

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

FRANCISMAR CUNHA FERREIRA

**PROPRIEDADE FUNDIÁRIA, OS “VAZIOS URBANOS” E A ORGANIZAÇÃO
DO ESPAÇO URBANO: O CASO DE SERRA NA REGIÃO
METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA – ES (RMGV-ES)**

Vitória – ES
Agosto de 2015

FRANCISMAR CUNHA FERREIRA

**PROPRIEDADE FUNDIÁRIA, OS “VAZIOS URBANOS” E A ORGANIZAÇÃO
DO ESPAÇO URBANO: O CASO DE SERRA NA REGIÃO
METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA – ES (RMGV-ES)**

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

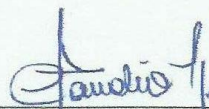
Vitória – ES
Agosto de 2015

**“PROPRIEDADE FUNDIÁRIA, OS “VAZIOS
URBANOS” E A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO
URBANO: O CASO DE SERRA NA REGIÃO
METROPOLITANA DA GRANDE VITÓRIA-ES
(RMGV-ES)”**

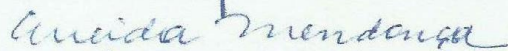
FRANCISMAR CUNHA FERREIRA

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

Aprovada em 18 de Agosto de 2015 por:



Prof. Dr. Claudio Luiz Zanotelli – Orientador - UFES



Prof. Dr. Enéida Maria Souza Mendonça – UFES



Prof. Dr. Carlos Almeida Toledo – USP

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)
(Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

F383p Ferreira, Francismar Cunha, 1990-
Propriedade fundiária, os “vazios urbanos” e a organização do espaço urbano : o caso de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória–ES (RMGV-ES) / Francismar Cunha Ferreira. – 2015.

308 f. : il.

Orientador: Cláudio Luiz Zanotelli.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Espaço urbano. 2. Crescimento urbano. 3. Propriedade. 4. Renda da terra . I. Zanotelli, Cláudio Luiz, 1959-. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

À Francisco e Milta

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por ter me concedido a oportunidade de tornar real este sonho. Pela força, paciência e sabedoria nos momentos difíceis necessários para continuar.

Aquele que considero muito mais que um orientador, mais um grande amigo. Obrigado Cláudio não apenas pelas orientações sempre sérias e competentes desde as iniciações científicas, mas também pela amizade oferecida em cada diálogo que repercutiram não apenas no meu crescimento acadêmico e intelectual, mas também em minhas posturas em relação ao mundo.

A toda família, em especial aos meus pais, Francisco e Milta pelo apoio pela confiança, pelo incentivo e pelo amor.

A Larissa pelo incentivo, pelo apoio e pela compreensão de minhas ausências.

Um agradecimento muito especial para Edmara Lorenção que muito me ajudou na obtenção e compreensão de dados junto a PMS.

A professora Eneida Mendonça e ao professor Carlos Toledo pelas preciosas observações e sugestões no exame de qualificação.

Ao Jaime por me ajudar a compreender os complicados dados fundiários do INCRA.

A Izadora pela atenção, pelo profissionalismo, pelos cafés e biscoitos e principalmente pela amizade.

Aos professores do PPGG-UFES, em especial aos professores Cláudio Zanotelli, Eneida Mendonça, Carlos Teixeira, André Coelho, Maria I. Faé e Carlos Tosta pela contribuição em minha formação durante as disciplinas.

Agradeço aos amigos que compartilharam momentos de distrações e angústias durante a elaboração deste trabalho, em especial, Bruno, Bulhões e Vandim.

A todos os membros do grupo de estudo “A expansão da Região Metropolitana da Grande Vitória: a terra é o nó” que muito ajudou principalmente no debate sobre a renda da terra.

A CAPES pelo apoio durante o período da pesquisa.

RESUMO

O presente trabalho discute as relações entre a propriedade privada da terra, os vazios urbanos, a renda da terra e a organização do espaço urbano, tendo como local de estudo o município de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV). Tem como objetivo geral, compreender como que o controle da propriedade privada da terra, a valorização da terra e as estratégias de captação de renda da terra pelos proprietários fundiários em áreas rurais e urbanas implicam na organização do espaço urbano, em especial no município de Serra.

Neste sentido, a partir de uma revisão bibliográfica e de levantamento de dados primários junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Prefeitura Municipal de Serra (PMS), Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) e etc., buscamos compreender os aspectos inerentes a concentração fundiária, ao crescimento urbano (crescimento da população, do número de loteamentos e conjuntos habitacionais), a formação dos vazios urbanos e algumas possíveis estratégias de apropriação de renda da terra por proprietários de terra em Serra. Além disso, a fim de compreender detalhadamente estas questões, realizamos um estudo de caso sobre as transformações fundiárias e urbanas da fazenda Guaxindiba. Uma fazenda que se localiza no interior da área urbana de Serra desde 1978, localizada entre os bairros de Morada de Laranjeiras e Manguinhos, que teve grande parte de suas terras urbanizadas, mas ainda possui uma grande área remanescente registrada como imóvel rural e que se configura como um dos maiores vazios urbanos de Serra.

Concluimos que os interesses rentistas e as estratégias de apropriação de uma maior renda da terra possível por parte de proprietários de terra implicam de diversas e variadas formas sobre o espaço urbano. Uma destas implicações é a retenção da propriedade da terra, na forma de vazios urbanos, como reserva de valor. Esse processo faz com que o acesso a terra seja seletivo, possível apenas para aqueles que se encontram em condições de pagar a renda da terra. Além disso, faz com que a municipalidade tenha maiores gastos com a ampliação e manutenção da infraestrutura urbana. Este processo ainda se torna mais complexo, no momento em que se tem uma grande concentração fundiária, tanto em áreas urbanas quanto rurais como é o caso de Serra, que permite com que poucas pessoas tenham um grande poder de interferir de diferentes maneiras nos processos de expansão urbana em função de seus interesses rentistas.

Palavras-chave: Renda da terra; espaço urbano; vazios urbanos; concentração fundiária; Serra.

ABSTRACT

This study aims discussing the relationships between land property, urban voids, rent of land and urban space organization in the municipality of Serra, Greater Vitória Metropolitan Area (*RMGV*), ES, Brazil. The general objective is to understand how private land property control, land valorization and rent of land by landowners in rural and urban areas result in the organization of the urban space, mainly in the Municipality of Serra.

Based on a bibliographical review and primary data collection from sources such as Brazilian Institute of Geography and Statistics (*IBGE*), *National Institute for Colonization and Agrarian Reform (INCRA)*, Serra Municipal Government (*PMS*) and Jones dos Santos Neves Institute, we seek to understand aspects inherent to landowning concentrations, urban growth (population growth, number of land subdivisions and residential complexes), formation of urban voids and a few possible strategies of rent of land by landowners in Serra. Also, in order to understand these questions in-depth, we carried out a case study on rural and urban land transformations on *Guaxindiba* Farm. It is a farm located in the urban area of Serra since 1978. It is located between *Morada de Laranjeiras* and *Manguinhos* neighborhoods and had much of its land urbanized, but it still has a large remaining area — one of the largest urban voids in Serra — which is registered as rural real estate.

We concluded that rentiers' interests and appropriation strategies for the largest possible rent of land by landowners over land properties affect the urban space in several different ways. One of these ways is land property retention in the form of urban voids for money reserve. This process causes access to be selective, only to those who can afford to pay for the rent of land. Also, this makes the municipality have higher expenditure on broadening and maintaining the urban infrastructure. This process becomes even more complex when there is high land-owning concentrations in rural or urban areas, such as in case of Serra. This allows a handful of people to have stronger power to interfere in different ways in the urban expansion processes due to their rentiers' interests and expected rent of land.

Keywords: Rent of land; Urban Spaces; Urban Voids; Landowning Concentration; Serra.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Elementos limitantes da identificação dos vazios urbanos na RMGV.....	30
Figura 02: Comparação do PIB de Serra com a RMGV entre 2003 e 2011 e composição do PIB entre 2000 e 2008.....	94
Figura 03: Imagem da construção do conjunto São Diogo I e II em Jardim Limoeiro em 1973.....	117
Figura 04: Conjunto Parque Residencial Laranjeiras em 1978 e os vazios urbanos em seu entorno.....	117
Figura 05: Loteamento Centro da Serra.....	125
Figura 06: Aspectos do Loteamento Nova Carapina.....	127
Figura 07: Esquema exemplificado a área urbana, área rural, perímetro urbano, perímetro rural e os estabelecimentos agropecuários e suas relações.....	155
Figura 08: Estrutura fundiária de Serra em 1960, 1970,1980, 1985 e 2006 (valores percentuais (%)).....	165
Figura 09: Indefinição de uso do solo do Sitio Vargem.....	177
Figura 10: Proposta de 2008 de redução do perímetro urbano de 1998 de Serra.....	180
Figura 11: Proposta de perímetro urbano dos agente dominantes para Serra.....	181
Figura 12: Modificações das propostas de perímetro urbano de Serra entre 2008 e 2012.....	183
Figura 13: Zoneamento da região da Rodovia do Contorno.....	185
Figura 14: Espacialização da proposta empresarial das RPPNs e da Zona Especial.....	188
Figura 15: Delimitação da área de alagados (inundável) na região da Rodovia do Contorno (BR-101).....	190
Figura 16: Cultivo de hortaliças em vazios urbanos do bairro Sotelândia em Cariacica na RMGV.....	198
Figura 17: Vazios urbanos em 2012 no loteamento Lagoa de Jacaraípe aprovado em 1976.	202
Figura 18: Área do loteamento Potiguara aprovado em 1955.	203

Figura 19: Categorias de vazios urbanos dentro da mancha urbana densa.....	212
Figura 20: Planta do loteamento Atapoã em Manguinhos realizado por Ceciliano Abel de Almeida em 1953.....	235
Figura 21: Evolução da ocupação do loteamento Manguinhos.....	245
Figura 22: Projeto do campus da faculdade UCL e imagem do terreno já com o primeiro prédio edificado.....	250
Figura 23: Projeto do Residencial Acquamare do INOCOOP-ES no loteamento Portal de Manguinhos próximo ao IFES (antigo CEFET-ES).....	262
Figura 24: Projeto em curso do Villaggio Manguinhos realizado pela Cyrela em parceria com a construtora capixaba Incortel.....	263
Figura 25: Lotes vagos disponíveis a venda no loteamento Portal de Manguinhos.....	268
Figura 26: Construções no loteamento Portal de Manguinhos em 2012, com destaque para as construções da Cyrela.....	271
Figura 27: Torres edificadas no Villaggio Manguinhos até 2014.....	271
Figura 28: Ocupação da fazenda Guaxindiba e áreas remanescentes em 2012.....	275
Figura 29: Transformações da fazenda Guaxindiba e do entorno entre 1970 e 2012.....	277
Figura 30: Vista da área remanescente da fazenda Guaxindiba e suas possíveis fases de urbanização futura.....	282
Figura 31: Vazio urbano da Fazenda Guaxindiba: área remanescente sequencial ao IFES.....	284

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Exemplos das fábricas com diferentes forças motrizes e a formação da renda da terra.....	57
Quadro 02: Formação da renda diferencial I.....	59
Quadro 03: Síntese geral sobre espécies de renda e suas fontes.....	66

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Comparação entre a população da RMGV com as demais regiões do Espírito Santo entre os anos de 1940 e 2010.....	98
Gráfico 02: Evolução da população da RMGV entre 1940 e 2010.....	99
Gráfico 03: Evolução demográfica de Serra entre 1940 e 2014.....	100
Gráfico 04: Evolução da população rural e urbana se Serra entre 1970 e 2010.....	103
Gráfico 05: Loteamentos aprovados pela PMS entre 1953 e 2012.....	118
Gráfico 06: Loteamentos aprovados pela PMS entre 1970 e 1980.....	124
Gráfico 07: Número de lançamentos de unidades imobiliárias em empreendimentos com mais de 800m ² entre 2005 e 2013 em quatro municípios da RMGV segundo o SINDUSCON-ES.....	140
Gráfico 08: Variação do preço médio do metro quadrado de imóveis em Serra entre 2005 e 2012.....	145
Gráfico 09: Relação entre área efetivamente ocupada e vazios urbanos de Serra.	224
Gráfico 10: Área total em km ² dos vazios com elevado potencial de edificação dividido em faixas de áreas.	227

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES entre 1966 a 1986 na RMGV.....	109
Tabela 02: Características gerais dos conjuntos produzidos pela COHAB-ES em Serra.....	113
Tabela 03: Estrutura fundiária de Serra em 1960, 1970,1980, 1985 e 2006 de acordo com o Censos Agropecuários do IBGE.....	164
Tabela 04: Relação entre a área total dos estabelecimentos rurais em 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006 segundo os censos agropecuários do IBGE com a mancha urbana densa e o perímetro urbano de Serra.....	164
Tabela 05: Estrutura fundiária de Serra segundo o INCRA (2013).....	169
Tabela 06: Características territoriais da RMGV.....	207
Tabela 07: Vazios urbanos e número de lotes existentes projetados na Grande Vitória em 1990.....	210
Tabela 08: Vazios urbanos dentro mancha urbana densa da RMGV identificados pela análise da ortofoto do IEMA de 2007/2008 seguindo os limites da mancha urbana de 2010 (IJSN 2010).....	213
Tabela 09: Área total dos vazios urbanos da RMGV (2010).....	222
Tabela 10: Vazios urbanos do interior da mancha urbana densa de Serra dividida por distrito.	225
Tabela 11: Área total dos vazios urbanos de Serra por distrito.....	230
Tabela 12: Áreas remanescentes da fazenda Guaxindiba registradas junto ao INCRA até 2013.....	278

LISTA DE MAPAS

Mapa 01: Localização de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).....	23
Mapa 02: Distritos de Serra.....	92
Mapa 03: Localização do bairro Laranjeiras, dos polos industriais, áreas retroportuárias e terminais logísticos de Serra.....	95
Mapa 04: Distribuição e densidade da população de Serra de acordo com o IBGE (2010).....	106
Mapa 05: Bairros de localização, período de inauguração e distribuição das unidades habitacionais dos conjuntos COHAB-ES e INOCOOP-ES em Serra entre 1968 e 1995.....	114
Mapa 06: localização em Serra dos loteamentos aprovados pela PMS entre 1953 e 2012.....	119
Mapa 07: localização em Serra dos loteamentos e conjuntos habitacionais de Serra entre 1953 e 2012.....	132
Mapa 08: Distribuição de condomínios entregues, em construção e lançados até 2009.....	137
Mapa 09: localização e distribuição dos empreendimentos contradados e em aprovação pelo PMCMV por bairro em Serra por faixa de renda entre 2009 e 2014.....	143
Mapa 10: Evolução da Mancha Urbana de Serra 1970 - 2010.....	147
Mapa 11: Mancha urbana de Serra e sua relação com o relevo.....	149
Mapa 12: Concentração fundiária a partir do IBGE (2006) e dimensão espacial dos perímetros urbanos e rurais, áreas urbanizadas.....	167
Mapa 13: Concentração fundiária a partir do INCRA (2013) e dimensão espacial dos perímetros urbanos e rurais, áreas urbanizadas.....	170
Mapa 14: localização de algumas fazendas em Serra.....	174
Mapa 15: Localização do Novo Contorno da BR-101 (projetado) e aspectos territoriais e infraestruturais próximos.....	191
Mapa 16: Mancha urbana, perímetro urbano e vazios periurbanos de Serra em 1978, 1998 e 2012.	206
Mapa 17: Mancha urbana, perímetros urbanos e vazios periurbanos da RMGV.....	208

Mapa 18: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Cariacica.	214
Mapa 19: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Fundão.	215
Mapa 20: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Guarapari.	216
Mapa 21: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Serra.	217
Mapa 22: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Viana.	218
Mapa 23: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Vila Velha.	219
Mapa 24: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Vitória.	220
Mapa 25: Distribuição dos vazios com elevado potencial de edificação por diferentes faixas de área e demais modalidades de vazios urbanos de Serra.....	228
Mapa 26: Localização da fazenda Guaxindiba.....	237
Mapa 27: Loteamento Manguinhos, Fazenda Guaxindiba e loteamentos e Conjuntos habitacionais do entorno entre 1953 e 1979.....	242
Mapa 28: Localização da área comprada pela Metron, pela UCL, pela PMS, área do parque Yahoo na fazenda Guaxindiba e entorno.	249
Mapa 29: Ocupação no bairro Morada de Laranjeiras da área comprada pela Metron da fazenda Guaxindiba.....	254
Mapa 30: localização dos loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos na fazenda Guaxindiba.....	259
Mapa 31: Localização dos terrenos adquiridos por construtoras no interior do loteamento Portal de Manguinhos.	264
Mapa 32: Localização da área remanescente da fazenda Guaxindiba e suas possíveis fases de urbanização futura.....	281

LISTA DE SIGLAS

ADEMI-ES: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo

APA: Área de Proteção Ambiental

APP: Área de Proteção Permanente

ASES: Associação dos Empresários da Serra

BNH: Banco Nacional de Habitacional

CESAN: Companhia Espírito Santense de Saneamento

CIVIT: Centro Industrial da Grande Vitória

COHAB-ES: Companhia de Habitação do Espírito Santo

CST: Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD: Companhia Vale do Rio Doce

COFAVI: Companhia Ferro e Aço de Vitória

PDM: Plano Diretor Municipal

FINDES: Federação das Indústrias do Espírito Santo

GERCA: Grupo Executivo de Recuperação Econômica da Cafeicultura

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS: Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços

IEMA: Instituto Estadual e Meio Ambiente

IFES: Instituto Federal do Espírito Santo

IJSN: Instituto Jones dos Santos Neves

INOCOOP-ES: Instituto de orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo

INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

PDM: Plano Diretor Municipal

PIB: Produto interno Bruto

PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida

PMS: Prefeitura Municipal de Serra

RIMA: Relatório de Impacto Ambiental

RMGV: Região Metropolitana da Grande Vitória

RPPN: Reserva Particular de Proteção Ambiental

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

SNCR: Sistema Nacional de Cadastro Rural

TIMS: Terminal Intermodal da Serra

ZE: Zona Especial

ZPA: Zona de Proteção Ambiental

ZAU: Zona de Expansão Urbana

SUMÁRIO

Introdução	20
Problemática.....	24
Metodologia.....	24
Capítulo 01: Notas sobre a propriedade fundiária e a renda da terra	36
1.1: Considerações sobre a renda da terra a partir concepção marxista.....	37
1.2: Aspectos gerais sobre Renda Diferencial I e II.....	55
1.3: Considerações sobre a renda absoluta.....	62
1.4: Aspectos gerais sobre a renda de monopólio.....	64
1.5: A propriedade privada da terra como obstáculo ao capital e os papéis contraditórios e “positivos” da renda no modo capitalista de produção.....	66
1.6: Considerações gerais sobre a renda da terra urbana.....	69
1.7: Breves notas sobre a urbanização e a renda da terra.....	87
Capítulo 02: O espaço urbano e as características da propriedade da terra de Serra	91
2.1: Aspectos do espaço urbano de Serra.....	91
2.2: Os conjuntos habitacionais em Serra.....	107
2.3: Os loteamentos em Serra.....	118
2.4: Dinâmicas recentes do espaço urbano de Serra: considerações sobre a produção imobiliária entre os anos 2000 a 2014.....	134
Capítulo 03: Aspectos da estrutura fundiária de Serra: uma análise entre 1960 e 2013	151
3.1: Transformações da propriedade fundiária de Serra entre 1960 e 2013.....	151
3.2: Localização de algumas propriedades fundiárias de Serra e seus proprietários.....	173
Capítulo 04: Os vazios urbanos e suas relações com a renda da terra	195
4.1: Considerações sobre o conceito de vazio urbano.....	195
4.2: As características dos vazios urbanos de Serra.....	200

4.3: Uma análise sobre os vazios urbanos dentro da mancha urbana.....	209
4.4: Análise da distribuição dos vazios urbanos por distrito em Serra.....	224
Capítulo 05: Transformações da Fazenda Guaxindiba e seus rebatimentos nos espaço urbano.....	233
5.1: Aspectos da geo-história da fazenda Guaxindiba.....	233
5.2: As atividades imobiliárias da fazenda Guaxindiba: os primeiros loteamentos.....	240
5.3: A comercialização de terras da Fazenda Guaxindiba na década de 1990 e início dos anos 2000.....	248
5.4: Transformações da fazenda Guaxindiba entre 2000 e 2014: os loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos.....	257
5.5: A fazenda Guaxindiba em 2015: uma análise sobre as áreas remanescentes da fazenda original.....	276
06: Considerações finais.....	285
07: Bibliografia.....	293
08: Anexos.....	305

INTRODUÇÃO

Estudar o espaço urbano não se apresenta como sendo uma tarefa fácil, pois esse espaço tem grande complexidade em função da forma como os sujeitos que o constituem se relacionam, bem como de suas características históricas.

Em linhas gerais, o espaço urbano pode ser apreendido como um espaço construído coletivamente, que se apresenta dinâmico, e se individualiza pelos seus diferentes usos do solo. Esse último, oriundo de um campo de intensas disputas entre indivíduos e usos, uma vez que a produção do espaço urbano se realiza pela atividade conjunta e simultânea de diferentes sujeitos que possuem interesses e condições distintas.

Um dos fatores que influem na diferenciação do uso do solo consiste exatamente na necessidade de ocupar os espaços, ter acesso a terra, pois, para se construir um determinado imóvel, uma determinada área deve ser utilizada. Sendo assim, a terra se torna um ativo de significativo preço (valor de troca) e ao mesmo tempo de disputa, pois a terra no espaço urbano se apresenta como uma condição para a construção que necessita ser adquirida a cada nova construção, mas, paralelamente, ela se apresenta como um bem limitado e que se encontra sob o controle dos proprietários de terra.

O poder de propriedade definido juridicamente sobre a terra impõe a ela o sentido de mercadoria¹, pois, ela possui valor de uso, em função de ser um meio de existência para todos, e também possui valor de troca, pois ela se apresenta como sendo valor de uso para os que não a possuem. Neste sentido, os que não possuem terra, devem de alguma maneira buscar meios para conseguir ter acesso à mesma.

¹ Cabe destacar que a terra, possui algumas particularidades que serão demonstradas na sequência do trabalho. Além disso, deve-se considerar que o direito jurídico impondo um sentido de mercadoria a terra não é de modo algum algo simples e objetivo resultante do processo de institucionalização da propriedade. Deve-se destacar que esse é um processo histórico do avanço do capital sobre a terra.

Para permitir que outros tenham acesso a terra, os proprietários, de modo geral, exigem um tributo pela mesma, por meio de arrendamento, comercialização da terra, etc. O proprietário exige uma determinada soma de dinheiro que, de maneira geral, se configura como sendo a renda da terra. Em outras palavras, uma “parte da sociedade (proprietários de terra) exige da outra um tributo pelo direito de habitar a terra.” (MARX, 1988, p. 222).

Os proprietários fundiários, por sua vez, constantemente buscam aumentar as suas rendas, e, nesse sentido, os mesmos tratam a terra predominantemente como um bem econômico, e buscam várias estratégias para isso (HARVEY, 2013 [1982]). Eles muitas vezes estão interessados no processo de conversão da terra rural para terra urbana, porque esta última é mais valorizada, e se valoriza de modo mais rápido do que a terra agrícola (CORREIA, 1993). Além disso, os proprietários de terra de modo geral, buscam se apropriar das benfeitorias do solo e das localizações diferenciais, para valorizar suas terras e terem suas rendas aumentadas, e ainda, procuram, em alguns casos, estabelecer associações com outros agentes, como os promotores imobiliários, locais ou externos, com o Estado, etc., ou até mesmo exercem o papel de dois agentes ao mesmo tempo, como apontaram os estudos de Seabra (1979) em que o proprietário fundiário também aparecia em alguns casos como promotor imobiliário.

Neste sentido, questões inerentes à concentração fundiária próxima e/ou nas áreas urbanas e a presença de “vazios urbanos” são centrais para a compreensão da influência da atuação dos proprietários de terra em busca da renda da terra na organização e na (re)produção do espaço urbano. Isso, pois, por um lado, os proprietários das fazendas localizadas ao redor da área urbana podem vir a condicionar de diversas formas a expansão urbana em função da renda da terra desejada, e, por outro lado, a existência de inúmeras propriedades de terra constituindo-se os chamados “vazios urbanos”². Esses últimos, de maneira geral, são representados pelos espaços não edificadas. São “vazios” no sentido formal, uma vez que são apresentados como sendo o contrário do espaço ocupado, construído, mas, ao mesmo tempo, são cheios e

² Debateremos mais amplamente a noção de “vazios urbanos” adiante.

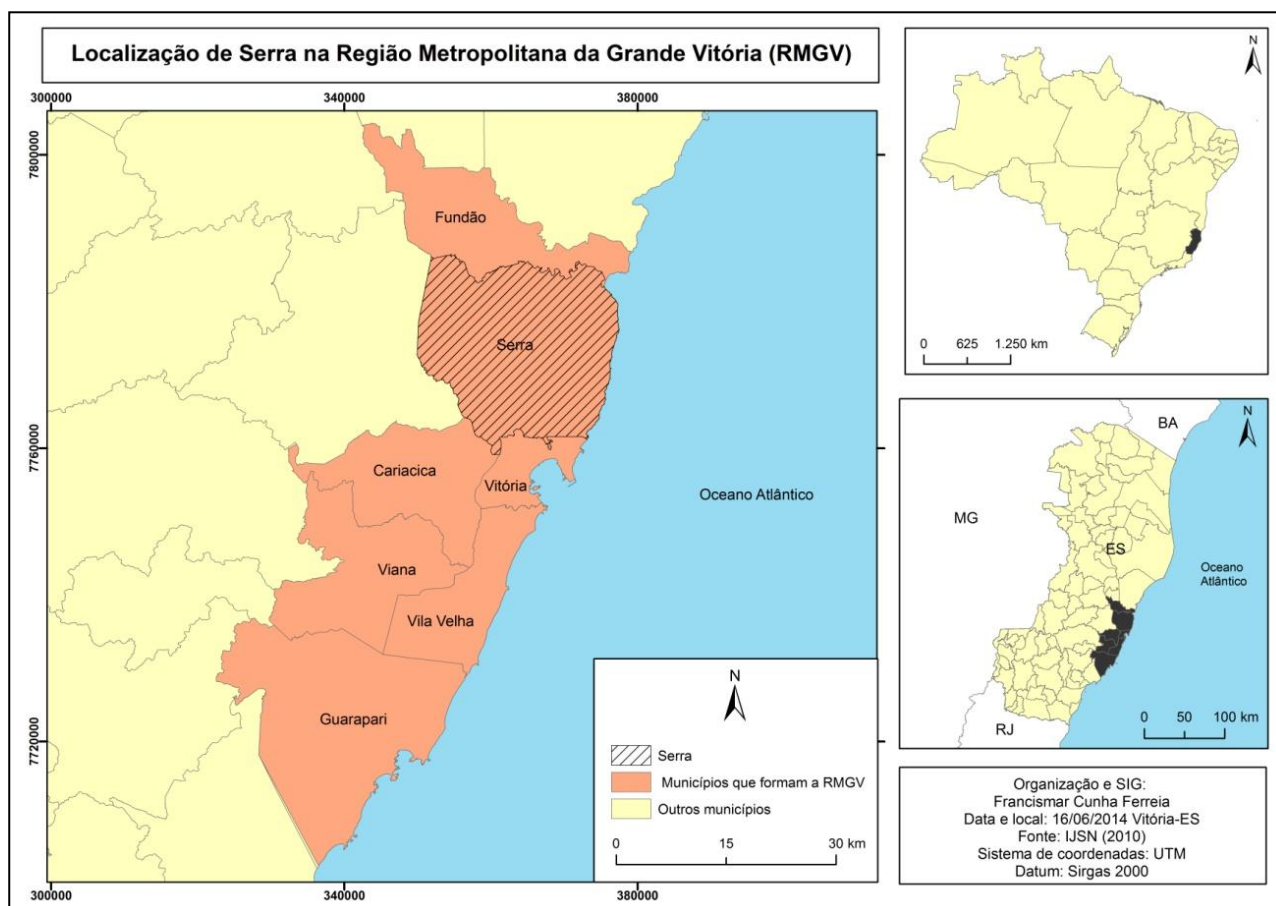
plenos de significados, uma vez que esses vazios se encontram controlados por proprietários de terra que desenvolvem sobre e nesses espaços diversas estratégias de apropriação da renda da terra. Neste sentido, os “vazios urbanos” (representados por lotes, glebas e até mesmo fazendas que se encontram no interior da área urbana delimitada pelo perímetro urbano), em grande parte, surgem como sendo reserva de valores de seus proprietários, que buscam diversas estratégias de apropriação da maior renda da terra possível.

Nesta direção, o presente trabalho busca abordar as relações entre a propriedade privada da terra, os vazios urbanos, a renda da terra e a organização do espaço urbano, tendo como local de estudo o município de Serra, na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) 3 (cf. mapa 01). Tendo como objetivo geral buscar compreender como o controle da propriedade privada da terra, a valorização da terra e as estratégias de captação de renda da terra pelos proprietários fundiários em áreas rurais e urbanas implicam na organização do espaço urbano, em especial no município de Serra.

Como objetivos específicos, o presente trabalho busca verificar em Serra: 1) o controle da propriedade fundiária por meio de análises de concentração fundiária na área rural (estudando as fazendas) e urbana (estudando os vazios urbanos); 2) a transformação das fazendas em loteamentos; 3) como ocorre a valorização da terra; 4) quais são as estratégias de captação de renda da terra por parte dos proprietários fundiários; 5) como o Estado, especialmente na esfera municipal, pode intervir nas rendas da terra; e 6) os possíveis impactos sociais, econômicos e ambientais que decorrem do processo da urbanização capitalista baseado, dentre outras coisas, em princípios rentistas.

³ A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) é composta pelos municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e a capital Vitória, de acordo com a lei complementar N.º 204 de 22 de junho de 2001.

Mapa 01: Localização de Serra na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).



A escolha pelo município de Serra para nossos estudos se deu em função de o mesmo apresentar a maior concentração fundiária da RMGV, de acordo com os dados fundiários do censo agropecuário do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE 2006) e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2013), e ainda possuir uma grande área de “vazios urbanos” em sua área urbana, devido a processos históricos de sua urbanização.

PROBLEMÁTICA

Tendo em vista nosso objetivo de compreender as relações entre a propriedade fundiária, os vazios urbanos, a renda da terra e a organização do espaço urbano, nos colocamos as seguintes questões:

- Como o controle da propriedade da terra em áreas rurais e urbanas e a possibilidade de extração de renda da terra interferem nos processos de (des)organização e (re)produção do espaço urbano, particularmente em Serra?
- Quais as estratégias de captação de renda da terra por parte dos proprietários fundiários em Serra?
- Como o Estado, especialmente na esfera municipal, se relaciona com a propriedade privada da terra a renda da terra e o espaço urbano, especialmente em Serra?

Para respondermos a essas questões e atingir nossos objetivos gerais e específicos, desenvolvemos a presente pesquisa com a seguinte metodologia.

METODOLOGIA

Para buscar responder as questões levantadas, a presente pesquisa foi realizada da seguinte forma:

Realizamos, inicialmente, um levantamento bibliográfico por meio de livros, teses, dissertações, monografias e artigos científicos sobre a teoria da renda da terra rural e urbana, a (re)produção do espaço urbano, vazios urbanos e sobre o município de Serra para que auxiliasse e subsidiasse o presente estudo.

Em seguida, realizamos um levantamento junto aos censos agropecuários do IBGE (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006) e ao INCRA (2013)

dos dados inerentes a concentração fundiária de Serra e da RMGV, a fim de verificar o controle da propriedade da terra e suas transformações nas últimas décadas. Vale destacar que os dados do IBGE e do INCRA possuem significativas diferenças e ao mesmo tempo apresentam uma série de limitações. Essas diferenças e limitações se justificam basicamente devido à forma como esses dados são coletados.

A diferença entre os dados do IBGE e do INCRA podem ser compreendidas pela maneira como os mesmos são coletados. Os dados do IBGE são apenas declaratórios, nos quais os proprietários apenas declaram a área de seu imóvel/estabelecimento agropecuário, sem a necessidade de alguma comprovação documental da mesma.

O IBGE apresenta os dados fundiários em uma relação entre estabelecimentos agropecuários e área. Os estabelecimentos agropecuários, de acordo com a metodologia dos censos agropecuários (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006), são compreendidos como sendo todo terreno de área contínua, independente do tamanho ou situação (podendo estar dentro do perímetro urbano ou rural) que esteja subordinada a um produtor que desenvolve atividades agropecuárias, ou seja, pratica o cultivo do solo com culturas permanentes ou temporárias.

O IBGE (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006), em sua metodologia, aponta ainda que áreas vizinhas ou não, que podem vir a pertencer a dois proprietários diferentes, mas que apenas um deles utilize ambas as propriedades - seja por meio de arrendamento ou concessão gratuita por parte de algum dos proprietários - para fins agropecuários, se configura como sendo um único estabelecimento agropecuário. Além disso, o IBGE (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006) aponta ainda, em relação aos estabelecimentos agropecuários, que uma determinada propriedade pode pertencer a um único proprietário, mas que a mesma pode vir a ser utilizada por mais de um produtor/administrador. Neste sentido, o IBGE considerada nos censos como estabelecimentos agropecuários distintos, ou seja, mais de um estabelecimento agropecuário, mesmo sendo a propriedade pertencente a um único proprietário.

Visto como é conceituado o estabelecimento agropecuário e como são contabilizados, cabe destacar ainda que o IBGE (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006) aponta em sua metodologia que nos casos em que o estabelecimento agropecuário apresenta sua área entre dois municípios, o mesmo fica incluído no município onde se localiza sua sede. Caso o estabelecimento não venha a ter uma sede, o mesmo será localizado no município onde se encontra a maior parte das terras.

No INCRA é diferente. A coleta das informações é realizada, basicamente, de duas maneiras: uma via dados declaratórios e outra via certificação dos imóveis. De acordo com depoimento de um servidor do INCRA que trabalha no setor de Regularização de Territórios Quilombolas (2014), os dados declaratórios das propriedades junto ao órgão, ao contrário do IBGE, possuem um respaldo concreto, pois, ao declarar o imóvel ao INCRA, o proprietário deve apresentar um documento de registro da propriedade em cartório. Essa declaração atualmente somente é feita para os imóveis que possuem até 250 hectares. Os imóveis que possuem área superior a isso devem apresentar ao INCRA suas respectivas certificações. Esse fato é legalmente determinado pela lei 10.267/2001, que hoje é regulada pelo decreto 7.620/2011. A certificação das fazendas junto ao INCRA é um processo mais rigoroso, no qual o dono de todas as propriedades com mais de 250 hectares devem realizar a medição e delimitação da propriedade, confeccionar uma planta do imóvel e comprovar a documentação cartorial atual, sem a necessidade de apresentar uma cadeia dominial do imóvel.

Cumprе salientar que, estudando os dados disponibilizados pelo INCRA (2013), foi possível perceber que poucas são as propriedades certificadas na RMGV em geral, e que pouquíssimas propriedades com mais de 250 hectares são certificadas. Tal fato pode ser explicado hipoteticamente por duas coisas, uma primeira é que essas propriedades com mais de 250 hectares não realizaram modificação alguma em sua área após a aprovação da lei 10.267/2001 e do decreto 7.620/2011, e por isso seus proprietários não optaram por realizar a certificação do imóvel, devido ao fato de que esse trabalho acarreta custos; além disso, parte-se da hipótese de que esses proprietários podem ter realizado alguma modificação nas áreas de suas

propriedades, mas de maneira ilegal, por exemplo, com a realização de um desmembramento rural ou urbano (FERREIRA, 2014 e ZANOTELLI et. al. 2013).

As metodologias das coletas de dados fundiários do INCRA e do IBGE têm, portanto, suas limitações e imprecisões. O IBGE aponta apenas os dados das propriedades com utilização agropastoris. Neste sentido, propriedades que estiverem sem o uso agrícola e de criação de gado podem não ser contabilizadas. Assim, podem ocorrer casos de propriedades não serem computadas nos dados. Além disso, a declaração não tem respaldo documental, o que dá margem para informações imprecisas por parte dos proprietários declarantes.

O INCRA, por sua vez, apresenta limitações em seus dados fundamentalmente devido a falta de atualização dos mesmos, onde um proprietário pode realizar alguma movimentação com sua propriedade sem procurar alterar a situação cadastral no INCRA. Além disso, muitos dados ainda são declaratórios, não havendo uma planta cartográfica georreferenciada da propriedade demonstrando sua exata dimensão e localização, ou seja, como os dados são declaratórios, é possível declarar uma área superior ou inferior à área real da propriedade e conseqüentemente ocorrer sobreposição de propriedades. Além disso, muitos imóveis que deveriam ser certificados ainda não se certificaram, o que demonstra que, se os proprietários desses imóveis realizarem alguma movimentação com essa propriedade, ela está sendo realizada de maneira ilegal e não é refletida nas informações do órgão.

Neste sentido, os dados tanto do IBGE quanto do INCRA não conseguem apresentar de maneira completa as informações inerentes às propriedades fundiárias. Mas são informações que podem vir a lançar luz e apontar algumas tendências da situação fundiária na RMGV, em especial para o nosso estudo de caso em Serra.

Além de verificar as transformações fundiárias de Serra, buscamos ainda identificar a localização das fazendas no município. Para isso, buscamos, inicialmente junto ao INCRA (2013), levantar as fazendas certificadas de Serra e verificar suas respectivas plantas de localização. Recorremos, por outro lado,

aos levantamentos fundiários dos planos de manejo de parques e APAs de Serra, a fim de identificar e localizar as fazendas que se encontram no interior destas áreas. Buscamos ainda outros estudos que contêm informações sobre a localização das propriedades, tais como relatórios técnicos do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (SINDUSCON-ES), etc. Uma vez verificadas as localizações das fazendas de Serra, realizamos um mapeamento das mesmas em contraposição com a área urbana do município.

Dentro da área apontada como urbana, realizamos um mapeamento dos “vazios urbanos” não apenas de Serra, mas de toda RMGV, basicamente de duas maneiras. Em uma primeira, trabalhamos com os “vazios urbanos” que identificamos por meio da subtração entre a área urbana apontada como densa (disponibilizada em formato shapefile pelo IJSN (2010)) e os limites dos perímetros urbanos (disponibilizados em formato shapefile pelo IJSN (2012)). Os “vazios” identificados nesse primeiro momento, de modo geral, se localizam nas franjas urbanas, fora da mancha urbana apontada como densa, mas dentro do perímetro urbano. São espaços que podem possuir algumas poucas e dispersas edificações, mas que, quando analisados em escala metropolitana ou até mesmo municipal, podem ser consideradas como vazios urbanos. Esses vazios foram aqui classificados como vazios periurbanos.

Em um segundo momento, realizamos um trabalho de identificação, delimitação e classificação dos vazios urbanos que se encontram no interior da área urbana apontada como densa. Esse trabalho foi realizado a partir de análise da ortofoto de 2007/2008⁴ (Instituto Estadual de Meio Ambiente (IEMA) 2007/2008) e a partir da delimitação da mancha urbana densa de 2010, disponível pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN, 2010). Este mapeamento buscou/busca complementar e precisar as análises gerais realizadas em artigos publicados⁵ pelo grupo de pesquisa “A expansão da Região Metropolitana da Grande Vitória: a terra é o nó”, coordenado pelo professor Cláudio Luiz Zanotelli sobre os espaços da RMGV e a renda da terra

⁴ Não realizamos este trabalho para anos anteriores e também para os anos recentes, pois não tivemos acesso às ortofotos.

⁵ ZANOTELLI et. al. 2013, 2014 e 2014a.

como forma de analisar de modo mais detalhado os “vazios” dentro da área urbana consolidada e/ou contínua. O mapeamento foi realizado em uma escala de análise de 1:3000 por meio do software Arcgis 9.3, e a delimitação dos “vazios” se deu de modo “manual”: vetorizamos/delimitamos “manualmente” os vazios identificados na ortofoto, uma vez que não foi possível reunir a base de lotes de todos os municípios da RMGV para identificar apenas os lotes vagos. Nesta direção, o que foi identificado e delimitado como vazios não são necessariamente apenas os lotes vagos – esses correspondem à grande maioria -, mas áreas vagas, ou seja, delimitamos áreas vagas sem seguir estritamente os limites dos lotes. Logo, grandes quintais, frutos de pequenas edificações em grandes lotes, por exemplo, podem ter sido identificados como áreas vagas. Todos esses vazios foram classificados no presente trabalho como sendo vazios urbanos dentro da mancha urbana densa.

Depois de identificados e mapeados os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa, realizamos uma classificação dos mesmos conforme suas características. Assim, categorizamos os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa em: vazios com elevado potencial de edificação, áreas de interesse ambiental dentro da mancha urbana, vazios de uso coletivo e vazios complexos.

Vale ressaltar que o mapeamento aqui apresentado possui algumas limitações, basicamente devido: à resolução espacial limitada da ortofoto que corresponde a 1 para 1, em que cada pixel da imagem corresponde a 1 metro do espaço real; aos aspectos físicos em especial ao relevo que devido a sua morfologia produz sombras em alguns pontos da ortofoto; à vegetação de alto porte arbustivo dificulta a visualização das ocupações; e, por fim, o próprio modo de ocupação, a exemplo de locais que foram ocupados de maneira “informal”, onde as casas e os lotes se misturam de modo “aparentemente aleatório” dentro de uma gleba, dificultando assim a delimitação dos espaços vagos. Ainda em relação ao modo de ocupação, tem-se o problema de sombras produzidas por edifícios. Entretanto, o agravante maior fica por conta de áreas que associam esses elementos limitantes às áreas onde relevo, vegetação, ocupação “informal” e edifícios de alguma forma se encontram juntos. Na tentativa de melhor mapear esses espaços, e de superar, em parte,

estas barreiras, buscamos auxílio de imagens do Google Earth. Na figura 01 podem ser verificados esses elementos que aparecem como limitadores para o mapeamento.

Figura 01: Elementos limitantes da identificação dos vazios urbanos na RMGV.



Fonte: Ortofoto IEMA 2007/2008.

Ainda em relação aos vazios urbanos, buscamos identificar a evolução dos mesmos historicamente em Serra. Neste sentido, recorreremos às delimitações dos perímetros urbanos do município de Serra (1978, 1998 e 2012) e o contrapomos à mancha urbana apresentada nos anos de 1978, 1998

e 2010, para verificarmos a relação entre a área delimitada como urbana pelo perímetro urbano e a efetiva área urbana densa e/ou mais ou menos contínua. Além disso, buscamos contrapor essas informações com a concentração fundiária do município (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006), a fim de verificar como que as propriedades fundiárias se relacionaram e se relacionam com a delimitação dos perímetros urbanos e a forma como se deu a evolução da mancha urbana de Serra. A partir deste trabalho, buscamos identificar alguns elementos que demonstram as relações entre o controle da propriedade da terra e a conformação do espaço urbano.

Realizamos, ainda, um mapeamento da evolução da mancha urbana de Serra entre 1970 e 2010, a partir de informações do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN, 2010 e 2014).

Para melhor compreender as transformações fundiárias de Serra em paralelo às transformações dos perímetros urbanos, da área urbana e da concentração fundiária, levantamos, junto a Prefeitura Municipal de Serra (PMS), informações sobre loteamentos aprovados em Serra entre 1953 e 2013, nos quais buscamos identificar o período de aprovação destes empreendimentos e suas respectivas localizações. Além disso, a partir de estudos do IJSN (1987) levantamos informações inerentes à localização, ao número de unidades e ao ano de entrega dos conjuntos habitacionais produzidos em Serra pela Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e pelo Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES). Tanto as informações sobre os loteamentos, quanto sobre os conjuntos habitacionais foram sistematizadas em mapas, gráficos e tabelas. As análises desses empreendimentos estão contrapostas às transformações fundiárias de Serra, aos perímetros urbanos definidos em períodos diferentes e também aos aspectos inerentes ao crescimento da população urbana de Serra atrelado à industrialização.

Para melhor compreensão das informações fundiárias e do espaço urbano de Serra, foi necessária a realização de entrevistas. Neste sentido, sobre as questões fundiárias, foram realizadas duas entrevistas de caráter semiestruturado, sendo uma com um servidor do INCRA (2013 e 2014) que

atua na Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária no setor de Regularização de Territórios Quilombolas, em que procuramos compreender como são coletados e tratados os dados fundiários do INCRA.

Quanto ao espaço urbano de Serra, realizamos uma entrevista, também de caráter semiestruturado, com um servidor da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDU) de Serra (2014). Procuramos compreender como se estabelece os limites do perímetro urbano e como ocorre o processo de aprovação de loteamentos. Buscamos também, nesta entrevista, entender alguns processos históricos da urbanização de Serra via loteamentos e conjuntos habitacionais.

Realizamos uma terceira entrevista com um arquiteto e urbanista (2013) que fez parte do corpo técnico da equipe que participou da elaboração do atual Plano Diretor Municipal (PDM) de Serra. Nesta entrevista, buscamos entender como foi o processo de elaboração do atual Plano Diretor Municipal (PDM) de Serra, em especial, como se deu a participação dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, e como foram definidos o perímetro urbano do município e as questões inerentes aos vazios urbanos.

A fim de melhor compreender as estratégias de captação de renda da terra por parte dos proprietários fundiários ao longo do tempo, realizamos um estudo de caso em uma fazenda de Serra. Elencamos a fazenda Guaxindiba, localizada no distrito de Carapina, na região de Manguinhos⁶. A escolha desta fazenda se deve principalmente a sua localização. A fazenda Guaxindiba, desde 1978, se encontra no interior da área delimitada como urbana pelo perímetro urbano. Outro motivo que implicou a escolha da fazenda Guaxindida é o fato de esta ainda hoje se apresentar como um grande vazio urbano de Serra.

Em relação à fazenda Guaxindiba, buscamos realizar a identificação de seu proprietário, seus limites originais e ao mesmo tempo compreender como esta fazenda foi formada, bem como quais foram suas transformações ao longo do tempo, paralelamente às transformações fundiárias e urbanas de Serra. Em

⁶ Nos capítulos 03 e o 05 tem-se o mapa de localização da fazenda Guaxindiba.

um primeiro momento buscamos verificar estas questões por meio de uma pesquisa cartorial. Entretanto, este levantamento acabou não sendo completo, uma vez que a fazenda possui um grande número de matrículas de registros em vários cartórios de Vitória e Serra em função dos aspectos particulares de sua formação (formadas a partir da junção de várias pequenas propriedades) e também porque parte da fazenda foi comercializada e outra descaracterizada para se tornar loteamentos. Além disso, a dificuldade de realização de um levantamento cartorial completo está ligada à existência de duas empresas formadas por herdeiros da propriedade, a Marsanto imóveis e a Guaxindiba empreendimentos, o que demanda novas e diferentes matrículas de registros para as áreas de cada empresa. Ainda deve-se destacar que o levantamento cartorial completo da fazenda Guaxindiba não foi possível devido a se tratar de um trabalho custoso. Entretanto, mesmo diante destes empecilhos, conseguimos obter junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória informações sobre a origem da fazenda.

Para compreendermos detalhadamente as transformações da fazenda Guaxindiba, recorreremos a entrevistas. Neste sentido, realizamos três novas entrevistas de caráter semiestruturado. Uma primeira (30/10/2014) com um corretor de imóveis que trabalha na comercialização de lotes dos loteamentos dos herdeiros proprietários da fazenda Guaxindiba. Por meio desta, obtivemos informações sobre alguns aspectos históricos da fazenda, uma vez que o entrevistado se relaciona com os herdeiros da fazenda há bastante tempo. Além disso, obtivemos informações sobre a comercialização de lotes dos herdeiros da fazenda e sobre os loteamentos que se originaram em áreas da fazenda.

Realizamos uma segunda entrevista (09/12/2014), com um dos sócios da empresa loteadora Moneda, que desde 2003 se encontra associada aos herdeiros da fazenda na realização de loteamentos de partes de terras da fazenda. Nesta entrevista, obtivemos principalmente informações sobre a associação entre a loteadora e os herdeiros proprietários da terra e sobre aspectos inerentes aos loteamentos que surgiram desta associação.

Finalmente, a terceira entrevista (27/03/2015) se deu com um dos sócios da Guaxindiba Empreendimentos, um herdeiro e, conseqüentemente, um dos proprietários da fazenda Guaxindiba. Neste entrevista, conseguimos obter de modo detalhado os aspectos históricos da fazenda, de modo que foi possível identificar as suas transformações e ao mesmo tempo conhecer algumas estratégias de apropriação de renda da terra pelos proprietários da fazenda Guaxindiba desenvolvidos ao longo do tempo.

Realizamos ainda vários trabalhos de campo entre 2013 e 2014 nas áreas que fizeram e nas áreas que ainda fazem parte da fazenda. Em alguns trabalhos de campo, além de anotações das observações e de fotografias, realizamos conversas com empresas de corretagem imobiliária (Casa.com, Aplick imóveis, etc.), que atuam na comercialização de lotes dos loteamentos atuais realizados na área da fazenda. Além disso, visitamos também stands de vendas de condomínios e loteamentos que vem sendo realizados em áreas que pertenciam à fazenda, onde também conversamos e colhemos informações sobre esses empreendimentos.

-----//-----

Quanto à redação, o trabalho que se segue está dividido em cinco capítulos. O primeiro, de caráter teórico, busca apresentar um debate sobre a teoria da renda da terra no espaço rural e urbano. O segundo realiza uma caracterização do município de Serra, debatendo os aspectos populacionais e econômicos, e ainda busca discutir a evolução do número de loteamentos, de conjuntos habitacionais e da recente produção imobiliária no município, bem como aponta alguns aspectos que contribuíram para a formação dos vazios urbanos.

O terceiro capítulo apresenta alguns aspectos inerentes às transformações fundiárias de Serra. Aponta a crescente concentração fundiária entre 1960 e 2006 e procura localizar e discutir as localizações das fazendas pelo espaço de Serra.

O quarto capítulo procura realizar uma análise sobre os vazios urbanos. Nele, é apresentada uma discussão sobre o conceito de vazios urbanos e se analisa a localização e a dimensão dos mesmos em Serra e na RMGV à luz da teoria da renda.

O capítulo cinco apresenta um estudo de caso da fazenda Guaxindiba, que, como expusemos anteriormente, se encontra no interior do perímetro urbano de Serra, e por isso se configura como um grande vazio urbano do município. Analisamos as transformações fundiárias destas fazendas, as estratégias de captação de renda da terra por seus proprietários e os possíveis rebatimentos destes processos no espaço urbano e na própria fazenda Guaxindiba.

Por fim, apresentamos as considerações finais, apontando nossas principais conclusões sobre as relações entre o controle da propriedade da terra, os vazios urbanos, as estratégias de captação de renda da terra por parte dos proprietários fundiários e suas implicações na organização do espaço urbano, em especial no município de Serra.

CAPÍTULO 01: NOTAS SOBRE A PROPRIEDADE FUNDIÁRIA E A RENDA DA TERRA.

A investigação sobre a renda da terra não é um debate recente. A renda da terra é uma categoria econômica muito debatida pelo pensamento econômico clássico por Adam Smith, Thomas Robert Malthus, David Ricardo, entre outros.

Entre vários autores que discutiram a renda da terra, um nome que marca e revoluciona a história deste debate foi Karl Marx. Ele, em suas considerações sobre a renda da terra agrícola, rompe, de certa maneira, com a ideia apontada por Ricardo, a de que haveria um cultivo sempre ordenado indo de terras de melhor qualidade (fertilidade e localização) para terras de qualidade inferior, e que as terras de pior qualidade não possibilitariam a formação da renda. Marx admite diversas possibilidades de formação de renda com o desenvolvimento do capitalismo. Trataremos mais de perto a teoria da renda de Marx adiante.

Entretanto, o debate - extenso e controverso - sobre a renda da terra no decorrer do tempo acabou sendo relativamente deixado de lado. Essa perda de importância dos estudos sobre a renda da terra está relacionada à perda de especificidade da agricultura dentro do processo de acumulação capitalista, sob a égide da dominação do setor industrial, ao abandono da teoria do valor-trabalho e à hegemonia da teoria subjetiva do valor na economia neoclássica (HARVEY, 1980).

Nos anos de 1970, alguns estudos sobre a teoria da renda da terra voltam a emergir, abordando não apenas questões relacionadas ao espaço rural, mas também ao espaço urbano (BOTELHO, 2005). Problematizando a renda da terra no meio agrário tem-se os estudos de Lefebvre (1978), Flichmam (1977), Martins (1995), Silva (1981), Oliveira (2007) e vários outros. Dentre os trabalhos que abordaram a renda da terra no contexto urbano, pode-se apontar os estudos de Lipietz (1985), Lojkine (1997 e 1979), Topalov (1979), Ribeiro (1997), González (2009), e, especificamente dentro da Geografia, Harvey (1980 e 2013 [1982]), Seabra (1979), Botelho (2005 e 2008), Nardoque

(2007) e recentemente vários outros autores. Tendo em vista o longo período e o grande número de pesquisadores que buscaram/buscam problematizar a renda da terra no espaço rural e urbano, na presente ocasião partiremos dos pressupostos apontados por Karl Marx (1888) n'O Capital e por outros autores de inclinação teórica marxista associados ou não à geografia, e em particular debateremos os aspectos da renda da terra no espaço urbano.

1.1: Considerações sobre a renda da terra a partir concepção marxista

A discussão que se segue busca apresentar alguns aspectos inerentes ao conceito de renda da terra, a forma como esta pode ser aumentada e as espécies de renda, destacando inicialmente suas manifestações no espaço rural e posteriormente no espaço urbano.

Marx (1888), se referindo à realidade do desenvolvimento do capitalismo no século XIX na Inglaterra, inicia sua investigação sobre a “metamorfose do sobrelucro⁷ em renda fundiária” no espaço rural, no livro III d'O Capital⁸, publicado postumamente e organizado por Engels, delimitando o caminho pelo qual seguirá sua análise. Neste trabalho, Marx (1888) busca analisar como parte da mais valia gerada pelo capital recai sobre o proprietário de terras em um contexto no qual a produção agrícola está subordinada ao modo de produção capitalista.

É relevante lembrar que Marx constrói “modelos” teóricos, muitas vezes abstratos para entender uma realidade movente e onde as coisas se encontram “misturadas”. Portanto, congelar um momento do real para modelá-lo é potente, porém, pode não representar empiricamente as coisas em todas as suas complexidades, em seus processos dialéticos.

⁷ Discutiremos o sobrelucro mais adiante.

⁸ Cabe ressaltar que as discussões sobre a renda da terra de Marx é apresentado em outras passagens de sua obra, como, por exemplo, Teorias da mais-valia, mas que se apresenta mais concentrada no livro III d'O Capital.

Inicialmente, Marx (1988) apresenta uma condição elementar para a existência da renda da terra, que é a existência da propriedade fundiária privada. Essa última pressupõe que uma fração da sociedade possui o controle sobre a propriedade estabelecida e defendida juridicamente no capitalismo sobre porções da superfície da terra⁹. Assim, setores da sociedade podem ter um controle sobre largas parcelas de terras, exercendo um monopólio, o que permite por um lado que ocorra uma expropriação dos trabalhadores rurais da terra e a subordinação destes a um capitalista, e/ou proprietário fundiário, e ainda faz com que os capitalistas tenham que buscar diferentes mecanismos para terem acesso a terra para a produção. Neste sentido, estamos diante das relações entre as três classes fundamentais, mas não as únicas, do modo de produção capitalista, os proprietários fundiários, os capitalistas e os trabalhadores assalariados¹⁰.

Os capitalistas – nos referimos aos detentores dos meios de produção que compraram a força de trabalho para produzir mercadorias tendo como objetivo a troca e conseqüentemente o lucro - buscam ter acesso a terra para o cultivo, e, de maneira geral, podem consegui-lo por basicamente três maneiras.

⁹ No Brasil, a definição jurídica moderna da propriedade da terra se tornou realidade em 1850 com a aprovação da Lei de Terras (lei nº 601 de 18 Setembro de 1850), que dentre outras coisas instituiu que a terra deveria ser adquirida por meio da compra. Este contexto da história brasileira é extremamente complexo e marca um importante processo que diz respeito à renda. Destaca-se que “no Brasil, a renda territorial capitalizada não é essencialmente uma herança feudal (MARTINS, 1986, p. 32). No Brasil, antes do fim do tráfico negreiro, o principal capital do fazendeiro estava investido na pessoa do escravo, imobilizado como renda capitalizada, isto é, tributo antecipado ao traficante de negros com base numa probabilidade de ganho futuro. O fazendeiro comprava a capacidade do escravo criar riqueza (MARTINS, 1986, p. 26). Entretanto, com a crise do trabalho escravo, associada a chegada dos imigrantes europeus, a criação da lei de Terras e a outros fatos históricos, ocorre uma modificação no que se refere a renda. Ela deixa de ser baseada no escravo e passa a ser baseada na terra. “A renda capitalizada no escravo transforma-se em renda territorial capitalizada: num regime de terras livres, o trabalho tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa. (...) no Brasil a renda territorial (...) é engendrada no bojo da crise do trabalho escravo, como meio para garantir a sujeição do trabalho ao capital, como substituto da acumulação primitiva na produção da força de trabalho. A renda territorial surge da metamorfose da renda capitalizada na pessoa do escravo. (...) A propriedade do escravo se transfigura em propriedade da terra como meio para extorquir trabalho e não extorquir renda” (MARTINS, 1986, p. 32). Entretanto, não podemos negar que as Sesmarias, as fazendas Jesuítas e etc. também obedeciam às definições jurídicas, mas coloniais; a terra tinha um papel e um valor concreto. Forneciam e eram a base de poder de acumulação e de ocupação do território. Dizer que apenas o escravo era o principal capital é questionável, mesmo se ele tinha um papel importante; é também tornar o homem escravizado, um puro valor econômico, o que ele não era, não era ele uma “pura maquina”.

¹⁰ As “posições” dessas três classes sociais podem ser ainda mais problematizadas quando levamos em conta a possibilidade da existência de terras públicas e coletivas, que pode levar a formação de novas e diversas relações com grandes complexidades.

Uma primeira, resultante de heranças, quando um capitalista recebe a propriedade por herança; uma segunda, se o capitalista conseguir realizar um arrendamento de uma propriedade junto ao proprietário fundiário por um período de tempo determinado estabelecido em contrato; uma terceira seria por meio da compra da propriedade. Com exceção do primeiro caso, em que o capitalista recebe a propriedade por herança, nos outros dois o capitalista deve desembolsar uma determinada quantidade de capital para pagar pelo arrendamento ou pela posse da terra. Essa quantidade de capital, conforme Marx (1988), pode ser denominada de renda da terra. É a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente (MARX, 1988).

Uma vez a terra podendo vir a ser arrendada e vendida em função da forma como a propriedade fundiária se configura, demonstra-se que o controle de porções de terra por alguns indivíduos permite que ela se apresente como sendo uma mercadoria. Mas o que vem a ser uma mercadoria neste contexto?

De acordo com Harvey (2013a), as mercadorias se apresentam como um conjunto de coisas com as quais temos contato diário e constante. Estamos constantemente cercados por elas. As observamos, desejamos, recusamos, compramos, etc. Neste sentido, tomamos conhecimento das mercadorias em nosso cotidiano. Além disso, elas se apresentam como indispensáveis para nossa existência, afinal, temos que adquiri-las, na maioria das vezes, por meio da compra, para sobreviver (HARVEY, 2013a).

De acordo com Harvey (2013a e 2013 [1982]), a mercadoria é algo que satisfaz uma necessidade ou um desejo humano; logo, sua “importância” reside em sua utilidade, ou seja, em seu valor de uso.

O valor de uso pode ser encarado sob um duplo ponto de vista: o da qualidade e o da quantidade. Como um conjunto de muitas propriedades que podem ser úteis sob diversos aspectos, a mercadoria possui algumas qualidades que se relacionam a diferentes tipos de desejos e necessidades humanas. O alimento satisfaz nossa fome, as roupas a nossa necessidade de aquecimento, e a habitação a nossa necessidade de abrigo. E, embora Marx insista que cada uma dessas coisas é um conjunto de muitas propriedades e pode, por isso, ser útil sob diversos aspectos, ele também insiste que na consideração do valor de uso será sempre pressuposta sua determinidade quantitativa, como uma dúzia de relógios, uma braça de linho, uma tonelada de ferro e etc. (HARVEY, 2013 [1982], p. 48).

Entretanto, dentro do modo de produção capitalista, as mercadorias, ao mesmo tempo em que se apresentam como valor de uso, também se constituem como suporte de valor de troca (HARVEY, 2013a). Esse último, de maneira geral, aparece à primeira vista como sendo relações quantitativas que correspondem à proporção pela qual valores de uso são trocados (HARVEY, 2013a e 1980). Ou seja, uma mercadoria em um processo de barganha pode obter outra. Deste modo, apontar que uma mercadoria pode ser trocada por outra significa dizer que cada mercadoria de certa maneira possui um valor.

Neste sentido,

Quando olhamos para processos efetivos de troca no mercado, testemunhamos uma imensa variedade de proporções de troca [entre valores de uso] entre, por exemplo, camisas e sapatos, maçãs e laranjas, e essas proporções de troca variam consideravelmente, mesmo entre os mesmos produtos, conforme a época e o lugar. Assim, à primeira vista, é como se as proporções de troca fossem algo acidental e puramente relativo (...). [Entretanto] Há algo que faz com que todas as mercadorias sejam comensuráveis na troca. Segue-se daí, em primeiro lugar: *que os valores válidos de troca das mesmas mercadorias expressam uma igualdade*. Em segundo lugar, porém: *que o valor de troca não pode ser mais do que qualquer modo de expressão, a forma da manifestação de um conteúdo de que dele pode ser distinguido*. Não se pode dissecar uma mercadoria e encontrar nela aquele elemento que a torna intercambiável. O que a torna intercambiável tem de ser outra coisa, e essa outra coisa só pode ser descoberta quando a mercadoria está sendo trocada. (...) Quando a mercadoria troca de mãos, ela expressa, com isso, não apenas algo que diz respeito a suas próprias qualidades, mas às qualidades de todas as mercadorias, isto é, que elas são comensuráveis entre si. (HARVEY, 2013a, p. 27). *Grifo nosso*.

Nesse sentido, o que poderia vir a ser esse “elemento” comum que diz respeito a todas as mercadorias e que permite que elas sejam comensuráveis e intercambiáveis? De acordo com Harvey (2013 [1982] e 2013a), esse elemento em comum que torna as mercadorias comensuráveis e intercambiáveis seria o fato de elas serem produtos do trabalho humano. Entretanto, uma questão deve ser colocada sobre “que tipo de trabalho humano é incorporado nas mercadorias?” (HARVEY, 2013a, p. 28).

A teoria marxista do valor nos propõe basicamente dois tipos de trabalho humano, o trabalho concreto e o trabalho abstrato. O trabalho concreto, de maneira geral, envolve a transformação material da natureza. Esse aspecto do trabalho é uma necessidade natural e básica da sociedade humana. Entretanto, de acordo com a teoria do valor marxista, esse trabalho não pode

se apresentar como medida de valor, pois, se pago de acordo com o tempo de trabalho real incorporado, então quanto mais lento for o trabalho, mais valioso seria o produto (HARVEY, 2013 [1982]). Em síntese, o trabalho concreto aparece como sendo o responsável pela produção de valores de uso (HARVEY, 2013 [1982]).

Por outro lado, o dicionário do pensamento marxista, organizado por Bottomore (2001), trás um texto de Duncan Foley apontando que o trabalho abstrato corresponde a qualquer trabalho visto separadamente de suas particularidades específicas simplesmente como dispêndio de força de trabalho humana, o trabalho humano puro e simples, ou dispêndio do trabalho em geral (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2001 p. 383 e 384). Harvey (2013a) afirma que, para compreender esse dispêndio de força de trabalho humano, é necessário observar toda a força de trabalho conjunta da sociedade (HARVEY, 2013a). Nesse sentido, o trabalho abstrato surge como sendo uma espécie de equalização de todos os trabalhos, ou seja, todos os trabalhos são homogeneizados. De acordo com a teoria marxista do valor, será esse trabalho abstrato que “cria o valor” (HARVEY, 2013 [1982]).

Neste sentido, partindo do princípio de que as mercadorias são trocadas umas pelas outras, significa que elas têm um valor, o fato de elas serem produtos de trabalho explica de onde se origina esse valor. Mas ainda falta responder como esse valor é medido.

Esse valor será o tempo de trabalho (trabalho abstrato) socialmente necessário para a produção da mercadoria. Esse, socialmente necessário, será o “trabalho requerido para produzir um valor de uso qualquer sob as condições normais para uma dada sociedade e com o grau social médio de destreza e intensidade do trabalho” (HARVEY, 2013 [1982], p. 60).

