais municípios das regiões Central e Norte do estado.

Gráfico 6 - Relação médico por mil habitantes nos municípios das regiões central e norte do Espírito Santo.



Fonte: Censo médico 2018, elaborado pelo autor.

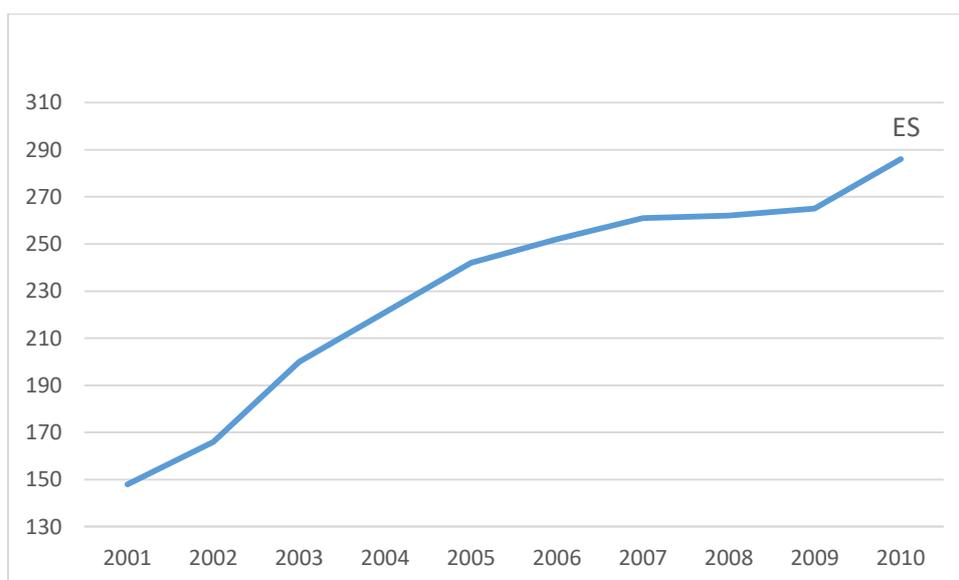
A concentração dos médicos em Colatina tem relação com a centralidade regional iniciada com comércio de café e aponta para um componente importante na análise do perfil de produtos imobiliários na cidade, com aspectos que indicam um processo de auto segregação espacial nos loteamentos do município. Tal condição será abordada na análise dos loteamentos na cidade (Capítulo 3).

O setor educacional em Colatina atrai estudantes, especialmente para cursos superiores, desde a década de 1960, e aumentou a oferta de cursos e de instituições nos últimos anos. A decisão de analisar a oferta de cursos superiores presenciais se justifica pelo poder de atração que tais cursos exercem sobre

estudantes, que migram de outras cidades para realizar seus estudos em Colatina, além do aumento de profissionais da área de educação para trabalharem na cidade, em especial os docentes.

Dados obtidos junto ao Ministério da Educação (MEC) mostram que Colatina era o município da região norte do estado com maior quantidade de cursos superiores presenciais no ano de 2010 (IJSN, 2012). Além disso, o Gráfico 7 mostra que houve um aumento na oferta de matrículas em cursos superiores no estado na primeira década deste século. Este acréscimo de matrículas coincide com o aumento na oferta de loteamentos no município, a partir de 2005.

Gráfico 7 - Número de matrículas nos cursos presenciais a cada 10 mil habitantes no Espírito Santo - 2001 a 2010.



Fonte: (IJSN, 2012). Alterado pelo autor.

Para relacionar o crescimento da oferta de cursos e matrículas de cursos superiores no estado de 2001 a 2010 ao aumento da produção de lotes urbanos em Colatina, devem ser observados também os dados referentes às instituições de ensino superior na cidade. As instituições pioneiras na cidade continuam a exercer papel importante na atração de estudantes, especialmente com o aumento da oferta de cursos.

A Faculdade Castelo Branco, precursora no município, aumentou a quantidade de cursos ofertados na última década. Além dos cursos já existentes de Administração, Pedagogia, Ciências Contábeis, História, Direito e Letras, a instituição passou a oferecer os cursos de Geografia e de Tecnologia em Marketing. Além disso, ela oferece cursos técnicos voltados para área da saúde, como os cursos de Técnico em Enfermagem, Técnico em Radiologia e Técnico em Saúde Bucal, claramente aliados ao perfil de oferta de serviços relacionados à saúde observados em Colatina.

O Centro Universitário UNESC, antes chamado de Faculdade de Direito de Colatina, ofereceu exclusivamente o curso de Direito até o ano de 1988. Já em 1989, passou a oferecer os cursos de Ciências Econômicas e Administração Rural. No entanto, foi a partir de 2001 que a instituição aumentou consideravelmente a oferta de cursos. Nesse ano, foram iniciados os cursos de Enfermagem, Farmácia, Fisioterapia e Sistemas de Informação. Em 2002, foram inaugurados os cursos de Nutrição e Normal Superior. Em 2005, o curso de Medicina. Em 2006, os cursos Superior de Tecnologia em Design de Moda, Educação Física e Superior de Tecnologia em Agronegócios. Em 2007, Pedagogia e Superior de Tecnologia em Processos Gerenciais. Em 2009, Medicina Veterinária. Em 2010, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia de Telecomunicações, Superior de Tecnologia em Estética e Cosmética. Em 2011, Engenharia Elétrica e Arquitetura e Urbanismo. Em 2014, Engenharia de Bioprocessos e Biotecnologia e Tecnologia em Design de Interiores. Atualmente, o Centro Universitário oferece 22 cursos superiores no campus Colatina e possui aproximadamente 3 mil alunos, segundo a *homepage* da instituição (UNESC, 2019).

A criação dos Institutos Federais, pela Lei Federal 11.892 de 29 de dezembro de 2008 integrou, no Espírito Santo, as antigas Escolas Agrotécnicas Federais de Alegre, Santa Teresa e Colatina, e o Centro Federal de Educação Tecnológica do Espírito Santo (CEFETES), formando, assim, o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Espírito Santo (Ifes). Com isso, iniciou-se o processo de ampliação do ensino técnico profissionalizante, já ofertado nessas instituições, e o aumento da oferta de cursos superiores de tecnologia, bacharéis e engenharias.

Em Colatina, único município do estado a possuir dois campi do Ifes, o campus Itapina, antiga escola Agrotécnica Federal, e o campus Colatina, antigo CEFETES, a ampliação dos Institutos Federais promoveu um aumento do número de cursos oferecidos, além do crescimento na quantidade de docentes, discentes e técnicos administrativos nos seus campi.

O Ifes campus Colatina passou a oferecer os cursos superiores de Tecnologia em Saneamento Ambiental em 2008, de Tecnologia em Redes de Computadores em 2010, de Sistemas de Informação em 2011, de Arquitetura e Urbanismo em 2012 e de Administração em 2015. Além disso, historicamente, os cursos técnicos, na modalidade integrada ao ensino médio e concomitante¹³, atraem alunos dos municípios vizinhos de Colatina, em especial de Baixo Guandu, Marilândia e São Roque do Canaã. O campus possui atualmente cerca de 1.200 alunos presenciais, nos cursos técnicos e superiores.

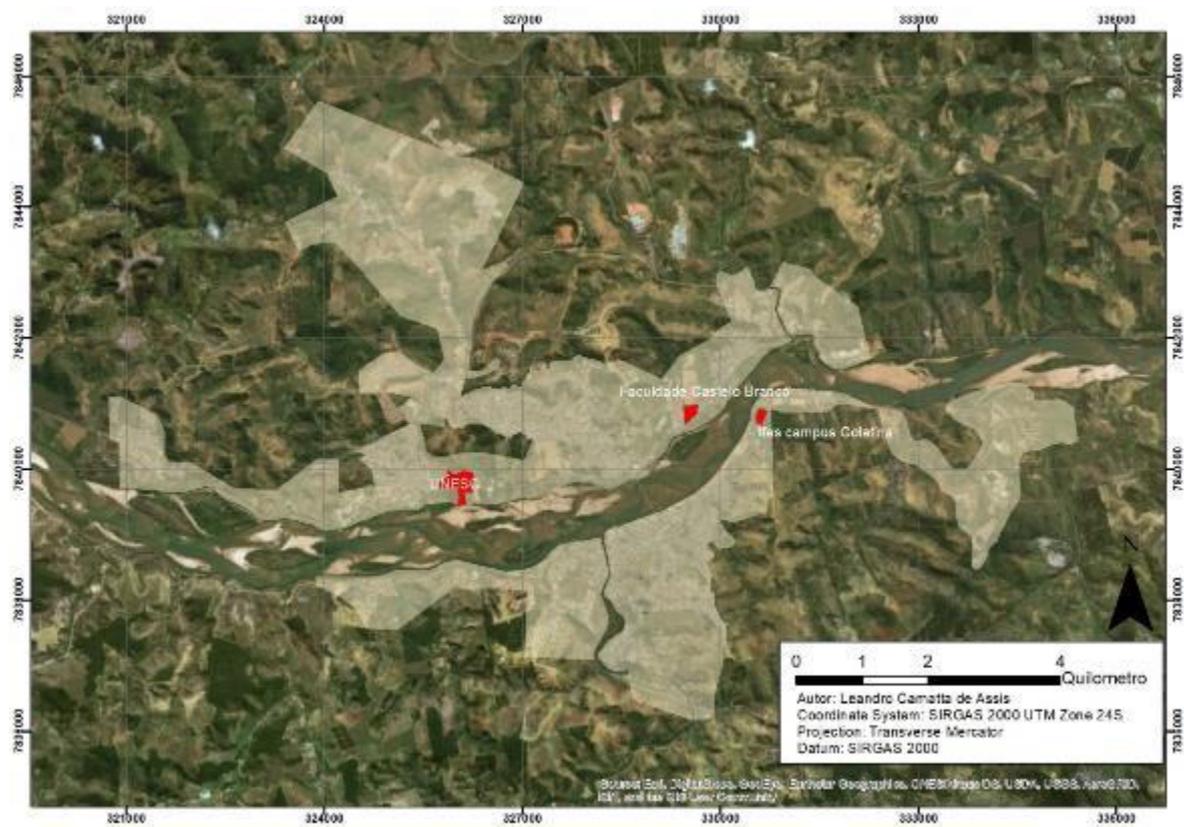
O Ifes campus Itapina, por sua característica típica das antigas escolas Agrotécnicas, ou seja, estarem localizadas em áreas rurais e com alunos de municípios vizinhos que se alojam no campus, tende a provocar influência menor na produção imobiliária no município de Colatina. No entanto, assim como o campus Colatina, o aumento do número de servidores do campus, professores e técnicos administrativos, geralmente vindos de outras localidades, ocasionaram uma demanda por habitação na cidade, em especial de lotes residenciais.

Na Figura 13, estão localizadas no mapa da cidade as instituições que oferecem cursos superiores em Colatina¹⁴. A localização das mesmas contribui para a dinâmica imobiliária no município, tendo em vista a possibilidade de se oferecer produtos imobiliários para o perfil de estudantes nas proximidades das principais instituições de ensino. Dentre os produtos, se destacam os edifícios residenciais multifamiliares, com poucos quartos e/ou metragem quadrada reduzida (quando comparada a outros edifícios).

¹³ Curso realizado pelo aluno após conclusão do ensino médio, ou, pelo menos parte dele, em outra instituição.

¹⁴ No mapa não está representado o Ifes campus Itapina, pois este se localiza na área rural do município, no distrito de Itapina, distante cerca de 18 quilômetros do centro da cidade.

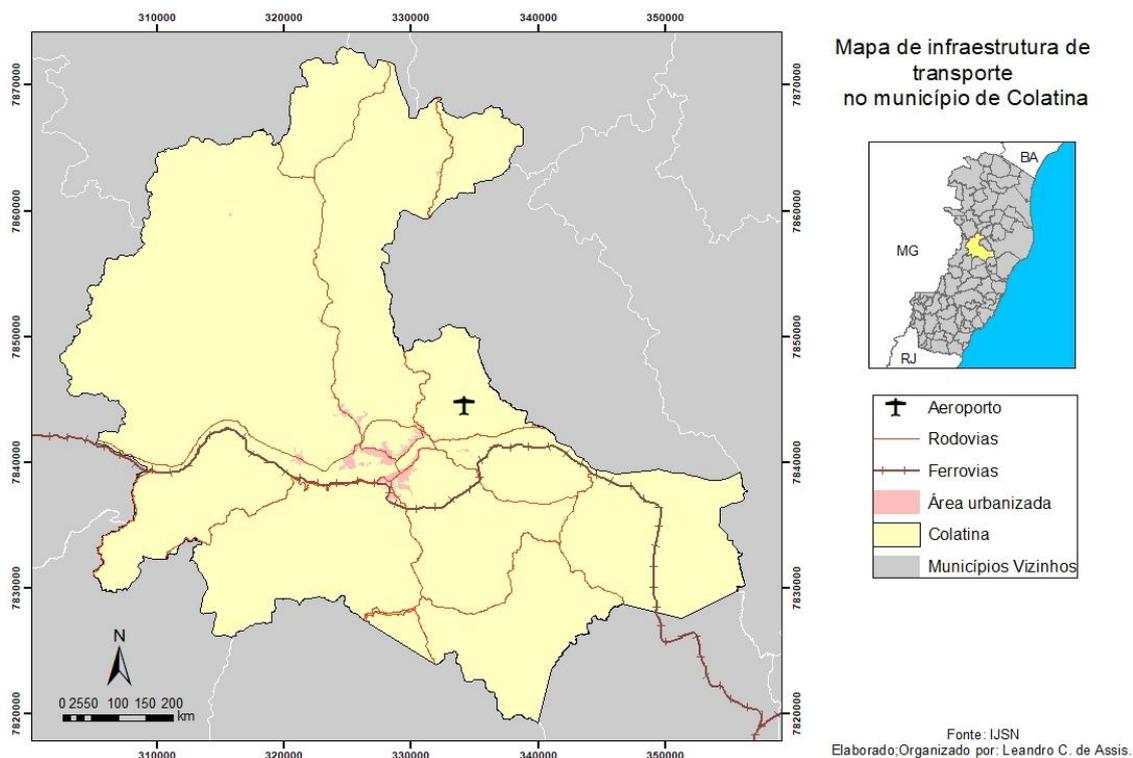
Figura 13 - Mapa de localização das instituições de ensino superior de Colatina.



Fonte: PMC. Elaborado pelo autor.

Por fim, a infraestrutura de transporte no município de Colatina, resultado do processo de formação territorial e da construção de uma centralidade regional, é importante elemento no processo de produção do espaço (Figura 14).

Figura 14 - Mapa de infraestrutura de transporte no município de Colatina.



Fonte: IJSN. Elaborado pelo autor.

As vias rodoviárias que cortam o município possibilitam condições para a produção ao interligar regiões produtoras e consumidoras. A rodovia ES-080, a principal via para o escoamento da produção dos municípios do norte do estado, ressaltando-se aqui o transporte de rochas ornamentais e café, tem em Colatina uma passagem obrigatória. A cidade foi historicamente a porta de entrada para exploração do norte do estado com a construção da ponte Florentino Avidos e ponto de parada obrigatório para embarque por via férrea de mercadorias vindas dessa região para acessar os mercados consumidores.

O desenvolvimento do setor de transportes de cargas rodoviárias contribuiu para desenvolver o setor de mecânica automotiva de caminhões na cidade. Ao longo da rodovia ES-080, ao cruzar a cidade, diversas oficinas mecânicas foram instaladas e continuam prestando serviços aos proprietários de veículos pesados.

Em 2014, o Governo do Estado do Espírito Santo, inaugurou uma variante da ES-080 em Colatina. Conhecida por “Contorno de Colatina”, a via liga a localidade de Ponte do Pancas, cerca de 20 quilômetros do centro da cidade, à BR-259, próximo a ponte de Colatina (2ª ponte). Com o objetivo expresso de retirar veículos pesados do interior da malha urbana da cidade, o investimento também proporcionou a criação do Polo Industrial de Colatina. No polo, já se encontram instalados o Shopping Atacadista do setor do Vestuário – Shopping Moda Brasil – e a fábrica de móveis Bertolini.

Inaugurado em 2006, com o objetivo de proporcionar diversificação na economia do município e região, o Terminal Rodoferroviário de Cargas de Colatina foi uma iniciativa que visava usufruir dos benefícios da centralidade regional do município, assim como das vantagens possibilitadas por um terminal ferroviário. O terminal foi construído a partir de uma parceria entre o Governo do Estado, a Prefeitura de Colatina, a Vale e a Centronorte Logística Integrada Ltda¹⁵.

O terminal possui características de múltiplos modais: rodoviário, com acesso às rodovias BR-259 e ES-080, e ferroviário, com a estrada de ferro Vitória-Minas. A rodovia ES-080, conhecida como “Rodovia do Café”, liga o terminal à importantes zonas produtoras de café das regiões noroeste e centro-oeste do estado, assim como à área importante do setor de rochas ornamentais, especialmente os municípios de Nova Venécia e Barra de São Francisco.

O escoamento da produção de rochas ornamentais do norte do Espírito Santo é realizado essencialmente sobre rodas. Um dos objetivos apontados na criação do terminal rodoferroviário era ser alternativa para o escoamento da produção de granito, madeira e cargas diversas cidades do norte do estado. Segundo o Centronorte, ele possui capacidade estática¹⁶ de 350 mil toneladas e, com a Medida Provisória nº 612, de 04/04/2013 – a chamada “MP dos Portos”, obteve autorização para instalação de um Centro Logístico Industrial Aduaneiro (CLIA), facilitando o desembarço logístico das transações de exportação dos produtos da região. O terminal possui 200.000 m², distribuídos em 5 pátios de estocagem,

¹⁵ Empresa responsável pela administração do terminal.

¹⁶ Capacidade estática é a capacidade de carga, de uma só vez, dentro da unidade armazenadora.

2 ramais ferroviários e 2 pórticos rolantes, para auxiliar no embarque e desembarque de cargas.

Algumas empresas buscaram as vantagens que o terminal oferecia, além dos benefícios fiscais ofertados pela prefeitura municipal, como a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de até 10 anos. Dentre as empresas que se instalaram no polo industrial, em Maria Ortiz, estão: Terragran, Gattigran e Granibrás, relacionadas ao beneficiamento de rochas ornamentais, especialmente o granito; ALX Indústria e Comércio de Alumínio e Derivados, e Laboratórios Bagó do Brasil (indústria farmacêutica).

Associado ao terminal, o mercado imobiliário de lotes construiu o loteamento industrial Mário Cassani, em 2014, com área de 1.911.184,74m² e, aproximadamente, 65 lotes com o objetivo de abrigar as indústrias que buscavam a proximidade com o terminal. Das empresas citadas anteriormente, três delas se localizam no loteamento industrial Mário Cassani: a Granibrás, a ALX e a Bagó.

Aliado ao benefício logístico propiciado pela presença do terminal, as condições tributárias oferecidas pelo fato do município fazer parte da área de abrangência da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE)¹⁷, também pode ser considerado um fator importante para a atração de empresas. No entanto, apesar dos benefícios observados, Colatina não recebeu grande quantidade de atividades industriais quando comparada a Linhares.

A oferta de uma infraestrutura de transporte e de mobilidade fortalece a posição de centralidade do município na oferta de serviços e de bens para moradores dos municípios com quem Colatina se relaciona na rede urbana. Tal manifestação de centralidade, observada em Colatina, reforça seu papel de cidade prestadora de serviços aos centros subordinados a sua rede, e também de outros centros externos a ela.

¹⁷ A SUDENE concede, entre outras coisas, para as empresas que se instalem nos municípios que compõem a sua área de abrangência, incentivos fiscais e acesso a programas federais de financiamento à projetos industriais.

Por fim, as atividades descritas neste item não destacam um setor produtivo ou de serviço que tenha apresentado crescimento extraordinário que explicaria, isoladamente, a produção de loteamentos observada na cidade. No entanto, a associação de algumas atividades contribui para compreender a explosão de loteamentos iniciada em 2006, em Colatina. Dentre as atividades que, com desenvolvimento forte no período, contribuíram para criar um público-alvo para a compra de lotes urbanos se destacam os profissionais da educação e, sobretudo, da saúde. Estes setores, por atraírem profissionais de outras localidades e por oferecerem remunerações superiores¹⁸, foram importantes para adquirirem lotes em novos bairros da cidade, para moradia e também como forma de investimento.

Desta forma, a compreensão dos aspectos da produção no espaço, sua formação e manutenção deve ser entendida aqui a partir do processo de produção do espaço pelo setor imobiliário. Em outras palavras, as atividades descritas neste item apresentam as condições para que o processo produtivo que utiliza a terra, neste caso os loteamentos, possa ocorrer.

1.5. A PRODUÇÃO NO ESPAÇO URBANO DE LINHARES

Caracterizado por ser um município industrial, principalmente a partir de 2000, e com uma importante atividade agropecuária, Linhares apresenta condições econômicas distintas das de Colatina. A identificação dos setores econômicos mais atuantes pode contribuir para a compreensão da produção imobiliária encontrada no município nos últimos anos. Sendo assim, é importante analisar a presença e influência destes para a produção imobiliária do espaço.

Linhares possui o 8º maior PIB per capita do Espírito Santo, com o 2º maior PIB per capita para atividades agropecuárias e o 6º maior PIB per capita em atividades industriais¹⁹. As atividades de petróleo e gás implantadas nos últimos

¹⁸ Destacam-se os médicos e os servidores públicos federais.

¹⁹ Dados do IBGE referentes a 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/linhares/pesquisa/38/47001?tipo=ranking&ano=2017&indicador=47007>. Acessado em 06/10/2020.

15 anos, especialmente, contribuíram para a instalação de empresas relacionadas ao setor, além de promover outras áreas que buscam aproveitar das condições criadas pelo e para o setor de petróleo e gás.

Além disso, a entrada na área de abrangência da SUDENE, a partir de 1998, contribuiu para que o setor industrial, especialmente o setor moveleiro e agroindustrial, se desenvolvesse com maior relevância. Os setores econômicos relevantes para o município e que contribuíram de alguma forma no processo de construção da cidade serão abordados a seguir.

É possível afirmar, conforme aponta Campos Junior (2006), que uma estrutura fundiária concentrada, vista em Linhares na década de 1970, contribuiu para que a modernização agrícola fosse mais efetiva no município do que em outros do Espírito Santo. Isto contribuiu para que o impacto da crise cafeeira no estado, bastante impactante em Colatina, não se manifestasse em Linhares, porque o município não tinha produção cafeeira relevante. A cafeicultura em Linhares vem junto com o período da chamada modernização da agricultura, impulsionada com a criação do Sistema Nacional de Crédito (SNC) criado em 1965 (CAMPOS JUNIOR(org), 2006).

Dessa forma, as atividades relacionadas à agroindústria, como a pecuária, a cana de açúcar, o cacau, a fruticultura e o café, mais recentemente, estabeleceram no município uma importância econômica mais relevante. O desenvolvimento agrícola do município foi alvo de políticas públicas específicas e impulsionadas pela modernização, em grande parte devido ao tardio processo de incorporação do território municipal à produção agrícola, pois apresentava, no fim dos anos 1950, cerca de 70% do solo coberto de matas e florestas naturais (CAMPOS JUNIOR(org), 2006).

A atividade pecuária se destaca no município e ocupa atualmente²⁰ o 2º lugar em efetivo do rebanho bovino do estado, atrás apenas de Ecoporanga, e 1º em bubalinos no Espírito Santo (IBGE, 2020). A existência de grandes proprietários fundiários produtores de gado de corte e leiteiro no município é característico do processo de modernização observado em Linhares a partir de 1970. Dados

²⁰ Dados referentes ao ano de 2019.

obtidos junto ao Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF) do Espírito Santo (ESPIRITO SANTO, 2020) mostram que o município possui mais de 136 mil bovinos distribuídos em 723 propriedades rurais destinadas à criação de gado. A existência de grandes e médias propriedades rurais é um dos fatores que contribui na produção de gado de corte no município.

A produção de cacau em Linhares faz parte da história do município e ainda é relevante economicamente. A distribuição espacial da produção de cacau é marcada pela ocupação de pequenas e médias propriedades às margens do rio Doce. Os dados referentes ao ano de 2018 mostram que o município possui 145 estabelecimentos produtores de cacau, o maior do estado (MTE., 2020), e é responsável por levar o estado a ser o quarto maior produtor nacional (IBGE, 2020).

A cana de açúcar é um dos principais produtos da agroindústria do município, em grande parte por possuir uma usina produtora de álcool e açúcar, a Linhares Agroindustrial S/A (LASA), empresa do grupo JB, do ramo de açúcar, álcool, gás carbônico, energia e combustíveis. Em Linhares está situada quase 1/4 de toda área plantada de cana de açúcar do estado (IBGE, 2020) e tal produção está diretamente relacionada à LASA. Localizada na fazenda Córrego das Pedras, a 4 quilômetros de distância à leste da área urbana do bairro Planalto, a usina e os campos de plantio de cana de açúcar mantêm um espaço produtivo que concorre com a transformação destas terras em loteamentos urbanos.

Outro produto importante para a agroindústria de Linhares é a fruticultura, em especial a produção de mamão. O município ocupa a 1ª colocação no estado em número de estabelecimentos rurais de cultivo de frutas, com 88 unidades em 2018, segundo a Rais (MTE., 2020). No município, estão cerca de 17% da área plantada de mamão no estado do Espírito Santo, segundo dados do IBGE referente ao ano de 2019 (IBGE, 2020).

A modernização agrícola também contribuiu para que a cafeicultura se desenvolvesse e se tornasse um dos principais produtos do município. Com uma área plantada de mais de 12 mil hectares de café do tipo conillon, segundo dados do Incaper (GALEANO & FERRÃO, 2017), Linhares é o segundo maior produtor

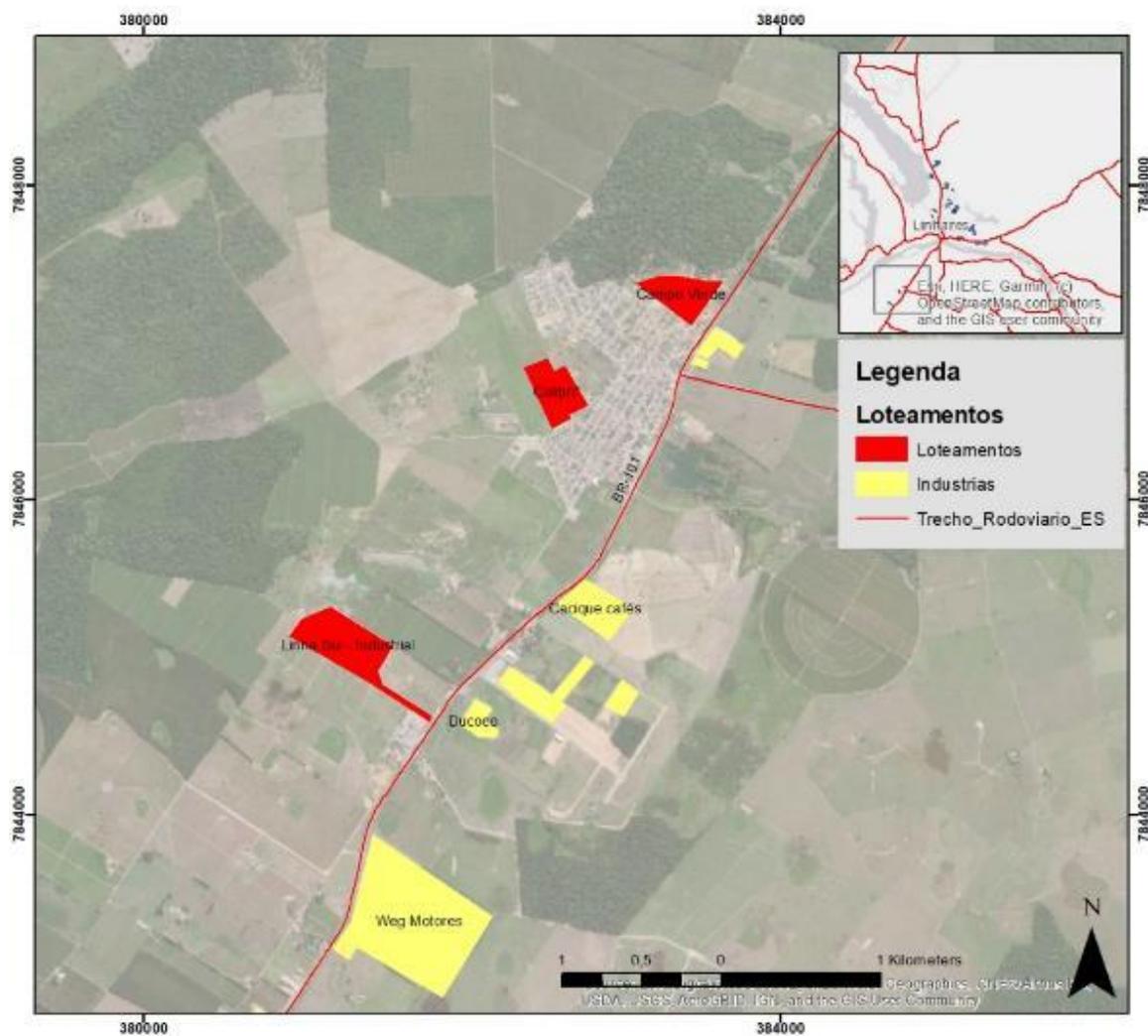
do grão no estado, atrás apenas de Rio Bananal, município vizinho (IBGE, 2020). O município se destaca também como centro para o comércio de importantes municípios produtores vizinhos, como Sooretama, Rio Bananal e Vila Valério. Com uma grande rede de comércio e serviços para o produtor rural da região, formada desde a ascensão da produção de madeira nas décadas de 1960 e 1970 (CAMPOS JUNIOR(org), 2006), Linhares concentra grande quantidade de empresas que atendem produtores de diversos municípios. O município é o que mais concentra no estado estabelecimentos de comércio de máquinas e equipamentos para uso agropecuário e de comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo (MTE., 2020). Dessa forma, verificou-se que o setor agroindustrial possibilitou a criação de uma centralidade na oferta de comércio e serviços relacionados ao setor na cidade.

Indústrias de beneficiamento da produção de frutas e café se instalaram no município aproveitando-se da produção existente e dos benefícios concedidos pela sua inclusão na SUDENE. Dentre elas, se destacam (1) a Sucos Mais, inaugurada em 2002, que produziu exclusivamente sucos durante os primeiros anos, mas foi vendida para a Coca Cola em 2005; hoje, é administrada pela Leão Alimentos e Bebidas, maior empresa do setor de alimentos e bebidas do estado (FINDES-IEL, 2019); (2) uma empresa responsável pela linha nacional de bebidas sem gás, chás e bebidas esportivas da Coca-Cola, a Ducôco, inaugurada em 2007 e especializada em produzir alimentos baseados no coco; (3) a Trop Brasil, indústria produtora de polpas de fruta integral e concentradas de frutas tropicais (manga, maracujá, goiaba, mamão e abacaxi), inaugurada em 2007; e (4) a Café Cacique Solúvel, em fase de construção e com conclusão prevista para 2021; a indústria de café solúvel é a maior exportadora do Brasil (CACIQUE, 2020).

Ainda sobre indústrias de alimentos, é importante destacar a presença da Proteinorte Alimentos S/A, uma empresa especializada em alimentos de origem avícola fundada em 1976 e que constitui um parque industrial com mais de 100 mil m² (PROTEINORTE, 2020). Atualmente, ela é a 10^a maior empresa no ranking das maiores no setor de alimentos e bebidas do Espírito Santo (FINDES-IEL, 2019). As indústrias de alimentos e bebidas instaladas em Linhares estão

mapeadas nas Figura 15 e Figura 16, ao sul e ao norte da cidade, respectivamente.

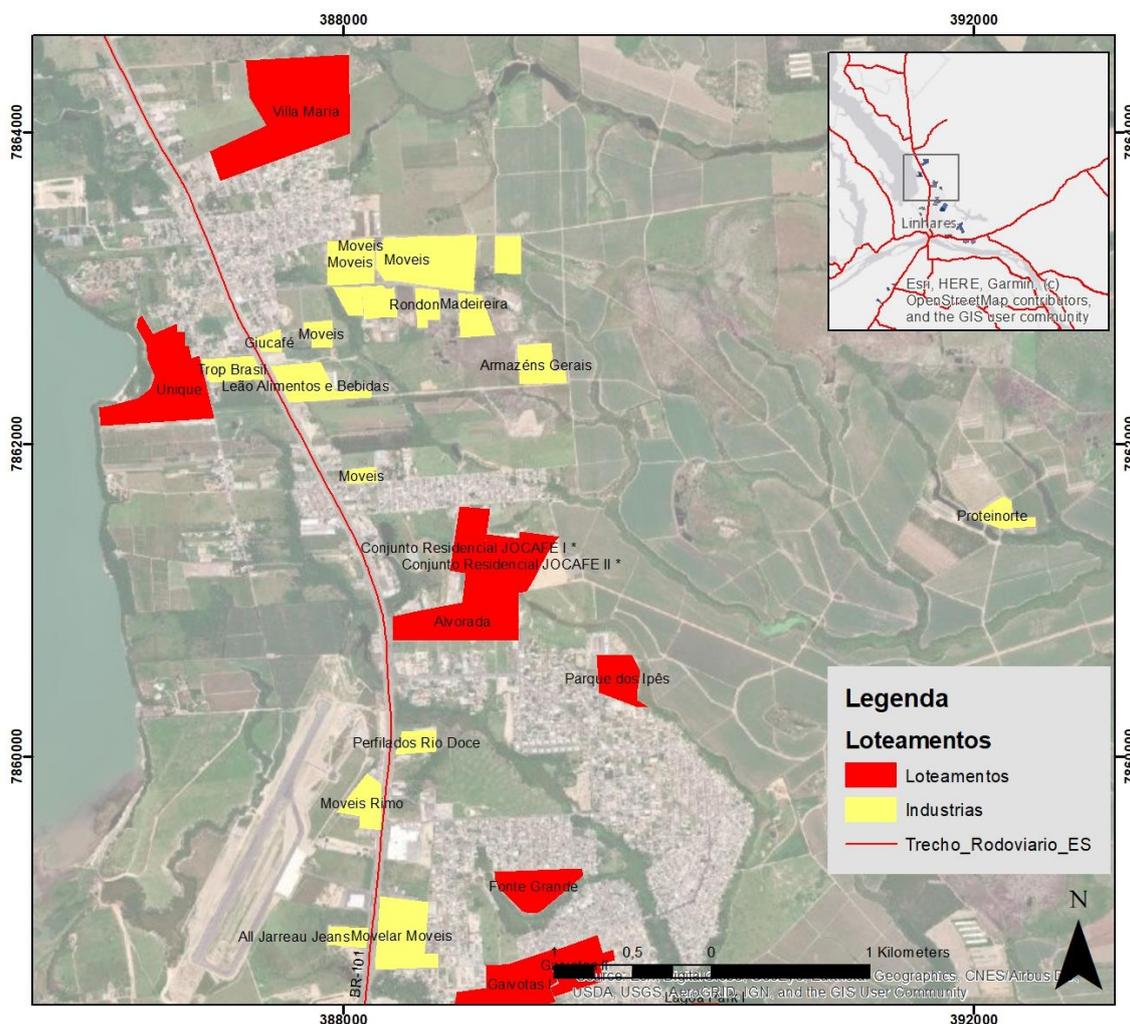
Figura 15 - Mapa com as indústrias do setor de alimentos e bebidas instaladas em Linhares (Sul) em 2019.



Obs.: Os polígonos não nomeados no mapa estão ligados a empresas do setor de logística e comércio de automóveis e equipamentos pesados.

Fonte: IJSN e dados do autor.

Figura 16 - Mapa com as indústrias do setor de alimentos e bebidas instaladas em Linhares (Norte) em 2019.



Obs.: Os polígonos não nomeados no mapa são indústrias do setor moveleiro.

Fonte: IJSN e dados do autor.

A localização de grande parte dessas indústrias no norte da cidade contribuiu para seu crescimento ao longo do eixo formado pela rodovia BR-101. A implantação dos empreendimentos de Interesse Social Conjunto Residencial JOCAFE I e JOCAFE II, assim como os loteamentos Villa Maria e Alvorada, próximos a este conjunto de empresas, está relacionada à apropriação de uma perspectiva de aumento de demanda por moradia no entorno destas.

Ao sul, os loteamentos Colibri e Campo Verde também se implantaram nas proximidades do bairro Bebedouro a fim de oferecer opção para construção de moradia na região próxima às indústrias instaladas no local.

Acerca do setor moveleiro, assim como em Colatina, Linhares apresenta este como importante campo da economia para o município. Derivado das atividades das serrarias no município, o setor se modernizou e passou de uma produção local baseada em pequenas marcenarias para a produção de móveis seriados e sob encomenda em grande escala.

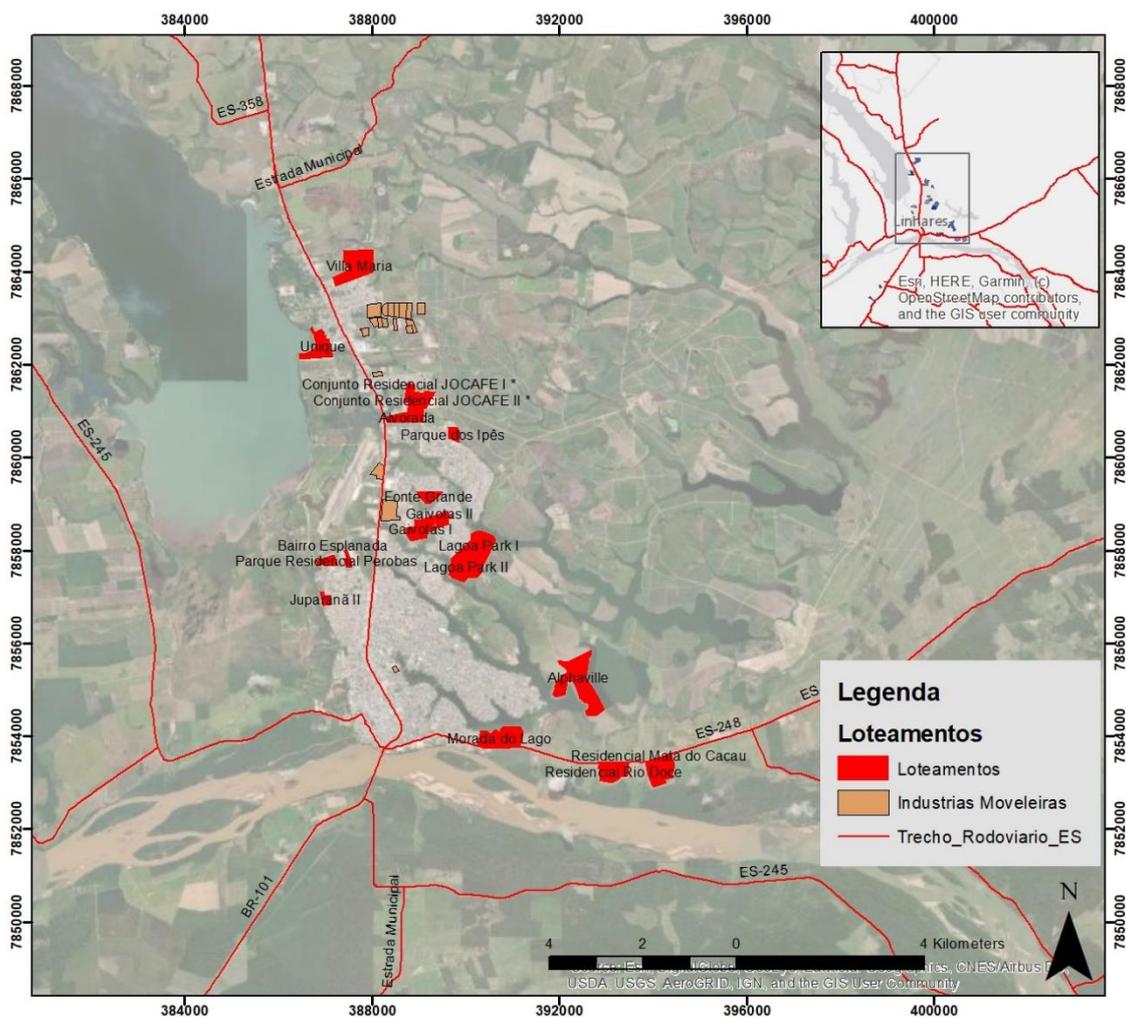
O polo moveleiro de Linhares é o 6º maior do país e o 1º do estado, além de esta ser considerada a principal atividade industrial geradora de empregos no município (PEREIRA & CAMPOS, 2009). Desde a compra da serraria Mobraza pela Indústria de Móveis Movelar, em 1979, o setor no município possui grandes empresas como a Móveis Rimo, Panan Móveis, Móveis Peroba e Cimol Móveis²¹. No entanto, o setor é marcado pela presença de micro e pequenas empresas, com 97% de empresas deste tipo, conforme aponta Pereira e Campos (2009).

O cenário atual do setor moveleiro no município leva em consideração ainda a chegada de empresas em municípios vizinhos que se relacionam diretamente com Linhares, como é o caso da instalação da empresa Móveis Itatiaia S/A, em 2013, no município de Sooretama. Com uma área de mais de 46 mil m², a empresa passou a produzir na unidade fabril móveis de madeira para cozinha e banheiro, além de fogões e *cooktops*. A relação de proximidade com o polo moveleiro de Linhares contribuiu para a localização desta importante empresa em Sooretama.

O setor moveleiro, desde a origem, com a extração da madeira, até as modernas indústrias de móveis em série, possui relação com o processo de produção do espaço em Linhares. Na formação de bairros periféricos, na década de 1980, e atualmente, contribuindo para a criação de loteamentos nas regiões próximas as empresas do setor, conforme pode ser observado na Figura 17.

²¹ Empresas listada entre as 200 maiores do estado anuário publicado pela Findes (FINDES-IEL, 2019)

Figura 17 - Mapa com a localização das empresas do setor moveleiro em Linhares em 2019.



Fonte: IJSN e dados do autor.

Além disso, é clara a associação de produtos imobiliários ao setor moveleiro no município. A oferta de loteamentos próximos às grandes empresas do setor utiliza como atributo a existência destas empresas, conforme pode ser visto na Figura 18.

Figura 18 - Recorte de peça publicitária de loteamento em Linhares. Ênfase na proximidade com o polo moveleiro.