Neste sentido, de acordo com Harvey (2013a), é o valor, fruto do tempo de trabalho socialmente necessário, que torna as mercadorias comensuráveis. Esse valor, por sua vez, será manifestado nos processos de troca das mercadorias. Deste modo, ainda de acordo com Harvey (2013a, p.28), sendo o valor que torna as mercadorias comensuráveis e que se manifesta na troca, pode-se “reinterpretar o valor de troca, como sendo o modo necessário de

expressão ou forma de manifestação do valor”. O valor de troca se apresentará como sendo uma representação necessária do trabalho humano incorporado [trabalho abstrato] nas mercadorias.

Entretanto, para que a mercadoria, diante dos processos apresentados, se realize, algumas observações devem ser apontadas. A primeira é que “o trabalho abstrato só pode se tornar medida de valor ao passo específico de trabalho humano – o trabalho assalariado - se torna geral” (HARVEY, 2013 [1982], p 60). Outra observação é a necessidade do dinheiro como medida de valor, pois

(...) os valores sendo imateriais, não podem existir sem um meio de representação. É o advento do sistema monetário, da própria *forma-dinheiro* como meio tangível de expressão, que faz do valor (como tempo de trabalho socialmente necessário) o regulador das relações de troca. (HARVEY, 2013a, p. 41 e 42). (*Grifo é nosso*).

Além dessas questões, para se compreender a forma como a mercadoria se realiza, Harvey (2013 [1982], p.43), a partir de Marx, aponta que a mesma deve ser considerada como uma incorporação material de *valor de uso*, *valor de troca* e do *valor*. Esses são conceitos que devem ser pensados e analisados de forma dialética e relacional, onde se procura compreender as relações entre eles (HARVEY, 2013 [1982]). Assim, de modo sintético e geral, para que a mercadoria se realize, ela deve em si conter valor de uso, ou seja, ela deve necessariamente encontrar uma necessidade que ela possa satisfazer em algum agente que não a possui, mas, ao mesmo tempo, e por este motivo, ela possui valor de troca, pois, para ser adquirida pelos agentes que não a possuem, ela deve ser comprada. Esse processo de compra, por sua vez, envolve a troca de uma mercadoria por outra mercadoria (de uma mercadoria qualquer por outra mercadoria, essa outra em grande parte é o dinheiro). Esta troca teria como base o valor da mercadoria (que se manifesta no valor de troca), que corresponde ao tempo de trabalho socialmente necessário para a produção da mesma. Em síntese,

A mercadoria, um conceito singular, tem dois aspectos. Mas não podemos dividir a mercadoria ao meio e dizer que uma parte é o valor de troca e a outra é o valor de uso. Não, a mercadoria é uma unidade. Mas dentro dessa unidade há um aspecto dual, e esse aspecto dual nos permite definir algo chamado valor – outro conceito unitário – como tempo de trabalho socialmente necessário, e é este

último que o valor de uso de uma mercadoria serve de suporte. Mas para ter valor a mercadoria deve ser útil (HARVEY, 2013a, p.33)¹¹.

Diante do exposto, a terra se apresenta como mercadoria inicialmente porque ela em si possui valor de uso e valor de troca, assim como todas as demais mercadorias. A terra se apresenta como valor de uso pelo fato de ela se apresentar como um meio de existência para o homem, afinal, não se pode viver sem ocupar um determinado local da superfície da terra, mas também ela é valor de troca, pois, para ocuparmos um determinado local da superfície, temos que pagar uma determinada quantidade de dinheiro aos proprietários de terra, seja por meio da compra ou do arrendamento.

Todavia, apontar que a terra possui valor de troca também significa apontar que a terra possui valor, afinal, conforme demonstrado anteriormente, o valor de troca é a forma de manifestação do valor, e este é compreendido como sendo o tempo de trabalho socialmente necessário para a produção de uma determinada mercadoria (HARVEY, 2013 [1982]). Diante disto, tem-se um impasse, afinal, as mercadorias são comensuradas por seus valores, que emergem do dispêndio de trabalho humano incorporado na produção. A terra, por sua vez, não é um bem produzido pelo trabalho, mas seus proprietários exigem uma soma de dinheiro para que outros indivíduos possam ter acesso a terra. Neste sentido, surge a questão: como a terra, não sendo produto do trabalho, pode ter um preço?

O preço não se apresenta como um conceito fechado, mas é algo que participa de um processo complexo dentro do modo capitalista de produção. De modo geral, podemos iniciar apontando, fundamentalmente, que o preço de uma mercadoria deriva, de modo geral, do valor da mesma, e esse conforme

¹¹ Não podemos deixar de apontar as implicações deste processo de produção e troca de mercadorias na dinâmica do capitalismo. De acordo Duncan Foley apud Bottomore (2001, p. 265, 266 e 267), a teoria da mercadoria estabelece as categorias fundamentais dentro das quais o capital pode ser analisado. O capital é o valor que se expande através do processo de produção e troca de mercadorias. Um capitalista começa a produção com determinada soma de dinheiro, que inicialmente utiliza para comprar força de trabalho e os meios de produção necessários para a produção. O produto (mercadoria) resultante desse processo é vendido por mais dinheiro do que a quantidade adiantada, essa diferença entre o dinheiro adiantado e o dinheiro resultante do processo de venda se apresenta como sendo o valor excedente, ou melhor, mais valia, fruto de trabalho excedente não pago ao trabalhador.

apontado anteriormente, corresponde ao tempo de trabalho socialmente necessário para a produção da mercadoria.

Para compreendermos o problema do **preço da terra**, temos que antes compreender o que vêm a ser o **preço** e como o mesmo é configurado. Simon Mohun apud Bottomore (2001, p. 402) aponta que “Marx define o preço como a forma dinheiro do valor, a expressão do valor da mercadoria em unidades da mercadoria dinheiro”. Vejamos isso mais de perto.

O valor de uma mercadoria é conforme apontado anteriormente expresso/manifestado pelo valor de troca da mesma. Entretanto, Harvey (2013) afirma, a partir de Marx, que esse valor de troca de uma mercadoria não pode ser compreendido em sua plenitude sem se analisar a natureza do dinheiro que possibilita que o valor de troca (expressão do valor) seja expresso como um preço (HARVEY, 2013, [1980]).

A mercadoria dinheiro é uma criação social que foi “produzida no curso da história por um processo social específico” (HARVEY, 2013 [1980], p. 54).

Uma análise do escambo direto mostra que as mercadorias podem assumir o que ele [Marx] chama de equivalentes e relativas de valor. Quando uma comunidade mensura o valor dos bens que estão sendo adquiridos em contraposição ao valor isolado de um bem que está sendo descartado, então este último funciona como sua forma de equivalente. Em um estado inicial, cada comunidade ou agente de barganha possuirá mercadorias que operam como *forma de equivalente*. Com a proliferação da troca, uma mercadoria (ou um conjunto de mercadorias) provavelmente vai emergir como o *equivalente universal* – uma mercadoria-dinheiro básica, como o ouro. *Os valores relativos de todas as outras mercadorias podem então ser expressos em termos da mercadoria-dinheiro. O valor conseqüentemente, adquire uma medida claramente reconhecível, única e socialmente aceita.* (HARVEY, 2013 [1980], p. 54 e 55).

A mercadoria dinheiro, assim como todas as mercadorias em geral, possui valor de uso e valor de troca. Além disso, seu valor será determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário em sua produção e refletirá as condições sociais e físicas intrínsecas do processo de trabalho sob o qual ela foi produzida (HARVEY, 2013 [1982]). Os valores de troca das demais mercadorias são mensurados em relação aos parâmetros formados pelas

condições intrínsecas de produção da mercadoria dinheiro¹². Em outras palavras, “os valores relativos de todas as outras mercadorias podem então ser representados pelos preços, as taxas de acordo com as quais eles trocam essa mercadoria dinheiro.” (HARVEY, 2013 [1982], p. 324). Nesta direção, Harvey (2013 [1982]) aponta que o dinheiro vai funcionar como uma medida de valor, e proporcionar um padrão de preços contra o qual o valor de todas as outras mercadorias pode ser avaliado. Esse aspecto da mercadoria dinheiro corresponde ao seu valor de troca. Por sua vez, o valor de uso do dinheiro vai basicamente consistir em facilitar a circulação das mercadorias em geral. Ele vai atuar como sendo um meio de circulação (HARVEY, 2013 [1982]). Entretanto,

No curso de sua atuação como meio de troca, o dinheiro adquire um valor de troca derivado da ação social de todas as outras mercadorias, que excluem uma mercadoria determinada, na qual todas elas expressam universalmente seu valor. O dinheiro se torna valor do que ele vai comprar. Resultado: a mercadoria dinheiro adquire um valor de troca duplo – ditado por suas próprias condições de produção (seu valor de troca “inerente”) e pelo que ele vai comprar (seu valor “reflexo”) (HARVEY, 2013 [1982], p.55).

Harvey (2013 [1982]) afirma, novamente a partir de Marx, que essa dualidade surge devido o valor de troca, que inicialmente era concebido apenas como um atributo internalizado de todas as mercadorias, e que é agora representado por um padrão de medida que é externo e separado das próprias mercadorias.

Visto como essa relação da mercadoria dinheiro aparece como medida de valor e como ela forma um padrão de preço, uma coisa ainda se torna relevante destacar, que é a relação entre o **preço** e o **valor**. Diante do exposto acima, pode-se supor que os preços medem com precisão os valores, afinal as mercadorias no ato da troca são mensuradas pelo valor (tempo de trabalho socialmente necessário) da mercadoria dinheiro. Entretanto, em essência, essa relação precisa entre preços e valor não ocorre necessariamente. Simon Mohun apud Bottomore (2001, p. 402) aponta que se

¹² A mercadoria dinheiro apenas se apresenta como medida de valor, pois encarna em si a forma de tempo de trabalho incorporado, objetivado, universal, encarna o trabalho abstrato. Uma contradição, afinal, o trabalho abstrato “está sendo representado por uma mercadoria produzida em condições específicas de trabalho humano concreto” (HARVEY, 2013 [1982], p. 324).

(...) supõe que os preços medem sempre os valores com precisão, o que não ocorre de forma alguma. O valor é medido pelo tempo de trabalho socialmente necessário, e este é sempre, conceitualmente, uma medida precisa, mas que só pode aparecer como a razão de troca entre a mercadoria em questão e a mercadoria dinheiro em cada troca específica; com a participação de duas mercadorias independentes, essa razão de troca pode expressar tanto a magnitude do valor da mercadoria quanto uma maior ou menor quantidade de dinheiro pela qual ela pode ser vendida nas circunstâncias particulares da troca. Portanto, preço e magnitude de valor podem facilmente divergir, e Marx comenta: “isso não é um defeito, mas, pelo contrário, torna essa forma a forma adequada a um modo de produção cujas leis só se podem afirmar como médias que operam cegamente entre irregularidades constantes”. (SIMON MOHUN apud BOTTMORE 2001, p. 402).

Visto, de maneira geral, como surge a forma preço e como o mesmo se relaciona com o valor, devemos ainda considerar que esses processos estão inseridos na dinâmica da concorrência entre os capitais em geral. Assim, para compreender esse novo processo, um desenvolvimento analítico da forma preço em **preço de produção** deve ser realizado.

Neste sentido, de acordo com Duncan Foley apud Bottomore (2001),

O conceito de preço de produção destina-se a explicar a tendência da taxa de lucro sobre estoque de capital investido a igualar-se entre diferentes setores da produção capitalista (abstração feita das diferenças de riscos, de poder de mercado, de inovação técnica, e etc.) no quadro da teoria do valor-trabalho, que sustenta o valor produzido proporcional ao tempo de trabalho gasto na produção da mercadoria. (DUNCAN FOLEY apud BOTTMORE, 2001, p. 296).

Vejamos essa questão mais de perto. Se em dois setores produtivos diferentes o valor produzido fosse equivalente ao tempo de trabalho gasto e os custos com salário fossem iguais, a mais valia, que corresponde à diferença entre o valor produzido e o custo com a força de trabalho na forma de salário, do mesmo modo, seria proporcional ao trabalho despendido (DUNCAN FOLEY apud BOTTMORE, 2001). Mas, se por ventura o capital investido por unidade de trabalho despendido não for igual, nos diferentes setores, à taxa de lucro¹³, razão entre a mais valia e o capital investido, será diferente entre os diferentes

¹³ A taxa de lucro (Txl) corresponde o resultado da divisão da mais valia (mv) pelo resultado da soma dos custos com capital constante (cc) que representa o capital investido em máquinas e equipamentos para a produção e capital variável (cv) que representa a força de trabalho remunerada pelo salário (Txl = mv/cc+cv).

setores produtivos (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2001). Nesse sentido, surge uma questão sobre o significado dessa diferença entre os diferentes setores. Como se pode compreender esse processo no interior do capitalismo sem ser contraditório à teoria do valor-trabalho?

Duncan Foley apud Bottomore (2001) aponta que Marx resolveu essa questão partindo do princípio de que os preços das mercadorias desviariam de seus valores, que estão determinados pelo tempo de trabalho socialmente necessário, de modo que se busque igualar as taxas de lucros entre os setores (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2001). Em outras palavras, esse processo de desvio dos preços dos valores das mercadorias se configura como sendo uma equalização da taxa de lucro. Duncan Foley apud Bottomore (2001, p. 296) aponta que “Marx via nesse processo de afastamento entre preços e valor como uma redistribuição de uma dada mais-valia agregada (massa de mais valia) entre diferentes setores de produção”.

O que significa, para os preços, corresponderem aos valores, ou deles distanciarem-se? Preço é a quantidade de dinheiro que compra uma mercadoria. O valor (...) reflete a magnitude do tempo de trabalho abstrato, de trabalho socialmente necessário incorporado à mercadoria. Para falar com coerência da relação preço monetário e valor-trabalho, devemos especificar a relação entre tempo de trabalho abstrato e dinheiro, a magnitude de tempo de trabalho abstrato representada pela unidade monetária, que poderíamos chamar de valor dinheiro. Os preços corresponderão aos valores se os preços das mercadorias multiplicados pelo valor do dinheiro forem iguais ao tempo de trabalho incorporado na mercadoria. Os preços se desviarão dos valores se o preço da mercadoria, multiplicado pelo valor do dinheiro, for maior ou menor do que o tempo de trabalho nela materializado (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2001, p 296).

Segundo Duncan Foley apud Bottomore (2001), a solução que Marx propôs para não ser contraditório com a teoria do valor e ao mesmo tempo explicar a tendência à equalização da taxa de lucro foi partir do princípio de que todas as mercadorias possuem preços que correspondem com certa exatidão ao tempo de trabalho nelas incorporados. Deste modo, seguindo a ideia de que diferentes setores podem inicialmente apresentar taxas de lucro diferentes,

conforme explicitado acima, Marx propõe, segundo Duncan Foley apud Bottomore (2001), que se aumente o preço das mercadorias que possuem taxas de lucros inferiores à média e reduzir os preços das mercadorias que têm taxas de lucro maiores que a média, de modo a conservar constante a mais valia total. Esse processo de ajustes dos preços ocorre até as taxas de lucro serem iguais à taxa de lucro média original equalizada (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2011). Os preços que se formam nesse processo são compreendidos como sendo o preço de produção (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2011).

Mas ainda neste contexto uma questão deve ser colocada: qual é a causa da criação de mais valia diferente (maior ou menor) entre os setores produtivos e o que gera a “necessidade” da concorrência realizar essa equalização das taxas de lucro.

O caminho para se pensar a questão sobre a magnitude de mais valia diferente entre os setores é analisando a **composição orgânica do capital**. De maneira resumida, a composição orgânica do capital representa, do ponto de vista do valor, a relação entre capital constante e capital variável. Neste sentido, em um setor em que a composição orgânica de capital for elevada, superior à média de todos os setores, e os custos com máquinas e matérias-primas são superiores aos custos com força de trabalho, o valor das mercadorias produzidas será inferior ao preço de produção médio em função da menor quantidade de mais trabalho empregado. Contrariamente, onde a composição orgânica de capital for inferior à média social, onde os custos com a força de trabalho (maior quantidade de trabalho) é superior aos custos com máquinas e matérias-primas, a mais valia produzida será maior, e o valor das mercadorias será superior ao preço de produção médio. Isso se justifica devido ao fato de ser o trabalho que produz a mais valia¹⁴.

14 Sabemos que as relações inerentes à composição orgânica do capital não são simples, e que existe uma grande confusão em seu entorno conforme aponta Harvey (2013) [1980] e Simon Mohun (apud Bottomore, 2001). Os referidos autores discutem a Composição Orgânica do Capital (COC) articulada aos conceitos de Composição técnica do Capital (CTC) e Composição do Valor do Capital (CVC). Na busca pela maior mais valia relativa os capitalistas em geral investem em máquinas. Em um primeiro momento, esse processo trás modificações no processo de trabalho. A introdução de novas máquinas possibilita a produção de uma maior quantidade de valores de uso por trabalhador num mesmo período de tempo. Esse processo

Nesse sentido, o que explica a diferença nas mais valias entre os setores se justifica pela composição orgânica do capital diferenciada entre os setores. Mas ainda falta compreender a equalização da mais valia total como tendência dentro do modo de produção capitalista. De acordo com Lenz (1992), essa tendência pode ser compreendida devido à concorrência entre os capitais não permitir a formação de taxas de lucro diferentes de maneira estática entre dois ramos de produção distintos, pois as diferenças nas suas formações desaparecem quando se processa a transformação dos valores em preços de produção.

Em meio a isso, é importante ressaltar que a equalização da taxa de lucro e o estabelecimento do preço de produção apenas se realizam quando a concorrência entre os capitais ocorram livremente (hipótese teórica, pois na prática pode não ser necessariamente desta maneira), “em que eles sempre representam porções autônomas da totalidade de capital social e assim se desloquem entre os diversos ramos de produção sem nenhuma restrição” (LENZ, 1992, p. 70).

Em síntese, o preço de produção de uma mercadoria não corresponde exatamente ao valor da mercadoria em termos quantitativos¹⁵, mas, de maneira geral, o preço de produção deriva do valor. Neste sentido, surge uma diferença entre o valor e o preço de produção. De acordo com Lenz (1992), o fator que

possibilita com que o valor de cada valor de uso produzido diminua. A proporção entre a massa dos meios de produção e o trabalho necessário para colocá-los em prática corresponde a CTC. De acordo com Simon Mohun (apud Bottomore, 2001, p. 69 o grifo é nosso) “Marx define a COC como a Composição Técnica do Capital representada em termos de valor. Os insumos (meios de produção e força de trabalho) são tomados pelos seus valores “antigos”, fazendo-se abstração de alterações que ocorrem nos valores em consequência ao aumento da produtividade. Uma alteração na COC significa simplesmente o valor de uma modificação na CTC, e assim as variações na COC são diretamente proporcionais às variações na CTC. Já a composição do valor do capital (CVC) é a CTC em termos de valor, quando os insumos são tomados pelos seus valores correntes, ou “novos”, e as diferenças entre a CVC e a COC refletem alterações dos valores que ocorrem em consequência do aumento da produtividade. Dessa forma, um aumento na CTC produz sempre um aumento na COC, mas o efeito total só é revelado na CVC, que pode aumentar ou não”. Em síntese, a maior composição orgânica do capital aumenta a mais valia relativa em relação a menor composição do capital que depende da mais valia absoluta.

¹⁵ Hipoteticamente, exemplificado essa não correspondência entre preço de produção e valor, podemos supor uma dada mercadoria x com um preço de produção igual a 100, mas que possui um valor igual a 80.

irá constituir essa diferença será a concorrência entre os capitais investidos nos diferentes setores produtivos. Sendo assim, será a concorrência entre os capitais dos diferentes setores produtivos que “cria” o preço de produção pelo estabelecimento de uma taxa média de lucro (equalização da taxa de lucro) entre todos os setores.

Nesse sentido, visto que o preço, de modo geral, se apresenta como sendo a forma dinheiro do valor, expressão do valor da mercadoria em unidades da mercadoria dinheiro, e que a mercadoria dinheiro apenas funciona como medida de valor porque é ela própria produto de trabalho, e que o preço de produção deriva do valor nota-se novamente que, de maneira geral, os preços estão relacionados ao valor, e conseqüentemente ao trabalho. Neste sentido, a pergunta ainda persiste sobre como a terra, que não é produto do trabalho, logo não possui valor, pode vir a ter um preço? A terra possui valor de uso, todos nós necessitamos dela para sobreviver, mas isso não constitui valor, o valor é trabalho, não pode, portanto, o valor ser terra (MARX, 1988).

Antes de iniciarmos o debate sobre o “valor da terra”, se torna relevante apontar que o fato de a terra ser uma mercadoria que não é produzida pelo trabalho não se configura como sendo a única especificidade da terra enquanto mercadoria. Podemos apontar ainda como especificidade da mercadoria terra o fato de: as porções de terra não poderem se deslocar livremente, pois possuem uma localização fixa; a terra ser uma mercadoria da qual nenhum indivíduo pode dispensar, pois é impossível existir sem alguma quantidade dessa mercadoria, afinal todos têm que ocupar espaço; a terra ser algo permanente; a quantidade total de terra na superfície da Terra não pode ser significativamente aumentada ou diminuída pela ação humana; a terra ser um bem não reprodutível em escalas importantes, etc. (HARVEY, 1980). Em função destas e outras singularidades, a terra enquanto mercadoria impõe toda uma especificidade própria às atividades econômicas que estejam nela alicerçadas.

Vistas essas características da terra, podemos agora buscar compreender alguns elementos que contribuem para a compreensão do “valor da terra”. Seguindo a concepção marxista do valor trabalho, o “valor da terra” se apresenta como sendo de certa maneira “irracional”, pois, não sendo

produto do trabalho humano, não pode ter nenhum valor (MARX, 1988). Entretanto, por detrás desta aparente “irracionalidade” se ocultam relações reais de produção (MARX, 1988).

Nesse sentido, segundo Marx (1988), o que está em questão não é a terra como elemento natural em si, mas sim a sua capacidade de proporcionar renda ao seu proprietário. Deste modo, o que se comercializa seria, então, a possibilidade de proporcionar renda da terra de uma determinada propriedade fundiária. Mas apenas esse argumento não é suficiente para explicar o preço da terra, e, ciente disso, Marx (1988) aponta a necessidade de se considerar questões inerentes ao tempo. Assim, ele aponta a questão da seguinte forma:

Se um capitalista compra terras, que lhe dão uma renda anual de 200 libras esterlinas, por 4.000 libras esterlinas, então ele recebe, das 4.000 libras esterlinas, juros anuais médios de 5%, exatamente como se ele tivesse investido esse capital em papéis que rendessem juros ou se tivesse emprestado diretamente a juros de 5%. É a valorização de um capital de 4.000 libras esterlinas a 5%. Nessa hipótese, em 20 anos ele teria repostado novamente o preço de compra de sua propriedade por meio dos rendimentos dela oriundo. Por isso, (...) calcula-se o preço de compra de terras com base em tantos e tantos *years purchase* (renda por ano), o que é apenas outra forma de expressar a capitalização da renda fundiária. É de fato, o preço de compra não do solo, mas da renda fundiária. (MARX, 1988, p. 117).

A terra em si mesma não possui valor, mas ela adquire um preço como sendo resultado da existência da renda da terra (GONZÁLEZ, 2009). De modo geral, o preço da terra representa a possibilidade de apropriação de renda da terra de uma determinada porção de terra, pressuposta em um tempo futuro. O que é comprado e vendido não é a terra em si, mas o direito à renda fundiária produzida por ela (HARVEY, 2013 [1982]). Por sua vez, o comprador da terra adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas. Diante disto, o direito a terra se torna, de maneira geral, uma forma de capital “fictício” (HARVEY, 2013 [1982]).

De acordo com Harvey (2013 [1982]), a compra de terra fundamentalmente garante ao comprador um direito de receber uma renda, e que qualquer fluxo de renda pode ser considerado como uma espécie de juro sobre algum capital fictício. Para o comprador, a renda surge em sua contabilidade como o juro sobre o dinheiro aplicado na aquisição da terra, e a princípio não se diferencia de investimentos semelhantes como em dívida do

governo, em ações de empresas, etc. O dinheiro aplicado se torna, dessa maneira, capital que rende juros, e a terra por sua vez se torna uma forma de capital fictício (HARVEY, 2013 [1980]).

Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ela produz. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra. (HARVEY, 2013 [1980], p. 447 e 448).

Outro ponto de extrema importância para a compreensão da renda da terra, e para o qual Marx (1988) chama a atenção, consiste no fato de a renda fundiária ser mais valia, produto de trabalho excedente não pago e que constitui uma das partes do valor-trabalho apropriado pelo capitalista. Nesse sentido, duas coisas devem ser consideradas: uma primeira é a mais valia, e uma segunda relaciona a maneira como a renda fundiária se configura como captura da mais valia.

A mais valia corresponde, de maneira geral, à diferença entre o valor que o trabalho incorpora nas mercadorias numa jornada de trabalho e o valor que o trabalhador recebe na forma de salário por confiar ao capitalista a força de trabalho como uma mercadoria (HARVEY, 2013a). Esse processo se desenvolve, de maneira geral, da seguinte forma: o trabalhador, não possuindo os meios de produção para se reproduzir, vende sua força de trabalho ao capitalista em troca do salário. No ato da compra e venda da força de trabalho, duas condições se estabelecem. Uma primeira é que o trabalhador trabalhará em um determinado período de tempo sob o controle de quem comprou sua força de trabalho. A segunda diz respeito à condição de que tudo o que for produzido pelo trabalhador durante o período contratado pertencerá ao capitalista e não a ele (HARVEY, 2013a). Estabelecidas estas duas condições, o trabalho é organizado para produzir uma nova mercadoria a partir dos meios de produção monopolizados adquiridos pelo capitalista.

Esta nova mercadoria terá um valor maior do que o valor inicial das mercadorias requeridas para a produção (matérias-primas, força de trabalho, etc.), pois, para produzi-la, um determinado tempo de trabalho teve que ser empregado para a produção, e, conforme apontado anteriormente, todo valor emerge do trabalho. Isso se torna possível, pois, se é necessária uma jornada

de 4 horas de trabalho para a produção de um valor equivalente ao pagamento do salário e as outras mercadorias requeridas, o capitalista contrata o trabalho por uma jornada de 8 horas. Deste modo, o valor produzido em 4 horas de trabalho se constituirá como trabalho excedente não pago ao trabalhador que é apropriado pelo capitalista. Assim, a mais valia se apresenta como sendo a diferença entre o valor produzido pelo trabalhador na nova mercadoria e o valor que o trabalhador recebe na forma de salário.

O que se revela nesse processo é que o capital não consegue ser mágico como parece, em que um capitalista compra mercadorias pelo seu valor e as vende transformadas posteriormente pelo seu valor, e no final desse processo ele retira mais valor do que adiantou inicialmente (HARVEY, 2013a).

Isso é possível porque a força de trabalho é a mercadoria que possui a propriedade única de ser capaz de criar valor, constituindo, por isso, o ingrediente essencial da produção capitalista. Os meios de produção são esgotados (consumidos) no processo de produção, seus valores de uso são realizados no processo de produção e reaparecerão no produto sob uma nova forma: seu valor é simplesmente transferido para o valor do produto. A força de trabalho também é consumida no processo de produção, mas o consumo da força de trabalho é o próprio trabalho. Como este último possui a dupla característica de ser, ao mesmo tempo trabalho abstrato e trabalho útil na produção de mercadorias, o valor de uso do trabalho tem, também, um duplo caráter: a força de trabalho possui tanto valor de uso de ser capaz de criar valores de uso (trabalho útil) quanto valor de uso capaz de criar valor (trabalho abstrato). É este último que interessa ao capitalista, pois o valor produzido quando a força de trabalho é consumida é o novo valor, e os trabalhadores são empregados devido, apenas, à expectativa de que este novo valor seja maior do que o valor de sua força de trabalho (DUNCAN FOLEY apud BOTTOMORE, 2001, p 227).

Neste contexto, visto que todo o valor surge do trabalho e que toda mais valia é trabalho não pago, surge a questão: como essa mais valia se converte em renda fundiária? Marx (1988) demonstra esse processo por meio de sua fórmula trinitária, que expõe a relação entre o capital, a terra e o trabalho.

Inicialmente, o trabalho é expropriado pelos meios de produção que se encontram sob controle dos capitalistas e por meio da terra sob controle do proprietário fundiário. Nesse sentido, o trabalhador deve vender sua força de trabalho ao capitalista ou ao proprietário fundiário. Inicialmente, caso o capitalista busque valorizar seu capital com atividades desenvolvidas no setor agrícola via o arrendamento da terra, ele compra a força de trabalho para

produzir uma determinada mercadoria, e ao mesmo tempo extrai a mais valia via a não remuneração do trabalho excedente. Neste contexto, a propriedade fundiária nada tem a ver com a produção da mais valia. Mas, em função do arrendamento, do preço que o proprietário cobra ao capitalista para permitir que este último a utilize, parte da mais valia extraída pelo capitalista é desviada para o bolso do proprietário de terra. Ou seja, a mais valia produzida no processo de trabalho é disputada entre o capitalista e o proprietário fundiário.

Por sua vez, o próprio cultivo agrícola praticado pelo proprietário fundiário envolve também a exploração do trabalho, mas esse, inicialmente, não se configura como sendo renda da terra, mas exploração do trabalho no setor agrícola. A renda da terra se manifesta em uma possível troca ou arrendamento da terra, em que o que está em questão é a possibilidade da apropriação da mais valia do setor agrícola.

Visto como surge o preço da terra, como o mesmo pode vir a se apresentar como um capital “fictício”, e como ele é captura de mais valia, trabalho excedente não pago, a questão que ainda se pode colocar é sobre como pode haver a valorização da terra? Marx (1988) responde esta questão apontando as características que o capital fixado e incorporado na terra assume.

Marx (1988) aponta que o capital pode ser incorporado a terra basicamente de duas maneiras. Uma primeira de modo transitório, exemplificado pela adubação e melhorias químicas na terra, que poderia, assim, vir a melhorar a produtividade em um determinado período de tempo; e uma segunda de caráter mais permanente, durável, consumível em longo prazo, podendo ser exemplificados por obras de irrigação, construção pontes, estradas, prédios, etc.

Esse capital incorporado/fixado na terra, que pode ser feito tanto pela iniciativa privada quanto pública, pode trazer melhorias na qualidade da terra, na produtividade e até mesmo melhorias espaciais, como melhorias de acesso, etc.. Conseqüentemente, essa incorporação de capital na terra interfere tanto nas proporções de renda da terra quanto nos funcionamentos dos mercados fundiários baseados na capacidade de se apropriar da renda. Os proprietários de terra poderão ter suas rendas da terra aumentadas em função destas

melhorias e, paralelamente, se eles forem comercializar suas terras, o preço das mesmas será maior, em função da aplicação de capital transitório ou permanente sobre a terra que trouxe vantagens produtivas, locacionais, etc.

A terra em si, conforme exposto anteriormente, não é fruto de trabalho, mas as melhorias feitas na terra via incorporação/fixação de capital na terra são produtos do trabalho. Neste sentido, um cuidado deve ser tomado, pois esses melhoramentos motivados pela fixação de capital na terra não constituem a renda fundiária propriamente dita, eles apenas contribuem para que a renda da terra seja aumentada (MARX, 1988).

Diante do exposto até aqui, pode-se sintetizar, de maneira geral, a renda da terra no contexto do modo de produção capitalista, como sendo uma parte da mais valia social, da qual os proprietários de terra se apropriam, devido à existência da propriedade fundiária privada, meio de produção não produzido, limitado, não reprodutível.

A partir destes pressupostos básicos, a renda da terra pode se manifestar de diferentes e variadas maneiras dentro de um mercado competitivo. Para explicar essas diversas manifestações da renda, Marx (1988) aponta a possibilidade de a renda assumir basicamente quatro formas, que seriam: a renda de monopólio, a renda absoluta e duas espécies de renda diferencial. Vejamos a seguir algumas considerações sobre essas espécies de renda a partir de Harvey (1980 e 2013 [1982]) interpretando Marx, que articula a renda da terra e suas diferentes espécies às dinâmicas espaciais, bem como a partir do próprio Marx e de outros autores de inclinação teórica marxista.

1.2: Aspectos gerais sobre Renda Diferencial I e II

Em princípio, Marx (1988)¹⁶ aborda determinadas questões sobre a renda diferencial, apontando algumas generalidades sobre essa espécie de renda. Neste sentido, Marx (1988) analisa o pressuposto de que produtos que

¹⁶ Deve-se lembrar que as questões relativas a renda da terra em Marx se referem à Inglaterra do século XIX e à situação muito comum nesse país de proprietários de terra arrendarem suas terras a terceiros para a produção agrícola.

pagam renda são produtos da terra ou mineração que são vendidos como todas as outras mercadorias, por seus preços de produção. Esse último corresponde, de modo geral, ao preço de custo da produção (capital constante mais o variável) acrescido da taxa média de lucro geral¹⁷. Assim, se os preços médios de venda são iguais aos preços de produção surge à questão, como pode se desenvolver neste contexto uma renda fundiária? Como parte do lucro pode se transformar em renda fundiária e, assim, parte do valor ser capturado pelo proprietário fundiário?

Marx (1988) aponta a resposta exemplificando a questão por fábricas de um país, em que a maioria é impulsionada por máquina a vapor e uma minoria por quedas d'água naturais. Assim, supondo que o preço de produção – que não é determinado individualmente, mas pelo preço médio das mercadorias nas condições médias do mercado em toda a esfera de produção - seja de 115 para um custo de produção igual a 100. Assim, o capitalista teria um lucro de 15%. Por sua vez, o preço de custo nas fábricas que utilizam as quedas d'água seria de 90, e não 100. Sendo o preço de produção definido a partir de uma média do mercado, e que este é igual a 115, com um lucro de 15% para os capitalistas, então os capitalistas que utilizam as quedas d'água também venderão suas mercadorias por 115. Por conseguinte, o lucro dos capitalistas que utilizam as quedas d'água seria 25, em vez de 15. Isso se dá porque o preço regulador do mercado (média do lucro suposta redistribuída entre todos os setores) permite que ele obtenha um sobrelucro de 10 acima da média. Este sobrelucro que surge para os capitalistas que utilizam a queda d'água representa a diferença entre o preço individual de produção com o preço médio geral regulador do mercado (MARX, 1988).

O valor unitário da mercadoria que é produzida com a roda d'água será, de modo geral, menor, pois se utiliza na produção uma menor quantidade de trabalho, quando comparado com as indústrias que utilizam a máquina a vapor (isso somente será possível até a concorrência reduzir essa diferença). Pode-se, assim, apontar que o trabalho empregado nas fábricas que utilizam a queda d'água é relativamente mais produtivo. Nesta direção, o sobrelucro de 25 se

¹⁷ A taxa média de lucro geral resulta da equalização da taxa de lucros entre os diferentes setores conforme apresentado anteriormente.

explica devido ao fato de a mercadoria ser vendida por seu preço de mercado estabelecido pela concorrência e não por preços de produção individuais (MARX, 1988). Ou seja, ela é vendida por um preço que tende com o tempo a se igualar aos lucros e às taxas de mais valia.

Esse sobrelucro surge na fábrica que utiliza a queda d'água primeiro pelo fato de ser produzido mediante a atuação de um elemento natural que se encontra na natureza e que não necessitou de trabalho algum para ser criado, e ainda devido à queda d'água apenas estar disponível para aqueles que dispõem de certas porções do globo e seus aspectos físicos, ou seja, não estando disponível para todos os capitalistas.

Mas as quedas d'água sempre estão ligadas a terra, que tem, em muitos casos, donos, os proprietários fundiários, e estes estão em condições de cobrar do capitalista, que deseja produzir utilizando a queda d'água como fonte de energia, à parte do lucro que excede ao lucro médio vigente no mercado. Neste sentido, o sobrelucro se transforma em renda da terra, pois recai para o proprietário de terra dono da queda d'água (MARX 1988). *“Se o capitalista fosse o proprietário da queda d'água ele ficaria com este lucro adicional. Não por sua condição de capitalista, mas na qualidade de proprietário fundiário.”* (FLICHMAN, 1977, p. 34). No quadro 01 pode ser visto o exemplo de maneira sintética.

Quadro 01: Exemplos das fábricas com diferentes forças motrizes e a formação da renda da terra.

Força motriz das fábricas	Custo de produção	Preço de produção	Lucro	Renda da terra
Maquina a vapor	100	115	15	0
Quedas d'água	90	115	25	10

Fonte: Adaptado de Marx (1988).

Essa renda que se origina desse processo é sempre diferencial, pois ela não entra de modo determinante no preço geral de produção [definido pela concorrência] da mercadoria, mas o pressupõe. Ela sempre se origina da diferença entre o preço individual do qual a força natural monopolizada está à disposição, e o preço geral de produção do capital investido na esfera de produção em questão (MARX 1988, p. 133).

A existência do sobrelucro pode emergir em qualquer ramo da economia, dependendo continuamente das condições de produtividade vigentes no ramo considerado. Mas será uma particularidade fundamental do ramo agrícola a existência da propriedade fundiária que transformará esse sobrelucro em renda diferencial (LENZ, 1992).

Vistas essas características gerais da renda diferencial¹⁸ e compreendendo como que o sobrelucro recai para o proprietário fundiário na forma de renda, podemos analisar as características da **renda diferencial do tipo I**. Ela, conforme Marx (1988), estaria relacionada aos resultados desiguais que surgem na produção agrícola quando se aplica a mesma quantidade de trabalho e capital sobre superfícies de mesmo tamanho.

Marx (1988) aponta que existem fundamentalmente duas causas gerais que esclarecem os resultados desiguais, que são a fertilidade e a localização das terras. Essas duas razões da renda diferencial podem atuar de maneiras diversas, onde um terreno pode apresentar baixa fertilidade, mas boa localização, e vice-versa. Além disso, a localização e a fertilidade na agricultura são elementos, de certa maneira, similares à queda d'água, pois a fertilidade e a localização não são uniformes em todas as terras. Além disso, são circunstâncias que a ação do capital não pode anular completamente e que podem vir a contribuir para a formação de sobrelucros (GONZÁLEZ, 2009).

Ao analisar a renda diferencial I, Marx (1988) parte do princípio de que o preço de mercado dos produtos agrícolas estaria regulado pelo preço de produção da terra de pior qualidade, onde o preço de produção é mais elevado devido à combinação específica da fertilidade e localização. Em função disto, os produtores que cultivam em terra de melhor qualidade recebem lucros excedentes, sobrelucros. Esse sobrelucro pode ser convertido em renda diferencial I, pois recai para o proprietário de terra devido ao controle que pratica sobre a mesma, sem haver modificações nos preços de produção. Nesta direção, pode-se apontar que a renda diferencial I emerge pela diferença

¹⁸ O pressuposto da qual Marx parte para analisar a renda diferencial é a consideração de que ela sempre ocorre dentro de um ramo específico de produção, no caso, a agricultura, sendo que sua ocorrência se deve a fatores internos a esse ramo (LENZ, 1992).

entre os preços individuais da produção e o preço de mercado determinado pelas condições da produção da pior terra (HARVEY, 2013).

Para exemplificar essa espécie de renda, adaptamos aqui uma suposição de Marx (1988), na qual um arrendatário capitalista investe seu capital no cultivo agrícola. Consideremos três espécies de solo, A, B e C e que o preço de produção de uma unidade de um determinado cereal é de 60 reais. Considerando, aqui, que se examina a renda diferencial, esse preço de 60 reais por unidade para o pior solo corresponde ao preço de produção, ou seja, capital variável mais o capital constante acrescido da taxa média de lucro determinado pela média do valor socialmente distribuído.

O solo A, sendo o solo de pior qualidade, desembolsa 50 reais para produzir uma unidade. Neste sentido, sendo o preço de produção médio igual a 60 reais, ele teria um lucro de 10 e se supõe que esse lucro ou parte dele não é capturado pelo dono da terra; veremos em efeito que há uma possibilidade de haver renda absoluta também no solo de pior qualidade. O solo B, que apresenta melhor qualidade que o solo A, pelo mesmo desembolso de 50 reais para produzir duas unidades. Neste sentido, 120 reais, pois são duas unidades de 60 reais. Isso significa 70 reais (120 reais das duas unidades produzidas – 50 desembolsados) de lucro total, sendo 10 reais de lucro médio e um sobrelucro de 60. Por sua vez o solo C seria o melhor solo, e pelo mesmo desembolso de capital de 50 reais produz três unidades. Deste modo 180 reais, pois são 3 unidades de 60 reais. Isso significa um lucro total de 130 (180 reais das três unidades – 50 desembolsados), sendo 10 reais de lucro médio e um sobrelucro de 120. O quadro 02 sintetiza essas informações.

Quadro 02: Formação da renda diferencial I.

Tipo de solo	Nº de unidades produzidas	Capital desembolsado	Preço de produção por unidade*	Preço de produção obtido por cada tipo de solo segundo sua produtividade	Lucro e sobrelucro em reais	Lucro por unidade (produção)	Renda da terra	Renda da terra em unidade
A (pior solo)	1	50	60	60	10	1/6	0	0
B (solo de qualidade média)	2	50	60	120	70	1 1/6	60	1
C (melhor solo)	3	50	60	180	130	2 1/6	120	2

*Supondo taxa de lucro média equalizada.

Fonte: Adaptado de Marx (1988).

Nota-se, no quadro 02, que o preço de produção é regulado pelo solo de pior qualidade, no caso o solo A. Nesse sentido, pode ser notado que nos solos B e C os produtos são comercializados com base no preço de produção do pior solo, e que devido as melhores condições de fertilidade torna-se possível a formação de sobrelucros. Esses sobrelucros se metamorfosearão em renda fundiária, que serão apropriados pelos proprietários de terra devido à existência da propriedade privada da terra.

Em síntese, a renda diferencial I surge na agricultura a partir de resultados desiguais obtidos pela aplicação igual de capital e trabalho sobre superfícies de mesmo tamanho. Onde principalmente a fertilidade se constitui como sendo uma base natural na formação da renda e não a causa. A causa será fruto de trabalho mais produtivo dos trabalhadores agrícolas. Em resumo, a renda diferencial I representa a diferença entre o rendimento do capital investido no solo de pior qualidade, que estabelece o preço de produção e não paga a renda diferencial, do capital investido em solo melhor que paga a renda diferencial (MARX, 1988).

Visto como surge a renda diferencial I, podemos analisar a **renda diferencial II**. Ela representa, de certa maneira, um estágio mais avançado do capitalismo agrário. Tende a ser vista pelos sucessivos investimentos de capital em terrenos já cultivados. Ou seja, se para a renda diferencial I novos investimentos de capital seriam feitos em novas terras, motivando a expansão do cultivo até o limite de não se equalizar os preços por meio da concorrência (o que supostamente no tempo sempre ocorrerá com a tendência à concorrência) e da demanda social, no caso da renda diferencial II, o cultivo é intensificado nas terras já em cultivo. Nesse sentido, a renda diferencial II viria a se originar em um contexto histórico posterior a renda diferencial I.

Marx (1988) demonstra que além dos aspectos inerentes à fertilidade e à localização, a proporção da renda dos diferentes terrenos podem também estar associadas a diferentes quantidades de capital investido na terra, e também às diferenças na distribuição de capital entre os arrendatários (MARX, 1988). Deste modo, a renda diferencial II pode ser compreendida, de modo geral,

como sendo a renda proveniente da aplicação sucessiva no mesmo terreno de diversas quantidades de capital, com produtividades diferentes (LENZ, 1992).

Partindo dos princípios apontados, a questão que Marx (1988) investiga na renda diferencial II é como se dá a formação do sobrelucro e como esse se converte em renda fundiária neste novo contexto. Em relação à formação do sobrelucro, Marx (1988) aponta que em nada se altera, pois o que está em questão é a diferença entre o preço individual de produção com o preço médio geral regulador do mercado. Mas a grande questão seria a conversão desse sobrelucro emergido pelos sucessivos investimentos em um mesmo terreno em renda fundiária.

A conversão do sobrelucro em renda no caso da Renda diferencial II ocorre devido à realização de investimento de capital na terra proporcionar melhorias permanentes na mesma. Deste modo, a fertilidade diferencial do solo seria aumentada artificialmente e poderia vir assim ser confundida com a fertilidade natural (MARX, 1988). Neste sentido - partindo do princípio de que Marx está examinando a terra que está sendo arrendada para um capitalista que paga um preço estabelecido em contrato ao proprietário fundiário – considerando que apenas uma parte dos capitalistas pode investir em melhorias no solo, eles podem investir e assim obter sobrelucros que serão destinados a eles próprios, pois o aumento da produtividade apenas foi possível após aplicação de investimentos na terra, que ocorreu após o arrendamento. Neste momento, o proprietário fundiário não possui muitas possibilidades de cobrar esse sobrelucro como renda. Entretanto, ao término do contrato de arrendamento, inseparável da substância solo, as melhorias que os capitalistas realizaram voltam para as mãos dos proprietários de terras, e esses agora poderão cobrar esse sobrelucro na forma de renda aumentando os aluguéis das terras nos arrendamentos seguintes. Assim, no próximo arrendamento nas mesmas terras, o capitalista voltaria a ter um lucro médio e o sobrelucro, produto dos investimentos passados, recairia para o proprietário na forma de renda. Esse processo é assim descrito por Marx (1988).

(...) os sobrelucros oriundos dos sucessivos investimentos de capital vão para o bolso do arrendatário enquanto perdurar o contrato de arrendamento. Daí a luta dos arrendatários por contratos de arrendamento longos e, por outro lado, o aumento dos contratos

encerráveis a cada ano devido o maior poder dos senhores das terras (MARX, 1988, p. 153).

1.3: Considerações sobre a renda absoluta

A proposição da existência da renda absoluta por Marx representa uma grande diferença entre a sua concepção da renda com a de Ricardo. Esse último considerava a renda apenas como diferencial, negando a possibilidade de existência da renda absoluta (HARVEY, 2013 [1982]).

Marx (1988) aponta que, ao analisar os aspectos inerentes à renda diferencial, partia-se do pressuposto de que o solo de pior qualidade (fertilidade) não pagava renda, pois os solos que pagavam renda se caracterizavam por apresentar um preço de produção individual abaixo do preço de produção e/ou regulador do mercado, permitindo assim que se originassem sobrelucros que se metamorfoseavam em renda fundiária. Neste sentido, os proprietários dos solos piores não cobriam uma renda? Eles disponibilizariam suas terras para que os capitalistas invistam seus capitais e obtenham seus lucros sem nada requerer?

Este comportamento “filantrópico” dos proprietários de terra em um contexto capitalista parece incongruente. Conforme González (2009), Marx havia constatado empiricamente, por meio de dados estatísticos do final do século XIX, que terras de baixa qualidade nas Ilhas Britânicas estavam apropriadas de maneira privada, tinham preços, e, ainda, que os capitalistas pagavam rendas positivas pela utilização das mesmas (GONZÁLEZ, 2009).

Neste sentido, Marx chamou a renda do solo de pior qualidade como sendo **renda absoluta**. Mas como se origina essa renda? Quais são suas características? Como se manifesta? É o que será apresentado a seguir.

Harvey (2013 [1982]), baseado na teoria de Marx sobre a renda, argumenta que existe uma relativa dificuldade de mudanças tecnológicas nos setores produtivos que utilizam a terra como meio de produção, e que, em função disso, existe uma probabilidade de que a composição orgânica de capital (relação entre capital constante e capital variável do ponto de vista do

valor) no setor agrícola seja menor que a média social, ou seja, que o emprego de capital variável (custo com a força de trabalho) é relativamente superior ao empregado em máquinas. Isso significa, conforme apresentado anteriormente, que a produção de mais valia (mais valia absoluta) na agricultura será maior que a produzida pelo capital social médio definido pela concorrência, o que faz com que o valor (produzido pelo trabalho) das mercadorias agrícolas seja superior ao preço de produção médio (HARVEY, 2013 [1982]). Este último, como apontado anteriormente, corresponde, de maneira geral, ao capital constante e ao capital variável acrescido do lucro médio.

Em outras palavras, um capital de determinado tamanho na agricultura produz mais-valor maior do que recebe sob a forma de lucro, porque os setores contribuem para o valor social excedente segundo a força de trabalho que empregam, mas recebem mais-valor segundo o capital total que adiantam. *Mas essa suposição se baseia “na distribuição proporcional em constante mutação do capital social entre as várias esferas da produção, na entrada e saída contínuas dos capitais”, e assume que não há barreiras para a equalização da taxa de lucro. A renda absoluta pode surgir quando o feudalismo [propriedade privada da terra] ergue uma barreira sistemática a esse fluxo livre do capital. (HARVEY, 2013 [1980], p. 452) o grifo é nosso.*

Em função da barreira imposta pela propriedade da terra neste processo de equalização da taxa de lucro, parte da mais valia excedente produzida no setor da agricultura em função da composição orgânica do capital inferior à média, é apropriada pelo proprietário da terra, de forma que ela não entra no processo de equalização da taxa de lucro (HARVEY, 2013 [1982]). Essa parte da mais valia apropriada pelo proprietário se configura, de modo geral, como sendo a renda absoluta.

Neste sentido, a existência da renda absoluta depende do poder do proprietário de terra para criar uma barreira à equalização da taxa de lucro e ao mesmo tempo de fazer com que a composição orgânica do capital na agricultura seja inferior à média (HARVEY, 2013 [1982]).

De acordo com Harvey (2013 [1982], p. 542), em consequência destes processos, os produtos agrícolas podem vir a ser comercializados acima dos seus preços de produção (capital constante (CC) + capital variável (CV) + taxa média de lucro (TL)), a preços monopolistas, e podem, com isso, produzir renda absoluta. Isso significa apontar que o aumento do preço do produto não

será a causa da renda, mas essa renda absoluta calcada na mais valia absoluta é a causa do aumento do preço do produto.

Em síntese, conforme Marx (1988),

A essência da renda absoluta consiste, portanto, no seguinte: capitais da mesma magnitude em diferentes esferas da produção produzem, conforme sua distinta composição média, com a mesma taxa de mais valia ou a mesma exploração do trabalho, diferentes massas de mais valia. Na indústria, essas diferentes massas de mais valia se nivelam para constituir o lucro médio e se distribuírem uniformemente entre os diferentes capitais como parte alíquotas do capital social. A propriedade fundiária, assim que a produção precisa de terra, seja para a agricultura, seja para a extração de matérias-primas, impede essa nivelção dos capitais investidos na terra e intercepta parte da mais valia, que do contrario, entraria na nivelção para formar a taxa geral de lucro. A renda constitui, então, uma parte do valor, mais especificamente da mais valia das mercadorias, só que, em vez de reverter para a classe capitalista, que a extraiu dos trabalhadores, reverte para os proprietários de terra, que a extraem dos capitalistas. (MARX, 1988, p. 220 e 221).

Porém, essa situação da renda absoluta pode ser transitória, desde que no mesmo tipo de produção, na mesma área, no mesmo tipo de solo etc. Os capitais fixos e as inovações técnicas acontecem, e a tendência é a queda da taxa de lucro por meio da concorrência, rompendo com a renda absoluta.

1.4: Aspectos gerais sobre a renda de monopólio

Conforme Harvey (2013 [1982]), toda renda repousa no poder de monopólio dos proprietários privados de determinadas porções do globo. Pode-se considerar que os usuários, em geral, disputam porções de terra de qualidade diferentes em distintas localizações, e que os proprietários de terra, do mesmo modo, competem entre si pela renda da terra que podem controlar. *“Entretanto, surgem ocasiões em que as condições competitivas não prevalecem. As rendas de monopólio então podem ser realizadas”* (HARVEY, 2013 [1982], p. 450).

Harvey (2013 [1982]), a partir de Marx, expõe que a **renda de monopólio** pode ser realizada fundamentalmente em duas condições. Uma primeira onde os proprietários fundiários que possuem uma porção de terra com qualidade ou localização tão especial que podem extrair renda de

monopólio daqueles que anseiam usar a terra. Essas terras, de certa maneira, estão disponíveis apenas em alguns lugares específicos ou em regiões específicas, formando assim o que González (2009) denominou de renda de monopólio focalizada. O exemplo utilizado por Harvey (2013 [1982], 2006 e 2014) dos vinhedos é pertinente onde uma terra com fertilidade, clima, localização da terra, dentre outros fatores, interverem na qualidade do vinho, tornando o mesmo singular. Deste modo, se alguém quiser comprar uma dessas áreas de vinhedos, deverá estar disposto a pagar pelo monopólio da propriedade desta singularidade. Logo, o preço dessa singularidade poderá ser definido exclusivamente por si mesmo, sem relação com o preço geral de produção. Nessas condições, o preço de monopólio cria a renda (HARVEY, 2013 [1982] e 1980).

Entretanto, há que se pensar: se os produtos que pagam renda absoluta são vendidos por preços monopolistas, conforme apontado anteriormente, e a renda de monopólio também possui preços de monopólio, qual é a diferença entre essas duas espécies de renda? De acordo com Harvey (1980),

A distinção entre renda de monopólio e absoluta pode, talvez, ser conseguida tomando-se a primeira como operando a nível individual (o proprietário particular tem algo que alguém, particularmente, deseja, necessita) e a última como algo que surge das condições gerais de produção em algum setor (é um fenômeno de monopólio de classe que afeta a condição de todos os proprietários agrícolas, todos os possuidores de moradia de baixa renda e etc.) (HARVEY, 1980, p. 156).

Harvey (2013 [1982]) acrescenta ainda que

Com a renda absoluta os proprietários de terra não interferem diretamente na produção do mais valor [mais valia]. Eles simplesmente intervêm com respeito à distribuição do mais valor produzido. A renda monopolista reduz ativamente a produção do mais valor e obriga uma redistribuição do mais valor por parte de outros setores não para a agricultura, mas para as mãos dos proprietários de terra. (HARVEY, 2013 [1982], p. 454).

A segunda condição em que se pode realizar a renda de monopólio está relacionada à possibilidade de uma escassez, real ou não, de terras. Nesta direção, poderia haver uma escassez real de terras que não se limitaria a um local ou região, configurando assim uma renda de monopólio generalizada (GONZÁLEZ, 2009), ou ainda onde os proprietários de terra podem se recusar a liberar as terras improdutivas que estão sob os seus domínios, a menos que

lhes seja pago um aluguel alto, e esse aluguel cobrado cria o preço de monopólio (HARVEY, 2013 [1982]).

Em síntese, a **renda de monopólio** surge devido à possibilidade de se estabelecer um preço de monopólio para um produto em um nível mais individual, permitindo, a partir disso, que o proprietário fundiário obtenha uma renda de monopólio (HARVEY, 1980 e 2013 [1982]).

Diante das características gerais apresentadas anteriormente sobre a renda diferencial I e II, renda absoluta e de monopólio, González (2009) as resume da seguinte maneira, conforme apresenta o quadro 03:

Quadro 03: Síntese geral sobre espécies de renda e suas fontes.

Espécies de renda		Fonte
Renda Diferencial	Tipo I	Diferenças de fertilidade e localização
	Tipo II	Diferenças em intensidade de capital sobre a terra. Desigual distribuição de capital entre os agricultores
Renda Absoluta	-----	Composição orgânica da agricultura inferior à média (maior mais valia absoluta) e propriedade privada da terra como barreira para a equalização da taxa de lucro
Renda de Monopólio	Focalizada	Terra de qualidade particulares restrita a alguns lugares e regiões
	Generalizada	Escassez produzida (real ou não) de terra agrícola em geral

Fonte: Adaptado de González (2009, p. 30) nossa tradução.

1.5: A propriedade privada da terra como obstáculo ao capital e os papéis contraditórios e “positivos” da renda no modo capitalista de produção

Visto as características gerais sobre a renda da terra, surge uma importante questão: por que o capitalismo, em geral, admite que a propriedade da terra – que precede ao modo capitalista - seja uma barreira para o capital?

A propriedade privada da terra como uma barreira para o capital se deve ao fato de a terra estar monopolizada pelos proprietários de terra, que, via de regra, cobram um determinado preço por ela. Neste sentido, os capitalistas e o capitalismo devem estar em condições de pagar o tributo exigido pelos proprietários de terra para que possam investir seus capitais. Isso, pois a produção capitalista não pode vir a infringir o direito da propriedade privada, porque sua própria existência está baseada na propriedade privada dos meios de produção em geral. Assim, o capitalismo deve estar em condições de pagar um preço, uma renda, para a perpetuação de seus princípios de propriedade privada e ainda pela sua própria existência (HARVEY, 1980).

Além disso, a propriedade privada da terra não pode ser abolida no capitalismo, pois, de acordo com Harvey (2013 [1982]), ela se apresenta também como sendo uma base importante e necessária para a produção capitalista. Isso é possível porque o direito à propriedade privada da terra faz com que ocorra a separação do camponês da terra como meio de produção (HARVEY, 2013 [1982]). Em função disto, Harvey (2013 [1982]) aponta que, quando o capital se depara com ocasiões em que a propriedade privada da terra não existe, ele deve criá-la, e, desse modo, expropriar o trabalhador da terra para garantir a produção do trabalho assalariado. Neste contexto, a necessidade de impedir o acesso do trabalhador a terra como meio de produção não diminui de modo algum o avanço do capitalismo. Em verdade, isso permanece como uma necessidade constante para que a reprodução da relação de classe entre o capital e o trabalho seja garantida (HARVEY, 2013 [1982]).

Em síntese, o capitalismo separa o trabalho da terra para garantir sua perpetuação, mas, ao criar uma barreira ao trabalho, ele cria também uma barreira para si próprio, pois, ao possibilitar a reprodução do trabalho assalariado, se torna possível a apropriação da renda da terra (HARVEY, 2013 [1982]).

Mas a propriedade da terra e a renda também desempenham papéis de significativa importância para o capital, como o de pressionar uma relativa

alocação “adequada” do capital na terra. Harvey (2013 [1982]), a partir de Marx, assim apresenta esse aspecto positivo da renda:

Uma das grandes conquistas do modo capitalista (...) foi a racionalização da agricultura para que ela pudesse operar em uma escala social com a aplicação científica consciente da agronomia, capaz de gerar o produto agrícola excedente tão vital para a acumulação do capital mediante a produção industrial. A conquista de um equilíbrio adequado na divisão do trabalho entre a indústria e a agricultura, e de uma alocação adequada do trabalho social total na sociedade para diferentes linhas de produção na agricultura, *depende fundamentalmente da capacidade do capital de fluir livremente para a terra mediante a terra*. A forma que o feudalismo assume no capitalismo, (...) aparece como um conjunto de dispositivos superlativos totalmente adaptados às exigências do capital. O fato de tais dispositivos envolverem a apropriação da renda fundiária não faz diferença. *A terra é liberada e transformada em um campo aberto para a operação do capital*. (HARVEY, 2013 [1982], p. 464). *O grifo é nosso*.

Mas essa fluidez “positiva” para o capital, em geral na terra, também se confronta com aspectos que não são benéficos ao capitalismo. Por exemplo, a existência da renda absoluta e de monopólio se apresentam como barreiras difíceis de justificar em relação às exigências do capitalismo, e por isso são negativas para a adequada alocação do capital. Neste sentido, o capital, em geral, tem interesse em limitar essas espécies de renda a ocorrências esporádicas. Outros aspectos negativos e neutros podem surgir de determinadas condições em que se manifestam as rendas diferenciais (I e II)¹⁹. Em síntese, para que o capital tenha uma relação positiva com a propriedade da terra e a renda ele deve procurar garantir que as condições positivas se sobreponham às negativas e neutras (HARVEY, 2013 [1982]).

Vistos esses apontamentos gerais sobre a renda, passamos agora e problematizá-la em áreas urbanas.

¹⁹ A renda diferencial em alguns momentos pode ser positiva para o capitalismo. De acordo com Harvey (2013 [1982]) a apropriação dessa espécie de renda melhora a competitividade ao invés de limita-la. Em vez de tributar os lucros excedentes que são relativamente permanentes devido às condições naturais (queda d’água, fertilidade), o proprietário da terra opera para igualar as taxas de lucro entre os produtores concorrentes e de certa maneira condiciona os produtores a desenvolver novas forças produtivas e racionalizar a produção (HARVEY, 2013).

1.6: Considerações gerais sobre a renda da terra urbana

Até o momento, foram apresentados os aspectos gerais da teoria da renda, que buscam explicar: como a terra, não sendo produto do trabalho, pode vir a possuir um preço e como a mesma se valoriza e se configura como sendo uma mercadoria. Entretanto, essas investigações, de maneira geral, se baseiam nos aspectos inerentes ao espaço rural. Neste sentido, a questão que Lojkine (1979) coloca no título do seu trabalho se torna pertinente: “Existe uma renda fundiária urbana?”.

A existência da renda fundiária no meio urbano inicialmente pode ser apontada como algo possível e real, como apontaremos a seguir. Além disso, ela vem sendo debatida por muitos pesquisadores (LOJKINE 1979, TOPALOV 1979, LIPIETZ 1985, HARVEY 1980, GONZÁLEZ 2009, SEABRA 1979, RIBEIRO 1997, SILVA 1995, BOTELHO 2005 e 2008, NARDOQUE 2007 e etc.) e está cercada de controvérsias. Neste sentido, não pretendemos e também não conseguiremos esgotar a temática, mas será modestamente tentado aqui explicitar o debate sobre renda da terra urbana a partir da discussão com alguns autores e também com o estudo de caso na cidade de Serra.

Inicialmente, podemos destacar que a terra, mesmo se encontrando em áreas urbanas, possui algumas semelhanças com a terra do espaço rural. Semelhanças essas que nos permitem afirmar a existência da renda da terra urbana. Entre elas, podemos apontar que no meio urbano as frações de terra estão subordinadas à lei da propriedade privada, em que cada fração pertence a um proprietário fundiário, e, além disso, a terra urbana, assim como a rural, se encontra subordinada ao modo capitalista de produção, logo, se insere em um contexto no qual a terra se apresenta como uma mercadoria, mas, conforme demonstrado anteriormente, uma mercadoria que apresenta uma série de especificidades.

Assim como no meio agrário, a terra urbana também pode vir a se valorizar por meio do emprego de capital fixo, e também está sensível aos condicionamentos da localização. Neste sentido, obras de infraestrutura como

pavimentação e/ou alargamento de vias, obras de saneamento, etc. podem contribuir para a valorização da terra.

Entretanto, o processo de valorização da terra em áreas urbanas pode ocorrer em função de outros aspectos, como: uma crescente demanda por moradias em função do aumento da população, que podem vir a motivar uma expansão (vertical e/ou horizontal) da área urbana e o crescimento no setor da construção; em função dos zoneamentos impostos pela esfera pública, que podem vir a influenciar os usos da terra, determinando áreas de uso residencial, uso industrial, dentre outros, por meio de implementação de políticas de financiamentos imobiliários para compra de terrenos e imóveis; pela escassez provocada de terras numa determinada localização; pela definição de perímetros urbanos que delimitam os limites entre a área urbana e rural. Esse que, quando expandido, pode vir em um primeiro momento valorizar as áreas recém-incorporadas à área urbana, como também pode alterar, de maneira relativa, a localização de outras infraestruturas urbanas que anteriormente tinham uma localização periférica determinada pelo perímetro urbano anterior (SILVA, 1995); pelo planejamento de projetos de infraestruturas que podem vir a modificar a organização, os usos, as dinâmicas espaciais em uma determinada localização, etc. (ZANOTELLI e FERREIRA, 2014).

Salientar as semelhanças e fazer paralelos entre essas duas modalidades de terra é significativamente importante, mas, para compreender a renda da terra urbana, é necessário ir além e buscar identificar as características particulares da renda no espaço urbano. Não basta somente identificar a renda, é necessário também buscar identificar os processos de acumulação ao qual a propriedade da terra urbana está ligada, o seu papel na acumulação, suas características, os agentes envolvidos, seus rebatimentos no espaço urbano, etc.

Nesta direção, destacamos a princípio as diferenças entre a terra urbana e a rural. Inicialmente, podemos apontar as diferentes articulações da terra rural e da terra urbana no modo capitalista de produção. De modo geral, a terra rural seria aquela articulada com o setor produtivo da agricultura e onde a renda está basicamente associada à existência da propriedade privada da terra, com as qualidades de fertilidade da terra, os aspectos inerentes à

localização e o trabalho. A terra urbana, por sua vez, se articula com outro setor produtivo, o da construção/edificação (GONZÁLES 2009 e LOJKINE 1979), e a renda estará articulada com a propriedade privada da terra, com os aspectos inerentes à localização e o trabalho. As qualidades de fertilidade da terra se tornam irrelevantes, afinal, a produtividade não terá relação com ela.

Gonzáles (2009) salienta que uma importante diferença entre as modalidades de terra (rural e urbana) que implica sobre a renda é a relação entre as modalidades de terra e os produtos produzidos em suas respectivas articulações. De acordo com Gonzáles (2009), nas articulações da terra rural o bem produzido cessa logo após que o processo produtivo é finalizado, e, além disso, o local de sua produção inicial não influi mais nos processos qualitativos no qual o bem está/estará inserido²⁰. Além disso, o destino final do produto não tem relevância para a existência social da propriedade da terra²¹. Em contrapartida, no caso da terra urbana, a relação da terra com o bem produzido se estende por toda vida útil do mesmo. A terra é parte integrante do bem edificado/construído (GONZÁLES, 2009).