PRONTO
PARA CONSTRUIR

Lotes - Linhares, ES
Villa Maria

- Lotes a partir de 300m²
- A 7 minutos de Shopping Pátio Mix
- A 10 minutos das lagoas de Linhares
- Próximo ao polo moveleiro
- O bairro que mais cresce em Linhares.

Lotes de 300m² pronto para
CONSTRUIR*
* Referência ao lote 18 quadra 07

Opção em 36x sem juros
direto com a CBL

Quero morar aqui

Compre Online

Fonte: Site da empresa CBL. Disponível em: https://www.lotescbl.com.br/resultado-busca-empresendimentos/?_sfm_cidade=Linhares. Acessado em 14/10/2020.

O setor de petróleo e gás no município, conforme já apontado anteriormente, promoveu uma mudança recente na dinâmica produtiva local e atraiu investimentos para diversos setores em Linhares. Não é o objetivo deste trabalho analisar as características deste setor para descrevê-lo por si mesmo, mas sim compreender como o mercado imobiliário em Linhares utilizou a crescente injeção de recursos no setor para produção do espaço.

Dados da ANP (2018) mostram que, no ano de 2008, Linhares foi o 2º lugar na distribuição de royalties no estado, o auge do município neste ranking. Os dados observados na Tabela 1 mostram a evolução no recebimento de royalties nos municípios que mais receberam valores no período de 2000 a 2009, o que expõe o crescimento vigoroso de recebimento para Presidente Kennedy e o aumento dos valores de Linhares, apesar da participação relativa deste município ter diminuído em 2009.

Tabela 1 - Royalties + Participações Especiais recebidos pelos municípios de Linhares, Presidente Kennedy e São Mateus (2000/2009)

<i>Beneficiários</i>	<i>2000 (R\$ mil)</i>	<i>Part. Relativa em 2000 (%)</i>	<i>2009 (R\$ mil)</i>	<i>Part. Relativa em 2009 (%)</i>
----------------------	-----------------------	-----------------------------------	-----------------------	-----------------------------------

<i>Linhares</i>	4684	45,16	28529	14,66
<i>Presidente Kennedy</i>	458	4,42	79189	40,7
<i>São Mateus</i>	2651	25,56	13256	6,81

Fonte: ANP apud (CAÇADOR & MONTE, 2013). Adaptado pelo autor.

O recebimento de royalties foi um incremento financeiro para determinados proprietários de terras, beneficiados pela utilização de suas propriedades para a extração de petróleo e gás. No entanto, não há dados ou relatos que mostram uma inversão de capitais relevante, oriundos dos royalties, na produção de loteamentos ou edifícios residenciais em Linhares. O que pode ser constatado, segundo relatos de corretores locais, foi uma procura maior por parte destes proprietários fundiários afortunados pelo recebimento de royalties por imóveis para aluguel como forma de investimento do capital.

O investimento no setor petroquímico em Linhares atraiu empresas do setor industrial para o município e promoveu um aumento significativo no número de pessoas empregadas no setor. Os dados apresentados no Gráfico 8 mostram a evolução no número de vínculos empregatícios em indústrias de transformação no município no período de 2006 a 2018.

Gráfico 8 - Total de vínculos empregatícios do setor da Indústria de Transformação em Linhares



Fonte: Dados obtidos na RAIS (MTE., 2020). Elaborado pelo autor.

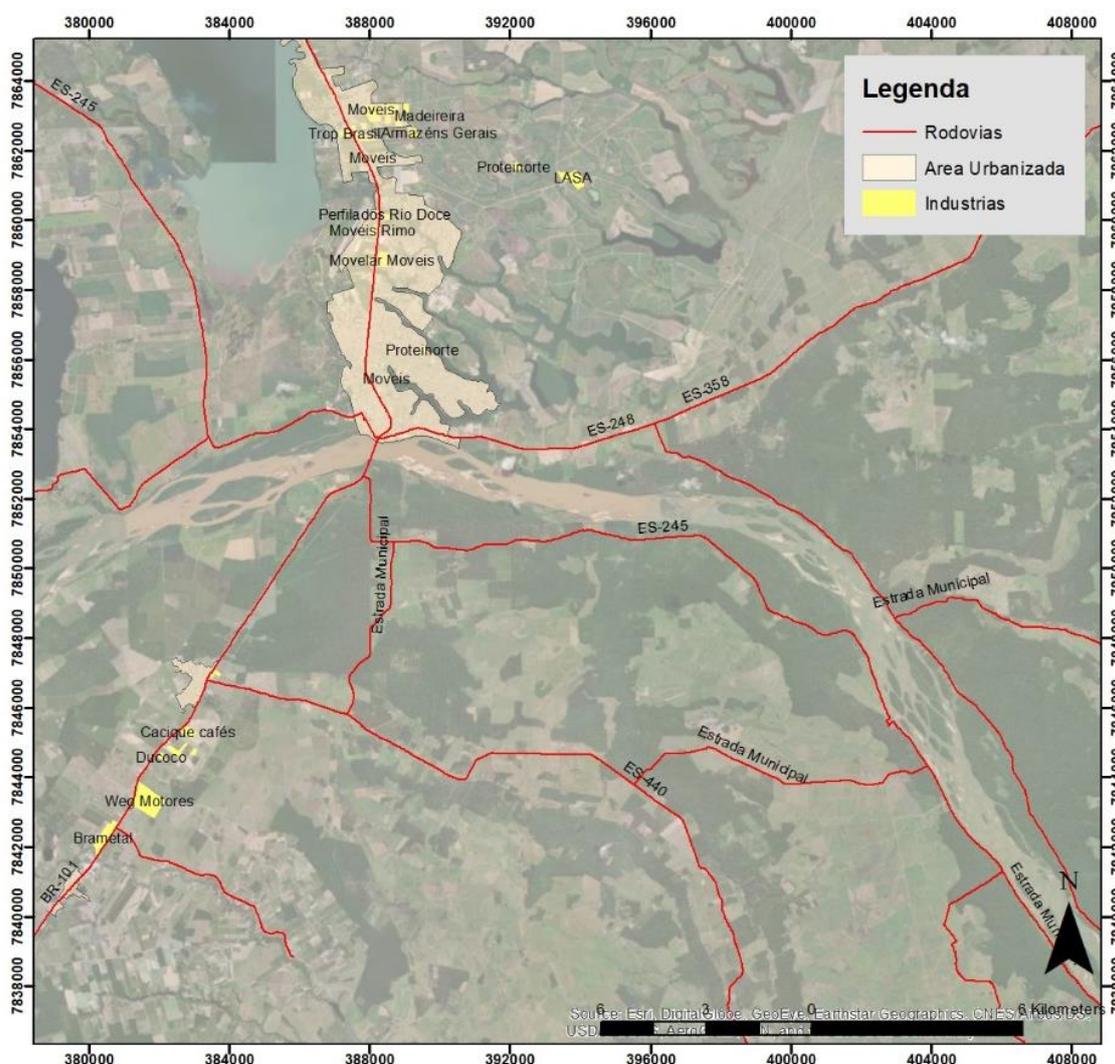
O crescimento de vínculos no setor levou o município do 5º lugar no estado, em 2006, para a 3º posição, em 2013, em que permaneceu até 2018, último ano com dados fornecidos (MTE., 2020). Associado a isso, a construção de plantas industriais²² e de condições gerais de produção relacionadas ao petróleo e gás contribuíram para que empresas de outros setores, como o da construção civil, passassem a buscar novos investimentos no município.

Nesse contexto, diversas empresas se instalaram no município de Linhares, algumas relacionadas diretamente ao setor e outras apropriando-se das condições gerais produzidas para o setor de Petróleo e Gás, além dos benefícios fiscais proporcionados pela inserção do município no território da SUDENE. Dentre elas, destacamos: (a) Perfilados Rio Doce, inaugurada antes do crescimento do setor petroquímico, ainda no ano 2000; a indústria fabrica tubos e perfis metálicos, a partir de bobinas de aço, e abrange ao mercado de construção civil em nível regional e nacional, além de produzir peças metálicas que atendem às indústrias moveleiras da região; (b) Brandão Metalúrgica S/A (Brametal), empresa metalúrgica que produz torres de transmissão de energia – trata-se da 23ª maior empresa do estado (FINDES-IEL, 2019); instalou-se também em 2000 e foi a primeira indústria a ocupar área ao sul do município, próxima aos bairros de Bebedouro e Rio Quartel; a (c) Weg Motores, empresa global de equipamentos eletrônicos que inaugurou sua planta industrial especializada em motores comerciais em 2011 e também está situada ao sul da cidade de Linhares; a (d) Imetame Pedras Naturais, inaugurada em 2003, empresa do grupo Imetame sediada em Aracruz e atuante em diversos ramos, desde a metal mecânica até projetos de logística, como o projeto de construção do porto em Aracruz; em Linhares, a empresa beneficia o setor de pedras naturais, na região sul, próxima ao bairro de Rio Quartel; a (e) Brinox, que produz painéis e outros utensílios domésticos, inaugurada em 2020; (f) Randon, voltada para produção de peças para equipamentos de transporte de carga, inaugurada

²² A UTGC, é uma das plantas industriais mais relevantes construídas no município de Linhares. A construção foi iniciada em 2003 e concluída em 2006.

em 2019; a (g) Fibracem, fabricante de cabos ópticos e acessórios para redes de fibra óptica, inaugurada em 2019; e (h) Britânia Eletrodomésticos, que vai fabricar eletrodomésticos em fábrica no município com previsão de inauguração para 2021. Outras indústrias menores e atividades de serviços de logística também compõem um cenário de crescimento no setor que contribuiu para a definição de áreas sujeitas a projetos de loteamento. No mapa da Figura 19, pode-se notar a localização dessas empresas.

Figura 19 - Mapa de Linhares com a localização das empresas do setor de indústria de transformação*



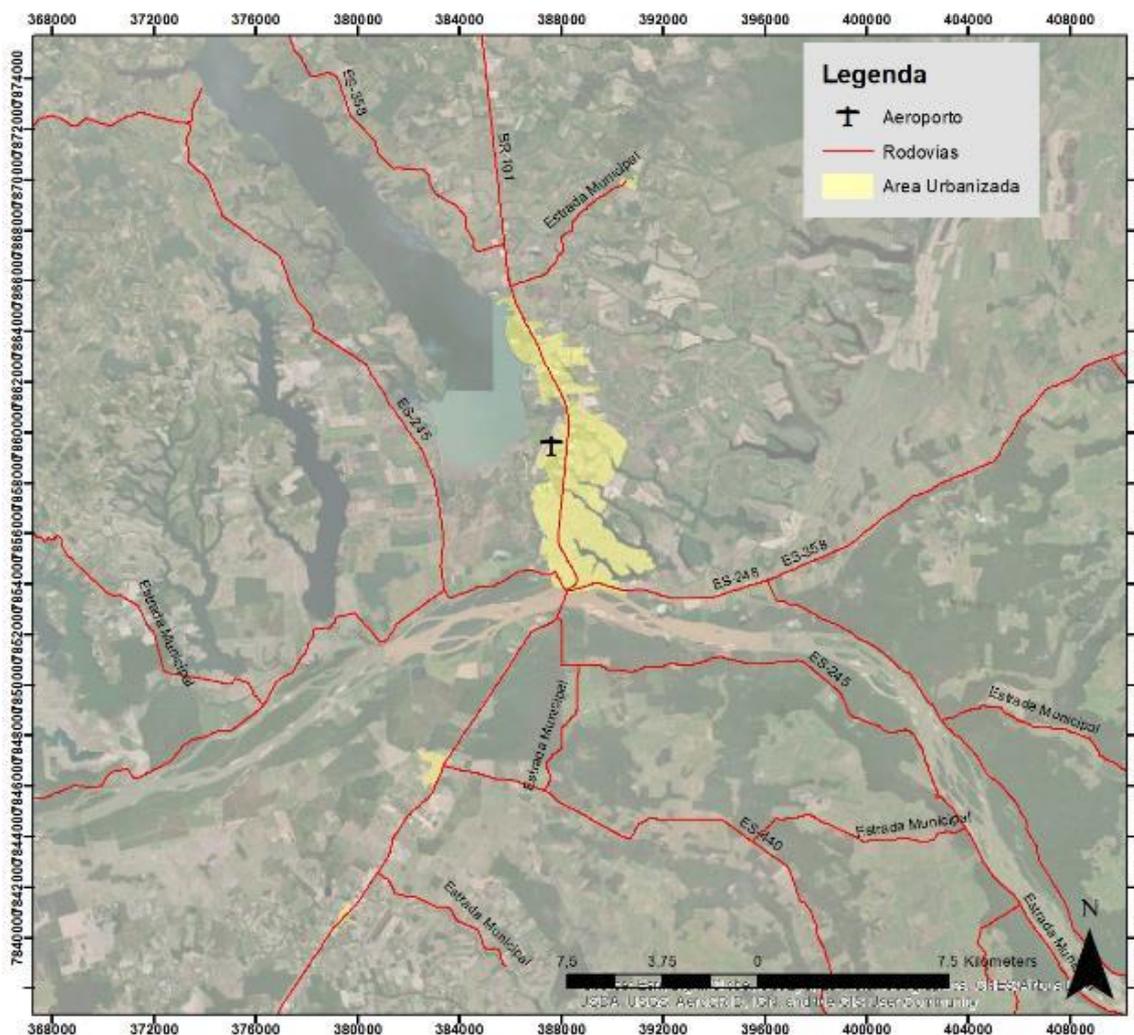
*Exceto as indústrias moveleiras.

Fonte: ISJN e dados do autor.

Concentrada em duas regiões – ao norte, com a presença maior de empresas do setor moveleiro, e ao sul, com grandes empresas de diversos outros segmentos do setor industrial – a produção de loteamentos residenciais buscou meios de se apropriar do desenvolvimento deste setor para lançar empreendimentos no município. Além disso, o dinamismo econômico visível a partir da presença destas grandes empresas atraiu construtoras de outras cidades e regiões para produzirem edifícios e loteamentos em Linhares.

Por fim, a infraestrutura de transporte é, considerando-se as condições gerais de produção, um conjunto de estruturas físicas que viabilizam a reprodução de um conjunto de capitais. Historicamente, a construção da BR-101, que atravessa o município e liga a capital Vitória ao sul da Bahia e aos demais estados do país, foi um importante elemento que contribuiu para a ocupação do território linharensense. Na Figura 20, está apresentada a malha rodoviária e o terminal aeroportuário presente no município.

Figura 20 - Mapa de Linhares com a infraestrutura de transporte existente.



Fonte: ISJN e dados do autor.

A ocupação do eixo norte-sul, ao longo da BR-101, é reforçada pela condição de implantação da cidade de Linhares, com o rio Doce ao sul – que atua como um obstáculo – e a área alagável do rio Pequeno e a lagoa Juparanã, à oeste. Dessa forma, a produção de loteamentos ao sul do rio Doce se apropria da ligação com a cidade pela rodovia e das atividades industriais que se localizam ao longo da via. Ao norte, a rodovia também facilita a produção de novos loteamentos que a utilizam como principal via de articulação com a região central da cidade.

A construção de vias paralelas à rodovia BR-101, estendendo o acesso lateral que chegava até a fábrica da Movelar, em 2008, até o local de acesso à indústria de água mineral Linhágua, ao norte do município, foi importante para promover

melhorias nas condições gerais de produção. Com quase 10 quilômetros de extensão, a obra de infraestrutura construiu vias laterais para acesso aos bairros e loteamentos, além de ciclovias e canteiros.

Associado ao desenvolvimento das atividades econômicas no município, o terminal aeroportuário existente, que operava apenas com aeronaves de pequeno porte, está em reforma²³ para receber voos regulares nacionais. O aumento da pista de pouso e as melhorias no terminal de passageiros devem atender a uma demanda de passageiros e também de cargas, visto que comportará aeronaves de maior porte.

Além da construção das vias paralelas na BR-101, é importante mencionar a recente obra, concluída em 2020, de pavimentação asfáltica ligando a ES-248 (que liga Linhares à Colatina) à comunidade de Bagueira, próxima à lagoa Nova. A obra melhorou os acessos a diversas localidades e viabilizou a presença de lotes de chácaras às margens das lagoas Nova e Palminhas. Essa melhoria da infraestrutura de acesso a este tipo de produto imobiliário permitiu a diversos empreendimentos atribuir uma nova qualidade a seu condomínio de chácaras, atributo este construído pelo estado.

Portanto, o reconhecimento das atividades produtivas que ocorrem no espaço, tanto em Colatina como em Linhares, apontou para um cenário que visa complementar a análise das atividades que produzem o espaço: o das atividades da indústria imobiliária. Dessa forma, a atividade que produz o espaço, mais especificamente a indústria da construção de loteamentos, será analisada a seguir.

²³ Previsão de conclusão no segundo semestre de 2020, segundo a Prefeitura Municipal de Linhares.

CAPÍTULO 2 – A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO NA PERSPECTIVA DO IMOBILIÁRIO

Este capítulo abordará o crescimento horizontal das cidades, por meio da construção de loteamentos, tomando-se como referência teórica os debates que tratam da produção imobiliária. Além disso, esta seção apresenta ao leitor o método pelo qual a pesquisa foi direcionada.

A discussão da terra como mercadoria especial indica uma perspectiva para a análise empírica. Tal perspectiva é dada pela compreensão dos diferentes agentes da produção do espaço, em suas distintas escalas de atuação.

A ação desses agentes se torna elemento essencial no momento em que o imobiliário se torna uma das opções centrais para o desenvolvimento do capitalismo. Inicialmente, adota-se a hipótese apresentada por Lefebvre (2008) de que as modificações nas formas e atividades produtoras do “real social” se alteram devido à centralidade que a produção direta do espaço toma no atual estágio de desenvolvimento do capitalismo.

Durante muito tempo, o “imobiliário”, no capitalismo, só teve uma importância menor. O solo pertencia aos destroços de uma classe vencida, os proprietários fundiários, classe, enquanto tal, de origem feudal. Outrora a construção, ramo da produção inicialmente subordinado, quase artesanal, tinha menos importância que a produção do aço ou do açúcar (em que pese o adágio: quando a construção prospera, tudo vai bem). Ora, a situação desse “ramo” mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais. Para explicar esse fato não basta lembrar os fenômenos gerais da urbanização, a extensão das cidades, os progressos técnicos etc. É preciso mostrar como e por que o capitalismo apossou-se do solo, do espaço. (LEFEBVRE, 2008, p. 117 e 118) grifo do autor.

A partir da hipótese do autor, considera-se a importância que tomou o espaço no atual estágio de desenvolvimento do capitalismo, por meio da produção imobiliária. Dessa forma, a busca pela compreensão dos processos de produção do espaço realizados por loteamentos urbanos deve ser consciente dos limites, apontados por Lefebvre (1999), de se enxergar o urbano com uma visão industrial. É certo que a produção de coisas no espaço não desaparece quando

o imobiliário toma a centralidade, o que reforça a importância da análise da produção no espaço urbano, elaborada no capítulo 1 desta tese. Lefebvre (2008) também ressalta que as contradições e conflitos do espaço não desaparecem.

Do mesmo modo, a produção de coisas no espaço não desapareceu, nem um certo número de problemas colocados por essa produção (não mais a raridade dos bens produzidos, mas a gestão e a posse dos meios de produção); contudo, as novas produções, a dos “elementos”, inclusive – como será cada vez melhor – a do próprio espaço, envolvem e ampliam os problemas da produção das “coisas”. (LEFEBVRE, 2008, p. 125)

O autor aponta para um momento em que a produção de “coisas no espaço” passa a dividir sua centralidade com a produção do próprio espaço no estágio atual do modo de produção capitalista. Para que se compreenda a produção do espaço, Lefebvre (2008) aponta para as exigências da mobilização do espaço pelo capital.

A mobilização do espaço tem exigências severas. Ela começa pelo solo, que inicialmente é preciso arrancar do domínio da propriedade fundiária tradicional. Não sem dificuldades e concessões (as rendas). (LEFEBVRE, 2008, p. 126)

Outrossim, Francisco de Oliveira (1982) já apontava, no prefácio do livro organizado por Erminia Maricato, a necessidade de se estudar a renda fundiária e sua importância no processo de produção da cidade. Segundo o autor, o estudo que prefaciava apresentava uma importante contribuição.

[...] a novidade consiste em pensar a terra urbana como capital. Saindo da especulação fácil sobre a especulação, tenta-se ir num sentido de determinar o papel da renda fundiária urbana como suporte do processo de acumulação que se dá na indústria da construção civil, e, dentro desta, da construção residencial. (OLIVEIRA, 1982, p. 14)

Ainda para o autor, a necessidade de estudar a renda fundiária deve ser afastada da “[...]especulação desligada da produção real” (OLIVEIRA, 1982, p. 15). Esta existe, e o seu funcionamento deve ser entendido. No entanto, a especulação é constituinte de um processo produtivo real que deve ser considerado.

São estas as bases sob as quais a pesquisa foi desenvolvida: a da centralidade do setor imobiliário e do papel importante da renda para a produção de lotes urbanos. Os elementos para a compreensão da produção capitalista do espaço, que serão abordados a seguir, são essenciais para a análise do crescimento urbano horizontal.

2.1. A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO

“A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. ” (HARVEY, 2011, p. 137) . Essa citação de Harvey, ao corroborar a hipótese adotada anteriormente por Lefebvre, abre para a pesquisa um campo para compreensão da produção do espaço, tema tratado pela geografia crítica.

David Harvey (1980), ao considerar o solo e as benfeitorias urbanas como mercadorias específicas e que se diferenciam das demais, aponta características importantes que devem ser observadas; dentre elas destacam-se: se é uma mercadoria imóvel que confere privilégios de monopólio; se são mercadorias indispensáveis a qualquer indivíduo; se são bens de longa duração, logo trocam pouco de mãos; se o solo é algo permanente e as benfeitorias se preservam por longos períodos de tempo, entre outras características apontadas pelo autor e que se tornam extremamente relevantes ao tratar da produção imobiliária.

É sobre o conceito de espaço socialmente produzido (SANTOS, 2006), formado e modelado a partir do desenvolvimento social histórico, mas sobretudo, como aponta Lefebvre (2008), desenvolvido politicamente, que a compreensão dos fenômenos deve se apoiar. Esse espaço apresenta contradições, como afirma ainda Lefebvre (2008), pois, apesar do aumento das possibilidades de produzi-lo, ele é “[...]artificialmente rarefeito para “valer” mais caro; ele é fragmentado, pulverizado, para a venda no atacado e no varejo” (LEFEBVRE, 2008, p. 125). O poder que a propriedade privada do solo confere ao seu dono se transforma em elemento essencial para a compreensão da produção imobiliária.

Ainda sobre o método que norteia a pesquisa, este reside na compreensão do espaço geográfico como socialmente produzido; segundo Milton Santos (2004): “Nosso enfoque é fundamentalmente baseado no fato de ser o espaço humano reconhecido, tal qual é, em qualquer que seja o período histórico, como um resultado da produção. O ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço.” (SANTOS, 2004, p. 202). Esse ato de produzir espaço, em posição de centralidade, conforme apontou Lefebvre, direciona a análise para o setor da construção.

Para Ana Fani A. Carlos (2011), a produção do espaço pelo setor imobiliário atinge um estágio em que “[...]a reprodução do capital se realiza através do espaço, que também é mercadoria como extensão do mundo da mercadoria” (CARLOS, 2011, p. 87). Nessa ótica, a relação dialética sociedade/ espaço, em que um se realiza no outro e através do outro, indica a imanência da produção do espaço no processo de constituição da sociedade (CARLOS, SOUZA, & SPOSITO (orgs), 2016).

Carlos, Volochko & Alvarez (2015) ressaltam que é necessário ainda apontar para a necessidade de uma leitura que considere a produção do espaço urbano como um fator que desempenha papel essencial para a continuidade do modo de produção capitalista. Os distintos processos que valorizam regiões da cidade para atrair compradores/ moradores de classes mais elevadas, associados a políticas de crédito, apresentam uma forma de observar a produção do espaço.

Assim, o espaço é entendido não mais apenas como matéria-prima e meio de produção, mas como produto possuidor de valor e que se valoriza segundo dinâmicas propriamente urbanas/ espaciais e financeiras, as quais marcam uma fragmentação ainda maior do espaço e instituem novos mecanismos tanto de espoliação quanto de integração precária dos pobres ao urbano. A dialetização e particularização da valorização do espaço envolve a necessidade de análises que se apoiem no plano concreto do lugar, passando pelo estudo da valorização fundiária, imobiliária e estatista compreendidas como momentos inseparáveis do processo de valorização do espaço, e que se diferenciam da capitalização do espaço como processo integrante do aumento – em parte especulativo – dos preços dos terrenos e dos imóveis. (CARLOS, VOLOCHKO, & ALVAREZ, 2015, p. 11 e 12)

Dessa forma, os processos que promovem a valorização de novas áreas na cidade em busca de localizações “nobres” provocam o aumento da mancha urbana. Esse aspecto é observado no processo de produção de loteamentos urbanos em Colatina e Linhares e contribui essencialmente com este crescimento.

2.2. AUMENTO DA MANCHA URBANA EM COLATINA E LINHARES

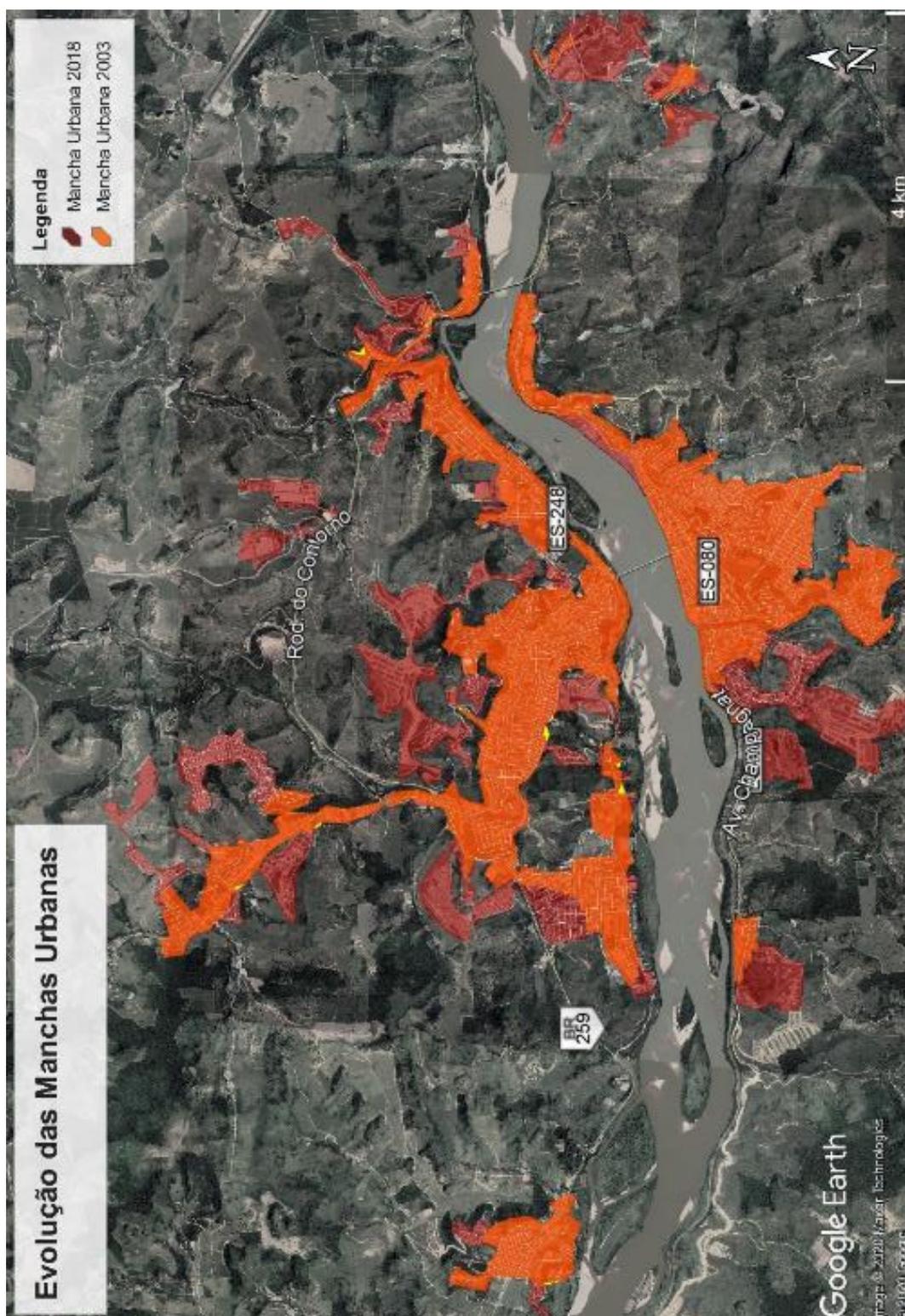
O crescimento periférico das cidades impõe, como consequência imediata, a ampliação do tecido urbano, que contribui para o crescimento fragmentado, disperso e caro. Esse fenômeno foi visto por Bolaffi (1982) quando este referia-se à formação das áreas periféricas construídas de maneira informal pela população com baixa renda como a causa aparente da deterioração física e social das cidades brasileiras. Com características distintas, Colatina e Linhares, na atualidade, por meio da produção formal de loteamentos destinados ao mercado, apresentaram, nos últimos vinte anos, um crescimento, ampliando a malha urbana e reproduzindo, para além desse limite, o padrão periférico de expansão, a partir da construção de loteamentos residenciais.

Inicialmente, é necessário observar o crescimento urbano dos municípios pesquisados. Para isso, a metodologia utilizada para a visualização do aumento da mancha urbana nos municípios de Colatina e Linhares se baseou na análise de imagens aéreas disponíveis no período de análise da pesquisa e a determinação de uma mancha urbana²⁴ para cada período.

Para Colatina, os anos de comparação das imagens foram 2003 e 2018. A Figura 21 mostra a sobreposição de manchas urbanas que representam cada ano mencionado.

²⁴ As manchas urbanas mencionadas no texto referem-se aos núcleos urbanos principais dos dois municípios, excluindo o crescimento dos distritos.

Figura 21 – Evolução da mancha urbana em Colatina nos anos de 2003 e 2018.

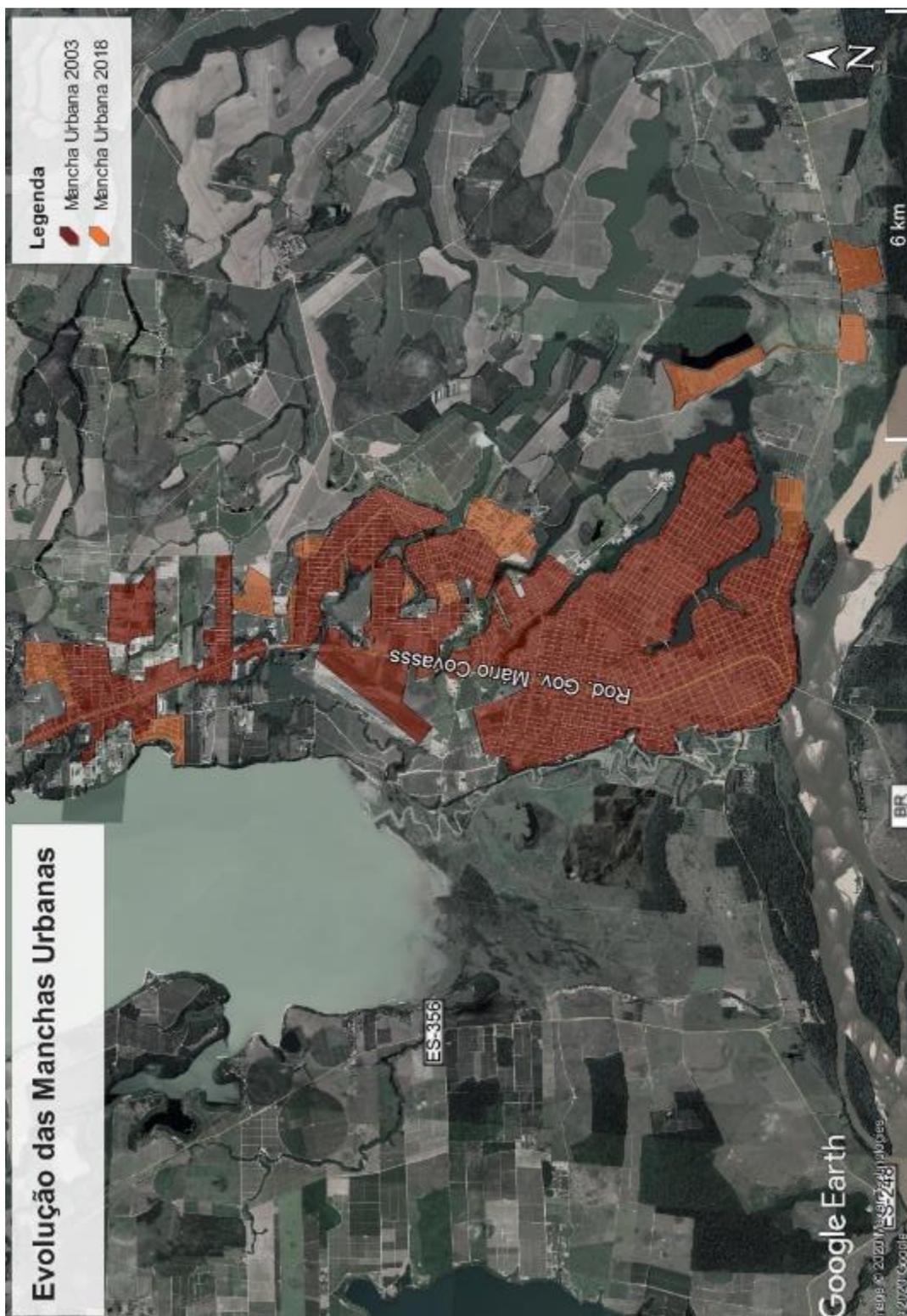


Fonte: Google Earth. Alterado pelo autor.

O grande número de loteamentos no período compreendido entre 2003 e 2018 em Colatina apresentou, como consequência, um aumento da mancha urbana de 37%. Essa ampliação expressiva da área urbanizada do município ampliou o mercado de lotes urbanos e concentrou a oferta de produtos imobiliários neste período.

A ampliação da mancha urbana de Colatina fica mais evidente quando comparada à de Linhares, conforme mostra a Figura 22. Essa cidade teve um aumento da área urbanizada de 16% no período compreendido entre 2003 e 2018. Em termos absolutos, Colatina saiu de 12,37 km², em 2003, para 19,68 km², em 2018. Linhares tinha área urbanizada, em 2003, de 19,34 km² e, em 2018, a área era de 23,11 km².

Figura 22 - Evolução da mancha urbana de Linhares nos anos de 2003 e 2018



Fonte: Google Earth PRO. Alterado pelo autor.

A variação populacional dos municípios, que poderia justificar um aumento da área urbana, não apresenta grande aumento no período analisado. Em Colatina,

a população residente na cidade aumentou de 86.323 habitantes, no ano 2000, para 96.074, em 2010, ou seja, um acréscimo de 11% (IBGE, 2020). Observa-se que o aumento populacional não é proporcional ao aumento da área urbanizada. Em Linhares, o aumento da população na cidade foi de 86.173 habitantes, no ano 2000, para 109.157 habitantes, em 2010, um acréscimo de 27%, segundo o IBGE (2020), maior que o de Colatina, mas, ainda assim, com aumento da área urbanizada menor. Isso indica que outros aspectos internos relacionados à produção imobiliária são mais relevantes para este crescimento urbano horizontal.

Acerca da oferta do produto imobiliário do tipo lote urbano, um levantamento realizado junto à Prefeitura Municipal de Colatina, no ano de 2011, por Albani (2012), apontou que a quantidade de lotes vagos no município era de 9.902. Dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente referentes a 2018, aliados à análise de imagem aérea e à oferta de novos loteamentos, apontam que, dos cerca de 38 mil lotes existentes ao todo na cidade, 13.600 estão vagos, ou seja, mais de 35%. Em Linhares, os loteamentos aprovados a partir do ano 2000 ofereceram ao mercado mais 7.060 lotes urbanos no município. Ressalta-se, aqui, a oferta de grande quantidade de lotes vazios na cidade, especialmente no loteamento Três Barras, de 1991. A partir de análise de imagens aéreas, pode ser constatado que mais de 50% do loteamento Três Barras estava ainda com seus lotes vazios em 2006. Atualmente, a oferta de lotes no loteamento, que se transformou em bairro, é menor, mas ainda assim há cerca de 10% dos lotes vagos.

Para compreender a expansão da malha urbana e o seu padrão periférico e descontínuo, é necessário analisar o processo de produção e apropriação do espaço a partir da produção de loteamentos. Nesse contexto, Paulo Cesar Xavier Pereira (1988) indica um caminho para pesquisa ao estudar a produção e a apropriação capitalista do espaço construído nas cidades, em especial para o uso habitacional. Para o autor, a privatização de um espaço na cidade, ou seja, a propriedade imobiliária, revela-se uma mercadoria especial por, em princípio,

não guardar a mesma relação que as demais mercadorias entre o preço e o valor²⁵.

Nesse aspecto, a produção de loteamentos contribuiu para que a mancha urbana das cidades, especialmente Colatina, crescesse de forma considerável. Sob este prisma, o lote urbano, enquanto uma propriedade privada, funciona como uma mercadoria especial, com aspectos que a diferenciam das demais mercadorias e outros que a associam. Por essa razão, se torna importante a discussão sobre de que maneira a terra funciona como mercadoria.

2.3. A TERRA COMO MERCADORIA ESPECIAL

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

Para analisar a terra como mercadoria especial, é necessário retomar alguns pontos importantes acerca da mercadoria. Lefebvre (2008), conforme apontado na citação anterior, alertou sobre as consequências da generalização do mundo das mercadorias no cotidiano da vida humana e, em especial, refere-se à mercantilização do espaço. Dessa forma, o desenvolvimento da análise da terra como uma mercadoria especial visa construir uma perspectiva teórica para a compreensão das funções econômicas que a terra pode exercer no atual modo de produção capitalista, a partir da discussão e desenvolvimento da categoria “mercadoria” em Marx. As alterações das relações sociais que serviram de referência para a constituição de uma renda capitalista moderna estão na base

²⁵ A constatação de que a terra possui um preço mesmo não contendo trabalho humano objetivado a desvincula das mercadorias, em geral, que preservam uma relação entre o valor, ou a quantidade de trabalho humano, e sua expressão monetária, o preço. A discussão sobre a formação do preço da terra urbana e sua relação peculiar com o valor será abordada posteriormente.

da compreensão do processo de formação do preço da terra e da compreensão desta como uma mercadoria. Ressalta-se, ainda, que o processo produtivo que inclui a terra como parte da mercadoria requer instrumentos distintos para análise e que a renda fundiária é um importante componente para a sua compreensão.

Inicialmente, busca-se uma compreensão da categoria mercadoria para Marx e de como se conceber, se é que é possível, a terra como tal. O objetivo em questão não é o de qualificar a terra de modo estático e inerte, dentro de uma categoria ou outra de Marx, pois isso seria contrário ao próprio método do autor. A propriedade da terra funcionar como mercadoria, no atual estágio de desenvolvimento do modo de produção capitalista, não implica em possuir um conjunto hermético de qualidades inerentes a mesma, mas sim, de atributos mobilizados por relações sociais que a adjetivam como tal.

Na expectativa de observar a terra como uma mercadoria, é necessário compreender tal categoria. A importância desta para a análise de todo o modo de produção capitalista é, para Marx, o ponto de partida para compreender esse modo de produção e que caracteriza a riqueza das sociedades, em sua aparência.

A riqueza das sociedades onde reina o modo de produção capitalista aparece [erscheint] como uma “enorme coleção de mercadorias”, e a mercadoria individual, por sua vez, aparece como sua forma elementar. Nossa investigação começa, por isso, com a análise da mercadoria. (MARX(a), 2017, p. 113)

Marx inicia o desvelar da mercadoria a partir de seus fatores internos, o valor de uso e valor. A mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa que, por meio de suas propriedades, satisfaz necessidades humanas de um tipo qualquer.

A mercadoria, enquanto valor de uso, se efetiva apenas no seu uso ou consumo, pois este fator se apresenta enquanto conteúdo material da riqueza e, mais, como o suporte material dos valores de troca. É a utilidade de algo que faz dele

um valor de uso. Marx deixa claro ainda que o valor de uso não depende do fato de custar pouco ou muito o trabalho humano.

É possível, e até óbvio, a partir dessa consideração sobre o valor de uso, observar na terra características de utilidade, seja para fins rurais ou urbanos, quer seja para produzir bens agrícolas ou para produzir lotes e edifícios, e considerá-la uma mercadoria. No entanto, Marx apresenta um segundo componente a ser considerado em relação às mercadorias: o valor. É sobre ele que devemos nos aproximar na análise da categoria. O valor de troca, enquanto manifestação do valor, aparece inicialmente como uma relação quantitativa, ou seja, quantidades de valores de uso de um tipo que são trocadas por valores de uso de outro tipo.

Aprofundando-se mais na análise, Marx aponta para um ponto em comum entre os produtos no mercado que, ao serem trocados, expressam algo igual. Para o autor, o que existe em comum entre as mercadorias é que elas são produtos do trabalho, do trabalho humano abstrato.

Com o caráter útil dos produtos do trabalho desaparece o caráter útil dos trabalhos neles representados e, portanto, também as diferentes formas concretas desses trabalhos, que não mais se distinguem uns dos outros, sendo todos reduzidos a trabalho humano igual, a trabalho humano abstrato. (MARX(a), 2017, p. 116)

É então esse elemento comum, que se apresenta nas relações de troca entre mercadorias, que é chamado de valor. O valor de troca é a forma de manifestação do valor no processo de troca. A determinação quantitativa do valor é o tempo de trabalho socialmente necessário.

Aqui, pode-se considerar que se observa a gênese do processo de encobrimento das relações sociais entre os sujeitos do processo e notamos, por sua aparente relação entre coisas, a abstração do valor de uso das mercadorias. Afinal, a troca entre mercadorias presume a inutilidade para aquele que a vende e a utilidade para aquele que a compra, conforme pode ser visto no seguinte trecho: “Por outro lado, parece claro que a abstração dos seus valores de uso é justamente o que caracteriza a relação de troca das mercadorias.” (MARX(a), 2017, p. 115).

Encontramos uma inflexão na análise sobre a terra como mercadoria em seu duplo conteúdo: valor e valor de uso. Para esclarecer o debate, iniciaremos a discussão sobre a terra virgem – não cultivada ou trabalhada pelo homem –, o que poderia interferir na compreensão aqui proposta. Certamente, a terra não trabalhada não apresenta valor, enquanto força de trabalho humano dispendida em sua utilização. No entanto, a mesma possui preço, e assume valores de troca frente a outras mercadorias. Marx já observava e apontava para uma incongruência entre o preço e o valor, que é assumida efetivamente no Livro III, de *O Capital*, mas que pode ser observada já na discussão sobre o dinheiro ou sobre a circulação de mercadorias, no Livro I:

Mas a forma-preço permite não apenas a possibilidade de uma incongruência quantitativa entre grandeza de valor e preço, isto é, entre a grandeza de valor e sua própria expressão monetária, mas pode abrigar uma contradição qualitativa, de modo que o preço deixe absolutamente de ser expressão de valor, embora o dinheiro não seja mais do que a forma de valor das mercadorias. Assim, coisas que em si mesmas não são mercadorias, como a consciência, a honra etc. podem ser compradas de seus possuidores com dinheiro e, mediante seu preço, assumir a forma-mercadoria, de modo que uma coisa pode formalmente ter um preço mesmo sem ter valor. A expressão do preço se torna aqui imaginária tal como certas grandezas da matemática. Por outro lado, também a forma-preço imaginária – como o preço do solo não cultivado, que não tem valor porque nele nenhum trabalho humano está objetivado –, abriga uma relação efetiva de valor ou uma relação dela derivada. (MARX(a), 2017, pp. 177, grifo do autor) .

Dessa forma, é importante analisar a forma-preço imaginária para observar, no processo que “produz” terra urbana, a relação efetiva de valor ou relação dela derivada, traço característico da divisão do mais-valor produzido entre lucro, o juro e, em especial, a renda quando se trata da produção imediata. Nesse sentido, é importante apontar para as alterações sociais ocorridas no desenvolvimento do modo de produção capitalista que permitiram que a terra funcionasse como se fosse mercadoria. Para isso, antes de examinar a formação do preço da terra, analisaremos o desenvolvimento das rendas provenientes da propriedade privada da terra em Marx.

Na reconstituição da gênese da renda fundiária e, para descobrir a origem da parte excedente do mais-valor paga ao proprietário da terra na forma de renda, Marx (b) (2017) retoma inicialmente a renda em trabalho. Esta é considerada a

forma mais simples de renda, e Marx a iguala ao mais-valor, pois, neste estágio, eles ainda são idênticos. Nesse sentido, o mais-trabalho como excedente sobre os meios de subsistência se expressa sob a forma de renda e não de lucro. Nessa forma, o trabalhador, que ainda possui os meios de produção, é dominado por uma força extraeconômica. O proprietário fundiário se apropria diretamente da força de trabalho excedente, e é este trabalho apropriado a única forma de renda paga ao proprietário da terra.

A renda em produtos não é outra coisa senão a metamorfose da renda em trabalho. Tal mudança não altera a essência da renda fundiária, que é a apropriação direta do trabalho excedente, agora sob a forma de produtos deste trabalho. A alteração percebida entre as rendas em trabalho e em produtos se concentra no grau superior de desenvolvimento do trabalho e da sociedade. Nesse caso, o produtor direto entrega o mais-produto em função das condições imperantes e da determinação legal. Dessa forma, fica impossível distinguir o trabalho do produtor direto realizado para si daquele realizado para o proprietário da terra.

Sobre a renda em dinheiro, esta é também a metamorfose da renda em produtos. Nesse momento, o produtor deve pagar ao proprietário da terra em dinheiro, no lugar de produtos, ou seja, ele precisa transformar seu produto, ou parte dele, em mercadoria trocando por dinheiro. Nesse estágio, ocorre uma importante mudança nas relações sociais de produção: a produção de mercadorias. Esta é a última renda como forma normal do mais-valor, e que ainda não constitui nenhum excedente sobre o lucro. Com a renda em dinheiro, a relação entre produtor e proprietário se torna uma relação monetária e contratual.

A renda fundiária capitalista passa, a partir do desenvolvimento da renda em dinheiro, a existir como excedente sobre o lucro médio. No trecho a seguir, Marx deixa clara a mudança social na gênese da renda capitalista.

De forma normal do mais-valor e do mais-trabalho, ela é rebaixada a um excedente desse mais-trabalho sobre a parte dele que passa a ser apropriada pelo capitalista explorador sob a forma de lucro; (...). Assim, de forma normal do mais-valor e do mais-trabalho a renda se transforma, então, num excedente sobre a parte do mais-trabalho que o capital reclama como pertencendo a ele de antemão e *normaliter* [normalmente]. Em vez da renda, é o lucro que agora se converteu em forma normal do mais-valor, e a renda é considerada apenas como

uma forma, autonomizada sob circunstâncias especiais, não do mais-valor em geral, mas de determinada ramificação deste último: do lucro extra. (MARX(b), 2017, p. 860).

Isto posto, o capital passa agora a submeter todo o trabalho a si mesmo e a renda passa a ser apenas uma parte do mais-valor. Com isso, retoma-se a questão da terra que funciona como mercadoria na medida em que tais transformações sociais proporcionaram ao solo a possibilidade de ter um preço e que este preço seja renda capitalizada. A partir dessa transformação social, que tem por fundamento a produção de mercadorias, a terra, e sua capacidade de nela se produzirem bens, passou a exercer um papel de mercadoria especial que proporciona a seu proprietário a capacidade de exigir renda (dinheiro). Sua alienabilidade permitiu também que investidores urbanos investissem capitais na aquisição de terras.

Por fim, é preciso ainda salientar quem com a transformação da renda em produtos em renda em dinheiro, a renda capitalizada, o preço do solo e, logo, sua alienabilidade e sua alienação tornam-se um fator essencial e que, com isso, não só aquele que anteriormente era obrigado a pagar renda pode converter-se em proprietário camponês independente, mas também investidores urbanos e outros possuidores de dinheiro passam a ter a chance de comprar terrenos para arrendá-los, tanto a camponeses como a capitalistas, e de desfrutar da renda como de uma forma dos juros de seu capital investido dessa maneira; assim, também essa circunstância ajuda a transformar o modo de exploração anterior, a relação entre proprietário e agricultor real e a própria renda. (MARX(b), 2017, p. 862)

Dessa forma, as rendas, desde a mais simples, até a renda fundiária dita moderna, provêm, e só poderiam se originar, do trabalho. De outra forma, pode-se dizer que não é a propriedade privada da terra que faz alguém produzir uma mercadoria: é o trabalho que a produz. Portanto, a discussão a ser realizada é sobre o processo de instrumentalização da terra na produção de lotes urbanos. Dessa forma, a centralidade da pesquisa se dá na análise do processo produtivo com a terra e na análise da relação entre proprietários fundiários e as construtoras e incorporadoras que produzem loteamentos urbanos.

Portanto, o processo de produção de lotes urbanos, a partir da compreensão da terra como mercadoria especial, consiste em uma transformação do uso dado à

terra. A partir do momento em que se deixa de produzir na terra café, gado ou qualquer outro produto agropecuário, e passa-se a produzir lotes para construção de edificações, a lógica que envolve o processo produtivo se altera e necessita ser estudada. Portanto, para compreender essa transformação, será apresentada a alteração de uso produtivo da terra rural em urbana e as características exibidas em cada município para auxiliar na compreensão dos aspectos que envolvem a produção dos loteamentos urbanos.

2.4. A TRANSFORMAÇÃO DA TERRA RURAL EM TERRA URBANA: AS ESPECIFICIDADES DESTE PROCESSO NOS MUNICÍPIOS DE COLATINA E LINHARES

As atividades produtivas que as áreas loteadas possuíam antes de serem parceladas como lotes urbanos é relevante para compreender o processo de transformação do espaço. A atividade produtiva pouco rentável observada em muitas destas áreas está relacionada à possibilidade iminente de serem transformadas em lotes urbanos, com a expectativa de ganhos superiores ao da produção rural.

As mercadorias produzidas com a terra necessitam ser analisadas. Tal necessidade se mostra mais evidente quando observamos o produto agrícola relativamente ao produto imobiliário urbano.

O produto imobiliário carrega em si a terra na qual foi construído, ou seja, a terra faz parte do produto. O edifício ou o lote urbano são mercadorias produzidas por uma indústria que é nômade, que se desloca para o local onde seu produto fincará raízes. No entanto, apesar dos produtos rurais e imobiliários se assemelharem na capacidade de possibilitarem aos proprietários de terras requererem a renda, as particularidades de cada um devem ser salientadas.

Os bens produzidos no campo também se apropriam dos atributos do espaço do seu entorno, no entanto, a terra não integra o produto. Por exemplo, as uvas de uma área específica com uma boa oferta de infraestrutura de transporte, confere qualidades e possibilidades de comercialização para o produto que dão a ele um

poder de requerer uma renda maior do que em regiões que não possuem esses atributos. Entretanto, os bens imobiliários se apropriam dos atributos do espaço do seu entorno além de carregarem consigo uma porção de terra na qual foram produzidos. Dessa forma, as possibilidades do que será produzido em cada terreno urbano específico é que conferem uma dimensão à renda a ser requerida pelo proprietário fundiário.

A terra, segundo Harvey (2005), é condição de reprodução para o capital enquanto é também condição básica de vida para a população. Logo, o ambiente construído é o local onde se concentram os conflitos, pois o poder monopolístico oriundo dos arranjos da propriedade privada cria a possibilidade de se apropriar da renda e confere aos proprietários de terras possibilidade de promover a valorização da propriedade imobiliária e o controle da oferta do espaço urbano, condição de vida para a força de trabalho.

A propriedade que o produto imobiliário possui de incorporar a terra como parte do artefato produzido proporciona, com o crescimento deste setor produtivo, o aumento das cidades. Dessa forma, observar a produção em terras rurais aponta indicadores relevantes para a determinação do preço da mesma, aspecto importante observado pelos proprietários de terra para a mudança de uso.

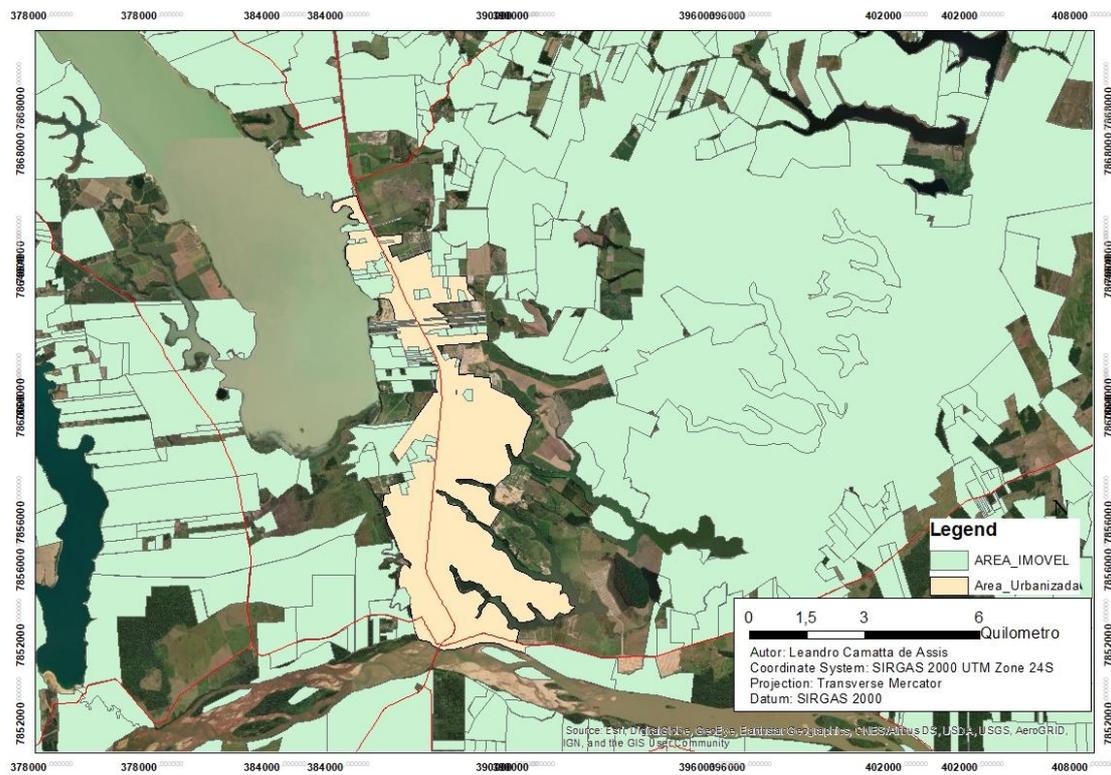
Como aspecto relevante da questão da terra rural na periferia urbana das cidades de Colatina e Linhares, foi levantada a atividade produtiva dessas áreas. Em entrevistas realizadas com os responsáveis por empresas construtoras e com profissionais da área nas duas cidades, estes apontaram para características comuns na busca pelas glebas mais atrativas para serem loteadas.

Em Colatina, os entrevistados apontaram para uma importante característica dos terrenos pré-loteados: eles não possuíam atividade econômica rural significativa. Grande parte das terras loteadas estavam sob o domínio de herdeiros que, em grande parte, não continuavam a atividade produtiva que havia nas terras anteriormente. Além disso, o conflito dos filhos e netos dos antigos proprietários pelas terras deixadas, em certos casos, favorecia a realização do negócio imobiliário, uma vez que era interesse dos herdeiros abandonar a atividade

agropecuária, além de vislumbrarem ganhos significativos com o negócio imobiliário de lotes. Esse relato reflete a constatação de que a instrumentalização da terra para transformá-la em lotes urbanos possibilita ganhos superiores, especialmente para áreas com incipiente produção rural.

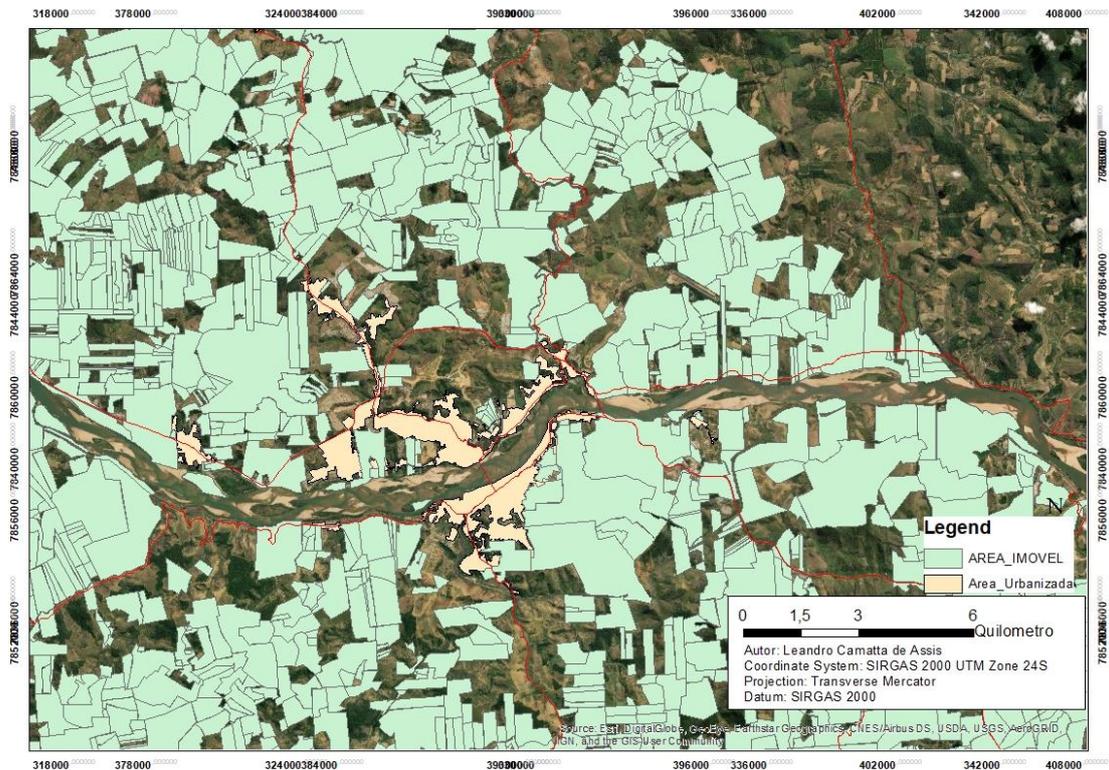
Em Linhares, a concentração fundiária em propriedades médias (maiores que 100 ha e menores que 1.000 ha) e grandes (maiores que 1.000 ha) era, segundo o Censo Agropecuário de 1996, de 63%. Enquanto isso, Colatina possuía 52%. O indicativo geral de concentração de grandes propriedades rurais reflete a situação observada no entorno das cidades. Segundo dados obtidos junto ao Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) em 2020, as propriedades rurais do entorno da cidade de Linhares são maiores que aquelas encontradas em Colatina, o que pode ser visualizado nos mapas em mesma escala da Figura 23 e da Figura 24 (BRASIL, 2020).

Figura 23 - Mapa das propriedades rurais no entorno da cidade de Linhares cadastradas no SICAR em 2020.



Fonte: (BRASIL, 2020). Alterado pelo autor.

Figura 24 - Mapa das propriedades rurais no entorno da cidade de Colatina cadastradas no SICAR em 2020.



Fonte: (BRASIL, 2020). Alterado pelo autor.

Apesar dos mapas das propriedades rurais apresentarem lacunas referentes à ausência de alguns dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), é possível observar que a concentração fundiária no entorno de Linhares é maior. A existência de grandes propriedades contribui de forma indireta para o processo de transformação da terra rural em urbana por meio de novos loteamentos. Essa relação reside no fato, apontado por loteadores de terras, de que grandes proprietários rurais são menos receptivos a propostas de incorporação para a produção de lotes. De fato, a concentração fundiária não é, em si, um fator que impede a produção de loteamentos; no entanto, o uso produtivo mais proeminente que é realizado nas grandes propriedades rurais se mostra como elemento relevante.

Dessa forma, é importante para a análise referente às terras rurais o uso econômico dado à terra, que é a base para determinar a renda. Sobre o uso,

diversos atributos – como a fertilidade natural do solo, presença de água, superficial ou subterrânea, benfeitorias, acessos e proximidade com vias importantes e de cidades – contribuem para a formação do preço da terra rural (GASQUES, BASTOS, & VALDES, 2008).

Apesar de apresentar distintos componentes que impactam e alteram significativamente a determinação dos preços das terras rurais, o RAMT, realizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) (INCRA, 2016), apresenta dados referentes aos preços dos imóveis rurais que são importantes para a análise e comparação dos municípios. No Quadro 3, estão apresentadas as principais características dos mercados regionais, com os principais usos dados à terra rural.

Quadro 3 - Mercados regionais de terra.

MRT	MUNICÍPIOS	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS
II – Nordeste	Boa Esperança, Linhares , Pinheiros e São Mateus.	- Destaque na exploração extensiva do solo e fruticultura; - Renda per capita bem superior aos municípios da MRT I*; - PIB da agropecuária por área municipal duas vezes maior que os municípios da MRT I.
VI – Centro Leste	Aracruz, Colatina , Fundão, Ibirapu e João Neiva,	- Apesar de baixa, a participação da agropecuária no PIB é de 7,81%, em média; - Boa importância da exploração extensiva e do cultivo do café conilon.

* MRT I – Norte. Compreende os municípios de Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo. Possui como características principais: Exploração extensiva ocupa em média 56,1% da área; baixa presença de fruticultura; baixa renda per capita; e baixo PIB da agropecuária por área municipal.

Fonte: Adaptado de RAMT SR20 – Relatório de Mercado de Terras do ES, 2016.

Incluídos em regiões distintas, Linhares na Região II - Nordeste e Colatina na Região VI - Centro Leste, estas apresentam usos bastante diferentes. Em Linhares, segundo o RAMT (INCRA, 2016), a presença da pecuária é marcante,

com grande área de café conilon e fruticultura, culturas de grande valor e típicas do agronegócio. Por esta razão, está em 2º lugar em valor de atividade agropecuária como valor adicionado ao PIB do estado, atrás apenas de Santa Maria de Jetibá. Colatina, por outro lado, está em 35º lugar, segundo dados de 2017 (IBGE, 2020). A região VI - Centro Leste é marcada pela grande presença de cultivo de eucalipto, em função do município de Aracruz. No entanto, Colatina apresenta grandes áreas de pastagens, com um total de 41.288,0 ha e, em segundo lugar, café conilon, com apenas 8.650,0 ha (INCRA, 2016).

Todo o contexto de atividades produtivas citado anteriormente influencia a formação dos preços dos terrenos rurais e é utilizado para elaborar o relatório com os preços médios das terras mostrado no Quadro 4 - Relatório de Análise do Mercado de Terras. Quadro 3

Quadro 4 - Relatório de Análise do Mercado de Terras.

MRT	Tipologia de Uso	Valor total do imóvel – VTI/ha (R\$)	Valor da Terra Nua – VTN/ha (R\$)
		Valor Médio	Valor Médio
II NORDESTE - Boa Esperança, Linhares , Pinheiros e São Mateus	Uso indefinido (média geral)	18.693,61	15.769,83
	Pecuária	16.073,14	13.989,30
	Exploração mista	28.395,32	19.782,99
VI CENTROLESTE - Aracruz, Colatina , Fundão, Ibirapu e João Neiva	Uso Indefinido (Média geral)	11.711,31	8.238,56
	Pecuária a Oeste do Mercado	8.990,32	7.694,76
	Pecuária a Leste do Mercado	17.269,28	14.372,42
	Exploração Mista	10.129,01	7.814,88
	Café (Arábica e Conilon)	18.140,50	12.497,42
	Silvicultura	10.598,07	8.181,79
	Mata	6.953,21	5.940,81

Fonte: Incra. Preços referenciais de terras e imóveis rurais – SR-20/ Espírito Santo. Publicado em julho de 2016. Alterado pelo autor.

A comparação entre as regiões apresenta os preços médios dos imóveis rurais e mostra que, em Linhares, esses valores são superiores aos encontrados em Colatina (INCRA, 2016). A comparação entre os preços indica, sobretudo

quando observamos os valores da terra nua e o uso indefinido, que as atividades rurais em Linhares apresentam perspectiva de ganhos superiores àquelas encontradas em Colatina, o que contribui para que atividades rurais sejam atrativas para investimentos. Tal indicação não pode ser tomada para afirmar que as atividades rurais definem a transformação desta área em urbana, no entanto, contribui na construção de um mosaico de dados a ser observado pelo mercado imobiliário na aquisição de terras para implantação de novos loteamentos urbanos ou outros produtos imobiliários.

Dessa forma, a transformação da terra rural em terra urbana pode ser analisada a partir dos preços da terra rural comparados aos preços da terra urbana em cada município. Ressalta-se a grande variação encontrada nos preços dos lotes urbanos, o que está relacionado a diversos aspectos que serão abordados nas análises dos loteamentos.

Serão utilizados para fins de comparação o Valor da Terra Nua (VTN) com a tipologia de uso indefinido, a fim de estabelecer um parâmetro possível de comparação com outros municípios. Acerca dos lotes urbanos, em função da grande variação dos preços, serão apresentados os valores mínimos e máximos encontrados em cada cidade. Em Colatina, o VTN para uso indefinido é de R\$ 8.238,56 por hectare (R\$ 0,82 por m²), e os preços dos lotes variam de R\$ 190,00 a R\$ 900,00 por m². Em Linhares, o VTN para uso indefinido é de R\$ 15.769,83 por hectare (R\$ 1,57 por m²), e os preços dos lotes variam de R\$ 240,00 a R\$ 830,00 por m². A Tabela 2 apresenta a variação dos preços nos dois municípios.

Tabela 2 - Comparação entre preços de terra rural e urbana em Colatina e Linhares

Municípios	Preço / m ² (terra rural) (em R\$)	Preço / m ² (terra urbana) (em R\$)	
		Mínimo	Máximo
Colatina	0,82	190,00	900,00
Linhares	1,57	240,00	830,00

Fonte: Incra. Preços referenciais de terras e imóveis rurais – SR-20/ Espírito Santo. Publicado em julho de 2016 e dados levantados em corretoras imobiliárias. Elaborado pelo autor.

Na comparação realizada entre os municípios, é possível observar que a variação entre valores mínimos e máximos dos preços dos lotes em terra urbana é grande, em ambas as localidades. Colatina, que apresenta maior oferta de lotes urbanos, é a que possui valores extremos: mínimo mais baixo e máximo mais alto. Com o preço da terra rural mais baixo neste município, pode-se considerar que este é um elemento que contribuiu para que o mercado imobiliário adotasse os loteamentos como principal produto imobiliário. Ressalta-se que este fator não é necessariamente o dominante na definição do loteamento como principal produto, pois outros fatores contribuem para sua produção, como, por exemplo, o custo mais elevado para construção de lotes em terrenos mais acidentados.

Dessa forma, a partir da análise dos preços das terras urbanas e rurais, surge a necessidade de compreender a formação destes. Este importante aspecto do produto imobiliário permite compreender, através dos mecanismos para apropriação, artifícios utilizados para a produção do espaço por meio dos loteamentos urbanos.

Sendo assim, as terras rurais que possuem preços maiores têm relação com o tipo de atividade econômica desenvolvida nelas, uma vez que o preço da terra é renda capitalizada. Desse modo, a transformação destas para o uso urbano vai requerer produtos que proporcionem rendimentos maiores do que aqueles atualmente proporcionados pelo uso rural. Assim, pode-se supor que os produtos urbanos que superam o rendimento da terra rural não consigam ser realizados na atualidade neste município (Linhares).

No entanto, ressalta-se que é a produção formal de lotes urbanos, ao contrário do que foi no passado a autoconstrução, conforme demonstra Bolaffi (1982), através de diferentes formas de instrumentalização da terra, a responsável pelo padrão periférico de cidade e que, por sua vez, responde pelo encarecimento dos serviços urbanos e da vida.

2.5. SOBRE O PREÇO DA TERRA URBANA

Para tratar do preço da terra urbana, é necessário retomar a concepção de que este preço pago por ela é renda capitalizada. Além disso, o fato do produto imobiliário carregar consigo a terra no qual foi produzido gera, quando da produção de loteamentos urbanos, um aumento do mercado de terras, fator que promove o crescimento periférico das cidades. A variação dos preços dos lotes produzidos em Colatina e Linhares será analisada no capítulo 3, quando será apresentada a produção de loteamentos urbanos em cada município.

As diferentes ferramentas utilizadas pelas construtoras na construção de loteamentos buscam se apropriar de características relacionadas ao meio natural, como a presença de áreas preservadas, ou ao meio construído, como proximidades a serviços e equipamentos urbanos.

A apropriação de elementos naturais ou bens não passíveis de reprodução pelo trabalho, característicos de um monopólio, são importantes na discussão do preço da terra.

Por fim, ao considerar as formas de manifestação da renda fundiária, isto é, do dinheiro do arrendamento pago ao proprietário da terra a título de renda fundiária em troca da utilização do solo, para fins produtivos ou de consumo, é preciso afirmar que o preço daquelas que não têm valor em si mesmas, isto é, que não são o produto do trabalho, como o solo, ou que não podem ser reproduzidas mediante o trabalho, como as antiguidades, as obras de arte de determinados mestres, etc., pode ser determinado por combinações muito fortuitas. Para vender uma coisa, é preciso apenas que ela seja monopolizável e alienável. (MARX(b), 2017, p. 695)

A base de todas as rendas apresentadas anteriormente é o monopólio de algumas pessoas sobre partes específicas do globo terrestre e a consequente negação de uso para todas as outras. Por essa razão, o poder jurídico que a classe dos proprietários fundiários possui garante a cobrança pelo uso da terra e são parte de uma premissa histórica que foi adequada ao modo de produção capitalista.

O capital se apropria da capacidade que a propriedade privada da terra monopolizada possui de exigir uma renda daquele que utiliza a terra no seu processo produtivo. Sobre a relação entre as diferentes frações de capital,

personificadas no capitalista produtivo e no proprietário da terra, na formação do preço da terra ou da moradia, existe uma relação de duas vias, tendo como base o preço de monopólio do produto imobiliário que eleva constantemente o preço da terra. O produto imobiliário possui, a priori, um preço de monopólio, pois seu preço está acima do preço de produção; isso ocorre pelo fato de que este produto possui a terra como seu componente, que por sua vez possui a capacidade de requerer uma renda. Sobre a formação do preço da moradia, Campos Junior (2018) ressalta:

O movimento em espiral de formação do preço da moradia proveniente de um processo real de produção (ora a renda determina o preço de monopólio, ora o preço de monopólio determina a renda) desencadeia um processo de elevação progressiva do preço da terra e da moradia(...). (CAMPOS JUNIOR C. T., 2018, p. 53)

Essa referência aponta para o processo de formação do preço baseado em um monopólio e a constante elevação de preço do produto imobiliário, aspecto que inviabiliza a aquisição desta mercadoria por boa parte da população.

Nessa perspectiva, diversos atributos são instrumentalizados na precificação do lote, quer de origem na natureza, como a vista de uma paisagem, orientação solar, proximidade com áreas verdes, entre outros, ou construídos no processo de crescimento e produção do espaço urbano, como estações de transporte, shoppings centers e postos de saúde. Tais atributos instrumentalizados pelo capital produtivo, no processo de construção dos lotes urbanos, incrementam o preço monopólico praticado e oferecem ao proprietário daquele loteamento a possibilidade de requerer uma renda maior com a venda dos produtos.

O que se observa como elemento de destaque na formação do preço da terra urbana é a apropriação das chamadas novas raridades. Lefebvre (2008) já apontava, na década de 1970, que o fato do espaço ser monopolizável cria sua escassez em locais determinados, próximos às centralidades. O autor ainda aponta para um processo poderoso e irreversível que se mostra claramente na atualidade: “[...]os bens que outrora eram raros tornaram-se abundantes, os que eram abundantes tornaram-se raros” (LEFEBVRE, 2008, p. 122). Dessa forma,

a apropriação de elementos naturais e de localizações centrais, agora raros, ocorre por meio do monopólio da propriedade da terra na produção do espaço.

O desenvolvimento do modo de produção capitalista e o alcance quase ilimitado do mundo das mercadorias poderia levar à falsa afirmação de que o valor de uso do espaço, este funcionando como mercadoria, estaria desaparecendo. No entanto, Lefebvre (2008) reafirma a importância do valor de uso como o suporte dos valores de troca. O trecho a seguir mostra a importância do valor de uso do espaço, enquanto condição fundamental da vida, e a sua apropriação por meio das campanhas de *marketing* das empresas de construção civil para contribuir na formação do preço da terra.

O valor de uso desapareceria? Tal homogeneização dos fragmentos dispersos e comercializados do espaço conduziria à prioridade absoluta da troca e do valor de troca? Este reduzir-se-ia a signos de prestígio e de posição social, diferenças internas ao sistema, superpostas aos “valores” produzidos para a venda, aos custos de produção, até absorvê-los? Não. O comprador do espaço continua a comprar valor de uso. Ele não compra apenas um volume (mais ou menos) habitável, conversível e comutável com outros somente assinalado semiologicamente pelo discurso publicitário ou pelos signos visíveis de uma certa “distinção”. O comprador também adquire uma distância, a que vincula sua habitação aos lugares: os centros (de comércio, de lazeres, de cultura, de trabalho, de decisão). Essas distâncias tornam tal lugar mais ou menos desejável; mas não é exatamente essa “desejabilidade” (que permitiria introduzir aqui imagens psicológicas, “marginalismos”) que desempenha o papel mais importante. O consumo do espaço difere do consumo das coisas não somente pelo tamanho e pela quantidade, mas por características específicas (LEFEBVRE, 2008, p. 128).

Sobre este consumo do espaço e a aparente ausência de lógica nos preços dos edifícios, mencionada por Pereira (1988), se mostra relevante para o debate a discussão sobre as condições que permitem a precificação dos produtos imobiliários. Para o autor, a lei do valor não pode ser aplicada em sua plenitude como determinante dos preços no mercado imobiliário, pois o preço destes produtos contém uma irracionalidade.

Conforme apontamos, a impressão é de que, aparentemente, no mercado imobiliário, “os preços não têm qualquer lógica”. É significativo que esse estranhamento não acontece quando o imóvel ainda não é construído e os diferentes preços da terra sem o trabalho incorporado, portanto não contendo valor, não são considerados ilógicos, uma irracionalidade do capital. Na aparência do mercado percebe-se a divergência quantitativa entre os preços, mas nunca a

contradição qualitativa entre valor e preço. Na produção e apropriação imobiliária, esses dois níveis da contradição estão presentes e acentuados qualitativamente pelo encravamento do mercado de terras com o de edifícios no mercado imobiliário (PEREIRA, 1988, p. 12).

Dessa forma, é importante compreender a lógica existente por trás do preço da terra urbana, pois a análise do processo de formação do seu preço deve contribuir para a compreensão da lógica de produção do espaço. A concepção de que o preço da terra é renda capitalizada retoma a importância de se investigar o pagamento feito ao proprietário da terra como elemento chave para compreender a produção dos loteamentos urbanos.

Segundo Harvey (2005), parte que interfere na determinação do preço de uma residência, e aqui extrapolamos o entendimento para o preço dos lotes urbanos, tem relação com as condições que rodeiam a residência ou lote. Pode-se afirmar que não apenas os promotores imobiliários, mas também os proprietários de imóveis estão interessados na criação de uma “boa vizinhança” para a manutenção do potencial de transformação do valor de uso de sua residência em valor de troca.

As necessidades e qualidades apresentadas pela terra urbana, reais ou mistificadas, se tornam uma privatização da produção social da cidade; o preço da terra é então definido como um limite de pagamento a partir de sua circulação no mercado (PETRELLA, 2015).

O movimento de aumento do preço necessita compreender os componentes que dão o poder ao proprietário de terras de requerer uma parte da mais-valia produzida ou apropriada. Sendo assim, na formação do preço dos lotes urbanos, a reposição da renda é elemento importante para a análise da produção imobiliária.

2.6. A RENDA DA TERRA

A análise dos fenômenos que produzem o espaço, e não apenas produtos no espaço, deve ter, em relevância, além dos lucros obtidos pelos agentes

imobiliários, a renda ou as rendas, pagas ao proprietário fundiário. Cabe então recuperar, aqui, a advertência feita por Martins (1983) ao tratar da renda da terra como elemento chave na compreensão das relações de produção:

[...] como o capital pode apropriar-se do trabalho, também pode apropriar-se da terra. Assim como o capitalista precisa pagar um salário para se apropriar da força de trabalho, precisa pagar uma renda para se apropriar da terra. Assim como a força de trabalho se transforma em mercadoria no capitalismo, também a terra se transforma em mercadoria. (MARTINS, 1983, p. 160)

As questões que envolvem a propriedade da terra no processo de produção do espaço remetem para uma observação mais minuciosa da divisão da mais-valia entre juros, lucro e renda. A propriedade privada do solo permite ao seu possuidor requerer uma parte do excedente produzido na construção dos edifícios sob a forma de renda. Para Pereira (1988), o valor suposto da propriedade da terra é determinado pela pressuposição de um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias.

São diversas as formas encontradas para que, na sociedade contemporânea, grandes glebas de terra pertençam a uma minoria de proprietários que, por monopolizar qualidades, ou forças naturais, asseguram um lucro extra. Marx (2017) considera, a respeito dos terrenos para a construção, que a renda da terra se caracteriza pelo preço monopólico que os produtos imobiliários possuem. Além disso, Marx (2017) ainda aponta para o grande poder que proporciona, quando estão reunidos nas mesmas mãos, a posse da propriedade fundiária e o capital industrial.

A renda da terra, segundo Marx, *apud* Bottomore (2001), deve então ser entendida pela análise da relação social entre capital e terra, e, para aquelas indústrias que dependem particularmente da terra como meio de produção, a propriedade fundiária possui efeito marcante sobre o seu desenvolvimento. Harvey (1990) contribui na compreensão sobre as rendas ao afirmar que estas são um pagamento feito aos seus proprietários pelo simples direito concedido a outro de utilizá-la.

Marx (2017), a partir do estudo das rendas, encaminha a discussão para o que chama de preço monopólico. Sobre a possibilidade de o preço de monopólio criar a renda, Marx (2017) se utiliza do exemplo dos vinhos:

Um vinhedo que produz um vinho de qualidade excepcional, que de fato só pode ser produzido em quantidade relativamente pequena, tem um preço monopólico. Devido a esse preço monopólico, cujo excedente acima do valor do produto é determinado exclusivamente pela riqueza e pela paixão de eminentes bebedores de vinho, o viticultor consegue gerar um considerável lucro extra. Esse lucro extra, que aqui emana de um preço monopólico, transforma-se em renda e, desse modo, cai em poder do proprietário fundiário, devido a seu título sobre essa parcela do globo terrestre dotada de atributos especiais. Aqui, portanto, o preço monopólico cria a renda. (MARX, 2017, p. 835).

De outra forma, a existência de qualidades exclusivas de terrenos para a construção, como, por exemplo, uma localização de frente para o mar, inverte a lógica anterior e coloca a renda como a criadora do preço de monopólio.

Portanto, a busca por características singulares e qualidades excepcionais, como diferenciação de certas mercadorias, possibilita a obtenção de ganhos extraordinários. Tal estratégia será analisada como elemento componente do processo de produção dos loteamentos urbanos, em especial, na formação do preço.

Na análise do preço da terra, as rendas se distinguem não exclusivamente por rendas diferenciais²⁶, mas, conforme aponta Pereira (1988), por renda imobiliária e renda fundiária, apesar de ambas serem parcelas do excedente criado pela exploração do trabalho. Para o autor, a renda imobiliária é uma parte do preço do aluguel do edifício e que corresponde ao pagamento pela utilização da terra; tal renda está relacionada às vantagens locacionais do meio urbano, ou seja, não provém da mais-valia criada no processo de construção do edifício. Para o mesmo autor, a renda fundiária é aquela que está envolvida com a construção

²⁶ “A renda diferencial é baseada na divergência entre preço de produção social e individual de uma mesma mercadoria, fundada na exploração do trabalho e derivada da diferença destes preços, conforme a localização pode ser anulada pelo espraiamento das condições materiais” (PEREIRA P. C., 1988, p. 104).

do edifício em si, no custo de produção, tendo como base a exploração direta do trabalho de construção.

Tal renda imobiliária, que é fruto do desenvolvimento das condições urbanas da cidade, da infraestrutura, da localização e de demais atributos existentes, artificialmente criados ou não, consiste em um dos principais aspectos para o estudo da produção de lotes urbanos, uma vez que a exploração direta do trabalhador no canteiro (terraplanagem e outros serviços para a construção de loteamentos) não é o principal componente para a composição de preços dos lotes. A renda imobiliária é, portanto, não proveniente da atividade de construir no próprio terreno, pois ela é fruto da mais-valia do conjunto da produção social, materializada nas cidades.

O movimento de capitais produtivos e proprietários de terras em busca de ganhos extraordinários, por meio da produção de lotes urbanos que aumentam a mancha urbana e promovem o crescimento periférico e de padrão descontínuo é elemento essencial para compreender a produção do espaço urbano por meio de loteamentos regulares. Desta forma, a produção do espaço sob a perspectiva do imobiliário envolve reconhecer este setor produtivo e quais suas características principais.

2.7. SETOR IMOBILIÁRIO – DO QUE SE TRATA?

Para analisar as ações dos agentes da produção do espaço, é importante compreender o chamado “setor imobiliário”. Botelho (2005) apresentou uma definição sobre o setor a partir da distribuição das frações da mais-valia entre: (a) lucro ao empresário envolvido diretamente no processo da produção de edifícios, lotes e infraestrutura, e que paga os salários dos trabalhadores; (b) renda, que proporciona o direito ao proprietário da terra de requerer uma parte do excedente, seja na forma de aluguel, venda da terra ou, ainda, sob a forma de rendimentos pagos no mercado financeiro; (c) e os juros, representado pelo mercado financeiro que adianta capital para o empresário produzir com a terra.

A estrutura anteriormente exposta é uma esquematização para auxiliar na compreensão das funções executadas por cada agente. No entanto, cada uma das formas de produção, realização e distribuição da mais-valia pode estar mesclada a outras, o que dificulta sua identificação (BOTELHO, 2005).

A complexidade do setor, apontada por Oseki *apud* Botelho (2005), deve levar em consideração distintos participantes, dentre eles os consumidores, os agentes financeiros, os produtores de materiais de construção, os comerciantes de materiais de construção, os empresários da construção civil, os proprietários fundiários, o capital comercial, os promotores e as equipes de projeto. Destaca-se ainda, aqui, a participação dos corretores e dos despachantes imobiliários, que atuam na comercialização dos produtos do setor imobiliário.

Para a compreensão do processo produtivo dos loteamentos, a identificação dos proprietários fundiários e das construtoras responsáveis pelos empreendimentos são essenciais.

CAP. 3: DESENVOLVIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO EM COLATINA E LINHARES

A análise da produção imobiliária requer a investigação da busca por ganhos extraordinários através do aumento do lucro e da renda. Nesta pesquisa sobre lotes urbanos, as rendas associadas à propriedade da terra, se apresentam como elementos essenciais para análise. Para iniciar a discussão neste capítulo, é importante recorrer à concepção de Pereira (1988).

O processo de valorização do capital vinculado à produção do espaço é potenciado pela valorização imobiliária, não como resultado de lances de ocasião do mercado, mas pela produção da cidade como um todo. A expansão da cidade, tanto pelo crescimento horizontal como vertical, aumenta, cada um a seu modo, o valor pressuposto na propriedade imobiliária. Essa valorização do capital imobiliário é formada: pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata da construção; e pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como mudança na estruturação do espaço, quer como relação entre mercadorias na função de reserva de valor, que resulta em elevação do preço no mercado imobiliário (PEREIRA, 1988, p. 15 e 16).

São essas condições apontadas por Pereira (1988), o trabalho incorporado ao terreno por meio da atividade de construção e o desenvolvimento das condições gerais para a valorização do capital imobiliário que serão observadas na análise dos loteamentos.