As diferenças entre a terra rural e urbana também se verificam quanto à definição do preço da terra. Diferentemente da terra rural, no espaço urbano, de modo geral, a produção agrícola não é um fator determinante, logo, o preço da terra não pode vir a representar apenas a possibilidade de apropriação da renda em um determinado período de tempo futuro baseado na produção agrícola. Deste modo, quais fatores implicam na definição do preço da terra urbana?

Os fatores são vários. Inicialmente, podemos apontar a importância dos aspectos particulares (internos) de cada terreno, esses representados por suas “construtibilidades”. Esta última, de modo geral, é condicionada pelas características físicas do terreno e do solo. Neste sentido, os aspectos inerentes à declividade do terreno, a presença de rochas, se o solo é argiloso

²⁰ Evidentemente, existem algumas exceções a esse processo, como, por exemplo, os produtos orgânicos com seus selos, certificações e garantias que remetem as condições produtivas.

²¹ Exceções também podem ser aqui verificadas. No comércio “justo” além dos aspectos “militantes” também se generaliza a “valorização” dos camponeses e suas terras e perante outras “histórias”.

ou arenoso, etc. Em síntese, os aspectos internos do terreno são predominantemente de ordem natural, que podem vir a facilitar ou dificultar a utilização da terra no meio urbano para a construção (SEABRA, 1979).

Além disso, têm-se as características externas ao terreno predominantemente de ordem social e econômica, representadas pelos seus aspectos locacionais (em áreas centrais, residenciais, comerciais, industriais, periféricas, servidas de equipamentos urbanos, próximo a regiões litorâneas, etc.), que condicionam o preço da terra urbana.

As implicações sociais e econômicas, representadas pela localização, condicionam a formação do preço da terra e ao mesmo tempo a existência de uma diferenciação dos preços de terrenos e imóveis dentro de uma determinada área urbana, e, paralelamente a isso, condicionam a uma estratificação de usos possíveis do solo, a qual é de certa maneira definida por uma Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE) (LIPIETZ, 1985). Em um contexto geral, as cidades possuem uma estrutura espacial relativamente ou circunstancialmente rígida, com determinações mais ou menos precisas, resultantes da divisão do trabalho, que confere ao espaço uma divisão social e econômica. Esta divisão social nos permite observar uma cidade e individualizar áreas de população rica e de população pobre, etc. A divisão econômica do espaço individualiza as áreas industriais, portuárias, comerciais, residenciais, etc. A definição desta estrutura é determinada por vários fatores (históricos, políticos, econômicos, sociais) e contribui para que no espaço urbano surjam diferentes preços da terra e que ocorra uma variação diferencial deste no/pelo espaço no/pelo decorrer do tempo. Neste sentido, o que está em questão não é somente o terreno, mas o terreno imbricado em um determinado momento no contexto DESE.

Outro fator que implica na definição do preço da terra urbana decorre dos condicionamentos jurídicos aos quais um determinado terreno urbano está submetido, como definições em relação aos índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito²² etc.), e

²² De acordo com a Lei 3.820 de 2012, que estabelece o Plano Diretor Municipal (PDM) de Serra, "o coeficiente de aproveitamento é um fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área total de construção; a taxa de ocupação é um percentual expresso pela relação entre a área da projeção de edificação e a

também em função das definições dos usos estabelecidos por meio dos zoneamentos²³, etc.

Em síntese, a partir das relações simultâneas e conjuntas dos condicionamentos naturais, sociais, econômicos e políticos apontados é que o proprietário de terra poderá vislumbrar os usos possíveis do terreno, e conseqüentemente apontar o preço do mesmo. O uso possível, de acordo com Seabra (1979, p. 84), “é sempre aquele que confere ao solo o maior preço”, ou seja, é “aquele que confere aos proprietários da terra a renda máxima”. Harvey (1980), também nesta direção, aponta que o solo é frequentemente valorizado em relação a seu mais alto e melhor uso do que em relação ao seu uso atual, e que, em função disso, surge “o sentido importante de que o “valor” de qualquer parcela de solo contém, atualmente, os “valores” de todas as outras parcelas, assim como as expectativas supostas de valores futuros” (HARVEY 1980, p. 159).

Em função da manifestação conjunta dos elementos que contribuem para a definição e a diferenciação do preço da terra, pode-se concluir que a renda da terra (medida concretamente pelo preço da terra), de certa maneira, condiciona o uso do solo em determinadas localizações (HARVEY, 1980). Nesse sentido, seguindo os argumentos de Seabra (1979), esses condicionamentos podem ser percebidos por meio de uma relativa hierarquia nos preços dos terrenos entre os diferentes usos do solo urbano, onde os terrenos destinados ao setor terciário tendem a ser os mais caros, seguindo pelos terrenos voltados para o uso residencial e industrial, respectivamente. De acordo com Seabra (1979), isso ocorre devido à produção, em termos gerais, se realizar no consumo, e, nesse processo, as atividades comerciais desenvolvem um papel importante, que é o de fazer a mediação entre a produção e o consumo. Desta maneira, as localizações das atividades

área do lote; taxa de permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote; o gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação” (SERRA 2012, p. 7).

²³ A lei 3.820 de 2012, que estabelece o PDM de Serra, aponta que “o zoneamento consiste na divisão do território urbano em zonas, estabelecendo diretrizes para o uso e a ocupação do solo no município, tendo como referencia as características dos ambientes naturais e construídos. (...) as zonas servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação” (SERRA 2012, p. 12).

comerciais acabam se definindo em locais preferenciais em função das facilidades de acesso e ao mesmo tempo de escoamento das mercadorias.

A renda da terra urbana também se configura como sendo mais valia, assim como no caso rural. Entretanto, a mais valia paga como renda da terra urbana se configura como sendo uma parte do trabalho excedente futuro realizada no setor da construção. Pode-se considerar ainda que no caso urbano, e possivelmente no espaço rural, o que é pago como renda ao proprietário de terra necessariamente pode não ser mais valia, mas salário. Isso porque os trabalhadores (no caso rural, pequenos camponeses) também compram mercadorias para sobreviver, e dentre elas a terra e a habitação, e utilizam seus salários, ou parte deles, para pagar a renda.

Visto algumas semelhanças e diferenças entre a terra urbana e a rural, buscamos agora discutir alguns agentes e algumas relações desenvolvidas por e entre eles, em torno da renda da terra urbana.

Gonzáles (2009) aponta que Marx procurou analisar fundamentalmente os proprietários de terra e os capitalistas agrícolas na teoria da renda, onde o capitalista pagava de maneira periódica o aluguel da terra, ou seja, a renda da terra. Evidentemente que Marx tinha a concepção de que outros agentes participavam dos processos inerentes à renda, como os trabalhadores agrícolas, os compradores dos bens agrícolas, etc., e que outras relações poderiam surgir, como, por exemplo, a compra da terra pelo capitalista agrícola, o surgimento de intermediários do mercado de terras, proprietários camponeses não capitalistas, etc. (GONZÁLES, 2009).

No caso das áreas urbanas contemporâneas, os agentes e suas relações são diferentes. Essas diferenças, em grande parte, derivam de algumas características específicas da produção e do consumo do espaço urbano que implicam sobre a renda. Estas especificidades procedem do fato de a articulação particular da terra com o setor da construção, e decorre também, da imobilidade do produto construído/edificado com respeito à terra atrelado a sua larga vida útil (GONZÁLES, 2009). No interior destas especificidades, tem-se uma série de agentes que vislumbram se apropriar da renda da terra e que desenvolvem as mais variadas e complexas estratégias e relações ao longo do tempo e do espaço.

Em meio à diversidade de agentes e de possibilidades de captura da renda da terra em áreas urbanas, elencamos quatro agentes que consideramos fundamentais para a compreensão da renda da terra urbana e que motivam diversos rebatimentos na produção, organização e consumo do espaço urbano. São eles: o proprietário fundiário, o incorporador loteador, a indústria da construção e o usuário final.

Consideramos o **proprietário fundiário** como sendo o proprietário da fazenda que deixou de realizar o cultivo agrícola e de buscar a renda agrícola, pois sua fazenda está localizada dentro da área delimitada como urbana, possibilitando a seu proprietário vislumbrar a renda da terra urbana. Essa que, de maneira geral, pode vir a ser maior que a renda do setor agrícola, afinal, uma vez a fazenda localizada dentro da área urbana, ela guarda em seu interior a possibilidade do crescimento urbano futuro. Esse aspecto justifica em parte o porquê de a terra urbana, mesmo periférica e sem infraestrutura urbana, ser muitas vezes mais valorizada do que a terra rural (SILVA, 1995)²⁴. Em síntese, o proprietário fundiário tem grande interesse no crescimento urbano e na conversão da terra rural para urbana, pois essa última geralmente possibilita a apropriação de uma renda maior (CORRÊA, 1993).

Almejando se apropriar da renda da terra urbana, os proprietários fundiários apenas estão interessados no valor de troca da terra e agem de acordo com isso. Como eles esperam uma renda maior em função do crescimento urbano futuro, podem não realizar ação alguma em sua propriedade, deixando-a apenas como reserva de valor. Tal fato possibilita a existência de grandes fazendas dentro de áreas urbanas periféricas e até mesmo centrais esterilizadas, sem uso definido (CORRÊA, 1993 e SILVA, 1995). Além disso, eles podem vir a exercer pressões – e até mesmo troca de favores – junto ao poder público (prefeituras e o Estado) sobre a definição de zoneamentos, sobre a ampliação do perímetro urbano, das infraestruturas urbanas, do sistema de transporte público, etc. para terem suas terras valorizadas.

²⁴ No espaço rural onde se verifica a renda de monopólio pode ser uma exceção, pois ela em determinadas circunstâncias espaciais e temporais pode vir a ser superior a renda urbana.

A prática desenvolvida pelos proprietários fundiários na constante busca pela maior renda da terra urbana possível implica de maneira significativa na organização do espaço urbano. Nesta busca, áreas que estão em um determinado momento funcionando como reserva de valor podem vir a interferir no crescimento urbano, podendo frear, impedir e dispersar o crescimento urbano. Neste sentido, essa busca pela renda por parte dos proprietários fundiários muitas vezes contribui para uma urbanização marcada com a presença de vazios urbanos²⁵ e com elevados custos de manutenção.

De acordo com Silva (1995), a área de atuação mais intensa dos proprietários fundiários seriam nas periferias urbanas, nos espaços periurbanos, pois,

(...) é nestas áreas que a atuação dos proprietários é hegemônica em relação a outros agentes produtores do espaço. Isso se deve ao fato de outros agentes estarem mais ligados a outros setores capitalistas, como é o caso da produção da habitação e, portanto, sua atuação fica mais restrita a espaços com melhores atributos locais. O processo de reorganização da divisão econômica e social do espaço poderá, com o passar do tempo, modificar a situação de áreas anteriormente distantes ou periféricas, alterando sensivelmente seu preço, assim como a expansão horizontal da cidade com a transformação de solo rural em urbano. A atuação dos proprietários nestas áreas tem promovido uma urbanização descontínua com altos custos sociais (SILVA, 1995, p. 16).

Uma vez a terra vindo a se localizar em uma urbana, para o proprietário fundiário conseguir a maior renda – no caso renda da terra urbana – possível deverá realizar arrendamento, comercialização, associação com outros agentes, ou ainda o próprio proprietário fundiário atuar como outro agente. Inicialmente, levantamos a hipótese de que a prática do arrendamento não é uma prática hegemônica, e que predominam outras práticas como comercialização de terras e associação entre o proprietário fundiário com outros agentes, etc.

O proprietário fundiário pode vir a comercializar sua fazenda com outro(s) agente(s), e neste processo receber uma determinada renda da terra equivalente ao preço da comercialização. Além disso, ele pode vir a se associar com outros agentes para realizar loteamento(s) de sua propriedade, e,

²⁵ Discutiremos melhor os vazios urbanos no capítulo 04.

assim, em vez de comercializar toda a propriedade na forma de fazenda, comercializa-se lotes e/ou glebas.

Neste contexto, surge a figura de um segundo agente, o **incorporador loteador**. Esse pode ser o próprio proprietário fundiário, como também um capitalista que busca valorizar seus capitais via produção de loteamentos. Além disso, existe a possibilidade de o proprietário fundiário se associar com o incorporador loteador para juntos transformarem as áreas de fazendas em loteamentos, e assim ambos se apropriarem da renda da terra, ou ainda o proprietário fundiário pode vir a contratar os serviços do incorporador loteador.

Em linhas gerais, os incorporadores loteadores realizam as atividades relativas à transformação do solo rural em urbano²⁶, onde a fazenda é transformada em loteamento. Esses agentes são responsáveis pela regularização do empreendimento junto aos órgãos públicos competentes, pela implantação de toda infraestrutura urbana necessária, como rede de abastecimento de água e esgoto, instalações elétricas, construção e pavimentação de vias, etc. (SILVA, 1995). Esses agentes estão “envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios” e ainda possuem “forte interesse no processo de suburbanização” (HARVEY 1980, p. 141).

Em linhas gerais, o que está em questão neste momento é a terra com infraestrutura urbana na forma de lotes. O que é comercializado não é mais a terra “nua” da fazenda, mas a terra fracionada em lotes “urbanizados”. Neste processo, chegamos a mais um ponto onde se realiza a valorização da terra. Se anteriormente ela se valorizou pelo fato de se tornar urbana, agora o seu preço pode vir a sofrer um acréscimo em função do emprego do capital fixo na terra²⁷.

²⁶ Concebemos aqui o solo urbano como sendo aquele dotado de infraestrutura urbana, com abertura e pavimentação de via, sistema de abastecimento de água, rede de esgoto, rede elétrica e etc. O urbano aqui não está se referindo ao termo urbano lefebvriano.

²⁷ O emprego do capital fixo referido corresponde à infraestrutura urbana do loteamento que possibilita a valorização da terra. O emprego do capital fixo é feito pelo incorporador loteador, mas deve-se ressaltar que o Estado também pode realizar aplicação de capital na terra e valorizar terras privadas que estão funcionando como reserva de valor.

Esses loteamentos, de maneira geral, podem vir a apresentar várias características, indo desde loteamentos voltados para uma população de menor poder aquisitivo, geralmente em locais distante dos centros de trabalho e de comércio, com pouca infraestrutura, etc. até loteamentos voltados para a classe dominante, esses relativamente em melhores localizações, próximos a importantes vias, aos aspectos naturais de destaque na paisagem como serras, praias, lagoas e etc. podendo às vezes serem fechados, cercado por muros e etc.

Para que o incorporador loteador obtenha seu lucro – proveniente da exploração do trabalho na promoção do loteamento – e também capture a renda da terra, ele necessita comercializar – até mesmo arrendar – o(s) lote(s), e nesse ponto outros agentes e outras relações emergem. Neste sentido, podemos destacar dois agentes: a indústria da construção atuando via produção imobiliária e o usuário de moradia.

A **indústria da construção** tem uma complexa relação com a renda da terra e com os demais agentes, isso porque ela é um setor produtivo onde o capital necessita desenvolver diversas e variadas estratégias para superar, mesmo que parcialmente, diversas barreiras para se impor e se reproduzir. Em princípio, pode-se apontar como barreiras o fato do setor da construção ter um grande período de rotação de capital, afinal a construção de um determinado empreendimento demanda um longo período de tempo (HARVEY, 2011 e 2014, TOPALOV, 1979 e GONZÁLES 2009).

Em função do longo período de rotação do capital, outra barreira pode emergir por causa da necessidade de uma significativa quantidade de capital para a produção, o que torna o setor relativamente vulnerável frente às oscilações e às condições de acumulação do capitalismo em geral. Ou seja, a construção, de maneira geral, demanda significativa quantidade de capital em um longo período de tempo, o que torna o setor relativamente sensível frente às oscilações provenientes da esfera monetária (HARVEY, 2011 e 2014 e GONZÁLES 2009). Em função desta vulnerabilidade da indústria da construção, algumas medidas são tomadas, a fim de minimizar os possíveis riscos. Uma delas consiste na diminuição do capital constante no processo

produtivo. Isso porque o capital constante é sensível à desvalorização em momentos de crises (GONZÁLES, 2009).

Esse comportamento da construção nos auxilia na compreensão do motivo pelo qual o setor é relutante em adotar inovações na produção, fazendo com que seja acentuada no setor uma extensa utilização do trabalho manual. Isso significa apontar que no setor da construção, de modo geral, tem-se uma maior presença de capital variável (força de trabalho) em relação ao capital constante (equipamentos, máquinas, etc.), quando comparado a outros setores, como o da indústria²⁸. Assim, em função do baixo capital constante paralelo ao elevado capital variável, encontramos no setor da construção uma baixa composição orgânica de capital. Nesse sentido, as mercadorias do setor terão um valor superior ao preço de produção médio. Esse valor superior significa mais exploração da mais valia absoluta (maior exploração do trabalho) e, portanto, custos menores que o preço de produção médio. Esse valor superior se configura como sendo um sobrelucro (TOPALOV, 1979).

A complexidade deste processo não se limita apenas ao fato da criação de valor superior ao preço de produção dos setores ou da alta exploração do trabalho. Deve-se ainda considerar que esse processo, no caso da construção, está atrelado à propriedade da terra, um bem monopolizável e irreprodutível. Neste sentido, a questão se torna mais complexa, e mais uma barreira para a construção aparece, que é a de ter acesso a terra para a construção, onde o setor deve pagar a renda da terra, seja ao proprietário fundiário, seja ao incorporador loteador para ter acesso à mesma.

Tendo os produtos imobiliários um valor superior ao preço médio de produção, e a necessidade de a indústria da construção pagar a renda em função da existência da barreira imposta pela propriedade da terra, chegamos a um dos pontos centrais da renda da terra urbana articulada à construção. Como tributo pago pela propriedade da terra, o sobrelucro obtido por meio da exploração do trabalho no setor tende a se direcionar para o proprietário

²⁸ Deve-se ressaltar que atualmente existe a introdução de novas tecnologias na construção nos países centrais e até mesmo no Brasil, o que tem levado a uma relativa diminuição do capital variável e um aumento do capital constante, alterando assim a composição orgânica do capital no setor.

fundiário ou ao incorporador loteador na forma de renda da terra. Isso significa que parte da mais valia (absoluta) da construção não entra no processo geral de equalização das taxas de lucro, pois uma parte dela vai se metamorfosear em renda para os proprietários fundiários ou para os incorporadores loteadores (renda absoluta como no setor agrário) (TOPALOV, 1979).

Entretanto, uma vez a indústria da construção adquirindo a terra para a construção, ela se torna proprietária de uma fração do espaço, pratica um monopólio sobre ele. Logo, a indústria da construção se encontra na condição de também exigir uma renda. Essa renda pode surgir basicamente de duas maneiras: uma inerente à comercialização do imóvel e outra via arrendamento do imóvel construído.

A renda, conforme apresentado anteriormente, se manifesta concretamente pelo preço da terra (SEABRA, 1979). Entretanto, no caso da construção, o que está em questão não é somente a terra, mas a terra atrelada a um produto imobiliário para ser consumido em uma determinada localização no contexto geral da divisão econômica e social do espaço (DESE). Neste sentido, compreender a renda da terra captada pela indústria da construção não se restringe apenas à discussão do preço da terra e seu contexto, mas ainda soma-se a isso o preço do produto imobiliário e seu contexto.

Vimos anteriormente que as mercadorias, de maneira geral, são comercializadas tendo como base o preço médio de produção, ou seja, o custo de produção (capital constante mais o capital variável) acrescido da taxa de lucro médio. As mercadorias da construção apresentam uma particularidade, pois somam-se ao custo da produção acrescido da taxa de lucro médio, o preço pago pela terra - a renda da terra que a indústria da construção paga ao incorporador loteador ou outro agente que exerce o controle sobre uma determinada porção de terra. Assim, podemos apontar, de maneira sumária, que o preço de produção na construção (PPC) é o capital constante (CC) mais o capital variável (CV) mais taxa média de lucro (TL) e mais a renda da terra (RT) ($PPC = CC + CV + TL + RT$).

Esse pensamento é, em certa medida, válido para a produção que se realiza a preço de custo, onde a indústria da construção apenas se apropriou

da taxa de lucro médio. Entretanto, Ferreira (2014), estudando as taxas de lucros²⁹ de alguns empreendimentos da RMGV, verificou que essas são significativamente elevadas. Verificaram-se casos de taxas de lucros acima de 8 (para um empreendimento inserido no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) construído na cidade de Cariacica pela construtora MRV), ou seja, um lucro da indústria da construção 8 vezes maior que os gastos com o capital constante, capital variável e renda da terra; logo, a indústria da construção não comercializa seu produto pelo preço de custo.

O preço das mercadorias da construção diante do exposto não se realiza nos limites do preço de produção da construção ($PPC = CC+CV+TL+RT$). Existe outra coisa que condiciona o preço dos imóveis, e ela se particulariza por ser externa ao processo da construção, pois não é verificada entre os componentes do preço de produção da construção. Essa outra coisa é a renda cobrada pela indústria da construção por uma determinada fração de espaço em uma localização singular em um determinado contexto (espacial e temporal) da DESE. Uma localização específica pode vir a ter investimentos de capital fixo, melhorias no sistema de transporte, pode sofrer modificações dos possíveis usos, etc. Esses possíveis acontecimentos, somados a outros, fazem com que constantemente os preços dos imóveis sofram oscilações. Um prédio ou uma casa antiga, por exemplo, pode vir a ter variação no seu preço (positivo ou negativo) em função das dinâmicas da localização e até mesmo de todo o contexto urbano.

Tal processo nos permite apontar que o preço das mercadorias da construção, além de ser formada pelo preço de produção somado à renda ($PPC = CC+CV+TL+RT$), “também se origina de uma alteração de valores fora da unidade produtiva como renda imobiliária” (TONE, 2010, p. 57), ou seja, provém do contexto da localização, que é externa a construção de um produto em si, que é preche de uma gama de usos futuros possíveis.

²⁹ Ferreira (2014) considerou a taxa de lucro da construção (TL) correspondendo ao resultado da divisão da mais-valia (MV) pelo resultado da soma do capital variável (custos salariais) (CV) com o capital constante (custos com material de construção equipamentos e etc.) (CC) e a renda da terra (preço do terreno) (RT). $TL = MV/CC+CV+RT$. Assim, a taxa de lucro se apresenta como um indicador que mede a relação do lucro com as despesas totais (material de construção, equipamentos e custos salariais) às quais se acrescenta o custo da terra (renda da terra).

Visto como surge o preço do produto imobiliário e a renda da terra urbana e imobiliária, resta apontar como elas se realizam. E para compreender esse processo, há um novo agente no processo geral da renda da terra urbana, o **usuário de moradia**. De acordo com Harvey (1980), o usuário de moradia consome os vários aspectos da habitação de acordo com seus desejos e necessidades. Ele compra as mercadorias da construção para o consumo. Destarte, paga a renda da terra e imobiliária para indústria da construção. Ele se personifica nas figuras de sujeitos de todas as classes sociais, pois, de modo geral, para ocupar um espaço na cidade, todos devem pagar uma renda.

De acordo com Harvey (1980), os usuários de moradia estão majoritariamente interessados nos valores de uso do imóvel e agem de acordo com isso. Entretanto, a partir do momento em que o usuário de moradia adquire um imóvel, ele também se torna proprietário e pode vislumbrar o valor de troca da mercadoria, e assim buscar se apropriar de uma renda. Essa que pode ser obtida via a comercialização do imóvel ou também via aluguel, afinal, o que está em questão são frações de espaços irreprodutíveis monopolizados³⁰.

Os usuários de moradia podem, em alguns casos, não se relacionar diretamente com a indústria da construção, pois podem adquirir um lote diretamente do incorporador loteador e vir a produzir uma edificação via autoconstrução. Não se pode rejeitar ainda, a possibilidade de o usuário de moradia adquirir um terreno diretamente do incorporador loteador (pagando renda a ele) e se relacionar com a indústria da construção por meio da construção por encomenda. Nesse contexto, o usuário final escapa do pagamento da renda da terra e imobiliária para a indústria da construção. Esta última apenas se apropriará da mais valia do processo de trabalho da construção. Quem se apropria da renda da terra é o incorporador loteador.

Além dos quatro agentes que destacamos, devemos apontar que existem outros que são de grande importância e que também interferem de diferentes maneiras nas rendas e na produção do espaço urbano. Podemos apontar o Estado intervindo na construção via programas habitacionais,

30 No Brasil, uma parte significativa da sociedade é proprietária, devendo ou não aos bancos.

desenvolvimento de políticas que interferem no mercado de terras e de imóveis e etc., os bancos e outras instituições financeiras que atuam no financiamento da construção e da comercialização dos empreendimentos imobiliários em geral (loteamentos e demais edificações), corretores imobiliários que atuam como encorajadores de atividades imobiliárias, etc.

Munidos dos princípios apresentados até o momento sobre a renda da terra urbana, podemos pensar as espécies de renda (diferencial, absoluta e monopólio) agora no espaço urbano.

Apontar as diferentes espécies de renda no espaço urbano não é uma tarefa fácil por vários motivos. Inicialmente, as dificuldades emergem em função das complexas maneiras de surgimento da renda, ora por meio de comercialização de frações de terras monopolizadas pelo direito de propriedade, no momento da construção em si, via baixa composição orgânica de capital e ainda no momento da comercialização e/ou locação dos imóveis (lotes e edificações). Acrescenta-se a esses fatores o aspecto inerente à localização do terreno ou imóvel edificado e os diferentes usos do solo urbano.

Em meio a essas diversas variáveis que compõem as dinâmicas da renda urbana, tem-se ainda complexas e variadas relações adotadas pelos agentes que se articulam no entorno da renda da terra urbana e/ou da renda imobiliária, onde os mesmos estão constantemente procurando desenvolver estratégias de apropriação da maior renda possível. Neste sentido, delimitar as espécies de renda se torna um trabalho árduo e complexo.

De maneira resumida e geral, podemos pensar que a **renda de monopólio** em áreas urbanas estaria associada à disposição do comprar e pagar por um terreno ou uma edificação independente das possibilidades de uso, dos custos, etc. Além disso, de acordo com Harvey (1980), a renda de monopólio seria uma espécie de renda que se verifica em locais onde o preço do solo se torna um fator determinante na definição de seu uso. Em função disto, Harvey (1980) aponta que não é surpreendente encontrar nas áreas mais valorizadas das cidades a presença de atividades comerciais cuja produtividade não pode ser medida (escritórios de governo, bancos, companhias de seguro, agências de cambio e etc.) (HARVEY, 1980).

As **rendas diferenciais** no caso urbano, de maneira geral, podem ser compreendidas basicamente, dentre outras coisas, pelas localizações diferenciadas entre os lugares e em função da construtibilidade do terreno, etc.

Topalov (1979) trás uma discussão resumida e geral sobre a importância e as características da localização para a formação da renda diferencial no meio urbano. De acordo com Topalov (1979), para se produzir duas unidades habitacionais iguais, do ponto de vista da construção e do valor de uso, o montante de capital que deve ser empregado é diferente em função da localização. A diferença do preço de produção global, em função da localização, possibilita a formação de sobrelucros. Segundo Topalov (1979, p. 69), seriam sobrelucros de localização “cuja origem não é mais a diversidade dos capitais empregados na produção, mas a diversidade das condições exteriores de sua valorização.”. Essas condições exteriores se caracterizam como sendo um conjunto de equipamentos que possibilitam a viabilização da unidade habitacional.

De acordo com Topalov (1979), esses equipamentos podem ser apreendidos basicamente em duas categorias. Uma primeira onde os equipamentos possuem o custo de produção financiado pela indústria da construção, e uma segunda sendo aqueles que estão disponíveis “gratuitamente”. Os primeiros implicam sobre o preço da produção da unidade habitacional, já o segundo não. Os equipamentos disponíveis “gratuitamente” à indústria da construção em alguns momentos e em algumas localizações são aqueles do qual o terreno é servido, como rede de esgoto, via existente, instalações elétricas, dentre outros, que foi construído por outros agentes (privado ou público), da qual o terreno apenas foi brindando em função de sua localização específica. Neste sentido, a indústria da construção não terá gastos com esses equipamentos. Quando uma determinada localização não possui esses equipamentos, e a indústria da construção deve produzi-los, o preço de produção deste irá se incorporar ao preço de produção da unidade habitacional. Tal fato permite a formação de sobrelucros nos terrenos que são beneficiados pelos equipamentos, e, conseqüentemente, na formação da renda, afinal, esse sobrelucro se metamorfoseia em renda que é paga ao proprietário do terreno. A disponibilidade de equipamentos no entorno dos

terrenos é uma condição de valorização de capital que são externas a ele. São condições que possibilitam a formação de sobrelucros que se convertem em renda diferencial, pois acarretam vantagens relativas à produção (TOPALOV, 1979).

Outro aspecto que possibilita a formação de **renda diferencial** concerne à construtibilidade do terreno, conforme apontam Lojkine (1979) e Gonzáles (2009). Suponhamos dois terrenos, A e B, um limítrofe ao outro, localizados em uma mesma rua e que conseqüentemente possuem, relativamente, as mesmas qualidades locacionais. Nesses terrenos irão se produzir imóveis residenciais iguais, com o mesmo tamanho, o mesmo acabamento, os mesmos materiais de construção e a mesma quantidade de trabalho. Suponhamos que o terreno A seja plano, não tenha presença de rocha, não necessite de aterros, etc. Já o solo B ao lado possui uma topografia diferenciada, com uma inclinação, a presença de rochas, etc.

Tendo os imóveis uma localização, de certa maneira, igual, ambos possuirão o mesmo preço de mercado. Esse que corresponde ao custo do terreno, acrescido do preço médio de produção somada a uma renda da terra e imobiliária. Neste sentido, o imóvel produzido no terreno A terá um sobrelucro que emerge de sua melhor construtibilidade em relação o terreno B. Será gasto menos capital na construção do terreno A. Esse sobrelucro pode vir a se converter em renda da terra suplementar (pois renda já é paga para o acesso ao terreno) paga pela indústria da construção ao proprietário do terreno (que pode ser proprietário fundiário, o incorporador loteador, etc.), afinal, como apontado anteriormente, a construtibilidade de um terreno é um dos fatores que influem na determinação de seu preço (LOJKINE 1979 e GONZÁLES, 2009). Neste sentido, seguindo o exemplo dos terrenos A e B, o solo A teria um preço maior, possibilitando a apropriação de uma renda diferencial pelo proprietário do terreno em função de sua melhor construtibilidade.

Finalmente, a **renda absoluta**. Como vimos anteriormente, a renda absoluta rural está articulada ao fato de o valor dos produtos do setor da agricultura ser superior ao preço médio de produção em função da baixa composição orgânica de capital no setor. Logo, a mais valia produzida no setor

é superior à média. Entretanto, parte da mais valia excedente a média não participa da equalização da taxa de lucro, devido ao fato de a propriedade da terra exigir a renda. Este processo não é exclusivo do setor agrícola, mas uma característica comum aos setores de produção, onde a composição orgânica do capital é inferior à média social e que existe algum obstáculo à equalização da taxa de lucro.

O setor da construção, conforme apontamos anteriormente, se assemelha ao setor agrícola, pois na construção se verifica uma baixa composição orgânica de capital (capital variável maior que o constante) e há ainda a existência da propriedade fundiária, que ergue uma barreira à equalização da taxa de lucro, fazendo com que o excedente do valor dos produtos seja desviado na forma de **renda absoluta** (TOPALOV, 1979 e LOJKINE, 1979). Entretanto, como dito anteriormente, todas as rendas em um primeiro instante são barreiras para a circulação, mas, conforme Marx (1988), a renda absoluta de certo modo está imbricada tanto no interior da **renda diferencial** como na de **monopólio**.

Em síntese, as **rendas diferenciais** não entram de modo determinante no preço médio de produção da mercadoria, mas o pressupõe. Ela surge de condições vantajosas para a produção, como os aspectos locacionais associados à disposição ou não de equipamentos, a construtibilidade dos terrenos, etc., que permitem que o preço individual de produção seja inferior à média do setor da construção (HARVEY, 1980 e TOPALOV, 1979). A **renda absoluta** faz parte do custo de produção e origina-se da alta mais valia do processo de trabalho na construção e da barreira imposta pela propriedade da terra à equalização da taxa de lucro (TOPALOV, 1979). Por sua vez, a **renda de monopólio** surgiria a partir de condições especiais singulares, que estão ligadas à avidez do comprar e pagar, independente das possibilidades de uso, condições de produção, etc. em locais onde o valor de terrenos e imóveis tem um grande peso na definição dos usos (HARVEY, 1980).

Não podemos nos esquecer de que essas rendas aqui apontadas estão em princípio relacionadas às dinâmicas inerentes à produção do espaço, e que outras manifestações da renda podem se desenvolver no momento do

consumo deste espaço. Neste sentido, destaca-se novamente o papel da renda imobiliária derivada das condições espaciais de uma determinada localização no interior da divisão econômica e social do espaço (DESE), a renda proveniente do aluguel de imóveis, as relações dos custos de transporte com as distâncias em relação aos centros terciários, locais de trabalho, etc., que são de grande importância e merecem análises, afinal, são questões espaciais, econômicas e sociais que todos os cidadãos estão, em algum momento, passíveis de serem afetados.

1.7: Breves notas sobre o espaço urbano e a renda da terra

No curso da história, o capitalismo se apropriou de uma infinidade de espaços com o objetivo de se reproduzir, e dentre eles, a cidade e o espaço urbano. Uma vez se apropriando do espaço urbano, o capitalismo, de certo modo, motivou e motiva o crescimento das cidades para se reproduzirem, e isso fez com que a cidade e o espaço urbano se tornassem centrais na dinâmica do capitalismo, em função do seu papel na absorção, valorização e revalorização do capital ao longo da história.

No período atual, a integração mundial dos mercados financeiros, atrelados à sua flexibilidade para financiar por dívidas projetos urbanos, possibilitou e possibilita à urbanização alcançar uma escala global, em que as grandes cidades na figura das metrópoles passaram a representar a expressão espacial contemporânea deste sistema de produção (HARVEY, 2011 e 2014).

Esse processo pode ser percebido pelos booms na construção verificados em diversas cidades em diferentes partes do mundo, como Cidade do México, Santiago do Chile, Mumbai, Joanesburgo, Seul, Taipei, Moscou, em muitas cidades da Europa, em muitas cidades no Brasil, Los Angeles, San Diego, Nova York etc. (HARVEY, 2011 e 2014). Como consequência desse processo, as cidades se expandiram. Novas áreas foram e são incorporadas às cidades. Em meio a isso, muitos projetos imobiliários deixaram e deixam as regiões centrais e se desenvolvem em regiões periféricas. Consequentemente,

tem-se uma reestruturação do espaço urbano. Paralelamente à expansão física e à reestruturação, tem-se o aumento dos preços de terrenos e imóveis³¹.

Esses processos, em um primeiro momento, implicam diretamente sobre a propriedade da terra, e conseqüentemente sobre os proprietários de terra (proprietário fundiário, incorporador loteador). Afinal, a indústria da construção necessita adquirir terras para a construção, e, nesse sentido, com o processo de reestruturação urbana, onde novas áreas, inclusive periféricas, passam a receber investimentos imobiliários, possibilita ao proprietário fundiário cobrar uma maior renda da terra, afinal, uma nova localização está se constituindo, podendo vir a receber investimentos que agregam valor a terra. Soma-se a isso a disputa por terrenos entre as empresas de construção, que, de certa maneira, motivam uma valorização dos mesmos. As empresas de capital aberto em bolsas de valores, por exemplo, devem constantemente buscar terras para a produção para assim conseguir não só reproduzir seus capitais, como também pagar seus acionistas. Além disso, esse fato, que é intrínseco a esse tipo de empresa, implica sobre aquelas que não possuem o capital aberto, uma vez que, com a valorização das terras, essas terão que desembolsar maiores quantidades de dinheiro para pagar rendas aos proprietários de terra (TONE, 2010).

Em um segundo momento, torna-se necessário problematizar o fato de que a indústria da construção também cobra uma renda, e que a renda da terra e imobiliária neste contexto se torna algo em disputa entre empresas da construção, instituições financeiras, etc., afinal, a produção imobiliária recente, de maneira geral, se particulariza pela sua estreita relação com os mercados financeiros.

³¹ Apenas para a exemplificação deste processo de valorização imobiliária que se verificou particularmente no Brasil, uma reportagem do jornal Estadão, publicada no site do jornal no dia 17 de janeiro de 2014, aponta que a valorização imobiliária no Brasil foi a maior do mundo nos últimos cinco anos, segundo pesquisa realizada pelo Banco de Compensações Internacionais em 54 países. De acordo com a reportagem, “o preço médio dos imóveis brasileiros subiu 121,6% nos últimos 5 anos. A valorização brasileira superou mercados aquecidos, como o de Hong Kong - cujo metro quadrado ficou 101,4% mais caro em cinco anos - e foi praticamente o dobro da observada em Kuala Lumpur, na Malásia (62,5%), e em Cingapura (61,6%) (mais informações ver NAKAGAWA, Fernando. Valorização de imóvel no Brasil foi a maior do mundo nos últimos 5 anos. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/economia-geral,valorizacao-deimovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663,0.htm> Acesso em 10/03/2015.

Neste sentido, uma vez a renda podendo vir a interferir na determinação do uso do solo urbano, conforme apontado, e ainda se tornando algo crescente e disputado via produção imobiliária em geral atrelada ao mercado financeiro, ela se coloca como uma categoria de grande importância para a compreensão das relações capitalistas na produção do espaço urbano metropolitano contemporâneo.

Os impactos desses processos são vários. Primeiramente, destaca-se o processo de expropriação da população pobre de algumas áreas para se abrir o caminho para usos mais lucrativos da terra. Essas expulsões ocorrem de várias maneiras. Dentre elas, pela elevação do custo de vida em uma determinada localidade, de modo que os mais pobres não tenham condições de se reproduzirem, por meio de práticas violentas amparadas por lei com utilização da força policial em atos de reintegração de posse, ou simplesmente ateando fogo em favelas³² que se encontram em locais de valorização imobiliária. Essas expulsões, motivadas por interesses rentistas de proprietários de terra e da indústria da construção (e em última instância de instituições financeiras como bancos, securitizadoras, etc.), geralmente fazem com que as populações expulsas acabem indo se estabelecer em locais distantes dos locais de trabalho e sem infraestrutura urbana básica, onde o mercado de terra e imóveis pode momentaneamente não ter interesse.

Além disso, deve-se destacar a ocorrência de pressões de proprietários de terras e do mercado imobiliário sobre áreas de significativa importância ambiental que se localizam no interior de unidades de proteção ambiental (Parques, APAs e etc.). Silva (2014), por exemplo, demonstra em uma unidade de conservação de Vitória no Espírito Santo a presença de imbrólios no processo de desapropriação de terras em áreas de parques em função da determinação do preço da desapropriação, considerado baixo pelos proprietários de terra, por meio da prática de incêndios ou uma pífia criação de gado, que objetiva atacar as áreas de preservação com vistas a diminuí-las e torná-las disponíveis para o mercado de terra.

³² Informações sobre relação entre incêndios em favelas e valorização imobiliária podem ser visualizados no site <http://fogonobarraco.laboratorio.us/>.

Cabe salientar que, além dos impactos sobre o espaço urbano, e, conseqüentemente, sobre a vida cotidiana, a relação entre o capital e o espaço urbano não é uma relação completamente harmoniosa. Essa desarmonia surge devido às particularidades da indústria da construção em si e da terra enquanto mercadoria individual ou atrelada ao produto imobiliário, conforme apontamos, vinculada aos interesses de vários agentes em diferentes situações (proprietários fundiários, incorporadores loteadores, construtoras, empresas de corretagem imobiliária, bancos, securitizadoras etc.) que buscam se apropriar da mais valia do setor da construção e das rendas da terra e imobiliária.

As desarmonias surgem, dentre outras coisas, em função das práticas especulativas sobre terrenos e imóveis que, de certa maneira, contribuem para a existência de uma significativa “distância” entre a quantidade de valor produzido pelo processo de trabalho e o que circula sob a forma de capital fictício. Esse último sob a forma de empréstimos bancários para a compra de terrenos e imóveis e também para a construção a partir de determinadas taxas de juros etc. (HARVEY, 2011 e 2014). Essa distância entre o valor produzido no processo de trabalho da construção em relação à circulação de capital fictício em alguns instantes não são suportadas, e então se tem a formação de crises do capital e, conseqüentemente, crises urbanas. O caso da crise de 2008 é um exemplo típico.

Vistos os aspectos básicos e gerais da teoria da renda e suas relações com o espaço rural e urbano, e que a renda da terra é uma categoria válida de análise do espaço urbano atual, buscaremos agora problematizar e discutir essas questões a partir dos aspectos inerentes ao espaço de Serra.

CAPÍTULO 02: O ESPAÇO URBANO E AS CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE DA TERRA DE SERRA

O presente capítulo busca realizar uma caracterização sobre a conformação do espaço urbano de Serra. Analisamos seu crescimento populacional, principalmente da população urbana, em função da industrialização da RMGV e do município, a chegada de muitos imigrantes vindos de outros estados e de outros municípios do Espírito Santo, bem como busca destacar a relação de Serra com a RMGV.

Analisa-se, ainda, as transformações do espaço urbano de Serra desde a década de 1950, por meio de análises sobre o número e a localização dos loteamentos do município. Procura-se analisar também a construção de conjuntos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES) destacando a quantidade de unidades e suas localizações. Realizam-se ainda alguns apontamentos gerais sobre a dinâmica imobiliária recente no município.

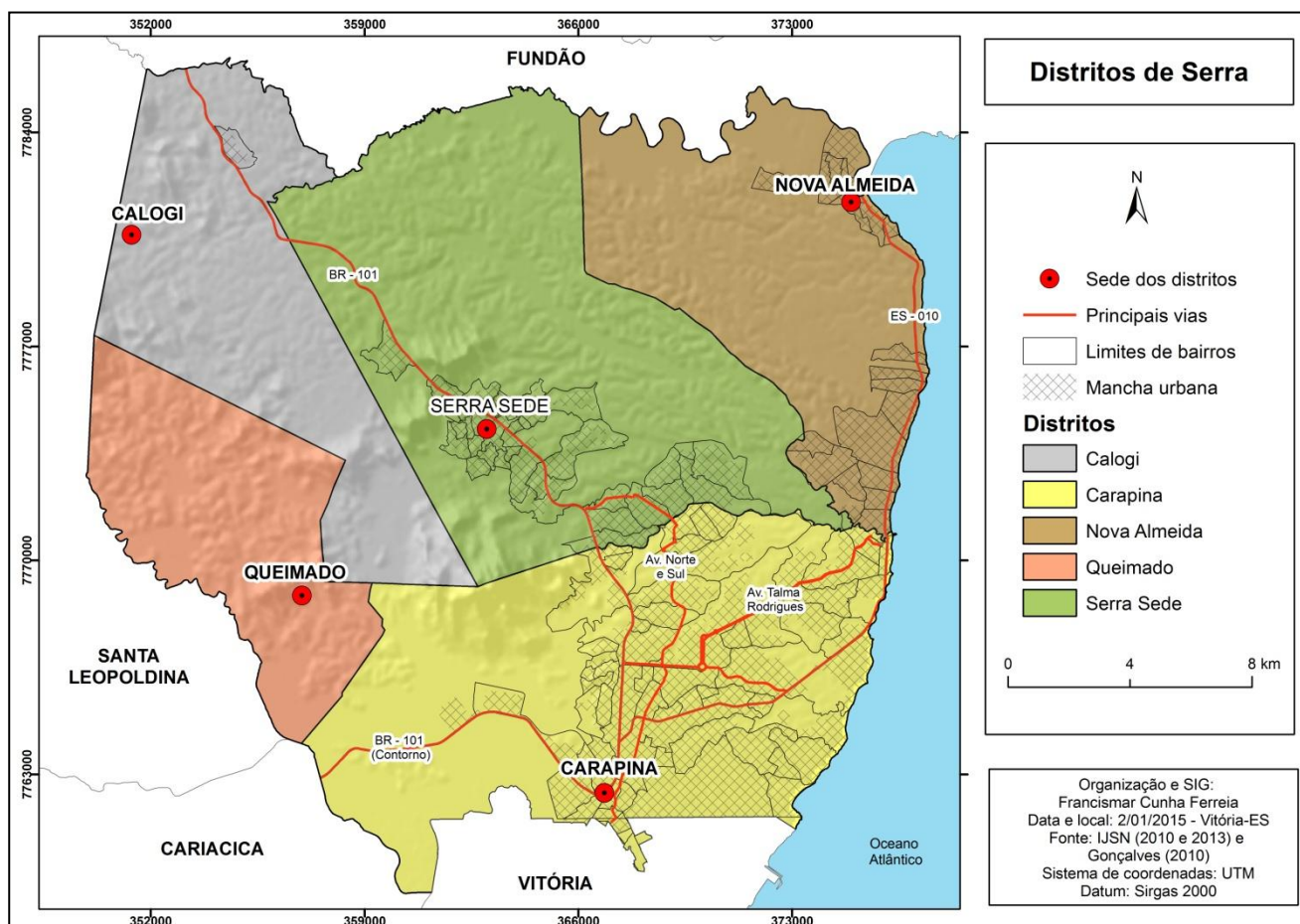
Todas essas análises são articuladas entre si e realizadas à luz da teoria da renda da terra apresentada no capítulo anterior.

2.1: Aspectos do espaço urbano de Serra.

O município de Serra localiza-se na Região Metropolitana da Grande Vitória, fazendo limite ao norte com o município de Fundão, ao sul com a capital Vitória, a oeste com Santa Leopoldina, a sudoeste com Cariacica e a leste com o Oceano Atlântico (cf. mapa 01 e 02). O município possui uma área de 547,44 km². Ele representa cerca de 23,68% da área do RMGV, sendo o segundo maior município em extensão da região, ficando atrás somente de Guarapari, que possui uma área de 589,14 km², (25,48% do território da RMGV), e ocupa 1,8% da área do estado do Espírito Santo. Serra é um dos municípios que compõem a zona costeira do estado. Possui cerca de 23 km de litoral.

Atualmente, o município de Serra é composto por cinco distritos: Queimado, Calogi, Carapina, Serra Sede e Nova Almeida, sendo o distrito de Carapina onde se encontra a maior parte da área urbana de Serra, conforme demonstra o mapa 02³³.

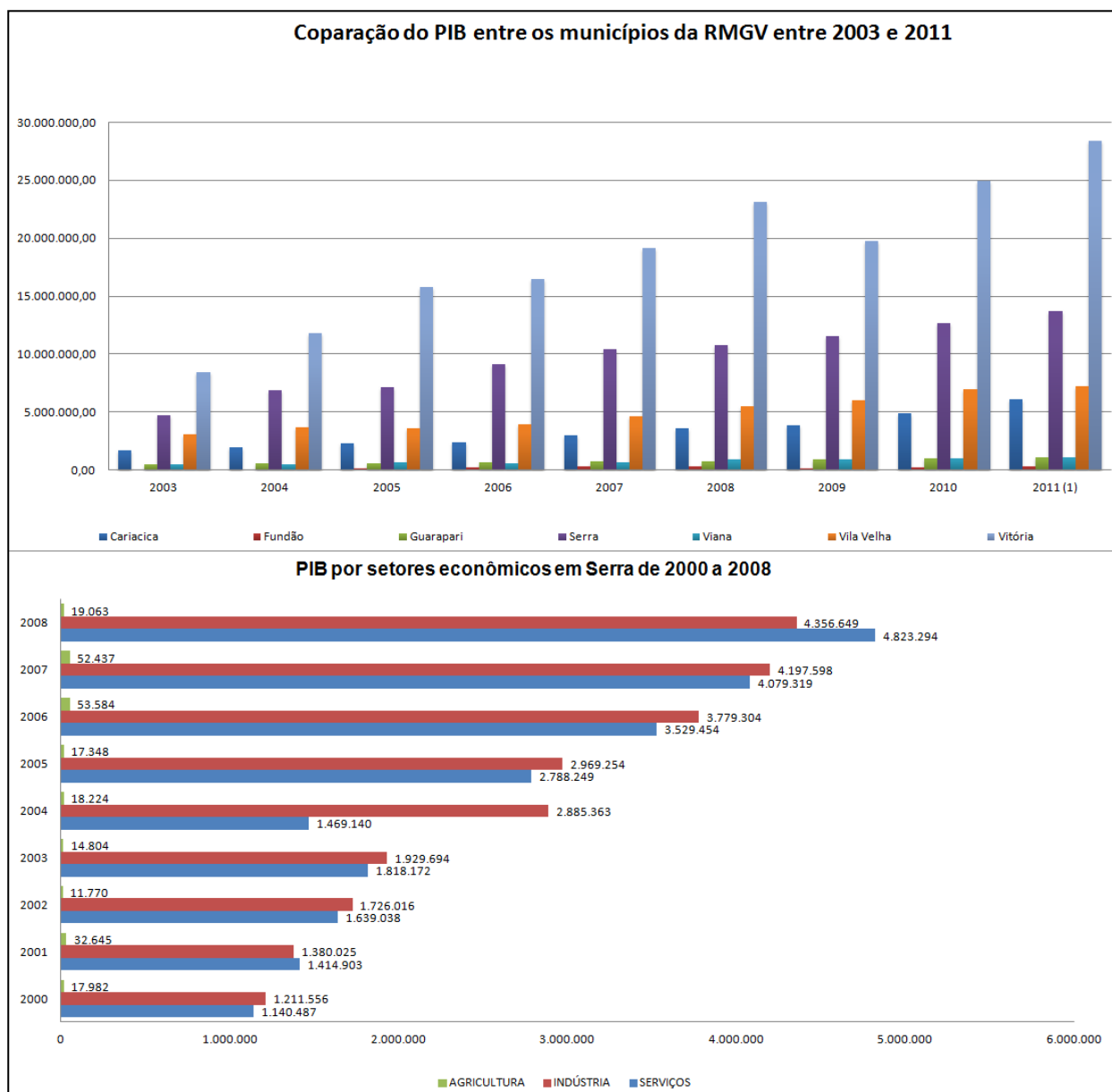
Mapa 02: Distritos de Serra.



³³ Em seus aspectos políticos administrativos, em 1752, a Aldeia de Nossa Senhora da Conceição foi elevada a freguesia. Em 1833, veio a ser emancipada de Nossa Senhora da Vitória (Vitória) e elevado à categoria de Vila. Em 1875 foram concedidos foros de cidade e sede municipal já com a denominação de Serra. Nesse momento, Serra era formada apenas pelo distrito sede. Em 1921 foi instituído por decreto lei estadual (n.º 1.304, de 30-12-1921) a criação do distrito de Itapocu (atual distrito de Calogi), que foi anexado ao município de Serra. Por outro lado, Reis Magos, região de Nova Almeida não fazia parte de Serra. Nova Almeida elevou-se a categoria de Vila em 1757 e de Comarca em 1760, constituindo juntamente com o distrito de Fundão, um município único. Entretanto, pelo Decreto-lei estadual n.º 9941, de 11 Novembro 1938, Serra adquiriu do município de Fundão o distrito de Nova Almeida. Já em 1943, Serra adquiriu – pelo decreto-lei Estadual n.º 15.177, de 31-12-1943 - os distritos de Carapina e Queimado, do município de Vitória (IBGE, 2014).

Serra tem uma significativa participação no Produto Interno Bruto (PIB) da RMGV e do Estado. Em 2011, o PIB de Serra representava aproximadamente 23,64% do PIB da RMGV, e 14 % do PIB do Estado (IBGE, 2011). Esses percentuais colocam o município como sendo o segundo maior PIB da RMGV e do estado, atrás somente da capital Vitória (IJSN, 2013). Cabe destacar a grande participação do setor industrial e de serviços na composição do PIB do município. Na figura 02, pode ser visualizada a comparação do PIB de Serra com os demais municípios da RMGV entre 2003 e 2011, bem como pode ser vista a participação dos setores primário (agricultura), secundário (indústria) e terciário (serviços) entre 2000 e 2008 no PIB de Serra.

Figura 02: Comparação do PIB de Serra com a RMGV entre 2003 e 2011 e composição do PIB entre 2000 e 2008.



Os valores do PIB de Serra entre 2000 e 2008 são em 1.000.

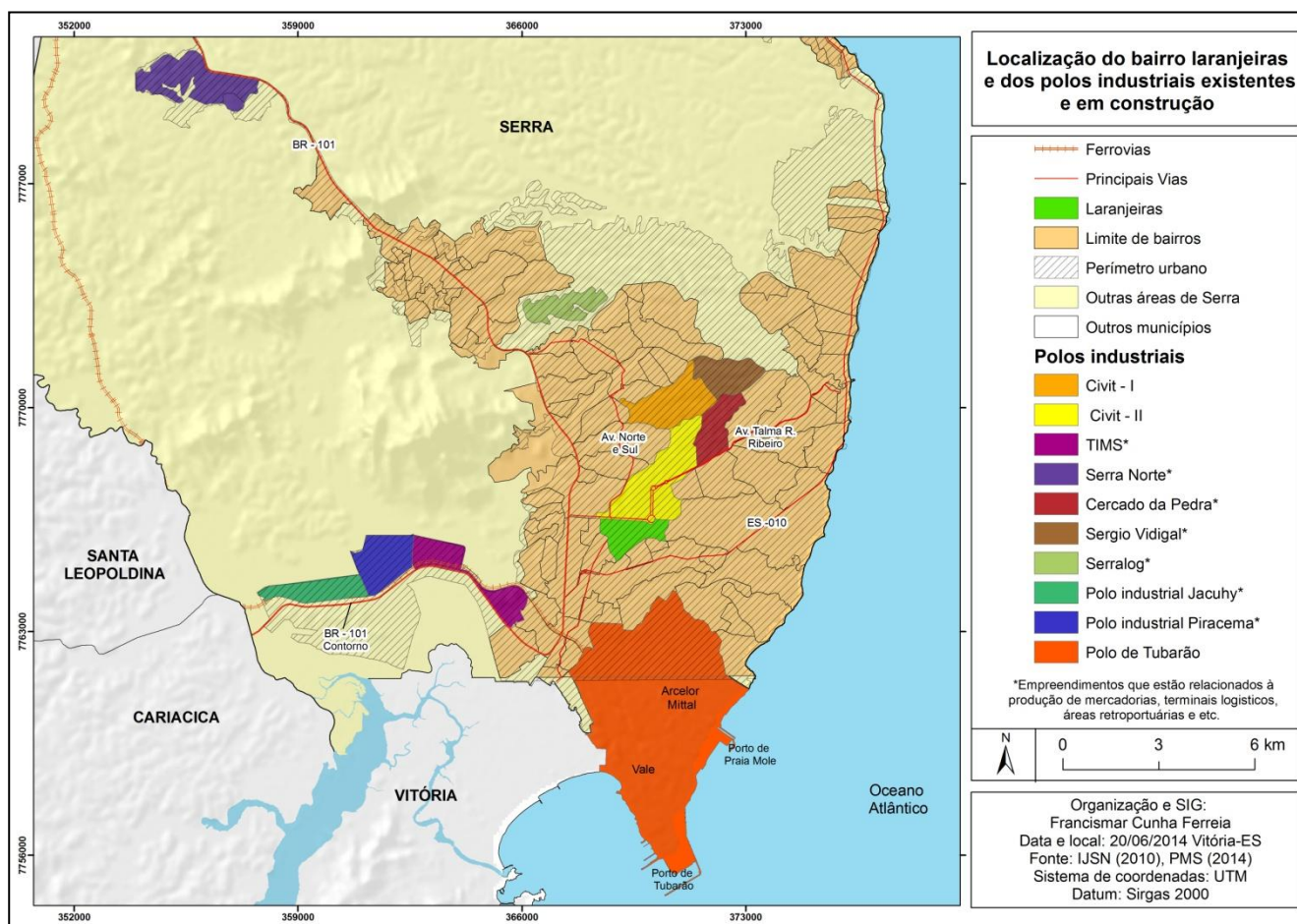
(1) Dados sujeitos a revisão segundo o IBGE.

Fonte: IBGE 2003 a 2011 e Serra em números (2011).

A figura 02 vem destacando, além da comparação entre o PIB de Serra com os demais municípios da RMGV, a importância do setor secundário e terciário para Serra. O município atualmente conta com a presença de nove polos industriais e ainda é historicamente influenciado diretamente pela industrialização que se consolidou ao norte de Vitória (Polo de Tubarão), em

uma região limítrofe ao distrito de Carapina. O setor terciário também possui grande participação na composição do PIB do município. Nesse sentido, destaca-se em Serra o bairro de Laranjeiras (oficialmente chamado Parque Residencial Laranjeiras), que concentra a maior parte das atividades terciárias do município, e também se configura como um importante subcentro terciário metropolitano³⁴. No mapa 03 pode ser visualizada a localização do bairro Laranjeiras e dos polos industriais, diversos e diferentes entre si, de Serra.

Mapa 03: Localização do bairro Laranjeiras e dos polos industriais de Serra.



A geo-história do município ultrapassa a presente pesquisa. Destacamos, de maneira geral, que a partir da década de 1840 se destaca o início do cultivo de café em Serra. Esse possibilitou um maior acúmulo de

³⁴ Para maiores informações sobre o subcentro de Laranjeiras, ver Barbosa (2009) e Gonçalves (2007).

riqueza em Serra, principalmente de proprietários de terras (BORGES, 2009). Entretanto, mais adiante, por volta de 1925, o café sofreu uma desvalorização, motivando assim impactos sobre a economia do município (ALBUQUURQUE, 2010).

Na década de 1950, Borges (2009) aponta que a economia de Serra se reestabelece via o plantio de abacaxi. Entretanto, o abacaxi, assim como o café, entra em declínio e o município volta a passar por um período de dificuldades econômicas. Essas dificuldades acabaram motivando, de certa maneira, a migração de parte da população do município para outras regiões. O exemplo concreto disto se verifica quando se analisa a população de Serra entre os anos de 1950 e 1960. Em 1950, a população de Serra era de 9.245. Em 1960, esse número reduz para 9.192 habitantes (cf. gráfico 03) (IBGE, 1950 e 1960).

A “crise” do café vivida por Serra não era exclusiva do município, isso porque o café estava presente em outros municípios. O café era a principal atividade econômica do estado do Espírito Santo. De acordo com Rocha e Morandi (2012), em 1960, o Produto Interno Bruto (PIB) do Espírito Santo apresentava a seguinte composição: 41,8% gerado pela agropecuária, 5,3 pelo setor industrial e 52,9 pelo setor terciário. Ainda em 1960, segundo Rocha e Morandi (2012), a cafeicultura empregava cerca de 55% da população economicamente ativa do estado e gerava 22% da renda estadual. Por outro lado, o beneficiamento de café correspondia a cerca de 17% do valor da produção industrial e o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e prestação de Serviços (ICMS) do café representava cerca de 62% da receita pública estadual.

O café, além de ter ampla participação na economia do estado, também tinha grande importância para a economia nacional. Entretanto, os preços do café na década de 1960 sofreram redução no mercado internacional em virtude, dentre outras coisas, da superprodução de café no Brasil³⁵ (ROCHA e MORANDI, 2012). Frente à crise do café, o governo Federal no início da

³⁵ De acordo com Rocha e Morandi (2012), os preços médios do café verde solúvel passaram de U\$S 86,83, em 1954, para U\$S 38,27, em 1963, representando uma redução de 56%.

década de 1960 inicia uma nova orientação para a política cafeeira, e, neste sentido, criou-se o Grupo Executivo de Recuperação Econômica da Cafeicultura (GERCA), que tinha como tarefa básica planejar a produção de café tendo como objetivo a redução das supersafras (ROCHA e MORANDI, 2012).

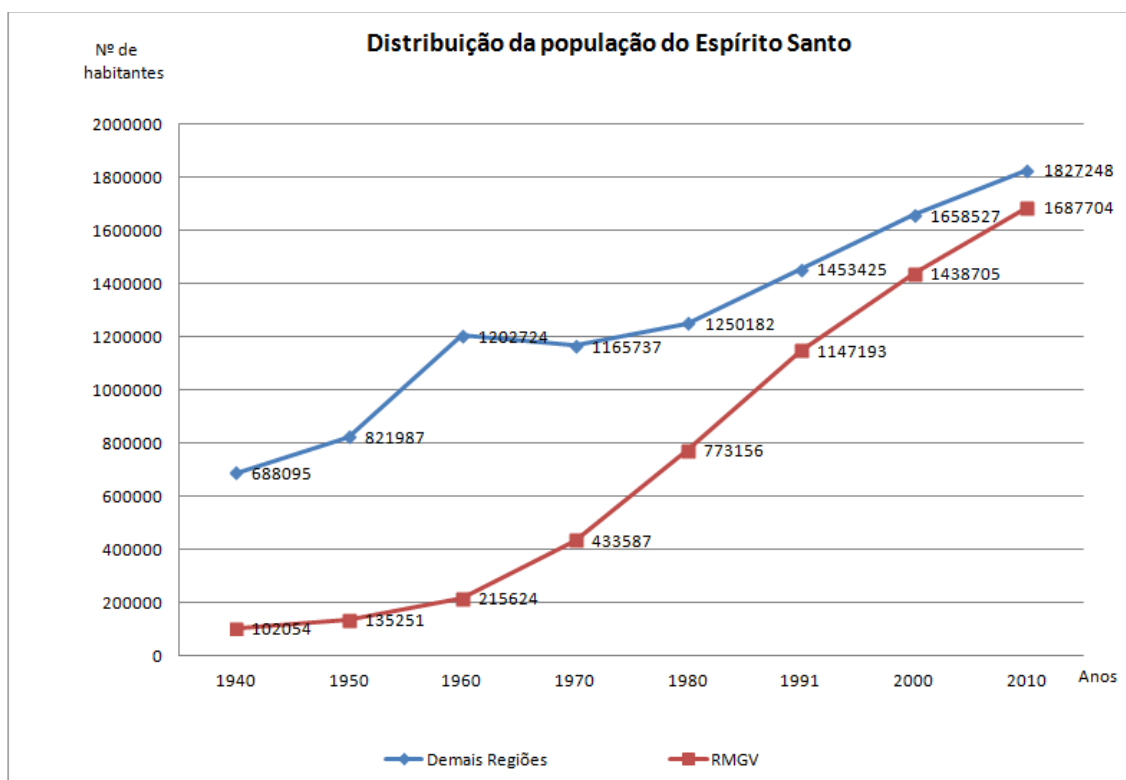
Em 1962, o GERCA elaborou seu plano diretor baseado em três diretrizes básicas que foram: promover a erradicação dos cafezais considerados antieconômicos, realizar a diversificação das áreas erradicadas com outras culturas e promover a renovação de parcela dos cafezais (ROCHA e MORANDI, 2012). Dentre as diretrizes, a promoção da erradicação dos cafezais foi aquela de maior impacto, inclusive no Espírito Santo (ROCHA e MORANDI, 2012). De acordo com Rocha e Morandi (2012), entre 1962 e 1967 foram erradicados um total de 303.175 pés de cafés em uma área total de 299.429 hectares. Em síntese, no “estado foram erradicados 53,8% do cafezal, que ocupava 71% da área total cultivada com café”. Em âmbito nacional, “a erradicação realizada no Espírito Santo representou 22% do total de cafeeiros e 20,1% da área cultivada” do país (ROCHA e MORANDI, 2012, p. 79)³⁶.

Muitos trabalhadores rurais foram afetados, uma vez que dispensados do cultivo do café não encontravam empregos, pois a atividade rural que em partes substituiu o café foi a pecuária bovina, que, de maneira geral, utiliza

³⁶ De acordo com Daré (2012), esse processo da política de erradicação do café que atingiu o Espírito Santo entre os anos de 1962 a 1967, foi e é visto por muitos, como “crise do café” no estado. Essa ideia de crise de acordo com Daré (2012) se apresenta em sua essência como sendo um “discurso” oficial que é reproduzido na e para sociedade, inclusive, às vezes, no e pelo meio acadêmico. De acordo com Daré (2012), este discurso oficial, passava/passa a ideia de que a “crise do café” estaria associada à estrutura agrária do estado que estava baseado na pequena propriedade familiar, e que essa propriedade familiar seria à raiz da “crise”. Ou seja, *“o problema não estava no café, mas na “base agrária” do estado, concentrada em pequenas unidades familiares, onde era produzido o café”* (DARÉ, 2012, p. 143). Além disso, complementa a autora, que a agricultura familiar também foi identificada como sendo a causa do “atraso” do estado em relação aos demais centros do país. Em contrapartida, Daré (2012) demonstra que nesse período se encontrava um discurso desenvolvimentista no estado (as ideias desenvolvimentistas já se destacavam no Brasil na década de 1960 durante o regime militar) que apontava como “solução” para a “crise” a diversificação da estrutura produtiva do estado atrelada a indústria e pela produção de exportáveis (DARÉ, 2012). Neste sentido, Daré (2012) aponta que vários estudos foram desenvolvidos na época sobre a situação econômica e social do estado, principalmente contradados pela Federação das Indústrias do Estado do Espírito Santo (FINDES), que apontavam para a necessidade de uma diversificação da produção associado à indústria. Assim, a suposta crise do café, teria sido um pretexto para um pequeno grupo de empresários e políticos com ideários desenvolvimentistas colocar seus interesses em prática. Para maiores esclarecimentos ver Daré (2012).

pouca mão de obra (ALBUQUERQUE, 2010). Neste sentido, a saída encontrada por parte da população rural do estado foi migrar para regiões em que se estabeleciam novas atividades, que poderiam vir a ser uma saída diante do desemprego. Nesta direção, de acordo Rocha e Morandi (2012), a política de erradicação do café afetou aproximadamente 240 mil pessoas, e fez com que grande parte destas migrasse em direção à RMGV³⁷. Tal fato motivou o crescimento da população da RMGV, como pode ser verificado no gráfico 01.