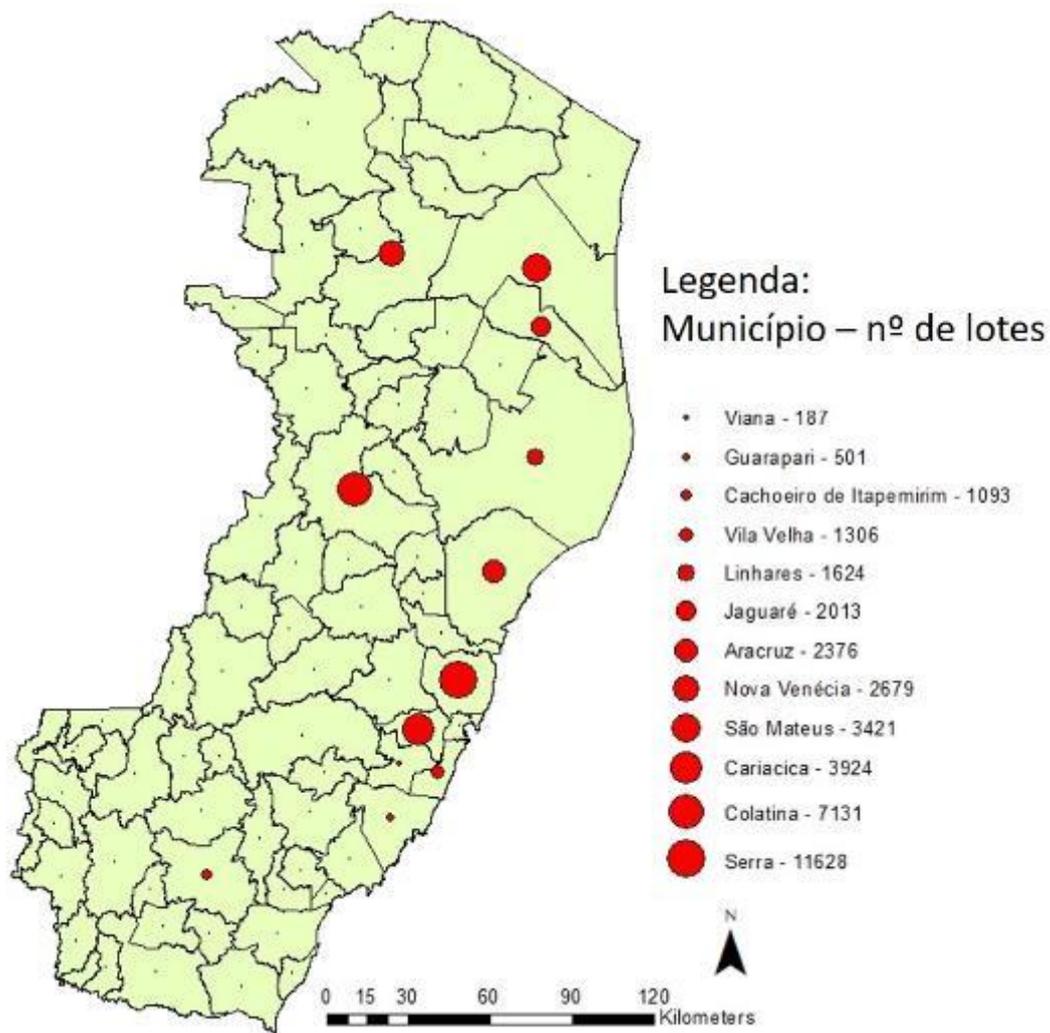
Pereira (2004) identifica diferentes formas de produção do espaço construído que serão utilizadas para compreender as dinâmicas imobiliárias; são elas: a produção por encomenda, a produção estatal e a produção para o mercado. A classificação, que não extingue a coexistência entre as formas citadas, denota condições históricas e de desenvolvimento das relações capitalistas de produção. Para Jaramillo (1982), é importante examinar, para cada forma encontrada, a atuação dos agentes envolvidos com o trabalho direto, com o controle técnico da produção, e com o controle econômico direto e indireto da produção. Ainda segundo Jaramillo (1982), a produção global dos espaços construídos é fruto da existência das diferentes formas de produção coexistindo.

Ou seja, a produção por encomenda, ou outra forma mais “atrasada”, coexiste e possui grande importância, assim como a produção de mercado.

A produção dos loteamentos, considerada aqui como produção de mercado, será investigada a fim de compreendermos o processo de produção do espaço construído nos municípios de Colatina e Linhares. Tal forma de produção apresentou, no Espírito Santo, entre 2000 e 2013, a produção de 36 mil lotes, o equivalente a uma área líquida de 12 milhões de m², segundo dados de pesquisa em 13 municípios do estado realizada pela Ivista Estratégia Imobiliária em 2014 e apoiada pela Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES) e do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES) (IVISTA, 2020).

Publicada no jornal A Gazeta (SERRA ..., 2014) e mostrada no mapa da Figura 25, esta pesquisa mostra um panorama da produção de loteamentos urbanos no estado (2000 – 2013), onde o município de Serra, na Região Metropolitana da Grande Vitória, aparece com o maior número de lançamentos: são 11 mil lotes, 32,3% do total. Colatina é o segundo município em quantidade de loteamentos residenciais, com 7.131 lotes, 15,1% da área líquida dos loteamentos residenciais do estado. Linhares é, dentre os municípios pesquisados, apenas o 8º em produção de loteamentos residenciais, com 1.624 lotes.

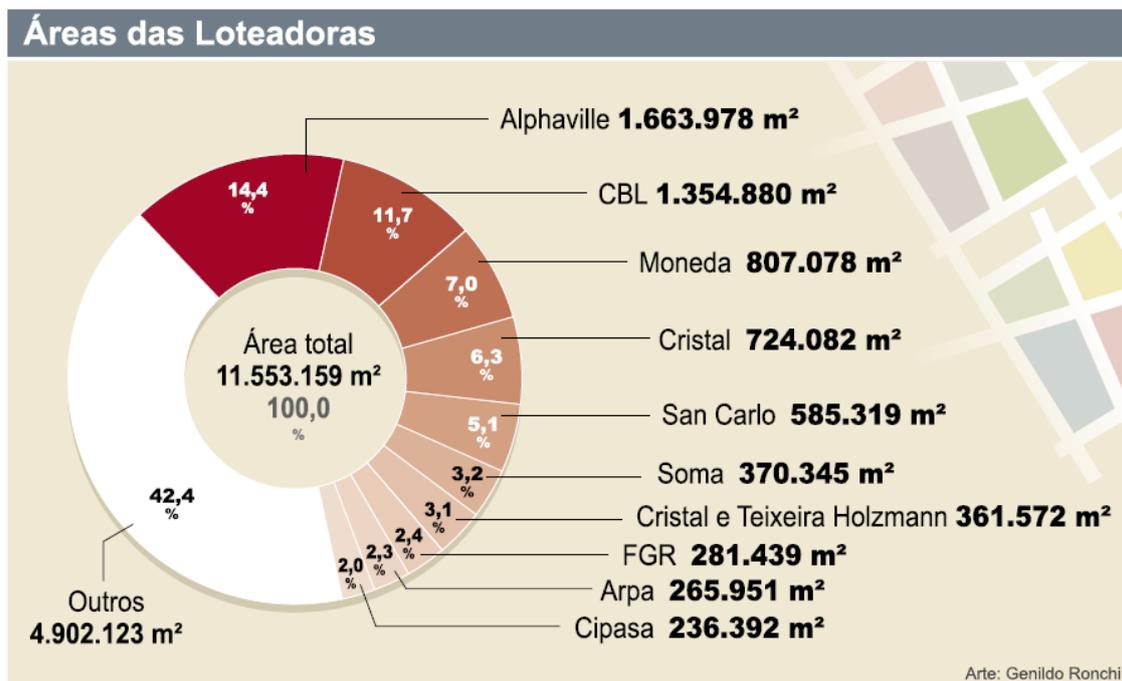
Figura 25 - Mapa do Espírito Santo com a quantidade de lotes aprovados entre 2000 e 2013 nos municípios citados.



Fonte: (SERRA..., 2014). Elaborado pelo autor.

Outro dado importante apresentado na pesquisa realizada pela Invista e publicada em A Gazeta (SERRA ..., 2014) é relacionado ao controle do mercado entre as empresas. Nos municípios pesquisados, dos 11.553.159 m² de área total loteada, 60% estão sob o controle de 10 empresas (Figura 26).

Figura 26 - Participação das empresas loteadoras no Espírito Santo



Fonte: (SERRA..., 2014).

Destas, a Alphaville, empresa pertencente ao portfólio da paulista Gafisa S/A, a Moneda - Agência de Desenvolvimento Imobiliário, empresa sediada em Belo Horizonte, Minas Gerais, a Teixeira Holzmann, de Londrina, Paraná, e a FGR, de Goiás, são as empresas de fora do estado. Entre as empresas que não são originárias do Espírito Santo listadas entre as 10 maiores e que possuem loteamentos em Colatina ou Linhares, cita-se apenas a Alphaville, com um loteamento em Linhares.

A expansão do tecido urbano resultante da construção dos loteamentos é um aspecto essencial da produção deste tipo de empreendimento. A ocupação de áreas antes consideradas rurais transforma o espaço e altera a dinâmica da produção do espaço. Além deste aspecto da expansão urbana, é necessário considerar na análise a racionalidade imposta ao uso do espaço (cidade) ao estabelecer a primazia do uso econômico para terra por parte da produção imobiliária. Sob este aspecto, a lógica da produção não está apenas na busca do lucro, mas também da renda. Neste processo, a busca por lucro e renda impulsiona a elevação do preço da propriedade imobiliária, aspecto de uma

atividade que constrói dificuldade permanente para o acesso da população à cidade.

Desta forma, a análise dos diferentes componentes da produção que contribuem na formação do preço da terra passa por compreender a participação de distintos agentes que participam do processo de produção do espaço. Cada um destes possui relevância e articulam-se entre si a fim de aumentarem os ganhos obtidos. Sendo assim, serão identificados a seguir os agentes da produção do espaço.

3.1. AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Outra questão importante que deve ser colocada é o papel dos agentes envolvidos no processo de produção do espaço. A identificação da participação de cada agente envolvido no processo de produção do espaço e na compreensão do processo produtivo com a terra contribui para a leitura dos fenômenos de produção do espaço nos municípios pesquisados.

Corrêa (2016) ratifica a importância da observação atenta dos agentes da produção do espaço ao afirmar que a produção:

[...] não é resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano (...). É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradoras de conflitos entre eles mesmo e com outros segmentos da sociedade (CORREA, 2016, p. 43).

Não é o interesse desta pesquisa sistematizar todos os agentes sociais da produção do espaço, no entanto, a participação de cada um destes, nos diferentes momentos da produção ou circulação, pode permitir que tanto a correlação como o conflito de interesses contribuam na construção da cidade. Corrêa (2016), ao pesquisar os diferentes agentes, aponta para um quadro que contém quase sempre os mesmos entes; são eles os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os promotores imobiliários podem ser considerados aqui como as empresas ligadas à construção civil, construtoras ou incorporadoras de edifícios, lotes e de infraestrutura. Corrêa (2016) afirma que grande parte dessas empresas são consideradas de pequeno porte, o que pode ser visto em especial em cidades pequenas e médias. Ressalta-se, aqui, a ação do proprietário fundiário, relevante nesta pesquisa, que, na periferia das cidades, nas franjas urbanas, esterilizam suas terras à espera da valorização para loteamentos.

Ressalta-se, ainda, a força das elites locais, em especial a dos proprietários fundiários e das construtoras locais, e sua influência exercida no processo de produção do espaço. Correa (2017) aponta, como orientação à pesquisa empírica, que se deve compreender a gênese das elites locais, de seu capital, de seus investimentos e das ações que legitimam seus poderes locais e regionais.

É sobre esse poder das elites locais que condiciona as decisões do Estado segundo seus interesses que a análise deve ser centrada. A manutenção dos *status quo*, dos interesses das classes dominantes, é fruto da ação do Estado. Tornar ideias criadas pela classe dominante em verdadeiras e aceitas pela sociedade é parte da ideologia criada por elas. Marx (1993) afirma sobre essa relação que:

As ideias da classe dominante são, em cada época, as ideias dominantes; isto é, a classe que é a força material dominante da sociedade é, ao mesmo tempo, sua força espiritual dominante. A classe que tem à sua disposição os meios de produção material dispõe também dos meios de produção espiritual, de modo que a ela estão submetidos aproximadamente ao mesmo tempo os pensamentos daqueles aos quais faltam os meios de produção espiritual. As ideias dominantes nada mais são que a expressão ideal das relações materiais dominantes, são as relações materiais dominantes apreendidas como ideias; portanto, são a expressão das relações que fazem de uma classe a classe dominante, são as ideias de sua dominação (MARX, 1993, p. 72).

Dessa forma, no processo produtivo de lotes urbanos, em que a renda tem papel essencial, as ideias dominantes das elites encontram amplos significados. Na construção de localizações privilegiadas, tanto reais quanto as imaginárias, as elites locais possuem relevância.

O Estado atua também de forma complexa na produção do espaço, de maneira ativa na construção de infraestruturas e equipamentos urbanos e na criação de condições legais ou jurídicas para a produção. Nos diferentes níveis, federal, estadual e municipal, o Estado exerce um papel essencial na produção espacial, por isso é necessário a análise em cada caso.

Corrêa (1989) ainda destaca que o Estado, em todas as suas esferas, exerce uma multiplicidade de papéis na produção do espaço urbano. O autor indica sua atuação como consumidor do espaço, provedor dos serviços urbanos públicos, proprietário fundiário e, talvez, o mais passivo destes: o de regulador do uso do solo e dos parâmetros para o parcelamento do solo urbano. No capítulo 4, será abordado o papel do Estado na produção do espaço urbano.

Desta forma, serão apresentados os promotores imobiliários que participam do processo produtivo de loteamentos em Colatina e Linhares, além de suas relações com os proprietários fundiários, ou seja, a participação da elite local na promoção dos empreendimentos.

3.2. O SETOR IMOBILIÁRIO DE LOTES HABITACIONAIS EM COLATINA E LINHARES: AS CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS QUE ATUAM NOS MUNICÍPIOS

A construção dos loteamentos urbanos é realizada por meio das construtoras e incorporadoras que escolhem as regiões a serem loteadas, articulam a compra ou a incorporação com os proprietários de terras, fazem ou contratam os projetos e executam os serviços relacionados à construção da infraestrutura do loteamento, como as redes de água, esgoto e energia, a pavimentação das vias e a demarcação dos lotes.

Dessa forma, as características desejadas do produto – como localização, tamanho dos lotes, se será loteamento fechado ou não e o público alvo – influenciam na escolha por parte das construtoras e incorporadoras dos terrenos a serem loteados.

O processo de produção dos loteamentos urbanos é promovido por essas empresas que, associadas ao proprietário das terras que serão divididas, planejam as características que o loteamento deverá possuir. São basicamente dois modelos de negócio encontrados na produção de loteamentos em Colatina e Linhares: (1) através da parceria entre construtoras e proprietários fundiários e (2) por meio da compra das terras pela empresa loteadora.

O modelo mais encontrado nos municípios de Colatina e Linhares é por incorporação, com parceria entre construtoras/ incorporadoras e proprietários de terras. Este padrão de produção de loteamentos é conhecido pelos profissionais do setor e analistas da prefeitura como “terreneiros”. Nesse modelo, a construtora responsável pela execução do loteamento realiza preliminarmente uma análise de localização das terras no entorno urbano da cidade. Tal prospecção dos terrenos é realizada por profissionais com as seguintes características: conhecimento do mercado imobiliário da região e conhecimento técnico de engenharia civil para estimar custos para realização do loteamento.

A escolha das glebas está diretamente relacionada ao tipo de lote a ser produzido, à localização e à presença de atributos naturais, elementos que tendem a ser procurados pelas empresas para produção de lotes maiores, com preços mais altos, evidenciando, assim, a criação de loteamentos para rendas mais altas.

No principal modelo adotado, os proprietários de terras são importantes elementos para a efetivação do negócio, uma vez que a mudança de uso da terra, de rural para urbano, implica em uma mudança de atividade, e isto pode ser um entrave para o capital. No entanto, este entrave é contornado pela perspectiva de ganhos extraordinários com os lotes urbanos, principalmente para os pequenos proprietários de terras com atividades rurais precárias. Este modelo de negócio contribui para entender a razão pela qual não foram relatados empréstimos para as empresas na produção dos lotes, uma vez que o custo para aquisição das terras pelo incorporador não existe.

Após a escolha de terrenos em potencial, é procurado o proprietário das terras, ou os proprietários, quando o terreno desejado é composto por mais de um

proprietário. É então formulada a proposta de uma parceria entre a empresa promotora do loteamento com o proprietário fundiário, na qual este, ao aceitar a parceria, fica com uma quantidade pré-estipulada de lotes.

Segundo informações levantadas junto à profissionais do setor de comércio de imóveis (corretores e despachantes imobiliários), o percentual para o proprietário do terreno varia de 30 a 50%, quanto mais próximos em relação aos centros e provido de atributos naturais, maior o percentual destinado ao dono da terra. Em alguns casos, a empresa executora antecipa um percentual de 10% do estimado para a venda dos lotes ao proprietário das terras como forma de “amenizar os riscos para o parceiro”.

O projeto urbanístico para o loteamento só é realizado após a parceria e o percentual de cada um dos envolvidos serem definidos. Caso o percentual requerido pelo proprietário fosse superior ao estimado para cobrir os custos de execução do loteamento, comprometendo a rentabilidade esperada, outro terreno passa a ser procurado. Na Figura 27, são apresentadas, em linhas gerais, as etapas para a execução de um projeto de loteamento.

Figura 27 - Diagrama com etapas básicas apontadas pelas construtoras para elaboração de projetos de loteamentos.



Elaborado pelo autor.

O termo “terreneiros” para definir o modelo de negócio adotado para a produção dos loteamentos se assemelha à construção para o mercado por meio da incorporação. Para Campos Júnior (2002), este é um estágio produtivo avançado do setor, referindo-se à construção de edifícios, que visa adicionar ao lucro parte

da renda imobiliária. Rufino (2012) indica, como um sinal da relevância da incorporação no setor produtivo da construção civil, a utilização do termo como sinônimo à produção imobiliária. Neste sentido, o uso do lote urbano produzido, em um primeiro momento, está destinado a atender a construção por encomenda de casas, característica da produção imobiliária observada nos loteamentos analisados.

As características apontadas pelas empresas que executam loteamentos em Colatina como componentes principais para a definição de áreas “nobres”, ou seja, destinadas ao público com maior poder aquisitivo, são: declividade e localização. Como a característica topográfica de Colatina é de muitas áreas da cidade possuírem declividades acentuadas ou áreas de risco de inundação (Figura 28), o custo para a realização das obras de terraplanagem, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e abastecimento de água, este principalmente nas áreas altas dos morros, são mais elevados. Em relação à localização, o principal componente apresentado pelas empresas entrevistadas é a proximidade com o centro principal da cidade. Tal relato coincide com a afirmação de Pereira (1988) de que o preço é condicionado pela condição espacial de suas mercadorias.

Figura 28 - Fotografia da enchente do rio Doce ocorrida em dezembro de 2013.



Fonte: autor.

Em Colatina, outras características também são consideradas, como a paisagem, a presença de vegetação natural e a ventilação natural; no entanto, a proximidade com os centros urbanos, com seus equipamentos e serviços, é essencial para a definição da gleba a ser loteada e do produto nela construído.

As empresas loteadoras em Linhares adotam estratégia semelhante para a definição de área a ser loteada: locais onde existe a proximidade com a região central e com um apelo paisagístico são geralmente escolhidos para a construção de loteamentos voltados para as classes mais altas. No município, a presença de várias lagoas dentro do perímetro urbano permite que as loteadoras se beneficiem de seu potencial paisagístico para revestir a sua mercadoria de uma “qualidade excepcional”.

Linhares apresenta ainda algumas características distintas de Colatina que influenciam na produção de loteamentos. A mais visível delas está ligada à topografia do município, que é, em grande parte, plana, conforme pode ser

observado na Figura 29. Com essa característica, o custo de produção do loteamento é menor, pois os serviços relacionados à movimentação de terras, necessário em terrenos com declividades maiores, são bastante reduzidos. Segundo as empresas loteadoras, o custo para se produzir lotes em terrenos planos chega a ser de 15 a 20% menor que em terrenos acidentados.

Figura 29 - Foto aérea do loteamento Lagoa Park II, da empresa CBL, construído em Linhares.



Fonte: <https://www.lotescbl.com.br/empreendimentos/lagoa-park-ii/>. Acessado em 02/09/2020.

Para compreender a atividade econômica produtora de lotes urbanos, foi realizado o levantamento das empresas responsáveis pela produção dos loteamentos residenciais. Ao identificarmos as empresas responsáveis pela promoção destes produtos imobiliários, foi permitido seguir os traços característicos da produção desta mercadoria especial: o lote urbano.

O levantamento das empresas foi realizado a partir de uma busca nos Decretos Municipais que aprovam os projetos de loteamento em cada município. O trâmite

regular para a produção de loteamentos passa por, inicialmente, uma aprovação do projeto nos setores responsáveis pela sua análise; no caso de Colatina, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA), e, em Linhares, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos (SEMOB). Após a aprovação, um Decreto é expedido e neste estão contidas as informações sobre a empresa responsável, áreas totais e outros dados.

Sobre o mercado de lotes em Colatina, este pode ser caracterizado por um grande número de pequenas empresas ou construtoras locais. No período pesquisado, foram 32 empresas atuando no mercado imobiliário de lotes em Colatina, conforme mostra o Quadro 5.

Quadro 5 - Relação das empresas responsáveis pelos loteamentos em Colatina.

Empresa	Nº de loteamentos	Empresa	Nº de loteamentos
ALVORADA EMPREENDIMENTOS LTDA	1	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM SPE LTDA	1
ASSEDIC – Associação Empresarial de Desenvolvimento de Colatina	1	SAFRA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA-EPP:	1
Beretta Construtora e Incorporadora Ltda	2	SANTA RITA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	2
Cassani Ambiental Ltda-ME	1	Senhor Aldezir Fuzari	1
CBL - SPE Colatina I Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	Senhor Clemente Gotardo	2
Construtora Arpa - M e M Imobiliária LTDA	4	Senhor Douglas Giurizatto	2
CR Construtora e Engenharia LTDA	5	Senhor EBLER ERNESTO CORRADI	1
Dú Pará Incorporadora Ltda-ME	1	Senhor Tancredo Antônio Ferrari Baião	2
EGP Empreendimentos Gonçalves Pimenta LTDA	1	Senhor Valério Cofler	1
ENGESTE ENGENHARIA ESPÍRITO SANTENSE LTDA	6	Solo Empreendimentos Imobiliários	2
HABIBRAS - HABITAÇÕES DO BRASIL ENGENHARIA LTDA	1	Soma – Talim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2
Imobiliária Brisa do Vale	1	Vegas Empreendimentos SPE Ltda	1
Imobiliária Fonte Rica Ltda	1	Zelber Ferrari - Imobiliária Ferrari Ltda-ME	1
IMOBILIÁRIA VILLAGIO DOS PÁSSAROS LTDA:	2	MERCANTIL COLATINENSEDE ALIMENTOS LTDA-ME	1
JOSÉ NATAL LEMOS PEREIRA	1	Prefeitura Municipal de Colatina	5
Liliose Cunha Fernandez e outros	1	Recanto da Lagoa Participações e Negócio Ltda	1
TOTAL DE EMPRESAS - 32			

Fonte: Decretos Municipais. Elaborado pelo autor.

A dispersão de empresas, com poucos loteamentos cada, aponta para um cenário em que novas empresas locais eram criadas para produzir loteamentos, geralmente oriundas de atividades distintas da construção civil. Dos loteamentos analisados no período, apenas dois²⁷ são empreendimentos apresentados por empresas que não são de Colatina.

Além disso, apenas três empresas destacam-se com mais de três loteamentos. São elas: a CR Construtora e Engenharia Ltda, com cinco loteamentos; a

²⁷ Existe ainda um projeto de loteamento em fase final de aprovação de uma empresa com sede em Belo Horizonte, aumentando o número de empresas externas ao município para três.

Engeste Engenharia Espírito Santense Ltda, com seis loteamentos; e Arpa – M e M Imobiliária Ltda, com quatro loteamentos. Todas elas estão estabelecidas em Colatina²⁸.

O histórico das construtoras locais é importante para compreender as características destes capitais que investiram em construção de loteamentos. Serão abordadas, a partir de um breve histórico, as características de três construtoras em Colatina: Engeste; CR construtora – estas duas com a maior quantidade de loteamentos – e a Beretta Construtora e Incorporadora, com dois loteamentos, mas com uma característica importante de inversão de capitais.

A Engeste é uma empresa que começou a produzir lotes em Colatina em 2006, com o loteamento Noemia Vitali. Ela é do ramo da construção civil e é sediada em Vitória; no entanto, os sócios possuem relação próxima com Colatina, pois parte dos familiares possuem terras no entorno urbano. As terras da fazenda Vitali, que foram desmembradas em quatorze loteamentos, sendo seis da Engeste, eram de familiares dos sócios da empresa. Sendo assim, apesar de possuir sede em outro município, as relações com a elite local, aqui representada pelos proprietários das terras da fazenda, foi característica de um modelo de negócio em que proprietário fundiário e o capital produtivo possuíam relação muito próxima.

A CR Construtora e Engenharia é uma empresa que surgiu em 2009 já com o objetivo de produzir loteamentos. Trata-se de uma empresa com os sócios e investidores de origem local e que apresentou como primeiro produto imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), na faixa 2 (modalidade lote + casa). No entanto, com a perspectiva de um mercado de lotes em crescimento, a empresa foi produzindo loteamentos para o mercado, em especial ao norte do rio Doce. O surgimento da empresa pode estar associado ao crescimento na produção de loteamentos, em especial a partir de 2006, e à possibilidade de ganhos superiores. A relação dos sócios e investidores com os proprietários de

²⁸ A Engeste Engenharia Espírito Santense Ltda possui sede em Vitória, porém todos os loteamentos por ela produzidos são localizados em Colatina.

terras e com o poder público municipal pode ter contribuído para a implantação dos loteamentos da empresa no norte da cidade.

Por fim, vale esclarecer a participação da Beretta Construtora e Incorporadora Ltda. Criada em 2010 com a construção de um edifício de apartamentos localizado no loteamento Village Jardins, esta empresa produziu mais dois loteamentos na área da fazenda Vitali: os loteamentos Recanto Marista I e II. Esta construtora e incorporadora possui, em seu quadro de sócios, empresários do ramo de venda de automóveis no município que decidiram investir capitais na construção civil. Com o sucesso observado em outros loteamentos na cidade, a iniciativa na produção de um edifício, concluído em 2009, foi substituída pela construção de loteamentos, em 2015 e 2016. Este caso indica como o setor de loteamentos ficou atrativo para os capitais locais, que observaram a possibilidade de, na construção de lotes, aumentar os ganhos sob o capital investido.

Acerca das empresas que produziram loteamentos em Colatina, apenas duas não possuem sede na cidade, são elas: a CBL - Companhia Brasileira de Loteamentos e a Soma Urbanismo. Ambas produziram loteamentos também em Linhares.

As empresas que atuam no mercado de lotes em Linhares, assim como em Colatina, são dispersas, ou seja: várias empresas loteadoras com um pequeno número de produtos. No Quadro 6, em que é apresentada uma relação entre as empresas e a quantidade de loteamentos de cada uma delas, são observadas apenas quatro empresas que possuem mais de um empreendimento. Destaca-se no mercado de lotes, em Linhares, com três empreendimentos, a CBL e Jair Correa.

Quadro 6 - Relação das empresas responsáveis pelos loteamentos em Linhares.

Empresa	nº de loteamentos
Adelson Favarato	1
CBL (LTC empreend. Imob., Luna empreend., Villa Maria Imobil.)	3
DMLS Empreendimentos AS (Vitória)	1
Jair Correa	3
Joaquim Durão	1
JOCAFE Empreendimentos Imobiliários Ltda	2
LIMAÇO Lima Comercio de aço Ltda	1
Município de Linhares	1
Residencial Jardins dos Lagos SPE S.A. - Alphaville	1
Samir Melhem	1
Sociedade Mineira de Construções Ltda	2
Soma Urbanismo	1
Vitta Empreendimentos Imobiliários Ltda	1
Wilson de Assis dos Reis	1
WM Empreendimentos Imobiliários Ltda	1
Total de empresas	15

Fonte: Decretos municipais. Elaborado pelo autor.

Cabe ressaltar o histórico da empresa “Jair Correa” para compreender a ação desta no mercado de lotes urbanos. O proprietário desta construtora possui terras, de acordo com os citados Decretos Municipais de aprovação dos projetos. Mencionado com três loteamentos, todos eles classificados como de “Interesse Social²⁹”, produziu em glebas de sua propriedade rural 2.903 lotes e casas no município, o que representa um acréscimo de 1.160.831m² de área urbanizada. Tal proprietário fundiário, com ativa participação na esfera política local, se associou a construtoras locais e de fora do município para produzir os empreendimentos.

Este conjunto de três empreendimentos realizados por “Jair Correa” aponta para a criação de uma empresa destinada a promover produtos para o PMCMV. A iniciativa da produção dos empreendimentos partiu do proprietário de terras que, ao produzir os loteamentos, conciliou a produção de habitação de interesse

²⁹ A caracterização de um loteamento como de interesse social permite, segundo critérios estabelecidos por Leis Municipais, por exemplo, que sejam produzidos lotes com dimensões menores e/ou quadras com comprimentos maiores que aqueles estabelecidos para loteamentos não caracterizados como de interesse social.

social aos interesses políticos locais. Cabe ressaltar que o mesmo foi eleito prefeito em 2012 e os empreendimentos do PMCMV para faixa 1 foram aprovados em 2010.

A CBL – Companhia Brasileira de Loteamentos, outra companhia com três loteamentos aprovados em Linhares, é uma empresa que atua desde 2008 no mercado de loteamentos e possui sede em Vitória. Possui obras em seis cidades do Espírito Santo: Aracruz (6 loteamentos), Linhares (3 loteamentos), Nova Venécia (3 loteamentos), Colatina (1 loteamento), Serra (1 loteamento) e Viana (1 loteamento). No total, possui 15 empreendimentos, todos residenciais. Na articulação para a produção dos loteamentos em Linhares, buscou parceria com os proprietários das terras. As estratégias observadas na comercialização dos lotes indicam que a proximidade com o setor moveleiro e com as lagoas do município foram atrativos para a realização dos empreendimentos.

Outra empresa de loteamentos com produto em Linhares, a Soma Urbanismo é especializada em loteamentos e possui sede em São Mateus-ES. Iniciou as suas atividades com o lançamento de um loteamento em Colatina – o loteamento Vista do Sol. Atualmente, a empresa possui loteamentos nas cidades de São Mateus (8), Colatina (2), Jaguaré (2) e Linhares (1), com 13 loteamentos residenciais no total. A empresa está no mercado desde 2009. Assim como a CBL, promove os loteamentos a partir de parcerias com os proprietários de terras.

A presença de empresas de fora em Linhares tem como característica comum a construção de vínculos locais, como associação com proprietários de terras e profissionais da área de construção. Os citados profissionais envolvidos nos estudos preliminares de viabilidade e projetos são, em grande parte, contratados nas cidades onde o loteamento será implantado. Das 15 empresas apontadas na pesquisa, 5 são sediadas fora de Linhares, com atenção especial para a CBL e a Alphaville, esta reconhecida no país por produzir loteamentos fechados de luxo. O loteamento Morada do Lago é um exemplo de associação com construtora de fora do município, a Cristal Empreendimentos Imobiliários, uma das maiores construtoras especializadas em loteamento do estado.

Além do loteamento Morada do Lago, os empreendimentos na fazenda Sossego foram produzidos por empresas sediadas fora de Linhares que, ao se associarem a investidores locais³⁰, compraram parte das terras da fazenda e promoveram a construção de empreendimentos imobiliários diversos (loteamento, loteamento fechado e lotes para chácaras rurais). Observa-se neste caso que a atuação dos agentes de fora do município, empresa construtora e incorporadora, foi articulada com membros da elite local sob a forma de investidores, que contribuíram na articulação com proprietário de terras e poder público municipal para produzirem lotes na fazenda.

As empresas locais que atuam no mercado de loteamentos são caracterizadas por associações entre pequenas construtoras e os proprietários das terras que serão loteadas; estas representam uma pequena participação no total de lotes produzidos na cidade. Ou seja, os maiores loteamentos produzidos em Linhares foram construídos por empresas sediadas fora do município.

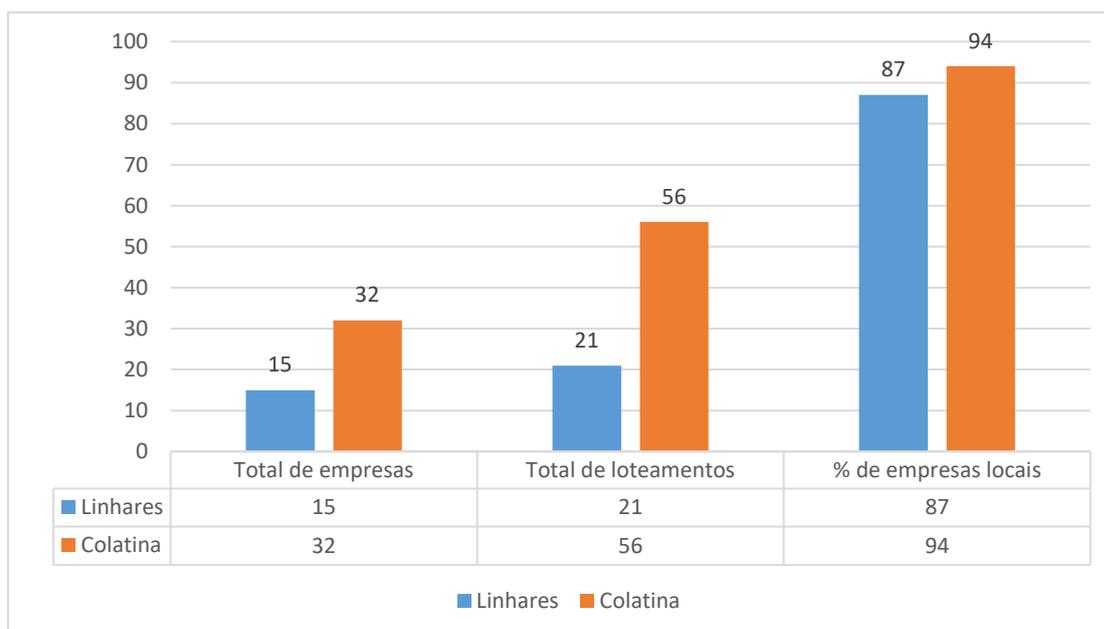
A investigação das características das empresas loteadoras de Colatina e Linhares apontou para distinções e similaridades entre as estratégias de atuação. A semelhança reside na ideia de associação do capital produtivo com o proprietário fundiário na formulação do chamado “modelo de negócio”, por meio do qual os riscos são minimizados e os ganhos extraordinários existentes divididos entre construtora e proprietários de terra.

As empresas sediadas fora do município buscam se relacionar com agentes locais (corretores imobiliários e profissionais especializados em projetos) para prospectarem o mercado de terras em busca de possibilidades de produção de loteamentos. Após a análise, buscam conhecer os proprietários das terras desejadas para investimentos, a fim de discutirem a parceria no empreendimento. Nos casos das construtoras locais, com pequeno histórico na construção civil, a relação com os proprietários de terra é mais próxima entre membros da elite econômica da cidade.

³⁰ Nas entrevistas realizadas responsáveis pela produção dos loteamentos e pelas vendas dos lotes, a identidade ou ramo de atuação dos investidores locais não eram revelados

A principal diferença observada na análise das companhias loteadoras é a atuação mais expressiva de empresas de fora do município em Linhares, conforme pode ser observado no Gráfico 9.

Gráfico 9 - Quantidade e localização da sede (local ou externa ao município) de empresas loteadoras dos municípios.



Fonte: Decretos municipais e Junta Comercial do Espírito Santo. Elaborado pelo autor.

A presença de um número maior de empresas loteadoras de fora da cidade em Linhares aponta para uma atratividade econômica que o município apresentou a partir do fim do século XX. A implantação de atividades ligadas ao petróleo, principalmente, e a chegada de diversas indústrias contribuíram na atração das empresas do ramo da construção civil interessadas em produzirem lotes urbanos e edifícios, aproveitando-se assim das condições gerais criadas no município.

A predominância de empresas locais em Colatina aponta para uma associação entre capitais locais e proprietários de terras mais próxima, muitas vezes marcadas por laços familiares. A criação de loteamentos no município revela uma associação entre os agentes, proprietários fundiários e construtoras, com objetivo de reduzir riscos para a reprodução do capital.

Em Colatina, a dispersão associada à presença de pequenas empresas locais demonstra também que o investimento em loteamentos é uma alternativa para a elite local na aplicação de capitais ociosos. É frequente a situação apresentada de uma empresa de um ramo distinto ao da construção civil alterar seu foco para, a partir de uma disponibilidade própria de terras ou uma associação com um proprietário fundiário, investir na produção de lotes urbanos.

3.3. A PRODUÇÃO DE LOTES URBANOS EM COLATINA E LINHARES: ANÁLISE DOS LOTEAMENTOS IMPLANTADOS

A quantidade de loteamentos residenciais nos municípios de Colatina e Linhares, especialmente em Colatina, apresentou aumento recente considerável. Para analisar o processo produtivo dos loteamentos residenciais e compreender tal atividade imobiliária e o papel central da terra na atividade, será evidenciado o papel das rendas relacionadas à terra e a articulação entre o proprietário fundiário e o capital produtivo.

Para análise da produção de lotes urbanos nos municípios de Colatina e Linhares foram pesquisados os loteamentos aprovados e implantados. A pesquisa empírica concentrou-se no setor de loteamentos residenciais, observados especialmente a partir do ano 2000. A definição pela produção mais recente revela um crescimento acentuado da mancha urbana em Colatina. Em Linhares, a oferta de diferentes produtos imobiliários promoveu uma diversificação na produção e uma expansão da mancha urbana menor que a de Colatina.

3.3.1. A produção de loteamentos residenciais em Colatina

Os loteamentos produzidos para o mercado de lotes residenciais assumiram centralidade na produção imobiliária de Colatina a partir de 2005 e visavam atender a um tradicional mercado de construção de casas para a população mais rica.

Com poucas opções de lotes ofertados antes do ano de 2005, o setor da construção civil apresentava algumas iniciativas de edifícios residenciais; como exemplo, se observava um processo inicial de verticalização com a construção de edifícios residenciais na avenida Prefeito José Zouain, conhecida por avenida Beira Rio, à margem sul do rio Doce, no centro da cidade, e de um edifício na avenida Brasil, à margem norte do rio Doce, no bairro Castelo Branco, ambos ocorridos na década de 1990.

Com o mercado imobiliário de edifícios ainda pouco desenvolvido, a saída para o setor da construção civil era a produção de casas por encomenda e de loteamentos. Uma retomada na produção de edifícios para o mercado foi observada a partir de 2013, com a produção de edifícios, especialmente na avenida Beira Rio (Figura 30), e nos bairros Castelo Branco e Marista; no entanto, tais edifícios foram pouco significativos para o mercado da construção civil em Colatina.

Figura 30 - Edifícios residenciais de alto padrão ao longo da Avenida Beira Rio (Prefeito José Zouain) construídos na década de 1990 e 2010.



Fonte: Foto do autor.

A característica histórica do parcelamento do solo urbano em Colatina – de lotes pequenos e vias de acesso estreitas – contribuiu para a oferta de novas áreas urbanas que promovessem uma qualidade de infraestrutura melhor. Como resultado desta escolha pelos loteamentos como produto principal, atualmente, a oferta de casas para venda é muito superior às ofertas de apartamentos residenciais, como pode ser visto na Figura 31

Figura 31 - Mapas da cidade com as casas (acima) e apartamentos (abaixo) à venda, com seus respectivos preços.

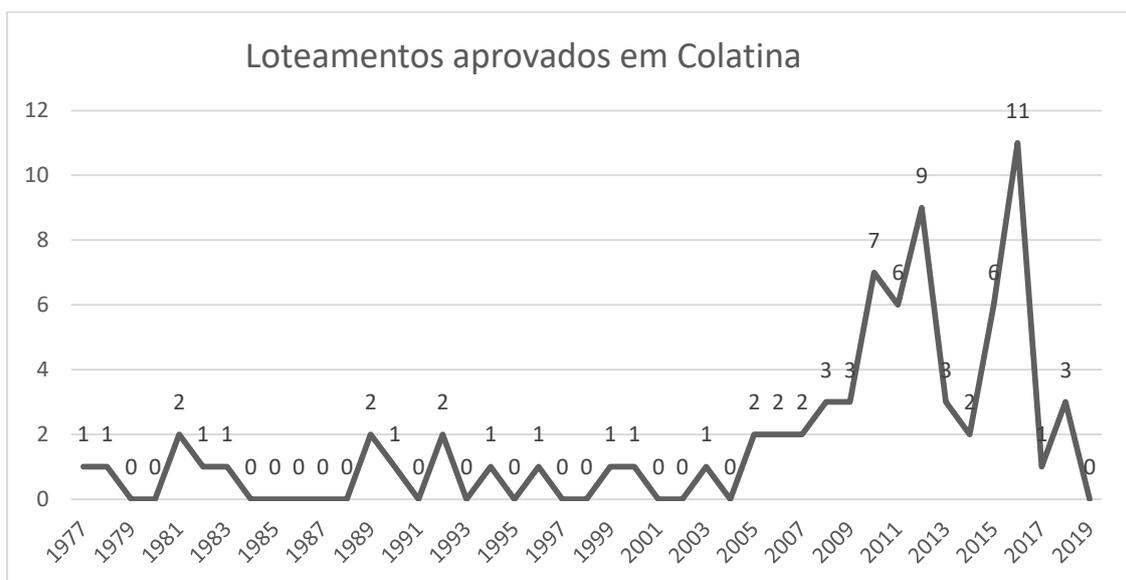


Fonte: Site de corretora de imóveis no município. Disponível em: <https://www.marlonvicentini.com.br>. Acessado em 03 de setembro de 2020. Alterado pelo autor.

Casas construídas por encomenda por pequenas construtoras locais, que investiram na aquisição de lotes no início da implantação dos loteamentos e que constroem residências para o mercado, se transformaram em importante produto imobiliário em Colatina, conforme dados obtidos junto às corretoras imobiliárias de Colatina em 2019.

Esta produção de residências está atrelada à construção de loteamentos. Para compreender o processo de abertura de novos loteamentos ao longo da formação urbana de Colatina, fez-se um retorno ao histórico das aprovações de seus projetos com o objetivo de compreender a evolução dos loteamentos no município, conforme mostra o Gráfico 10.

Gráfico 10 - Loteamentos aprovados em Colatina desde 1977.



Fonte: PMC e ALBANI (2012). Elaborado pelo autor.

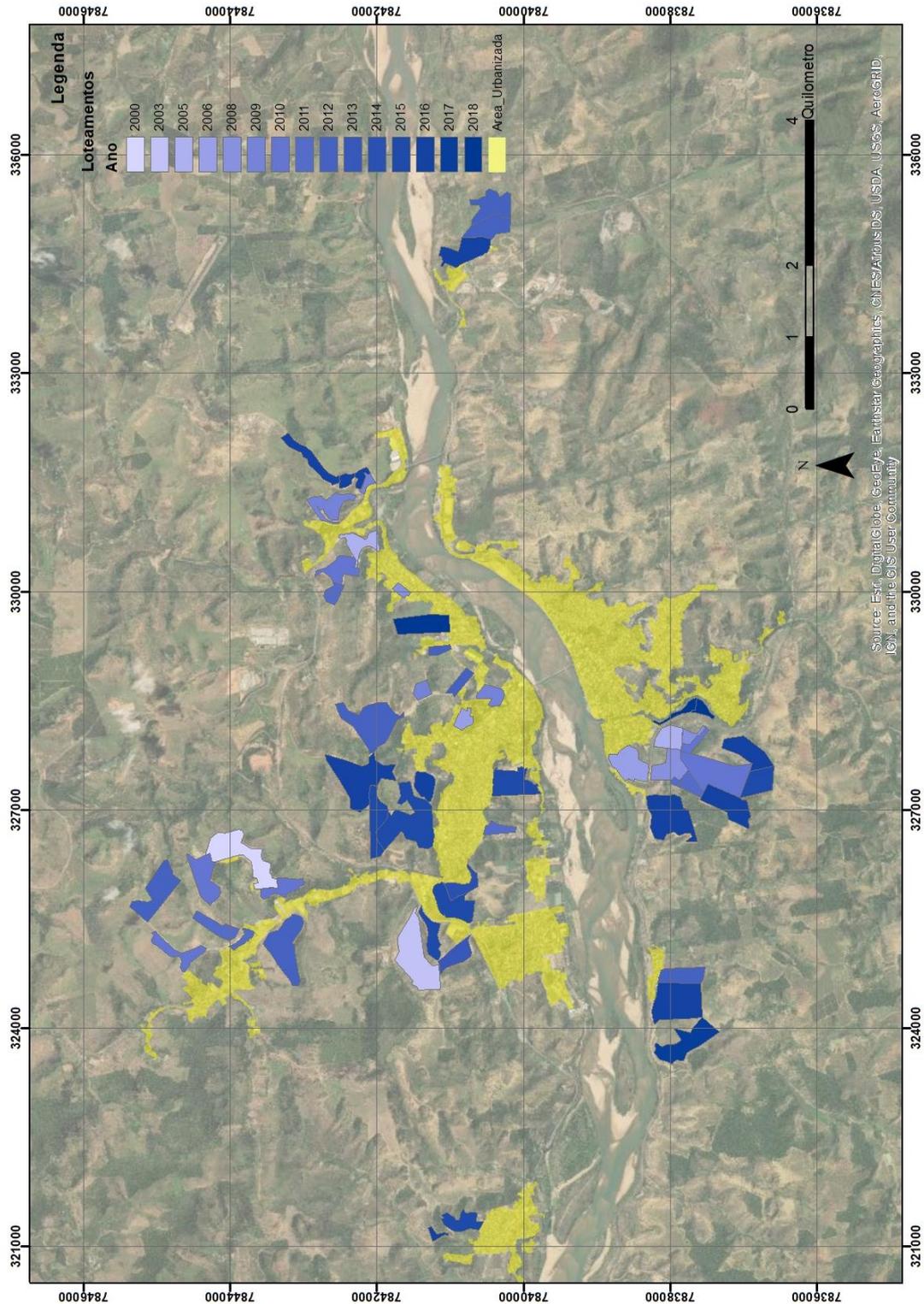
A análise do Gráfico 10 aponta para uma estabilidade no número de loteamentos desde o início do levantamento, em 1977, até 2005. Neste período, destaca-se como caso significativo a construção de casas populares no ano de 1983, no bairro Moacyr Brotas; no entanto, mais que a oferta das casas, a produção de lotes a partir dessa iniciativa foi relevante. Somente o loteamento Moacyr Brotas,

de 1983, acrescentou 964.523,00m² à cidade, o que representa cerca de 2 mil lotes.

No município, a quantidade de loteamentos, incluindo aqueles provenientes de programas habitacionais, aprovados a partir de 2000, até 2019, é de 62 projetos, conforme mostra o Gráfico 10, anteriormente apresentado. O pico de aprovações, visto nos anos de 2012 e 2016, com 9 e 11 loteamentos aprovados, respectivamente, reforçam o crescimento bastante considerável do setor no último decênio. O movimento do mercado da construção civil, em todo o Brasil, arrefeceu a partir de 2016 e, da mesma forma, o número de propostas de loteamentos em Colatina também diminuiu. O ano de 2019 foi o primeiro ano, após 14 anos, em que não houve projeto de loteamento aprovado no município.

Além disso, é importante a análise da espacialização dos loteamentos aprovados e implantados no período de análise, mostrada no mapa da Figura 32. É possível visualizar a evolução da área urbanizada no período e a consequente ampliação do mercado de lotes no município.

Figura 32 - Mapa com os loteamentos aprovados em Colatina (a partir de 2000), agrupados por ano de aprovação.



Fonte: PMC, IJSN e dados do autor. Elaborado pelo autor.

Para que se compreenda o crescimento na oferta deste produto imobiliário e a consequente ampliação da mancha urbana, serão realizadas análises de conjuntos de loteamentos que apresentam relações diretas entre si e determinam vertentes para expansão urbana.

Ao analisar a produção de loteamentos na margem sul do rio Doce, podem ser observadas duas concentrações, uma a oeste, com três loteamentos mais recentes, nas proximidades do bairro Julio Iglesias, e outra nas proximidades do centro da cidade, no bairro Fazenda Vitali (Figura 33). Ao norte do rio, os loteamentos são mais dispersos e cinco deles são empreendimentos do tipo lote + casa oriundos do PMCMV, faixa 1³¹.

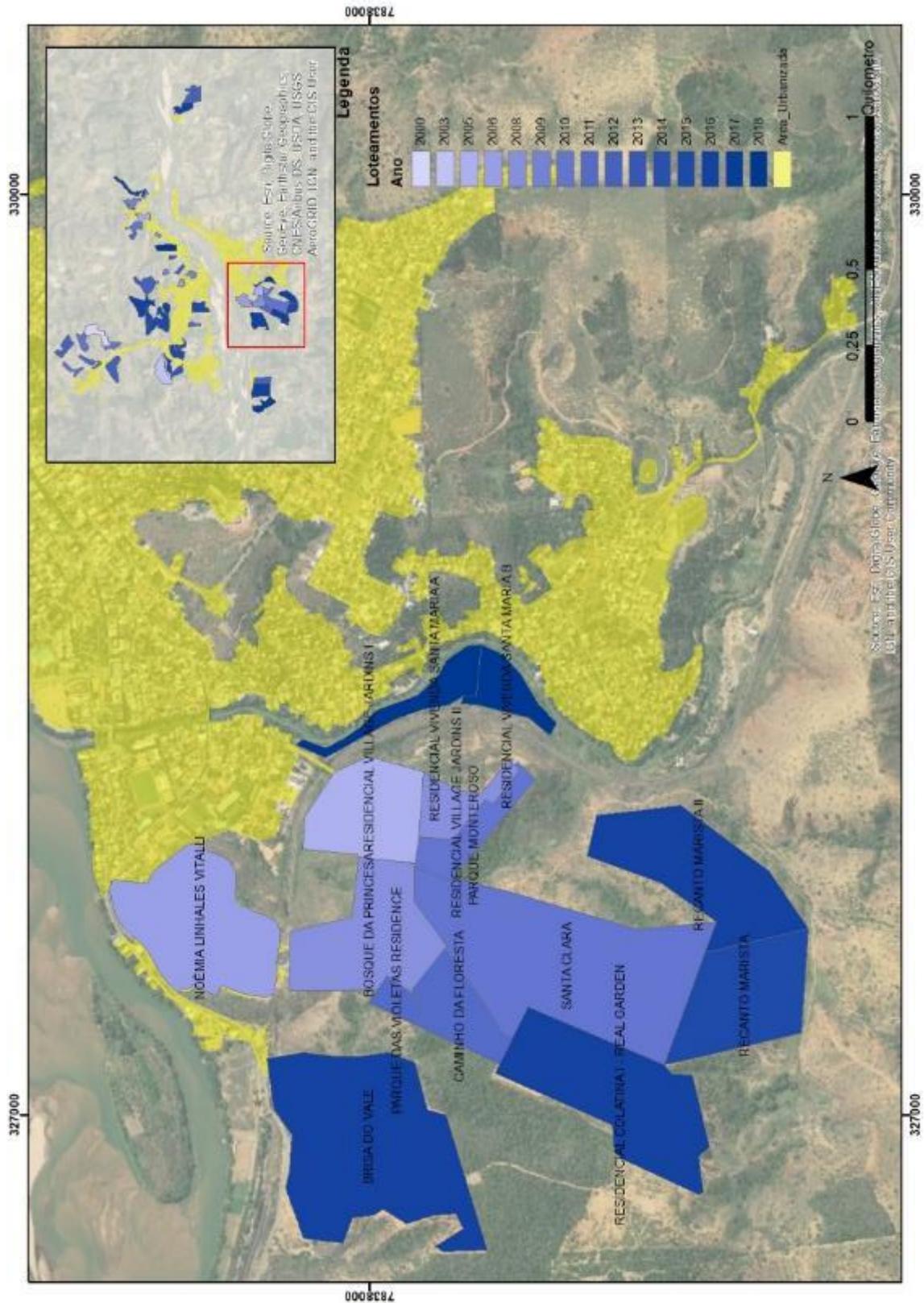
³¹ Faixa 1 é uma modalidade do PMCMV que atende famílias com renda de até R\$ 1.800,00, que não possuam imóvel residencial ou tenham recebido algum outro benefício de natureza habitacional oriundos do Estado. É a faixa com menor renda do programa.

Inicialmente, será analisada, no lado sul do rio Doce, a produção de loteamentos específicos na área da antiga Fazenda Vitali, hoje bairro Fazenda Vitali, com o objetivo de verificar as características de loteamentos urbanos que compõem essa grande gleba. São loteamentos aprovados a partir de 2005 pela Prefeitura Municipal de Colatina (PMC) e, em grande parte, realizados pela empresa Engeste Engenharia Espírito Santense Ltda. Busca-se, nesta análise específica, identificar as estratégias de diferenciação do produto para valorização urbana do empreendimento, de modo a revelar as estratégias de apropriação do desenvolvimento da cidade e de aspectos da natureza. Sendo assim, quando são identificadas as estratégias que garantem um ganho extra ao promotor imobiliário e ao proprietário fundiário, torna-se possível compreender como o desenvolvimento urbano da cidade é apropriado pelo setor imobiliário na tentativa de aumentar os preços dos seus produtos.

Um breve inventário da Fazenda Vitali permitiu-nos verificar que a atividade produtiva que tais terras possuíam antes do loteamento era, basicamente, a pecuária, e que esta resistia de maneira arcaica e pouco produtiva na região que foi loteada – assim como em grande parte das terras na área periurbana de Colatina. A antiga fazenda de propriedade da família Vitali, que deu origem aos loteamentos em análise e também ao nome do bairro, abrangia grande porção de terra e foi importante economicamente para a cidade, principalmente durante as primeiras décadas do século XX.

A área é formada por quatorze loteamentos aprovados a partir de 2005, conforme pode ser visto no mapa da Figura 34. Na análise física destes loteamentos, verificamos que a área possui área aproximada de 121 hectares, o que corresponde a cerca de 10% da mancha urbana da cidade de Colatina.

Figura 34 – Mapa dos loteamentos ao sul do rio Doce em Colatina, na fazenda Vitali, aprovados a partir de 2000 e agrupados por data de aprovação na prefeitura.



Fonte: PMC e IJSN. Elaborado pelo autor.

Convém ressaltar que, dos quatorze loteamentos, seis deles foram construídos por uma mesma empresa, conforme já mencionado. Dessa forma, a empresa pode se valer de uma estratégia comum a loteamentos urbanos, aquela em que a consolidação dos primeiros loteamentos construídos é utilizada como estratégia para aumentar os preços dos lotes. Ao se organizarem para apropriar de ganhos gerados por uma construção coletiva de cidade, as empresas loteadoras revestiam seus produtos de características objetivas, como a oferta de serviços no loteamento, tais como o transporte coletivo, e subjetivas, como a alcunha criada de “bairro nobre” da cidade. Tal rótulo foi e é utilizado como estratégia de *marketing* para as vendas de novos produtos, como casas e apartamentos. Essa estratégia se vale da renda imobiliária proporcionada pelo desenvolvimento e ocupação da área urbana dos próprios loteamentos recém construídos.

Segundo dados levantados junto aos corretores imobiliários, a empresa responsável pela produção dos loteamentos chegava a reter até 30% dos lotes produzidos para venda posterior. A venda desta reserva era postergada até o momento em que, com os primeiros lotes vendidos e as casas construídas, os preços aumentassem. Nesta estratégia, os lotes retidos se localizavam preferencialmente nas vias principais do loteamento, onde a ocupação das áreas lindeiras a ela permitiam ao proprietário das terras requerer um preço maior pelo seu terreno. Tal estratégia já foi apontada por Harvey (2005):

Uma estratégia bem conhecida dos incorporadores imobiliários, por exemplo, é conservar a melhor e mais alugável parte do terreno de algum empreendimento para extrair renda monopolista dessa parte depois da realização do restante do projeto. (HARVEY, 2005, p. 232).

A especulação com os lotes produzidos é parte importante de um processo de produção do espaço; no entanto, a especulação vista de modo isolado não é suficiente para explicar a produção imobiliária. A possibilidade de ganhos elevados, esperada na atividade especulativa com a terra, se efetiva da produção real de edifícios, na construção das moradias, que concretiza a produção do espaço urbano.

Para Gottdiener (2010), um aspecto importante da especulação com a terra urbana está ligado à relativa facilidade em manter a terra com pouco desenvolvimento, à espera de que um crescimento da demanda por novos espaços aumente a preço da propriedade.

No entanto, o que se nota nos loteamentos da Fazenda Vitali é algo complexo, pois a produção deste espaço foi pensada para atrair as camadas de renda mais alta através de associações simbólicas com espaços “nobres”. Para isso, é necessário criar um imaginário que traduza os anseios da classe, como o *status* de morar em um novo bairro nobre da cidade.

Além disso, como atrativo para essas camadas de renda mais alta, os loteamentos possuem, dentro de dois deles, condomínios fechados de casas: em um desses, foram comercializados os lotes para a construção e no outro foram vendidas as casas já construídas e com toda infraestrutura de área de lazer comum realizada.

Este *status* é criado a partir de uma convergência de práticas dos diferentes agentes da produção do espaço, especialmente os proprietários de terras e as construtoras. Tais ações se baseiam no interesse que as camadas de renda mais alta possuem em morar em áreas homogêneas socioeconomicamente, o que Abramo (2007) chama de convenção urbana. Ou seja, a convenção urbana trata-se de uma crença comum a toda sociedade de que uma área específica, um bairro por exemplo, permanecerá com as mesmas características arquitetônicas, de valorização contínua e em seu conteúdo social.

Contudo, a localização de certos tipos de famílias que criam uma convenção urbana depende de um estoque de locais para residência. Abramo (2007) salienta que a oferta de residências é limitada e a convenção urbana necessita ser recriada em outro local, com diferenciações urbanas para que o antigo estoque de residências não faça concorrência à nova localização escolhida.

É necessário, aqui, questionar o conceito de convenção proposto por Abramo (2007), pois a ideia de convenção presume um consenso coletivo, de todos os atores do mercado imobiliário de residências, o que não é verdadeiro, conforme aponta Sanfelici (2009) em seu estudo sobre a valorização imobiliária em Porto

Alegre/RS. No entanto, a importância dos processos de inovação urbana e diferenciação espacial apresentada por Abramo (2007) são relevantes para a análise da reprodução do capital no setor.

Dessa forma, a ampla discussão acerca da obsolescência dos produtos e, mais ainda, o debate levantado por Lefebvre (1991) sobre a obsolescência das necessidades, reforça o caráter efêmero das convenções urbanas. A partir do entendimento de que é a satisfação o objetivo final da sociedade, e que ela é preenchida pelo consumo, Lefebvre (1991) aponta as condições criadas para que a necessidade se dê em ciclos rentáveis:

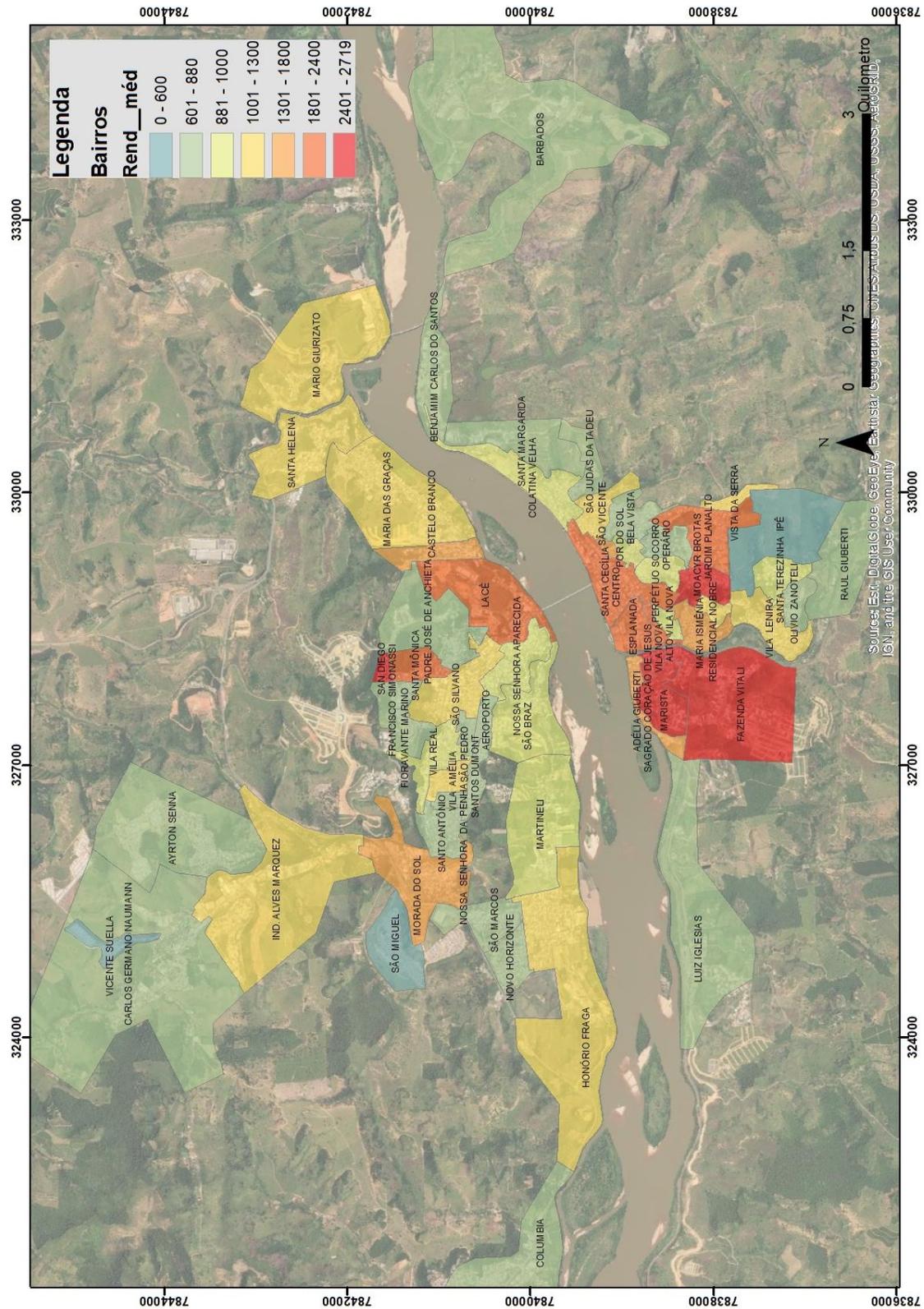
Os especialistas da obsolescência conhecem a esperança de vida das coisas: três anos, um banheiro; cinco anos, uma sala de estar; oito anos, um elemento do quarto de dormir; três anos, a organização de um ponto de venda local, um carro, etc. Essas médias estatísticas figuram na demografia dos objetos, em correlação com os custos de produção e os lucros. (LEFEBVRE, 1991, p. 91)

Associado à obsolescência dos produtos, Lefebvre (1991) acrescenta o que chama de obsolescência das necessidades. Para o autor, a manipulação dos objetos para que tenham um fim mais breve não é a única forma de ampliar o consumo. A manipulação das motivações, enquanto expressão social do desejo da sociedade, são atacadas para serem dominadas: “[...] para que a “usura” moral e a obsolescência das coisas trabalhem rapidamente, é preciso também que as necessidades envelheçam, que jovens necessidades a substituam. É a estratégia do desejo!” (LEFEBVRE, 1991, p. 91). O autor acrescenta ainda que a atual capacidade produtora permite uma extrema mobilidade da vida, dos objetos, das casas, das cidades e do “habitar”, ou seja, a renovação das necessidades transforma em efêmeros objetos e o espaço criado.

Em Colatina, o bairro considerado pela população com maior renda como aquele que reunia as características de “alto padrão” até o início do século atual era o bairro San Diego. Localizado no fundo de um vale com área verde preservada, o pequeno bairro possui cerca de 50 residências e apresentava, até 2012, a maior renda média por bairro, com valor médio de R\$ 2.719,36, conforme dados do IBGE apud (IJSN, 2020). Já no início da ocupação dos loteamentos

construídos no bairro Fazenda Vitali, na primeira década de 2000, os preços médios já se aproximavam do bairro San Diego e reforçava o objetivo de se tornar o novo “bairro nobre” da cidade. Além disso, a limitação de crescimento do bairro San Diego, associado ao interesse em criar um novo “bairro nobre” no lado sul da cidade, contribuiu para a efetivação da ocupação por parte da população de alta renda nos primeiros loteamentos da Fazenda Vitali. O mapa da Figura 35 mostra a localização dos bairros em hierarquia de rendimentos médios, o que aponta ainda para uma pequena diferença entre os cinco bairros com maiores valores (San Diego – R\$ 2.719,36, Fazenda Vitali – R\$2.651,19, Sagrado Coração de Jesus – R\$ 2.611,29, Marista – R\$ 2.529,89 e Brotas – R\$ 2.472,81).

Figura 35 - Mapa de Colatina apresentando os bairros e classificados por rendimento médio (R\$).



Fonte: (IJSN, 2020). Mapa elaborado pelo autor.

A partir da permanente renovação das necessidades, os novos loteamentos urbanos e seus signos são criados para que o mercado imobiliário venda seus produtos a preço cada vez mais elevado. Dessa forma, a inovação e a diferenciação no âmbito da produção imobiliária são fundamentais para a reprodução do capital no setor (ABRAMO, 2007).

Nos loteamentos analisados na fazenda Vitali, em Colatina, no que tange às estratégias de diferenciação dos lotes urbanos para a renovação das necessidades e que são apresentadas pelos promotores imobiliários no momento da venda, verifica-se uma prática comum: a utilização de vantagens locacionais urbanas e naturais na oferta dos produtos. Da instrumentalização da terra com artifícios urbanos, observa-se com frequência a utilização dos fatores de proximidade com as regiões de oferta de comércio e de serviços da cidade, em especial, ao centro principal da cidade de Colatina. Além disso, equipamentos urbanos, como hospitais e escolas, são utilizados como atributos do espaço a ser comercializado, conforme mostra a Figura 36.

Figura 36 - Imagem de divulgação de empreendimento onde é valorizada a proximidade com os equipamentos urbanos da cidade.



Fonte: folder publicitário do empreendimento. Morar Construtora e Incorporadora, 2017.

Observa-se que este mecanismo de apropriação dos atributos urbanos, oriundos de uma construção coletiva da cidade, transforma os elementos da cidade (ruas, parques, hospitais, sistemas de transportes e outros) em atributos da mercadoria lote urbano, que são atreladas ao solo como mecanismo na busca por um benefício máximo. É a utilização da localização da propriedade privada, e o seu monopólio, que é utilizada como valorização do lote, como aponta Tone (2010): “[...] o monopólio da localização possibilita a valorização através do conjunto de investimentos que a constituem: vias, praças, sistemas de transporte, edifícios e à valorização simbólica, ligada aos usos e frequentadores”(TONE, 2011, p. 57). Para a autora, o conjunto de vantagens e desvantagens do entorno de uma edificação é importante para explicar as variações nos preços dos imóveis e pode ser justificado pela teoria da renda da terra, mais especificamente da renda imobiliária.

Os sistemas de infraestrutura de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação de vias são ressaltados como qualidades extraordinárias oferecidas pelos novos lotes urbanos. No entanto, a infraestrutura de água, esgoto, energia, drenagem e pavimentação, assim como áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que implica a obrigação do responsável pela execução do empreendimento (Lei Municipal nº 4.227/1996), são convertidas em vantagens excepcionais dos novos lotes urbanos produzidos em Colatina. Conclui-se então que, quando grande parte da cidade não possui infraestrutura ou sofre com problemas frequentes de alagamento, exemplo de Colatina, a mínima condição urbana é vendida como vantagem extraordinária.

Das vantagens naturais apropriadas pelo capital imobiliário com o objetivo de aumentar ganhos sobre as mercadorias em questão, aquelas que mais chamam a atenção e que se repetem com frequência nos loteamentos da fazenda Vitali são as que associam ao produto uma proximidade com a natureza e um perfil “sustentável” do empreendimento (Figura 37).

Figura 37 - Folder publicitário valorizando a sustentabilidade. Detalhe para a valorização do bairro com o rótulo de “o mais nobre da cidade”.



Fonte: folder publicitário do empreendimento Caminho da Floresta, da Engeste (2016).

A proximidade com a natureza e a presença de ventilação natural também são utilizadas amplamente como forma de valorizar os lotes recém-urbanizados. Henri Lefebvre (1999) apontava que os elementos naturais como a água, o ar e a luz, por estarem ameaçados, seriam postos em pedaços, fragmentados e vendidos segundo os interesses do capital. É a redução da natureza a um signo que suplanta a natureza real (LEFEBVRE, 1999). Essa possibilidade de vender signos da natureza expõe a particularidade da não reprodução destes itens que, ao serem instrumentalizados pelo mercado imobiliário, criam produtos com características singulares e, portanto, capaz de serem vendidos por preços mais altos.

Lefebvre (2008) aponta ainda o urbanismo como elemento que contribui na venda da “natureza”. É o excesso da expressão “espaços verdes”, que se encontra nos anúncios dos loteamentos, que busca associar ao empreendimento a ilusória presença da natureza.

Quanto aos espaços verdes, última palavra das boas intenções e das deploráveis representações urbanísticas, o que pensar senão constituem um substituto medíocre da natureza, um degradado simulacro do espaço livre, aquele dos encontros e dos jogos, dos parques, dos jardins, das praças? (LEFEBVRE, 2008, p. 34).

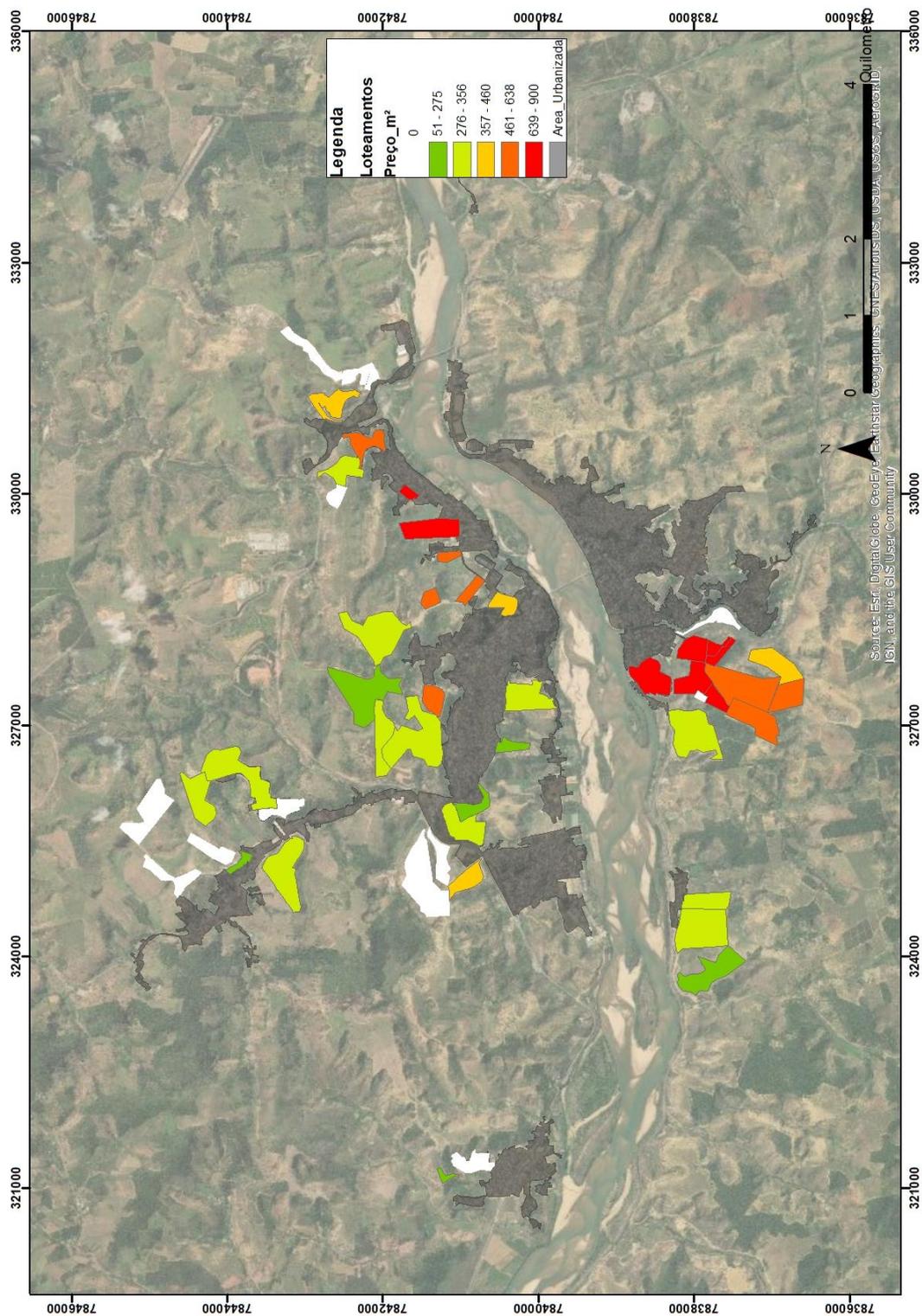
Ao analisar a produção do espaço como mercadoria em Porto Alegre, Sanfelici (2009) aponta que parques e áreas verdes preservadas permitem a cobrança de um preço diferenciado ao agregar aos imóveis uma representação singular, a exclusividade da proximidade com a natureza. Assim como apontou Sanfelici (2009), os loteamentos da fazenda Vitali apresentam a promoção de um espaço que, ao mesmo tempo em que faz referências ao urbano, ele o nega, tentando criar uma ideia de contato com a natureza, longe dos problemas urbanos, mas associado e com relações de proximidade a equipamentos e serviços que a cidade oferece.

A busca pela singularidade das condições espaciais dos loteamentos para perseguir preços distinguidos dos produtos aponta para uma contradição. Harvey (2005) discute a incompatibilidade da singularidade frente aos pressupostos de homogeneidade impostos pela mercadoria. Para o autor, a condição de reprodução das características que qualificam as mercadorias é um dos pressupostos da produção capitalista. Desse modo, o capital deve apoiar as formas de diferenciação e encontrar os meios de mercantilizar e monetizar tais singularidades, o que o mercado imobiliário faz com frequência. Esta monetização das diferenças do espaço é utilizada com frequência na divulgação dos loteamentos da fazenda Vitali, assim como em outros loteamentos da cidade.

Os preços dos lotes encontrados nos loteamentos da fazenda Vitali são os mais altos dentre os loteamentos recentes em Colatina. No entanto, eles apresentam dinâmicas internas distintas, com os preços variando à medida que a quantidade de lotes aumenta (diminuindo os preços nas localizações mais distantes da área já ocupada e aumentando o preço dos lotes remanescentes nos primeiros loteamentos, mais próximos do centro da cidade). Desse modo, toda a área dos loteamentos se apropria da convenção criada de que estão localizados no “bairro mais nobre da cidade” e os preços dos lotes urbanos são mais elevados. O

tamanho dos lotes, a partir de 300 metros quadrados, é superior ao encontrado em outros bairros já consolidados e anteriormente considerados nobres, que possuem áreas de 250 metros quadrados. O aumento da área contribui no processo de elitização do loteamento ao aumentar o preço do lote, dificultando assim a compra por uma boa parte da população com menor poder aquisitivo. No mapa da Figura 38, estão marcados os loteamentos com seus respectivos preços por m², para comparação. Ressalta-se que a inexistência de dados relativos a alguns loteamentos ocorre devido ao fato de estes serem loteamentos criados pelo PMCMV, ou seja, loteamentos concebidos para serem comercializados apenas com a casa construída e loteamentos aprovados, mas cujas obrigações legais junto à prefeitura ainda não foram concluídas, por isso sem a possibilidade legal de venda.

Figura 38 - Mapa dos loteamentos com seus respectivos preços por m².



Fonte: PMC e dados obtidos junto as corretoras de imóveis em Colatina. Elaborado pelo autor.

Os lotes vendidos no loteamento Noemia Vitali, um dos primeiros a serem construídos na fazenda Vitali, em 2006, tiveram preços iniciais em torno de R\$

30.000,00 (R\$ 100,00 por m²). Em 2011, cinco anos depois, os lotes neste loteamento estavam sendo vendidos por R\$ 90.000,00, um aumento real³² de mais de 130%. Em 2018, os lotes remanescentes na região estavam sendo ofertados por R\$ 210.000,00 (R\$ 700,00 por m²). O aumento do preço indica que diversos fatores contribuíram para que uma parcela maior de renda imobiliária fosse incorporada ao preço dos lotes, como a ocupação do bairro por população de alta renda e a construção de outros loteamentos mais distantes.

A construção dos loteamentos Village Jardins II (2008), Bosque da Princesa (2008), Parque Monterosso (2010), Residencial Santa Clara (2010), Caminho da Floresta (2011), Parque das Violetas (2011), Recanto Marista (2015), Real Garden (2016), Recanto Marista II (2016), Brisa do Vale (2016), Residencial Vivenda Santa Maria A (2018) e Residencial Santa Maria B (2018)³³ deram continuidade à expansão urbana iniciada após os primeiros parcelamentos da antiga fazenda Vitali. O lançamento de cada novo loteamento contribuiu para que o anterior se consolidasse e que os preços aumentassem progressivamente.

Ao analisar os dados levantados junto às empresas e profissionais da área de loteamentos nos municípios de Colatina e Linhares, o custo relativo à construção do loteamento fica em torno de R\$ 74,00 por m² em terrenos planos e R\$ 90,00 em terrenos com declividades mais acentuadas. Tais dados são referentes a loteamentos produzidos em 2016 e apresentam o custo de produção dos lotes. Ou seja, no caso de lotes com 250 m², área comum nos lotes da cidade de Colatina, em áreas planas, o custo para sua execução fica em torno de R\$ 18.500,00; em áreas de declividades mais acentuadas, o valor gira em torno de R\$ 22.500,00. Como exemplo, em 2016, lotes no loteamento Noemia Vitali eram vendidos por R\$ 190.000,00 nas áreas mais planas do loteamento, ou seja, uma diferença de R\$ 171.500,00.

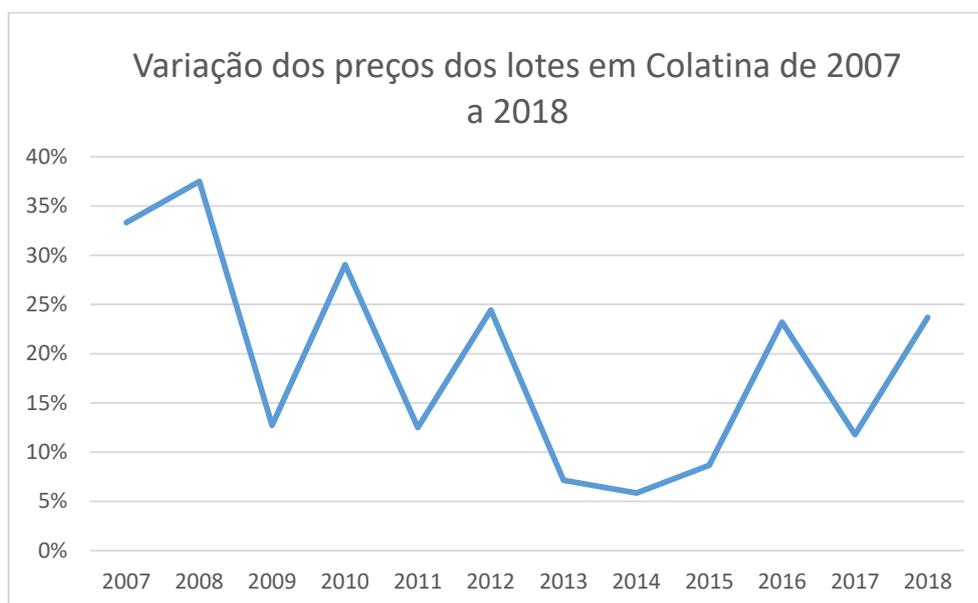
Quando observamos a variação da média do preço dos lotes em Colatina (Gráfico 11) percebemos que no período de aquecimento do mercado imobiliário no município (2006-2008) o valor apresenta maior percentual de crescimento,

³² Considerando a inflação no período de acordo com o IPCA.

³³ Os loteamentos Residencial Vivenda Santa Maria A e Residencial Vivenda Santa Maria B estão em processo de aprovação na prefeitura municipal.

chegando a quase 40% em relação aos anos anteriores. Com a queda nas vendas e produção resultantes de uma instabilidade econômica nacional e também regional (2013-2014), a variação dos preços foi bem menor. Em 2015-2016 o mercado imobiliário local foi aquecido novamente com a chegada de novos empreendimentos demarcando uma nova fase de valorização dos terrenos.

Gráfico 11 – Variação média dos preços do m² dos lotes em Colatina.



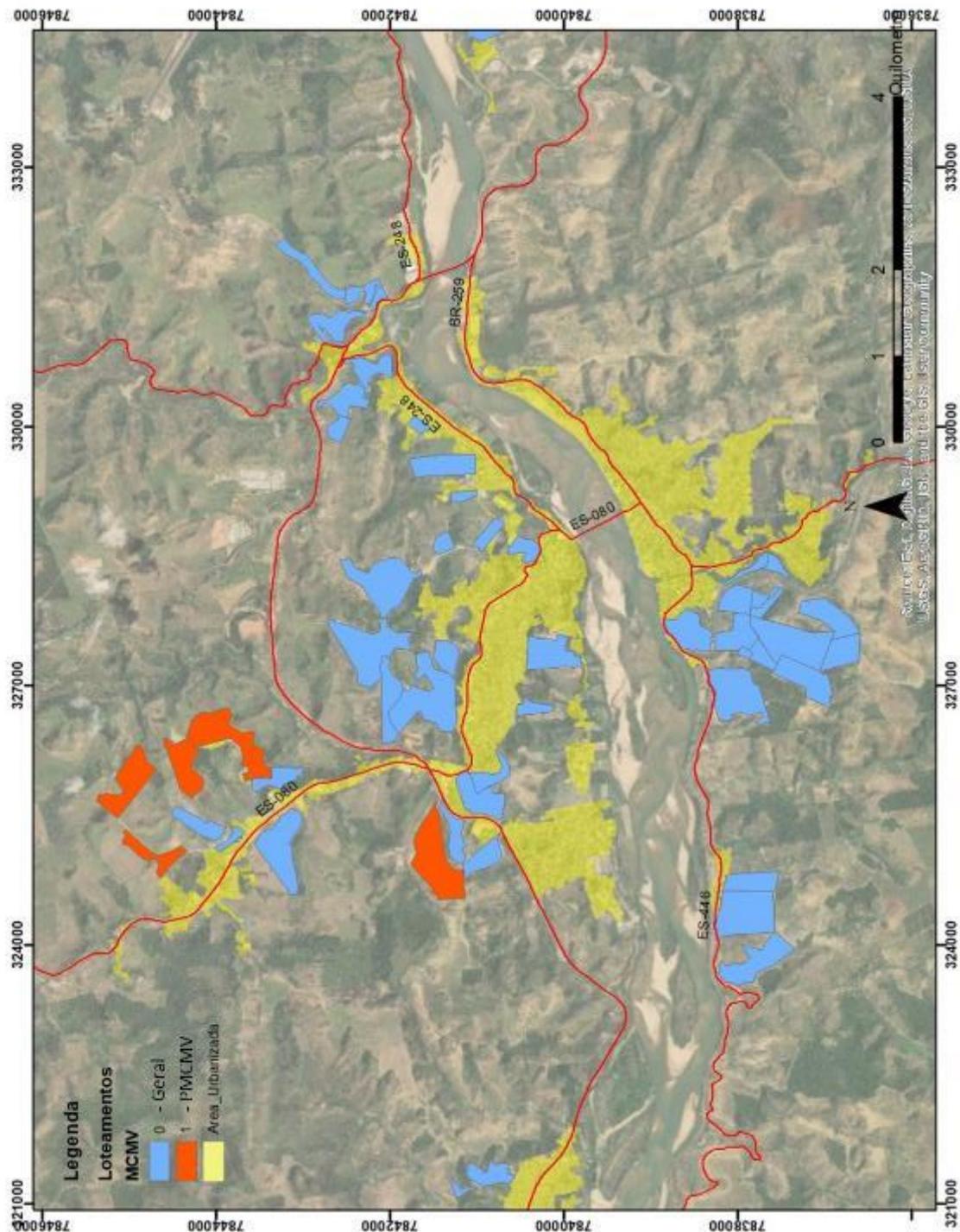
Fonte: Levantamento de dados do autor com base nos sites das construtoras e corretoras de imóveis realizado em 2018.