Gráfico 01: Comparação entre a população da RMGV com as demais regiões do Espírito Santo entre os anos de 1940 e 2010.



Fonte: IBGE 1940 a 2010.

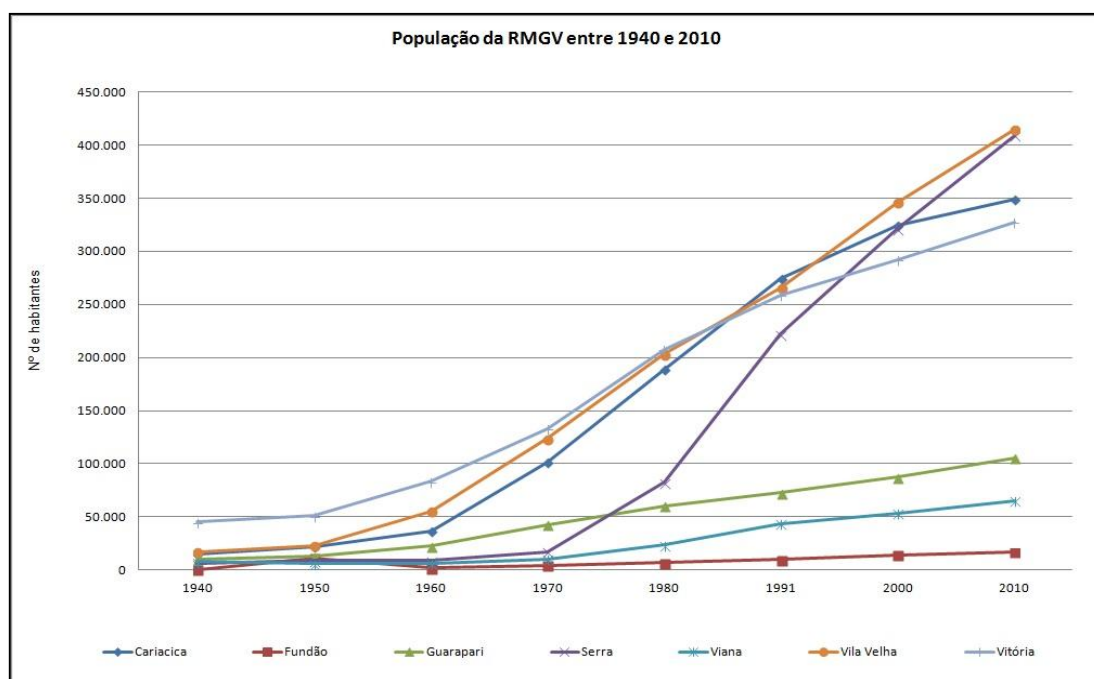
No gráfico 01, quando analisamos os períodos entre as décadas de 1960 até meados de 1970, nota-se uma retração da população das demais regiões do estado paralelo a um acelerado crescimento populacional da

³⁷ De acordo com Albuquerque (2010), deve-se ressaltar que o “êxodo” ocorrido nos municípios capixabas e de outros Estados para as áreas urbanas em especial a RMGV não ocorreu somente em função erradicação do café, ocorrida principalmente a partir da década de 1960. “Em alguns municípios, o “êxodo rural” já vinha acontecendo de forma lenta, por isso não tinha sido percebido imediatamente e não tinha sido tão marcante para a história como foi o fim abrupto dos cafezais.” (ALBUQUERQUE, 2010, p 140).

RMGV. Entre 1960 e 1970, a população das regiões do interior do estado em termos absolutos sofre uma redução de 36.987 habitantes (3,075%). Em contrapartida, a RMGV, no mesmo período, tem um crescimento populacional absoluto de 217.963 habitantes, um aumento de aproximadamente 101,08%. Esse processo possivelmente pode ser um indicativo de que a RMGV, além de receber imigrantes do interior do estado, recebeu também imigrantes de outros estados.

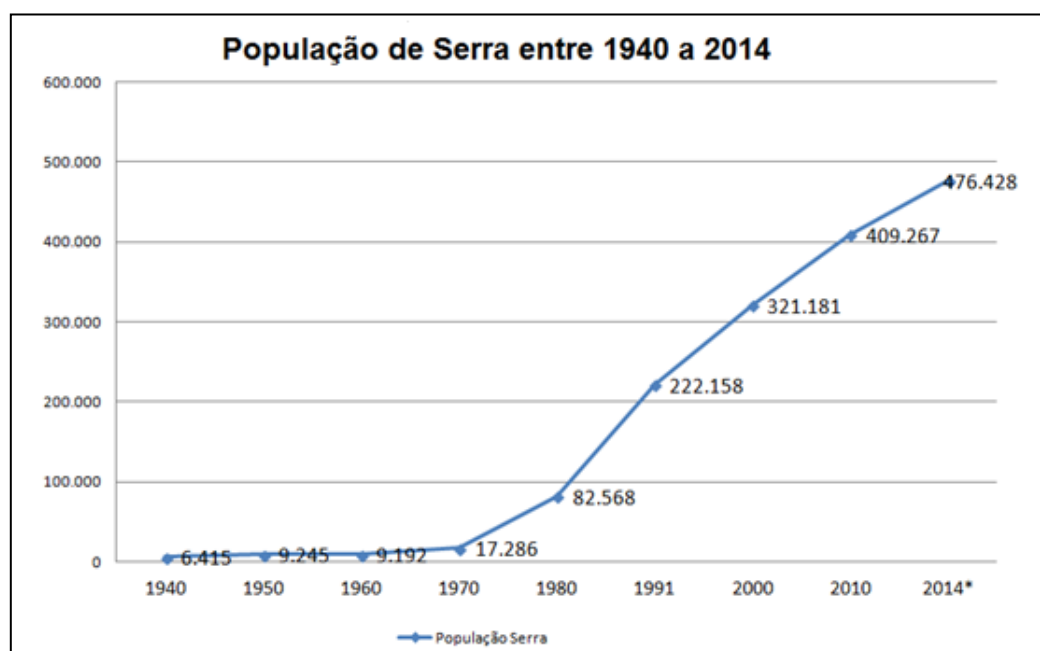
Em contrapartida, esse crescimento populacional da RMGV foi sentido diferencialmente pelos municípios da região, inclusive Serra, no decorrer do tempo, conforme demonstram os gráficos 02 e 03.

Gráfico 02: Evolução da população da RMGV entre 1940 e 2010.



Fonte: IBGE 1940 a 2010.

Gráfico 03: Evolução demográfica de Serra entre 1940 a 2014.



*O número de habitantes de 2014 corresponde à projeção feita pelo IBGE.

Fonte: IBGE 1940 a 2014.

O gráfico 02 evidencia o crescimento da população dos municípios da RMGV, que se deu principalmente a partir da década de 1950. Entre 1950 e 1960, verifica-se um crescimento populacional principalmente nos municípios de Vitória, Vila Velha e Cariacica. Serra por sua vez tem uma diminuição da população nesse período, conforme demonstramos acima e também demonstra o gráfico 03. Neste período, Vitória como capital atraía grande parte da população. Vila Velha por sua vez se destaca como sendo um município de significativas atividades portuárias, e Cariacica se destacava pela atividade siderúrgica representada pela Companhia Ferro e Aço de Vitória (COFAVI – atual Arcelor Mittal Cariacica), implantada no município em 1942, e também o município que sediava algumas atividades da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), implantada em 1941 (ABE, 1999)³⁸.

³⁸ Campos Junior (2012, p. 296) aponta que nesse período “o município de Vila Velha era mais populoso do que Cariacica, mas funcionava como cidade-dormitório, e Vitória, sede da administração estadual, era uma cidade comercial” e Cariacica era o município mais industrializado, contava “dez engenhos de aguardente – fabricava 1 milhão de litros da bebida –, seis olarias, três serrarias, uma fábrica de presunto e outras duas de porte maior: o Frigorífico Kroeff e a COFAVI. Cariacica era o centro industrial da região que viria a se constituir na RMGV”. Serra neste período estava ligada às atividades agrícolas.

A população de Serra, entre 1960 e 1970, passa por um grande crescimento, conforme demonstram os gráficos 02 e 03. A população de Serra neste período quase dobra: passa de 9.192 em 1960 para 17.286 em 1970. Nesse período, o território de Serra começa a sofrer alterações, acarretadas basicamente pela construção do Porto de Tubarão iniciada em 1963 (cf. mapa 03). Embora o porto se localizasse em Vitória, grande parte de seus impactos foram sentidos ao sul do distrito de Carapina, pois era esse o local onde se localizou quase toda a infraestrutura logística para o acesso ao porto. Além disso, destaca-se nesse período a implantação da BR 101, cortando o município de norte a sul (IJSN, 1979). Entretanto, o crescimento populacional de Vitória, Vila Velha e Cariacica nesse período ainda são superiores ao de Serra.

Entre 1970 e 1980 a RMGV tem um grande crescimento populacional, com destaque para o município de Serra, que, nesse período, teve um aumento populacional de 378% (cf. gráfico 02 e 03). Esse crescimento, em parte, se justifica pelas mudanças ocorridas no território do município, decorrentes da industrialização que se verificou no Espírito Santo neste período.

A industrialização que motivou a urbanização de Serra e também da RMGV (e em última instância do estado) a partir da década de 1970 é caracterizada pelos chamados grandes projetos industriais. De acordo com Gonçalves (2010), esses grandes projetos se particularizam por serem grandes plantas industriais produtoras de semielaborados (pelotas de minério de ferro, aço e celulose) destinados, em geral, ao mercado externo. Segundo Gonçalves (2010), para o surgimento deste tipo de indústria, dois elementos foram fundamentais. Um primeiro é o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), implementado pelo governo Federal entre os anos de 1975 e 1979. Com esse plano, o governo federal objetivou, dentre outras coisas, criar condições para que outras regiões do território Nacional, fora do eixo Rio-São Paulo, se industrializassem. O segundo elemento corresponde ao momento da economia mundial internacional que estimulava a industrialização de produtos semielaborados a partir da disponibilização de capitais (GONÇALVES, 2010).

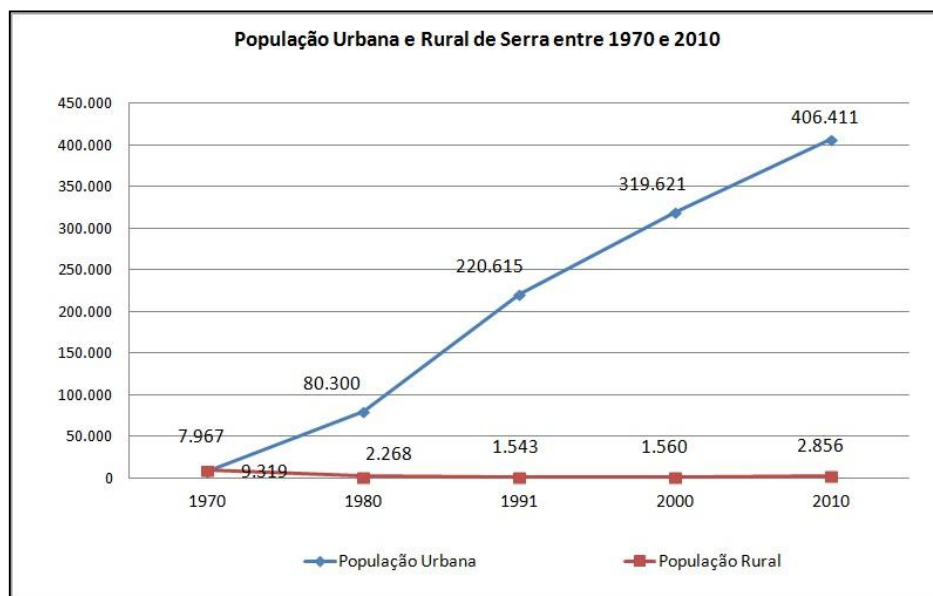
Em função da convergência destes dois elementos, nota-se que a industrialização do Espírito Santo teve como principais agentes o Estado (em especial na esfera Federal) e o capital externo. Como resultado deste processo, o estado do Espírito Santo tem uma mudança em sua base produtiva, deixando de ser predominantemente agrícola para ser terciário e industrial urbano. Conseqüentemente, a urbanização do estado, em especial da RMGV e de Serra, ganha novos contornos, dentre os quais se destaca o crescimento da população urbana e também da mancha urbana.

A população do Espírito Santo se torna majoritariamente urbana na década de 1980. Em 1970, a população urbana do estado representava 45,16% da população total (IBGE, 1970), enquanto que na década de 1980 esse número se elevou para 63,91% (IBGE, 1980). Cabe ressaltar que a população do estado neste período, além de se urbanizar, tendeu a se concentrar na RMGV, onde se concentrou grande parte dos investimentos industriais do estado.

Por sua vez, Serra, até a década de 1960, tinha a maior parte de sua população na área rural. Entretanto, esse cenário se modificou. Na década de 1980, a população urbana de Serra passa a representar 97,2% da população total do município, enquanto que na década de 1970 a população urbana representava cerca de 46%³⁹. No gráfico 04, pode ser visualizado esse aumento da população urbana de Serra.

³⁹ A população do Espírito Santo se torna majoritariamente urbana também na década de 1980. Em 1970 a população urbana do estado representava 45,16% da população total (IBGE, 1970), enquanto que na década de 1980 esse número se elevou para 63,91% (IBGE, 1980). No Brasil, a população se torna em sua maioria urbana na década de 1970. Em 1960, a população rural do Brasil representava aproximadamente 54,92% da população e a urbana 45,08% (IBGE, 1960), em 1970, a população rural passa a corresponder a 44,02% da população do país, enquanto que a população urbana passa a corresponder 55,98% da população (IBGE, 1970).

Gráfico 04: Evolução da população rural e urbana de Serra entre 1970 e 2010.



Fonte: IBGE 1970 a 2010.

Concretamente quanto à industrialização, ou à implantação dos grandes projetos industriais, a região sul do município de Serra, que compreende o distrito de Carapina, se tornou local de influência direta desse processo com a implantação do Porto de Tubarão em 1963, como apontando, e ainda tem-se a implantação da primeira usina de pelotização da Companhia Vale do Rio Doce (CVRD, atual Vale), em 1969, e da segunda em 1973, da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST, atual Arcelor Mittal), em 1983, e do porto de Praia Mole em 1984. Esses equipamentos juntos formam o Polo Industrial de Tubarão (cf. mapa 03). Esse que, em sua maior parte, se localiza no município de Vitória, mas os efeitos do mesmo sobre Serra foram fenomenais em termos ambientais e urbanos.

Além disso, tem-se em 1974 a implantação do Centro Industrial da Grande Vitória I e II (CIVIT I e II) no município de Serra (cf. mapa 03). O CIVITs I e II se configuram como sendo os primeiros distritos industriais do estado, desenvolvidos pela Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (SUPPIN). A SUPPIN, por sua vez, foi um órgão criado pelo governo do Espírito Santo em 1971, que objetivava desenvolver a industrialização no estado.

Em síntese, a implantação dos Centros Industriais da Grande Vitória (CIVIT I e II), juntamente com o Polo de Tubarão (CVRD e CST), representam um papel de destaque na urbanização de Serra, pois, com o crescimento do número de indústrias, Serra teve um aumento de sua população (cf. gráfico 02 e 03), principalmente urbana (cf. gráfico 04), formada em grande parte pela chegada de imigrantes de outros municípios do Espírito Santo e também de outros estados.

De acordo com estudos do IJSN (2003), entre 1986 e 1991, os municípios do Espírito Santo que receberam o maior número de imigrantes foram, respectivamente, Serra, que recebeu 23.339 imigrantes, Vila Velha, com 17.370, Vitória, com 17.076, Cariacica, com 14.102, e Guarapari, com 6.935. Esse elevado número de imigrantes em alguns municípios da RMGV se justifica devido à industrialização que se verificou na região neste período.

Além da implantação do Polo de Tubarão, com a implantação do CST (atual Arcelor Mittal) e da CVRD (atual Vale) e dos CIVITs I e II, na década de 1970, tem-se ainda neste período a implantação de outros grandes projetos industriais, como a mineradora Samarco e o porto de Ubu, no limite entre os municípios de Guarapari e Anchieta, ao sul da RMGV, e a implantação da Aracruz Celulose (atual Fibria) e do porto de Barra do Riacho (Portocel), no município de Aracruz, ao norte da RMGV⁴⁰.

Dos 23.339 imigrantes que chegaram ao município de Serra entre 1986 e 1991, atraídos pelos investimentos industriais, 18.251 (78,2%) vieram de outros estados, sendo 10.297 (56,42) de Minas Gerais, 4.789 (25,97) da Bahia e 3.215 (17,62) do Rio de Janeiro (IJSN, 2003). Outra parte é proveniente do interior do estado e até mesmo de outros municípios da RMGV⁴¹.

⁴⁰ Os municípios de Anchieta ao sul e Aracruz ao norte da RMGV fazem parte da Região Metropolitana Expandida (RMGV-E) apontada por Zanotelli et. al. (2013a, 2014 e 2014a).

⁴¹ Para maiores informações sobre imigrantes provenientes de outros estados e de outros municípios, sugerimos ver Zanotelli (1998 e 2001). Em seu trabalho, em especial o de 2001 - que é parte dos resultados do trabalho de 1998 - o referido autor busca apontar maiores informações sobre os imigrantes que trabalhavam na CST (atual Arcelor Mittal) a partir de entrevistas sobre *as histórias de vida* com os trabalhadores. Em seu trabalho de 2001, o referido autor realizou entrevistas com 33 assalariados da empresa. Essas entrevistas possibilitaram ao autor traçar o percurso migratório dos trabalhadores. Desses 33 trabalhadores, 17 eram do Espírito Santo, 12 de Minas Gerais, 2 do Rio de Janeiro 1 de São

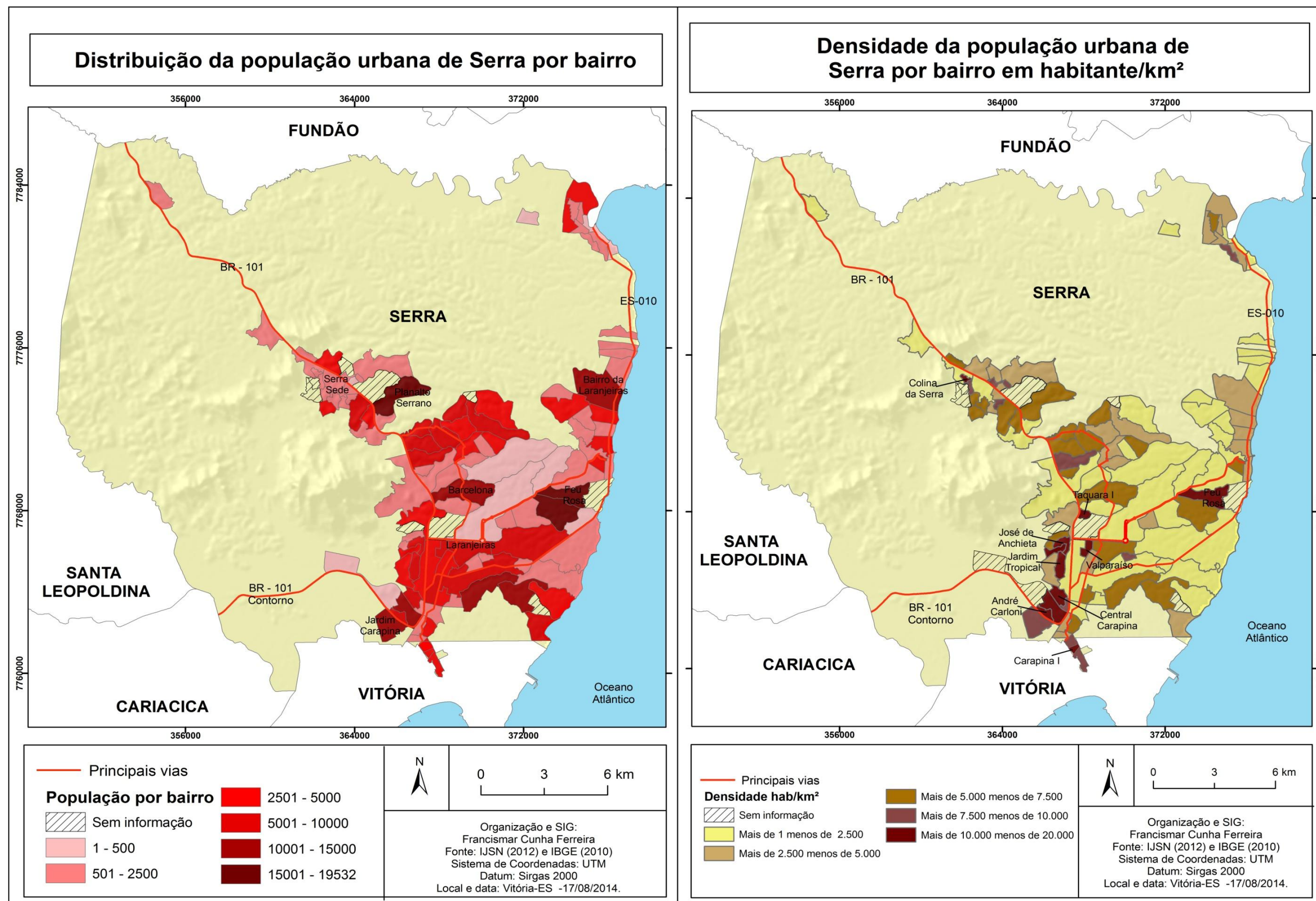
Em resumo, analisando as transformações de Serra em comparação com outros municípios da RMGV entre 1950 e 1980, nota-se que em um primeiro momento, entre 1950 e até o início da década de 1970, a erradicação do café e a industrialização daquele período tiveram poucos impactos sobre a dinâmica populacional e urbanização de Serra. Tal fato se verifica quando analisamos e comparamos o crescimento populacional entre os municípios da RMGV. Entretanto, a partir do momento em que são implantados os grandes projetos industriais que mudaram as bases produtivas do estado, Serra passa a ter significativas transformações populacionais - como demonstrado nos gráficos 02, 03, e 04 - e também, espaciais.

Atualmente, o município conta com uma população de 409.267 habitantes (IBGE, 2010), sendo que, desses, 406.411 se encontram na área urbana do município (cf. gráfico 03 e 04). Além disso, ainda em relação ao gráfico 03, nota-se que a população de Serra teve um crescimento absoluto de 400.075 habitantes em um período de 50 anos. Em 1960, tinha-se 9.112 habitantes, e esse número salta para 409.267 habitantes em 2010. Neste período, a média absoluta do crescimento da população foi de 8.001,5 habitantes por ano. Ainda de acordo com o IBGE (2010), Serra apresenta uma densidade demográfica de 746,6 habitantes por km². Além disso, a população de Serra representava em 2010 cerca de 24,25% da população da RMGV (1.687.704 habitantes), e 11,64% da população do Espírito Santo (3.514.952 habitantes).

A população urbana está distribuída em 124 bairros do município, com diferentes densidades, conforme demonstra o mapa 04.

Paulo e 1 de Alagoas. Além disso, 36% deles moravam em Serra (ZANOTELLI, 2001). Além dessas 33 entrevistas foram realizadas outras 18 com trabalhadores das empresas terceirizadas que trabalhavam na CST.

Mapa 04: Distribuição e densidade da população de Serra de acordo com o IBGE (2010).



Diante deste contexto, em função das transformações que o espaço de Serra sofreu devido à chegada de imigrantes e da industrialização, muitas fazendas cederam espaços, dentre outras coisas, para a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais (GONÇALVES, 2007), conforme veremos a seguir.

2.2: Os conjuntos habitacionais em Serra

No decorrer das décadas de 1970 e 1980, além da industrialização crescente e do crescimento da população, principalmente urbana, vinda de outros municípios do Espírito Santo ou até mesmo de outros estados, verificada em Serra, outro processo que se desenrola neste período é a atuação da Companhia de Habitação do Espírito Santo (COHAB-ES) e do Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (INOCOOP-ES) na construção de conjuntos habitacionais. Em linhas gerais, esse processo se configura como sendo uma participação direta do Estado na oferta de moradia e conseqüentemente na produção do espaço urbano de Serra.

A COHAB-ES e o INOCOOP-ES estavam ligados ao Banco Nacional de Habitação (BNH) e à política habitacional desenvolvida durante a ditadura militar⁴². O BNH no estado do Espírito Santo atuou inicialmente no município de Vitória, após a aprovação da lei municipal nº. 4.430, de 22 de junho de 1965, que permitia que a Prefeitura Municipal de Vitória instituísse a Companhia de Habitação Popular de Vitória (COHAB-VT). Três anos depois, a instituição foi transferida para cuidados do governo do Estado por meio da lei estadual nº. 1860, de 29 de Outubro de 1968, e passou a ser chamada de Companhia Habitacional do Espírito Santo (COHAB-ES) e conseqüentemente passou a atuar em todo o estado (DUARTE, 2008). Em linha geral, a COHAB-

⁴² De acordo com Campos Junior (2006), a política habitacional desenvolvida neste período “possuía objetivos que no campo político se manifestavam na necessidade de conquistar aliados para o regime militar e de promover a estabilidade social e no campo socioeconômico, de fazer da construção civil uma alternativa que atenuasse a crise econômica pela qual o país passava, já que, ao estimular o setor de produção de habitações e de material de construção, muitos empregos seriam criados” (CAMPOS JUNIOR, 2006, pag. 13).

ES buscava produzir moradia para a população com rendimento de até cinco salários mínimos.

Por outro lado, o INOCOOP-ES foi criado em 1968, por iniciativa do Banco Nacional da Habitação e por empresários da construção civil articulados com os sindicatos dos trabalhadores (IJSN 1987, CAMPOS JUNIOR 2006 e DUARTE 2008). As unidades produzidas pelo INOCOOP-ES eram voltadas para um segmento econômico diferente daquele oferecido pela COHAB-ES. Enquanto esta última oferecia imóveis para o segmento de até 05 salários, o INOCOOP-ES produzia imóveis para o segmento entre 05 e 10 salários mínimos (DUARTE, 2008).

No entanto, a divisão pelas faixas salariais entre os conjuntos da COHAB-ES e do INOCOOP-ES na prática acabou não sendo estritamente seguida. Zanotelli (1998) verificou em seu trabalho que alguns conjuntos produzidos pela COHAB-ES (Carapina I, Helio Ferraz, Eurico Salles e etc. (cf. tabela 02 e mapa 05)) estavam sendo ocupados por trabalhadores do Polo de Tubarão que ganhavam salários superiores a faixa de renda (até cinco salários mínimos) para o qual esses empreendimentos estavam destinados.

De acordo com Duarte (2008), a região da RMGV foi a maior beneficiada com a construção dos conjuntos habitacionais no estado, tanto de conjuntos produzidos pela COHAB-ES como pelo INOCOOP-ES, basicamente, dentre outras coisas, em função das demandas habitacionais motivadas pelo crescente número de imigrantes que chegaram a RMGV e/também em função da industrialização na região e à erradicação de café no interior do estado. Na tabela 01, podem ser verificadas as unidades imobiliárias produzidas por período pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES na RMGV.

Tabela 01: Unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES entre 1966 a 1986 na RMGV⁴³.

MUNICIPIOS	Período								Total		Total geral
	1966 - 1969		1970 - 1975		1976 - 1979		1980 - 1986		COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES + INOCOOP-ES
	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES			
CARIACICA	0	0	488	0	0	0	1.480	0	1.968	0	1.968
SERRA	76	0	0	323	1.901	2.735	10.247	10.698	12.224	13.756	25.980
VIANA	0	0	0	0	0	0	2.270	0	2.270	0	2.270
VILA VELHA	0	0	1.155	1.925	1.213	2.024	1.224	7.356	3.592	11.305	14.897
VITORIA	853	0	425	1.136	0	105	1.552	534	2.830	1.775	4.605
Total	929	0	2.068	3.384	3.114	4.864	21.773	18.588	27.884	26.836	54.720

* Não contabiliza as unidades dos empreendimentos Cidade Pomar (1.494 unidades) aprovada na PMS em 1991 e o conjunto Cidade Continental (2.865 unidades) aprovado pela PMS em 1995. Ambos de responsabilidades da COHAB-ES. Além disso, não contabiliza as unidades dos conjuntos Manoel Plaza (90 unidades) aprovado em 1991 e Novo Porto Canoa (1.375 unidades) aprovado em 1982, esses dois últimos de responsabilidade do INOCOOP-ES.

Fonte: IJSN, 1987.

Observando a tabela 01, nota-se que a produção de unidades habitacionais populares produzidas pela COHAB-ES se inicia em Vitória (853 unidades), e, de forma modesta, no município de Serra (76 unidades). Já na década de 1970, a produção se torna mais significativa, sendo que na primeira metade da referida década a produção se desenvolve principalmente nos municípios de Vila Velha (1.155 unidades), Cariacica (488 unidades) e Vitória (425 unidades). Por sua vez, na segunda metade da década de 1970, o número de unidades aumenta em relação à primeira metade. Entretanto, a produção vai se restringir em Serra (1.901 unidades) e Vila Velha (1.213 unidades). Em geral, destaca-se na década de 1970 como um todo que o município de Vila Velha foi o município que teve a maior oferta de unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES com 2.368 unidades.

Na década de 1980, conforme demonstra a tabela 01, note-se que o número de unidades dos conjuntos da COHAB-ES cresceu de modo

⁴³ Não foram identificados conjuntos habitacionais nos municípios de Guarapari e Fundão. Além disso, é importante salientar que os dados apresentados na tabela apresentam pequenas diferenças em relação ao número total de unidades anotados nos trabalhos de Zanotelli (1998), Duarte (2008), Gonçalves (2010) e Ronchi (2014). Entretanto, as tendências verificadas são equivalentes.

impressionante, principalmente no município de Serra. Destaca-se também o grande número de unidades em Viana (2.270 unidades) e também em Cariacica (1.480). Em síntese, nota-se que no período de 20 anos analisados na tabela 01 o município que mais recebeu unidades produzidas pela COHAB-ES foi Serra, com cerca de 12.224 unidades, seguido pelo município de Vila Velha, com aproximadamente 3.592 unidades.

Quanto à produção de conjuntos do INOCOOP-ES, pode ser observado na tabela 01 que eles surgem principalmente nos municípios de Vila Velha (1.925 unidades) e Vitória (1.136 unidades) na primeira metade da década de 1970. Neste mesmo período, Serra recebe apenas 323 unidades. Já na segunda metade da década de 1970, Serra recebe o maior número de unidades com 2.735 unidades, seguido por Vila Velha com 2.024 unidades e Vitória com apenas 105 unidades. Em síntese, na década de 1970 como um todo, os conjuntos produzidos pelo INOCOOP-ES se restringem apenas a três municípios, sendo que Vila Velha aparece como o município com o maior número de unidades (3.949), seguido por Serra (3.058) e Vitória (1.241).

Já entre 1980 e 1986, assim como ocorreu com os conjuntos da COHAB-ES, Serra ultrapassa Vila Velha no número de unidades habitacionais produzidos pelo INOCOOP-ES. Entre 1980 e 1986, Serra recebeu 10.698 unidades, seguido de Vila Velha com 7.356 unidades e Vitória com 534 unidades. No total, entre 1970 e 1986 Serra foi o município que recebeu o maior número de unidades produzidas pelo INOCOOP-ES (13.756 unidades) seguido de Vila Velha (11.305 unidades) e Vitória (1.775 unidades).

A justificativa para o município de Serra receber o maior número de unidades, principalmente após a segunda metade da década de 1970, pode estar associada ao fato de o município ter recebido um grande número de imigrantes, por passar por uma grande dinamização industrial (inauguração do CIVIT I e II instalação da CST – atual Arcelor Mittal), porque um dos propósitos da política habitacional era produzir habitação próxima ao local de trabalho dos operários⁴⁴, e também em função do déficit habitacional do município (IJSN

⁴⁴ Fiorotti (2014, p.) aponta em seu trabalho que os conjuntos São Diogo I e II, Helio Ferraz e Chácara Parreiral foram destinados exclusivamente aos funcionários da Cia Vale do Rio Doce (CVRD, atual Vale).

1979). Acrescenta-se a isso o fato de o preço da terra em Serra ser relativamente mais barato do que Vitória e Vila Velha (CAMPOS JUNIOR, 2006).

Quanto ao preço da terra, destaca-se uma relação peculiar entre ele e a produção dos conjuntos, principalmente os da COHAB-ES. Na elaboração dos conjuntos da COHAB-ES, o preço do terreno junto com o projeto não poderia ultrapassar 1,5% do valor do empréstimo do BNH para a construção do empreendimento (IJSN, 1987). Tendo em vista essas condições, os conjuntos acabaram se localizando em regiões periféricas. De acordo com o documento do IJSN, “Proposta de ordenamento urbano do município de Serra”, de 1979,

(...) a localização desses conjuntos é determinada em função do mercado de terras, ocorrendo, geralmente, em locais distantes, deixando ao Município o ônus do atendimento das extensas redes de infraestrutura, além, e o que é pior, de estender excessivamente as redes e, portanto, os custos de transportes dos usuários. (IJSN, 1979, p. 46).

O documento do IJSN, “Proposta de ordenamento urbano do município de Serra”, de 1979, aponta ainda que “deve-se, (...) considerar que a edificação de grandes conjuntos exige, sempre, grandes quantidades de terras, afastando os pequenos proprietários da oferta dessas terras” (IJSN 1979, p. 43). Tal fato demonstra que os proprietários de grandes terrenos e/ou fazendas podem ter influenciado na localização desses empreendimentos em função da renda da terra almejada, e/ou até mesmo em função das estratégias dos proprietários de converter suas terras para fins urbanos e assim obterem uma maior renda da terra.

Tendo em vista estas considerações, Duarte (2008) aponta que esses conjuntos, principalmente os da COHAB-ES, contribuíram de forma significativa para a expansão das periferias urbanas, e que isso pode ser percebido pelo fato de que os nomes de muitos conjuntos vieram a ser posteriormente o nome dos bairros, fato que demonstra a ordem dos fatores, em um primeiro momento tem-se a implantação do conjunto e posteriormente o bairro.

Serra, entre 1968 e 1986, recebeu 09 conjuntos da COHAB-ES, e posteriormente entre 1991 e 1995 mais 02 conjuntos, totalizando, assim, 11 conjuntos. Além disso, o município recebeu 16 conjuntos do INOCOOP-ES. Ao

todo, Serra recebeu aproximadamente 31.804 unidades em 27 conjuntos habitacionais, que ocuparam uma área de mais de 18.651.138,47 m² (aproximadamente 1.865 hectares; 18,65 km²). Na tabela 02 e no mapa 05, podem ser visualizados e analisados os aspectos inerentes aos períodos de entrega, localização, número de unidades, tipologia, etc. dos conjuntos.

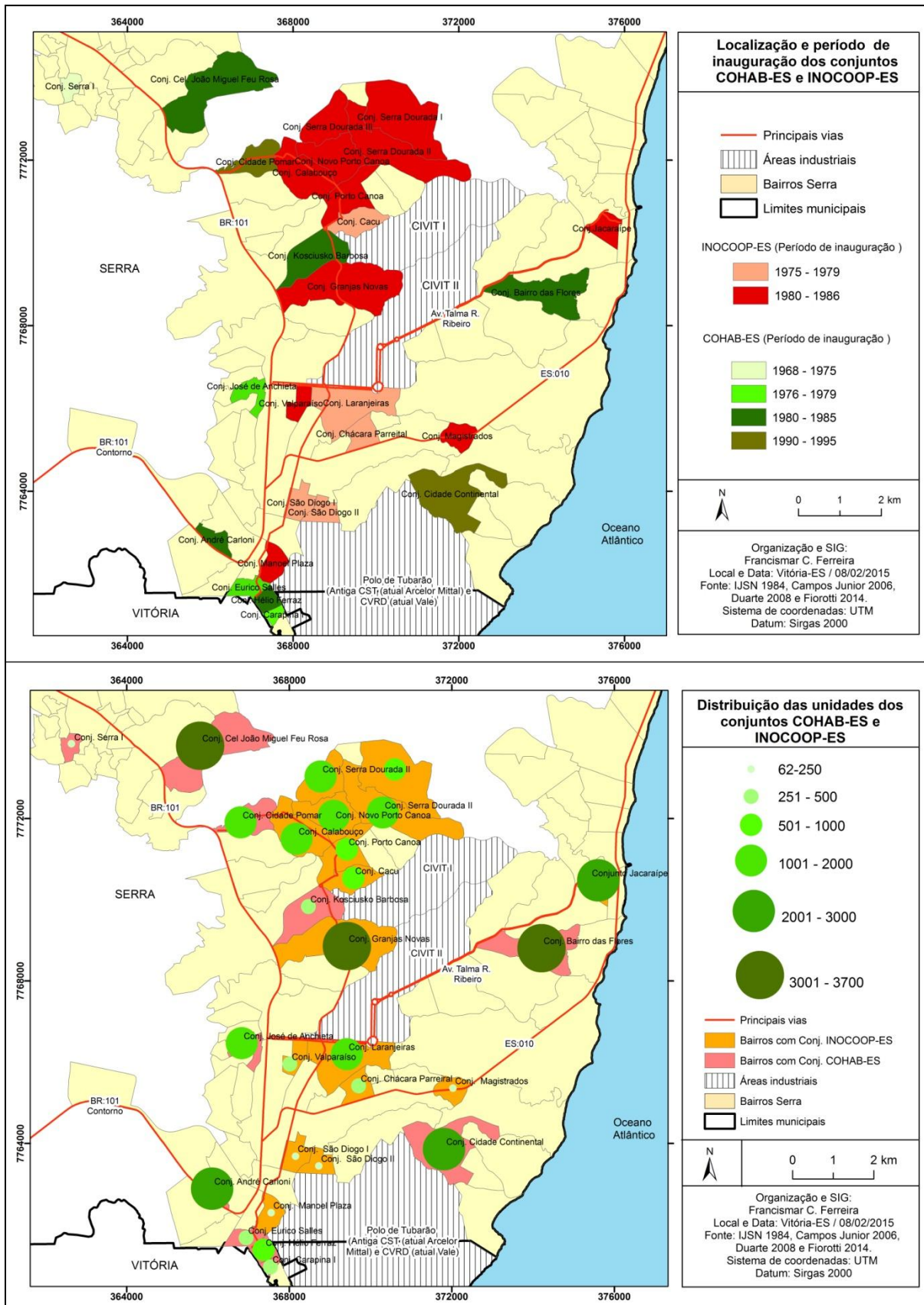
Tabela 02: Características gerais dos conjuntos produzidos pela COHAB-ES em Serra.

Bairro	Conjunto	Companhia	Ano de entrega	Nº de unidades	Área (m²)	Tipologia
São Judas Tadeu	Serra I	COHAB-ES	1968	76	-	Casas
Carapina I	Conjunto Carapina I	COHAB-ES	1977	384	115.700,00	Casas
Eurico Salles	Eurico Salles	COHAB-ES	1979	400	130.292,10	Casas
José de Anchieta	José de Anchieta	COHAB-ES	1979	1.117	387.920,74	Casas
Hélio Ferraz	Hélio Ferraz	COHAB-ES	1980	650	266.307,00	Casas
Maringá	Kosciusko Barbosa	COHAB-ES	1983	400	179.652,68	Casas
André Carloni	André Carloni	COHAB-ES	1984	2.187	328.110,00	Casas e Apartamentos
Feu Rosa	Bairro das Flores	COHAB-ES	1984	3700	1567031,07	Casas e Embriões
Cidade Pomar	Cidade Pomar	COHAB-ES	1991*	1.494	974.983,57	Casas
Cidade Continental	Cidade Continental	COHAB-ES	1995*	2865	1.811.704,00	Casas
Planalto Serrano	João Miguel Feu Rosa – Serra III	COHAB-ES	1980*	3310	2.250.000,00	Casas e Embriões
Chácara Parreiral	Chácara Parreiral	INOCOOP-ES	1976	260	122.749	Casas
São Diogo I	São Diogo I	INOCOOP-ES	1975	160	82.737,99	Casas
São Diogo II	São Diogo II	INOCOOP-ES	1975	163		Casas
Parque Residencial Laranjeiras	Parque Residencial Laranjeiras	INOCOOP-ES	1977	1.855	1.000.000,00	Casas
Mata da Serra	Cacú	INOCOOP-ES	1979	620	584.160,00	Casas
Eldorado	Calabouço	INOCOOP-ES	1983	1.288	948.108,00	Casas
Conjunto Jacaraípe	Jacaraípe	INOCOOP-ES	1983	2.032	322.171,32	Apartamentos
Porto Canoa	Porto Canoa	INOCOOP-ES	1982	848	615.000,00	Casas
Serra Dourada I	Serra Dourada I	INOCOOP-ES	1981	736	3.266.085,00	Casas
Serra Dourada II	Serra Dourada II	INOCOOP-ES	1982	1.095		Casas
Serra Dourada III	Serra Dourada III	INOCOOP-ES	1982	1.117		Casas
Valparaíso	Parque Residencial Valparaíso	INOCOOP-ES	1986	408	375.000,00	Apartamentos
Manoel Plaza	Manoel Plaza	INOCOOP-ES	1981*	90	33.000,00	Casas
Barcelona	Granjas Novas	INOCOOP-ES	1984	3.112	2.224.721,00	Casas
Novo Porto Canoa	Novo Porto Canoa	INOCOOP-ES	1982*	1.375	1.065.705,00	Casas
Camará	Magistrados	INOCOOP-ES	1984	62	-	Casas
TOTAL				31.804	18.651.138,47	

*Ano de aprovação dos empreendimentos.

Fonte: IJSN (1984), PMS (2014 e 2015) e Fiorotti (2014).

Mapa 05: Bairros de localização, período de inauguração e distribuição das unidades habitacionais dos conjuntos COHAB-ES e INOCOOP-ES em Serra entre 1968 e 1995.



Analisando a tabela 02, nota-se inicialmente que a tipologia de grande parte das unidades habitacionais produzidas pela COHAB-ES e pelo INOCOOP-ES foram casas. Além disso, destaca-se o número de unidades e a área dos conjuntos de alguns conjuntos, como Bairro das Flores, produzido pela COHAB-ES (localizado no bairro Feu Rosa), com 3.700 unidades, ocupando uma área de aproximadamente 1.567.031,07 m², o conjunto João Miguel Feu Rosa – Serra III também produzido pela COHAB-ES (localizado no bairro Planalto Serrano), com 3.310 unidades, ocupando uma área de aproximadamente 2.250.000 m² 45, o conjunto Granjas Novas, produzido pelo INOCOOP-ES (localizado no bairro Barcelona), com 3.112 unidades ocupando uma área de 2.224.721 m².

Analisando o mapa 05, nota-se que os empreendimentos produzidos pela COHAB-ES apresentam uma dispersão pelo espaço de Serra, enquanto que os empreendimentos do INOCOOP-ES se localizam nas proximidades das áreas industriais, principalmente dos CIVITs. Neste contexto, a dispersão dos conjuntos produzidos pela COHAB-ES pode ser compreendida pelo fato de que as terras nessas áreas eram baratas. Em contrapartida, as terras onde se encontram os empreendimentos do INOCOOP-ES eram relativamente mais caras.

Ainda analisando o mapa 05, nota-se que a maior parte das unidades e dos conjuntos COHAB-ES e INOCOOP-ES se localizaram principalmente no distrito de Carapina, o que nos permite afirmar que esse distrito foi o mais afetado pela industrialização (esse distrito sedia o Polo de Tubarão e os CIVITs) e conseqüentemente pela rápida urbanização.

Entretanto, para além dessa conjuntura dos conjuntos habitacionais na RMGV e em Serra, devemos relacionar esses empreendimentos com as estratégias de captação de renda da terra no espaço urbano. Inicialmente, não podemos negar que eles atualmente ainda estão inseridos em dinâmicas inerentes ao preço da terra, preços dos imóveis, preço do aluguel, etc.

⁴⁵ Gonçalves (2010) destaca que a COHAB-ES enfrentou diversos problemas com os últimos conjuntos habitacionais implantados em Serra. Dentre os conjuntos que passaram por problemas aparecem os conjuntos, Bairro das Flores do bairro Feu Rosa e João Miguel Feu Rosa – Serra III do bairro Planalto Serrano, sendo que este último à empresa responsável pela construção do conjunto (Construtora Marajá S/A) faliu antes da conclusão das obras. As casas do conjunto acabaram sendo “invadidas”.

Entretanto, destacamos aqui as possíveis relações destes empreendimentos com a conformação do espaço urbano de Serra e a renda da terra.

A localização dos conjuntos, em especial aqueles produzidos pela COHAB-ES, conforme apontado, está, em parte, condicionada pelo preço do terreno. Logo, em função do preço da terra, esses empreendimentos, em geral, acabaram sendo produzidos de maneira dispersa pelo espaço de Serra, em locais que apresentavam precariedade dos serviços de infraestrutura urbana, fazendo com que a esfera pública levasse e mantivesse as infraestruturas até esses conjuntos. Nesse sentido, todas as propriedades (sejam elas loteadas ou em forma de fazendas) localizadas nas adjacências destas infraestruturas urbanas podem vir a se beneficiar deste processo que possibilita a seus proprietários (proprietários fundiários, incorporadores loteadores, etc.) cobrar um maior preço pela terra, basicamente em função da aplicação de capital no solo. Esse que, como visto no caso urbano, não possibilita melhorias em fertilidade, mas em localização, acesso, etc.

Deste modo, pode ser concluído que esses conjuntos contribuíram para o crescimento e para a dispersão da área urbana de Serra⁴⁶, uma vez que não apresentavam continuidade com os núcleos urbanos de Serra. Em contrapartida, eles permitiram a formação de vazios urbanos (na forma de lotes, glebas e fazendas) no interior da área urbana, e ao mesmo tempo contribuiu, em certa medida, para a valorização de parte desses vazios em função das infraestruturas que tiveram que ser construídas e mantidas nos e/ou próximos aos conjuntos. Na figura 03, pode ser visualizado a construção do Conjunto São Diogo I e II pelo INOCOOP-ES e ao lado uma grande quantidade de vazios urbanos no loteamento Jardim Limoeiro, e na figura 04 pode ser visualizado o mesmo processo com o Conjunto Parque Residencial Laranjeiras, produzido pelo INOCOOP-ES.

⁴⁶ É importante destacar que este processo de produção do espaço urbano pela participação do poder público via produção de conjuntos motivando a expansão, a dispersão e valorização fundiária não é exclusividade da urbanização de Serra. Outras cidades também passaram por processos semelhantes. Por exemplo, de acordo com Amorim (2010) a cidade de Londrina entre 1970 e 1980 passa por processo semelhante. Santos (1990) também destaca processo semelhante na cidade de São Paulo, etc.

Figura 03: Imagem da construção do conjunto São Diogo I e II em Jardim Limoeiro em 1973.



Fonte: Campos Jr e Neves (1998) apud Fiorotti (2014).

Figura 04: Conjunto Parque Residencial Laranjeiras em 1978 e os vazios urbanos em seu entorno.



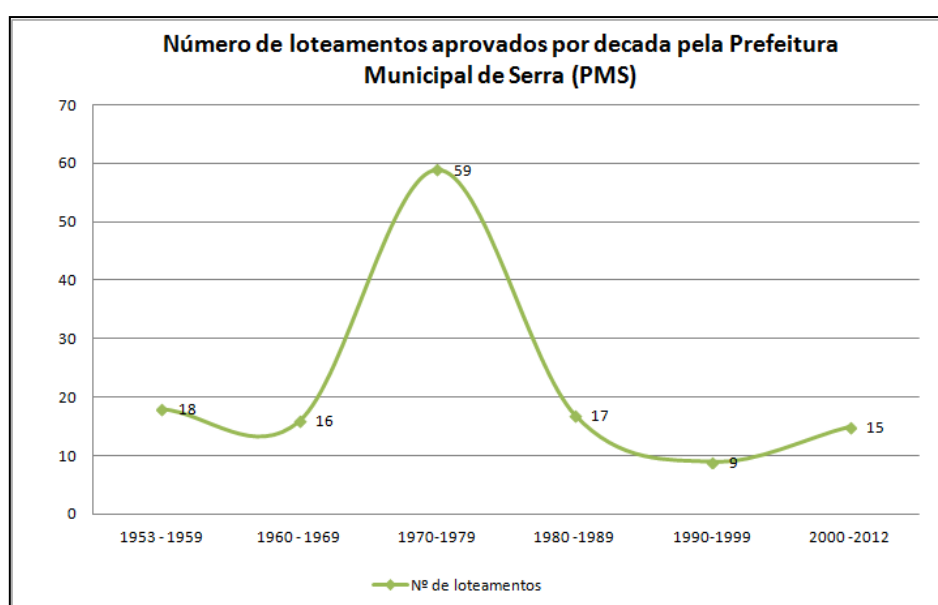
Fonte: Campos Jr e Neves (1998) apud Fiorotti (2014).

2.3: Os loteamentos em Serra

Os loteamentos, de acordo com a lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podem ser, de maneira geral, compreendidos e definidos como sendo a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). De acordo com Rocha (1983) e Silva (1995), os loteamentos representam a primeira fase da terra urbana, que é resultante da divisão da propriedade agrícola em parcelas menores, voltadas para usos residenciais, industriais, dentre outros, que é servido de vias de acesso e espaços públicos que se encontram no interior de uma área delimitada como urbana.

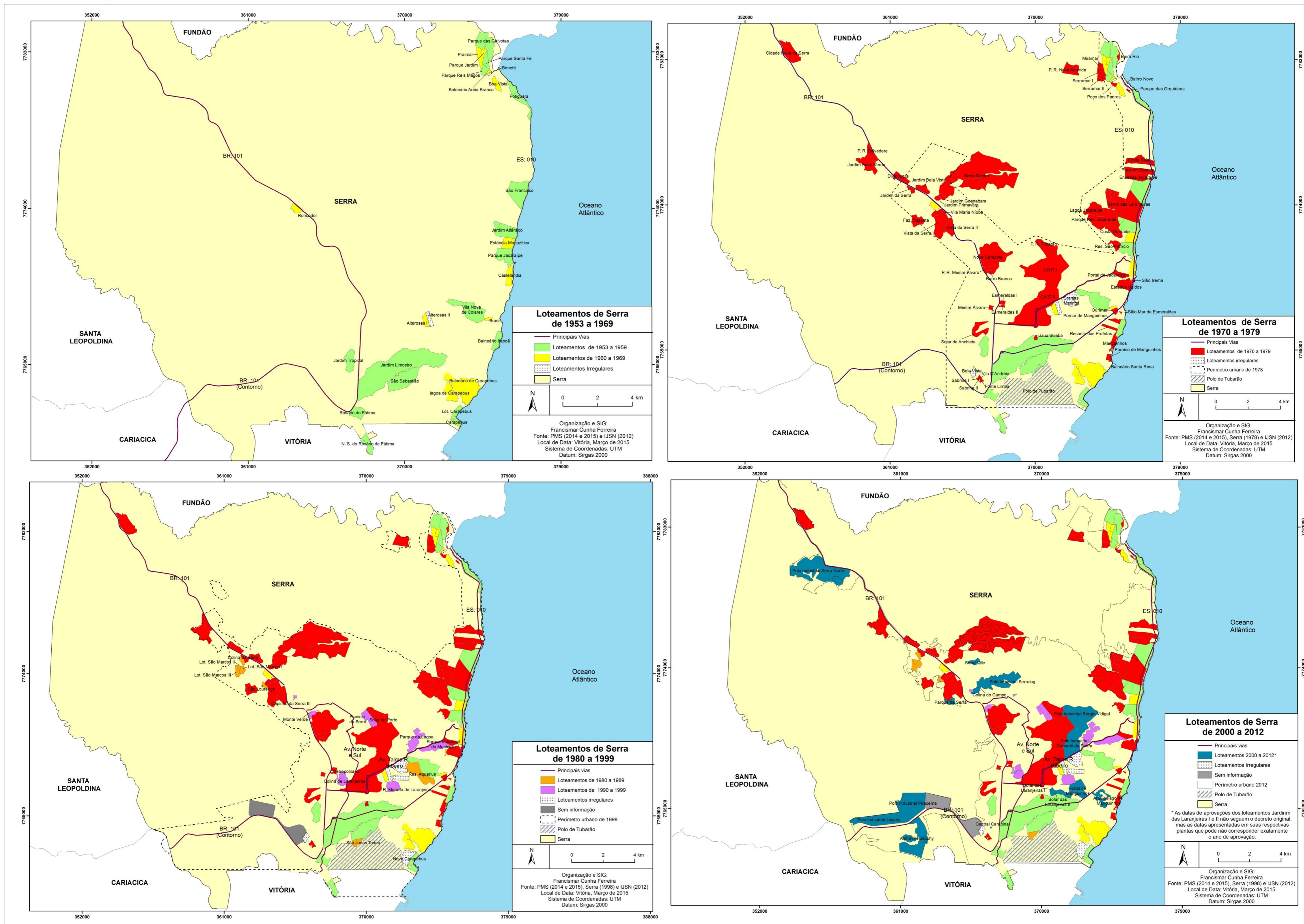
Como visto anteriormente, os conjuntos habitacionais foram produzidos, em grande parte, a partir da industrialização que se verificou em Serra e, sobretudo, nos limites entre Serra e Vitória. Os loteamentos, por sua vez, precedem este momento, mas são, de certa maneira, influenciados por ele. Os primeiros loteamentos no município datam dos anos de 1950, conforme demonstram o gráfico 05 e o mapa 06.

Gráfico 05: Loteamentos aprovados pela PMS entre 1953 e 2012.



Fonte: PMS, 2014 e 2015.

Mapa 06: Localização em Serra dos loteamentos aprovados pela PMS entre 1953 e 2012.



De acordo com dados da Prefeitura Municipal de Serra (PMS 2014 e 2015), na década de 1950 têm-se os primeiros loteamentos no município, que em grande parte se localizaram na região litorânea, com destaque para a região de Jacaraípe, Manguinhos e Nova Almeida, e em menor número na região de Carapina (loteamentos Jardim Limoeiro, Jardim Tropical São Sebastião, Rosário de Fátima e N. S. do Rosário de Fátima), conforme demonstra o mapa 06. Ainda segundo dados da PMS (2014 e 2015), entre 1950 e 1959 houve a aprovação de aproximadamente 18 loteamentos (gráfico 05). Entretanto, é importante destacar que as atividades inerentes ao parcelamento do solo em Serra antecedem a década de 1950. Segundo Rocha (1993), até 1950 havia em Serra 09 parcelamentos⁴⁷, que apresentavam 313 lotes em uma área de aproximadamente 552.313,79 m² (55,23 hectares). Esses parcelamentos estavam localizados principalmente nas regiões de ocupação colonial e antigos vilarejos, como a sede do município, Carapina, etc. (ROCHA, 1993).

De acordo com o gráfico 05, entre 1960 e 1969 são aprovados pela PMS 16 loteamentos. Novamente esses loteamentos se localizaram principalmente na região litorânea de Serra, entre Nova Almeida, Jacaraípe e Manguinhos, e próximos aos loteamentos aprovados na década anterior, conforme demonstra o mapa 06.

Nesta região litorânea, principalmente nas regiões de Manguinhos, Jacaraípe e Nova Almeida, destaca-se, nesse período, a presença de residências secundárias utilizadas para veraneios e finais de semana pelas classes média e alta de Vitória, bem como de turistas de outros estados, que alugavam ou compravam casas na região para temporadas do verão (IJSN, 1977 e 1977a). Além disso, deve-se destacar a construção da rodovia do Sol (atual ES-010), que possibilitou um melhor acesso desta região litorânea à

⁴⁷ De acordo com a lei 6.766/79, o parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio do loteamento ou desmembramento. O loteamento, ainda de acordo com a referida lei, refere-se “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Por sua vez, o desmembramento compreende “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”. (BRASIL, 1979).

capital Vitória e, conseqüentemente, fez com que se desenvolvesse a quantidade de moradias permanentes nessas regiões (IJSN, 1977 e 1977a).

Entre 1970 e 1979, ocorre uma explosão no número de loteamentos aprovados em Serra, conforme demonstra o gráfico 05. Nesse período, aprovaram-se aproximadamente 59 loteamentos, ou seja, 43 loteamentos a mais que a década de 1960. São 25 loteamentos a mais do que a soma dos loteamentos aprovados entre 1953 e 1969. Um crescimento que se articula a basicamente duas coisas que se manifestaram conjuntamente. Uma primeira é a industrialização de Serra, conforme apontado anteriormente, verificada neste período, e uma segunda se relaciona à aplicação e à sanção da lei 6.766 de dezembro de 1979.

A industrialização motivou uma real expansão do espaço urbano de Serra, tanto via urbanização promovida pelo poder público por meio de conjuntos habitacionais, como também via loteamentos, basicamente em função do aumento da demanda por terras e moradias motivadas pelo crescimento populacional. Por sua vez, a aprovação da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, trouxe uma série de condicionantes que deveriam ser realizados pelo loteador. Assim, muitos proprietários de terras acabaram buscando realizar seus loteamentos antes que a lei entrasse em vigor, o que pode, em certa medida, ser interpretado como uma irregularidade.

Antes da instituição da lei de 6.766/79, o parcelamento do solo era regulamentado basicamente pelo decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro 1937, e pela lei nº 271, de fevereiro de 1967.

O decreto-lei nº 58/37 se apresentou como sendo a primeira lei federal de parcelamento do solo. Essa lei, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, não definia índices urbanísticos nem medidas civis e criminais que poderiam ser aplicadas ao incorporador loteador que não cumprisse suas obrigações. Ela limitava-se basicamente a proteção dos direitos dos adquirentes de lotes pelo sistema de prestações (ROCHA, 1993 e FIOROTTI, 2014).

Como o decreto-lei não condicionava os critérios urbanísticos para o parcelamento do solo, tinha-se, neste período, uma situação vantajosa para os incorporadores loteadores obterem uma maior renda da terra. Isso, pois, os incorporadores loteadores podiam parcelar e comercializar seus lotes sem a necessidade da construção de infraestrutura urbana⁴⁸. Esta última ficaria sob responsabilidade do poder público. Neste sentido, a renda da terra acaba sendo em um primeiro momento exclusivamente apropriada pelo incorporador loteador (que também pode ser o proprietário fundiário ou outro agente conforme apontado no capítulo primeiro), ao mesmo tempo em que deixa os custos com infraestruturas a cargo de todos. Cabe ressaltar que esta infraestrutura, depois de construída, acarreta na valorização dos lotes, possibilitando assim que a renda da terra - apropriada individualmente - seja aumentada via a materialização do trabalho e da aplicação coletiva de capital na terra da localidade.

Por sua vez, o decreto-lei 271, de 1967, veio estabelecer as definições do que vem a ser desmembramento e loteamento, e ainda estabelece a transmissão automática para o domínio público do município as vias, as praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos desde a data da inscrição do loteamento. Além disso, o artigo 3º da referida lei é aplicável à lei 4.591/1964, imputando a responsabilidade ao empreendedor, no caso do loteamento, o incorporador loteador, de realizar as obras de infraestruturas nos loteamentos. No que se refere aos parâmetros urbanísticos para disciplinar o crescimento urbano, a lei não trouxe muita contribuição, apenas apontou que as municipalidades deveriam seguir as normas definidas pelo BNH, o que não aconteceu, de acordo com Rocha (1993).

Com a lei 6.766, de dezembro de 1979, o processo de aprovação de loteamentos sofre significativas mudanças, e os requisitos urbanísticos e ambientais para a aprovação de loteamentos tornam-se mais criteriosos⁴⁹. As

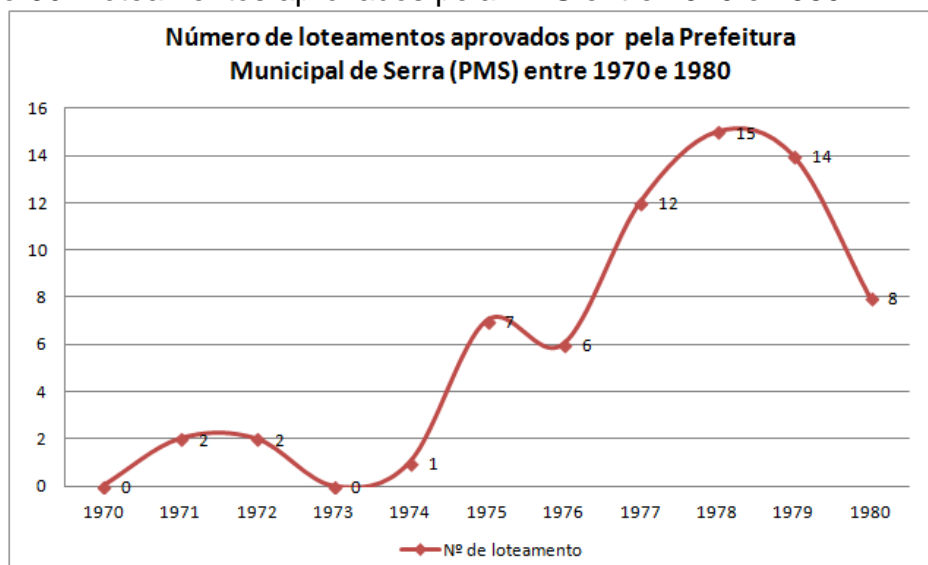
⁴⁸ De acordo com a lei 6.766/1979, a infraestrutura urbana básica de um loteamento é formada pelos equipamentos de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

⁴⁹ Para conhecer detalhadamente os requisitos urbanísticos, ver capítulo II da lei 6.766/1979.

áreas a serem loteadas a partir da vigência da lei devem obedecer a certas condições ambientais e urbanísticas, estarem no interior da área urbana definida pelo Plano Diretor Municipal (PDM) ou lei municipal, etc. Além disso, a lei estimula os governos estaduais e municipais a adotarem normas complementares ao que a lei apresenta, basicamente em função de particularidades locais, o que pode implicar mais critérios a serem obedecidos. Neste sentido, o governo do estado aprovou a lei 3.384 de 27 de novembro de 1980, que, em grande parte, reitera os estabelecimentos da lei federal de 1979, mas também estabelece normas particulares para parcelamentos em áreas litorâneas, ambientalmente frágeis, para a RMGV, etc. Em escala municipal, foi realizado um projeto lei de parcelamento do solo urbano municipal de Serra pelo IJSN (na época ainda Fundação Jones dos Santos Neves (FJSN)), em 1978, que não veio a ser aprovado.

Em síntese, em função do crescimento da demanda por terra urbana motivada pelo crescimento populacional em função, dentre outras coisas, da industrialização e da tentativa de se “escapar” das novas diretrizes para a aprovação de loteamentos estabelecidos pela lei 6.766/79, por parte dos proprietários de terra e incorporadores loteadores, verificou-se em Serra a explosão de loteamentos entre 1970 e 1979, conforme demonstram o gráfico 05 e o mapa 06. Entretanto, esse *boom* se torna significativo principalmente entre 1975 e 1979, conforme demonstra o gráfico 06.

Gráfico 06: Loteamentos aprovados pela PMS entre 1970 e 1980.



Fonte: PMS 2014 e 2015

Conforme demonstra o gráfico 06, o ano de 1978 foi aquele em que mais se aprovaram loteamentos em Serra, 15 loteamentos ao todo. Algo sem precedentes no município e que não se repetiu posteriormente. O ano de 1977 também se destaca com 12 loteamentos aprovados. Em 1979 tem-se a aprovação de 14 loteamentos, mas, estudando os dados da PMS (2014 e 2015), nota-se que todos eles foram aprovados antes da data (19 de dezembro) em que a lei 6.766 entrou em vigor.

Especialmente, os efeitos desta proliferação de loteamentos foram significativos para o espaço de Serra. Inicialmente, voltando os olhos novamente para o mapa 06, nota-se que muitos loteamentos na década de 1970 estavam novamente localizados na região litorânea de Serra. Entretanto, surge uma quantidade significativa de loteamentos no entorno da BR-101, no distrito de Carapina e Serra Sede. Além disso, ainda de acordo com o mapa 06, nota-se que surgem loteamentos completamente desarticulados com o espaço urbano de Serra, sem continuidade alguma com a malha urbana, como o caso dos loteamentos Cidade Nova da Serra, às margens da BR-101, próximo ao limite com Fundão, Parque Residencial Belvedere, Jardim Serra Verde também às margens da BR-101 e o Parque Residencial Nova Almeida. Além da descontinuidade com a malha urbana, esses loteamentos têm em comum o fato de se localizarem em áreas que estão fora do perímetro urbano de Serra, aprovado em 1978.