A variação de preços dos lotes aponta para um mercado de terras que se relaciona com variações da economia em escala macro e com as condições locais. As variáveis locais ressaltam o poder do proprietário de terras na determinação dos preços uma vez que, conforme afirma Singer (1979), este pode esperar bastante tempo pela valorização da gleba em função de mudanças na estrutura urbana até a venda do lote.

A análise dos loteamentos residenciais em Colatina segue para os empreendimentos lançados na margem norte do rio Doce. Tais loteamentos compõem um cenário distinto daqueles observados na margem sul, em especial

dos lotes ofertados na fazenda Vitali. A oferta de empreendimentos do PMCMV, faixa 1, no município, se localiza nesta região da cidade, ao longo do eixo da rodovia ES-080 e ao lado de loteamentos produzidos para o mercado (Figura 39).

Figura 39 - Mapa dos loteamentos de Colatina e dos empreendimentos do PMCMV.



Fonte: PMC e IJSN. Elaborado pelo autor.

Os loteamentos para o mercado, nesta região, entre a área urbana consolidada da margem norte da cidade e os empreendimentos mais distantes do PMCMV, foram implantados com o objetivo de atender a um público que não poderia adquirir lotes nas áreas mais valorizadas, mas que estava disposto a pagar um alto preço por um lote que apresenta características semelhantes àsquelas dos bairros mais valorizados. Os loteamentos a que nos referimos são concebidos, em geral, visando atender uma população de classe média que almeja um produto característico das classes mais altas: é o fetiche exercido pela mercadoria.

Aliado ao fascínio da classe média por um consumo ostensivo, como aponta Lefebvre (2008), a casa própria, ou o lote para nele se construir a casa, se torna uma mercadoria capaz de carregar em si características construídas socialmente. O autor ainda ressalta para, além dos signos de prestígio, e acima deles, o valor de uso ligado às centralidades como de extrema importância para o produto imobiliário.

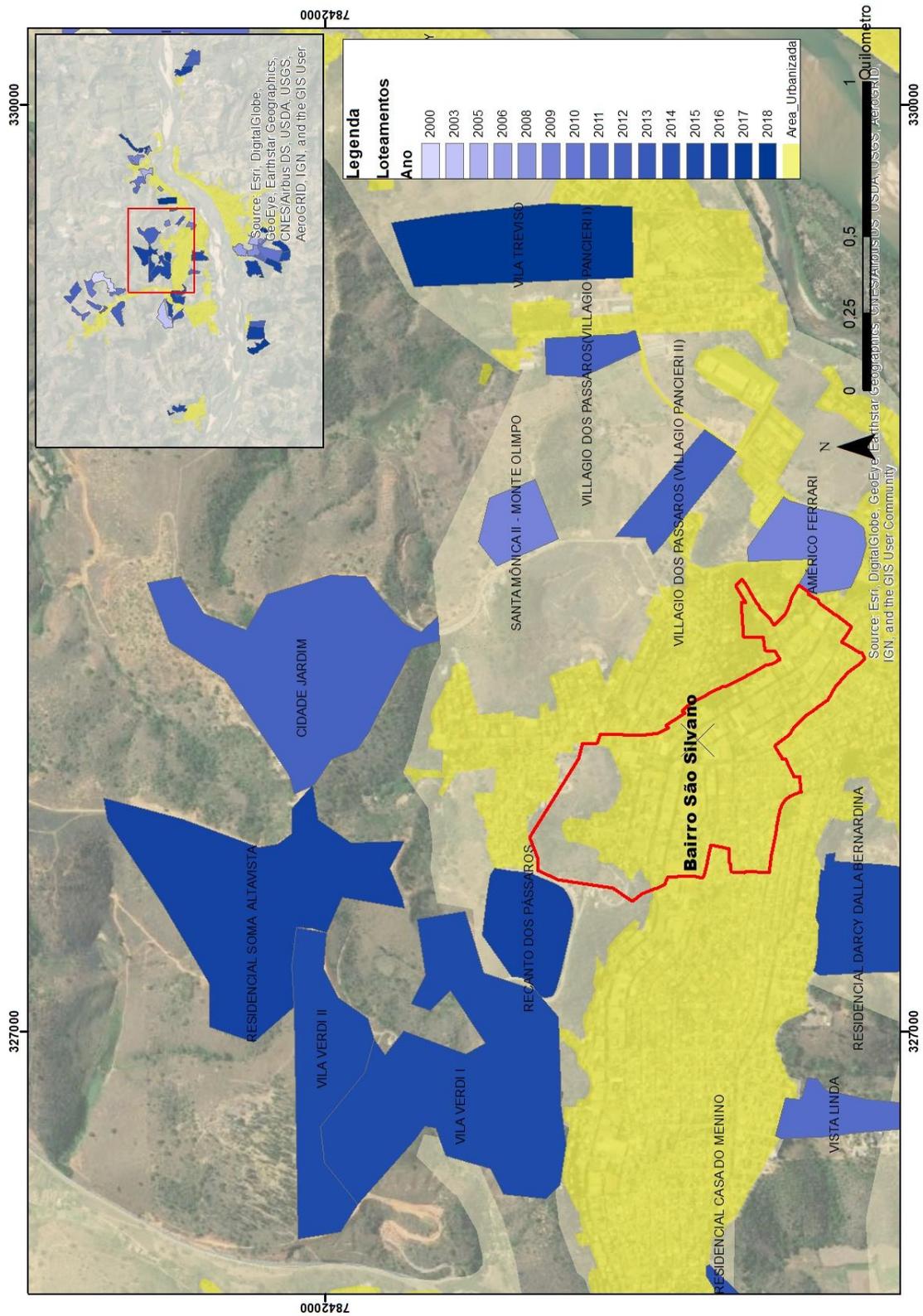
Aproveitando tais características dos produtos imobiliários, as empresas buscam alternativas para “aumentar o padrão construtivo” das casas construídas nos loteamentos. Em entrevista com responsável por empresa de loteamento, a adoção de estratégias para a valorização do loteamento passa por, até, segundo o entrevistado, a construção de casas de luxo pela própria construtora, em posições centrais do loteamento, para a valorização dos demais lotes.

Esta estratégia de construção de casas de luxo no início das vendas de loteamentos foi encontrada em um empreendimento da margem norte do rio Doce, em Colatina, e contribuiu para que os lotes fossem comercializados mais rapidamente, conforme relata o empresário. Observa-se, neste caso, assim como em outros loteamentos, a criação de uma diferenciação interna ao empreendimento. Na medida em que as residências maiores e de padrão construtivo mais alto vão sendo construídas, o preço do lote nas imediações cresce. Neste caso específico, se observa o preço de monopólio determinando

a renda, em um movimento espiral que aumenta o preço da moradia, conforme já apontava Campos Junior (2018).

Buscando aproveitar-se de um crescimento da área urbana, foram criados loteamentos em áreas próximas a regiões já ocupadas na margem norte do rio Doce. Ao analisar o mapa da Figura 39, pode-se observar os empreendimentos do PMCMV, ao longo da ES-080, em regiões mais distantes do centro da cidade. O preço menor das terras mais distantes dos centros urbanos é apenas um dos fatores observados para a definição da localização desses empreendimentos que, ao induzirem a ocupação distante, criam áreas com potencial de ocupação com ganhos elevados mais próximas das regiões antes ocupadas. A construção de novos loteamentos em áreas mais próximas à São Silvano, centro de comércio e serviços na margem norte de Colatina, em especial os loteamentos Vila Verdi I, Vila Verdi II, Recanto dos Pássaros, Residencial Soma Altavista e Cidade Jardim, se apropriaram de um crescimento urbano criado pelos empreendimentos do PMCMV, e conseqüentemente de maior oferta de serviços urbanos, como transporte público e investimentos públicos em vias de acesso (Figura 40). Aqueles loteamentos ofertaram, juntos, mais de 1 milhão de m² de nova área urbana na margem norte da cidade.

Figura 40 - Mapa com loteamentos na área central norte de Colatina.



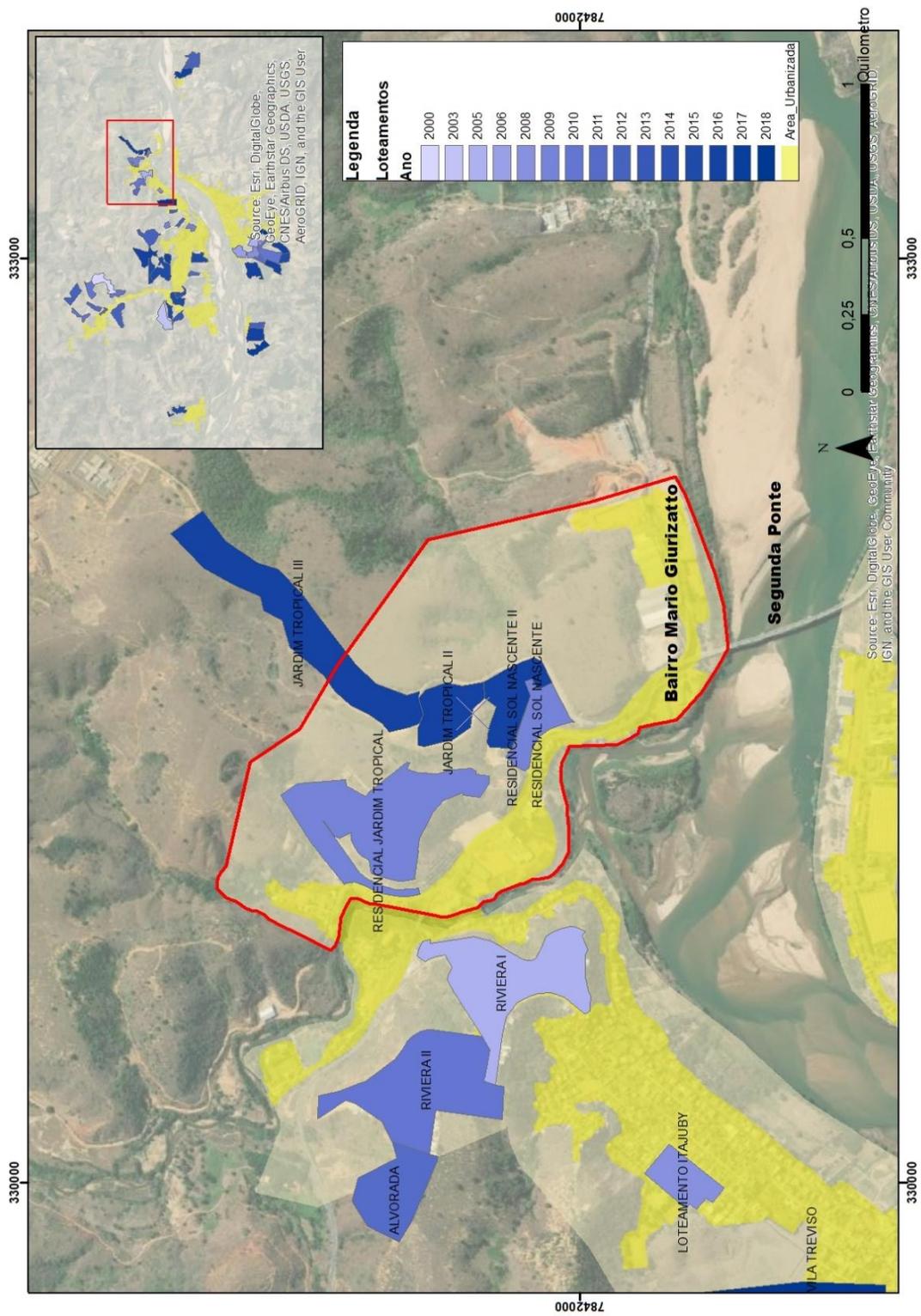
Fonte: PMC e IJSN. Elaborado pelo autor.

A partir da expansão da malha urbana, promovida pelos loteamentos do PMCMV, incorporadores imobiliários empenharam-se em produzir estes loteamentos em áreas mais próximas ao bairro São Silvano, superando o entrave da terra a partir da parceria com os proprietários fundiários. A articulação do incorporador com os proprietários das terras, em alguns casos dos loteamentos citados com os herdeiros das terras, considerava a infraestrutura e os serviços públicos ofertados para os loteamentos mais distantes como elementos importantes para a ocupação destas áreas.

O sucesso, do ponto de vista do incorporador e proprietário da terra, dos loteamentos lançados em Colatina nos anos de 2006 a 2010 estimulou a produção de mais lotes urbanos, uma vez que a criação de novos bairros construía a expectativa de uma nova região “nobre” na cidade. Dessa forma, as empresas que fizeram os primeiros loteamentos continuaram no negócio, lançando novos empreendimentos, e outras empresas, de outros ramos de atividades, também iniciaram a produção de loteamentos.

Existem ainda loteamentos que foram construídos por meio da expansão de áreas consolidadas e que criaram vetores de crescimento menos relevantes que aqueles mencionados anteriormente. Cabe ressaltar como exemplo a construção dos loteamentos na área próxima ao bairro Mario Giurizatto (Figura 41). O conjunto de loteamentos é formado pelos seguintes empreendimentos: Riviera I (2005), Residencial Sol Nascente, Residencial Jardim Tropical (2009), Riviera II (2010), Alvorada (2011), Residencial Sol Nascente II (2016), Jardim Tropical II (2016) e Jardim Tropical III (2016). Estes foram produzidos para aproveitar-se da infraestrutura construída para o contorno de Colatina, em especial a chamada Segunda Ponte, finalizada em 2007.

Figura 41 - Mapa com os loteamentos no bairro Mario Giurizatto.



Fonte: PMC, IJSN e dados do autor. Elaborado pelo autor.

Assim como outros loteamentos mencionados anteriormente, a utilização de artifícios como a vista da cidade e a ventilação natural mais abundante nas partes mais altas da cidade foram atribuídos aos lotes com a finalidade de aumentar o preço de venda. No entanto, a existência de outros loteamentos já consolidados, como aqueles da Fazenda Vitali, e uma incômoda proximidade com uma região de serviços pesados (automotivo, em grande parte condicionado à existência da rodovia BR-259), fator que desvaloriza os lotes para a construção de residências, contribuiu para que os preços dos lotes fossem menores, assim como o padrão construtivo da área. O loteamento Riviera I, que foi aprovado em 2005 e possui os preços mais altos da região, foi uma opção com preços um pouco mais baixos que os encontrados nos loteamentos Village Garden (2005) e Noemia Vitali (2006), na Fazenda Vitali.

Nos loteamentos Residencial Sol Nascente, Residencial Jardim Tropical (2009), Alvorada (2011), Residencial Sol Nascente II (2016), Jardim Tropical II (2016) e Jardim Tropical III (2016), assim como a maioria dos loteamentos da cidade, a área que foi loteada não apresentava atividade produtiva relevante no momento em que foi transformada em lote urbano. Estes foram construídos por incorporação, com uma associação entre os proprietários das terras e as construtoras, com os proprietários assumindo os custos das obras de infraestrutura necessárias para o loteamento. A concentração de custos para o proprietário de terras influenciou na necessidade da venda dos lotes mais rápida, o que contribuiu para que os preços dos lotes fossem mais baixos que em outras áreas do município. Esta condição contribuiu para que alguns dos loteamentos mais recentes ainda não concluídos estivessem, em muitos casos, à espera da venda prévia dos lotes, conforme apurado junto a corretores imobiliários.

Dessa forma, a produção de loteamentos urbanos foi uma saída encontrada pelo mercado imobiliário em Colatina, em razão da inviabilidade de se construir edifícios para venda no mercado. Tal inviabilidade pode ser creditada à pouca oferta de lotes em regiões valorizadas e ao desejo, construído coletivamente pelo mercado imobiliário associado à elite local, de se construir a casa em novos bairros nobres da cidade.

Com os ganhos divididos entre proprietário fundiário e construtoras, a atividade viu na consolidação do mercado de lotes a possibilidade de realizar preços mais elevados por conta da expansão dos serviços urbanos coletivos e de atributos da natureza.

3.3.2. A produção de loteamentos residenciais em Linhares

Em Linhares, o mercado imobiliário apresenta características diferentes daquelas encontradas em Colatina. A diversificação do setor produtivo no município, ocorrida a partir do início deste século, contribuiu para que o setor da construção civil estadual e nacional passasse a observar Linhares com grandes expectativas de crescimento. Isso é visto na presença de construtoras nacionais, como o Alphaville, com empreendimento na cidade.

Sendo assim, será reconstituído o processo de construção da cidade a partir do atual, como forma de compreender os aspectos próprios do mercado imobiliário da cidade. Dessa forma, observa-se que, até 1943, quando restaura o status de município perdido em 1907 para Colatina, a então Vila de Linhares se resumia à praça 22 de Agosto, marco da ocupação do município, e a poucas ruas em seu entorno. Tal conformação está relacionada a um comércio local centrado na venda de produtos básicos e insumos para a produção de cacau, principal atividade econômica da época. A foto da Figura 42 mostra o desenho da cidade logo após a abertura da estrada que liga o município à Vitória, concluída em 1937. Após a conclusão desta, ainda sem a ponte, vieram as balsas que efetuavam a travessia do rio Doce. A cidade possuía em 1940 apenas 733 habitantes, o que demonstra a sua pequena relevância no contexto regional (Fundação Jones dos Santos Neves, 1980).

Figura 42 - Foto aérea de Linhares na década de 1940.



Fonte: (Página do Facebook: Memorez Linhares, 2019)

O traçado urbano ortogonal, característico da cidade de Linhares, denominado no urbanismo como malha xadrez, é fruto de um plano urbanístico elaborado em 1946 por Antonio Serapião de Souza, no qual estavam traçadas as ruas e as praças da cidade (ZUNTI, 1982).

As informações acerca do crescimento da malha urbana de Linhares começam a surgir a partir de 1950, com o crescimento do comércio de madeira e com a conclusão da ponte sobre o rio Doce. Na década de 1960, a malha urbana avança em direção à rodovia BR-101 e são criados os bairros Shell, Araçá e Aviso, segundo o documento da Fundação Jones dos Santos Neves (FJSN) (1980).

O avanço da indústria madeireira, na década de 1970, impulsionou o crescimento urbano através da ocupação dos bairros Interlagos, Conceição, São José e Juparanã (construído pela Cooperativa de Habitação Popular - COHAB), além dos conjuntos habitacionais do BNH e INOCOOP-ES, ambos com recursos do BNH que formaram os bairros Novo Horizonte e Rodrigues Maciel (atual

bairro Lagoa do Meio). No fim da década de 1970, surge ainda o bairro Colina, próximo ao centro da cidade, concentrando população com renda mais alta, e são incorporadas as localidades de Betânia e Canivete, ao longo da BR-101, ao norte (FJSN, 1980). Com grande parte dos projetos originados de loteamentos destinados ao mercado, nos bairros citados e aprovados entre 1977 e 1979, já se observava uma relação entre os proprietários fundiários e agentes políticos locais. Como exemplo desta relação pode-se apontar: as terras da fazenda que deu origem a um grande loteamento, transformado posteriormente no bairro Interlagos, eram de propriedade de familiares de políticos eleitos para cargos públicos no município, conforme já apontava Zunti (1982). Nesse período de intenso crescimento urbano, surgem as primeiras aglomerações subnormais no entorno das lagoas dos bairros Aviso e Shell.

Na década de 1980, o crescimento se estende aos bairros Planalto, Mobraza, Jardim Laguna (projetos aprovados na década de 1970). Além disso, a ocupação de vazios no bairro Interlagos e um início de verticalização no centro da cidade são observados (FJSN, 1980). O Quadro 7 aponta a evolução no número de domicílios e população nas diferentes zonas³⁴ da cidade de Linhares na década de 1980.

³⁴ As zonas mencionadas são formadas por agregação de setores censitários definidos pelo IBGE (FJSN, 1980).

Quadro 7 - Número de domicílios e população por zonas em Linhares nas décadas de 1970 e 1980.

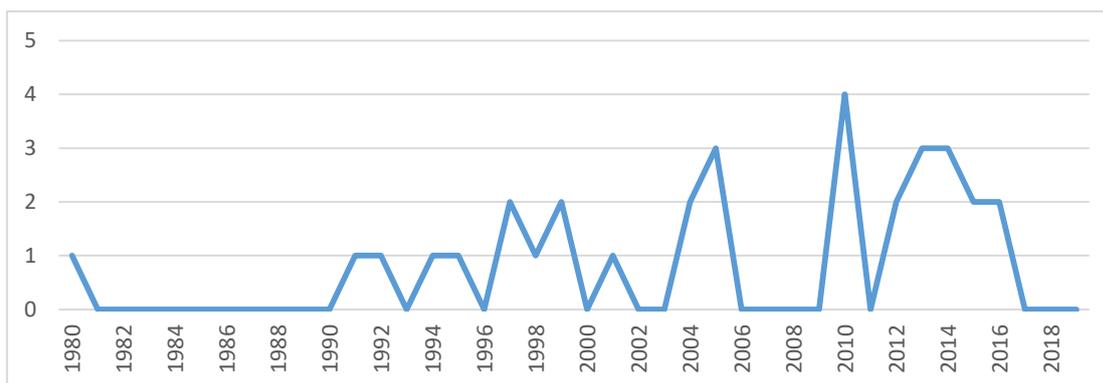
ZONA	BAIRRO DE REFERÊNCIA	DOMICÍLIOS		POPULAÇÃO	
		1970	1980	1970	1980
1	CENTRO	1108	1758	6635	7423
2	BAIRRO ARAÇÁ	609	1156	3393	6030
3	BAIRRO DO AVISO	568	1037	3154	5654
4	BAIRRO SHELL	1127	1452	6381	7572
5	BAIRRO COLINA	329	474	1946	2357
6	BAIRRO CONCEIÇÃO		1411		7017
7	BAIRRO NOVO HORIZONTE (BNH)	615	1010	3612	5190
8	BAIRRO INTERLAGOS I		1419		7237
9	BAIRRO RODRIGUES MACIEL		753		3866
10	BAIRRO INOCOOP-ES		700		3570
11	BAIRRO INTERLAGOS II	573	485	3204	2474
12	ACESSO AOS BAIRROS SÃO JOSÉ E JARDIM LAGUNA		185		399
13	BAIRRO SÃO JOSÉ		355		1811
14	BAIRRO BETÂNIA		172		656
15	CANIVETE		432		2203
16	BAIRRO PLANALTO/ B. MOBRASA ¹				
17	BAIRRO JARDIM LAGUNA/ P.R. FLORESTA DO LAGO ¹				
TOTAL		4929	12799	28325	63459

¹ - ZONAS DA CIDADE CONSTITUÍDAS POR LOTEAMENTOS NÃO OCUPADOS.

Fonte: (FJSN, 1980). Alterado pelo autor.

Os dados obtidos a partir de pesquisa em decretos municipais apresentam loteamentos aprovados a partir de 1980, ou seja, após a grande oferta observada na década de 1970. Segundo os dados levantados, durante a década de 1980, apenas um loteamento foi aprovado, em Povoação, distrito na área litorânea do município, conforme pode-se observar no Gráfico 12.

Gráfico 12 - Loteamentos aprovados em Linhares desde 1980.

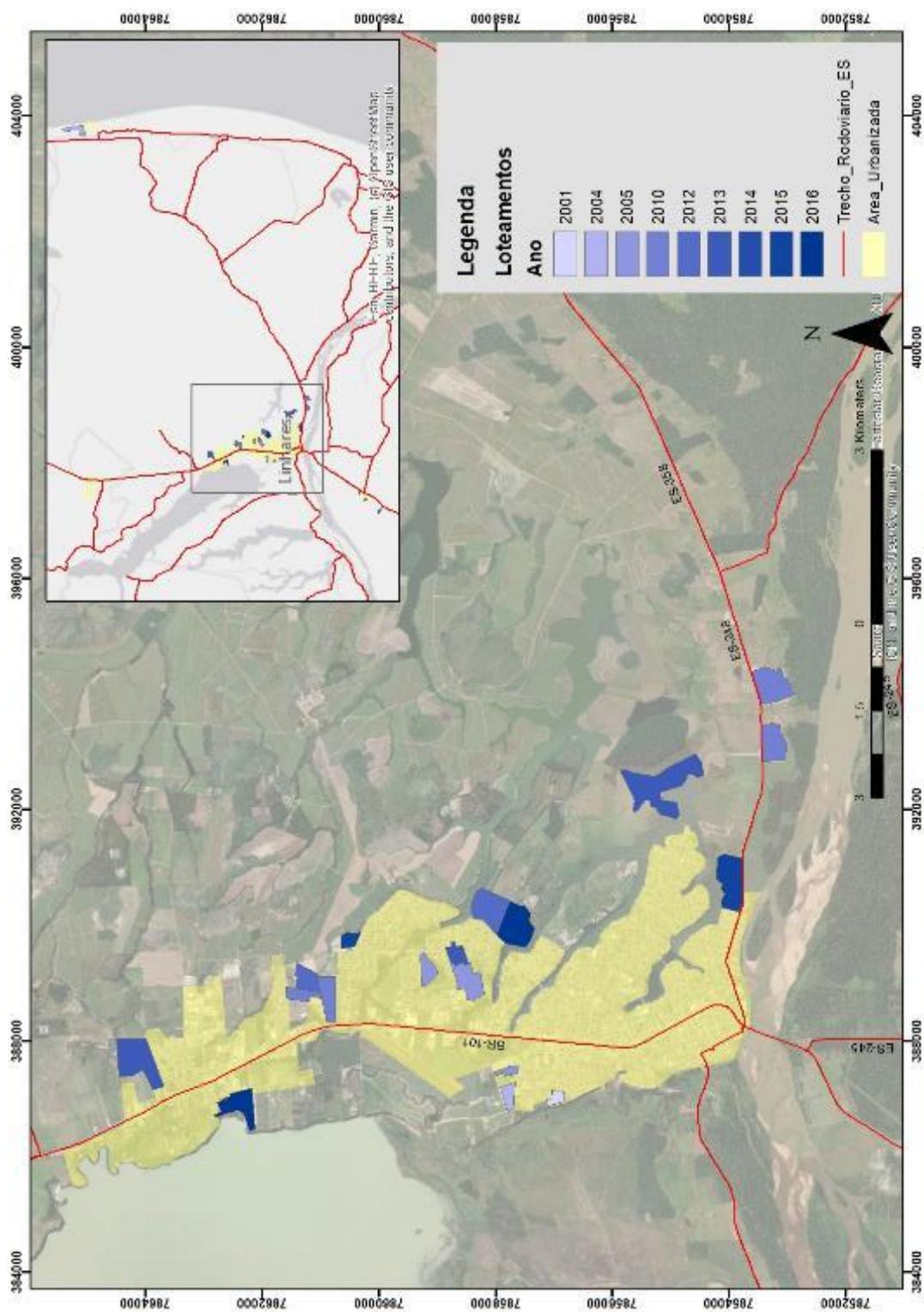


Fonte: PML. Elaborado pelo autor.

Na década de 1990, houve um aumento no número de loteamentos aprovados e que deram origem aos seguintes bairros: Três Barras, Nova Esperança, Santa Cruz, Planalto e Conjunto Residencial Parque de Exposição, além das áreas acrescidas nos loteamentos Vila Izabel, Boa Vista, COHAB Nova Esperança, Conjunto Residencial Parque de Exposições II e Parque Residencial Jardim Laguna II. O total de lotes aprovados na década foi de 5.317, com destaque para os loteamentos dos bairros Três Barras (1.158), Nova Esperança (1.202) e Santa Cruz (1.057). O mapa da evolução urbana de Linhares (Figura 6, página 51) mostra a sequência de ocupação da cidade mencionada anteriormente.

O estudo comparativo proposto nesta pesquisa focará na produção a partir deste século e, desta forma, a atuação do setor imobiliário de loteamentos neste período será mais detalhada. A primeira década deste início de século apresentou cinco novos loteamentos que acrescentaram 2.355 lotes ao município. Cabe ressaltar que um deles, o loteamento Pontal do Ipiranga, localizado na área litorânea, possui 1.659 lotes, 81% do total na década, e não contribuiu no aumento da mancha urbana da sede do município. Na segunda década deste século, assim como o setor imobiliário como um todo, a produção de loteamentos no município cresceu com números relevantes. Foram 16 loteamentos aprovados que acrescentaram ao município 7.060 lotes no período. O crescimento ocorrido aponta para as áreas de expansão urbana, conforme mostra o mapa da Figura 43.

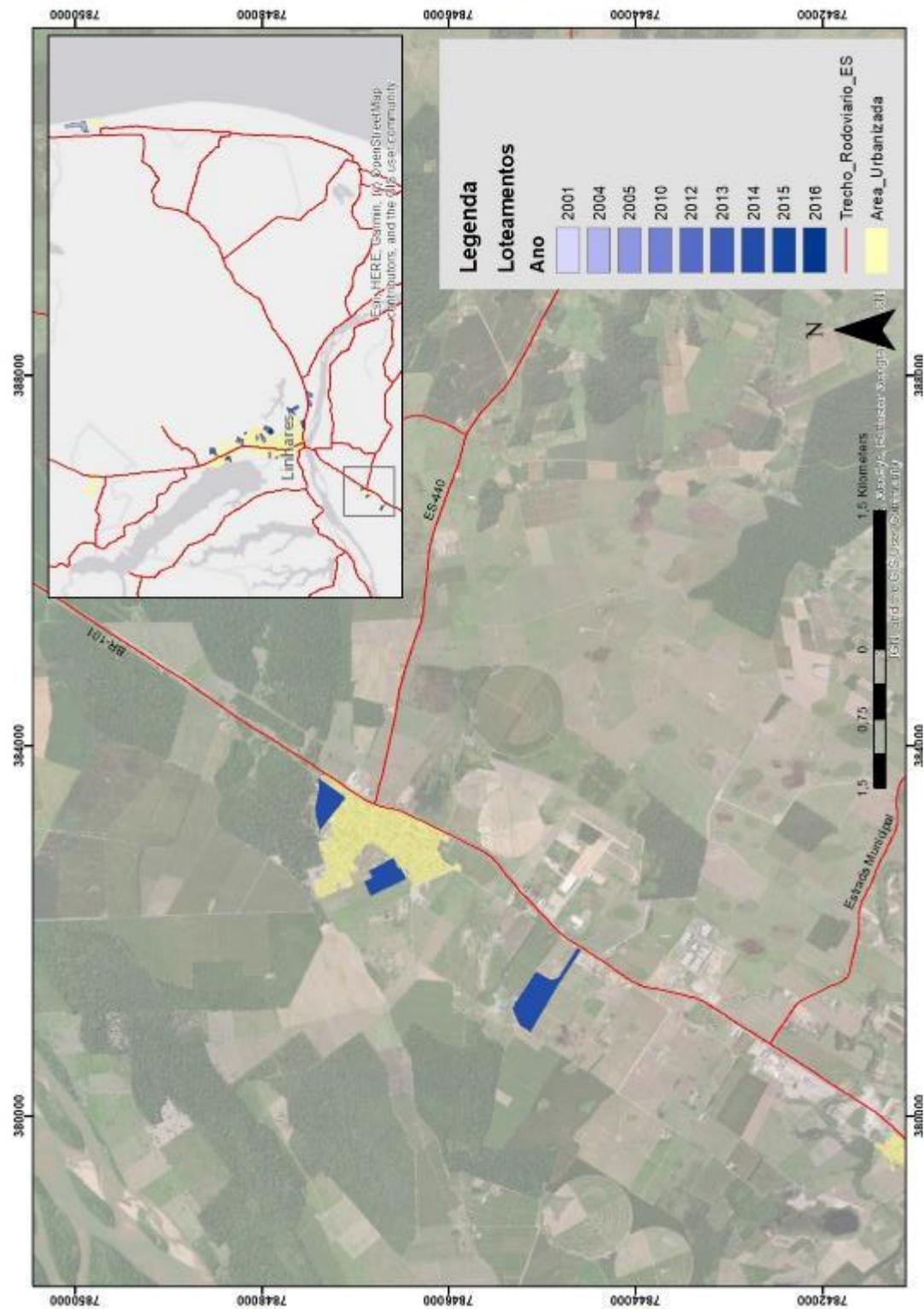
Figura 43 - Mapa de Linhares com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.



Fonte: IJSN e Decretos Municipais. Elaborado pelo autor.

Acerca dos loteamentos, ao sul, nas imediações do bairro Bebedouro, são três empreendimentos implantados que contribuem na ampliação da malha urbana. Apesar de ser uma região descontínua do principal núcleo urbano, o mercado imobiliário viu a oportunidade de produzir lotes devido ao crescimento das atividades industriais na área, que atraem pessoas para trabalharem nas empresas e estimulam a ocupação residencial no entorno. A localização dos loteamentos está desenhada no mapa da Figura 44.

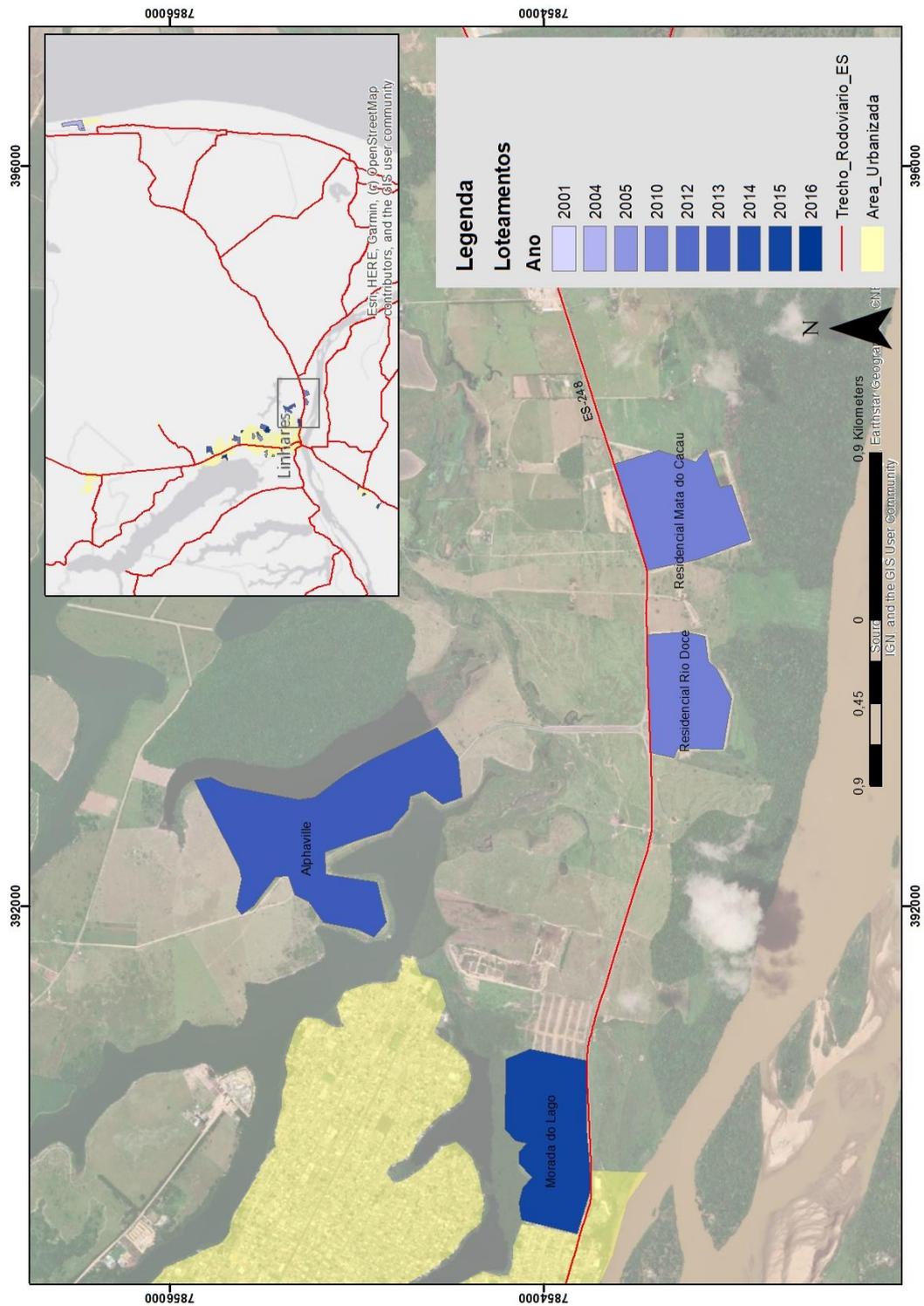
Figura 44 - Mapa da área sul de Linhares (bairro Bebedouro) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.



Fonte: IJSN e Decretos Municipais. Elaborado pelo autor.

Um vetor de crescimento importante, observado no mapa da Figura 45, ocorre nas terras da Fazenda Sossego, ao longo da ES-248, que liga a cidade ao litoral, mais especificamente ao balneário de Pontal do Ipiranga. Nas terras desta grande fazenda, foram lançados quatro empreendimentos: dois deles pelo PMCMV, na modalidade lote + casa, o Residencial Mata do Cacau e o Residencial Rio Doce, ambos em 2010. Além destes, foram construídos os loteamentos Alphaville, em 2013, e o Morada do Lago, em 2015.

Figura 45 - Mapa de Linhares, nas terras da antiga fazenda Sossego, ao longo da ES-248, com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.



Fonte: IJSN e Decretos Municipais. Elaborado pelo autor.

Os empreendimentos Residencial Mata do Cacau e Residencial Rio Doce estão contidos no PMCMV, associados à produção da casa, ambos dentro da Faixa 1. Estes ofertaram, juntos, 1.592 residências em contratos que envolveram valores em torno de 73 milhões de reais (Caixa Econômica Federal, 2020) e são oriundos de terras de um mesmo proprietário fundiário e ex-prefeito da cidade (2013-2016). Entretanto, na reprodução do capital nessa forma específica, a de produção de residências pelo PMCMV, o preço das mesmas está pré-definido pelo programa, o que altera a lógica da boa localização (proximidade com centros consolidados, construção de boa vizinhança e atributos ambientais) observada na produção de loteamentos para o mercado e que possibilitaria a elevação dos preços das casas. Dessa forma, a análise deste tipo de empreendimento foi realizada enquanto externalidade aos loteamentos para o mercado, ou seja, na criação de novas ocupações urbanas em regiões mais distantes dos centros urbanos consolidados.

Localizados de forma descontínua na malha urbana, quando implementados, a cerca de 2,5 quilômetros da área construída do bairro Aviso, em área com constantes alagamentos devido à proximidade com o rio Doce³⁵, os empreendimentos Residencial Mata do Cacau e Residencial Rio Doce podem ser utilizados para discutir a produção dos loteamentos para o mercado e a produção da habitação para a população pobre. Acerca da produção de loteamentos para o mercado, estes estão situados em áreas com boa localização, geralmente no entorno de centros consolidados, com boa oferta de serviços urbanos e/ou com algum atributo ambiental, o que empurra a ocupação de áreas ainda mais distantes para os programas habitacionais de interesse social. Tal ocupação mais distante, aqui observada na implantação dos empreendimentos do PMCMV, explicita um padrão de crescimento baseado na valorização da propriedade imobiliária que necessita de novas áreas para produção de loteamentos para o mercado em busca de lucro e renda, geralmente nos espaços criados no intervalo entre os programas de interesse social e a área

³⁵ Ambos loteamentos do PMCMV, faixa 1, foram alvos de disputas judiciais pois os lotes e casas produzidas estavam localizadas em áreas de alagamento do rio Doce.

urbana consolidada da cidade. Além disso, essa ocupação estabelece uma lógica de expansão voltada para a exclusiva valorização do capital.

No entanto, o modelo clássico aos estudos urbanos de centro-periferia, em que a periferia abriga a população mais pobre, deve ser repensado a partir da observação da produção de loteamentos urbanos. A ocupação distante dos empreendimentos Mata do Cacau e Residencial Rio Doce poderiam nos levar a pressupor uma confirmação do modelo de estudo clássico, no entanto, a lógica de produção de loteamentos se complexifica. Isto pode ser observado na produção de lotes destinados para população de alta renda em regiões distantes, como o Alphaville.

Observa-se no crescimento urbano por meio de loteamentos uma forma mais complexa de organização socioespacial, em especial, a partir deste século. Ao mesmo tempo em que, em um primeiro momento, a implantação destes loteamentos confirma a compreensão tradicional de periferia ao destiná-los a moradores de baixa renda e distantes do centro urbano, novas configurações socioespaciais são criadas, como neste exemplo em particular, a partir da implantação, do outro lado da rodovia ES-248, do loteamento Alphaville, direcionado para classes mais altas. Esse fenômeno promove uma aceleração da expansão urbana de baixa densidade e um alto custo para sua manutenção.

A superação do modelo clássico de centro-periferia já foi apontada por Pereira (2005), em especial, quando este afirma que esta interpretação estava fundada em uma visão do espaço enquanto produto, decorrência de uma análise consumista do espaço. O autor explica o equívoco na compreensão do fenômeno por meio de uma crítica à “[...]sociologia urbana francesa que, ao privilegiar o estudo dos equipamentos coletivos, situando a questão urbana no acesso a esses equipamentos, comprometeu a compreensão do processo urbano.” (PEREIRA, 2005, n.p.).

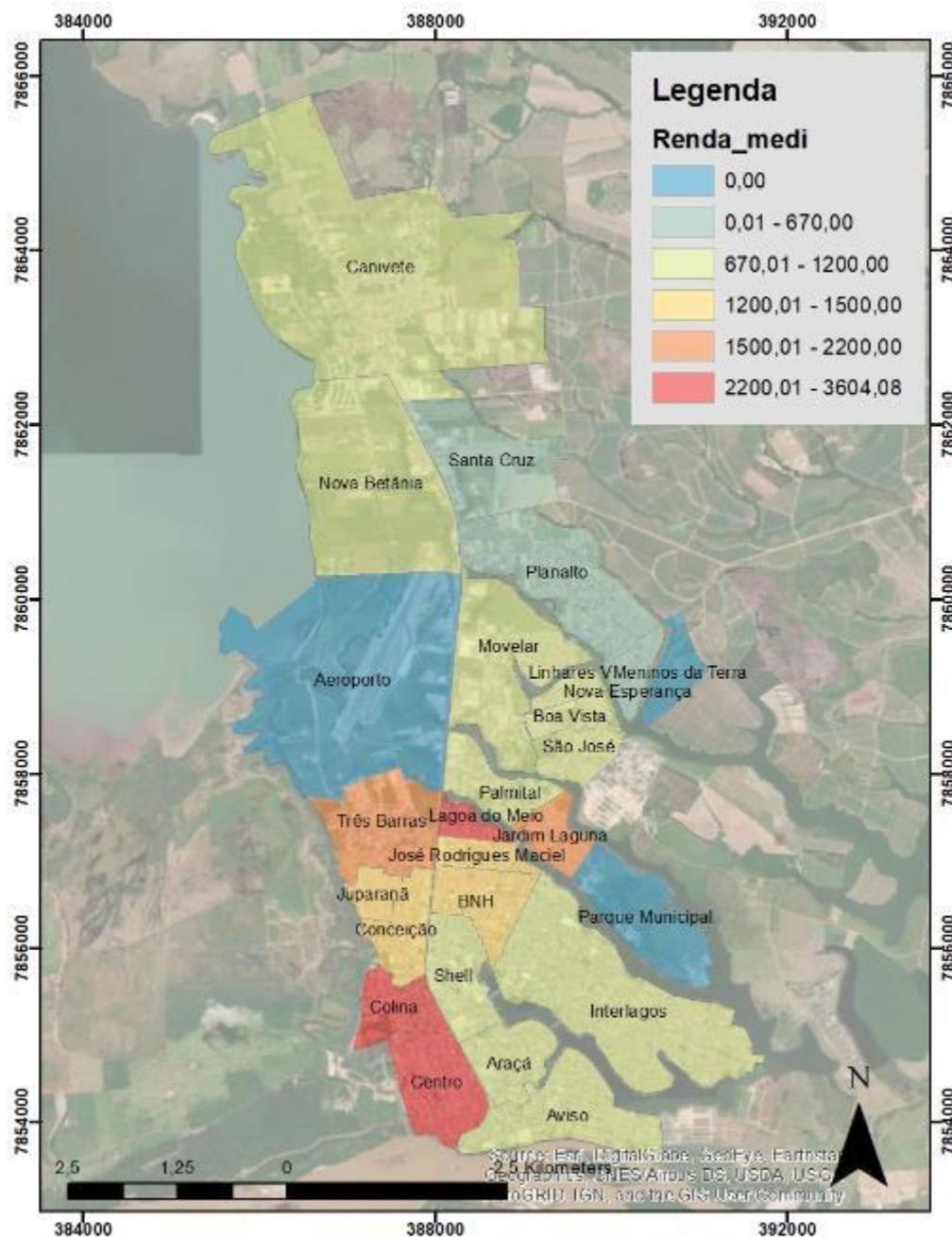
Para Pereira (2005), a superação do modelo centro-periferia não é apenas uma mudança na lógica de implantação de artefatos arquitetônicos comerciais e residenciais nas franjas da cidade. Para o autor, essa dualidade é uma descrição das diferenças de construção, não um modelo de crescimento urbano. Rufino

(2012) aponta ainda para o aumento do fluxo de capitais para o setor imobiliário como fator que favoreceu a diversificação e a ampliação dos empreendimentos imobiliários, promovendo a fragmentação das atividades e reforçando a necessidade de superação da dicotomia. Dessa forma, a compreensão da dinâmica de implantação dos loteamentos deve ocorrer por meio da compreensão manifestada nas diferenças de construção e características inerentes a cada produto implantado.

A produção de loteamentos do tipo fechado oferta lotes para construção de residências de alto padrão em localizações distantes das áreas centrais. Este produto imobiliário promove uma mudança na distribuição de áreas com moradores de rendas mais elevadas, levando os mesmos para novas localidades. Em Linhares, a distribuição dos moradores por bairros segundo a renda aponta para uma concentração em bairros mais centrais, como o Colina, com uma renda média³⁶ superior a R\$ 3.600,00 (IJSN, 2020) (Figura 46).

³⁶ Valor nominal médio das pessoas com 10 anos ou mais de idade, com rendimento, referentes a fevereiro de 2012 (IJSN, 2020).

Figura 46 - Mapa dos bairros de Linhares com a classificação conforme a renda média dos moradores



Fonte: Dados (IJSN, 2020). Elaborado pelo autor.

Dessa forma, serão descritas a seguir as características do produto imobiliário Alphaville Linhares, que deve alterar esta distribuição da população por renda. Este é o primeiro empreendimento da franquia no interior do estado e o segundo produto da empresa em solo capixaba, o que aponta a relevância do município

para atração deste tipo de empreendimento. O Alphaville Linhares possui 530 lotes residenciais no modelo condomínio fechado, com infraestrutura urbana e de lazer construída pela empresa. Seguindo as características do padrão de urbanização da empresa, os terrenos são grandes e estão localizados em área de preservação ambiental, no entorno das lagoas das Piabas e Tech, conforme mostra a planta do empreendimento na Figura 47.

Figura 47 - Planta de divulgação do empreendimento Terras Alphaville, em Linhares.



Fonte: site do empreendimento <<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/terras-alphaville-linhares>>. Acessado em 11/05/2020.

Os lotes são vendidos, em média, por R\$ 220,00 reais o m², ou seja, com áreas de 360 m², tamanho mínimo encontrado, os preços ficam por volta de R\$ 80.000,00. As casas à venda no loteamento, construídas por outras empresas, geralmente pequenas construtoras locais, estão sendo comercializadas por valores que giram em torno de R\$ 3.500,00 a R\$ 4.800,00, por m². A variação grande nos preços encontrados se justifica pelo tipo de acabamento encontrado

nas residências que, apesar de serem todos de alto padrão, se diferenciam com materiais de alto custo³⁷.

Apesar de serem destinados às camadas mais altas, os lotes à venda no Alphaville Linhares apresentam preços por metro quadrado mais baixos que outros loteamentos. Isso ocorre devido, principalmente, a dois fatores: (1) ao tamanho maior dos lotes (a partir de 360 m²), o que aumenta o preço da unidade (do lote); e (2) aos altos custos de manutenção do condomínio, que aumentam os gastos mensais do comprador.

Os produtos do loteamento Alphaville se diferenciam dos demais loteamentos formais para o mercado por se tratarem de condomínios fechados. Estes são caracterizados por espaços fechados privados e isolados por muros e aparato de segurança hostil, segundo afirma Caldeira (2000). Já Souza (1999) menciona que os loteamentos fechados se apresentam como refúgio de proteção, um espaço para a fuga do cotidiano violento e de espaços ambientalmente deteriorados. Ao analisar a proliferação dos loteamentos fechados no Brasil, Maricato (2014) associa o fenômeno da dispersão destes espaços pelo território a uma “[...] determinação ilimitada do capital imobiliário” (MARICATO, 2014, p. 174).

Do ponto de vista jurídico, o loteamento fechado é um produto imobiliário ambíguo, pois os loteamentos urbanos devem seguir as normas estabelecidas pela Lei Federal 6.766/1979, que define regras gerais para o parcelamento do solo. Dentre as normas estabelecidas, está a de que as vias de circulação, criadas ou prolongadas as já existentes, os sistemas de lazer e os de proteção ambiental devem ser públicos (BRASIL, Lei Federal nº 6.766/79. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências., 1979). Os chamados loteamentos fechados, ao restringirem a circulação nas vias apenas aos proprietários das casas, criam uma incoerência com a legislação. Esta contradição avança para a discussão sobre condomínios fechados; nesse caso os condomínios horizontais fechados.

³⁷ Os dados referentes aos preços dos lotes e casas foram obtidos junto a corretoras locais e sites de venda e realizados em maio de 2020.

Para serem considerados condomínios, do ponto de vista legal, eles devem atender a Lei Federal 4.591/1964, que trata sobre o condomínio em edificações. Em resumo, Sposito e Góes (2013) apontam que condomínios são glebas de terras onde são construídas edificações sob dois diferentes níveis: as propriedades privadas de uso restrito, as casas ou apartamentos e as copropriedades de uso coletivo, ou seja, os espaços comuns como vias, calçadas, área de lazer e áreas verdes. Ou seja, para utilizarem da aceção “condomínial”, os empreendimentos deveriam ter as edificações (casas ou apartamentos).

A questão jurídica dos loteamentos fechados, casos do Alphaville e do Residencial Unique, em Linhares, foi resolvida com a aprovação da Lei Federal nº 13.465, de 2017 (BRASIL, 2017). Neste documento, foram alterados artigos e definições da Lei 6.766, de 1979, e que, na prática, regularizaram a modalidade de loteamentos fechados. Na nova lei, foi incluído o termo “loteamento de acesso controlado” que dá a permissão para que o lote seja constituído de forma autônoma ou integrante em condomínio de lotes. Nessa legislação, o controle do acesso às vias públicas, áreas verdes e outros espaços definidos como públicos na lei 6.766/1979, deverá ser regulamentado pelo poder público municipal. Na prática, a associação de moradores do loteamento fechado é que estabelece os critérios para cadastro e controle de visitantes nos espaços do loteamento, ou seja, o impedimento à livre circulação nos espaços públicos das vias e equipamentos urbanos está legalizado.

Além da questão legal, o loteamento fechado apresenta características que transformam a dinâmica espacial de cidades. No caso dos condomínios da empresa Alphaville, eles possuem atributos comuns em diferentes locais em que foram implantados, conforme apontam estudos de Milani (2016) e Zanotelli e Ferreira (2012). Um destes atributos está relacionado a sua localização, que, ao se situarem distantes da malha urbana consolidada, aumentam o preço das terras ao longo do caminho. No vetor de expansão localizado a leste de Linhares, uma estratégia especulativa adjetiva o processo de produção dos loteamentos de maneira já descrita desde o início do século passado por diversos autores, dentre eles Cardoso *apud* Camargo *et ali* (1976). O autor descreve um método observado para parcelar as terras em São Paulo no qual um novo loteamento

nunca era feito em continuidade com o anterior, já ocupado e equipado com infraestrutura urbana. O novo loteamento era construído deixando um espaço vazio, sem lotear, para que, quando este fosse ocupado e, com isso, equipamentos e serviços passassem a ser ofertados na ocupação mais distante, pudesse requerer um preço mais alto.

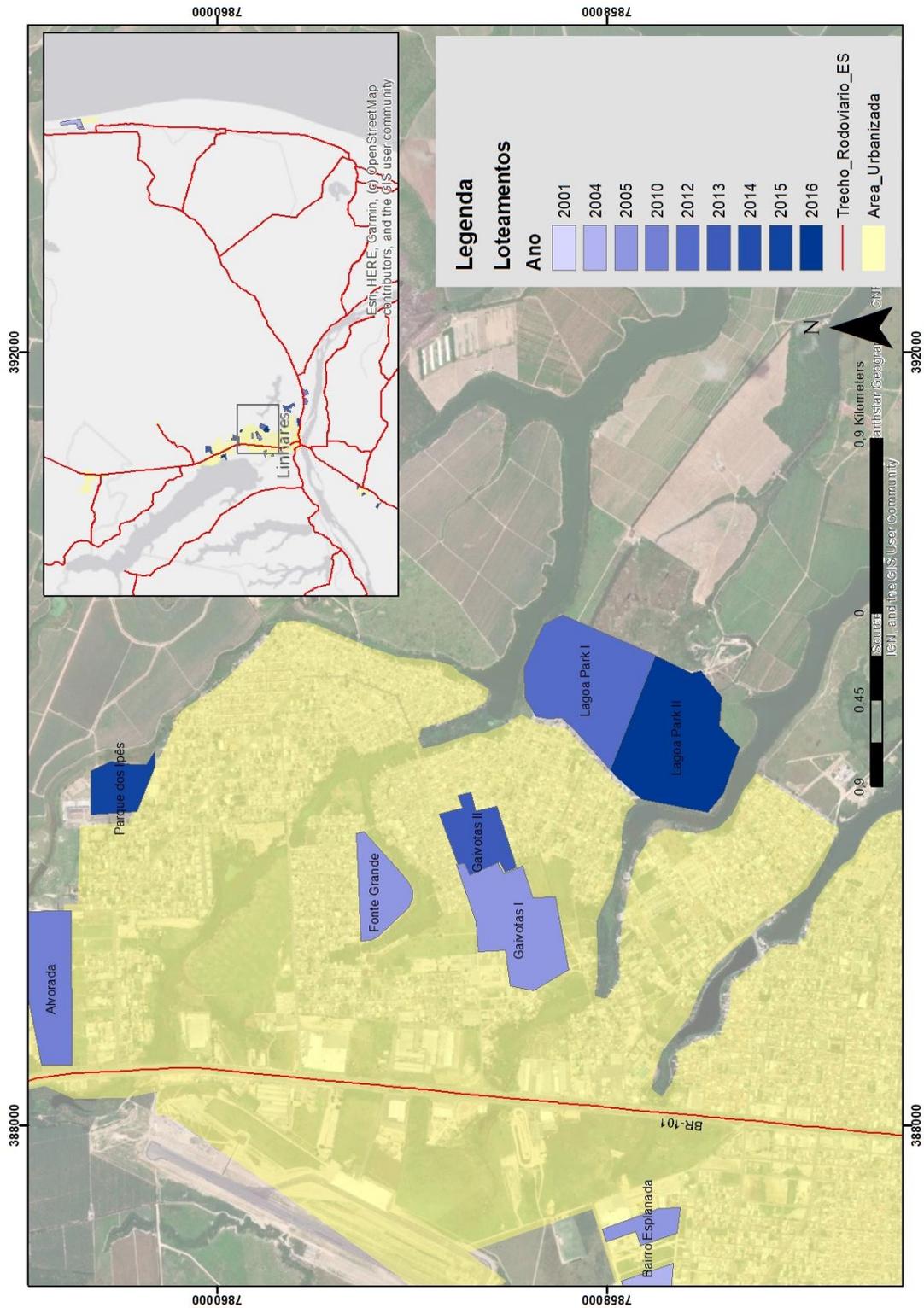
No caso de Linhares, a exclusividade de propriedade das terras dos loteamentos, no eixo em questão, aponta para este processo especulativo descrito anteriormente. A sequência cronológica dos empreendimentos do PMCMV e dos loteamentos, Mata do Cacau e Rio Doce, em 2010 (PMCMV), Alphaville em 2013, e Morada do Lago, em 2015, comprovam o método.

Além disso, é característica dos empreendimentos do tipo loteamentos fechados a utilização de “qualidade ambientais” exclusivas, como a presença de áreas florestais preservadas e lagoas com cenários bucólicos, por exemplo. Tais atributos naturais do entorno dos loteamentos são atrelados ao produto imobiliário para que, munido de uma aparente qualidade exclusiva, possam ser vendidos a preços mais elevados. Tal estratégia foi encontrada também em loteamentos em Colatina, conforme descrito anteriormente.

Os loteamentos residenciais localizados ao norte do centro de Linhares, ao longo da rodovia BR-101, compõem um quadro de expansão urbana que também deve ser compreendido a partir da produção destes espaços. Inicialmente, estes empreendimentos ampliam a mancha urbana a partir de extensões de regiões ocupadas, com características socioeconômicas similares.

Ao analisar o mapa da Figura 48, é possível observar que houve uma ocupação de vazios e ampliação de regiões ocupadas nas proximidades dos bairros Palmital, Movelar e Jardim Laguna, implantados nas décadas de 1980, por meio dos loteamentos Fonte Grande (2005), Gaivotas I (2005) e II (2013) e Lagoa Park I (2012) e II (2016).

Figura 48 - Mapa de Linhares (área central) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.



Fonte: IJSN, Decretos Municipais e dados do autor. Elaborado pelo autor.

Nos loteamentos mencionados, os preços dos lotes não possuem variação muito grande, pois aqueles terrenos localizados nas vias principais e mais próximos à rodovia federal têm valores um pouco acima dos demais. Em geral, estes lotes são vendidos por R\$ 420,00 por m², resultando em preços que variam em torno de R\$ 150.000,00 por lote³⁸. A variação de preço dos imóveis residenciais vai de R\$ 180.000,00, em casas geminadas de 66m² (duas residências por lote), a R\$ 800.000,00, em residência com 182m², com média³⁹ de R\$ 460.000,00. A comparação entre os preços das casas e dos lotes se apresenta em uma relação percentual em que o preço deste equivale a 35% do imóvel.

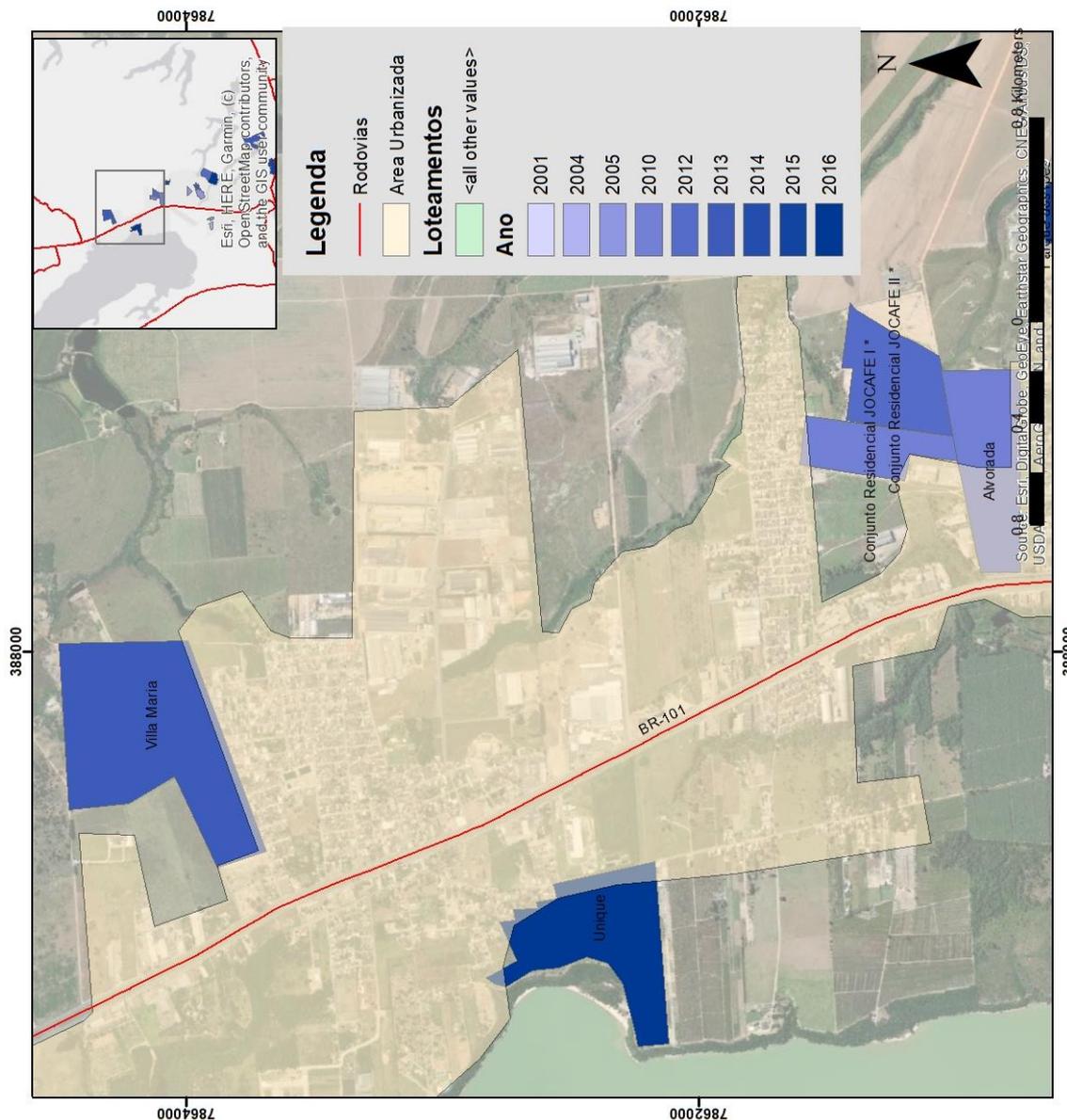
Assim como os loteamentos citados anteriormente se apropriam das características de seus bairros precursores, ampliando a mancha urbana e mantendo o perfil socioeconômico e arquitetônico, os loteamentos Parque Residencial Perobas e Bairro Esplanada possuem a mesma estratégia. Aumentam a malha urbana do grande loteamento do início da década de 1990 - o loteamento Três Barras - e buscam apropriar das vantagens objetivas e subjetivas do entorno, uma vez que o bairro Três Barras possui renda alta e imóveis com preços elevados, além de boa oferta de equipamentos urbanos.

Ao norte da cidade, existe o último conjunto de loteamentos a ser analisado em Linhares: ele é composto pelos loteamentos Alvorada (uso industrial e residencial), Villa Maria e Unique (Figura 49). Já os empreendimentos Jocafe I e II, mostrados no mapa, são classificados como de Interesse Social, classificados pelo PMCMV como faixa 1, e produziram, juntos, 1.024 unidades habitacionais (lote e casa) nas terras da então fazenda Mosquito, grande propriedade rural no município.

³⁸ Os dados referentes aos preços dos lotes e casas foram obtidos junto a corretoras locais e sites de venda e realizados em maio de 2020.

³⁹ A média dos preços foi realizada por lote, ou seja, para casas geminadas, o preço considerado foi de duas unidades.

Figura 49 -- Mapa de Linhares (norte) com os loteamentos aprovados a partir de 2000, classificados por data de aprovação.



Fonte: IJSN, Decretos Municipais e dados do autor. Elaborado pelo autor.

O loteamento Villa Maria é, daqueles localizados na sede do município, o mais distante do centro principal de Linhares. Com lotes de 300 m² e preços médios de R\$ 80.000,00 (dados de 2019), o loteamento apresenta um público alvo de classe média. A empresa utiliza de fatores relacionados à localização de equipamentos e de serviços distantes do centro, como a proximidade do polo moveleiro do município, do shopping e das lagoas. Além disso, a compra de lotes

para especulação é observada com mais clareza pela grande quantidade de terrenos vazios e indisponíveis à venda no momento. Outro argumento publicado nas ações de marketing do loteamento é utilizado para promover a venda dos lotes: o de que é o bairro que mais cresce em Linhares, o que incita o investimento especulativo nas terras. É importante ressaltar aqui a importância do investimento público na ampliação das vias laterais à BR-101, especialmente a que estendeu a infraestrutura rodoviária nas pistas laterais já existentes na área urbana consolidada até as novas regiões de expansão, incluindo o loteamento Villa Maria.

Assim como foi descrito nos loteamentos da fazenda Sossego, os empreendimentos Jocafé I e II, na Fazenda Mosquito, localizados distantes do centro da cidade, estão localizados próximos ao loteamento Unique, outro loteamento fechado de alto padrão implantado no município. A questão centro e periferia é novamente posta em discussão ao relativizar a distância do centro principal como fator determinante na localização de bairros pobres.

O loteamento Unique produziu 193 lotes com áreas a partir de 600 m² e infraestrutura de lazer e segurança característicos dos empreendimentos fechados. Assim como o loteamento Alphaville, ele se apropria de elementos naturais do entorno e os utiliza como atributos exclusivos para que possa requerer preços mais altos. No caso do Unique, a lagoa Juparanã, importante elemento natural e turístico para o município, é utilizada como fator para lhe conferir a exclusividade requerida pelos futuros moradores do loteamento (Figura 50).

Figura 50 - Página principal do site do loteamento Unique, em Linhares, com referência à lagoa Juparanã na mensagem principal.



Fonte: <http://uniquelinhares.com.br/>. Acessado em 26/05/2020.

Os preços dos lotes no loteamento Unique partem de R\$ 310.000,00⁴⁰, para lotes de 600 m², ou seja, R\$ 516,67 por metro quadrado. A análise isolada do preço por metro quadrado pode levar a conclusões equivocadas, uma vez que o valor não é muito acima de outras regiões menos “nobres”. No entanto, o valor unitário do lote, acima de R\$ 300.000,00, confere ao loteamento um perfil de compradores com alto poder aquisitivo.

Ao prosseguirmos com a análise de preços dos imóveis no loteamento Unique, observamos que as casas à venda se localizam na faixa de R\$ 1.700.000,00, ou seja, o preço do lote corresponde a 18,23%. Vale ressaltar ainda que o padrão de acabamento das residências é considerado de luxo. Tal definição permite estimar o custo de produção da residência, uma vez que o SINDUSCON emite mensalmente relatório com o Custo Unitário Básico (CUB) da construção civil no estado. O CUB estabelece o valor médio necessário para uma determinada obra, seja ela residencial, comercial ou galpão industrial e residência popular. O valor declarado para construção residencial R1 (unifamiliar), padrão alto, em maio de 2020, é de R\$ 2.404,37 (SINDUSCON, 2020). Dessa forma, para uma residência

⁴⁰ Preços levantados em dezembro de 2019 junto à corretores imobiliários locais.

com 343 m² (tamanho médio das residências encontradas à venda), o custo para produção, excluindo o preço do lote, é de R\$ 824.698,00.

Ou seja, o tamanho dos lotes influencia no perfil de compradores do empreendimento ao estabelecer um preço mínimo muito acima da média de outros locais na cidade. Além disso, ao criar parâmetros edílicos específicos, promove uma tipologia arquitetônica “exclusiva” e característica de condomínios horizontais fechados, ampliando os processos de segregação socioespacial.

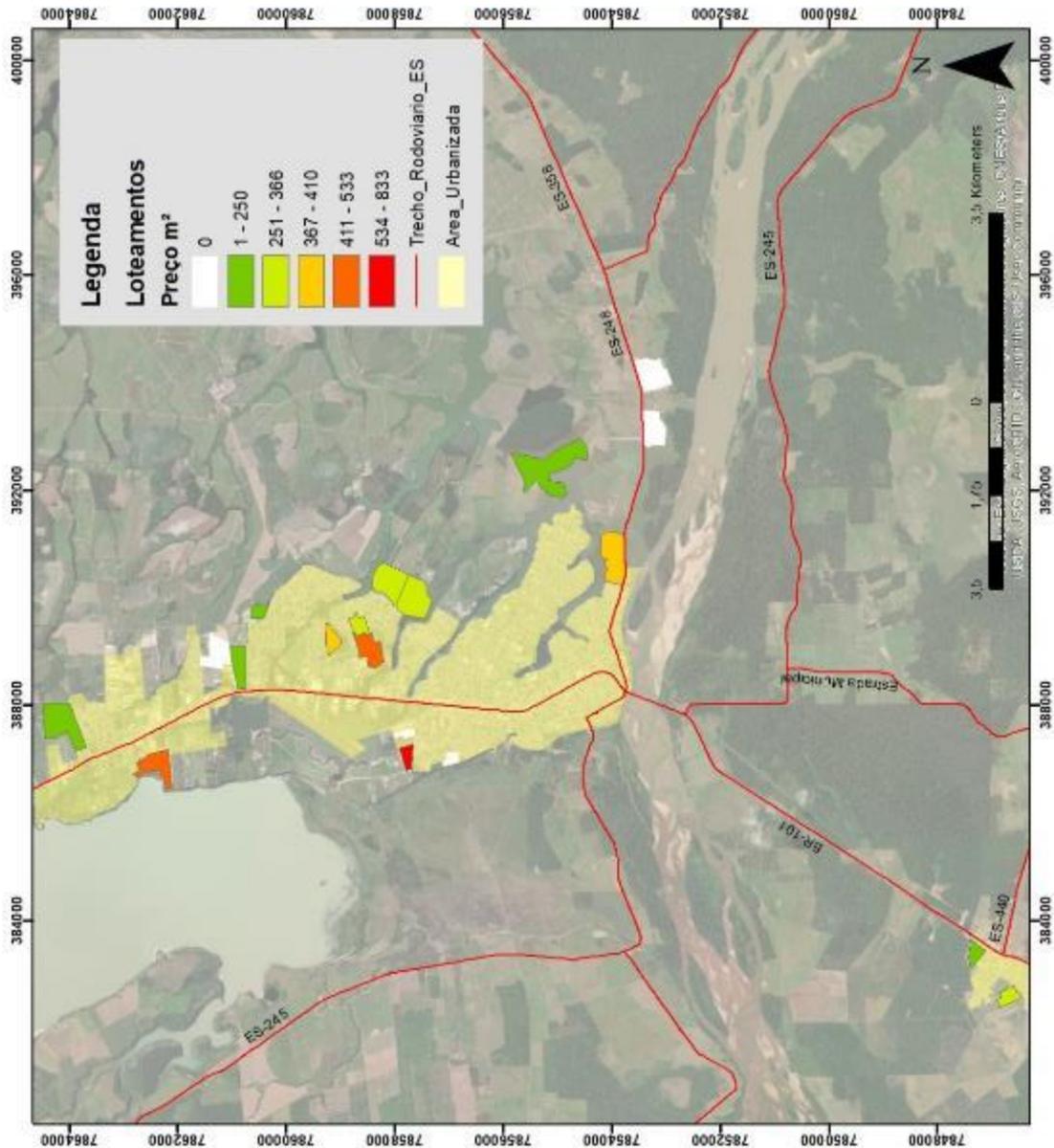
Observa-se que o agente promotor do loteamento, ao utilizar os aspectos naturais, o tamanho dos lotes e os parâmetros edílicos específicos para conferir uma exclusividade ao produto, tende a relativizar o fator proximidade ao centro principal como atributo dos terrenos. Isso possibilita que novas localidades, ainda não urbanizadas, busquem se apropriar de atributos distintos da localização para se qualificarem como possíveis áreas a serem transformadas em terra urbana. Dessa forma, a produção de loteamentos de alto padrão distantes dos centros consolidados aponta para a relevância da produção formal de loteamentos urbanos na ampliação da mancha urbana; trata-se, portanto de uma relação entre centro e periferia distinta do modelo clássico.

Como já mencionado, a análise da produção dos loteamentos mostra um aumento nos últimos 10 anos que está relacionado ao crescimento da atividade imobiliária em Linhares, em geral. A construção para o mercado em Linhares de edifícios de apartamentos, que tinha apresentado o seu início na década de 1980, no centro da cidade, teve sua produção ampliada nos últimos 10 anos, em especial. Com novos edifícios na região central e localizados em bairros valorizados da cidade, como os bairros Colina e Três Barras, a oferta de apartamentos na cidade é relevante. Segundo dados levantados em sites de corretoras imobiliárias que atuam no município, são 99 unidades de apartamentos à venda (dados de 2020).

Ao analisar os preços dos lotes nos loteamentos aprovados a partir de 2000, e encontrados à venda em Linhares (Figura 51), observa-se que os preços, em geral, são mais baixos que aqueles vistos em Colatina. Além disso, a oferta dos

produtos mais caros são aqueles em que as relações com atributos naturais, como a vista e o acesso à lagoa Juparanã, são associadas ao produto.

Figura 51 - Mapa com preços dos lotes por m² em Linhares.



Obs.1: Os preços dos lotes foram obtidos junto a corretores imobiliários e as próprias construtoras em fevereiro de 2020.

Obs.2: Os loteamentos de Interesse Social e aqueles sem lotes à venda estão marcados com o valor “0” no mapa.

Fonte: IJSN e corretores imobiliários locais. Elaborado pelo autor.

O mercado imobiliário em Linhares apresenta ainda um outro produto que contribui na compreensão da produção de loteamentos residenciais: as casas e chácaras para segunda residência. A presença do litoral, em especial do distrito de Pontal do Ipiranga, com início de ocupação na década de 1980 e aceleração da ocupação a partir de 2000, com o loteamento Pontal do Ipiranga e a criação de 1.659 lotes, a casa de praia de se tornou mais um produto no mercado de imóveis na cidade.

Além do litoral, as diversas lagoas que permeiam o território de Linhares fornecem para o mercado imobiliário um cenário com atrativos naturais capazes de produzir um novo e desejado produto, as chácaras às margens das lagoas. Retoma-se a afirmação de Lefebvre (2008), que apontava o fato de o espaço ser monopolizável como estratégia de criação de escassez, criando assim novas raridades a partir da apropriação de elementos naturais e localizações privilegiadas.

Neste produto imobiliário, vende-se lotes com a fração rural mínima⁴¹ ou usa-se artifícios legais para produzirem chácaras com áreas menores de 20.000,00 m², como a utilização de escrituras com mais de um proprietário, o que acaba criando uma espécie de condomínio entre os proprietários. As áreas são vendidas com a alcunha de “refúgio rural”, como pode ser visto na Figura 52.

⁴¹ O módulo rural em Linhares é uma área com 20.000,00 m², ou seja, em áreas rurais não pode existir escritura de áreas menores que 1 módulo rural.

Figura 52 - Foto de outdoor para divulgação de condomínio de chácaras rural em Linhares.



Fonte: Foto do autor.

As lagoas Juparanã, Nova e das Palminhas são aquelas que apresentam uma produção de chácaras com maior relevância. Nessas áreas rurais, livres de alguns entraves e obrigações exigidas em loteamentos urbanos, como a infraestrutura de água, esgoto e pavimentação, por exemplo, as chácaras se tornaram uma opção para o mercado imobiliário reproduzir o capital no setor. A mudança de uso das terras, de produção rural para o de lazer, representa para o proprietário fundiário novos mecanismos para captação de renda, mecanismos estes baseados em aspectos mais urbanos que rurais. A fertilidade do solo ou proximidade com a infraestrutura para transporte da produção, elementos importantes para a produção agropecuária, deixam de ser os elementos dominantes para a captação de renda quando as terras passam a ser chácaras de lazer. Agora, a paisagem e o contato com as lagoas, a facilidade para o acesso e, principalmente, o padrão construtivo das residências e o perfil dos proprietários na vizinhança são elementos que permitem requerer um preço maior pelas terras, ou seja, que permitem aos proprietários de terras requererem uma renda maior.

Dessa forma, o mercado imobiliário se aproveita do desejo de ter uma segunda casa para lazer e, com isso, esse espaço vendido nas chácaras às margens das

lagoas com a perspectiva de um lazer privativo cria um conjunto de características que se tornam um dos principais desejos comercializados pelo mercado imobiliário local.

A produção de chácaras rurais foi outro produto criado pela empresa que iniciou a construção do loteamento que deu origem ao Alphaville⁴². Ao adquirir grandes áreas de terras, a empresa produziu também condomínios de chácaras rurais na região no entorno das lagoas Piabas e do Meio.

Dessa forma, conclui-se que a produção imobiliária em Linhares não foi predominante sob a forma de loteamentos urbanos, como em Colatina. A presença de construtoras e incorporadoras de fora do município foi uma marca apresentada no município e que produziu edifícios residenciais, em maior quantidade, e loteamentos urbanos em áreas periféricas da cidade. A existência de loteamentos de chácaras rurais se transformou em objeto de desejo do mercado imobiliário, mobilizando investimentos privados e públicos – como será apresentado no capítulo 4.

Dessa forma, observou-se que a produção de loteamentos em Linhares contribuiu para que o crescimento urbano se desse de maneira dispersa. A construção de loteamentos que se observou no município expande o tecido urbano e aumenta os custos da cidade. Esse processo de produção imobiliária do espaço tem por consequência a reprodução e ampliação da desigualdade socioespacial tanto em Colatina como em Linhares.

⁴² A Alphaville fez uma parceria com a empresa Jardins dos Lagos, que havia iniciado o projeto para o loteamento fechado que veio a ser implantado pela Alphaville.

CAP. 4 - O ESTADO E A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS

Neste item será abordada a participação do Estado no processo de produção do espaço, mais especificamente na produção de loteamentos urbanos. Não faz parte do objetivo deste trabalho discutir as formas apresentadas pelo Estado capitalista de maneira geral, mas sim demonstrar o papel deste como importante agente na reprodução do capital neste setor imobiliário.

Além disso, a análise do papel do Estado deve ser elaborada para além de constatar o planejamento urbano como um instrumento de manutenção do *status quo* do capital, como apontou Souza (2008). A compreensão das ações do Estado remete à possibilidade de que a ação do planejador possa ser relevante e não-reacionária (SOUZA, 2008), mesmo que esta possibilidade pareça uma ilusão. Harvey apud Souza (2008) apresenta ainda uma expectativa de um planejamento crítico capaz de contribuir para mudanças profundas na estrutura socioespacial e é também sob este aspecto que a compreensão do processo interessa nesta pesquisa.

Para realização da análise das ações do Estado como agente de produção do espaço, é necessário compreender a relação Estado/capital não como exterioridade, mas sim uma relação orgânica, conforme apontam Altvalter, Wirth, Hirsch e Salama apud (NAKATANI, 1987). No entanto, ainda segundo Nakatani (1987), a passagem para um nível mais concreto de análise implica em uma “separação” entre Estado e capital, com o Estado se materializando num aparelho estatal.

Nakatani (1987) aponta ainda para o conceito de intervenção pública como meio pelo qual a interpretação da realidade deve ocorrer. Esta interpretação deve abarcar as estruturas política, técnica e administrativo-burocrática, que atendem os desejos expressos e os devolve em forma de políticas econômicas (NAKATANI, 1987).

É necessário buscar reconhecer os indícios de que o Estado contribui para a valorização aumentada de prédios urbanos e espaços rurais, o que está alinhado

com a suspeita de Lessa e Dain (1982), de que a “Sagrada Aliança”⁴³ é gestada pelo Estado. Os autores apontam para a ação dos capitais nacionais de exigirem permissividades e políticas públicas que permitam obter maiores lucros, predominantemente especulativos, como pode ser visto pelo aumento observado na série histórica do preço das terras urbanas e rurais da América Latina, acima de qualquer inflação medida ao longo do tempo. Por essa razão, os autores afirmam sobre o capital imobiliário que:

Aqui existe uma profunda e íntima relação com o Estado. A presença do privilégio é inerente a própria possibilidade de valorização. Isso é visível na concessão de licenças para construção, na definição das frentes de desenvolvimento urbano, na troca de regulamentos de edificação, etc. É dispensável mencionar, pelo óbvio, a clara articulação entre parte da inversão pública e as operações do setor imobiliário. Finalmente, o capital imobiliário realiza operações de mobilização de recursos e é emissor de ativos cuja liquidez põe problemas de refinanciamentos especiais. Por essa dimensão, está articulado com a atividade financeira pública. (LESSA & DAIN, 1982, p. 226).

Além disso, é imprescindível reconhecer a multiplicidade de papéis, fruto de uma arena onde interesses e conflitos se enfrentam, que se efetiva de forma distinta nas diversas escalas, tanto da rede urbana ou intraurbana (CORREA, 2016). É sobre esta última que será realizada a análise e, sob esta ótica, Corrêa (2016) aponta para as relações estabelecidas com outros agentes sociais: empresas industriais e de consultoria, bancos, empreiteiras e proprietários de terra.

Samson, citado por Corrêa (2016 e 1989), aponta diversas formas de ação do Estado que estão ligadas ao processo de produção do espaço, dentre elas ressaltamos: o estabelecimento do marco jurídico para a produção e uso do espaço; a produção de condições de produção para outros agentes sociais; e a ação de promotor imobiliário, através de produção de imóveis residenciais de interesse social.

⁴³ “(...)convergência de interesses entre capitais nacionais dominantes em órbitas de capital não-industrial e um sistema de filiais líderes no circuito industrial. As relações são sistematicamente de solidariedade na expansão conjunta dos capitais existentes naquele espaço nacional de acumulação (...). Esse pacto se constitui em presença do Estado.” (LESSA & DAIN, 1982, p. 220).

A partir da constatação da ausência de neutralidade destas ações do Estado que, segundo Corrêa (1989), é caracterizada pelo conflito de interesses dos diferentes agentes, assim como de uma aliança entre eles, é que as ações devem ser analisadas e compreendidas.

A uma suposta gestão dos problemas urbanos pelo Estado de maneira a dirimir conflitos e promover justiça social, Lefebvre (1999) é enfático ao considerá-la uma ilusão urbanística. O autor tece duras críticas ao urbanismo praticado, desde os urbanistas humanistas, que propõem “utopias abstratas”, os promotores imobiliários, que vendem “estilo de vida” e “status”, e ao Estado, que se expressa em vontades específicas. Para Lefebvre (1999):

Quanto à *ilusão estatista*, consiste num projeto colossal e irrisório. O Estado saberia e poderia gerir os assuntos de várias dezenas de milhões de sujeitos. Ele erigir-se-ia tanto como diretor de consciência, quanto como administrador superior. Providencial, Deus personificado, o Estado tornar-se-ia o centro das coisas e das consequências terrestres. Sobre tal ilusão, poder-se-ia dizer que ela se esboroa assim que é formulada. (LEFEBVRE, 1999, p. 138).

A partir da constatação da “ilusão estatista”, reitera-se a importância da análise do papel do Estado, conforme aponta Harvey (2005), no provimento de obras de infraestruturas e de bens públicos que garantem as condições necessárias para a acumulação, mas com as quais o capitalista individual não pode arcar.

Um aspecto importante acerca da ação do Estado se refere ao financiamento público para o consumo da moradia. Esta ação contribuiu para a expansão urbana através da produção de novas áreas para a habitação, especialmente. Para Mendonça e Costa (2011), o financiamento para o consumo por meio de programas públicos para aumento do crédito habitacional foi um elemento importante para compreender a viabilização das atividades da construção civil, que passou a ampliar a oferta de habitação para setores da sociedade que eram financeiramente excluídos do mercado formal.

O papel do Estado na urbanização capitalista será analisado a seguir, a partir de dois aspectos essenciais citados anteriormente: o de estabelecer uma regulação social através de instrumentos legais, como os planos diretores, os códigos e

outros documentos jurídicos; a produção das condições gerais de produção que não podem ser construídas pelos capitais individuais, neste caso, aquelas que se articulam diretamente à produção de loteamentos urbanos.

4.1 OS INSTRUMENTOS LEGAIS PARA O CONTROLE DO CRESCIMENTO URBANO

Neste item, será analisada a criação de instrumentos legais que estão associados ao processo de produção de loteamentos urbano nos municípios de Colatina e Linhares. A centralidade da análise na ação do poder público municipal é afirmada pelo ordenamento jurídico nacional, na Constituição Federal de 1988, que atribui um capítulo dedicado à política urbana e no qual deixa claro que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo poder público municipal.

Dessa forma, a análise terá como foco a legislação municipal que orienta e normatiza os processos de desmembramento e parcelamento da terra urbana (loteamentos), a lei que estabelece o perímetro urbano da cidade e o Plano Diretor Municipal (PDM), que prevê usos e ocupação de áreas.