Em meio a essa aprovação de loteamentos em série pela PMS, na década de 1970, têm-se alguns casos emblemáticos e que trouxeram e trazem significativos impactos para o espaço urbano de Serra. Um destes casos é o loteamento Centro da Serra, localizado no distrito de Serra Sede. É um loteamento realizado pela loteadora Macafé, aprovado pelo decreto nº 35, de 02 Maio de 1979, ou seja, poucos meses antes de a lei 6.766/79 entrar em vigor. O empreendimento possui uma área de 7.325.422 m² (732,54 hectares) dividido em 14.350 lotes, números que fazem dele o maior loteamento do município. Na figura 05 pode ser visualizada a área do loteamento.

Figura 05: Loteamento Centro da Serra.



Fonte: PMS (2014 e 2015), IEMA (2006/2007) e IJSN (2010).

Conforme demonstra a figura 05, o loteamento vem margeando a lagoa Juara e em seu interior se encontram lotes projetados às margens de córregos,

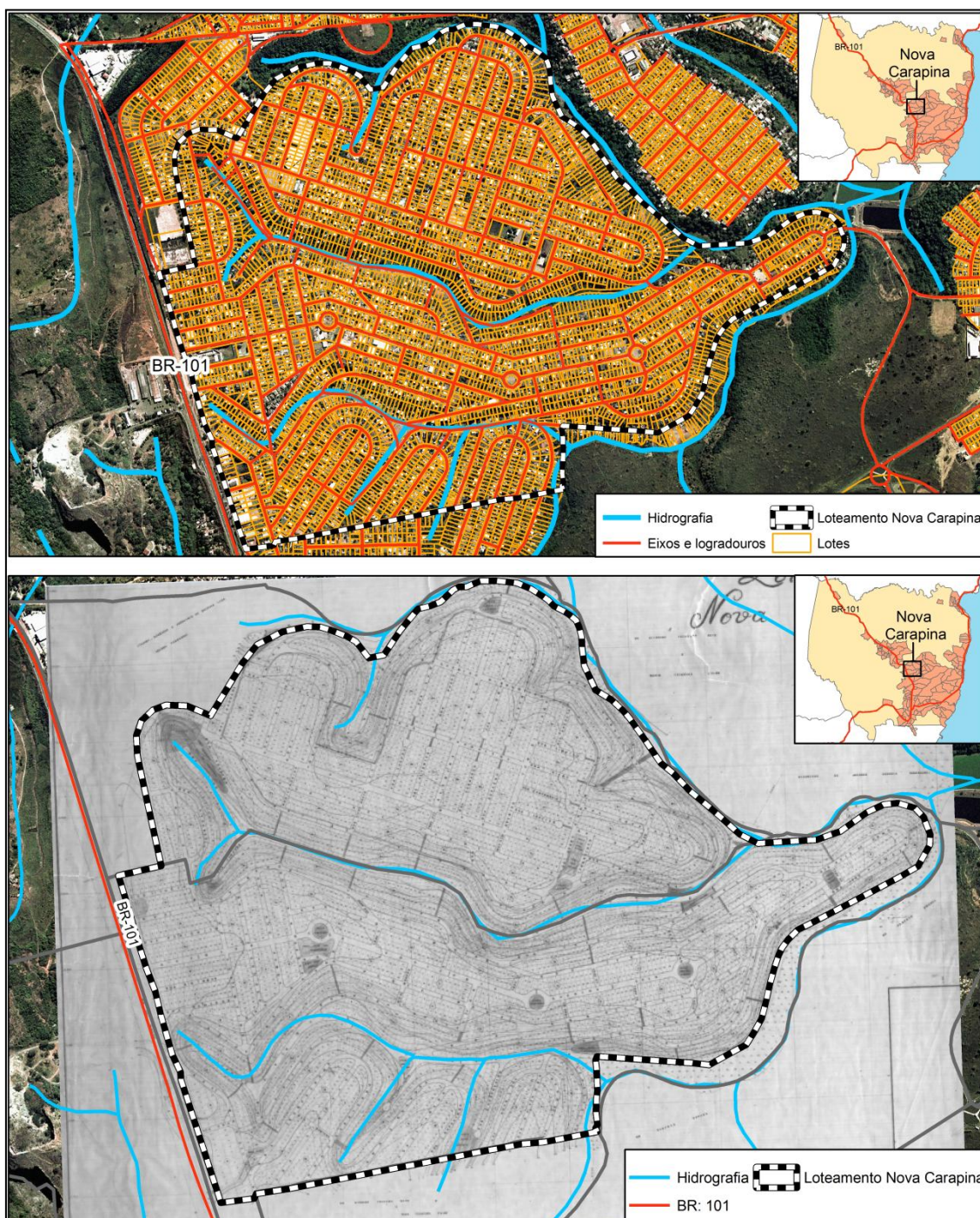
etc. Destaca-se, na planta do empreendimento, o projeto de criação de uma área de uso coletivo exatamente sobre a nascente de um córrego (cf. figura 05), e ainda o projeto de criação de um parque aquático em uma parte da lagoa Juara, que adentra a área do loteamento. Recentemente, destaca-se uma grande área sem ocupação, de vazios urbanos no loteamento, tanto por possíveis atividades especulativas da loteadora ou de terceiros, como também por restrições ambientais de legislações atuais. Deve-se salientar ainda que parte deste loteamento atualmente se encontra fora do perímetro urbano (definido pela lei 3.820/2012) conforme demonstra o mapa 06⁵⁰.

Outro exemplo curioso é o loteamento Nova Carapina, localizado nos bairros Nova Carapina I e II no distrito de Serra Sede, aprovado em 1978. Como foi aprovado antes da lei 6.766/1979, esse empreendimento acabou não preservando os 15 metros de distância dos cursos hídricos⁵¹ exigidos pela lei. O que chama a atenção neste loteamento não é somente essa distância não preservada, mas o fato deste empreendimento ocupar as margens dos córregos e ainda se apropriar dos fundos de vale, fazendo vias onde anteriormente se encontravam córregos e nascentes (ALBUQUERQUE, 2010). Na imagem 06, podem ser visualizados esses aspectos do loteamento Nova Carapina.

⁵⁰ No loteamento Centro da Serra tem-se uma atividade curiosa atualmente. A própria loteadora, a Macafé, vem construindo casas no loteamento, ou seja, além da comercialização de lotes, tem-se a comercialização e/ou locação de casas no loteamento realizado pela loteadora.

⁵¹ Neste período, tinha-se o Código Florestal, aprovado em 1965, que determinava em seu Art. 2º que, ao longo ou ao redor dos corpos hídricos, deveria ser deixada uma faixa não edificante de no mínimo 5 metros, o que não foi considerado pelo incorporador loteador e também pela PMS, respectivamente, durante a elaboração do projeto e da aprovação do loteamento.

Figura 06: Aspectos do Loteamento Nova Carapina.



Fonte: PMS (2014 e 2015), IEMA (2006/2007) e IJSN (2010).

Os casos emblemáticos não se restringem aos dois exemplos aqui apontados. Albuquerque (2010) aponta ainda que os loteamentos Lagoa de Jacaraípe, aprovado em 1976, Parque Jacaraípe, aprovado em 1976, Costabella, aprovado em 1978, Barro Novo, aprovado em 1957, São Francisco,

aprovado em 1955, Boa Vista aprovado em 1967, Jardim Bela Vista, aprovado em 1975, Jardim da Serra aprovado em 1975, Residencial Jacaraípe, aprovado em 1976, e Costa Dourada, aprovado em 1976, também possuem especificidades negativas quanto às suas relações com os aspectos urbanísticos e ambientais.

Já na década de 1980 e 1990, conforme demonstram o gráfico 05 e o mapa 06, os loteamentos em Serra diminuem drasticamente, quando comparados à década de 1970, e o número de loteamentos aprovados volta a se assemelhar aos das décadas de 1950 e 1960. Na década de 1980, tem-se aproximadamente a aprovação de 17 loteamentos, e nenhum deles na região litorânea e no distrito de Nova Almeida (cf. mapa 06).

Na década de 1990, tem-se aproximadamente 09 loteamentos. Esses que se localizam predominantemente no distrito de Carapina e em menor quantidade em Serra Sede. Além disso, nenhum loteamento neste período é aprovado na região litorânea (cf. mapa 06).

Dos anos 2000 até 2012, tem-se em Serra a aprovação de aproximadamente 13 loteamentos (cf. gráfico 05). Desses, 06 são voltados para o uso logístico (e também especulativos, conforme veremos no capítulo 03)⁵². Além disso, destaca-se a interiorização desses empreendimentos em direção ao norte do município, margeando a BR-101, exemplificado pelo Polo industrial Serra Norte e também em direção a oeste, ao longo da BR-101 - Rod. Contorno - exemplificados pelos loteamentos industriais Piracema e Jacuhy (cf. mapa 06) estendendo a área urbana para além da área urbana consolidada, localizando-se em áreas periurbanas.

⁵² Esses condomínios logísticos se apresentam como novos produtos imobiliários na RMGV. São “empreendimentos imobiliários voltados à localização de atividades econômicas, principalmente unidades industriais e de serviços. Estes empreendimentos”, na maioria das vezes de iniciativa privada, “correspondem a estratégias que, no Brasil, nos últimos quinze anos, diversificam uma gama já existente de produtos imobiliários. Porém, com a particularidade de atenderem às empresas. Dessa forma, os agentes imobiliários passaram a participar ainda mais ativamente da produção e localização de espaços industriais”. (FINATTI, 2013 p. 02). Para maiores informações sobre esse produto imobiliário ver Finatti (2011 e 2013).

Outros dois loteamentos aprovados neste período são fechados (Alphaville Jacuhy, Arquipélago de Manguinhos)⁵³, o que representa uma irregularidade flagrante, como será demonstrado no subcapítulo 2.4.

No que diz respeito às loteadoras, em geral, predomina em Serra a presença de pequenas loteadoras locais que produziram poucos loteamentos. A loteadora com o maior número de loteamentos identificados foi a Dalla Bernardina Imob. Com. e Inc. Ltda⁵⁴, com 06 loteamentos (PMS, 2014 e 2015). As demais loteadoras ou até mesmo pessoas físicas não possuem mais de 05 loteamentos cada.

De maneira geral, de acordo com o documento “Regularização Fundiária: Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas”, organizado pelo IJSN em 2007, os loteamentos podem ser classificados quanto às suas situações em legais e ilegais. O loteamento legal é aquele aprovado pela prefeitura municipal e devidamente registrado em cartório, e sua implantação deve ser em conformidade com seu projeto. Os loteamentos ilegais são aqueles que não se encontram em conformidade com a legislação vigente: quando se aprova o projeto junto à prefeitura, mas não o registra em cartório, quando não segue devidamente o projeto aprovado, etc. Os loteamentos ilegais, de acordo com o IJSN (2007), podem ser de dois tipos: irregulares ou clandestinos. Os loteamentos irregulares, de acordo com o IJSN (2007), são aqueles loteamentos aprovados junto às prefeituras, cuja execução ou registro no cartório de imóveis está em situação irregular. Por sua vez, os loteamentos clandestinos seriam aqueles executados ou vendidos sem aprovação do projeto pela prefeitura municipal competente.

Em Serra, tem-se a presença de vários loteamentos com irregularidades, conforme aponta o mapa 06. Entretanto, muitos loteamentos “regulares” podem ter alguma irregularidade por não cumprirem com as exigências das legislações. Além disso, existem casos de loteamentos que foram aprovados

⁵³ Além do Alphaville Jacuhy e do Arquipélago de Manguinhos, tem-se ainda outro loteamento fechado que é o Boulevard Lagoa. O lançamento deste último é relativamente recente, entretanto, a aprovação original deste loteamento data da década de 1990.

⁵⁴ Empresa que atualmente é conhecida por atuar no comércio de material de construção.

antes da 6.766, que são vistos como “regulares”, mas apresentam irregularidades. Por exemplo, o loteamento Nova Carapina, destacado anteriormente, aprovado em 1978, não levou em consideração o que o Código Florestal, aprovado em 1965, determinava em seu artigo segundo, que ao longo de qualquer curso d’água deveria ser mantida uma área não edificante de no mínimo cinco metros, o que não foi respeitado pelo loteador, e nem mesmo pela municipalidade (ALBUQUERQUE, 2010).

A partir dos dados disponibilizados pela PMS (2014 e 2015), não foi possível identificar o tipo de irregularidade dos loteamentos (se eles são irregulares ou clandestinos) e, além disso, muitos não possuem plantas, e, em seus aspectos locacionais, os dados se restringem a apenas apontar o distrito de localização do loteamento. Neste sentido, no mapa 06 possui apenas a localização de 07, de um total de 36 loteamentos que possuem alguma irregularidade. De maneira geral, foi identificado que grande parte dos loteamentos irregulares e/ou clandestinos estão localizados no distrito de Carapina, sendo ao todo 23 loteamentos, seguido por Nova Almeida com 11 e Serra Sede com 01, e um sem o distrito de localização (PMS, 2014 e 2015)⁵⁵.

Outro processo que se manifesta na urbanização de Serra são as “invasões”. Destaca-se no município o surgimento de bairros inteiros a partir desta forma de ocupação. Por exemplo, têm-se os bairros Jardim Carapina, Planalto Serrano e Vila Nova dos Colares. O primeiro bairro ao sul do conjunto André Carloni (cf. mapa 04), segundo depoimento de uma servidora da secretaria de meio ambiente de Serra (SEMMA), era uma área onde se tinha o projeto de construção de um conjunto habitacional, mas esse não veio a ser construído e a área acabou sendo “invadida”. Nesse processo de ocupação, se destaca o fato de os moradores seguirem, em parte, a planta do projeto do conjunto que acabou não sendo construído. O bairro Planalto Serrano surge, assim como Jardim Carapina, a partir da “invasão” de um conjunto da COHAB-ES. Por sua vez, Vila Nova dos Colares se apresenta como sendo um loteamento aprovado em 1956 que possuía uma área de 1.235.000 m²

⁵⁵ Os loteamentos irregulares e/ou clandestinos encontram-se na tabela do anexo I deste trabalho.

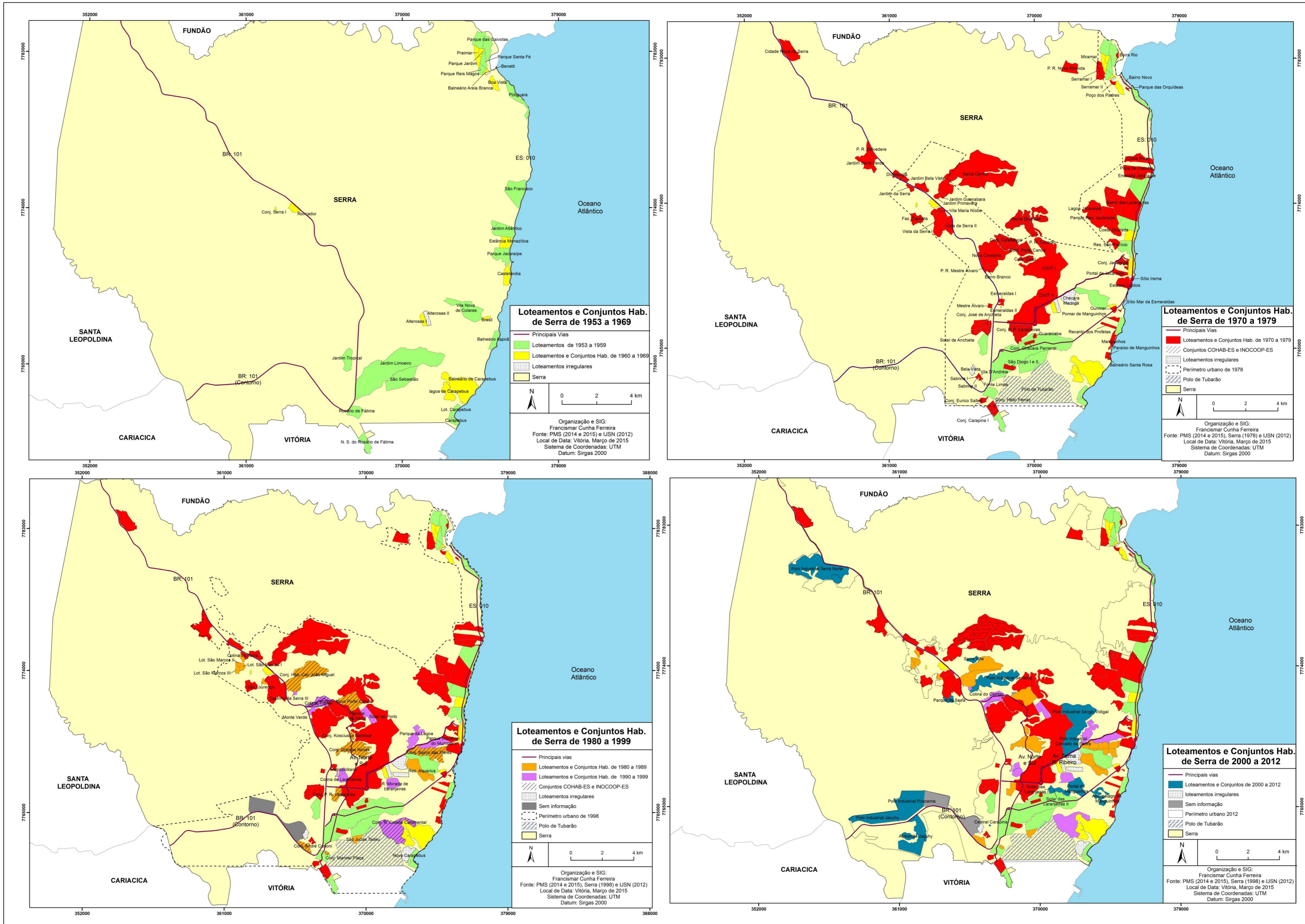
realizado por Magdalena Silva Dias Collares, que veio posteriormente ser “invadido”.

Além dos casos dos dois bairros citados, têm-se ainda ocupações irregulares e/ou “invasões” em vários outros bairros, muitas vezes nas bordas dos conjuntos habitacionais, em encostas e fundos de vales⁵⁶. São locais onde a população de menor renda excluída do mercado formal de terras encontrou para construir suas habitações.

Todavia, para melhor compressão da expansão urbana de Serra, principalmente a partir da década de 1970, se faz necessário realizar análises conjuntas entre a produção de loteamentos com os conjuntos habitacionais. Assim, recorreremos ao mapa 07.

⁵⁶ Estudos sobre as ocupações irregulares são de fundamental importância, entretanto escapam a presente pesquisa.

Mapa 07: Localização em Serra dos loteamentos e conjuntos habitacionais aprovados pela PMS entre 1953 e 2012.



Analisando o mapa 07, no qual se justapõem os loteamentos com os conjuntos habitacionais, nota-se que as transformações espaciais de Serra, entre as décadas de 1970 e 1980, são enormes. Destaca-se nesse período a mudança no vetor de expansão urbana, que entre as décadas de 1950 e 1960 estavam em direção à região litorânea, e que se interioriza partir de 1970, tendo como limite a região montanhosa do Mestre Álvaro a oeste, delimitada pelos abordos da rodovia BR-101.

Essa modificação de direção da expansão urbana pode ser compreendida por diversos motivos. Dentre eles, destaca-se inicialmente a significativa participação do poder público no processo de urbanização por meio da produção de Conjuntos Habitacionais, próximos aos CIVITs e ao Polo de Tubarão (ROCHA, 1993). Estes conjuntos, de maneira geral, foram localizados em áreas relativamente distantes dos eixos viários da época, que eram principalmente a BR- 101 e a rodovia ES- 010, o que motivou a extensão das infraestruturas urbanas em geral, viárias, de água, energia, etc. até esses conjuntos, o que implicou a valorização de áreas vagas, conforme apontado acima.

Além da intervenção pública, o novo eixo da expansão urbana de Serra para o “interior”⁵⁷ também pode ser compreendida pelo fato de uma relativa escassez de terras suscetíveis de serem parceladas pela iniciativa privada na região das praias, e também porque naquele momento de crescimento muitos proprietários de terras do interior do município viram a possibilidade de se apropriarem de uma maior renda da terra via produção de loteamentos, em vez do cultivo agrícola, e assim acabaram loteando suas fazendas. Além disso, como apontado acima, tem-se a influência da lei 6.766/79, que também contribuiu para que muitos proprietários lançassem loteamentos.

Entretanto, o que chama a atenção observando os mapas 06 e 07 é que exatamente até 1979, à exceção da região de Jacaraípe no litoral, os loteamentos e conjuntos se dão de maneira dispersa não somente pelo espaço

⁵⁷ O município de Serra é todo ele considerado costeiro. Portanto, os loteamentos que aqui apontamos como litorâneos (cf. mapa 06 e 07) são aqueles mais próximos das praias, enquanto que aqueles que se localizam no “interior” do município são aqueles que estão relativamente distantes das praias.

urbano delimitado pelo perímetro, mas pelo território de Serra, e que, posteriormente, nas décadas de 1980 e 1990, e até mesmo, em parte, na década de 2000, surgem loteamentos predominantemente em áreas entre os conjuntos e os loteamentos aprovados até 1979, principalmente na região que se encontra entre a BR-101 e a rodovia estadual ES-010. Nesta direção, essa expansão urbana de Serra via loteamentos e conjuntos habitacionais motivou diferentes impactos espaciais. Dentre eles, destaca-se a significativa presença de “vazios urbanos”, esses que serão analisados de maneira detalhada no capítulo 04.

Em resumo, analisando os dados dos conjuntos habitacionais e dos loteamentos, nota-se que até a década de 1960 a urbanização de Serra se dava lentamente via loteamentos, principalmente nas regiões das praias. A partir da década de 1970, tem-se a urbanização associada à industrialização e a forte atuação estatal via produção de conjuntos habitacionais.

A partir dos anos 1990, e principalmente dos anos 2000, o espaço urbano de Serra passa por uma reestruturação, onde a industrialização apenas não explica a urbanização recente. De acordo com Campos Junior (2008), o município de Serra passa a ter uma nova função na RMGV, onde o município deixa de ser apenas periférico em relação à RMGV, lugar da indústria e de moradia dos trabalhadores. Atualmente, o município continua sendo industrial, mas se apresenta como fronteira interna de expansão da RMGV. Atividades que antes se verificavam em Vitória ou até mesmo Vila Velha chegam à Serra, tais como comércio/serviços especializados e principalmente a produção imobiliária de mercado, com novos produtos imobiliários, conforme demonstraremos a seguir.

2.4: Dinâmicas recentes do espaço urbano de Serra: considerações sobre a produção imobiliária entre os anos 2000 a 2014.

A partir do início da década de 2000, se verifica em Serra uma nova forma de produção de seu espaço, por meio da produção de condomínios e

loteamento fechados⁵⁸. Esses empreendimentos, de acordo com Caldeira (2000), se particularizam no espaço por serem espaços privados, cercados por muros, fechados e monitorados, e contam com esquemas de segurança. Para Sposito e Miño (2003), os condomínios e loteamentos fechados são indicadores de segregação e fragmentação territorial e social do espaço urbano, e se apresentam como novas formas de produção e consumo do espaço.

Muitos justificam a produção destes empreendimentos frente ao midiático discurso generalizado da insegurança urbana, onde esses empreendimentos surgem ideologicamente como espaços singulares, capazes de oferecer moradia, lazer e segurança na cidade. Todavia, acreditamos que, além dessa justificativa, esses empreendimentos se apresentam como novas mercadorias imobiliárias, que possibilitam uma nova forma de produção, apropriação e mercantilização do espaço urbano pelo capital imobiliário em sua constante busca de revalorização de capitais via apropriação de mais valia do setor da construção e da apropriação das rendas fundiária e imobiliária.

Esses empreendimentos se inserem no interior de um modo de produção mercantil, onde os produtos imobiliários são produzidos para o mercado. Esse modelo de produção na RMGV, e até mesmo no estado, se inicia por volta da década de 1970 em Vitória, influenciado pelas modificações da estrutura produtiva do estado e também em função das estratégias próprias da construção civil, que conseguiu vislumbrar a possibilidade de apropriação de lucros via produção para o mercado (CAMPOS JUNIOR, 2002). Na década de 1990 a produção imobiliária de mercado extrapola os limites de capital e segue em direção ao município de Vila Velha, em especial nos bairros de Praia da Costa e Itapõa, na orla do município. Entre 1970 e 1990, a produção

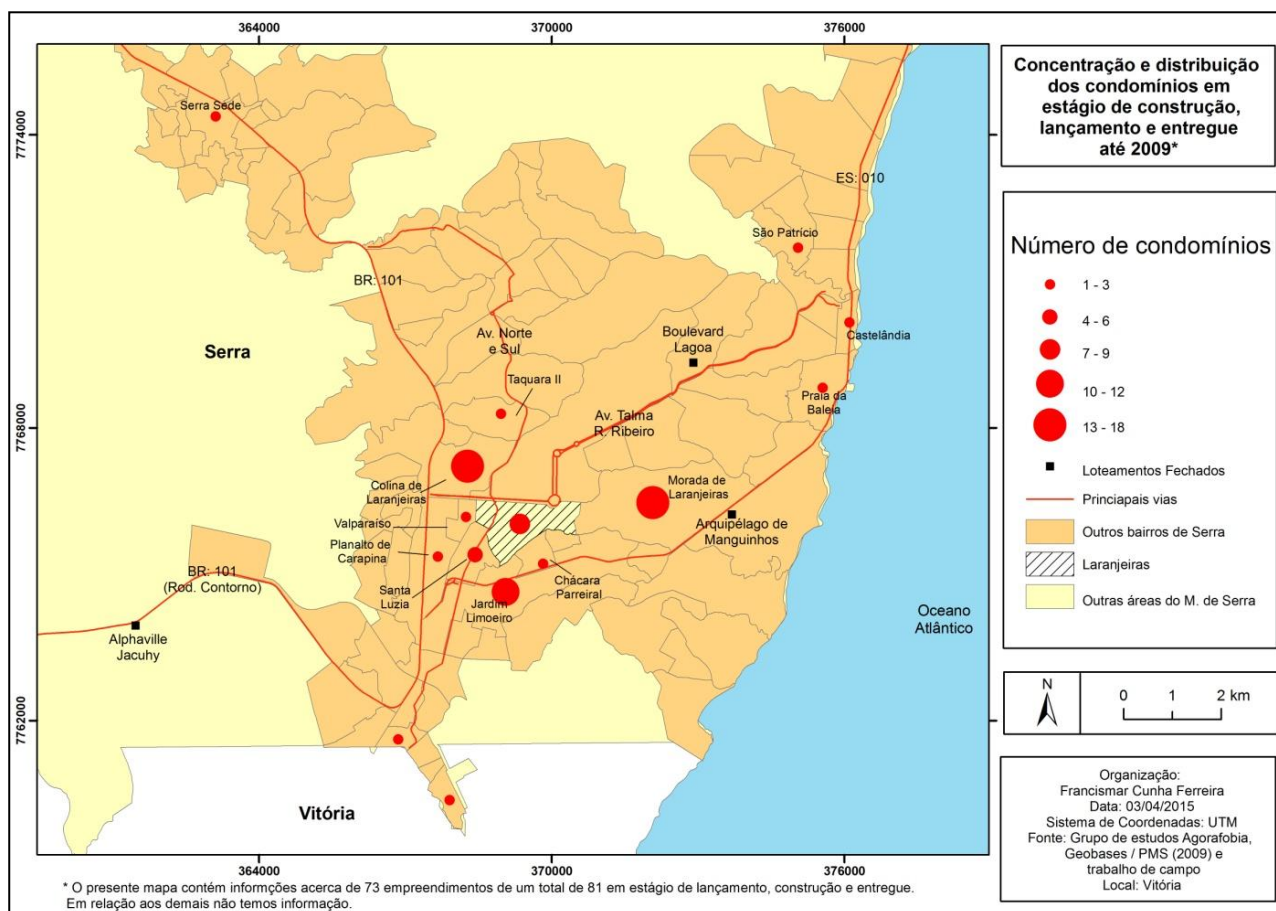
⁵⁸ Condomínios e loteamentos fechados muitas vezes são abordados como sendo sinônimos. Entretanto esses empreendimentos são distintos. Condomínio é regido pela lei 4.591/1964, que estabelece o condomínio como uma unidade única onde existem frações ideias de proprietários individuais. O loteamento conforme apontado anteriormente é regido pela lei 6.766/1979 que aponta que cada lote possui um proprietário particular e que o loteamento não pode ser fechado. Entretanto, em instâncias municipais são aprovadas leis (ilegais) que legalizam o fechamento dos loteamentos. Assim, uma vez cercado por muros, os loteamentos fechados são confundidos como condomínios, mas são produtos imobiliários completamente diferentes (ZANOTELLI et. al. 2009 e FERREIRA 2014).

imobiliária, tanto em Vitória como em Vila Velha, eram realizada basicamente por empresas locais.

A partir dos anos 2000, o município de Serra passa a se inserir na dinâmica imobiliária da região (ZANOTELLI e FERREIRA 2011 e GONÇALVES, 2010). Nesse primeiro momento, destaca-se em Serra a produção de empreendimentos horizontais localizados nas proximidades do subcentro de Laranjeiras (ZANOTELLI e FERREIRA 2011 e GONÇALVES, 2010). Posteriormente, por volta da metade da década de 2000, passa a predominar a presença de empreendimentos verticais, também se concentrando no entorno de Laranjeiras, mas em alguns casos também em regiões relativamente periféricas.

Até o ano de 2009, tinha-se cerca de 81 empreendimentos de diferentes tipologias (verticais, horizontais e loteamentos fechados) construídos, em construção e lançados no município (ZANOTELLI e FERREIRA 2011). A distribuição destes empreendimentos pode ser visualizada no mapa 08.

Mapa 08: Distribuição de condomínios e loteamentos fechados entregues, em construção e lançados até 2009.



Fonte: Dados do Grupo de pesquisa Agorafobia: A busca do paraíso perdido das comunidades auto-segregadas do município da Serra-ES⁵⁹

Observando o mapa 08, nota-se, conforme dito acima, que grande parte dos 81 empreendimentos está concentrada no entorno de Laranjeiras, principalmente nos bairros Jardim Limoeiro, Colina de Laranjeiras e Morada de Laranjeiras, próximos a importantes vias, como BR-101, ES-010, Av. Norte Sul, etc.

A expansão da produção imobiliária em direção a Serra a partir dos anos 2000 pode ser compreendida em um primeiro momento pela conjuntura da produção imobiliária em escala nacional representados por marcos regulatórios

⁵⁹ O grupo de pesquisa Agorafobia: A busca do paraíso perdido das comunidades auto-segregadas do município da Serra-ES foi coordenado pelo professor Cláudio Luiz Zanotelli entre os anos 2008 e 2011 que tinha como objetivo pesquisar o processo de implantação e expansão dos loteamentos e condomínios fechados no município da Serra-ES e suas consequências na configuração espacial e no cotidiano dos moradores desses empreendimentos. O grupo tinha vários membros, dentre eles presente autor.

que deram maior segurança para incorporadores, construtores e investidores, pelo aumento de recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança em Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e, ainda, a melhoria do crédito para pessoa física a partir da diminuição das taxas de juros, da ampliação dos prazos de pagamento e da redução do valor das parcelas de entrada (SHIMBO, 2012).

Outro elemento que contribui para a compreensão da expansão do mercado imobiliário para Serra se relaciona à chegada de construtoras de capital aberto em bolsa de valores ao estado. Destaca-se a chegada da Cyrela Brazil Realty, da Rossi Residencial e da Gafisa (via Alphaville) de São Paulo, da Direcional Engenharia e MRV Engenharia de Belo Horizonte, da PDG do Realty Empreendimentos, e participações do Rio de Janeiro⁶⁰. Estas empresas motivaram uma expansão em número de unidades e também levou as lógicas das novas dinâmicas imobiliárias para novas regiões da RMGV.

Algumas dessas empresas, ao chegarem ao estado, se associaram a empresas locais. Por exemplo, a Cyrela se associou com a capixaba Morar na produção de alguns empreendimentos. A Rossi também se associou com a capixaba Metron. De acordo com Campos Junior e Gonçalves (2009), nestas associações

Observa-se uma subordinação das empresas menores [locais], na medida em que elas entram no negócio como se fossem empreiteiras. A grande “fatia” dos resultados do negócio imobiliário é apropriada pelas empresas de fora, enquanto as locais recebem um ganho correspondente à construção realizada por administração (CAMPOS JUNIOR e GONÇALVES, 2009, p. 76).

Além desses aspectos, deve-se destacar que essa expansão para Serra também está associada, de certa maneira, à busca por terra para a construção, sendo que a terra necessita ser adquirida em cada nova construção e que se encontra monopolizada por lei, o que faz com que seu dono exija uma renda para que outros tenham acesso a ela. Nesta direção, o preço da terra e a

⁶⁰ Ferreira (2014), em estudo sobre a produção imobiliária na RMGV, apontou que o município com o maior número de empreendimentos produzidos por empresas externas ao estado com ações em Bolsas de valores foi o município de Serra com 46 empreendimentos seguido por Vitória com 9.

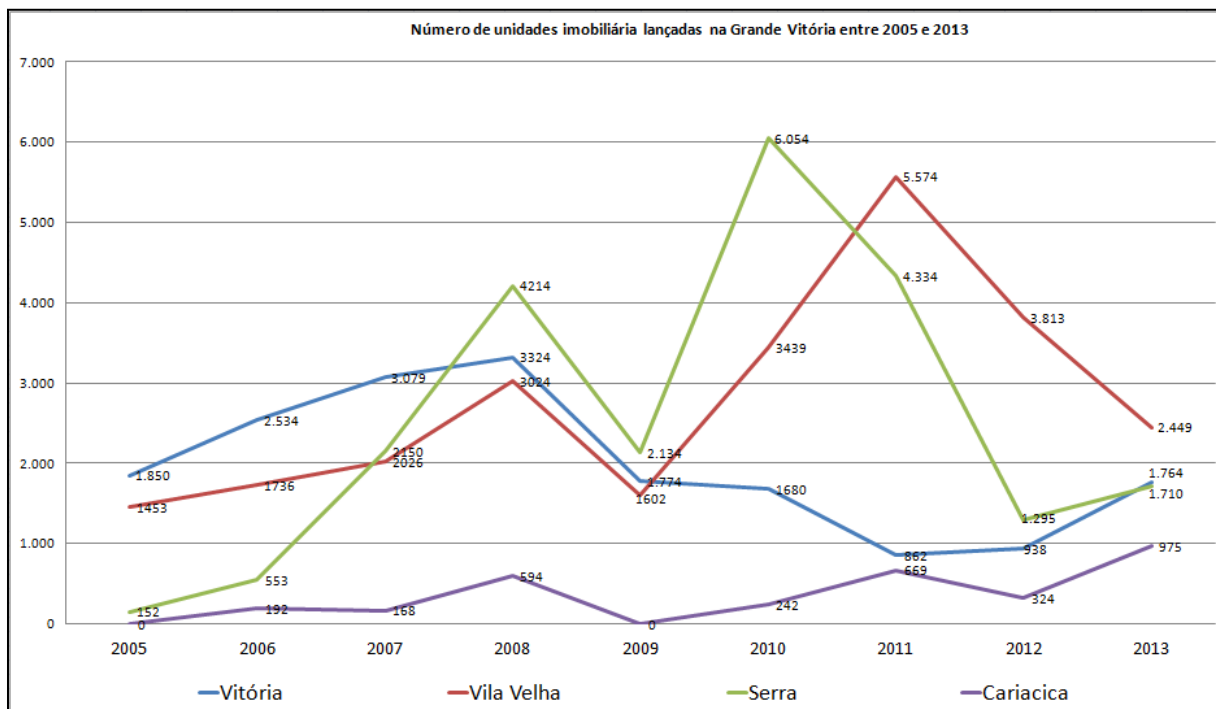
necessidade da mesma para a construção faz com que ocorra o deslocamento da produção imobiliária pelo território (FERREIRA, 2014).

Finalmente, outro elemento que contribuiu com esse processo foi o fato de a própria prefeitura imprimir uma política que, de certa maneira, apoiou/apoia a proliferação destes empreendimentos, devido a um anseio em modificar o perfil sócio econômico da população do município. Este fato se constata pelo depoimento de um servidor da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDU) da PMS:

A estratégia é colocar moradia de alta renda, porque vindo moradia de mais alta renda agente trabalha o setor de serviços e comércio que é o que emprega e é o que distribui renda (...) nós precisamos de incrementar a riqueza da população para aumentar a possibilidade dessa população ter mais renda. É crescer, mas não crescer naquele nível de população de menor renda. E o que tem isso haver com a política urbana? Tem haver porque a forma como foi encontrada na Serra foi através dos condomínios e loteamentos. (Depoimento da Secretária de Desenvolvimento Urbano de Serra, 2009 apud ZANOTELLI e FERREIRA, 2011).

Em função dos elementos apontados, nota-se que a proliferação desses empreendimentos pelo município se articula, em certa medida, à dinâmica imobiliária nacional, mas também está atrelado a interesses locais tanto da esfera privada (empresas de construção locais, proprietários de terra, etc.) quanto pública. Esses aspectos somados fizeram com que Serra, a partir de 2008, se tornasse o município com o maior número de lançamentos de unidades imobiliárias da RMGV, conforme demonstra o gráfico 07.

Gráfico 07: Número de lançamentos de unidades imobiliárias em empreendimentos com mais de 800m² entre 2005 e 2013 em quatro municípios da RMGV segundo o SINDUSCON-ES.



Fonte: SINDUSCON-ES 2005 a 2013 apud Ferreira 2014.

No gráfico 07, que destaca a produção imobiliária em alguns municípios da RMGV, verifica-se que Serra, em 2005, tinha uma atividade imobiliária ainda pequena, quando comparada à Vila Velha e principalmente à Vitória, que liderava o número de lançamentos na região. Entretanto, Serra apresentou significativo crescimento nos anos seguintes, em função dos aspectos apresentados, chegando a ultrapassar Vila Velha em 2007 e superando posteriormente Vitória, em 2008. Entre 2008 e 2010, Serra se apresenta como o município líder em número de lançamentos na RMGV, fato que permaneceu até 2011, quando Vila Velha passa a liderar o ranking de lançamentos. Entre 2011 e 2012, com exceção de Vitória, todos os outros municípios tiveram queda no número de lançamentos. Entre 2012 e 2013, com exceção de Vila Velha, todos os outros municípios tiveram um aumento no número de lançamentos. Contudo, em proporção menor do que a verificada em períodos anteriores.

Analisando o gráfico 07, nota-se que entre os anos de 2008 e 2009 tem-se uma queda significativa no número de lançamentos imobiliários na RMGV.

Essa, de maneira geral, em função dos efeitos da crise econômica de 2008 e também em função das dificuldades enfrentadas pelas empresas de capital aberto de cumprir suas obrigações com seus acionistas, bem como em virtude de uma relativa saturação de produtos imobiliários voltados para o segmento econômico de alta renda (MARICATO, 2011).

Uma das soluções encontradas para alavancar novamente a construção foi por meio da intervenção estatal, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Esse programa veio a ser aprovado em março de 2009, e foi desenhado por uma parceria entre o Governo Federal e 13 empresas do setor da construção com ações abertas em bolsas de valores (TONE, 2010 e MARICATO, 2011).

Um dos objetivos do programa era produzir moradias para a população de rendimento entre 0 e 10 salários mínimos. Esse rendimento foi subdividido em três faixas de renda, sendo de 0 a 3 salários mínimos correspondentes à faixa 1, de 3 a 5 a faixa 2 e de 5 a 10 a faixa 361.

Nesta direção, o PMCMV se apresenta inicialmente atendendo a duas questões, uma primeira de ordem econômica, por meio da viabilização da continuidade da produção habitacional de mercado durante o período de crise, e também de ordem social, promovendo empregos e moradias para a população de menor renda. Em outras palavras, o grande papel do programa era alavancar o mercado imobiliário capitalista (afinal, o programa estava desenhado com a participação de empresas privadas), para que este pudesse usufruir dos benefícios ofertados pelo programa e assim explorar um campo

⁶¹ A implementação do PMCMV se deu em duas fases. Na primeira, lançada em 2009, na faixa 01 (0 – 3 s. m.) a renda familiar era de até 1.395, a faixa 02 (3 a 5 s. m.) era de até 2.790 e a faixa 3 (5 a 10 s. m) era de até 4.650 reais. Na segunda fase lançada em 2011 esses valores sofrem alterações, a faixa 1 a renda familiar passa ser de até 1.600 reais, a faixa 2 passa a corresponder aos rendimentos familiares entre 1.601 até 3.275 e a faixa 3 vai corresponder aos rendimentos entre 3.276 até 5.000 reais (RONCHI, 2014).

amplo, promissor e lucrativo. Em compensação, o mercado deveria produzir moradias de forma a contribuir com a redução do déficit habitacional (RONCHI, 2014).

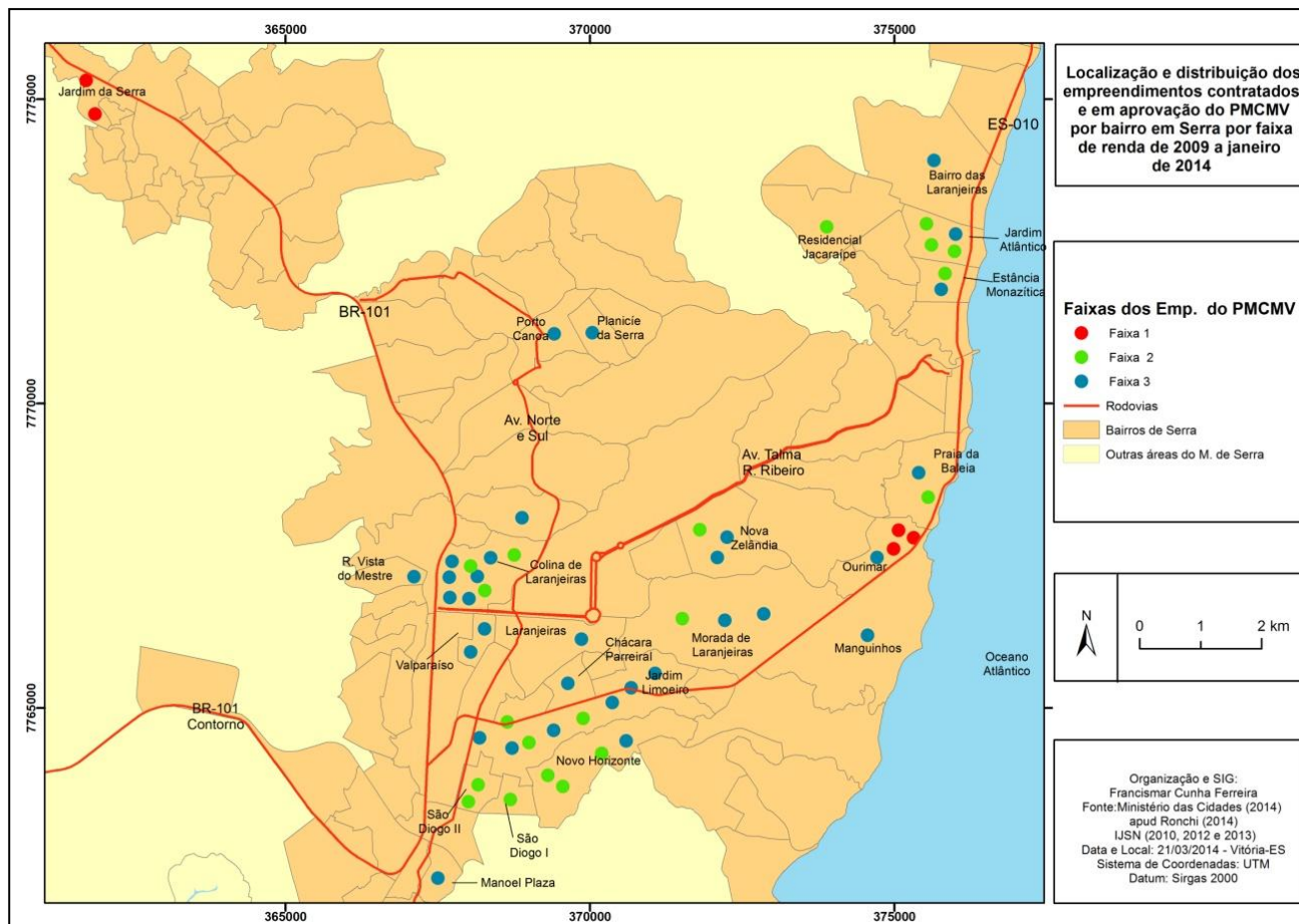
Em linhas gerais, o PMCMV viabilizou a continuidade da produção imobiliária, pois, por meio dele, as construtoras em geral tiveram maiores condições de produzir para seguimentos populares, que até então não conseguiam. Neste sentido, analisando novamente o gráfico 07, nota-se que a partir de 2009, após a elaboração do PMCMV, tem-se novamente uma significativa ascendência no número de lançamentos imobiliários em Serra e na RMGV.

O grande aumento no número de unidades imobiliárias lançadas entre 2009 e 2010 em Serra está intimamente associado ao PMCMV, pois o município foi o que teve o maior número de unidades contratadas pelo programa na RMGV e no estado (RONCHI, 2014). De acordo com Ronchi (2014), foram contratadas cerca de 18.078 unidades em todas as faixas de renda do programa, o que representa 39% do total do estado e 70% do total da RMGV.

De acordo com Ronchi (2014), das 18.078 unidades contratadas pelo programa em Serra, 11.443 eram destinados para a faixa 3, 5.243 para faixa 2 e apenas 1.392 para a faixa 1. O pequeno número de unidades voltadas para a faixa 1 pode ser compreendido, dentre outras coisas, pelo poder das construtoras em decidir onde e como investir, o que possibilita que a produção se concentre nas faixas de 2 e 3, que garantem uma taxa de lucro relevante para as empresas⁶². A localização destes empreendimentos por faixa de renda pode ser verificada no mapa 09.

⁶² Ferreira (2014), em um estudo de caso de 13 empreendimentos de diferentes tipologias, localizações e voltados para diferentes segmentos econômicos, no qual se analisaram as taxas de mais valia, de renda da terra e lucro destaca-se que um empreendimento inserido no PMCMV na faixa 2 apresentava as maiores taxas de lucros, de mais valia e de renda da terra entre os empreendimentos pesquisados, o que demonstra a viabilidade do programa para a produção do capital imobiliário. Para maiores informações, ver Ferreira (2014).

Mapa 09: localização e distribuição dos empreendimentos contratados e em aprovação pelo PMCMV por bairro em Serra por faixa de renda entre 2009 e 2014.



A análise do mapa 09 mostra que a produção destes empreendimentos realizados pelo PMCMV também se concentra no entorno de Laranjeiras, principalmente nos bairros Colina de Laranjeiras e Jardim Limoeiro, mas também se percebe uma dispersão da produção imobiliária, quando comparamos os mapas 08 e 09, onde novos bairros passam a se inserir na dinâmica imobiliária de Serra por meio do PMCMV.

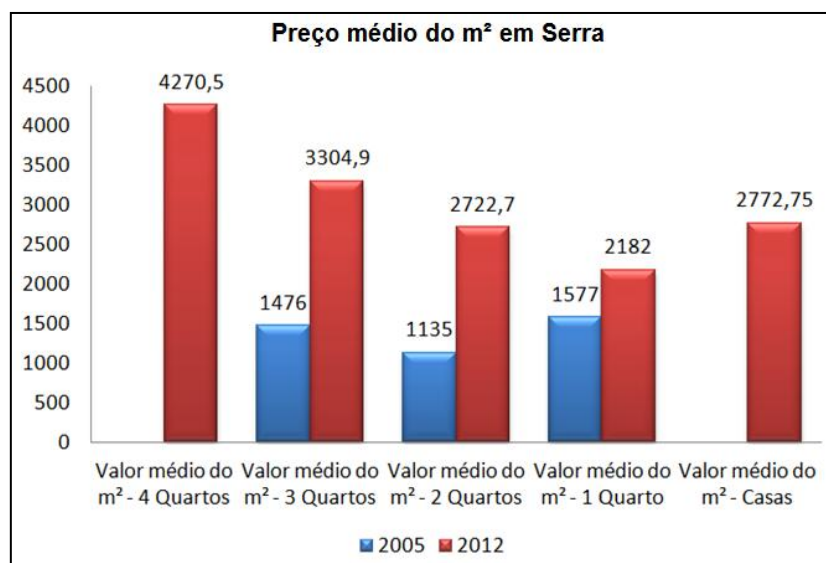
Além da dispersão, percebe-se no mapa 09 que no entorno de Laranjeiras existe um predomínio de empreendimentos voltadas para as faixas 2 e 3, enquanto que os da faixa 1 estão em locais relativamente mais distantes de Laranjeiras, e até mesmo em regiões de franjas urbanas.

A localização desses empreendimentos está articulada, de maneira geral, ao preço da terra (a renda da terra) e às estratégias das construtoras. Isso se dá porque os empreendimentos têm suas localizações definidas pelas empresas, sem a intervenção pública, e neste processo, tendo as construtoras uma taxa de lucro esperada, alguns empreendimentos, e principalmente aqueles destinados à faixa de menor renda (com rendimentos de até 1.600 reais) acabam sendo deslocados para regiões periféricas, onde o preço da terra torna viável a produção do empreendimento sem afetar a taxa de lucro das empresas⁶³. A “viabilização” dos empreendimentos da faixa 1 (e até mesmo, em alguns casos, os de outras faixas de rendimentos) em regiões mais centrais apenas é possível (do ponto de vista da viabilidade econômica para as construtoras) via doação de terras por parte do Estado (Prefeituras e governo do Estado) as construtoras.

Conforme visto no mapa 09, esses empreendimentos motivaram uma expansão da produção imobiliária para novas regiões em Serra, e tal fato implicou um intenso processo de valorização de terrenos e imóveis, pelo município. Um processo que não foi exclusivo de Serra e da RMGV, mas de diversas cidades do Brasil. No gráfico 08, pode ser visualizada essa valorização em Serra.

⁶³ De acordo com Ronchi (2014, p. 110) “a construção das moradias na Faixa 1 influencia diretamente na dinâmica dos lugares e contribui para o avanço da mancha urbana sobre os espaços vazios. Pois ao serem implantados atraem necessariamente investimentos em infraestrutura, demanda por novos equipamentos públicos além de uma série de serviços básicos que contribuem para movimentar o comércio local, como revendedores de gás, mercearia e padaria, material de construção, bares, igrejas etc. Ou seja, como estão em locais carentes desses serviços, a tendência é que no entorno dessas moradias seja gradativamente viabilizada toda uma rede serviços para atender à nova demanda populacional”.

Gráfico 08: Variação do preço médio do metro quadrado de imóveis em Serra entre 2005 e 2012.



Fonte: SINDUSCON-ES 2015 e 2012.

A valorização imobiliária apresentada no gráfico 08 está relacionada apenas aos imóveis novos produzidos por empresas filiadas ao SINDUSCON-ES em determinadas regiões. Logo, a variação do preço dos imóveis usados e até mesmo de terrenos não é representada nesses valores. Neste sentido, os valores apresentados podem não corresponder exatamente ao preço médio dos imóveis em Serra. Entretanto, esses valores podem ser vistos como um indicativo da valorização imobiliária, motivada pela expansão da atividade imobiliária em unidades e em áreas pelo município.

Tomando os dados do gráfico 08, nota-se que os imóveis com 3 quartos tiveram uma maior valorização, seguidos pelos imóveis de 2 e 1 quarto. Fazendo uma análise média dos preços dos diferentes imóveis (apt. 1, 2, 3 e 4 quartos e casas), nota-se em 2005 que o preço médio era de aproximadamente 1.396 reais o m². Em 2012, esse preço médio sobe para 3.050,57 reais o m², um aumento de aproximadamente 118% do valor em apenas 7 anos.

Esta valorização é sentida também em imóveis usados e em terrenos (vazios urbanos), afinal, todo imóvel está inserido e articulado de alguma maneira em um determinado contexto da Divisão Econômica e Social do Espaço (DESE). Além disso, todos os agentes proprietários de imóveis (de terrenos, apartamentos, casas, etc.) que praticam monopólio sobre frações do

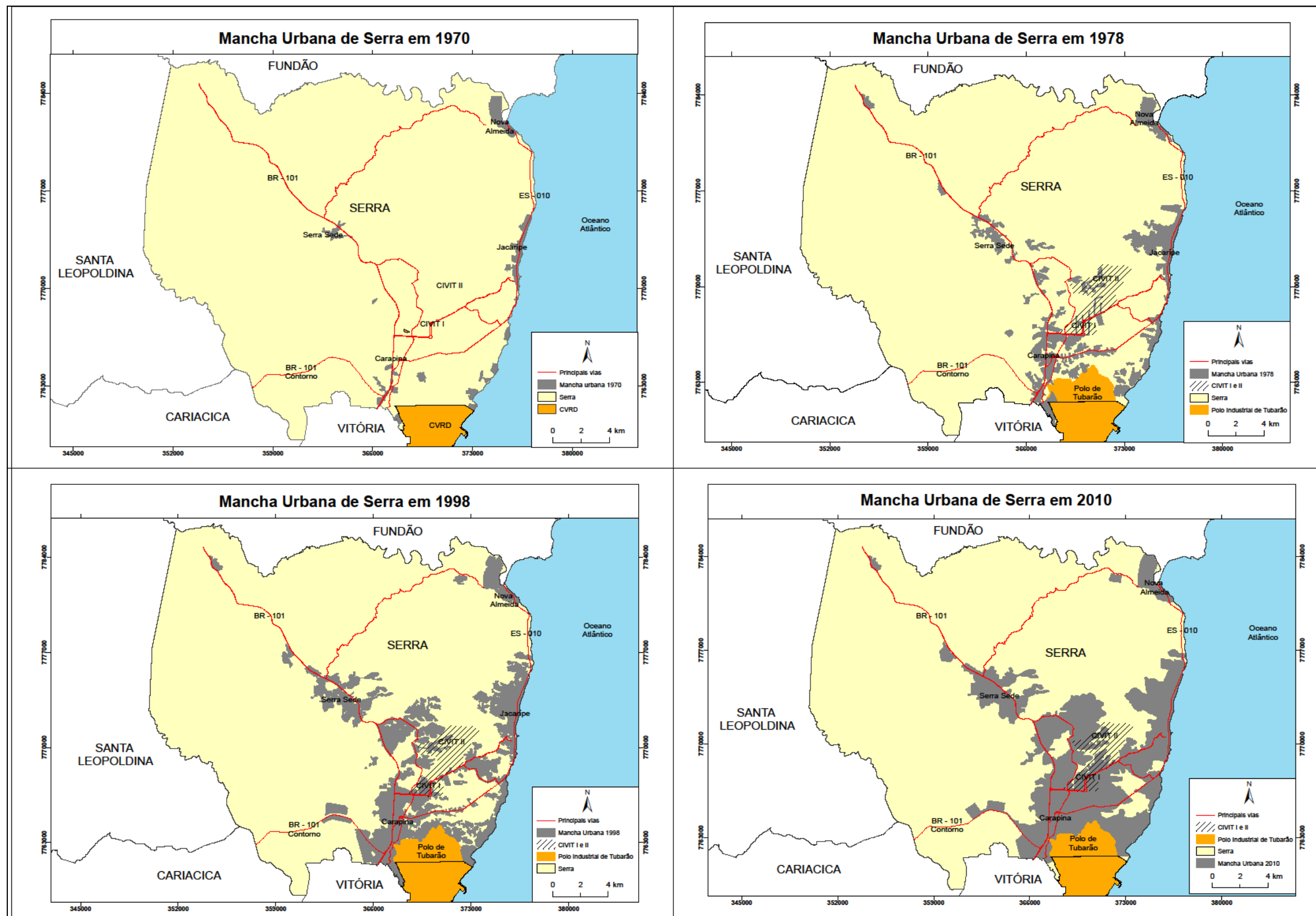
espaço não são inertes frente aos ganhos imobiliários, e, nesse sentido, eles também, de alguma forma, disputam as rendas fundiárias e imobiliárias. Por exemplo, o proprietário fundiário e/ou incorporador loteador, vendo os grandes lucros imobiliários das construtoras provenientes da exploração do trabalho na construção e também da terra, reclamam uma maior renda, e, neste processo, a obtém via elevação do preço da terra. Processo semelhante acontece com os proprietários de imóveis usados, onde esses poderão elevar os valores de seus imóveis em uma determinada localização em função dos preços impostos pela produção imobiliária, e, assim, buscarem se apropriar de uma renda semelhante a aquela do setor da construção.

Os impactos deste processo para o espaço urbano são significativos, uma vez que esses produtos imobiliários vêm motivando ondas de valorização imobiliária e fundiária, o que torna o acesso à cidade, de certa maneira, seletivo, possível apenas para aqueles que possuem condições de pagar as rendas fundiárias e imobiliárias. Em síntese, o modelo de crescimento urbano atual de Serra e de várias cidades do Brasil vem motivando uma urbanização segregada e fragmentada, viável, predominantemente, apenas para aqueles que se encontram em condições de exigir uma renda.

Tendo em vista as transformações sofridas pelo município nas últimas décadas, decorrentes da industrialização, do crescimento populacional, da aprovação de vários loteamentos, da construção de vários conjuntos habitacionais e em função das novas dinâmicas urbanas a partir dos anos 2000 de Serra, liderada pela produção imobiliária, têm-se como resultado significativas mudanças na mancha urbana do município.

Em 1970, a mancha urbana densa de Serra, de acordo com o IJSN (2014), apresentava uma área de aproximadamente 7,7 km². Em 2010, de acordo com IJSN (2010) e Zanotelli et. al. (2014 e 2014a), o município apresentou uma área urbana densa de 96 km², ou seja, em quatro décadas a mancha urbana de Serra teve um aumento de 88,3 km², uma variação de 1.146,75%. Entretanto, no interior dessa mancha urbana há inúmeros vazios urbanos, conforme será demonstrado no capítulo 04. A evolução da mancha urbana densa de Serra pode ser visualizada no mapa 10.

Mapa 10: Evolução da Mancha Urbana de Serra entre 1970 -2010.



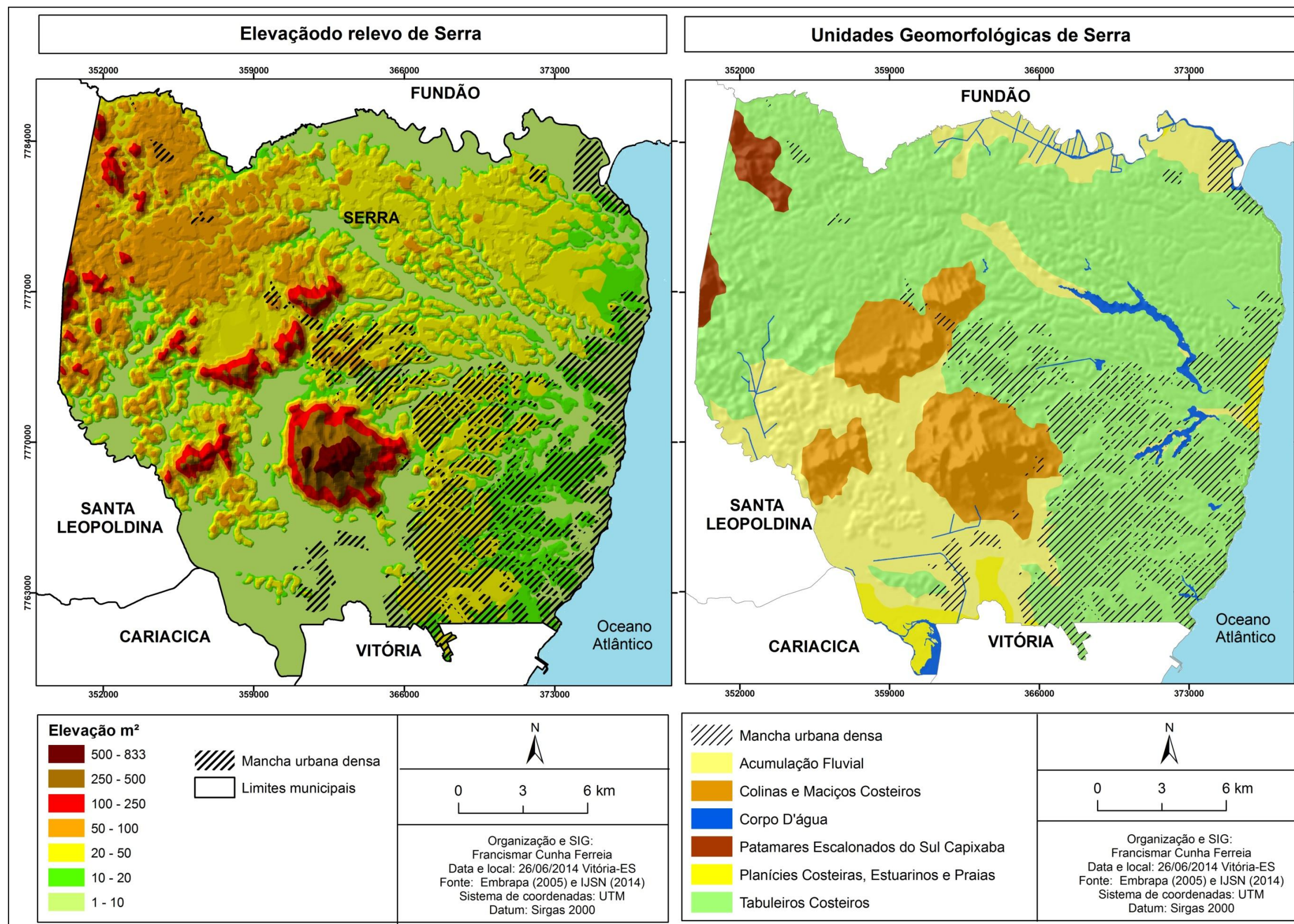
Organização e SIG: Francismar Cunha Ferreira / Fonte: IJSN (2010 e 2014) / Sistema de Coordenadas: UTM / Datum: Sirgas 2000 / Local e data: Vitória, 18/09/2014.

De maneira geral, no processo de urbanização de Serra, destaca-se o fato da consolidação de um espaço urbano descontínuo que apresenta uma grande quantidade de vazios urbanos no interior de sua mancha urbana e de seu perímetro urbano. De acordo com o Documento “Seminário sobre o desenvolvimento de Serra”, realizado em 1980 pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), essa dispersão é decorrente, muitas vezes, da atuação dos órgãos de implementação da política habitacional, no caso a atuação do BNH ou pelo Poder Municipal, aprovando loteamentos isolados da malha urbana (IJSN, 1980). Além disso, analisando o mapa 10, nota-se que o início da urbanização de Serra se deu de maneira descontínua, constituída em pequenos núcleos urbanos em Carapina, Nova Almeida, Serra Sede e Jacaraípe, que se estruturam no entorno da BR-101 e da rodovia ES-010 (IJSN, 1979 e 1980). Entretanto, acrescenta-se ainda como elemento que contribuiu e contribui para a dispersão da mancha urbana de Serra, as características geomorfológicas do município.

A influência dos aspectos físicos do município de na conformação da mancha urbana é devida ao relevo de Serra: embasamento geológico cristalino que limita as ocupações a oeste do município, exemplificado pelo maciço costeiro do Mestre Álvaro, e, por outro lado, a predominância de áreas de domínio sedimentar, representadas pela unidade de tabuleiros costeiros, formações sedimentares que se caracterizam pelos seus topos aplainados a convexizados com aprofundamento dos vales e por apresentarem altimetria que varia entre 15 a 40 metros de altitude (PROJETO RADAM BRASIL, 1983 p. 317). Em grande parte, a mancha urbana se encontra exatamente sobre o topo dos tabuleiros. Em contrapartida, os vales apresentam significativa inclinação em suas encostas, com ocorrência de matas ciliares em alguns locais, e com a possibilidade de ocorrência de cursos de água em suas partes mais baixas. Muitas são áreas de proteção ambiental (APA, APP e etc.). Destarte, os fatores físicos se apresentam como um dos elementos que justificam, pelo menos em parte, a urbanização dispersa de Serra⁶⁴. No mapa 11, pode ser visualizada a manha urbana atual de Serra sobre os aspectos físicos do município.

⁶⁴ Não se pode deixar de apontar que algumas áreas de vales dos tabuleiros são ocupadas, como o bairro Central Carapina.

Mapa 11: Mancha urbana de Serra e sua relação com o relevo.



Assim, a geomorfologia, juntamente com os loteamentos, ocupações irregulares e os conjuntos habitacionais, principalmente os produzidos pelo BNH, condicionaram/condicionam uma urbanização dispersa em Serra. A produção imobiliária recente, por sua vez, destaca-se, principalmente, por anexar novas áreas às dinâmicas da construção de mercado e implicar uma valorização sobre imóveis e terrenos “vazios” ou não. Entretanto, cabe ainda perguntar: existiriam outros elementos que contribuíram/contribuem para a formação de um espaço urbano disperso, com a permanência de vazios urbanos importantes no perímetro urbano e na mancha urbana?