Em Colatina, é a Lei Municipal nº 4.227/1996 que estabelece as normas e requisitos urbanísticos para análise de projetos de loteamentos e desmembramentos. A lei municipal exige percentuais mínimos para áreas públicas (35% no total - no mínimo 5% para espaços livres de uso público, mínimo de 5% para equipamentos comunitários e até 25% para vias públicas), o que já está previsto na Lei Federal 6.766/1979. Ressaltamos, aqui, que, em relação às exigências de áreas, o município não obriga o loteador além do que estabelece a lei federal de 1979.

Ainda seguindo o estabelecido pela Lei Federal, a Lei Municipal nº 4.227/1996 determina que o interessado deve solicitar à Prefeitura Municipal as diretrizes urbanísticas para uso do solo, ou seja, as exigências quanto ao traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas de equipamentos urbanos e comunitários. A Lei municipal cria ainda quatro modelos de

parcelamento do solo, que se efetivam na dimensão mínima dos lotes: 250 m² para lotes em geral, 180 m² para lotes destinados à habitação de interesse social, 600 m² para lotes lindeiros às vias arteriais e 300 m² nas chamadas áreas de expansão (definidas pela Lei do PDM). Além disso, a Lei estabelece o trâmite e os documentos a serem apresentados para aprovação do projeto.

Em Linhares, a lei que trata do parcelamento do solo é a Lei Complementar n^o 2.623, de julho de 2006. Assim como ocorre em Colatina, a legislação não apresenta exigências para áreas mínimas superiores ao estabelecido pela lei federal 6.766/1979. No entanto, algumas particularidades devem ser apontadas, pois podem contribuir para a compreensão do processo de produção de novos loteamentos. A área mínima dos lotes para novos loteamentos é de 360 m²; isto influencia na definição de públicos-alvo para novos projetos, pois, em tese, aumenta o preço do lote, o que dificulta uma diversificação dos produtos. Além disso, a lei estabelece ainda critérios para áreas de interesse ambiental e turístico, destacando-se aqui as áreas demarcadas na lei no entorno de lagoas e nas praias do município. Em função de uma grande oferta de produtos do tipo segunda residência em chácaras rurais no município, conforme abordado anteriormente, a legislação de parcelamento abordou sobre a área mínima para lotes e estabeleceu o mínimo de 20.000,00 m² em regiões específicas demarcadas no PDM; esta área é o tamanho do módulo rural mínimo no município.

A Lei do Perímetro Urbano é aquela que estabelece os limites do perímetro urbano na sede dos municípios e que estabelece, entre outros pontos, as áreas passíveis de serem parceladas como loteamentos urbanos. Para fins de análise da relação desta lei com produção de loteamentos, será apresentada uma comparação entre as duas últimas alterações no perímetro urbanos dos municípios de Colatina e Linhares.

Em Colatina, as últimas alterações no perímetro foram realizadas pelas Leis Municipais 4.217, de 1995, e 5.789, de 2011. A ampliação da área urbana, a partir da legislação, aumenta as oportunidades de estabelecimento de novas áreas de loteamentos para o mercado imobiliário. O Quadro 8 apresenta as

áreas que cada uma das leis citadas anteriormente estabeleceu como urbana em Colatina e seu respectivo aumento.

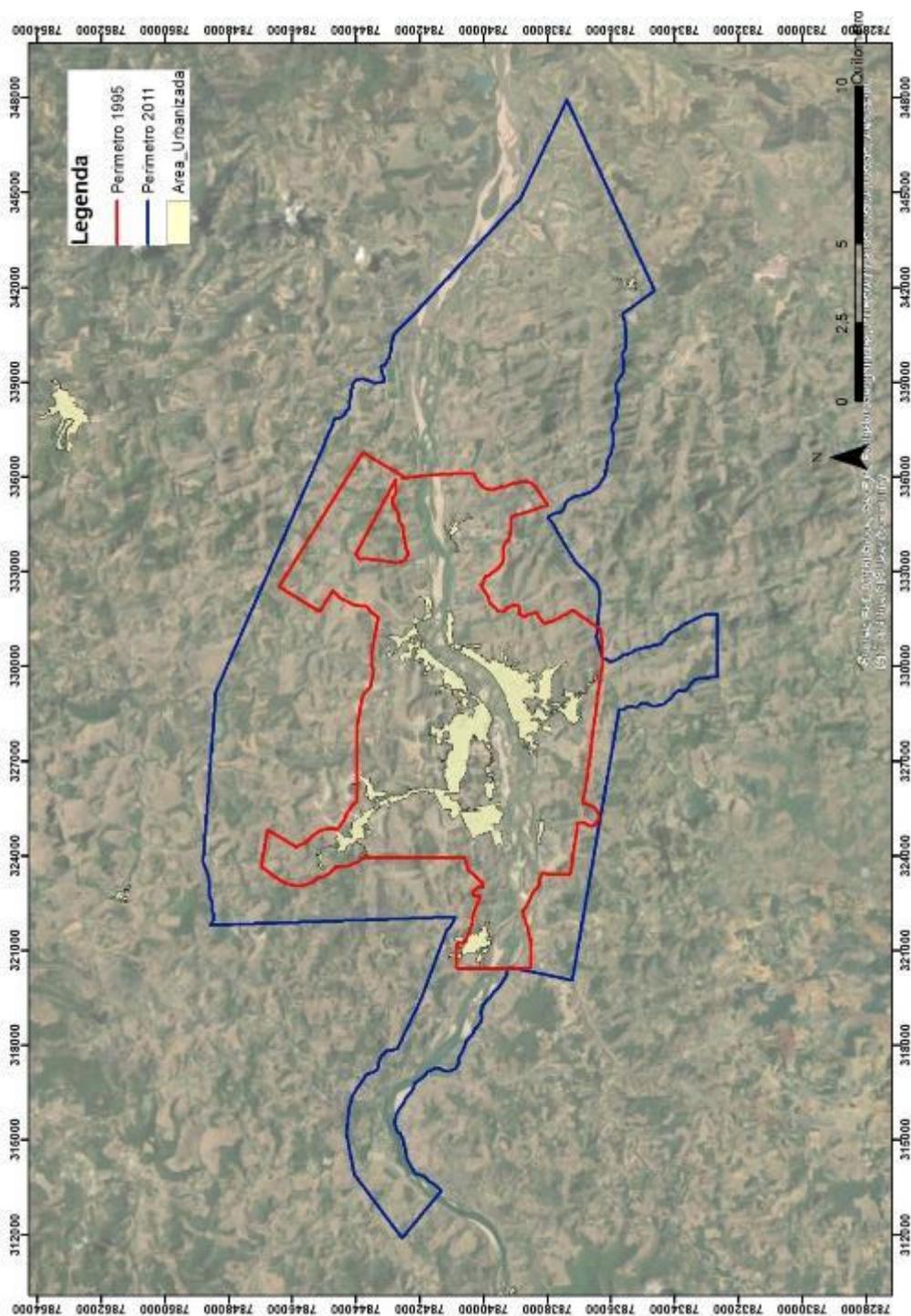
Quadro 8 - Comparação entre as áreas estabelecidas nas Leis de perímetro urbano no município de Colatina.

PERÍMETRO URBANO DE COLATINA	
Lei 4.217, de 28 de dezembro de 1995	91.623.489,00 m ²
Lei 5.789, de 17 de novembro de 2011	253.126.879,00 m ²
Acréscimo de área	161.503.390,00 m ² (276% de aumento)

Fonte: PMC. Elaboração do autor.

O crescimento de mais de 270% do perímetro urbano, em 2011, aponta para um claro incentivo à ocupação urbana de novas áreas. O mercado de loteamentos, que apresentava expansão nos anos que antecederam a aprovação da Lei de 2011, ampliou as possibilidades para novos produtos com o novo perímetro. No mapa da Figura 53, estão desenhados os perímetros citados e pode ser observada a ampliação da área urbana na cidade.

Figura 53 - Mapa de Colatina com a definição dos perímetros urbanos de 1995 e 2011.

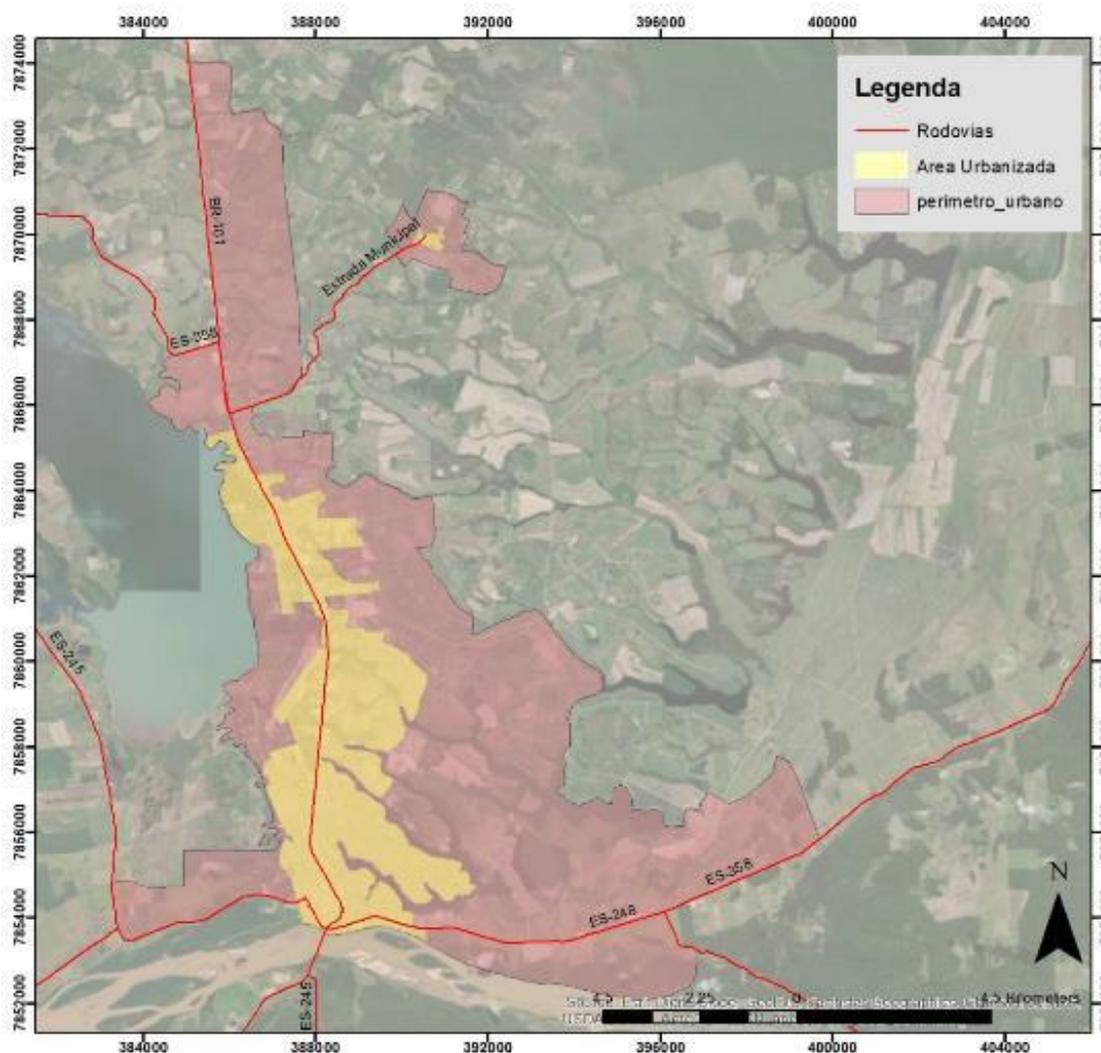


Fonte: Dados da PMC e IJSN. Elaborado pelo autor.

Em Linhares, o perímetro urbano atual da sede foi definido pela Lei 2.925 de fevereiro de 2010 e substituiu o antigo perímetro dado pela Lei 1.372 de 1990. O perímetro urbano, aprovado em 2010, já previa, a partir da análise de sua extensão, que a ocupação da cidade deveria ocorrer ao longo do eixo norte da

BR-101 e a leste, ao longo da ES-248. O mapa da Figura 54 apresenta o perímetro urbano atual da sede do município de Linhares e as áreas de expansão mencionadas, assim como a área urbanizada atual. Observa-se, na figura, que a área destinada à expansão urbana é bem superior à mancha urbana existente.

Figura 54 - Mapa do perímetro urbano de Linhares.



Fonte: IJSN e PML. Disponível em <https://geoweb.linhares.es.gov.br/geo/mapa-interativo/>. Acessado em 04/01/2021. Alterado pelo autor.

Além da definição de limites de áreas passíveis de serem loteadas, com o aumento do perímetro urbano é importante observar as definições impostas pelos PDMs de cada município. A Lei nº 5.273/2207, que estabelece o PDM de

Colatina, foi alterada pelas leis 6.042/2013 e 6.338/2016. Estas últimas modificaram itens relacionados ao zoneamento urbano da cidade, uma vez que a ampliação do perímetro urbano exigia a definição de índices e parâmetros para a ocupação de novas áreas.

Desta forma, grande parte do acréscimo de área urbana foi definido no PDM como Zona de Expansão Urbana (ZEU) (LINHARES(a), 2012). Segundo a legislação, a fim de atender uma necessidade de crescimento urbano regular no município, estas áreas são destinadas a promover a requalificação urbanística e ambiental da cidade. Nestas áreas, não estão definidos índices urbanísticos e usos do solo permitidos ou tolerados. Na prática observada na pesquisa, a partir de cada projeto de loteamento que expande o tecido sobre estas áreas definidas como ZEU, os interesses dos loteadores e proprietários de terras são observados para que o “empreendimento não seja prejudicado” (LINHARES(b), 2012). Dessa forma, a ampliação do perímetro e o zoneamento proposto criaram condições para que, por meio dos projetos de loteamentos, as empresas que os constroem estabeleçam os usos e índices almejados.

Em Linhares, grande parte da área no entorno edificado da cidade está definida pelo PDM (Lei complementar nº 11 de janeiro de 2012) como Zona de Expansão Urbana (ZEU) e como Zona Rural de Uso Controlado (ZRUC). A ZEU estabelece como diretriz a criação de áreas para programas habitacionais, entre outras, e índices básicos para a construção. No entanto, estabelece que as definições de usos sejam “[...] compatíveis com as estratégias de desenvolvimento da cidade” (LINHARES, 2012, n.p.). A ZRUC é destinada, segundo a legislação do PDM, às atividades de uso agropecuário e de lazer, assim como atividades de incentivo ao turismo. Nessa zona, assim como nas áreas não urbanas, o parcelamento permite glebas com no mínimo 20.000,00 m².

O que se observa na pesquisa empírica sobre os movimentos políticos que modificaram e ampliaram os perímetros urbanos e na construção dos PDMs, é a influência de uma elite local, marcada pelos sócios e proprietários de construtoras locais, sobre secretários municipais e vereadores para que as novas legislações permitam uma ampliação cada vez maior do mercado de terras.

Esta relação entre empresários do setor imobiliário e poder público municipal pode ser observada, no caso de Colatina, na composição do Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM), em que está previsto, na Lei do PDM (COLATINA, 2007), que entidades empresariais de Colatina, assim como representantes de entidades de classe, como CREA e OAB, possuem assentos no corpo de conselheiros. Além disso, o que foi observado na pesquisa é que dentre os representantes de entidades empresariais e de entidades de classe, a presença de empresários do ramo da construção civil é constante⁴⁴. Além disso, durante os últimos dez anos, o cargo de Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano de Colatina foi ocupado por empresário do setor imobiliário. Em Linhares, a atual inexistência de uma Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano contribui para que as discussões acerca da política urbana no município ocorram de forma dispersa.

Por fim, apesar de diferenças nas legislações urbanas nos municípios analisados, pode-se afirmar que não há entraves estabelecidos pelas leis municipais de uso e ocupação do solo urbano. Ao contrário, as leis aprovadas criam condições, como aumentar o perímetro urbano e não estabelecer usos ou limites para ocupação mais específicos, para que a produção de novos loteamentos seja realizada e, com isso, a consequente ampliação do tecido urbano ocorra. Dessa forma, observa-se que o Estado abdica de seu poder de decisão sobre a expansão urbana em prol da atividade imobiliária produtora de loteamentos urbanos.

4.2. ESTADO E A PRODUÇÃO DE CONDIÇÕES GERAIS PARA A CONSTRUÇÃO DE LOTEAMENTOS

Dentre as ações adotadas pelo Estado, a de produtor de infraestruturas é essencial para compreender sua atuação na organização espacial. Para Harvey (2005), um papel importante do Estado é o de provimento de bens públicos e infraestruturas sociais e físicas para a produção capitalista, pelos quais nenhum

⁴⁴ As reuniões do CPDM são públicas e nomes dos membros conselheiros são divulgados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

capitalista individual se interessa por não acreditar obter lucro com esta atividade.

Como produtor do espaço e, sobretudo, produtor das condições gerais de produção, o Estado viabiliza a reprodução do capital em diversos setores, especialmente no imobiliário. Para Corrêa (1989), a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado quando este atua na “[...] implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto e iluminação” (CORREA, 1989, p. 24).

Dessa forma, serão destacadas obras de infraestrutura produzidas pelo Estado e que contribuíram na produção e realização de projetos de loteamentos em Colatina e Linhares.

Em Colatina, destacam-se duas intervenções realizadas ou concluídas neste século e que possuem relação clara com a oferta de novos produtos imobiliários: a construção da segunda ponte e da alça de contorno da rodovia BR-259.

Conforme citado anteriormente, a construção da ponte Sérgio Ceotto, conhecida por Segunda Ponte, foi finalizada em 2007 e possibilitou outra via para acesso ao norte do rio Doce, o que reduziu o tráfego na antiga ponte Florentino Avidos, no centro da cidade. Esta obra foi iniciada em 1986, com recursos federais e estaduais, e concluída 21 anos depois, após diversas paralisações na execução. Sua conclusão permitiu que o tráfego pesado de caminhões no município deixasse de passar sobre a ponte Florentino Avidos e criou um acesso mais fácil às regiões que foram posteriormente loteadas e ocupadas, especialmente os loteamentos no bairro Riviera e no bairro Mario Giurizato. Nesses dois bairros, foram oito loteamentos lançados no período da pesquisa.

A alça de contorno da cidade de Colatina na BR-259 foi uma obra relacionada à construção da Segunda Ponte e que possibilitou que boa parte do tráfego pela rodovia desviasse da área central de Colatina. A conclusão do último trecho do contorno ocorreu em 2014 e foi associada à ligação com o polo industrial de Colatina. A obra, que foi realizada pelo governo estadual, contribuiu também para o lançamento de loteamentos na região central de Colatina, uma vez que o acesso pelo contorno é constantemente apontado pelos corretores imobiliários

como vantagem para os lotes dessa área. Ao menos quatro loteamentos implantados no período estabelecido por esta pesquisa apresentam conexão viária, ou possibilidade, com a BR-259 pelo contorno construído.

Em Linhares, duas obras de infraestrutura rodoviária são essenciais para compreender a ação do Estado no provimento de infraestruturas que não seriam produzidas por capitais individuais. São elas: a ampliação das vias laterais à BR-101 e a pavimentação do trecho que liga a ES-248 à localidade de Bagueira. Ambas obras estão ligadas à produção de lotes urbanos e de chácaras rurais, respectivamente.

A existência de vias laterais à BR-101 é uma característica histórica da cidade de Linhares. Ao longo do trecho urbano na sede existem vias laterais à BR-101 que contribuem para diminuir o tráfego de passagem pela cidade daquele movimento comum e interno da população local. A obra citada é uma extensão dessas vias laterais que se estende do km 143, onde terminava a via até 2008, até o km 137, em frente ao acesso à lagoa Juparanã. Esta foi realizada sob a responsabilidade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (DNIT) e foi concluída em 2014. Conforme apontado na análise dos loteamentos em Linhares, seis projetos de loteamentos implantados obtiveram benefícios diretos com o acesso melhorado para estes.

A pavimentação asfáltica da via que liga a ES-248 à localidade de Bagueira, às margens da lagoa Nova, foi concluída em 2020 com recursos da Prefeitura de Linhares. Todos os empreendimentos do tipo chácara rural às margens da lagoa Nova e lagoa das Palminhas foram beneficiados pela obra realizada. Na Figura 55, pode ser observada uma clara relação entre a obra e a venda de propriedades do tipo chácara rural. Segundo relatos de corretores imobiliários locais, os preços dos lotes rurais na região subiram em média 30% quando do término da pavimentação, mesmo no contexto da pandemia do ano de 2020.

Figura 55 - Foto de placa informativa da obra de pavimentação asfáltica que liga ES-248 à Bagueira. Detalhe para pequena placa escrito "Vendo" ao fundo.



Fonte: Foto do autor.

Nas obras de infraestrutura rodoviária mencionadas nos municípios de Colatina e Linhares, não há a menção clara aos loteamentos residenciais que se beneficiam desta; no entanto, em ambas as cidades, o capital imobiliário atua de forma política para que tais investimentos aconteçam e se beneficia destas infraestruturas como condição para precificar seus produtos. O aumento dos preços dos lotes e o aumento da liquidez são as consequências mais imediatas observadas na pesquisa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A leitura realizada nesta pesquisa acerca do processo de produção imobiliária permitiu-nos ratificar o protagonismo do valor de troca do espaço, frente ao seu valor de uso, e compreender como o capital transforma o espaço em mercadoria rentável.

A partir de uma constatação empírica – o número elevado de loteamentos residenciais implantados em Colatina, quando comparado a Linhares – buscou-se realizar um estudo para compreender o processo de produção de lotes urbanos e a conseqüente produção do espaço em Colatina e Linhares.

Definido o método de pesquisa, orientado pela geografia crítica, a centralidade da renda nos caminhos para compreensão do fenômeno de produção de loteamentos foi o eixo norteador. A partir deste, os levantamentos, dados e entrevistas foram orientados para a compreensão do processo, assim como a identificação dos agentes responsáveis pela construção dos loteamentos.

Inicialmente, foram feitas considerações acerca dos processos descritos nos municípios. São conclusões acerca das especificidades da produção do espaço em cada município que contribuiriam para a construção da compreensão do processo de produção imobiliária do espaço de maneira geral.

Isto posto, para compreender o processo de produção do espaço a partir do imobiliário, foi necessário analisar as atividades produtivas dos municípios estudados. No entanto, a análise destas atividades produtivas *no* espaço não poderia ofuscar a análise da produção *do* espaço. Em outras palavras, a proeminência das atividades produtivas da cadeia de petróleo e gás, em Linhares, como foi observado na pesquisa, poderia sugerir ações e caminhos que obstruíssem a compreensão do processo de produção do espaço a partir do setor imobiliário. Mas foi somente a partir da análise da produção imobiliária que a compreensão do processo pode ser obtida.

Um dos aspectos para compreender o processo produtivo e responder às questões levantadas na pesquisa está no poder exercido por meio da

propriedade privada da terra e seus mecanismos de valorização imobiliária. A atividade produtiva exercida nas terras do entorno urbano, em especial nas grandes propriedades, figura como obstáculo para pequenas construtoras e incorporadoras que visam a produção de loteamentos. Aliado a isto, a falta de atividade produtiva, muitas vezes ocasionada por conflitos de posse da propriedade, em espólios, por exemplo, e pequenas propriedades com incipiente atividade produtiva facilitam a ação de construtoras e incorporadoras locais para proporem, junto aos proprietários de terras, a transformação desta em lotes urbanos. Tal constatação contribui na compreensão do processo de crescimento horizontal que apresentou grande expansão em Colatina e menor impacto em Linhares.

Outro fato relevante constatado para entender a grande quantidade de loteamentos residenciais implantados em Colatina é que, no município, a elite local aceitou os novos loteamentos residenciais como símbolo de morar bem. A inexistência de uma área claramente elitizada na cidade proporcionou a produção de uma série de loteamentos na expectativa de se tornar tal bairro. A partir de estratégias de valorização como a reserva de lotes e a construção de residências de alto padrão, que possibilitaram o aumento do preço dos lotes nesta região, os ganhos obtidos e divididos entre o capitalista produtivo e o proprietário da terra foram bastante atrativos. Tal fato incentivou a atividade imobiliária de lotes urbanos, que se espalhou pela cidade em busca de novas “áreas nobres” e produziu crescimento urbano periférico e uma nova organização socioespacial em Colatina

Compreender a adoção de um modelo de crescimento urbano mais verticalizado e que ocupou os espaços vazios de bairros existentes em Linhares passa por reconhecer a dificuldade de pequenas construtoras e incorporadoras locais de associarem-se a grandes proprietários fundiários no entorno urbano para produzirem loteamentos residenciais. Dessa forma, o mercado imobiliário apresentou como principal produto a construção de edifícios de apartamentos na área central da cidade, ainda interessante de se manter valorizado para o mercado imobiliário de Linhares.

Além disso, ressalta-se a relevância das chácaras rurais de lazer como alternativa de produto imobiliário para a classe média e para a alta da cidade. Este produto apresenta uma característica apontada por Lefebvre (1999): a da redução da natureza a um signo que suplanta o real e que, neste caso está associado a ideia do contato com a natureza, especialmente das lagoas do município.

Sendo assim, a partir das considerações apresentadas para cada município, pode-se retomar a hipótese central da pesquisa e discutir questões gerais do processo de produção do espaço por meio de loteamentos residenciais. Desta forma, reafirmamos as suspeitas de que é a produção formal de loteamentos que determina a produção de novas áreas urbanas e a ampliação do tecido da cidade por meio da produção de loteamentos urbanos, uma vez que articulam uma poderosa rede de influência sobre os poderes locais, que promovem leis e infraestrutura, para se beneficiar do mais-valor produzido por toda sociedade. É, portanto, na ação dos capitais locais, que não pertencem aos grandes setores produtivos atuantes nos municípios, que a produção imobiliária de loteamentos ganha vigor, em busca dos padrões perversos de valorização imobiliária.

Além disso, foi verificado que, no processo de produção do espaço, em especial dos loteamentos urbanos, há um movimento que é induzido, ora pelo preço da casa, ora pelo preço do terreno, e que tende a elevar o preço da propriedade imobiliária. Tal movimento tem por consequência a reprodução e ampliação da desigualdade socioespacial tanto em Colatina como em Linhares. Sob este aspecto, a lógica da vida urbana observada pela forma de morar nas cidades, se transforma na medida em que este morar é imposto por um modelo que se estabelece para acumulação e que expande os limites da cidade de forma acelerada. Desta forma, a produção de loteamentos, ao se utilizar de bens da natureza, expande a mancha urbana das cidades e eleva o preço da terra, expulsando para localizações menos privilegiadas e mais distantes a população pobre.

A pesquisa demonstrou ainda que o entorno urbano dominado por pequenas propriedades rurais com baixa produtividade possui tendência maior para ser transformada em terra urbana por meio da construção de loteamentos, o que

também contribui no crescimento periférico e nos processos de deterioração social e econômica destas cidades, fator que nos ajudou na compreensão da grande quantidade de loteamentos implantados em Colatina, quando comparado a Linhares.

Dessa forma, afirmamos, assim como Amorim (2012) aponta em sua tese, que a produção da cidade e a estruturação urbana dela derivada está ligada diretamente aos interesses historicamente construídos em um arranjo de forças locais e supralocais que caracterizam o *modus operandi* do mercado imobiliário em cada cidade. Além disso, a pesquisa apontou ainda que a perspectiva de ganho do lote, com a futura construção da edificação, reforça o padrão de crescimento disperso, marcado por lotes vazios à espera de uma valorização.

Acerca do papel do Estado, reitera-se o entendimento apresentado por Lessa e Dain (1982), acerca da “Sagrada Aliança” gestada pelo Estado. Na pesquisa apresentada, a produção de loteamentos residenciais está relacionada aos privilégios adquiridos a partir de legislações permissivas e de obras e equipamentos urbanos produzidos por meio de intervenções públicas. Ou seja, as relações entre a associação de proprietários de terras e capitais produtivos locais ao poder público municipal ocorre na medida de garantir a reprodução do capital no setor. Dessa forma, confirma-se a hipótese de que o Estado abdica de seu poder de decisão sobre a expansão urbana em benefício da atividade imobiliária produtora de loteamentos urbanos.

Outra questão relevante observada na pesquisa é a atualização do modelo centro x periferia de crescimento urbano estabelecido pela produção formal do espaço, por meio de loteamentos. A periferia, que estava destinada exclusivamente a população pobre, passa a dividir espaço com produtos imobiliários destinados a classes mais altas. Este modelo característico desta produção formal do espaço estende o perímetro urbanos das cidades de forma acentuada com loteamentos residenciais voltados para construção de residências unifamiliares e contribui na expulsão da população mais pobre para localizações mais precárias e distantes.

As questões que envolvem o processo de produção do espaço, em especial por meio de loteamentos residenciais, são amplas e estão intimamente ligadas a arranjos locais que envolvem pequenos capitais industriais, as construtoras e incorporadoras locais, a atuação do Estado, assim como a situação fundiária e produtiva do entorno rural das cidades. Dessa forma, aponta-se, como sugestão de pesquisa futura, compreender o processo de produção de loteamentos em pequenas cidades, tendo em vista a relação intrínseca existente entre a elite local, dominada por proprietários rurais, e o poder público municipal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

Agência Nacional do petróleo, gás natural e biocombustíveis. (2018). **Anuário estatístico brasileiro do petróleo, gás natural e biocombustíveis : 2018.** Rio de Janeiro: ANP, 2018. Acesso em 14 de outubro de 2020, disponível em http://www.anp.gov.br/images/publicacoes/anuario-estatistico/2018/anuario_2018.pdf

ALBANI, V. **Trajetória do crescimento da cidade de Colatina.** Vitória, ES: (Dissertação de mestrado) UFES, 2012.

AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** Presidente Prudente, São Paulo (Tese de doutorado)USP, 2012.

ANDRADE, M. C. **Modernização e pobreza: a expansão da agroindústria canavieira e seu impacto ecológico e social.** São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1994.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. Em MARICATO, **A construção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial** (pp. 37-70). São Paulo: Alfa-omega, 1982.

BORGO, I., ROSA, L., & PACHECO, R. J. **Norte do Espírito Santo: ciclo madeireiro de povoamento.** Vitória: EDUFES, 1996.

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo.** Tese de doutorado (doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. USP, São Paulo, 2005.

BRASIL. **Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro 1979.** Brasília, Disponível em: <<http://www.in.gov.br>>. Acesso em: 11 ago. 2019.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal... Brasília, Disponível em: <<http://www.in.gov.br>>. Acesso em: 25 set. 2019.

CAÇADOR, S. B., & MONTE, E. Z. (jul./dez. de 2013). Impactos dos royalties do petróleo nos indicadores de desenvolvimento dos municípios do Espírito Santo. **Interações**, v 14, n.2, pp. 267-278.

CACIQUE. **Cacique cafés solúveis**. Fonte: http://cacique.com.br/a-cacique/sobre-a-cacique/#sobre_a_cacique. Acesso em: 16 out. 2020.

CAGNIN, R. F., & NOVAIS, L. F. (n.11 de 2013). A evolução do financiamento habitacional no Brasil entre 2005 e 2011 e a contribuição dos instrumentos do Sistema de Financiamento Imobiliário. **Boletim de Economia da Fundap**, 12-13. Acesso em 30 de setembro de 2020, disponível em Disponível em <http://novo.fundap.sp.gov.br/arquivos/PDF/Boletim_de_Economia_11_Setorial_A%20EVOLU%C3%87%C3%83O%20DO%20FINANCIAMENTO%20HABITACIONAL%20NO%20BRASIL.pdf>

Caixa Economica Federal. **Minha Casa Minha Vida - Habitação Urbana**: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em 7 de maio de 2020.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CAMARGO, C. P. A lógica da desordem. Em C. P. CAMARGO, **São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza** (pp. 21-63). São Paulo: Editora Loyola, 1976.

CAMPOS JR, C. T. **A formação da centralidade de Colatina**. Vitória: IHGS, 2004.

CAMPOS JUNIOR(org), C. T. **Transformações socioeconômicas do Espírito Santo: uma abordagem histórica e de manifestações recentes**. Vitória, ES: Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo, 2006.

CAMPOS JUNIOR, C. T. **A formação da centralidade de Colatina**. Vitória: IHGS, 2004

CAMPOS JUNIOR, C. T. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o do salário. Em P. C. PEREIRA (org.), **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI** (pp. 40-54). São Paulo: FAUUSP, 2018.

CARLOS, A. F. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F., SOUZA, M. L., & SPOSITO (orgs), M. E. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2016.

CARLOS, A. F., VOLOCHKO, D., & ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

COLATINA. **LEI Nº 5273, DE 12 DE MARÇO DE 2007**. Institui o Plano Diretor do Município de Colatina. Colatina (ES).

COLATINA VALE MAIS. **A comunidade construindo seu futuro**. Colatina, ES: CVRD, 2005.

Como a terra ficou pelada. **A Gazeta**, Vitória, 26 de outubro de 1992. p. 3.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORREA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. Em A. F. CARLOS, M. L. SOUZA, & M. E. SPOSITO, **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios** (pp. 41-52). São Paulo: Contexto, 2016.

CORREA, R. L. Cidades médias e rede urbana. Em W. R. Silva, & M. E. Sposito, **Perspectivas da urbanização: reestruturação urbana das cidades** (pp. 29-38). Rio de Janeiro: Consequência editora, 2017.

EGLER, W. A. A zona pioneira ao norte do rio Doce. **Revista brasileira de Geografia**, pp. 55-96, abr./jun. de 1951

ESPIRITO SANTO. **Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do ES**. Disponível em <<https://idaf.es.gov.br/>>. Acessado em 23 de agosto de 2020.

FINDES-IEL. **200 maiores empresas de 2018**. Disponível em: https://issuu.com/sistemafindes/docs/anu_rio_iel_200_maiores_2018. Acessado em 8 de abril de 2019.

FJSN. **Perfil da cidade de Linhares**. Vitória: Fundação Jones dos Santos Neves, 1980.

FREY, K., & DUARTE, F. Auto-segregação e gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**, pp. 109-119, 2º semestre de 2006.

Fundação Jones dos Santos Neves. **Perfil da cidade de Linhares**. Vitória, 1980.

GALEANO, E. A., & FERRÃO, L. M. **Produção agrícola dos municípios capixabas 2015/2016**. Vitória, ES: Incaper, 2017. Acesso em 12 de outubro de 2020, disponível em <https://incaper.es.gov.br/Media/incaper/PDF/>

GASQUES, J. G., BASTOS, E. T., & VALDES, C. Preços da terra no Brasil. **XLVI Congresso da Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural**, pp. 1-18, julho de 2008.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano** (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 2010.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo**. (J. A. Peschanski, Trad.) São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. (M. Lopes, Trad.) São Paulo: Boitempo editorial. [Versão digital], 2013.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. **Regiões de influência da cidades 2007**. Rio de Janeiro, 2007.

IBGE. **Censo Agro 2017.** Disponível em: <<https://censos.ibge.gov.br/agro/2017/resultados-censo-agro-2017.html>> Acessado em 8 de outubro de 2020.

IBGE. **Cidades IBGE.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/linhares/pesquisa/15/11863?localidade1=32>. Acessado em 8 de outubro de 2020.

IJSN. **Panorama do ensino superior no estado do Espírito Santo.** Vitória, ES, 2012.

IJSN. **NT 29 - Indicadores Socioeconômicos dos Bairros dos Municípios do Estado do Espírito Santo.** Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br/artigos/1318-nt-29-indicadores-socioeconomicos-dos-bairros-dos-municipios-do-estado-do-espírito-santo>>. Acessado em 29 de outubro de 2020.

INCRA. **Relatório de Análise de Mercado de Terras do Estado do Espírito Santo.** Vila Velha. Disponível em <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/ramt_sr20_2016.pdf> Acessado em (2016)

IVISTA, E. I. Disponível em: <http://ivista.com.br/?pg=ver_case&id=141&red=cases>. Acessado em 20 de Março de 2020.

JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio onstruido em Bogotá. Em E. (. PARDILLA, **Ensayos sobre el problema de la vivienda em Mexico** (pp. 149-212). Cidade do México: Latina, Unam, 1982.

LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno.** (A. J. Barros, Trad.) São Paulo: Ática, 1991.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana.** (S. Martins, Trad.) Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política.** (M. M. Martins, Trad.) Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. **Scripta Nova Universidad de Barcelona**, pp. ISSN: 1138-9788, 1 de agosto de 2007.

LESSA, C., & DAIN, S. Capitalismo associado: algumas referências para o tema de Estado e desenvolvimento. Em L. G. BELLUZZO, & R. (. COUTINHO, **Desenvolvimento capitalista no Brasil: ensaios sobre a crise** (pp. 214-228). São Paulo : Brasiliense, 1982.

LINHARES(a). **LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 17 DE JANEIRO DE 2012.** Linhares, ES.

LINHARES(b). **LEI COMPLEMENTAR Nº 13, DE 22 DE MAIO DE 2012.** Linhares, ES.

- Linhares, M. **Página do Facebook: Memorex Linhares**. Disponível em: <<https://www.facebook.com/memorex.linhares.5>>. Acessado em 20 de agosto de 2019.
- LOGIT. **Plano de Mobilidade do município de Linhares**. Linhares, ES., 2014.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.
- MARTINS, J. d. **Os camponeses e a política no Brasil**. Rio de Janeiro: Vozes, 1983.
- MARX(a), K. **O Capital: crítica da economia política: Livro I: o processo de produção do capital** (2 ed.). (R. Enderle, Trad.) São Paulo: Boitempo, 2017.
- MARX(b), K. **O Capital: crítica da economia política: Livro III: o processo global da produção capitalista**. (F. Engels, Ed., & R. Enderle, Trad.) São Paulo: Boitempo, 2017.
- MARX, K. **A ideologia Alemã** (9ª ed.). São Paulo: Hucitec, 1993.
- MARX, K. **Grundrisse: manuscritos econômicos de 1857-1858 - esboços da crítica da economia política**. São Paulo/Rio de Janeiro: Boitempo, 2011.
- MENDONÇA, J. G., & COSTA, H. S. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.
- MILANI, P. **A produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto - SP: Uma análise a partir do cotidiano de moradores de espaços residenciais fechados**. Presidente Prudente-SP: (Tese de doutorado) UNESP, 2016.
- MORA, M. **Texto para discussão - A evolução do crédito no Brasil entre 2003 e 2010**. Rio de Janeiro: IPEA, 2015.
- MTE., B. M. **Relação anual de informações sociais - RAIS**. Disponível em: <<http://trabalho.gov.br/rais>>. Acessado em 8 de outubro de 2020.
- NAKATANI, P. Estado e Acumulação do Capital. **Análise Econômica**, pp. 35-64, Março de 1987.
- OLIVEIRA, F. M. Prefácio. Em E. (. MARICATO, **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial** (2ª ed., pp. 13-19). São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- PEREIRA, J. R., & CAMPOS, A. L. Polos Produtivos Locais: A Indústria moveleira de Linhares. **Pesquisa em Debate, edição especial**, 2009. Disponível em: <http://www.pesquisaemdebate.net/docs/pesquisaEmDebate_especial1/artigo_8.pdf> Acessado em junho de 2018.

PEREIRA, P. C. **Espaço, técnica e construção. O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1988.

PEREIRA, P. C. **São Paulo: A construção da cidade 1872-1914.** São Carlos: Rima, 2004.

PEREIRA, P. C.. Dinâmica Imobiliária e Metropolização: a NOVA lógica do crescimento urbano em São Paulo. **Scripta Nova - Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales**, IX(194). 1 de agosto de 2005. Disponível em <<http://ub.edu/geocrit/sn/sn-194-10.htm>> Acessado em 7 de maio de 2020.

PETRELLA, G. M. A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário. **Revista eletrônica de arquitetura e urbanismo - USJT**, 36-58, segundo semestre de 2015.

PROTEINORTE. Disponível em: <<http://proteinoorte.com.br/site/>>. Acessado em 16 de outubro de 2020.

RUBIM, F. A. **Memórias para servir à história até o anno de 1817, e breve estatística da Capitania do Espírito Santo, porção integrante do Reino do Brasil.** Lisboa: Imprensa Nevesiana, 1840.

RUFINO, M. B. **Incorporação da MetrÓpole: centralização do capital imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza.** São Paulo: (Tese de doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, 2012.

SAINT-HILAIRE, A. d. **Segunda viagem ao interior do Brasil: Espírito Santo.** (C. Madeira, Trad.) São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1936.

SANFELICI, D. d. **A produção do espaço como mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS.** São Paulo: Universidade de São Paulo, Programa de Pós Graduação em Geografia Humana (Dissertação de mestrado), 2009.

SANTORO, P. F. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas.** São Paulo: FAUUSP, 2012.

SANTOS, M. **Por uma Geografia nova: da crítica da Geografia a uma Geografia crítica** (6 ed.). São Paulo: EDUSP, 2004.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção** (4ª ed.). São Paulo: EDUSP, 2006.

SINDUSCON. Sindicato da Industria e Comercio do ES. Disponível em: <http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_valor.asp?menu2=25>. Acessado em 26 de Maio de 2020.

SINGER, P. O uso do solo urbano na Economia Capitalista. Em E. (. MARICATO, **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial** (pp. 21-36). São Paulo: Ed. AlfaÔmega, 1979.

SOUZA, M. L. **O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1999.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos** (5ª ed.). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano** (5ª ed.). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SPOSITO (org), M. E. **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Epressão Popular, 2007.

SPOSITO, M. E., & GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: UNESP, 2013.

SUZANO, E. **Linhares 1800-2005. História, cultura e atualidade**. Linhares/ES: LIS, 2005.

TEIXEIRA, F. **Colatina ontem e hoje**. Colatina: Tipografia Comercial, 1975.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VILLASCHI, A., & BUENO, F. d. **Elementos dinâmicos do arranjo produtivo madeira/móveis no nordeste capixaba - Linhares**. Vitória: Departamento de Economia da UFES e IPEA, 2000.

ZANOTELLI, C. L., & FERREIRA, F. C. Impactos socioambientais e fragmentação Urbana dos Alphaville. **SINAIS - Revista Eletrônica. Ciências Sociais, edição n.12, v.1**, pp. 168-198, Dezembro de 2012.

ZUNTI, M. L. **Panorama histórico de Linhares**. Linhares: Prefeitura municipal, 1982.