Acreditamos que a concentração fundiária e, conseqüentemente, a busca pela maior renda da terra possível tenha uma participação significativa nesse processo juntamente com os elementos apontados. Nesse sentido, uma análise sobre a estrutura fundiária de Serra e sua relação com os vazios urbanos se faz necessária.

CAPÍTULO 03: ASPECTOS DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA DE SERRA: UMA ANÁLISE ENTRE 1960 E 2013

Estudar a estrutura agrária de áreas periféricas ao espaço urbano é importante, afinal, a expansão do espaço urbano ocorre por meio da transformação do uso agropastoril para o uso urbano. Além disso, analisar as dimensões das propriedades e conseqüentemente a concentração de terras também se apresenta como sendo importante e necessário, uma vez que, por meio da análise da concentração fundiária, pode-se compreender como que os proprietários fundiários, em especial aqueles de grandes latifúndios, podem interferir no processo de expansão urbana via o desenvolvimento de diversas estratégias de apropriação de renda da terra.

Nessa direção, o capítulo que segue busca realizar uma análise sobre as transformações fundiárias de Serra entre os anos de 1960 e 2013, e confronta essas transformações com os aspectos da urbanização do município. Além disso, debate a ação de proprietários de terras frente à delimitação de perímetro urbano e definição de zoneamentos. Todas as análises foram problematizadas sob a perspectiva da renda da terra.

3.1: Transformações da propriedade fundiária de Serra entre 1960 e 2013

A terra, urbana e/ou rural, é objeto de conflitos multifacetados e de difícil compreensão. Isso, por um lado, em nome e em busca da renda da terra que o controle de partes da mesma possibilita e, por outro, pela luta ao acesso à terra para a sobrevivência, afinal, necessitamos ocupar alguma porção de terra para sobrevivermos. Em função dessa necessidade, todos, de certa maneira, estão de alguma forma envolvidos com as questões inerentes a propriedade da terra e da renda. Nesse sentido, os conflitos que gravitam entorno da propriedade da terra acabam se localizando em áreas rurais e urbanas.

As tipologias dos conflitos são diversas. Apenas a fim de ilustração, a reportagem⁶⁵ de Vilmara Fernandes, publicada no dia 07 de julho de 2012 no jornal A Gazeta, aponta que uma pessoa que estava morta havia mais de dois meses vendeu uma propriedade no município de Serra.

A negociação que envolve um morto, na Serra, aconteceu em 2000 e diz respeito à parte de um loteamento destinado a indústrias, em CIVIT I. Naquele ano, Ângelo de Nardi – um dos herdeiros de uma área de mais de 1,3 milhão de m² [130 hectares] – morreu no dia 24 de julho. Sessenta e cinco dias depois, foi feita uma escritura de transferência de direitos de um pedaço da terra – 66 mil m² [6,6 hectares] – em um cartório de Cariacica para a empresa Athenee Comércio Importação e Exportação Ltda. Um procurador assinou por Nardi.

Outra empresa, a Espírito Santo Imóveis Oliveira (Esio) [que teria comprado terras na área], garante que a negociação não tem nenhum valor. Não só pelos documentos usados – em nome de uma pessoa morta –, mas pelo fato de possuírem títulos de compra da área diretamente dos herdeiros, em 2003. “Isto feito dentro da legalidade, e não há registro de negociações com a Athenee ou seus sócios”, afirma o advogado da empresa Esio, Paulo César de Oliveira.

Parte da área que a Espírito Santo Imóveis Oliveira (Esio) garante ter comprado dos herdeiros – 1,3 milhão de m² – deu origem a um loteamento em CIVIT I, denominado Parque Industrial Antonio Sérgio Vidigal, com 57 lotes industriais, quase todos vendidos. (FERNANDES, 2012).

Acontecimentos como esse apresentado na reportagem apenas demonstram como diversos conflitos podem emergir em torno da propriedade terra, e que, de maneira geral, esses relacionam-se à disputa pela possibilidade de apropriação da renda da terra.

Diversos aspectos históricos e os diferentes “*nós*” da terra de Serra escapam a esse trabalho. Afinal, a geo-história da propriedade da terra em Serra remonta ao período colonial, as sesmarias. Um estudo extremamente relevante, mas que não temos, na presente ocasião, condições de efetuar-lo. Podemos apontar apenas que no período Colonial havia em Serra uma significativa concentração de terras em função do pequeno número de sesmarias identificadas e também pela presença de uma grande fazenda

⁶⁵ Conforme reportagem do jornal A Gazeta do dia 24 de junho de 2012, de Vilmara Fernandes, os conflitos relacionados à grilagem de terra na Grande Vitória são mais graves nos municípios de Serra e Vila Velha. Segundo a reportagem, na região da Barra do Jucu, em Vila Velha, por exemplo, é difícil saber quem é dono dos imóveis e em Serra “o risco de o dono do imóvel perdê-lo por conta de uma decisão judicial se espalha por toda a cidade, mas é maior nos terrenos no litoral” (FERNANDES, 2012).

jesuíta na região de Carapina⁶⁶. Além disso, as questões inerentes aos “nós” da terra (exemplificados por grilagens e etc.) são difíceis de serem apreendidos, devido às complexas e variadas relações que diversos sujeitos estabelecem em torno da terra. Nessa direção, o presente trabalho busca analisar a estrutura fundiária de Serra a partir das informações fundiárias dos censos agropecuários do IBGE para os anos de 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006, e também recorreremos às informações junto ao INCRA para o ano de 2013.

Antes de iniciarmos uma análise sobre a estrutura fundiária de Serra a partir dos dados do IBGE (1960, 1970, 1980, 1985 e 2006) e do INCRA (2013), é importante delimitar alguns caminhos de nossas análises, apresentando desde já o que consideramos como sendo área urbana densa, área rural, área do perímetro urbano e área do perímetro rural.

Em relação à **área urbana densa**, consideramos como a área onde se encontra uma maior densidade e continuidade de edificações, equipamentos e infraestruturas urbanas.

A **área rural** do município, compreendemos como sendo toda área que se encontra fora da área urbana densa do município. São áreas que podem ou não vir a possuir usos agrícolas.

Para a compreensão da **área do perímetro urbano**, é necessário, antes, esclarecer o que é o perímetro urbano. O PDM de Serra (2012) define o perímetro urbano como uma linha imaginária traçada sobre o território do município que delimita as áreas urbanas e as áreas rurais. A definição da área do perímetro urbano leva em consideração vários aspectos, entre eles, a área urbana densa atual, características ambientais, distribuição do sistema de transporte coletivo, áreas para futura expansão urbana e etc. Além disso, de acordo com depoimentos de dois arquitetos, um que trabalhou diretamente na elaboração do PDM atual de Serra, e outro que é servidor na Secretaria de

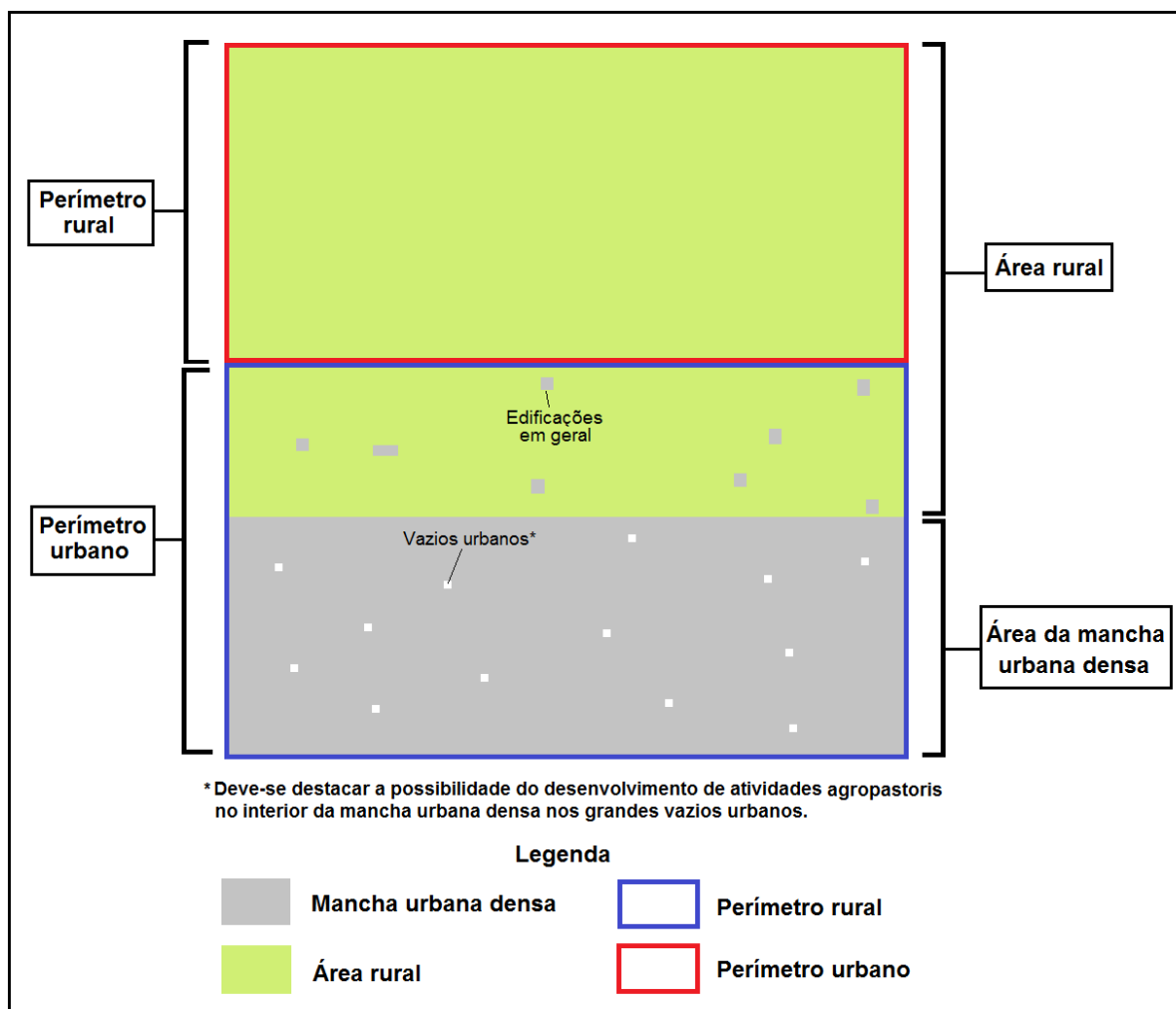
⁶⁶ Marques (1978) identificou em Serra a presença de 4 sesmarias de meia légua cada em Serra, sendo uma de João Lemos Amorim, outra de João Francisco Pinto, outra de Luiz da Rosa Loureiro e outra de Francisco Ribeiro Pinto. Além disso, Moreira (2002) destaca a existência de uma sesmaria na região de Nova Almeida cedida aos índios Tupinikins e teminínós. Quanto à fazenda jesuíta, a projeção de sua localização da mesma pode ser visualizada no anexo II.

Desenvolvimento Urbano (SEDU) de Serra, além dos aspectos apontados, existem grandes conflitos econômicos e políticos na definição do perímetro emergidos por interesses de proprietários de terras, incorporadores loteadores e etc., que exercem pressões para expansão e definição de extensos perímetros urbanos.

Diante disso, a **área do perímetro urbano** é definida pela linha imaginária traçada sobre o território que delimita a área urbana do município. Esta que em seu interior contém tanto a área urbana densa como também parte da área rural que corresponde às áreas de futura expansão urbana. Isso significa que, dentro da área do perímetro urbano, podem existir estabelecimentos agropecuários que podem ou não desenvolver atividades agropastoris.

A área delimitada como o **perímetro rural** seriam as demais áreas do município que não estariam no interior do perímetro urbano. Seriam áreas rurais com ou sem usos agrícolas. Na figura 07, pode ser visualizado um esquema que exemplifica esses pressupostos.

Figura 07: Esquema exemplificado a área urbana, área rural, perímetro urbano, perímetro rural e os estabelecimentos agropecuários e suas relações.



Organização: Ferreira e Zanotelli (2014) a partir da interpretação de informações da PMS (1978, 1998 e 2012), IJSN (2010) e IBGE (1970, 1980, 1985 e 2006) e INCRA (2013).

Munidos dos pressupostos apontados acima passamos para nossas análises.

Em 1960, o município de Serra, de acordo com o censo agropecuário do IBGE (1960), apresentou um número total de 973 estabelecimentos agropecuários, ocupando uma área de 23.878 hectares. Desses, 973 estabelecimentos agropecuários apontados pelo censo do IBGE de 1960 95,8% possuíam áreas inferiores a 100 hectares e correspondiam a 57,79% da área total dos estabelecimentos. Em relação às propriedades com áreas acima de 100 e menos de 200 hectares, Serra tinha um número de 14 estabelecimentos com uma área de 2.950 hectares em 1960 (IBGE, 1960).

Além disso, em 1960, apresentava apenas um estabelecimento com mais de 1.000 hectares, sendo mais preciso, essa propriedade apresentava uma área de 1.500 hectares. De maneira geral, o município de Serra, segundo o censo agropecuário de 1960 do IBGE, não apresentava uma grande concentração fundiária. Os dados do censo agropecuário de 1960 podem ser visualizados na tabela 03 e na figura 08.

Posteriormente, analisando os dados do censo agropecuário do IBGE de 1970, nota-se que a concentração fundiária e o número de estabelecimentos agropecuários de Serra sofrem significativas mudanças quando comparado com os dados de 1960. De acordo com o censo agropecuário do IBGE de 1970, Serra apresentou, em 1970, 780 estabelecimentos agropecuários, ou seja, 193 estabelecimentos agropecuários a menos que na década de 1960. Entretanto, tem-se em 1970 um aumento da área dos estabelecimentos agropecuários. Em 1960, a área total era de 23.878 hectares, em 1970, esse número subiu para 29.122 hectares, um aumento de aproximadamente 18%. Nessa direção, se de um lado houve uma diminuição de estabelecimentos agropecuários, e de outro houve um aumento das áreas dos mesmos, esse muito provavelmente em função do aumento das áreas cultivadas, afinal, conforme a metodologia do censo do IBGE (1970), apenas os estabelecimentos rurais com alguma atividade agropecuária são contabilizados, tem-se um aumento da concentração fundiária no município, onde se aumenta a área agricultável, mas com uma maior concentração de terras.

Esse aumento da concentração fundiária pode ser visto inicialmente quando se analisa a queda do número e da área dos estabelecimentos agropecuários com menos de 100 hectares e o aumento do número e da área das propriedades com mais de 500 hectares.

Em comparação com os dados do censo agropecuário de 1960, nota-se, em 1970, uma queda significativa da área dos estabelecimentos agropecuários com até 100 hectares. Ao todo, são 4.440 hectares a menos. Além disso, o número de estabelecimentos agropecuários também diminuiu de maneira expressiva, sendo 209 propriedades a menos (cf. tabela 03).

Mas o que chama atenção é o crescimento do número de estabelecimentos agropecuários com mais de 500 hectares apresentado pelo censo em 1970. Os dados do censo agropecuário de 1970 apontam a existência de 10 estabelecimentos agropecuários com mais de 500 hectares, sendo que, desses, 3 possuíam mais de mil hectares. Em 1960, eram apenas 3 estabelecimentos agropecuários com mais de 500 hectares, sendo 1 apenas com mais de 1.000 hectares. Os 10 estabelecimentos agropecuários com mais de 500 hectares apontados pelo censo em 1970 somam uma área de 10.258 hectares, sendo que os 3 estabelecimentos agropecuários que possuem mais de mil hectares somam uma área de 5.157 hectares. Ou seja, três proprietários controlavam aproximadamente 17,71% das propriedades rurais de Serra, na época.

O que é importante salientar é que em 1970 a mancha urbana densa de Serra apresentava uma área de aproximadamente 7,7 km² (cf. mapa 10), ou seja, 770 hectares (IJSN, 2014). Neste sentido, considerando a área urbana do município de Serra como a mancha urbana densa, e que a área total do município é de aproximadamente 547,44 km² (54.744 hectares), significa apontar que a área total dos estabelecimentos agropecuários apontados pelo IBGE, em 1970 (29.122 hectares), é muito inferior à área rural do município. Ou seja, se a área urbana ocupa 770 hectares, a área rural de Serra será de aproximadamente 53.974 hectares. Nesse sentido, a área dos estabelecimentos agropecuários apontados pelo IBGE representam somente 53,94% da área rural de Serra. A área rural de Serra possui 24.852 hectares a mais que a área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários apontados pelo IBGE em 1970, que é de 29.122 hectares. Os dados sobre a estrutura fundiária de Serra de 1970 apresentados pelo IBGE podem ser verificados na tabela 03 e na figura 08, e a contraposição desses dados com a mancha urbana e a área rural, na tabela 04.

A tendência à concentração fundiária que já se verificava em 1970, conforme demonstra o censo agropecuário daquele ano, intensifica-se em 1980, de acordo com o censo agropecuário de 1980. Os estabelecimentos agropecuários com menos de 100 hectares continuam a apresentar uma queda em área. Entre 1970 e 1980, a queda em área dessa faixa foi de 4.685

hectares, representando redução de praticamente 50% da área. Em relação ao número de estabelecimentos com até 100 hectares, também se verifica uma enorme queda. Ao todo, o censo agropecuário do IBGE de 1980 aponta que Serra possuía 586 estabelecimentos agropecuários com área inferior a 100 hectares a menos que em 1970 (cf. tabela 03).

Assim como havia ocorrido em 1970, em 1980 a área total dos estabelecimentos agrícolas sofre um aumento significativo. Enquanto que em 1970 a área total dos estabelecimentos agropecuários era de 29.122 hectares, em 1980 a área total vai ser de aproximadamente 38.328 hectares, ou seja, um aumento de 9.206 hectares. Esse aumento provavelmente se deu em função da expansão das áreas de atividades agropecuárias.

O número de estabelecimentos rurais com mais de 1.000 hectares mais que dobra, quando se comparam os dados de 1970 e 1980. Em 1970, havia 3 estabelecimentos rurais com mais de 1.000 hectares, agora em 1980, tem-se 7. Esses estabelecimentos agropecuários conjuntamente apresentam uma área de 14.825 hectares. Isso significa que, em 1980, de acordo com o IBGE (1980), 3,37% dos proprietários de terra, representados pelos proprietários das 7 fazendas (estabelecimentos agropecuários) com mais de 1.000 hectares, controlam 38,68% das áreas totais das propriedades rurais de Serra.

Em 1978, a mancha urbana densa de Serra⁶⁷ era de aproximadamente 30,7 km² (3.070 hectares) (cf. mapa 17) (IJSN, 2014). Neste sentido, considerando a área urbana de Serra como a área da mancha urbana densa e que as demais áreas são áreas rurais, e assim, que correspondem a 51.674 hectares (54.744 ha da área total do município subtraída por 3.070 ha da área urbana), nota-se que a área total dos estabelecimentos rurais (38.328 hectares) de 1980 é significativamente inferior à área rural. Mais precisamente, a área dos estabelecimentos rurais vai corresponder a aproximadamente 74,17% da área rural. Portanto, 25,83% da área rural não são computados como estabelecimentos agropastoris (cf. tabela 04).

⁶⁷ A mancha urbana densa de Serra de 1978 também é, no presente trabalho, utilizada para análises referentes aos anos de 1980 e 1985, pois não conseguimos informações inerentes à mancha urbana densa de Serra nestes anos.

Em 1978, Serra aprovou seu primeiro perímetro urbano (SERRA, 1978) (cf. mapa 17). Na época, o mesmo apresentava uma área de aproximadamente 156 km², ou seja, 15.600 hectares (uma área cinco vezes maior que a mancha urbana do mesmo ano)⁶⁸. O perímetro rural (resultado da subtração da área do município (54.744 ha) pela área do perímetro urbano (15.600 ha)) representava 39.144 hectares. Nesse sentido, percebe-se que a área dos estabelecimentos agropecuários é inferior à área do perímetro rural, pois a área dos estabelecimentos agropecuários, de acordo com o IBGE (1980), era de 38.328 hectares, e a área do perímetro rural de Serra em 1978 era de 39.144, ou seja, uma diferença de aproximadamente 816 hectares. Os dados sobre a estrutura fundiária de Serra de 1980 apresentados pelo IBGE podem ser analisados na tabela 03 e na figura 08 e a contraposição desses com a área urbana e a área rural podem ser verificadas na tabela 04.

O que se destaca, analisando os dados fundiários até aqui, é que exatamente a partir do momento em que a urbanização de Serra vem se tornando mais acentuada (década de 1970 e 1980, conforme exposto no capítulo 02) é que a concentração de terra vai se tornando mais intensa no município.

Para entender esse caso, relembremos algumas exposições do capítulo 02, onde, entre 1950 e 1960, Serra passa por dificuldades econômicas em função da crise do café e também do declínio da produção de abacaxi e ainda vê sua população diminuir (cf. gráfico 03). Além disso, entre 1960 e 1970 a população de Serra tem um grande crescimento, mas principalmente de sua população urbana. A população rural pouco se modifica (cf. gráficos 03 e 04). Dessa forma, podemos levantar a hipótese de que muitos pequenos agricultores acabaram vendendo suas terras em função das dificuldades da lavoura de café e também do abacaxi e migram em direção as áreas urbanas. Em um primeiro momento, entre 1950 e 1960, migraram para outros municípios e, posteriormente, possivelmente para a própria área urbana de Serra, que já

⁶⁸ Consideramos o perímetro de 1978 para nossas análises referentes aos anos de 1980 e 1985 por não termos verificado no decorrer da pesquisa perímetros urbanos definidos em leis para esses anos.

começava a se desenvolver basicamente em função da construção da BR-101 e do Porto de Tubarão, na década de 1960.

Entretanto, entre 1970 e 1980 é o período em que Serra tem seu grande crescimento urbano, motivado pela implantação das duas primeiras usinas de pelotização da CVRD (atual Vale), respectivamente entre 1968 e 1973, dos CIVITs I e II, em 1974, da CST (atual Arcelor Mittal), em 1983, e do porto de Praia Mole, em 1984, que implicou na construção de vários conjuntos habitacionais e, em parte, no surgimento de vários loteamentos, e atraiu para Serra uma significativa quantidade de imigrantes de outros municípios do Espírito Santo e de outros estados. Nesse período, de acordo com os dados do censo agropecuário do IBGE (1980), tem-se uma concentração fundiária ainda maior do que a verificada em 1970.

Sendo assim, podemos levantar a hipótese de que essa concentração estaria relacionada à comercialização da terra seguida de migração dos pequenos agricultores para as áreas urbanas, afinal, entre 1970 e 1980, a população rural de Serra sofre uma diminuição drástica paralela à intensificação da concentração fundiária. Em 1970, a população rural de Serra era de aproximadamente 9.319 habitantes, enquanto que, em 1980, esse número caiu para 2.268 habitantes (cf. gráfico 03).

Em relação à pequena propriedade frente ao crescimento urbano, Silva (1995) aponta que

(...) [elas] apoiadas no trabalho familiar com baixo nível de investimento, via de regra cultivadas de maneira extensiva, são mais facilmente incorporadas ao espaço urbano. Uma estrutura fundiária composta por áreas de maior porte pode resistir mais tempo ao processo de transformação de seu uso, já que os grandes proprietários podem esperar mais tempo para a valorização de suas áreas, ou decidir, quando lhes convier, o momento para incorporá-las ao meio urbano a fim de obterem maior lucratividade (SILVA, 1995, p. 11).

Nesse sentido, podemos pensar essa concentração fundiária de terra em Serra basicamente de duas maneiras. Uma primeira parte, da compra das pequenas propriedades por grandes latifundiários, e uma segunda, relacionada ao fato da pequena propriedade ser relativamente mais suscetível de ser incorporada a área urbana.

Diante disso, podemos apontar que a tendência à concentração fundiária começa a se intensificar pouco antes do *boom* do crescimento urbano de Serra, que se deu entre a década de 1970 e 1980, via consolidação dos grandes projetos industriais e do grande número de loteamentos e conjuntos habitacionais.

No censo agropecuário publicado pelo IBGE em 1985, a área total dos estabelecimentos agropecuários diminuiu, em relação a 1980. Em 1980, a área total dos estabelecimentos rurais era de 38.328 hectares. Em 1985 esse número caiu para 34.012. Provavelmente essa queda se justifica em função do crescimento urbano de Serra.

Ainda segundo o censo agropecuário do IBGE de 1985, o número total de estabelecimentos rurais permanece relativamente estável, passando de 208 em 1980 para 209 em 1985. Além disso, poucas mudanças ocorrem em relação à concentração fundiária. Verifica-se que esta diminuiu um pouco, em função da diminuição de um estabelecimento rural com mais de 1.000 hectares, e também em função de um discreto aumento do número de estabelecimentos rurais com mais de 100 hectares. Os detalhes sobre a estrutura fundiária e da concentração fundiária de Serra em 1985 podem ser visualizados na tabela 03 e na figura 08.

Considerando novamente a área urbana de Serra em 1985 como a mancha urbana densa de 1978, que correspondia à aproximadamente 30,7 km² (3.070 hectares) (cf. mapa 17) (IJSN, 2014), e que os demais 51.674 hectares de área do município como a área rural, e que a área dos estabelecimentos agrícolas é de aproximadamente 34.012 hectares, conforme aponta o censo agropecuário de 1985, nota-se que os mesmos ocupavam aproximadamente 65,82% da área rural de Serra, em 1985 (cf. tabela 04). Por outro lado, considerando a área delimitada pelo perímetro urbano de 1978, que corresponde a 15.600 hectares (cf. mapa 17), e as demais áreas como o perímetro rural que correspondia a 39.144 hectares, nota-se que a área dos estabelecimentos agropecuários (34.012 hectares) em 1985 representava aproximadamente 86,88% da área do perímetro rural de Serra (cf. tabela 04).

A concentração fundiária que estava se constituindo e se intensificando desde 1970 e 1980 em Serra, torna-se surpreendente em 2006, conforme demonstram os dados do censo agropecuário do IBGE de 2006 (cf. figura 10 e tabela 03). Em 1985, tinha-se 6 estabelecimentos agropecuários com mais de 1.000 hectares com uma área total de 12.518 hectares. Em 2006, o censo aponta a existência de 3 estabelecimentos agropecuários e uma área total de 11.361 hectares.

A concentração se torna mais acentuada devido à diminuição da área total dos estabelecimentos agropecuários de Serra, essa provavelmente decorrente do aumento da área urbana. Enquanto que em 1985 a área total dos estabelecimentos agropecuários era de 34.012 hectares, em 2006 essa área é de 24.415 hectares, quase 10.000 hectares a menos. Nesse sentido, observando a área total dos estabelecimentos com mais de mil hectares e a área total dos estabelecimentos agropecuários de Serra, nota-se que esses 3 estabelecimentos agropecuários representam 46,53% da área total dos estabelecimentos agropecuários de Serra. Em outras palavras, 3 proprietários de um número total de 234, ou seja, 1,28%, controlam aproximadamente 46,53% da área total dos estabelecimentos. Em geral, se considerarmos ainda as propriedades com mais de 200 hectares, nota-se que elas estariam nas mãos de 14 proprietários e que esses controlariam uma área de 16.646 hectares, ou 68% dos estabelecimentos agropecuários. Os detalhes sobre a estrutura fundiária e da concentração fundiária de Serra em 2006 podem ser visualizados na tabela 03 e na figura 08.

Serra, em 2010, apresentou uma mancha urbana de 96 km² (9.600 hectares) de acordo com estudos do IJSN (2010) e Zanotelli et. al. (2014 e 2014a) (cf. mapa 17). Sendo assim, considerando que as demais áreas do município são rurais, correspondendo a 45.144 hectares (54.744 hectares área total subtraído por 9.600 hectares da área urbana), nota-se que a área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários em 2006 (24.415 hectares) é significativamente menor que a área rural (calculada em função da área urbana densa de 2010), ocupando somente 54% da área rural (cf. tabela 04).

Em 2012, pela lei 3.820 de 2012, Serra aprovou um novo perímetro urbano, (cf. mapa 17), que apresenta uma área de aproximadamente 191,55 km², próximo a 19.155 hectares, ou mais de duas vezes a área urbana densa. Dessa forma, considerando as demais áreas, aquelas fora do perímetro urbano, como o perímetro rural, percebe-se que a área dos estabelecimentos agropecuários de 2006 novamente é significativamente inferior à área do perímetro rural do município, onde a área total dos estabelecimentos rurais representam, de acordo com o IBGE (2006), 24.415 hectares, e a área do perímetro rural de Serra (resultado da subtração área total do município (54.744 hectares) pela área delimitada pelo perímetro urbano de 2012 (19.155 hectares)), 35.589 hectares. Nesse sentido, uma diferença de aproximadamente 11.174 hectares, ou seja, aproximadamente 68,6% da área do perímetro rural, são ocupadas pelos estabelecimentos agropecuários e 31,4% da área do perímetro rural de Serra não se tem informação sobre os usos. Cabe ressaltar ainda que esse percentual de ocupação dos estabelecimentos agropecuários em relação ao perímetro rural pode ser menor, pois não se pode negar a existência de estabelecimentos agropecuários no interior do perímetro urbano. Na tabela 04, podem ser verificadas as relações das informações sobre estabelecimentos agropastoris do censo agropecuário de 2006 com a área urbana e rural de Serra de 2010.

Tabela 03: Estrutura fundiária de Serra em 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006 de acordo com o Censos Agropecuários do IBGE.

Faixa de área em hectares dos estabelecimentos	1960		1970		1980		1985		2006	
	Número de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários
Mais de 0 a menos de 100 ha	933	13.799	724	9.359	138	4.685	143	5.778	199	4.733
De 100 a menos de 200 ha	23	2.950	27	4.062	33	4.682	37	5.415	21	3.036
De 200 a menos de 500 ha	14	4.022	19	5.443	17	4.601	15	4.313	6	1.900
De 500 a menos de 1000 ha	2	1.607	7	5.101	13	9.535	8	5.988	5	3.385
Mais de 1000 ha	1	1.500	3	5.157	7	14.825	6	12.518	3	11.361
Área total dos estabelecimentos agropecuários	973	23.878	780	29.122	208	38.328	209	34.012	234	24.415

Fonte: IBGE Censos agropecuários, 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006.

Tabela 04: Relação entre a área total dos estabelecimentos rurais em 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006 segundo os censos agropecuários do IBGE com a mancha urbana densa e o perímetro urbano de Serra.

Município e ano	(I) Área total em hectares dos estabelecimentos agropecuários	(II) Número total de estabelecimentos agropecuários	(III) Área total do município (hectares)	(IV) Mancha urbana densa (hectares)	(V) = (III - IV) Área rural* (hectares)	(VI) = (V - I) Área rural não ocupada pelos estabelecimentos agropecuários (hectares)	% de área não ocupada pelos estabelecimentos agropecuários na área rural	% de área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários	(VII) Perímetro urbano (hectares)	(VIII) = (III - VII) Perímetro rural (hectares)	(IX) = (VIII - I) Área do perímetro rural não ocupada pelos estabelecimentos agropecuários (hectares)	% de área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários no perímetro rural	% de área não ocupada pelos estabelecimentos agropecuários no perímetro rural
Serra (1960)	23.878	973	54.744	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Serra (1970)	29.122	780	54.744	770	53.974	24.852	46,04	53,96	ND	ND	ND	ND	ND
Serra (1980)	38.328	208	54.744	3.070**	51.674	13.346	25,83	74,17	15.600***	39.144	816	97,92	2,08
Serra (1985)	34.012	209	54.744	3.070**	51.674	17.662	34,18	65,82	15.600***	39.144	5.132	86,89	13,11
Serra (2006)	24.415	234	54.744	9.600****	45.144	20.729	45,92	54,08	19.155*****	35.589	11.174	68,60	31,40

Fonte: Censos agropecuários do IBGE de 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006, IJSN (2010 e 2014) e Zanotelli et. al. (2014 e 2014a).

*Conforme o esquema da figura 04, a área rural pode estar tanto no perímetro urbano quanto no perímetro rural.

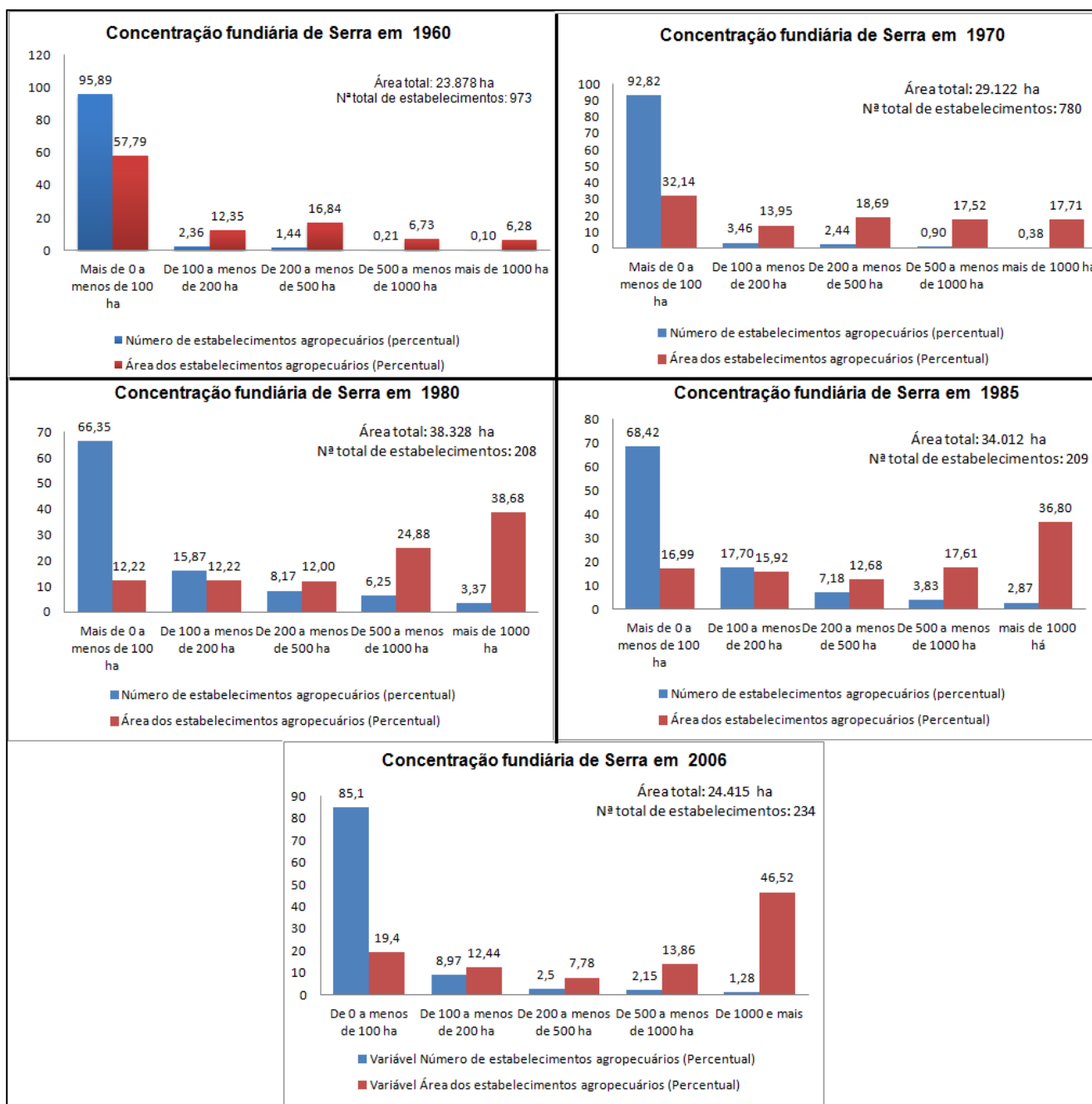
** Considerando a mancha urbana em 1985 e 1980 como igual à de 1978.

*** Considera-se para 1980 e 1985 o perímetro urbano de 1978.

**** Mancha urbana de 2010.

***** Perímetro urbano de 2012.

Figura 08: Estrutura fundiária de Serra em 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006 (valores percentuais (%)).



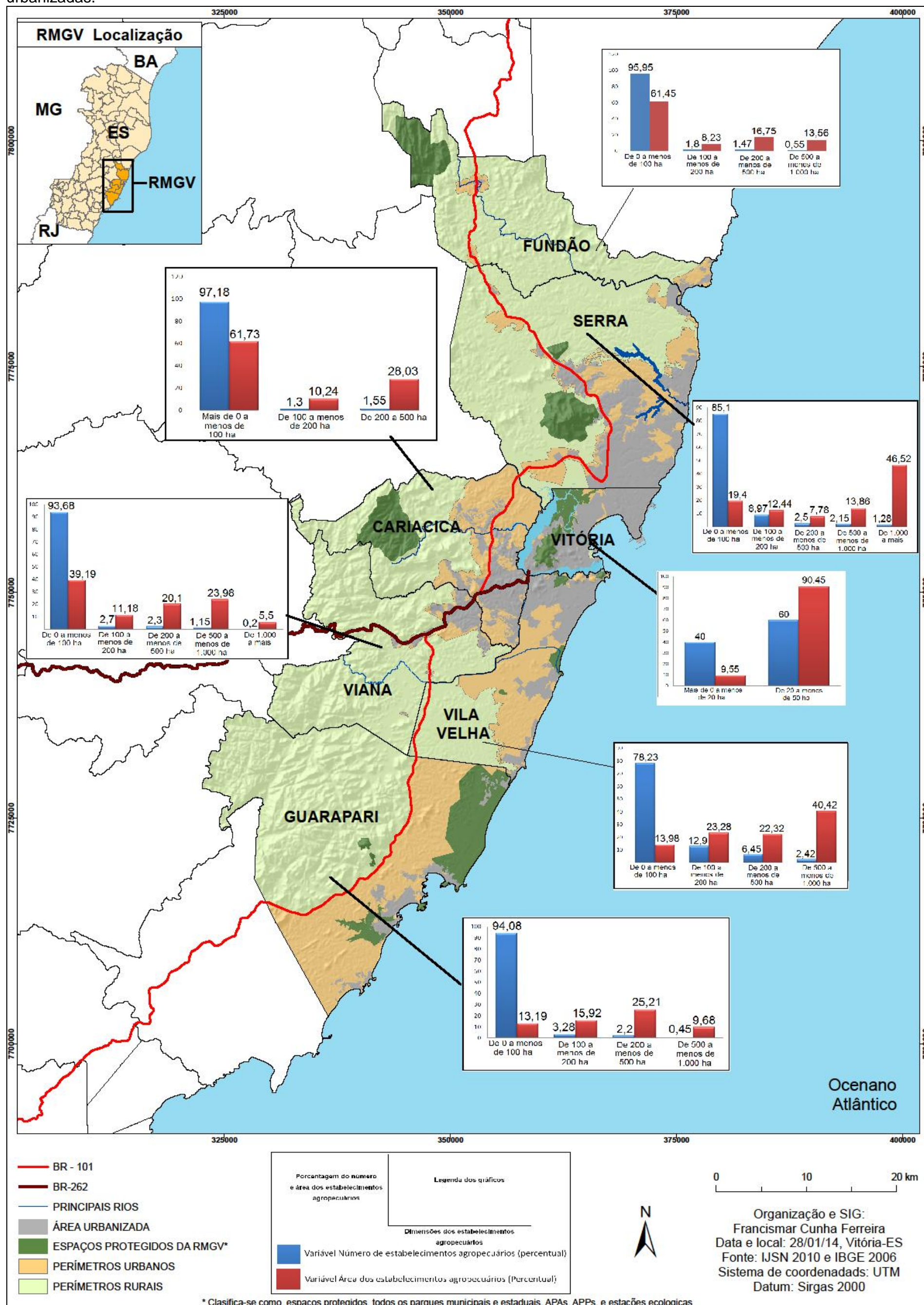
Fonte: Censos agropecuários do IBGE de 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006.

A concentração fundiária por si só já se apresenta como uma questão central para a compreensão da conformação do espaço urbano de Serra, uma vez que poucos proprietários possuem o poder de intervir de diversas maneiras por meio de diferentes estratégias de captação de renda da terra na expansão da mancha urbana do município. Nesse sentido, nessa busca pela maior renda

da terra possível, a terra se torna um bem predominantemente econômico, e estará sujeita as formas mais insanas de especulação (HARVEY, 2013 [1982]). O caráter especulativo da terra, ou melhor, dos latifundiários de Serra, fica evidenciado, quando se analisa o uso e a ocupação do solo e se verifica que uma parte significativa da área rural atualmente é formada por pastos, aproximadamente 199,9 km² (19.990 hectares) com a presença de pecuária extensiva (ZANOTELLI et. al. 2014 e 2014a), ocupando mais de 1/3 dos usos e da ocupação das terras de Serra (dentro e/ou fora do perímetro rural), representando 44% da área rural e 32% da área dos estabelecimentos rurais contabilizados pelo censo agropecuário do IBGE de 2006. Neste disso, pode-se levantar a hipótese de que a grande área de pastos associados à pecuária extensiva pode ser um indicador de que partes dessas áreas que estão sob o controle de latifúndios estão à espera de valorização (ZANOTELLI et. al. 2014).

Conforme estudos de Zanotelli et. al. (2014), a partir dos dados do censo agropecuário do IBGE de 2006, a concentração fundiária não é uma exclusividade do município de Serra. No município de Vila Velha, a concentração fundiária também possui elevados números, onde 2,42% dos proprietários controlam uma área de aproximadamente 40,42% dos estabelecimentos agropecuários e em Cariacica, 1,55% dos proprietários controlam aproximadamente 28% dos estabelecimentos agropecuários. (ZANOTELLI et. al. 2014). A concentração fundiária de Serra e dos demais municípios da RMGV, segundo dados do censo agropecuário de 2006 do IBGE, pode ser visualizada no mapa 12.

Mapa 12: Concentração fundiária a partir do IBGE (2006) e dimensão espacial dos perímetros urbanos e rurais, áreas urbanizadas.



A concentração fundiária de Serra, conforme demonstrado a partir dos estabelecimentos rurais dos censos agropecuários do IBGE, também se verifica quando se analisa os dados agropecuários do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2013). Entretanto, ela não é tão acentuada como demonstram os dados dos censos agropecuários do IBGE, isso devido às diferenças metodológicas e técnicas de obtenção dos dados pelo IBGE e pelo INCRA, conforme demonstramos na metodologia deste trabalho.

Antes de apontar os dados do INCRA em relação à concentração fundiária de Serra e da RMGV, é importante destacar outras questões inerentes a esses dados. O primeiro é que, nos documentos dos imóveis declarados disponibilizados pelos INCRA (2013), alguns imóveis surpreendentemente aparecem como não tendo dono, simplesmente no local reservado ao nome do detentor declarante, apresenta-se “Sem Detentor”. Esse caso ocorreu em 5 propriedades em Viana, 2 em Cariacica e 5 em Fundão, na RMGV. Tentamos compreender esse episódio junto a um servidor do INCRA, mas o mesmo também não teve resposta.

Outra questão um pouco curiosa ao nos depararmos também com os dados do INCRA (2013), é o fato de algumas propriedades se apresentarem com área igual a zero. Vitória apresenta 2 propriedades com área igual a 0, segundo os dados do INCRA (2013), em Vila Velha, são 9, em Fundão, 13, em Serra, 13, em Cariacica, 23 e em Viana, 24. De acordo com depoimento do servidor do INCRA, esse fato se deve à uma mudança do sistema do banco de dados que o INCRA realizou. Segundo ele,

(...) antes o INCRA sempre teve uma base de dados informatizada, mas o atual Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) é o primeiro em que essa base fica online (...). O que aconteceu? Em alguns imóveis pegou-se o cadastro que a gente já tinha nas antigas bases de dados antes do SNCR e foi feito uma migração para ele no final dos anos 90 início dos anos 2000 só que o SNCR tem um dispositivo que automaticamente identifica qualquer conflito ali nas áreas declaradas do proprietário. Se ele declarou que tem uma área de 300 hectares se vai olhar o uso por algum motivo tá divergindo, o proprietário falou que estava usando 310, automaticamente ele colocava 0, pra que, pra obrigar o cara a ter que fazer uma atualização cadastral. (...) Essas pessoas não mexeram mais com esses imóveis, desde a época quando foi feita a migração, esse negócio tá parado aqui, não sei se eles lá fizeram uma doideira no cartório, não sei se eles fragmentaram isso informalmente, não sei se

eles estão esperando valorizar e não fizeram nada por enquanto, mas o fato é que ele não fez nenhuma transação formal com estes imóveis desde lá, porque pra ele fazer qualquer coisa para pegar o certificado de cadastro ele teria que trazer uma atualização cadastral. Isso é um indicativo que o cara tá sem atualizar isso aqui desde a época dessa migração, desde os fins dos anos 90 e início dos anos 2000. Esses proprietários muito provavelmente podem estar relacionados à expansão de áreas urbanas. (...) O caso foi esse, quando houve essa migração, deu algum conflito e que a área deles foi zerada. Algum problema no preenchimento do cadastro dele e eles nunca mais procuraram o INCRA para fazer uma atualização cadastral ai o sistema traz a área deles zerada. (Entrevista com o servidor do INCRA, 25/03/2014).

A declaração apresentada demonstra uma falta de pessoal e de fiscalização do INCRA e de um não controle sobre o que acontece nas propriedades, mesmo se a declaração ou certificação, vistas anteriormente, são obrigatórias.

Visto isso, os dados fundiários do INCRA (2013) para Serra podem ser visualizados na tabela 05 e no mapa 13. Este último, além dos dados de Serra, apresenta também a estrutura fundiária da RMGV de acordo com o INCRA (2013).

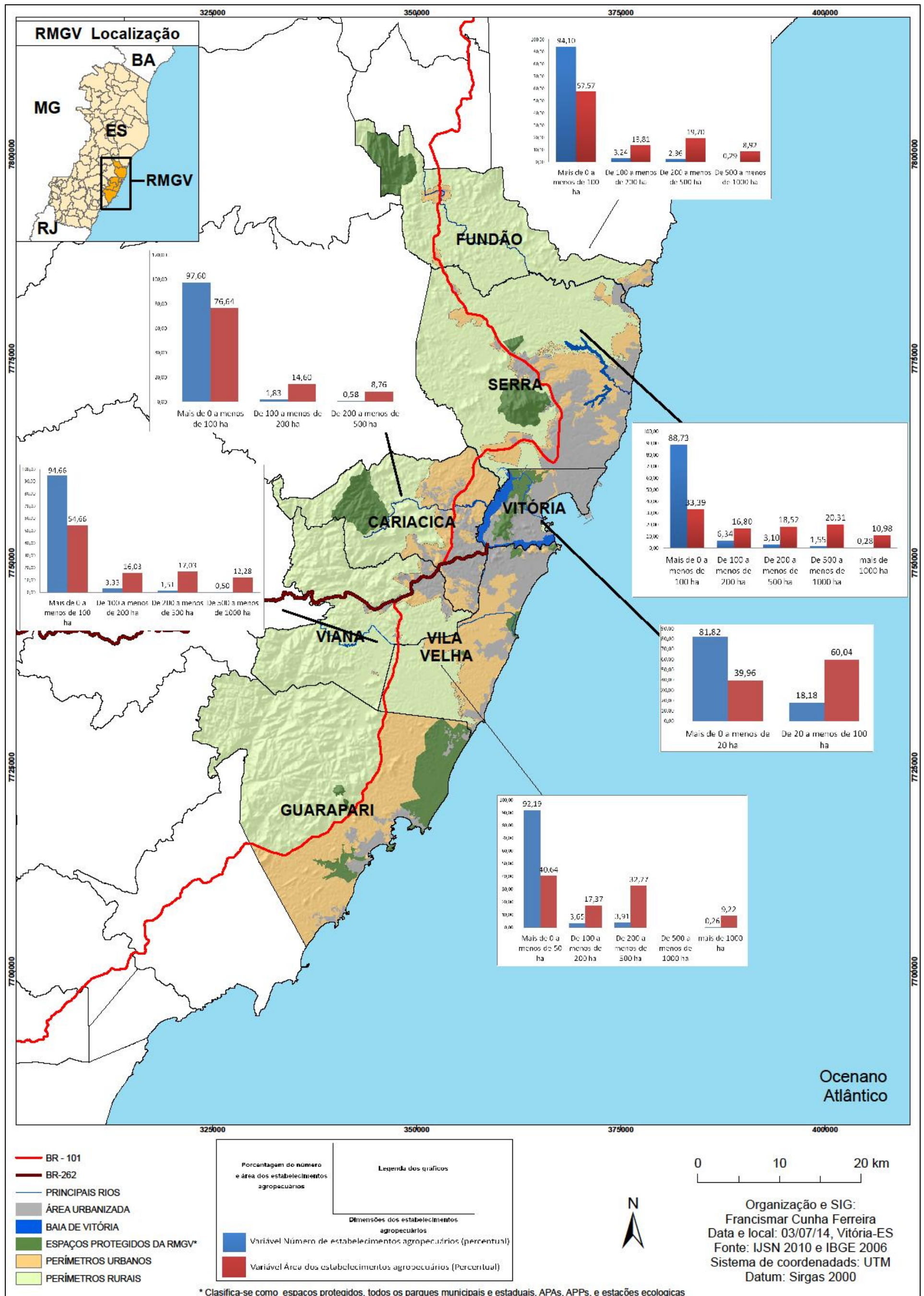
Tabela 05: Estrutura fundiária de Serra segundo o INCRA (2013)⁶⁹.

Município	Área em hectares dos estabelecimentos	Número de proprietários de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários (percentual)	Área dos estabelecimentos agropecuários (Percentual)
Serra	Mais de 0 a menos de 100 ha	630	12.605,64	88,73	33,39
	De 100 a menos de 200 ha	45	6.344,58	6,34	16,80
	De 200 a menos de 500 ha	22	6.993,65	3,10	18,52
	De 500 a menos de 1000 ha	11	7.669,50	1,55	20,31
	Mais de 1000 ha	2	4.144,41	0,28	10,98
	Total	710	37.757,78	100,00	100,00

Fonte: INCRA, 2013.

⁶⁹ A estrutura fundiária da RMGV apresentado pelo INCRA (2013) pode ser visualizada no anexo III.

Mapa 13: Concentração fundiária a partir do IN CRA (2013) e dimensão espacial dos perímetros urbanos e rurais, áreas urbanizadas.



Antes de iniciar uma análise mais detalhada dos dados fundiários do INCRA (2013), vale destacar a relação entre a área total das propriedades fundiárias e a área rural de Serra. Inicialmente, se considerarmos a área urbana de Serra como a área ocupada pela mancha urbana densa que ocupava em 2010 uma área de 9.600 hectares, conforme apontado anteriormente (IJSN, 2010), que suas demais áreas são rurais, correspondendo a 45.144 hectares, e que a área ocupada pelas propriedades fundiárias, segundo o INCRA, é 37.757,78 hectares, nota-se que a área das propriedades agropastoris ocupam 83,63% da área rural. O tamanho das propriedades e percentual de ocupação da área rural são maiores que aqueles do IBGE de 2006.

Por outro lado, considerando novamente a área total do município, que é de aproximadamente 54.744 hectares (547,44 km²), a área delimitada pelo perímetro urbano (definido em 2012), que corresponde a aproximadamente 19.155 hectares (191,55 km²), e a área do perímetro rural, toda área fora do perímetro urbano, que corresponde a aproximadamente 35.589 hectares (355,89 km²), nota-se que a área das propriedades rurais apontadas pelo INCRA, que é de 37.757,78 hectares, é maior do que a área do perímetro rural de Serra. Necessariamente 2.168,78 hectares (21,68 km²) a mais. Isso demonstra a existência de propriedades caracterizadas como agropastoris dentro do perímetro urbano⁷⁰, algo, de certa maneira, compreensível, uma vez que no processo de definição do perímetro urbano, um dos fatores levado em consideração é a expansão urbana. Logo, o perímetro urbano é superior à área urbana densa, o que faz com que ele avance seus limites sobre áreas rurais. Tal fato será melhor demonstrado e discutido adiante, quando analisarmos a localização das fazendas.

Analisando a tabela 05 e o mapa 13, fica demonstrado que a concentração de terra em Serra não é tão intensa como aponta os censos do IBGE, mas ainda assim, Serra continua sendo o município com a maior concentração fundiária da RMGV, principalmente se analisarmos não somente

⁷⁰ Os estabelecimentos agropecuários apresentados pelos Censos do IBGE também podem estar localizados dentro do perímetro urbano, entretanto, nos dados do IBGE as áreas totais dos estabelecimentos nos anos analisados sempre são inferiores a área do perímetro rural.

as propriedades com mais de mil hectares, mas também as propriedades com mais de 500 hectares (cf. mapa 12 e 13).

Mas as diferenças nos dados são muito significativas. Enquanto o censo agropecuário do IBGE de 2006 aponta a existência de 3 propriedades com mais de 11.361 hectares, o INCRA (2013) apresenta apenas 2, com uma área de 4.144,41 hectares. Entretanto, analisando esses dados, não podemos deixar de lembrar a diferença nas metodologias de coletas de dados das instituições e também a diferença temporal entre os dados (IBGE, 2006 e INCRA 2013), e que o mais viável para uma comparação mais precisa seriam dados de mesmo ano das duas instituições, o que é muito difícil de obter.

Nesse contexto, algumas considerações sobre os dados do INCRA devem ser realizadas e comparadas com o IBGE, afinal, temos que problematizar o fato do INCRA (2013) apresentar uma área total das propriedades fundiárias de 37.757,78 e do IBGE (2006) apresentar uma área total dos estabelecimentos rurais de 24.415 hectares, ou seja, uma diferença de 13.342,78 hectares (133,42 km²), mais que a área do município de Vitória de diferença (86,33 km² (com exclusão das ilhas oceânicas)).

Os dados do INCRA (2013) apresentam uma série de limitações, conforme apontado acima, e na metodologia do trabalho (propriedades sem detentor, propriedades com área igual a 0, propriedades sem plantas e etc.). Mas mesmo assim, eles apresentam uma relativa maior coerência com a realidade. Tal fato pode ser notado quando analisamos a relação entre a área dos estabelecimentos agropecuários com a área rural e notamos que os valores apresentam medidas relativamente equivalentes (voltaremos a esse assunto adiante). Ao mesmo tempo os dados do IBGE não apresentam essa relação relativamente tão precisa quanto o INCRA. Os valores para as áreas dos estabelecimentos agropastoris de Serra apontados pelo IBGE são sempre inferiores ao perímetro rural e à área rural. Todavia, não podemos negar que o IBGE apresenta informações que apontam tendências e processos na estrutura agrária, isso pode ser verificado quando analisamos a concentração fundiária da RMGV com os dados do INCRA e do IBGE, e verificamos que, por mais diferentes que sejam os valores, a tendência à concentração de terras na

RMGV e em especial em Serra, fica evidenciada nas informações dos dois órgãos.

Além disso, acreditamos que essa diferença também pode estar associada ao “nó” da terra em Serra e na RMGV, aos problemas específicos da propriedade da terra, que em muitas vezes se encontram em meio às mais complexas e variadas situações.

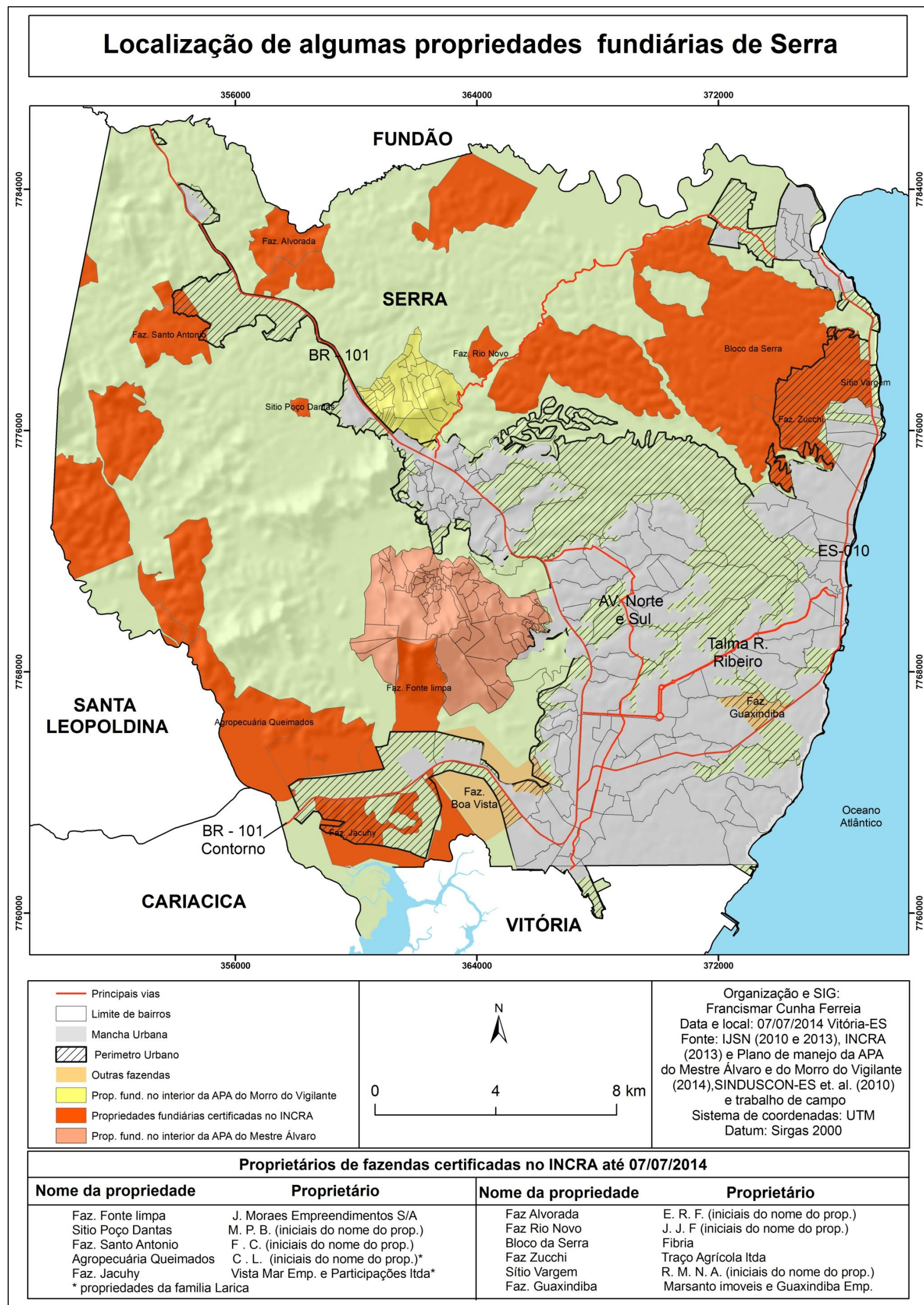
Em síntese, os dados do INCRA (2013), assim como os do IBGE (2006), demonstram uma significativa concentração de terras não somente em Serra, mas também em Vila Velha, em Cariacica e Viana (cf. mapa 12 e 13), o que, de maneira geral, pode representar ameaças para o planejamento, para o uso do solo para o equilíbrio ambiental e para a população da RMGV, uma vez que poucas pessoas possuem o controle de extensas propriedades (ZANOTELLI et. al. 2014).

Realizada a análise sobre as transformações fundiárias e também da concentração fundiária de Serra e da RMGV, com seus limites e questões, vamos buscar identificar alguns imóveis significativos no município e suas localizações a partir de propriedades certificadas no INCRA, em levantamentos fundiários em planos de manejo, e, em seguida, analisaremos de modo detalhado uma propriedade desse conjunto.

3.2: Localização de algumas propriedades fundiárias de Serra e seus proprietários

Conforme apontado na metodologia do trabalho, identificar as propriedades fundiárias e seus respectivos proprietários é uma tarefa árdua. Entretanto, buscamos, via a lista de fazendas certificadas junto ao INCRA, (2013) e junto aos levantamentos fundiários dos planos de manejos de parques e APAs de Serra, formar um mosaico fundiário, mesmo que incompleto, do município. No mapa 14, pode ser verificada a localização de algumas propriedades rurais de Serra.

Mapa 14: Localização de algumas fazendas em Serra.



Inicialmente, analisando o mapa 14, nota-se que parte considerável da área rural não se dispõe de informações sobre as localizações das fazendas. Além disso, um dos aspectos em destaque é a presença de médias e grandes fazendas no interior de áreas de proteção ambiental (APA), tanto na APA do Morro do Vigilante, quanto a do Mestre Álvaro. Nesta última APA, uma propriedade que se destaca é a fazenda Fonte Limpa. Essa Fazenda possui uma área de 720 hectares (INCRA, 2013) pertencente à empresa J. Moraes Empreendimentos S/A⁷¹. Em geral, a presença de médias e grandes fazendas dentro de uma área de grande relevância ambiental podem acabar colocando em risco o equilíbrio ecológico da área e até mesmo o bem estar dos habitantes, pois espaços de importância ambiental que deveriam ser preservados estão entre as mãos dos proprietários de terras que estão constantemente buscando meios de captação de renda da terra (ZANOTELLI et. al. 2014 e 2014a).

Outro ponto que se destaca no mapa 14 é quando analisa-se a localização das fazendas e se verifica que algumas grandes fazendas possuem áreas dentro do perímetro urbano, o que é um indicativo do motivo pelo qual a área delimitada pelo perímetro rural (área fora do perímetro urbano) é menor que as áreas das propriedades agropastoris registradas no INCRA (2013), o que é relativamente esperado, conforme apontamos anteriormente, haja vista que a delimitação do perímetro urbano guarda áreas de expansão urbana futura. A exemplo, a fazenda Bloco da Serra da empresa de celulose Fibria (Antiga Aracruz Celulose), que possui uma área de 2.922,5 hectares (INCRA, 2013), quase toda ocupada por eucalipto, da fazenda Jacuhy, pertencente à empresa Vista Mar empreendimentos e participações Ltda., que possui uma área de 879,13 hectares (INCRA, 2013), da fazenda Boa Vista, localizada entre o bairro Jardim Carapina e a fazenda Jacuhy e da fazenda Guaxindiba, pertencente à Marsanto imóveis e a Guaxindiba empreendimentos, conforme demonstra o mapa 15, onde ambas possuem partes de suas áreas dentro do perímetro urbano.

⁷¹ O proprietário desta fazenda é a família de José Moraes (hoje falecido), um ex-governador do estado e ex-presidente da CST, atual Arcelor Mittal.

As fazendas localizadas – totalmente, como a fazenda Guaxindiba, ou em parte - no interior do perímetro urbano possuem significativas singularizadas em relação às fazendas localizadas no perímetro rural. Uma vez localizadas no perímetro urbano, essas encontram-se em condições de exigir uma renda da terra urbana. Esta última, conforme visto no capítulo 01, pode vir a ser superior à renda agrícola, afinal, ela guarda em seu interior a possibilidade do crescimento urbano futuro. Ou seja, uma vez a fazenda localizada dentro do perímetro urbano, pode acabar vindo a receber melhorias urbanas como, por exemplo, melhorias de acesso, canalização de águas pluviais, iluminação, posteamento para energia domiciliar, proximidade a equipamentos públicos como escolas e postos de saúde, e etc., o que pode valorizar o imóvel, possibilitando que seu proprietário obtenha uma maior renda da terra caso queira vender ou lotear a fazenda.

Outra característica das fazendas com áreas no interior do perímetro urbano – também pode acontecer no perímetro rural, mas em menor proporção - é o processo de esterilização da terra (CORREIA 1993 e SILVA 1995). Esse processo é representado pelos usos indefinidos que essas propriedades apresentam. Além disso, destaca-se a presença de pastagens com o desenvolvimento de pecuária extensiva ou até mesmo capoeiras. Na figura 09, podem ser visualizados esses processos na fazenda Sitio Vargem no distrito de Nova Almeida, que faz divisa com a fazenda Bloco da Serra e se encontra dentro do perímetro urbano (cf. mapa 14).

Figura 09: Indefinição de uso do solo do Sítio Vargem.



Fonte: Google Street View (Janeiro de 2014).

Na imagem 01 da figura 09, observando a fazenda a partir da ES-010, nota-se a presença de capoeiras. Já na imagem 2, que demonstra a divisa entre a fazenda Sítio Vargem e o Bloco da Serra, percebe-se a presença de capim braquiária. Entretanto, não se tem gado. Nesse sentido, pode-se pensar que a fazenda Sítio Vargem, assim como outras, está utilizando suas terras como reserva de valor, e que o valor de uso dessa fazenda para seu proprietário provavelmente corresponde apenas à possibilidade de apropriação de uma renda da terra urbana futura.

É neste ponto em que o proprietário de terra usa seu direito de controle sobre a terra e utiliza sua propriedade como reserva de valor é que a concentração fundiária de Serra se apresenta como um dos aspectos que interferem na conformação do espaço urbano e também na formação de vários

e extensos vazios urbanos. Isso, porque é significativa a presença de latifúndios dentro ou não do perímetro urbano do município (cf. mapa 14). Cabe ressaltar que, dentro de um perímetro urbano, uma propriedade de 50 hectares (ou até um pouco menos) já representa uma grande concentração de terras, e que pode vir a interferir na urbanização de diversas maneiras, em função dos possíveis usos (residencial, industrial, reserva de valor e etc.) que seu proprietário decidir realizar.

Outro fator particular dessas fazendas que se encontram no interior do perímetro urbano são suas relações com os impostos sobre a propriedade. Uma vez localizadas em áreas urbanas, essas propriedades encontram-se em condição de solicitação da descaracterização do imóvel rural junto ao INCRA para se tornarem um imóvel urbano. Tendo se tornado imóvel urbano, a fazenda deve deixar de pagar o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e passar a pagar o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbano (IPTU). Este último tem um preço superior ao ITR. Dessa forma, não sendo o proprietário da fazenda obrigado a realizar a descaracterização do imóvel, ele continua pagando o ITR mesmo quando sua propriedade se encontra no interior do perímetro urbano. Assim, o proprietário de terras pode ficar na condição de “espectador”, em um primeiro momento, assistindo sua terra se valorizar via emprego de capital fixo proveniente da expansão da área urbana próxima ou ao redor de sua propriedade. Além disso, não realiza a descaracterização do imóvel para transformá-lo oficialmente em imóvel urbano no INCRA, economizando no imposto sobre a propriedade. Em síntese, uma vez a fazenda não descaracterizada, o proprietário apenas absorve as melhorias urbanas em função da localização de sua fazenda, sem contribuir com sua construção ou manutenção.

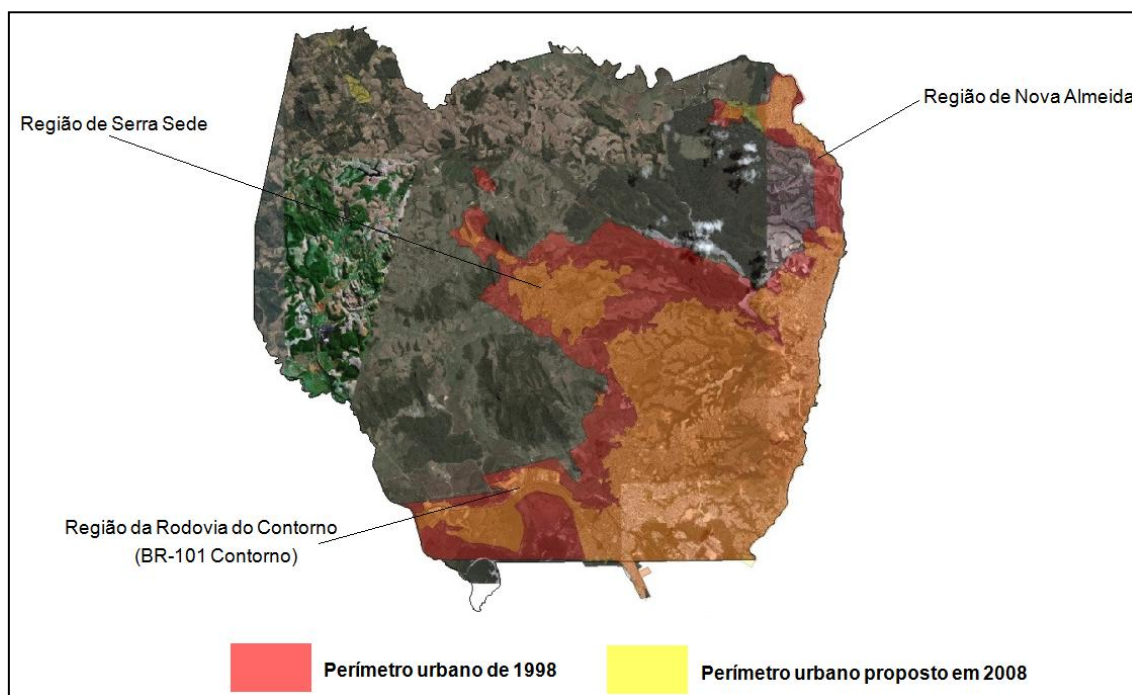
Conforme exposto, as fazendas, uma vez se localizando no interior do perímetro urbano, podem vir a vislumbrar maiores condições para se apropriarem de maiores rendas, e, nesse sentido, conflitos entre os agentes que buscam se apropriarem da renda da terra urbana como proprietários fundiários, incorporadores loteadores e até mesmo a construção civil e o poder público são recorrentes no processo de delimitação e modificação dos limites do perímetro urbano. Nessa direção, Ferreira (2013) demonstra muito bem

esse conflito no recente processo de atualização do perímetro urbano de Serra, que acabou sendo aprovado no ano de 2012.

De acordo com Ferreira (2013), o PDM e o perímetro urbano aprovados pelo município em 1998 já se encontravam desatualizados perante às modificações verificadas no espaço de Serra a partir dos anos 2000 (modificações estas lideradas pelo novo papel de Serra na RMGV como exposto no capítulo 02). Neste sentido, foi dado início à revisão do plano, em 2007.

Após a realização de diagnósticos, estudos técnicos - por parte da consultoria do PDM do Instituto Cidades ligado à UFES via Fundação Ceciliano Abel de Almeida (FCAA) - e a realização de debates com os diferentes setores da sociedade, foi elaborada a primeira proposta de perímetro urbano, em 2008 (FERREIRA, 2013). Essa primeira proposta apresentava uma significativa redução da extensão do perímetro urbano em relação ao aprovado em 1998 e vigente até então (FERREIRA, 2013). De certa maneira, o perímetro proposto procurou estabelecer uma melhor adequação dos seus limites às características ambientais e se propor a uma clara intenção de intensificar a ocupação dos vazios urbanos e ao mesmo tempo realizar um melhor uso da infraestrutura urbana (FERREIRA, 2013). Essa proposta de redução pode ser visualizada na figura 10.

Figura 10: Proposta de 2008 de redução do perímetro urbano de 1998 de Serra.



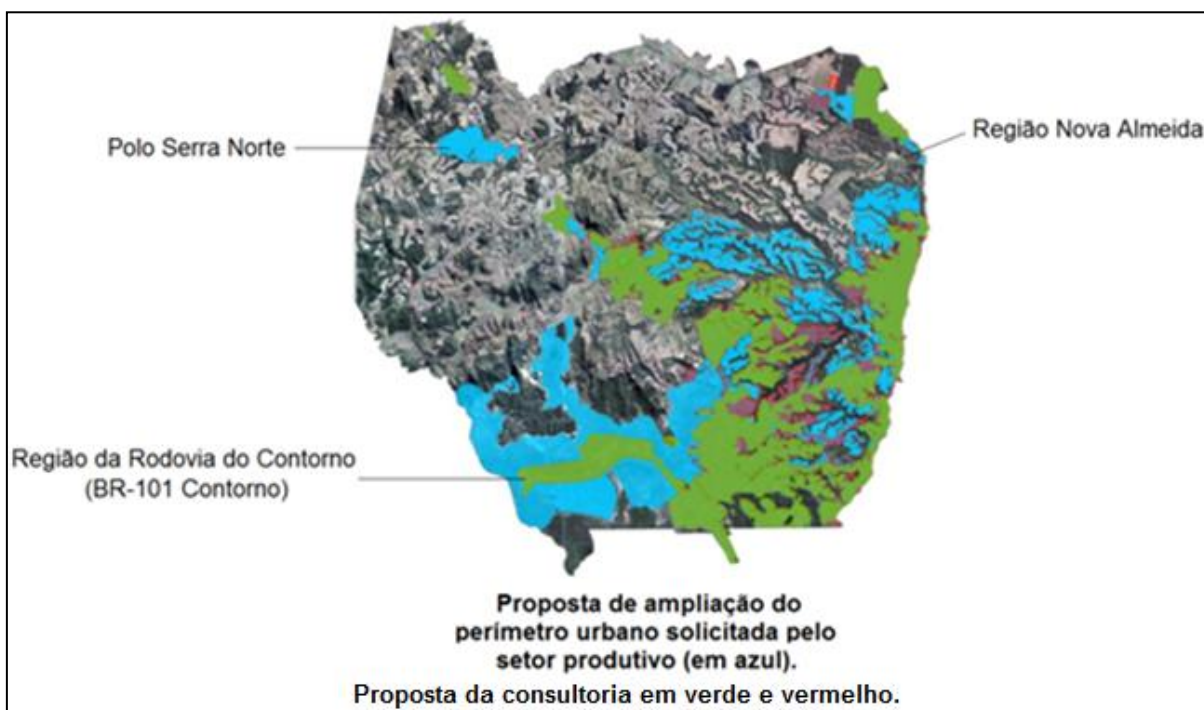
Fonte: Adaptado de Ferreira 2013.

Observando a figura 10, nota-se que a redução é significativa, com destaque para a região de Serra Sede e Nova Almeida, que passam a apresentar uma ruptura com grande parte do perímetro urbano definido em 1998 e também uma significativa redução ao sul do município, na região da rodovia do Contorno (BR-101 - Contorno).

Coerente e integrada com o diagnóstico da realidade da cidade e das necessidades apontadas pelos vários setores da sociedade, a proposta inicial passa a sofrer forte pressão para receber alterações principalmente do setor imobiliário ligado aos proprietários de terra e loteadores da cidade, bem como de parte do próprio governo ligado ao setor econômico (FERREIRA, 2013, p. 21) o grifo é nosso.

Diante das insatisfações de agentes capitalistas, em especial por parte de proprietários de terra e loteadores da cidade, Ferreira (2013) aponta que esses agentes fizeram uma contraposta ao perímetro proposto. Entretanto, com uma extensão superior à proposta oficial, próxima daquela definida em 1998. Na figura 11, pode ser visualizada essa proposta do setor produtivo.

Figura 11: Proposta de perímetro urbano dos agentes econômicos dominantes para Serra.



Fonte: Adaptado de Ferreira 2013.

Destaca-se, na análise da figura 11, algumas discontinuidades na proposta, como na região de Nova Almeida seguindo, em parte, a proposta oficial. Em contrapartida, nota-se uma expansão enorme do perímetro na região da rodovia do Contorno (BR-101 Contorno), exatamente onde se encontram grandes fazendas, como a Jacuhy, a Agropecuária Queimados - ambas pertencentes a membros da família Larica - Fonte limpa, Boa Vista e etc. (cf. mapa 15). Além disso, destaca-se a inclusão da área correspondente ao polo industrial Serra Norte, que foi excluído da área urbana pela proposta do perímetro oficial feita pela consultoria.

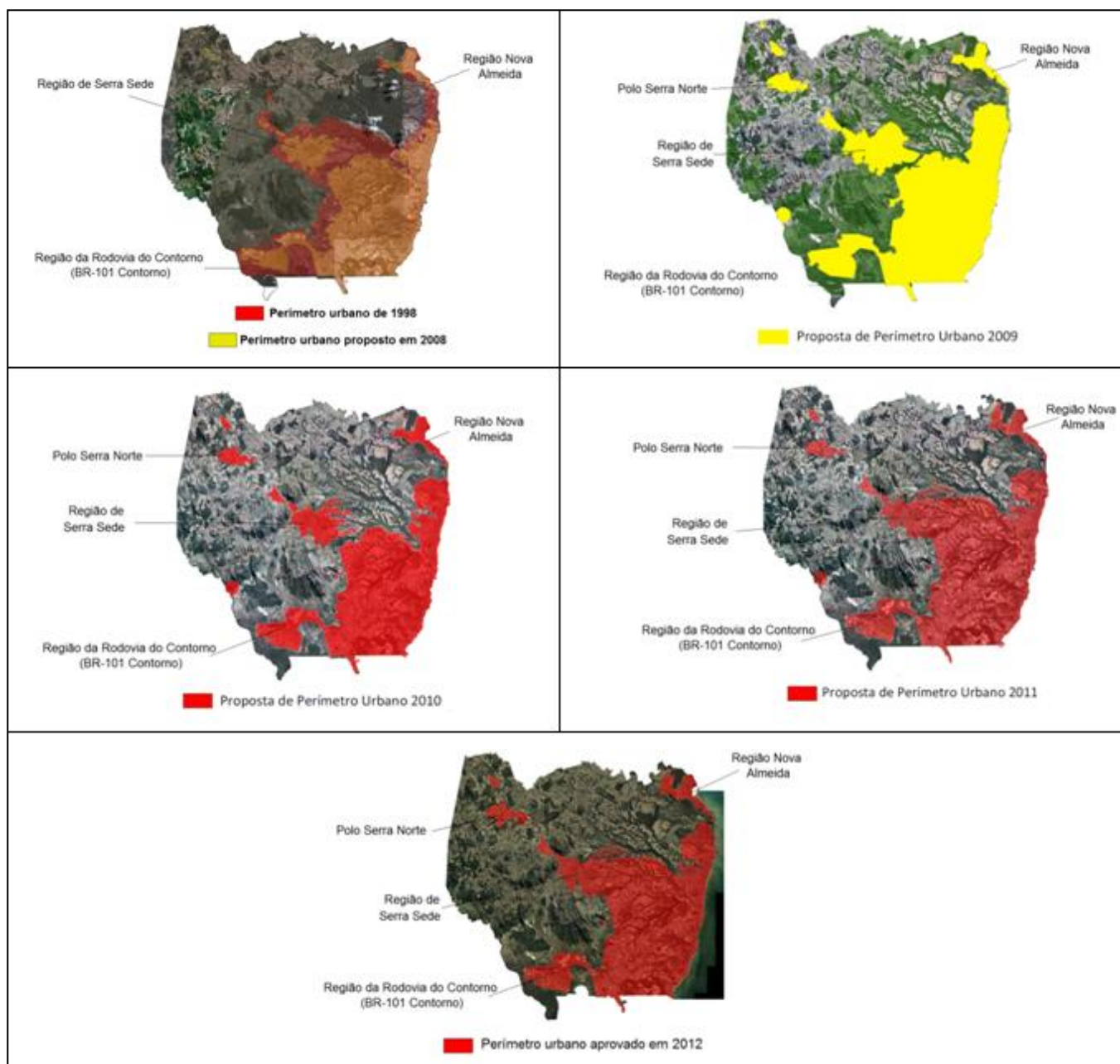
Ferreira (2013) aponta que essa exclusão do polo Serra Norte da proposta do perímetro de 2008 se justifica, pois o empreendimento não apresentava continuidade com a malha urbana de Serra, e ainda, devido ao fato do empreendimento estar em uma região com diversas nascentes dos principais afluentes da Lagoa Juara, importante corpo hídrico do município.

De acordo com o Ferreira (2013),

(...) há indícios de que a área [do polo Serra Norte] fora instituída como polo industrial apenas para fugir de ocupação do Movimento Sem Terra – MST, posteriormente, a partir de emenda parlamentar é realizado estudo técnico, pouco criterioso, para implantação de polo empresarial que define um modelo de ocupação da área. Os proprietários da área não se vendo contemplados pela proposta de perímetro urbano do novo PDM da Serra, passam a pressionar o governo municipal no sentido de incorporar a área dentro do perímetro urbano proposto. (FERREIRA, 2013, p. 24) o grifo é nosso.

Ferreira (2013) aponta que mesmo com resistências da equipe que estava trabalhando na elaboração do PDM e de parte do governo municipal em excluir a área do Polo Serra Norte na proposta do perímetro urbano e com uma indicação de uma área alternativa para o empreendimento, não foi suficiente e, conseqüentemente, a proposta de definição do perímetro apresentada em 2008 acabou passando por diversas transformações em 2009, 2010 e 2011, até chegar à definição aprovada em 2012. Na figura 12, podem ser visualizadas essas transformações e o perímetro atual, aprovado em 2012.

Figura 12: Modificações das propostas de perímetro urbano de Serra entre 2008 e 2012.



Fonte: adaptado de Ferreira (2013) e IJSN (2012).

Analisando a proposta do perímetro urbano de 2008 e o que veio concretamente a ser aprovado em 2012, nota-se que a área do perímetro acabou sendo aumentada. Contudo, a área que se aprovou em 2012 conseguiu ser inferior àquela de 1998 (cf. mapa 17). Destaca-se, ainda, que em 2012 o Polo Serra Norte acabou incluído no interior do perímetro, e que a região de Serra Sede continuou, assim como em 1998, no interior de um único

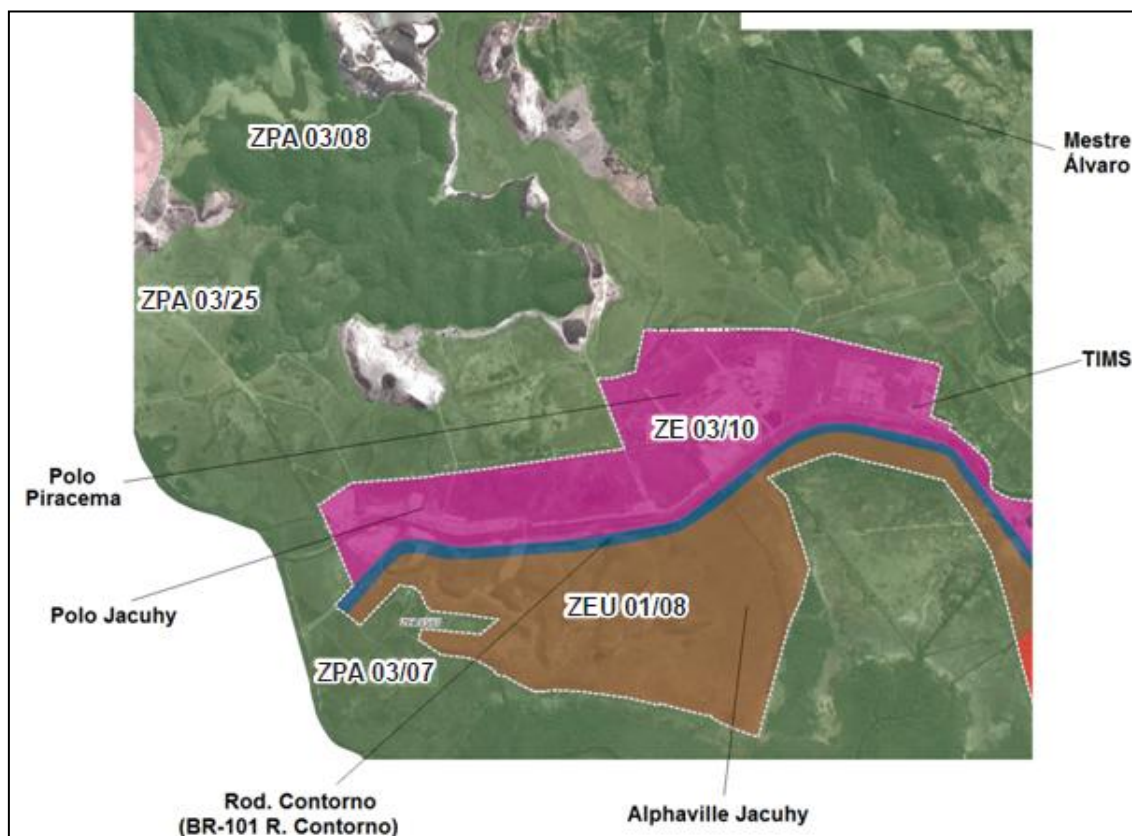
perímetro, junto com o distrito de Carapina e partes de Nova Almeida. Todavia, destaca-se a redução na área urbana da região do contorno no perímetro de 2012 em relação ao de 1998, conseguindo assim, momentaneamente, assegurar que partes das fazendas da família Larica fiquem fora do perímetro urbano.

O caso demonstrado pelos conflitos em torno da definição do perímetro urbano demonstra que os proprietários de terras não ficam de braços cruzados esperando a expansão urbana para assim se apropriarem da renda urbana. Esse caso demonstra que são agentes ativos, que interferem no processo de produção e reprodução do espaço urbano e em última instância com processos inerentes à reprodução do capital em geral, que, como vimos no capítulo primeiro, está intimamente relacionado com a urbanização.

Os conflitos entre proprietários de terra e o poder público não se restringem unicamente às questões que crivam sobre a definição do perímetro urbano. Outro campo de conflito é a definição dos zoneamentos. Apenas para exemplificar esse processo, recorreremos a uma proposta de zoneamento para a região da rodovia do Contorno (BR-101 Contorno) feita pela Associação dos Empresários de Serra (ASES), Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES) e pelo SINDUSCON-ES.

Pelo PDM de Serra, aprovado em 2012, a região da rodovia do Contorno (BR-101 Contorno) em grande parte se encontra dentro de zonas de proteção ambiental (ZPAs), com exceção dos locais onde se encontram os polos logísticos/industriais (Terminal Intermodal da Serra (TIMS), polo de Piracema e Jacuhy (cf. mapa 03), que são classificados como Zonas Especiais (ZEs), e das áreas do loteamento fechado Alphaville Jacuhy e arredores, classificados como Zona de Expansão Urbana (ZAU). Na figura 13, pode ser visualizado o referido zoneamento, aprovado em 2012.

Figura 13: Zoneamento da região da Rodovia do Contorno.



Fonte: PMS 2012.

Observando o zoneamento apresentado na figura 13 e confrontando-o com o mapa 14, observa-se que as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) se localizam sobre partes das fazendas Boa Vista, Fonte Limpa, Jacuhy, e etc.

De acordo com o PDM (SERRA, 2012, p. 15), as ZPAs

são áreas que pelas suas condições fisiográficas, geográficas, geológicas, hidrológicas e botânicas formam um ecossistema de importância no meio natural serrano, sendo destinadas à preservação e conservação por meio da criação e implantação de Unidades de Conservação. (SERRA, 2012, p. 15)

Essa definição é voltada apenas para as áreas que já se constituem como Unidade de Conservação, no caso, a Apa do Mestre Álvaro. Entretanto, o PDM de Serra (2012) subdividiu as ZPAs em diferentes grupos, sendo que na região em análise, encontra-se a ZPA3.

As áreas de ZAP3 apontadas na região são classificadas como área com vocação para se tornarem Unidades de Conservação (SERRA, 2012). Em

síntese, como é sabido, a utilização da terra em algumas modalidades de unidades de conservação é permitida, contudo, seu uso é significativamente restritivo.

Neste sentido, os proprietários das referidas fazendas da região, juntamente com a ASES, a ADEMI-ES e o SINDUSCON-ES, ainda em 2010, durante a tramitação e elaboração do atual PDM, argumentaram que essa região tem alto potencial para abrigar empreendimentos industriais/logísticos, dada a sua localização geográfica e inserção no contexto socioeconômico da RMGV, uma vez que, na região, tem-se a BR-101 e a Estrada de Ferro Vitória Minas (EFVM), além de estar próxima ao TIMS, ao polo Industrial Piracema e ao Jacuhy, ao mesmo tempo em que está relativamente próxima dos complexos portuários da RMGV (ASES, ADEMI-ES e SINDUSCON-ES, 2010).

Além disso, o relatório elaborado pelo grupo empresarial aponta que com

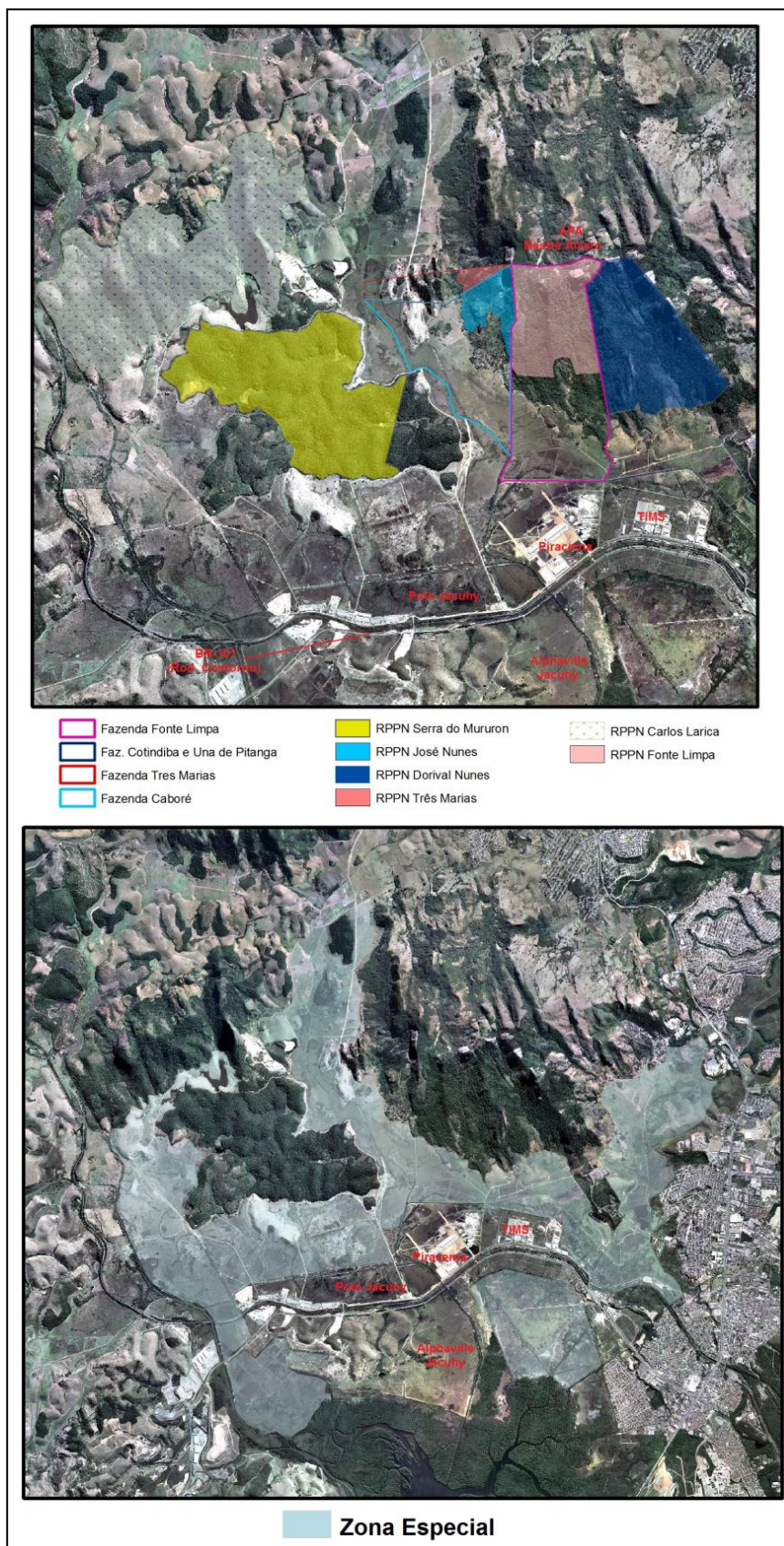
(...) o desenvolvimento de diversos setores da indústria do Estado do Espírito Santo e, particularmente, as descobertas de reservas de petróleo na costa capixaba, trouxeram para a RMGV uma substancial demanda quanto à capacidade de fornecer infraestrutura adequada para a instalação de todo o parque industrial em potencial (ASES, ADEMI-ES e SINDUSCON-ES, 2010, p. 15).

Outro argumento utilizado pelo grupo empresarial é que para a região está projetada a construção da nova rodovia do contorno (abordaremos a mesma mais adiante) e que, caso não se planeje um uso ordenado da região desde já, poderá futuramente desenvolverem-se ocupações irregulares na região.

Em vista das características logísticas existentes e projetadas somada às possíveis novas demandas infraestruturais que a região pode vir a ter em função da exploração de petróleo e de um suposto processo de ocupação irregular na região, o grupo empresarial propôs que ao invés de se colocar toda a região como potencial para a criação de unidades de conservação, seria mais viável a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN) onde, segundo eles, haveria uma “efetiva” conservação, e que algumas áreas poderiam se enquadrar naquilo que o PDM classifica como zona especial (ZE), assim como a região onde se encontra o TIMS, o polo Piracema e o Jacuhy.

Na figura 14, pode ser visualizada a localização das RPPNs propostas pelo Grupo empresarial nas fazendas da região e também as áreas que deixariam de ser ZPA3 para se tornarem zona especial (ZE).

Figura 14: Espacialização da proposta empresarial das RPPNs e da Zona Especial.

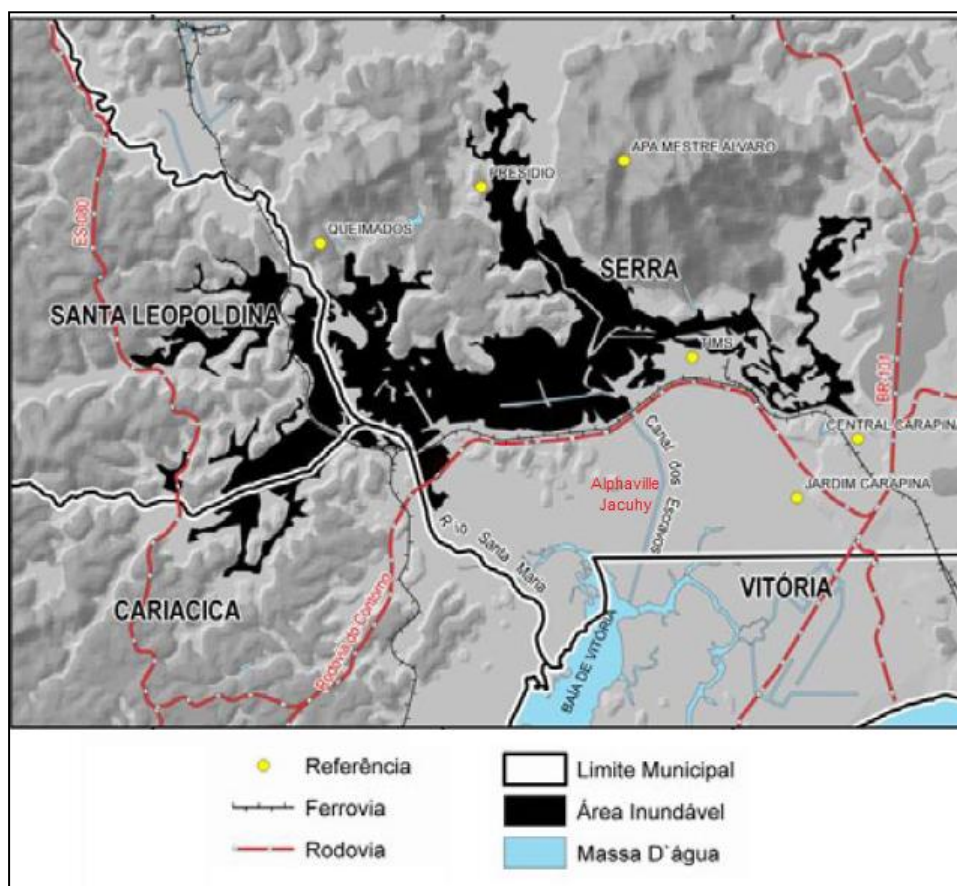


Fonte: ASES, ADEMI-ES e SINDUSCON-ES, 2010.

A proposta elaborada pelo setor empresarial com a participação dos proprietários das fazendas da região tange exatamente sobre um dos aspectos da definição do preço da terra, os zoneamentos. Nesse sentido, do ponto de vista dos proprietários, a possível criação de áreas de unidades de conservação na região pode representar uma ameaça para a renda, afinal, com a restrição dos usos, interfere-se no preço da terra e, conseqüentemente, no tamanho da renda, podendo diminuí-la. Tal fato explica o porquê de os proprietários e empresários proporem um novo uso (área industrial) para a região, de maneira que possibilite a apropriação de uma maior renda.

Não obstante, os proprietários fundiários da região da BR-101 do Contorno, apenas estão almejando interesses rentistas pessoais, uma vez que buscam pressionar a expansão do perímetro urbano (cf. figura 11) e também modificar o zoneamento (cf. figuras 13 e 14). Vale ressaltar que a região em questão é ambientalmente frágil, caracterizada por ser uma área de alagados, conforme demonstra a figura 15 e porque é uma área de grande relevância histórica e pré-histórica, devido à grande quantidade de sítios arqueológicos que se localizam na região (ZANOTELLI e FERREIRA, 2012).

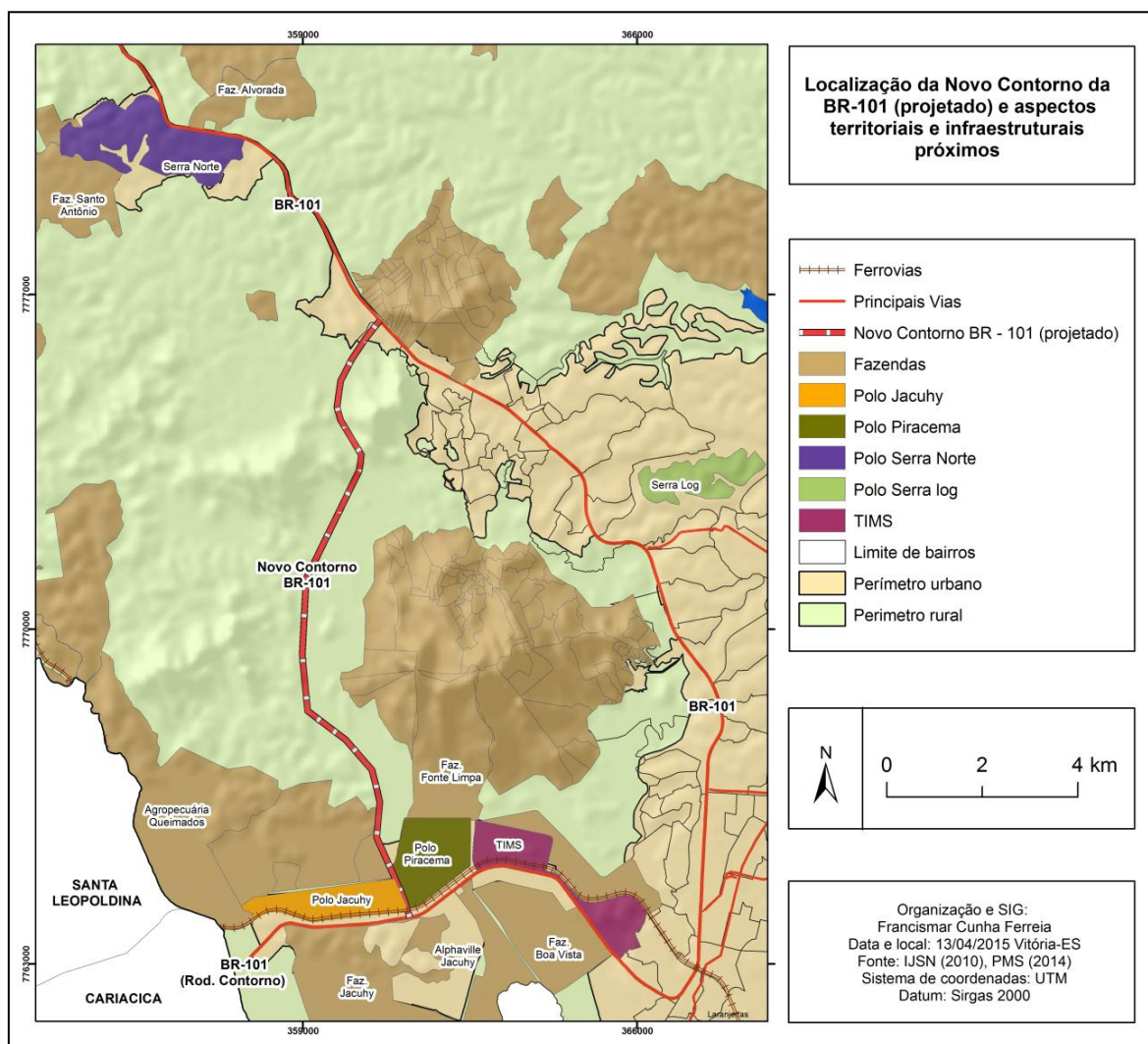
Figura 15: Delimitação da área de alagados (inundável) na região da Rodovia do Contorno (BR-101).



Fonte: Adaptado de Coelho e Ferreira (2011).

Não podemos ainda deixar de apontar que para a região da Rodovia do Contorno (BR-101) existe um projeto de construção de uma nova rodovia: o Novo Contorno da BR-101. De maneira geral, em seu projeto, esta via se apresenta como uma proposta para se deslocar o fluxo pesado de caminhões do eixo da BR 101 da área urbana entre o trecho Carapina e Serra Sede. No mapa 15, é possível visualizar a localização do projeto do Novo Contorno da BR-101.

Mapa 15: Localização do Novo Contorno da BR-101 (projetado) e aspectos territoriais e infraestruturais próximos.



Analisando o mapa 15, percebe-se que várias fazendas serão brindadas pela nova rodovia, o que pode implicar na possibilidade de captação de rendas diferenciais por essas fazendas, afinal, a rodovia, que não será construída por investimentos dos proprietários da região, pode trazer melhorias de acesso, localização e outros benefícios a essas fazendas em comparação a outras que não se localizam às margens e/ou nas proximidades dessa rodovia (projetada).

A construção do Novo Contorno da BR-101, em geral, pode ser pensada como um elemento que irá implicar tanto com a renda da terra quanto na própria dinâmica do capital. Isso, pois, de acordo com Harvey (2013 [1982]).

Considere as relações do transporte. O estímulo para revolucionar-lo surge da necessidade de diminuir o tempo de circulação das

mercadorias, de estender geograficamente os mercados, e assim simultaneamente criar a possibilidade de baratear os insumos de matérias-primas, expandindo a base para a realização ao mesmo tempo em que acelera o tempo de rotação do capital. Se a renda depende da localização relativa, e a localização relativa deve ser transformada pelo transporte melhorado, então *o investimento no transporte vai aumentar os valores da terra nas áreas próximas a ela. De acordo com isso, os proprietários de terra poderão ganhar (ou perder)*. (HARVEY, 2013 [1982], p. 474). *O grifo é nosso.*

Em síntese, uma vez a região da rodovia do Contorno da BR-101 vendo a possibilidade da construção de uma nova rodovia, proprietários de terras e empresários buscam se apropriar dessa infraestrutura para conseguirem meios de captar rendas maiores. Diante disso, todo esforço para a ampliação do perímetro urbano e pela modificação do zoneamento é realizado. Nessa direção, a busca pela diminuição do tempo de circulação das mercadorias associada a interesses fundiários coloca em risco todas as particularidades (área de alagados e também sede de sítios arqueológicos históricos e pré-históricos) e relevâncias ambientais e paisagísticas da região.

Outro ponto importante de análise sobre a estrutura fundiária de Serra refere-se aos proprietários de terra. No município, destaca-se, a princípio, a presença da grande propriedade da empresa Fibria, com seus 2.922,5 hectares e propriedades de famílias detentoras de grandes propriedades no município, a exemplo, da família Larica, que controla uma área de aproximadamente 2.678,7 hectares de terra, principalmente na região da BR-101 do contorno e no distrito de Queimados. Cabe levantar a hipótese de que possivelmente essa área pode ser ainda maior, uma vez que muitas terras da família podem estar declaradas por meio de outros nomes e nomes de suas empresas, confirmando, talvez, a concentração maior de terras apontada pelo IBGE (2006).

Outro elemento que se destaca analisando os dados do INCRA (2013) é a grande presença de empresas imobiliárias como proprietárias de terra em Serra. Identificamos em Serra 19 propriedades de empresas imobiliárias declaradas no INCRA (2013), que juntas apresentam uma área de 747,53 hectares. Infelizmente não conseguimos a localização das mesmas, entretanto, esse dado é um indicativo de atividades especulativas sobre a terra, uma vez que empresas imobiliárias estão, de maneira geral, interessadas na conversão

da terra rural para urbana, para assim se apropriarem da renda da terra urbana que, conforme apontamos, pode ser superior a renda agrícola.

Outra hipótese que podemos levantar em relação às 19 propriedades das imobiliárias, é que já se encontram no interior do perímetro urbano e que não foram descaracterizadas como rurais junto ao INCRA. Um exemplo concreto disso é a fazenda Guaxindiba, pertencente à Marsanto Imóveis e a Guaxindiba empreendimentos⁷² (cf. mapa 14). Nesse sentido, novamente o controle fundiário em busca da renda da terra urbana motiva a permanência de imóveis rurais no interior da área urbana e, conseqüentemente, a existência de vazios urbanos.

Em síntese, podemos destacar que a concentração fundiária de Serra, que começou a se intensificar antes mesmo do *boom* de sua urbanização, pode ter produzido diversos impactos. Dentre eles, vale destacar a utilização de terras como reserva de valor que acabaram motivando, juntamente com os loteamentos e os conjuntos habitacionais, uma urbanização dispersa que se verifica pela presença de fazendas no interior da mancha urbana, como a Guaxindiba, Sítio Vargem e etc. Além disso, ao longo dos anos, com a intensificação da concentração fundiária, cada vez menos pessoas vieram obtendo grande poder de interferência nos processos de expansão urbana. Exemplo recente é o Polo Serra Norte, que mesmo sem apresentar continuidade alguma com a mancha urbana de Serra e se localizando em uma região de importantes nascentes de rios, acabou por pressão de proprietários fundiários sendo incorporado ao perímetro urbano.

Além dos exemplos concretos, não podemos deixar de destacar as pressões de proprietários fundiários na região da Rodovia do Contorno na busca de modificação do zoneamento e de ampliação do perímetro urbano. Esse movimento, baseado em interesses particulares e rentistas, implica apenas para a expansão urbana sobre áreas rurais sem a devida preocupação com a formação dos vazios urbanos, a subutilização das infraestruturas urbanas e dos altos custos de manutenção da cidade.

⁷² Detalharemos melhor as informações sobre a fazenda Guaxindiba no capítulo 05.

Quanto ao projeto do Novo Contorno da BR-101, inicialmente pode-se apontar que, caso venha a ser concretizar, implicará em inúmeros impactos ambientais para sua região de inserção, afinal, como demonstrou a figura 15 e o mapa 15, a localização da via está prevista para uma área de alagados, ambientalmente frágil. Além disso, é relevante apontar que essa rodovia poderá fazer com que a pressão dos proprietários de terras e incorporadores loteadores aumente sobre a municipalidade para que o perímetro urbano seja expandido, para assim, as fazendas da região poderem realizar suas descaracterizações e se tornarem imóveis urbanos, podendo ser loteadas e motivando, desse modo, uma nova onda de expansão da mancha urbana de Serra, possivelmente dispersa, marcada com a presença de vazios urbanos.

Apontamos, até o momento, que os conjuntos habitacionais, os loteamentos e as transformações da estrutura fundiária de Serra, atrelados aos aspectos físicos do município, contribuirão para a formação de vazios urbanos. Nesse sentido, podemos nos interrogar: o que representam os vazios urbanos? Qual a dimensão dos vazios urbanos de Serra? Quais são suas características? Quais os seus impactos diretos e indiretos? São questões complexas que buscaremos debater no capítulo seguinte.

CAPÍTULO 04: OS VAZIOS URBANOS E SUAS RELAÇÕES COM A RENDA DA TERRA

O capítulo que segue busca apontar algumas considerações gerais sobre os vazios urbanos. Esses apresentam-se como vazios no sentido formal, como espaços livres de edificações, mas que podem ter interesses rentistas por parte de seus proprietários que os utilizam predominantemente como bem econômico para buscar a maior renda da terra. Nesse sentido, os vazios urbanos se mostram como espaços que motivam diversos impactos na organização do espaço urbano em função da possibilidade de apropriação da renda da terra por parte de seus proprietários. Desse modo, o capítulo procura analisar esses espaços na mancha urbana de Serra e também na RMGV. Apontaremos a localização e a dimensão das diferentes modalidades de vazios urbanos e suas relações com a renda da terra e a organização do espaço urbano de Serra e da RMGV.

4.1: Considerações sobre o conceito de vazio urbano

As questões inerentes aos vazios urbanos ganharam destaque a partir da década de 1970. Nesse período, os vazios urbanos deixaram de ser concebidos unicamente como espaços verdes ou áreas livres, para se tornarem verdadeiros impasses para as cidades (SILVA, 1999 e TEIXEIRA e FURTADO, 2010).

De acordo com Borde (2004), vários são os termos utilizados para qualificar esses espaços, tais como, *terrain vague*, *friches urbaines*, *wastelands*, *derocict lands*, *tierras vacantes* e vazios urbanos. No presente trabalho, utilizaremos o termo vazio urbano.

Como **vazio urbano**⁷³, compreendemos toda área parcelada ou não, localizada em meio à área qualificada como urbana delimitada pelo perímetro

⁷³ Alguns autores também incluem no conceito de vazios urbanos domicílios vagos, construções abandonadas e etc. (BORBE, 2004 e PEREIRA, 2014).

urbano, que não possuem edificações ou que se encontram subutilizadas. Deste modo, os vazios urbanos são áreas não edificadas, podendo ser um lote, uma área, uma fazenda, ou até mesmo espaços não edificados de grandes lotes ocupados por pequenas construções (SPERANDELLI, 2010). Nessa direção, os vazios urbanos se apresentam nas cidades por meio de várias situações originados de diferentes maneiras, tais como terrenos baldios, áreas remanescentes da ocupação de lotes, áreas de interesse ambiental dentro das cidades, terras sem uso definido próximo a infraestruturas industriais, ferroviárias, portuárias e etc. (CAMPOS, 2004).

De maneira geral, configuram-se como intervalos e lacunas em meio ao espaço construído e também como espaços sem edificações adjacentes à mancha urbana densa que se configura como espaços urbanos devido à delimitação do perímetro urbano (CAMPOS, 2004 e SPERANDELLI, 2010).

Deve-se ressaltar que esses princípios que caracterizam os vazios urbanos apenas os qualificam em seus aspectos formais e até mesmo simbólicos, pois o espaço vazio é apresentado apenas como o contrário do espaço que é ocupado, construído. Mas esses espaços também devem ser considerados como plenos, ou cheios de sentido, pois também podem/devem ser analisados a partir de uma perspectiva mercantil e rentista da cidade. Isso significa apontar que eles constituem possíveis porções do espaço urbano que são controladas por proprietários de terra. Logo, esses proprietários, em função do controle que praticam, procuram se apropriar da renda da terra. E é a partir dessa procura pela renda que os vazios urbanos passam a se apresentar como questões de ordem econômica e também social na/e para cidade.

Muitos proprietários dos vazios urbanos estão em aguardo de valorização desses espaços, deixando essas áreas “aparentemente fora do mercado”, aguardando que a sociedade coletivamente invista uma determinada quantidade de capital para a produção de uma localização. Dessa forma, o proprietário individual se apropria de toda a localização produzida socialmente para ter sua terra valorizada. Nessa perspectiva os vazios urbanos se configuram como uma questão de ordem econômica.

Como uma questão de ordem social, os vazios urbanos se configuram como verdadeiros problemas, uma vez que o acesso à terra se torna cada vez mais seletivo. Os mais pobres, não tendo condições de pagar para desfrutar de um bem coletivo – localização -, são, de certo modo, forçados a buscarem terras baratas que se localizam nas periferias longínquas, onde a terra é menos cara do que as áreas mais centrais da cidade. Em alguns casos, os mais pobres expropriados da terra veem como única solução a ocupação irregular, que em muitas vezes ocorre em áreas que apresentam riscos para ocupação, como encostas instáveis, zonas inundáveis e etc.

Todavia, deve-se ressaltar que esses vazios urbanos podem ser equivalentes à noção de “espaços livres”, apontada por Tardin (2008). Para a autora, os espaços livres seriam espaços não ocupados por construções e infraestruturas viárias, que podem vir a ser articulados com a área urbana (TARDIN, 2008). Seriam espaços de qualidade ímpar que podem ter a função de proporcionar usos recreativos, “respiração” dentro da cidade, e serem utilizados de maneira articulada ao urbano, às áreas mais densas.

Portanto, os espaços vazios não são vistos aqui de maneira pejorativa, ou como destituído de vida, de qualidade e importância ambiental e/ou de alguma função. Isso, pois acreditamos que nem todos os vazios urbanos estejam atrelados em um primeiro momento a práticas especulativas e que também podem ser pensados de maneira articulada com o espaço urbano.

Além disso, convém ressaltar que nem todos aqueles vazios que apresentam condições favoráveis às edificações são utilizados especulativamente, pois se deve considerar a possibilidade da falta de recursos de alguns proprietários para construir e ocupar um imóvel e também a possibilidade de usos alternativos nesses espaços como, por exemplo, a criação de hortas comunitárias. Uma realidade em cidades como São Paulo⁷⁴, Diadema⁷⁵ e etc. Na cidade de Cariacica, na RMGV, identificamos alguns vazios urbanos sendo utilizados para o cultivo de hortaliças. Contudo, não

⁷⁴ Para maiores informações sobre hortas comunitárias em terrenos baldios em São Paulo - SP ver <http://www.redebrasilatual.com.br/cidades/2013/04/vazios-que-enchem-barriga>.

⁷⁵ Para maiores informações sobre hortas comunitárias em terrenos baldios em Diadema - SP ver <http://revistagloborural.globo.com/Noticias/Agricultura/Hortifruti/noticia/2014/01/hortas-urbanas-mudam-paisagem-urbana-em-diadema.html>.

tivemos informações se é um projeto comunitário, como em outras cidades, ou uma iniciativa do próprio proprietário do terreno. Independente da origem, o que se destaca é o uso alternativo e a articulação desses espaços com o meio urbano via produção de alimentos. Na figura 16, pode ser visualizada uma horta em um vazio urbano no bairro Sotelândia, em Cariacica.

Figura 16: Cultivo de hortaliças em vazios urbanos do bairro Sotelândia em Cariacica na RMGV⁷⁶.



Fonte: Acervo do autor (2015).

De Modo geral, diante dessas questões, pode-se considerar que

(...) esses “vazios urbanos” fazem parte de um sistema, de uma diagramática gerativa que pela “presença-ausência” política (com a definição do perímetro pelo município) e econômica (com os interesses dos proprietários fundiários) indica, em filigrana, de maneira virtual, mas atual, os possíveis usos e ocupações futuras. *Identificando-se, assim, e se antecipando, um movimento de valorização por meio da tão esperada renda da terra.*

Portanto, o vazio é aquilo por onde o plenamente ocupado pode fazer sentido, é o que dá sentido à estrutura espacial, *ele manifesta aquilo que muitos atores sociais esperam da expansão da cidade: ganhos*

⁷⁶ No mesmo bairro identificamos outro vazio urbano utilizado para o cultivo de hortaliças e outro com plantação de bananas.

substanciais tirados do fato de possuir uma propriedade (legal ou ilegalmente). Evidentemente eles possibilitam outros usos alternativos de projetos territoriais que não se circunscrevam aos interesses especulativos, mas esse não nos parece ser o que sobredetermina relativamente em última instância o processo de ocupação das franjas da região metropolitana hoje. (ZANOTELLI et. al. p. 2, 2014a). O grifo é nosso.

Devido a essas particularidades - principalmente pelo predominante caráter especulativo -, os vazios urbanos e a capacidade de gerar renda para seus proprietários acabam tornando-se uma questão central para a compreensão da organização e do uso do solo urbano. Afinal, por um lado, áreas que deveriam ser preservadas em função de sua importância ambiental são pressionadas pelo mercado de terras e pelo mercado imobiliário, como demonstrou Zanotelli e Ferreira (2014), em relação ao Maciço Central de Vitória, formado por APAS e Parques e, por outro lado, o acesso à terra urbana, aos vazios urbanos que possuem potencial construtivo e com infraestrutura urbana, torna-se algo seletivo, motivando, de certa maneira, um processo de expansão e dispersão da mancha, uma vez que os altos preços dessas áreas vagas dificultam o acesso a elas.

Essa urbanização que se baseia e/ou pode levar ao rentismo, que condiciona uma expansiva e dispersa urbanização com a forte presença de vazios urbanos, traz significativos problemas às municipalidades, pois se torna necessário expandir as áreas atendidas pelos equipamentos urbanos construídos ou mantidos pelas prefeituras, sendo que ao mesmo tempo os mesmos ficam subutilizados. Em contrapartida, os proprietários dos vazios têm suas terras valorizadas por esse processo, possibilitando a apropriação de rendas diferenciais e, em alguns casos específicos, até mesmo de monopólio.

Nessa direção, sendo os vazios urbanos questões relevantes para as cidades em geral, cabe perguntar qual a dimensão dos vazios urbanos de Serra? Quais são suas características? Onde se localizam? Como surgiram? Quais são seus efeitos sobre a urbanização de Serra? São questões que Buscaremos responder a seguir.

4.2: As características dos vazios urbanos de Serra

Diante dos princípios apontados acima, para nossas análises dividiremos os vazios urbanos inicialmente em duas modalidades: os **vazios periurbanos** e os **vazios urbanos dentro da mancha urbana densa**. Os vazios periurbanos podem ser compreendidos como aqueles espaços sem edificação - que podem ou não ter algum uso, como pastagem, por exemplo - localizados entre o limite da mancha urbana apontada como densa e o limite do perímetro urbano que se encontram dentro do perímetro urbano, mas fora da mancha urbana consolidada. Em grande parte, são espaços periféricos da cidade, adjacentes à mancha urbana apontada como densa. Por sua vez, os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa seriam as diversas áreas não edificadas que se encontram no interior da mancha urbana densa das cidades. Vale ressaltar que consideramos aqui como área urbana densa as áreas onde a urbanização é mais contínua. Assim, quando representadas em escala municipal e/ou metropolitana (1:50000, 1: 100000, 1:200000 e etc.), não se nota a presença de vazios urbanos, devido à densidade de ocupação. Além disso, é relevante destacar que os limites de área urbana densa utilizada no presente trabalho foi elaborada pelo IJSN (2010).

Conforme se demonstrou nos capítulos 02 e 03, a presença dos vazios urbanos em Serra é algo significativo, em função da forma que se desenvolveu seu processo de urbanização atrelado à aprovação de uma grande quantidade de loteamentos, à construção dos conjuntos habitacionais, pela crescente concentração fundiária e ainda associada, em parte, às características do relevo.

A preocupação com a dispersão da mancha urbana de Serra já se verificava na década de 1980. De acordo com o documento “Seminário sobre o desenvolvimento de Serra”, realizado em 1980 pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN, 1980), uma das prioridades que a gestão da municipalidade deveria ter, era limitar com urgência a expansão da área urbana, para que se realizasse a ocupação dos vazios urbanos e que, dessa maneira se realizasse a densificação da área já urbanizada. Além disso, o documento aponta que

esse estímulo à ocupação dos vazios deveriam ser feitos para que se desestimulasse a especulação imobiliária que motivava a elevação dos preços da terra urbana (IJSN, 1980).

De fato, quando se analisa a dimensão da mancha urbana de Serra em 1978 e o perímetro urbano estabelecido pelo município no mesmo ano, pode-se notar que a presença dos vazios periurbanos era algo surpreendente. Serra, em 1978, apresentava uma área urbana de aproximadamente 30,7 km² (IJSN, 2014) e seu perímetro urbano, estabelecido pela lei municipal nº 642/1978, apresentava uma área de aproximadamente 156 km². Nesse sentido, subtraindo a área do perímetro urbano pela área urbana, verifica-se que a área formada pelos vazios periurbanos era de aproximadamente 125,3 km², ou seja, 80,32% do espaço delimitado como sendo urbano pelo perímetro urbano em Serra, em 1978, configuravam-se como vazios periurbanos. Cabe destacar que possivelmente a área de vazios urbanos poderia ser ainda maior, afinal, no interior da mancha urbana densa, encontram-se diferentes vazios urbanos, como veremos adiante. No mapa 17 pode ser visualizada a localização dos vazios.

Em suma, os loteamentos e os conjuntos habitacionais nesse período, somados aos interesses de proprietários de terras, incorporadores loteadores e a definição de um perímetro urbano exagerado, são os grandes responsáveis pela grande área de vazios periurbanos de Serra em 1978. Esses se configurando, ora como áreas loteadas, ora como fazendas.

Os loteamentos aprovados nesse período, além de contribuírem para a formação de grande parte dos vazios urbanos de 1978, também são responsáveis por vazios urbanos atuais, pois muitos loteamentos aprovados até 1980 não foram efetivamente ocupados. Na figura 17, pode ser visualizado o loteamento Lagoa de Jacaraípe, aprovado em 1976, e que não foi efetivamente todo ocupado.

Figura 17: Vazios urbanos em 2012 no loteamento Lagoa de Jacaraípe aprovado em 1976.



Fonte: Veracidade (2012).

A imagem 17, referente ao ano de 2012, demonstra uma pequena parte do loteamento Lagoa de Jacaraípe (cf. mapa 05 e 06), aprovado em 1976, apresentando uma significativa quantidade de lotes vagos, o que demonstra um dos efeitos do grande número de loteamentos aprovados até 1980 que é a expansão e dispersão urbana. Entretanto, a situação de destaque se refere ao loteamento Potiguara, aprovado em 1955, no distrito de Nova Almeida (cf. mapa 05 e 06), que até Maio de 2015 não apresenta nenhuma infraestrutura urbana e nenhuma edificação⁷⁷. Na figura 18, pode ser verificada a situação da área do loteamento Potiguara.

⁷⁷ Não obtivemos informações sobre se a aprovação de 1955 do Loteamento Potiguara ainda é válida.

Figura 18: Área do loteamento Potiguara aprovado em 1955.



Fonte: Veracidade (2012).

Mesmo com observações de estudos como os do IJSN (1980) alertando sobre a necessidade de se estimular a ocupação das áreas vagas, o que se verificou foi que a situação se tornou ainda mais agravante em 1998. Por meio da lei 2.142, de 1998, a municipalidade de Serra aprovou a expansão do perímetro urbano do município. De acordo com essa lei, o perímetro urbano passaria a ter aproximadamente 213,52, ou seja, 44,52 km² a mais do que em 1978. Nesse intervalo de tempo (entre 1978 e 1998), a mancha urbana de Serra também passa por uma importante expansão, de 30,7 km² em 1978, para 68 km² em 1998 (IJSN, 2014). Sendo assim, em 1998, Serra apresentou uma área de 145,52 km² de vazios periurbanos, ou seja, 20,22 km² a mais de vazios periurbanos do que em 1978. Esse aumento se justifica, em parte, não mais pela aprovação dispersa de loteamentos e a construção de conjunto, afinal,

entre 1980 e 2000, os loteamentos e os conjuntos se deram predominantemente em áreas entre ou próximas aos loteamentos aprovados até 1979 e que já se encontravam no interior do perímetro urbano desde 1978 (cf. mapa 06 e 07). A expansão dos vazios periurbanos ocorre nesse período principalmente em função do extenso perímetro urbano aprovado em 1998. Esse que se expandiu sobre áreas loteadas que anteriormente estavam fora do perímetro urbano e também porque apresentou uma significativa expansão nas proximidades da rodovia do Contorno (BR-101 Contorno) (cf. mapa 16).

O curioso é que em 1998 Serra tem o aumento da área total dos vazios periurbanos. Todavia, proporcionalmente eles sofrem uma redução. Se em 1978 eles representavam 80,32% do espaço delimitado como sendo urbano pelo perímetro urbano, em 1998 os vazios periurbanos representaram 68,15% ou seja, 14,4% a menos. No mapa 16, podem ser visualizados os vazios periurbanos de Serra e sua comparação com a área urbana consolidada.

A área urbana densa de Serra até pode ter aumentado, mas levou consigo o aumento do número de lotes vagos. Por exemplo, de acordo com o relatório “Espaço urbano, habitação e uso do solo”, apresentado no documento Agenda Serra 21 2000-2020 (SERRA, 2000), em 1976, a área urbana de Serra possuía aproximadamente 52 mil lotes vagos e esse número aumentou para 110 mil em 1985. Ou seja, em um período de nove anos, o número de lotes vagos teve um aumento de 111,53%. Além disso, segundo o IJSN (1994), em 1990 Serra apresentava uma área de aproximadamente 49,91 km² de lotes vagos⁷⁸, ou seja, uma área de lotes vagos maior do que a área urbana densa de 1978. Voltaremos a esses dados sobre os lotes vagos adiante.

Nesse sentido, tomando como base os dados apontados, pode-se afirmar que entre 1978 e 1998 houve um aumento da área total de vazios urbanos de Serra.

O que chama a atenção é que em paralelo ao aumento da mancha urbana de Serra tem-se o aumento da área dos vazios periurbanos e o

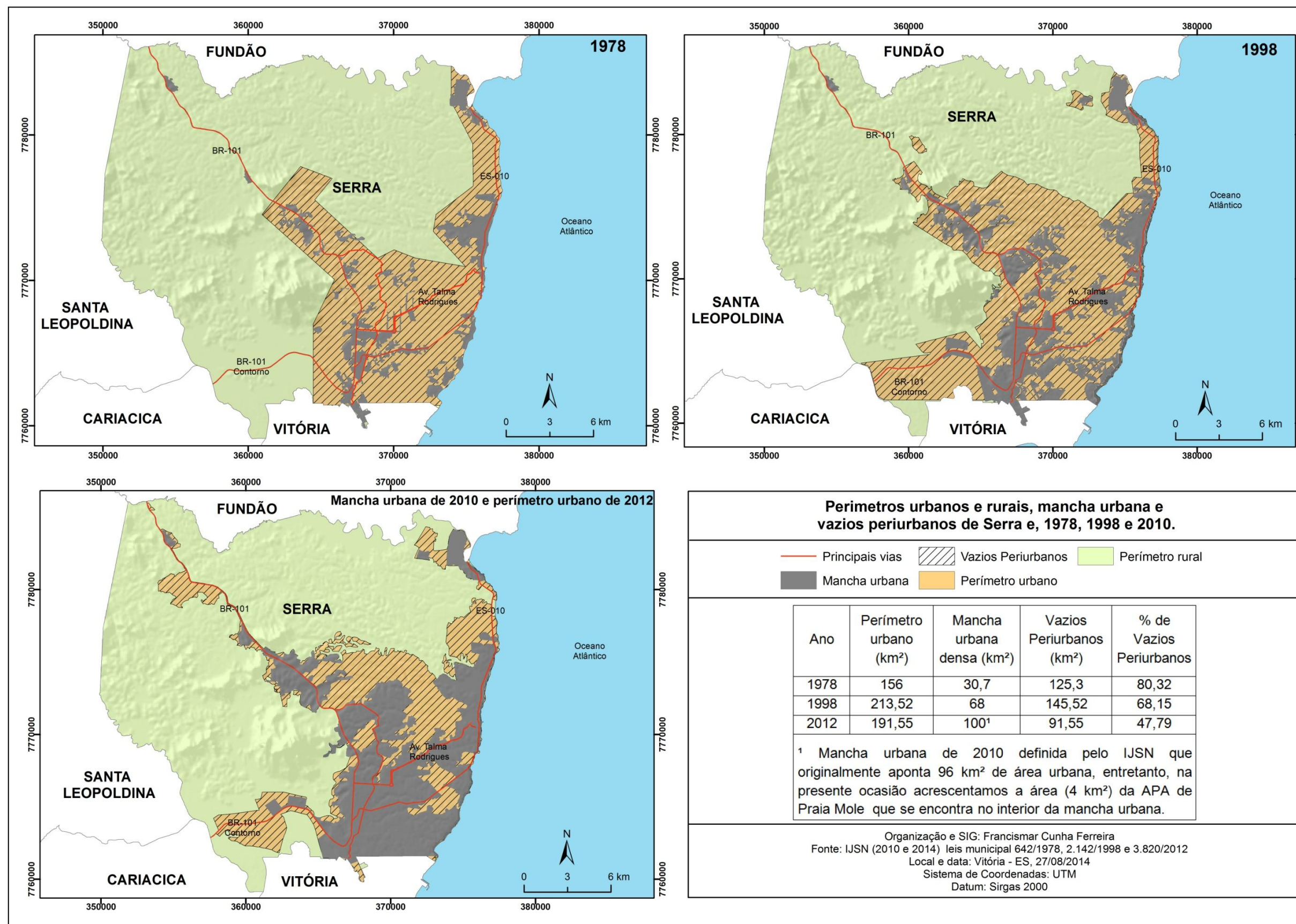
⁷⁸ Esse valor contabiliza a área total dos lotes vagos existentes (35,165 km²) e também de vazios projetados (14,74 km²) que corresponde a lotes de empreendimentos aprovados, mas ainda não implantados (IJSN, 1994).

aumento da concentração fundiária. Nesse sentido, podemos apontar que o controle da propriedade privada da terra por poucos, somado à definição de um limite importante do perímetro urbano, possibilitou que os proprietários fundiários de fazendas tivessem um maior poder de interferência nos processos de expansão urbana de Serra. Essa concentração fundiária pode, em certa medida, ter influenciado na conformação de um espaço urbano disperso, haja vista que alguns proprietários de grandes fazendas podem não haver realizado atividades imobiliárias (loteamentos e etc.) com suas propriedades, ou apenas realizado em partes delas, deixando com que extensas áreas vazias registradas como rurais ficassem apenas em aguardo de uma valorização futura proveniente do crescimento urbano. Um exemplo disso é a Fazenda Guaxindiba (cf. mapa 14), que se encontra no interior do perímetro urbano desde 1978 e que até os dias atuais possui áreas registradas junto ao INCRA como rurais (INCRA, 2013) e que forma um extenso vazio urbano no interior da área urbana de Serra. Veremos melhor esse exemplo no capítulo 05.

Entre 1998 e 2012, a situação se modifica e a área total dos vazios periurbanos diminuem. Isso porque ocorre o aumento substancial da mancha urbana do município e também porque ocorre uma diminuição do perímetro urbano de Serra. O perímetro urbano aprovado em 2012 por meio da lei 3.820 possuía uma área de aproximadamente 191,55 km², o que corresponde a 21,97 km² a menos que o perímetro definido em 1998. A mancha urbana densa de Serra, segundo o IJSN (2010), em 2010 apresentava uma área de 100 km²⁷⁹. Nesse sentido, Serra, em 2010, apresentava uma área de aproximadamente 91,55 km² de vazios periurbanos, o que representa 47,79% da área delimitada como urbana. No mapa 16, podem ser visualizados os vazios periurbanos de Serra e sua comparação com a área urbana consolidada de 2010.

⁷⁹ Deve ser destacado que dentro a área urbana de Serra se localiza a APA de Praia Mole que possui uma área de 400 hectares (4 km²) (LEI MUNICIPAL 3.802 de 29 de Dezembro de 1994), e que parte significativa da área delimitada pela APA é ocupada. Neste sentido, no presente estudo incluímos a área da APA (4 km²) à mancha urbana (96 km²) apresenta pelo IJSN (2010) e Zanotelli et. al. 2014 e 2014a. No anexo IV pode ser visto um mapa da PMS que demonstra a ocupação no interior da Apa.

Mapa 16: Mancha urbana, perímetro urbano e vazios periurbanos de Serra em 1978, 1998 e 2012.



O que chama atenção é que o caso de aprovação de perímetros urbanos amplos que podem permitir que os proprietários de terra tenham suas rendas aumentadas não é um problema somente de Serra. Zanotelli et. al. (2014) demonstraram que outros municípios da RMGV também passam por isso. Em Guarapari, ao sul da RMGV, a situação é a de maior destaque. O município apresenta uma área de vazios periurbanos de 223,78 km², correspondente a aproximadamente 86,8% da área delimitada como urbana de Guarapari. O caso de Fundão também chama a atenção, uma vez que o município apresenta uma mancha urbana densa de 5 km² e possui um perímetro urbano de 17 km², ou seja, aproximadamente 71% da área do município apontada como urbana é de vazios periurbanos. Nos municípios de Cariacica e Vila Velha, a situação é semelhante à de Serra, onde cerca de 50% do espaço delimitado pelo perímetro urbano está “vazio”. Em geral, 61,56% do espaço apontando como urbano definido pelos limites dos perímetros urbanos da RMGV se apresentam como vazios periurbanos (ZANOTELLI et. al. 2014). Na tabela 06 e no mapa 17, podem ser verificados de maneira sintética os dados sobre os vazios periurbanos da RMGV e sua localização.

Tabela 06: Características territoriais da RMGV.

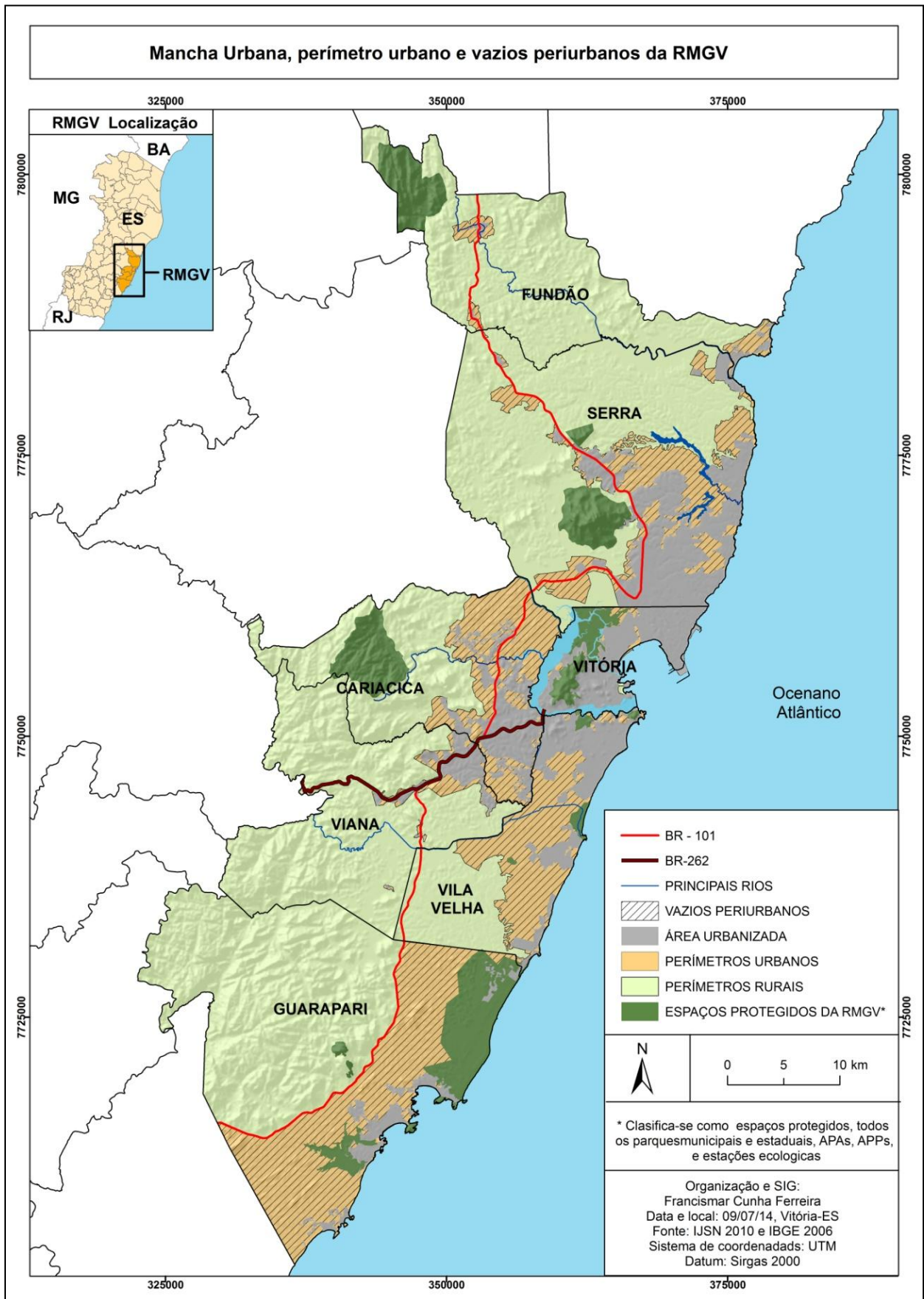
Município	Área total (km ²)	Área rural (km ²)	Área urbana km ² delimitada pelo perímetro urbano (km ²)	Mancha urbana densa (km ²)	Área de proteção ambiental no interior do perímetro urbano mas fora da mancha urbana densa(km ²)	Vazios Periurbanos não contabilizando áreas de proteção ambiental (km ²)	Área Total de vazios periurbanos contabilizando áreas de proteção (km ²)
Cariacica	279,65	150,34	129,31	64	0	65,31	65,31
Fundão	286,77	269,55	17,21	5	0	12,21	12,21
Guarapari	589,14	331,36	257,78	34	65,31	158,47	223,78
Serra	547,44	355,89	191,55	100*	0	91,55	91,55
Viana	312,22	283,63	28,6	16	0	12,6	12,6
Vila Velha	209,87	74,2	135,67	66	6,2	63,47	69,67
Vitória**	86,33	0	86,33	45	21,96	7,44	29,4
Total	2.311,42	1.464,97	846,45	330	93,47	411,05	504,52

*Inclui a área da APA de Praia Mole que se localiza dentro da mancha urbana densa.

**11,93 km² de Vitória que constam da área total na tabela correspondem à área da Baía de Vitória e as ilhas oceânicas.

Fonte: IBGE (2010), IJSN (2010) e adaptado de Zanotelli et. al. (2014).

Mapa 17: Mancha urbana, perímetros urbanos e vazios periurbanos da RMGV.



Fonte: adaptado de Zanotelli et. al. 2014

O problema de vazios urbanos não é específico das áreas periurbanas. Os vazios periurbanos são apenas uma modalidade dos vazios urbanos. Como apontado acima, no interior da mancha urbana consolidada existe uma grande quantidade de áreas/lotes vagos. Esses que configuram a nossa segunda modalidade de vazios urbanos, que são os **vazios urbanos dentro da mancha urbana densa**, legíveis apenas em uma maior escala de análise (a partir de 1:10000), analisaremos os mesmos a seguir.

4.3: Uma análise sobre os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa

Até o momento, apontamos que a mancha urbana de Serra se desenvolveu de maneira dispersa, e apresentamos apenas elementos que contribuíram para essa dispersão, tais como os loteamentos, os conjuntos habitacionais, a concentração fundiária e a delimitação do perímetro urbano e, em parte, o relevo. Além disso, apontamos um crescimento da área total de vazios entre 1978 e 1998. Entretanto, cabe perguntar: qual é a dimensão dessa ocupação dispersa no interior da mancha urbana densa atualmente? Ela continua se expandindo como em períodos anteriores?

Um estudo do IJSN (1994) realizado com dados referentes a 1990 mostra que os vazios existentes em função de lotes vagos, não apenas em Serra, mas também em Cariacica, Viana, Vila Velha e Vitória, era algo significativamente representativo. O estudo considerou em suas análises as áreas dos loteamentos implantados não ocupados como os "vazios existentes", e a área dos loteamentos projetados (com projeto já aprovado e com certificado de anuência prévia) ainda não implantados como os "vazios projetados". Os dados desse estudo podem ser verificados na tabela 07.

Tabela 07: Vazios urbanos e número de lotes existentes e projetados na Grande Vitória em 1990.

Municípios	Vazios existentes (km ²)	Vazios projetados (km ²)	Área total de vazios existentes e projetados (km ²)	Nº de lotes vagos existentes	Nº de lotes vagos projetados	Total de Lotes vagos existentes e projetados
Cariacica	15,852	2,227	18,08	28.621	4.020	32.641
Serra	35,165	14,740	49,91	63.492	26.613	91.105
Viana	8,270	--	8,270	14.931	--	14.931
Vila Velha	17,552	6,350	23,90	31.691	11.465	43.156
Vitória	4,287	0,568	4,86	7.740	1.025	8.765
Total	81,126	23,885	105,011	146.475	43.123	189.598

Fonte: IJSN, 1994.

De acordo com os dados da tabela 07, em 1990, Serra era o município da Grande Vitória com a maior quantidade de áreas loteadas e número de lotes vagos. Entre o que o estudo do IJSN (1994) considerou como “vazios existentes e projetados”, Serra apresenta um total de 49,91 km² de áreas vagas, o que corresponde a 47,52% dos vazios identificados na Grande Vitória pelo IJSN (1994). Foram identificados 91.105 lotes vagos, ou seja, 48,05% do total da região.

Segundo o relatório “Espaço urbano, habitação e uso do solo”, apresentado no documento Agenda Serra 21 2000-2020 (2000), Serra apresentou em 1999 aproximadamente 56.698 lotes vagos, que se apresentavam em maior densidade nos bairros Jacaraípe, Nova Almeida e Carapebus. Ao todo, esses lotes vagos correspondiam, segundo o documento, a mais de 1.500 hectares (15 km²) dentro do perímetro urbano vigente da época (SERRA, 2000).

Na busca de entender de modo mais detalhado os vazios urbanos do interior da mancha urbana apontada como densa, realizamos a identificação dos vazios a partir de uma análise da fotografia aérea de 2008 em uma escala de 1:3000. Analisamos os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa e os categorizamos conforme suas características. Assim, categorizamos os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa em: **vazios com elevado potencial de edificação, áreas de interesse ambiental, vazios de uso coletivo e vazios complexos.**

Os **vazios com elevado potencial de edificação** são aqueles que se apresentam no espaço urbano com condições favoráveis a edificação. Podem ser exemplificados por lotes vagos (terrenos baldios), grandes quintais remanescentes de pequenas edificações em grandes lotes e etc.

As **áreas de interesse ambiental dentro da mancha urbana** são áreas identificadas na fotografia aérea (ortofoto) que apresentam densa vegetação de porte médio ou alto, podendo ser resquícios de mata Atlântica, áreas brejosas, de mangues, restingas, lagoas e áreas de alagados. Essas áreas podem ser públicas ou privadas e protegidas ou não por leis. A classificação dessa categoria se baseou nos zoneamentos apresentados pelos PDMs dos respectivos municípios. Entretanto, a delimitação dos limites dessas áreas não ocorreu seguindo os limites estabelecidos nos PDMs, e sim, as condições apresentadas pelo ambiente, baseado no padrão da vegetação, nas formas de ocupações das áreas e etc.

Vazios de uso coletivo são representados, aqui, pelos campos de futebol identificados na mancha urbana. A opção por alocar essas áreas em uma categoria especial ocorreu em função de suas condições. Podem ser áreas públicas ou privadas, que em um determinado momento são utilizadas coletivamente para o lazer mas que, mesmo em função disso, não perdem seu potencial construtivo.

Finalmente, os **vazios complexos** são áreas que não são de interesse ambiental e nem de pleno uso coletivo, mas que se apresentam como espécies de “*nós*” para o planejamento. São espaços de lavra de pedreiras, aeroclubes e etc. A figura 19 apresenta os vazios urbanos de cada categoria:

Figura 19: Categorias de vazios urbanos dentro da mancha urbana densa.



Fonte: IEMA 2008.

Após definida nossa classificação, realizamos o mapeamento, identificando, localizando, classificando e medindo os vazios urbanos dentro da mancha urbana densa de Serra e também da RMGV. O resultado pode ser verificado na tabela 08 e nos mapas 18, 19, 20, 21, 21, 23 e 24.

Tabela 08: Vazios urbanos dentro da mancha urbana densa da RMGV identificados pela análise da ortofoto do IEMA de 2007/2008 seguindo os limites da mancha urbana de 2010 (IJSN 2010).

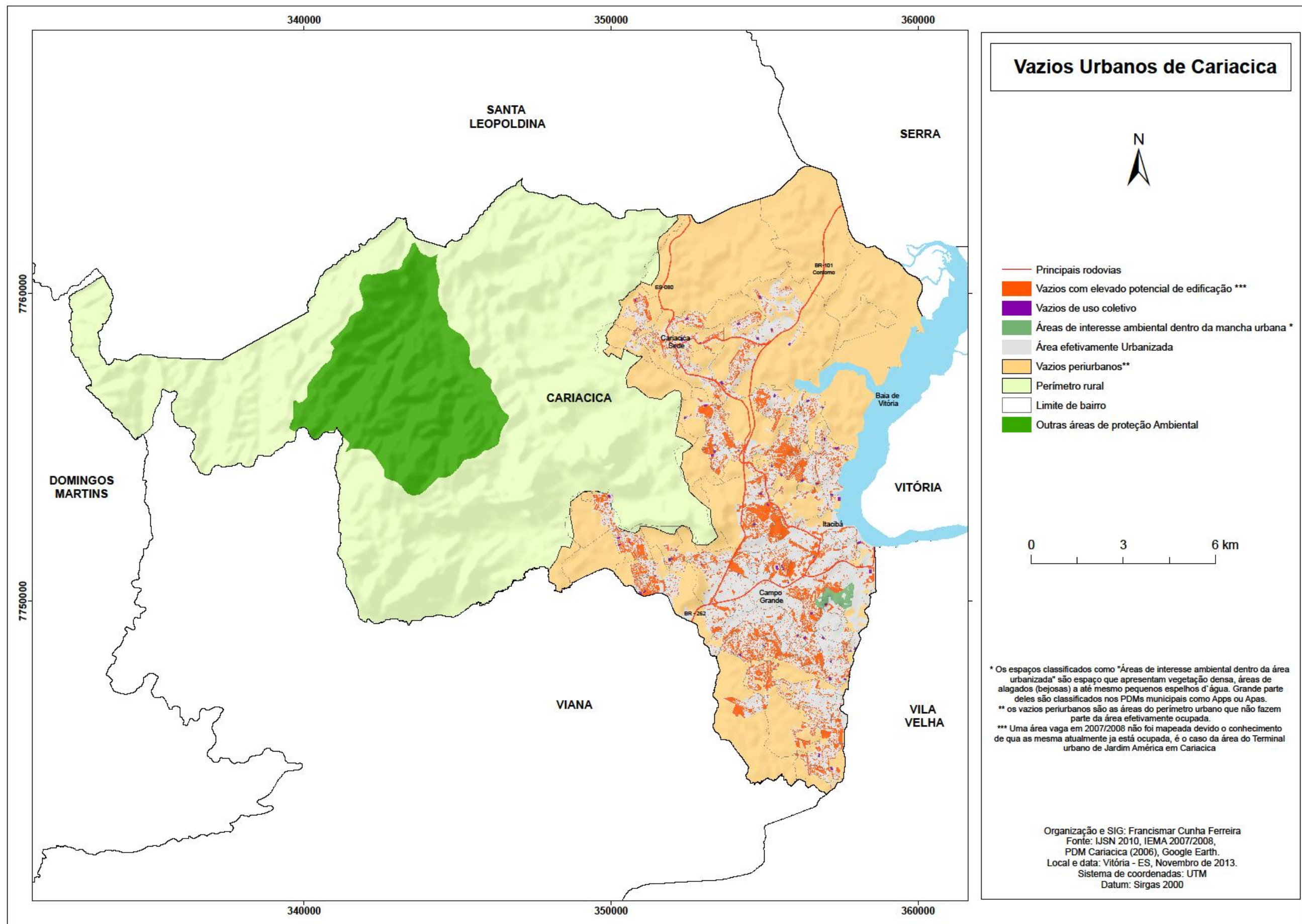
Município	(I) Área da mancha urbana consolidada (km ²)	(II) Vazios com elevado potencial de edificação (km ²)	(III) Áreas de interesse ambiental dentro da mancha urbana (km ²)	(IV) Vazios de uso coletivo (km ²)	(V) Vazios complexos (km ²)	(VI) = (II + III+IV +V) Total de vazios urbanos dentro da mancha urbana densa (km ²)	Percentual total de área dos vazios urbanos dentro da mancha urbana densa (%)
Cariacica	64	12,93	0,55	0,39	0	13,87	21,67
Fundão	5	1,51	0,05	0,018	0	1,578	31,56
Guarapari	34	6,93	0,3	0,15	0,34	7,72	22,70
Serra	100*	31,98	12,8**	0,63	0,49	45,9	45,9
Viana	16	11,34	0	0,12	0	11,46	71,6
Vila Velha	66	10,81	1,5	0,32	0,15	12,78	19,36
Vitória	45	3,06	0,8	0,21	0	4,07	9,04
Total	330	78,56	16	1,84	0,98	97,38	29,51

*Inclui a APA de Praia Mole.

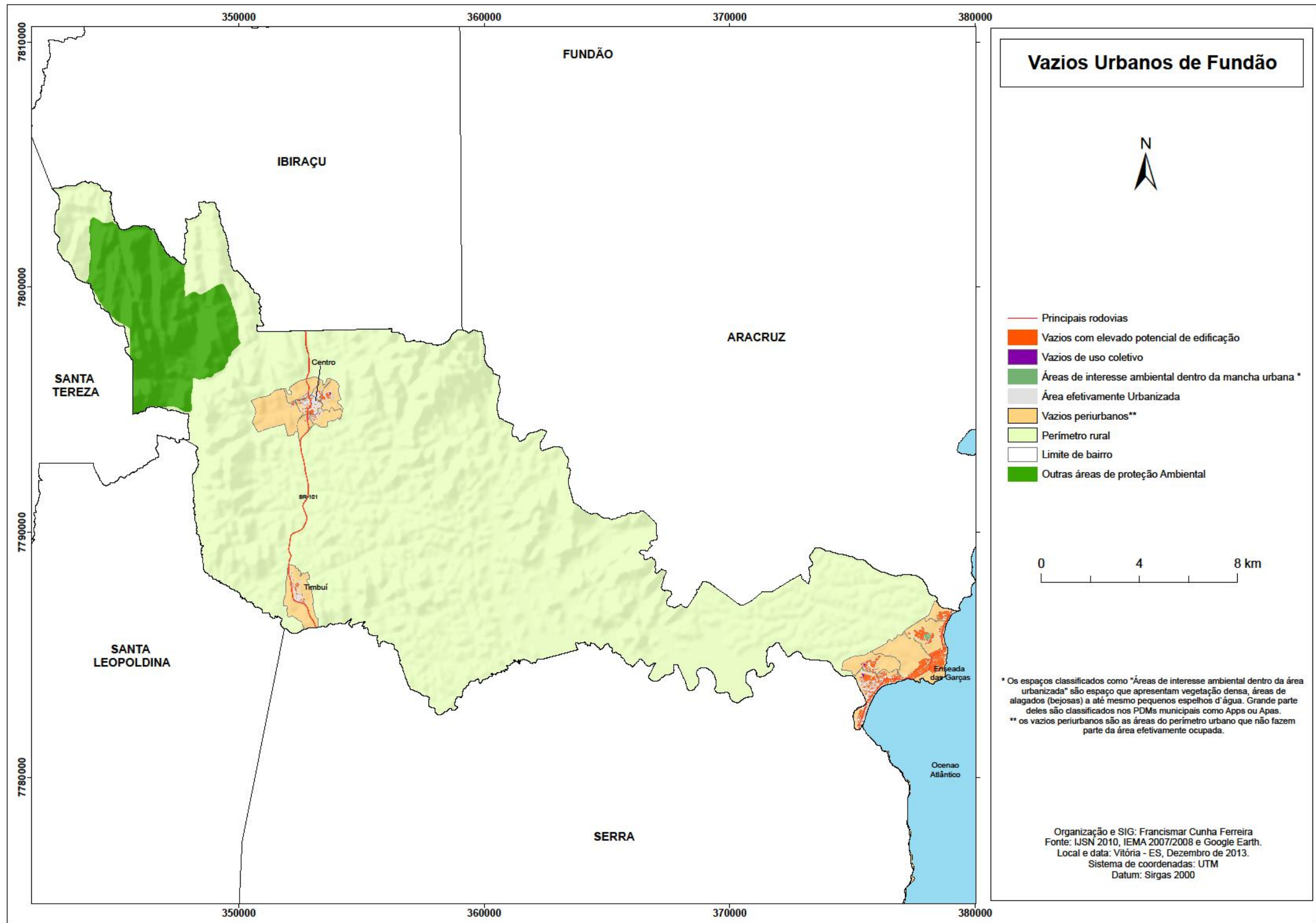
**As áreas não ocupadas da APA de Praia Mole fazem parte desta área.

Fonte: IJSN (2010) e IEMA (2008).

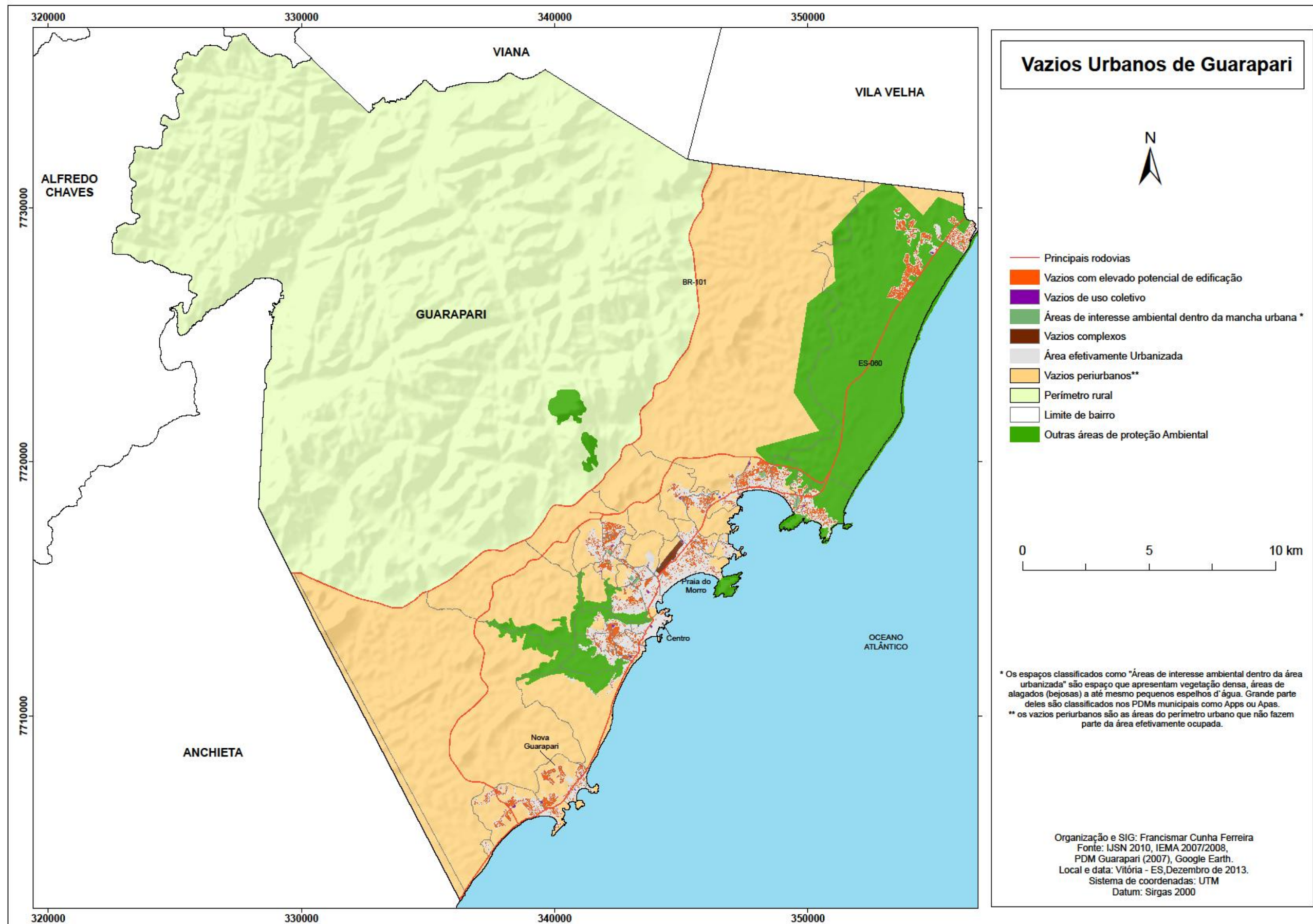
Mapa 18: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Cariacica.



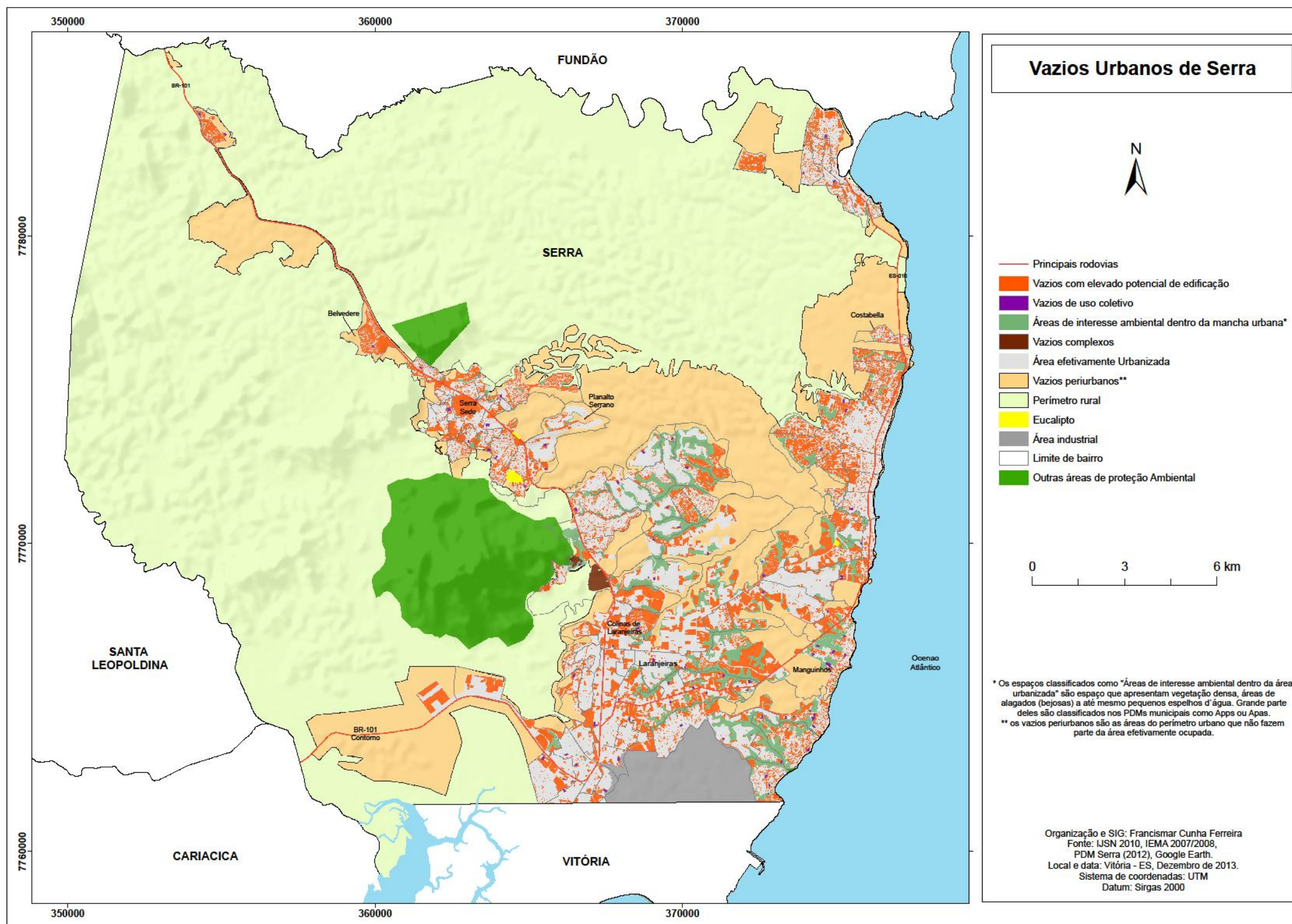
Mapa 19: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Fundão.



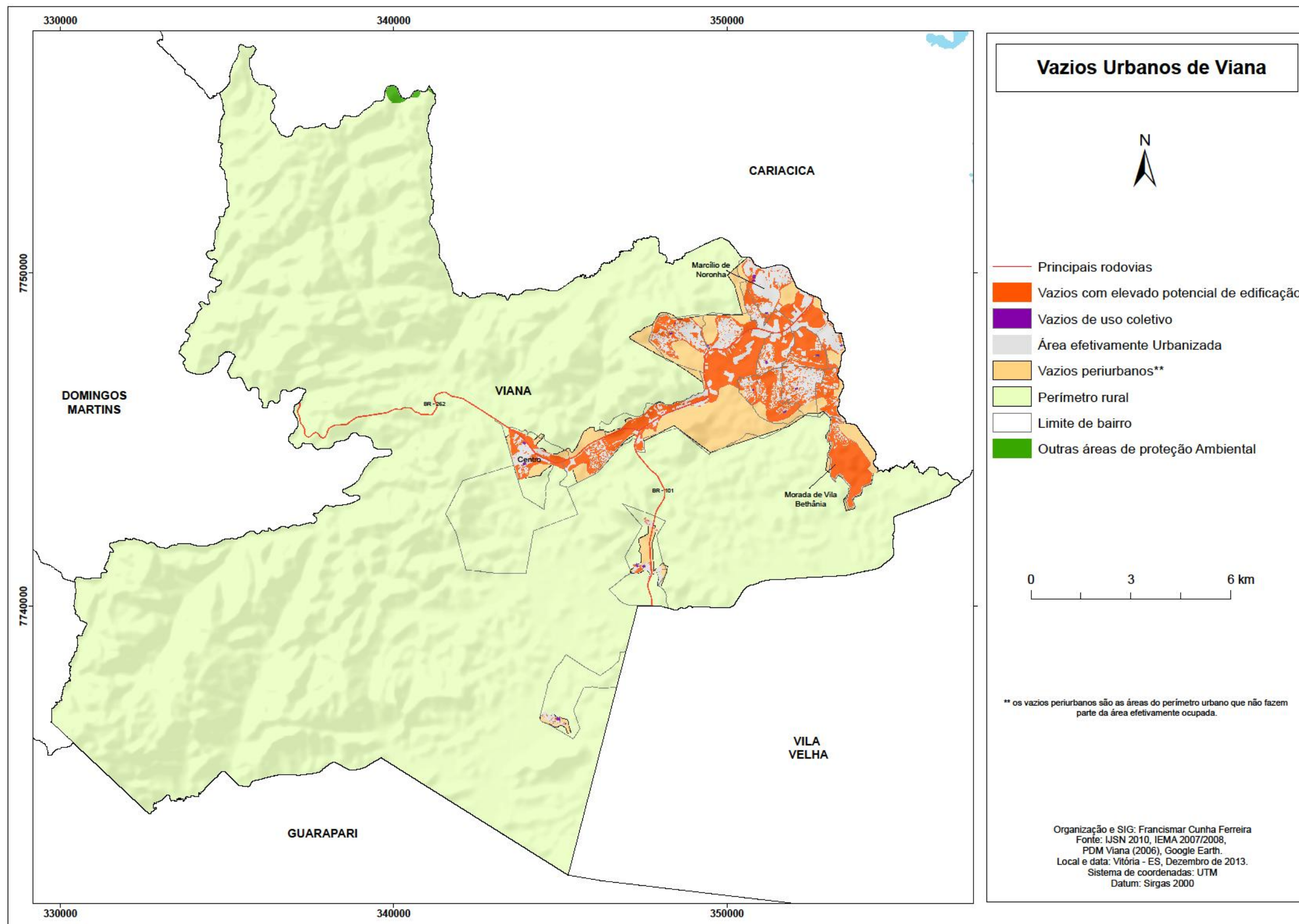
Mapa 20: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Guarapari.



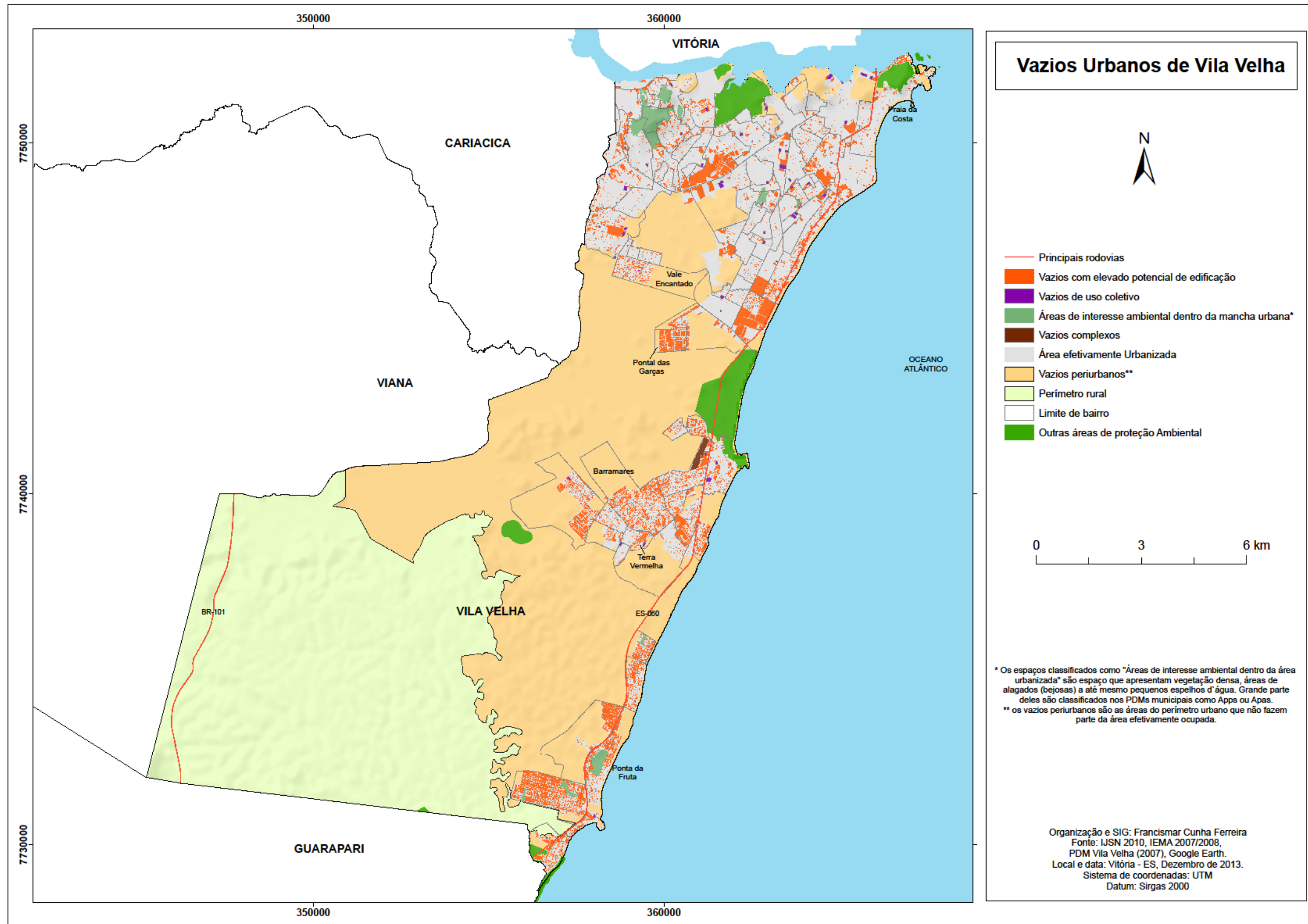
Mapa 21. Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Serra.



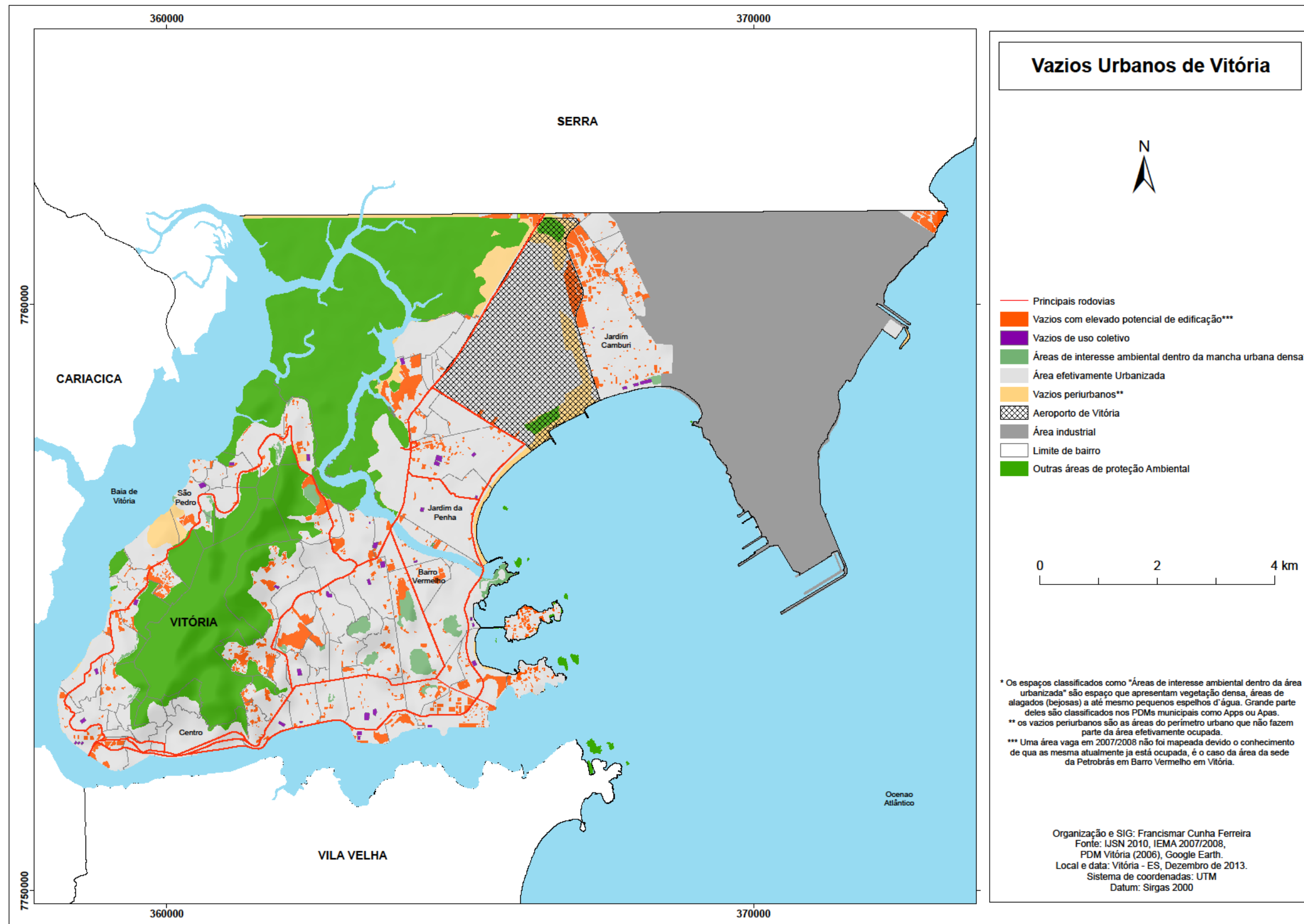
Mapa 22: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Viana.



Mapa 23: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Vila Velha.



Mapa 24: Identificação dos vazios urbanos dentro mancha urbana densa de Vitória.



Analisando a tabela 08 e os mapas 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, o que se nota é que a grande quantidade de vazios urbanos dentro da mancha urbana densa se apresenta como sendo um problema urbano, metropolitano.

Ao todo, foram identificadas por meio do mapeamento dos vazios urbanos dentro da mancha urbana densa aproximadamente 97,38 km² de áreas vagas nos sete municípios da RMGV, o que representa aproximadamente 29,51% da área delimitada como sendo a mancha urbana densa (330 km²). O município de Viana é o que proporcionalmente possui a maior porcentagem de vazios, atingindo a marca de 71,6% da área urbana consolidada. Nesse sentido, a urbanização de Viana, além de dispersa, evidencia que sua mancha urbana é mais “vazia” do que ocupada. Serra também ganha destaque, apresentando uma área de 45,9 km², o que equivale a 45,9% da área urbana densa. Todavia, deve salientar-se a grande quantidade de áreas de interesse ambiental, atingindo 12,8 km², o que é muito inferior aos vazios gerais.

A área dos vazios urbanos dentro da mancha urbana densa de Serra é maior do que a área urbana do município de Vitória e também do município de Guarapari (cf. tabela 08). É o município que apresenta a maior área de vazios urbanos dentro da mancha urbana densa, seguido de Cariacica, Vila Velha e Viana. Esses vazios de Serra representam cerca de 47,13%, do total dos vazios urbanos dentro da mancha urbana densa da RMGV. Um valor próximo daquele apresentado pelo IJSN (1994), de 49,9 km² de loteamentos existentes e projetados em vazios em 1990 (cf. tabela 07).

Teriam ficado por 24 anos esses loteamentos à espera de ocupação? Considerando-se que o IJSN (1994) levou em conta apenas as áreas (lotes) existentes e projetadas, que de certa maneira equivalem aos vazios classificados como vazios com elevado potencial de edificação, esses que apresentam uma área de aproximadamente 31,98 km², teria ocorrido em 24 anos uma redução de 10 km² de lotes vagos. Mas ainda assim haveria uma grande parte vazia.

Contudo, para conhecermos a área real dos vazios urbanos de Serra e da RMGV, faz-se necessário realizar a soma dos vazios periurbanos e dos vazios urbanos dentro da mancha urbana densa. Na tabela 09, pode ser analisada essa soma por município da RMGV.

Tabela 09: Área total dos vazios urbanos da RMGV - 2010.

Município	(I) Área dos perímetros urbanos municipais (km ²)	(II) Área da mancha urbana consolidada (km ²)	(III) Espaços naturais protegidos dentro do Perímetro urbano Km ^{2**}	(IV) = (I - II - III) Vazios periurbanos (km ²)	(V) = (I - II + III) Área total dos vazios periurbanos (km ²)	Percentual de área dos vazios periurbanos (%)	(VI) Vazios com elevado potencial de edificação (km ²)	(VII) Áreas de interesse ambiental dentro da mancha urbana (km ²)	(VIII) Vazios de uso coletivo (km ²)	(IX) Vazios complexos (km ²)	(X) = (VI + VII + VIII + IX) Área total dos vazios urbanos em áreas densas (km ²)	% de área dos vazios urbanos em áreas densas em relação a mancha urbana consolidada	% de área dos vazios urbanos em áreas densas em relação ao perímetro urbano	(XI) = (V + X) Área total dos vazios urbanos da RMGV (km ²)****	Percentual de área total dos vazios da RMGV (%)*****
Cariacica	129,31	64	0	65,31	65,31	50,51	12,93	0,55	0,39	0	13,87	21,67	10,73	79,18	61,23
Fundão	17,21	5	0	12,21	12,21	70,95	1,51	0,05	0,018	0	1,578	31,56	9,17	13,788	80,12
Guarapari	257,78	34	65,31	158,47	223,78	86,81	6,93	0,3	0,15	0,34	7,72	22,71	2,99	231,5	89,81
Serra	191,55	100*	0	91,55	91,55	47,79	31,98	12,8	0,63	0,49	45,9	45,90	23,96	137,45	71,76
Viana	28,6	16	0	12,6	12,6	44,06	11,34	0	0,12	0	11,46	71,63	40,07	24,06	84,13
Vila Velha	135,67	66	6,2	63,47	69,67	51,35	10,81	1,5	0,32	0,15	12,78	19,36	9,42	82,45	60,77
Vitória	86,33	45	21,96***	7,44	29,4	34,06	3,06	0,8	0,21	0	4,07	9,04	4,71	33,47	38,77
Total	846,45	330	93,47	411,05	504,52	59,60	78,56	16	1,84	0,98	97,38	29,51	11,50	601,90	71,11

*acrescenta-se a área da APA de Praia Mole que se localiza no interior da mancha urbana de Serra.

** Inclui parques estaduais, municipais, estações ecológicas, APAs e APPs (exceto a APA de Praia Mole).

***Não contabiliza a Baía de Vitória e ilhas oceânicas que ocupam uma área de aproximadamente 11,93 km²

**** Representa a soma dos vazios periurbanos e dos vazios urbanos em áreas densas.

***** Representa o percentual dos vazios periurbanos e dos vazios urbanos em áreas densas em relação a área "dita" urbana delimitada pelo perímetro urbano.

Fonte: Zanotelli et. al. (2014), IEMA (2007/2008) e IJSN (2010).

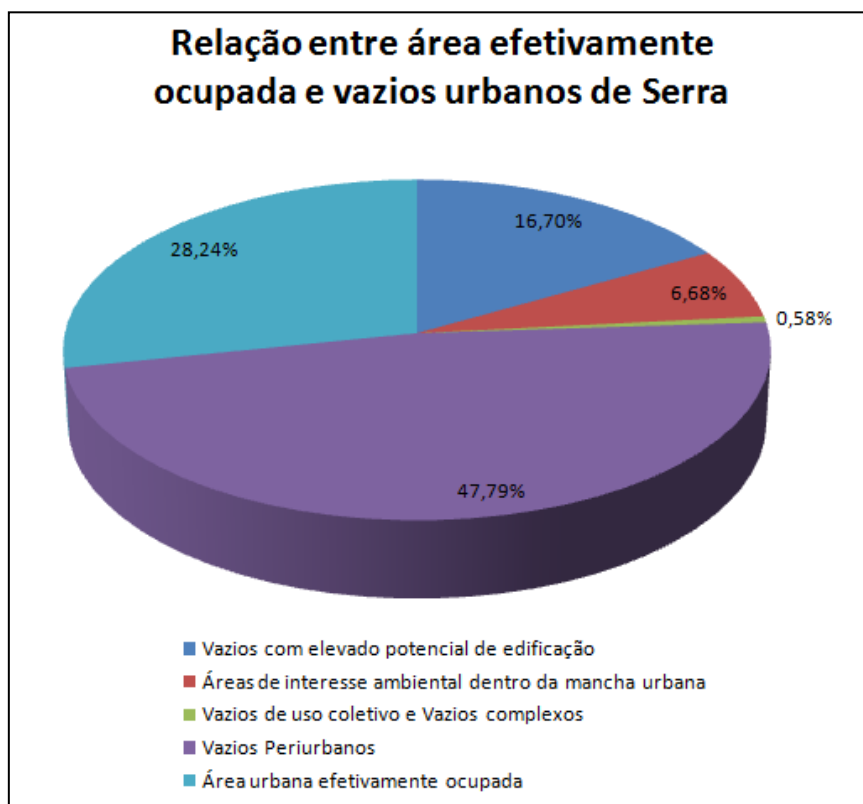
Estudando a tabela 09, nota-se que o espaço pretensamente urbano da RMGV – toda área delimitada pelos perímetros urbanos dos municípios - é mais “vazio” do que ocupado, pois 71,11% (601,9 km²) da área da região corresponde aos vazios urbanos (vazios periurbanos mais vazios urbanos dentro da mancha urbana densa). O município de Guarapari proporcionalmente se destaca com a maior área vaga, atingindo 89,81% de sua área definida como urbana pelo perímetro urbano, seguido de Viana, com 84,13 %, Fundão, com 80,12%, Serra, com 71,76%, Cariacica, com 61,23, Vila Velha, com 60,77% e finalmente a capital Vitória, com 38,77%, único município onde o percentual de área ocupada é superior ao percentual de áreas vagas⁸⁰.

Mesmo Serra não apresentando proporcionalmente o maior percentual de vazios urbanos, o município apresenta a segunda maior área de vazios urbanos da RMGV, atrás somente de Guarapari. Não obstante, Serra é o município que apresenta a maior área de vazios urbanos da área urbana conurbada da RMGV (Cariacica, Serra, Vitória e Vila Velha). Serra apresenta 137,45 km² de vazios urbanos, ou seja, maior que a área urbana definida pelo perímetro urbano de Vila Velha. Em resumo, verifica-se que os vazios urbanos de Serra representam 22,83% dos vazios urbanos da RMGV.

Em síntese, a comparação entre a área urbana efetivamente edificada e sua relação com os vazios urbanos (vazios periurbanos e vazios urbanos no interior da mancha urbana densa) e a área urbana total de Serra podem ser visualizadas no gráfico 09.

⁸⁰ A situação dos espaços vazios da Grande Vitória ainda se torna mais agravante quando se leva em conta a dimensão dos vazios urbanos e o número de domicílios vagos na grande Vitória. Conforme os estudos de Zanotelli et.al. (2014), a RMGV apresentava o impressionante número de 66.306 domicílios vagos (IBGE, 2010) e mais 30 mil em construção em 2012. Esses também constituem um problema urbano que pode ser compreendido em parte como sendo um dos reflexos de busca por renda fundiária e imobiliária (ZANOTELLI et. al. 2014 e FERREIRA, 2014).

Gráfico 09: Relação entre área efetivamente ocupada e vazios urbanos de Serra



Fonte: IJSN (2010), Zanotelli et. al. (2014 e 2014a) IEMA (2007/2008).

No gráfico 09, fica evidenciada a grande participação dos vazios periurbanos na área urbana de Serra, seguidos pelos vazios com elevado potencial de edificação. Todavia, em meio a esses números ainda falta questionar sobre quais as singularidades destes vazios urbanos de Serra. Como se distribuem pelo município? São questões que buscaremos responder no tópico seguinte.

4.4: Análise da distribuição dos vazios urbanos por distrito em Serra

Os vazios urbanos de Serra, conforme visto no mapa 22, estão espalhados por toda a área urbana do município. Entretanto, uma análise mais minuciosa demonstra diferenças significativas desses espaços pelos diferentes distritos do município. Vejamos a tabela 10.

Tabela 10: Vazios urbanos do interior da mancha urbana densa de Serra dividido por distritos

Distritos	Mancha urbana (km ²)	Vazios com elevado potencial de edificação (km ²)	Áreas de interesse ambiental (km ²)	Vazios de uso coletivo (km ²)	Vazios complexos (km ²)	Total de vazios do interior da mancha densa (km ²)	% de vazios urbanos no interior da mancha urbana densa
Carapina	68,10	19,10	9,36	0,41	0,49	29,37	43,13
Serra Sede	18,12	6,44	2,57	0,12	0,00	9,13	50,41
Nova Almeida	13,30	6,10	0,84	0,08	0,00	7,02	52,79
Calogi	0,48	0,34	0,00	0,01	0,00	0,35	73,29
Queimado	0	0	0	0	0	0	0
Total	100	31,98	12,80	0,63	0,49	45,90	45,90

Fonte: IJSN (2010) e IEMA (2008).

Analisando a tabela 10, verifica-se que o distrito com a maior área de vazios urbanos no interior da mancha urbana densa é Carapina, seguido por Serra Sede e Nova Almeida. O distrito de Calogi, por sua vez, ainda é pouco urbanizado, enquanto que Queimado ainda é todo ele rural. Algo óbvio, visto que o distrito de Carapina é aquele que possui a maior mancha urbana.

Entretanto, destaca-se que, no distrito de Carapina, a maior parte desses vazios são aqueles apontados com elevado potencial de edificação. Ao todo, o distrito de Carapina apresenta uma área de aproximadamente 19,1 km² de vazios com elevado potencial de edificação, o que representa mais de 50% desse tipo de vazio no município.

Tal fato deve nos levar a refletir, afinal esses vazios, em função de seu potencial construtivo associado a sua localização, distrito onde se encontra o subcentro de Laranjeiras, está relativamente próximo à Vitória e é o distrito que recentemente recebeu a maior parte dos investimentos imobiliários do município (cf. mapas 08 e 09), confere a esses vazios uma significativa singularidade quando comparado aos outros da mesma tipologia, o que torna esses espaços sujeitos às mais variadas estratégias especulativas de seus proprietários.

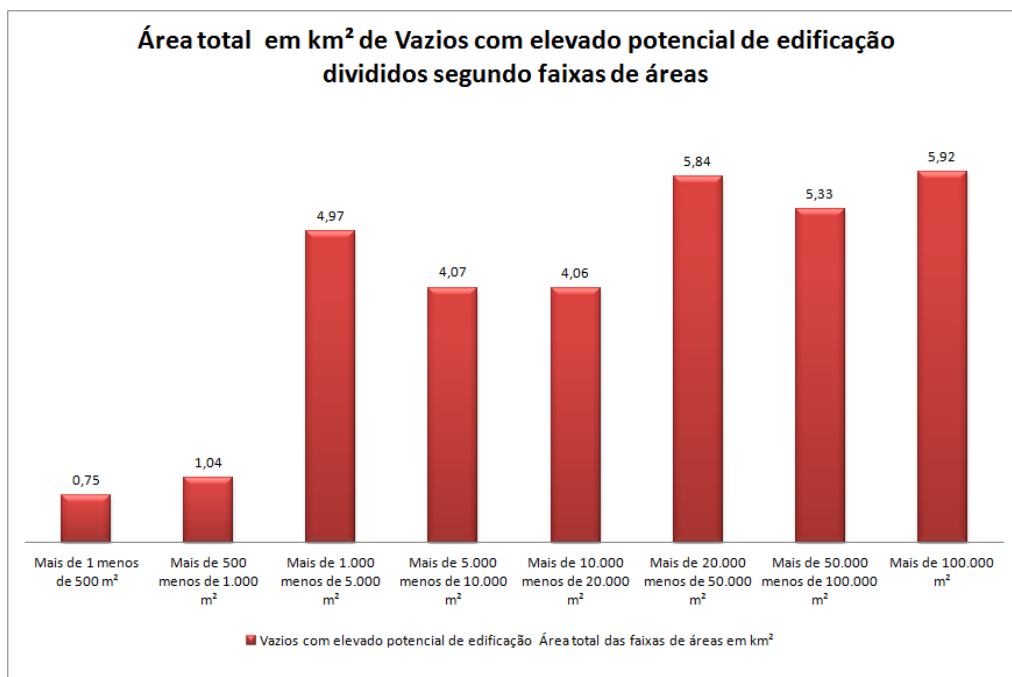
Proporcionalmente, quando comparado o percentual dos vazios urbanos no interior da mancha urbana densa com a mancha urbana densa, as coisas se invertem. O distrito de Calogi passa a ter o maior percentual de áreas vazias no interior de sua mancha urbana densa e o distrito de Carapina, por sua vez, apresenta o menor percentual (cf. tabela 10). Isso devido à área urbana densa de Calogi ainda ser muito pequena, enquanto em Carapina é muito maior.

Quanto aos distritos de Nova Almeida e Serra Sede, nota-se, de acordo com a tabela 10, que eles possuem áreas de vazios urbanos no interior da mancha urbana densa semelhantes, apresentando poucas diferenças entre a área total de vazios e o percentual dos mesmos em relação à mancha urbana densa.

Já começamos a destacar acima algumas particularidades dos vazios apontados com elevado potencial construtivo no distrito de Carapina. Entretanto, é importante salientar que os vazios com elevado potencial construtivo, em geral, são aqueles que predominantemente estão articulados às estratégias de apropriação de renda pelos diferentes agentes que buscam capturar a renda da terra urbana, indo desde os proprietários fundiários, passando pelos incorporadores loteadores, à construção civil, até o usuário de moradia. Isso, pois esses espaços interiorizam em si a possibilidade de um determinado crescimento futuro do espaço urbano e, nesse sentido, o controle desses espaços possibilita os diferentes agentes se apropriarem de parte da mais valia na forma de renda emergida nos processos de trabalhos futuros que concretizam esse crescimento urbano.

Visto as particularidades desses vazios em relação à renda e suas dimensões por distrito, ainda é importante analisar como se apresentam no espaço urbano de Serra. São áreas grandes (fazendas, loteamentos, glebas inteiras sem edificação), médios ou pequenos lotes? O gráfico 10 nos ajuda a responder.

Gráfico 10: Área total em km² dos vazios com elevado potencial de edificação dividido em faixas de áreas

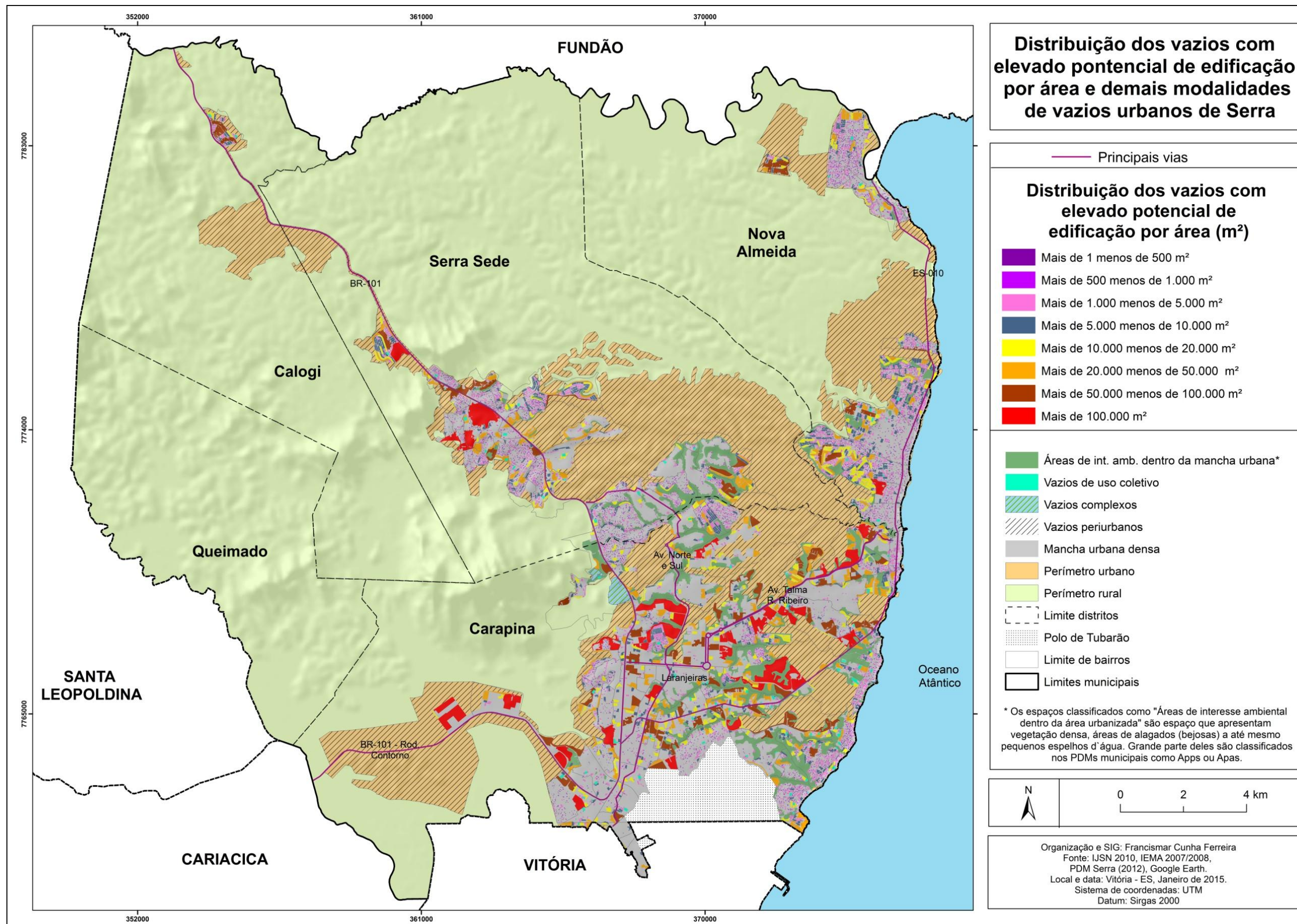


Fonte; IJSN (2010) e IEMA (2007/2008).

Analisando o gráfico 10, nota-se que os vazios com elevado potencial construtivos em Serra têm pequena participação daquelas áreas com até 500 m² e uma grande participação daquelas que possuem entre mais de 1.000 e menos de 10.000 m², mais de 20.000 e menos de 50.000 m² e com mais de 100.000 m². O gráfico, além de demonstrar as faixas de áreas dos vazios com elevado potencial construtivos, demonstra também que em Serra esses vazios não são apenas pequenos lotes, mas também grandes áreas vagas no interior da mancha urbana densa⁸¹. A distribuição dessas faixas de áreas dos vazios com elevado potencial construtivo e os demais vazios no interior da mancha urbana densa podem ser verificados no mapa 25.

⁸¹ Vale destacar que o mapeamento não foi realizado a partir da identificação dos lotes/glebas, mas de áreas vagas. Logo, pode ocorrer casos em que as grandes áreas vagas aqui representadas correspondem ou não a mais de um lote/gleba vago, podendo assim, possuir ou não mais de um proprietário.

Mapa 25: Distribuição dos vazios com elevado potencial de edificação por diferentes faixas de área e demais modalidades de vazios urbanos de Serra.



Obsevando o mapa 25, percebe-se que os maiores vazios de elevado potencial construtivo, acima de 10.000 m², encontram-se no distrito de Carapina, geralmente em áreas próximas a importantes vias, como a BR-101, a Rodovia do Contorno (BR-101- Contorno), Av. Norte e Sul, Av. Talma Rodrigues Ribeiro, na região próxima ao CIVITs, etc. Em contrapartida, nota-se no distrito de Nova Almeida e Serra Sede o predomínio de vazios com elevado potencial construtivo com áreas inferiores a 10.000 m².

Quanto às áreas de interesse ambiental em Serra, destaca-se que em grande parte as mesmas estão localizadas nos fundos de vales dos tabuleiros. Além disso, localizam-se predominantemente no distrito de Carapina, conforme demonstram os mapas 21 e 25.

Os vazios com elevado potencial construtivo, em geral, como apontado, podem possuir estreitas relações com a renda. Ademais, no caso de Serra, temos duas particularidades em relação a esses vazios. Uma, dá-se pelo fato de se encontrarem predominantemente no distrito de Carapina, próximo ao subcentro de Laranjeiras, Vitória, etc. (cf. tabela 10). E também, atrela-se a isso, o fato de que esses vazios no distrito de Carapina são muitas vezes de grandes extensões contínuas, em particular, com mais de 100.000 m² (10 hectares, cf. mapa 25).

Cabe destacar novamente que a área de vazios urbanos dos distritos ainda são maiores, haja vista que devem-se considerar os vazios periurbanos. Nesse sentido, na tabela 11, pode ser verificada a soma dos vazios urbanos da mancha urbana densa e dos vazios periurbanos divididos por distritos, em Serra.

Tabela 11: Área total dos vazios urbanos de Serra por distrito.

Distritos	(I) Área total de cada distrito (km ²)	(II) = (I - III) Perímetro rural (km ²)	(III) Perímetro urbano (km ²)	(IV) Mancha urbana (km ²)	(V) = (III - IV) Vazios Periurbanos (km ²)	(VI) Total de vazios do interior da mancha densa (km ²)	(VII) = (V + VI) Total de vazios por distrito	% de vazios periurbanos por distrito	% de vazios urbanos no interior da mancha urbana densa	% total de vazios urbanos
CARAPINA	151,96	48,16	103,80	68,10	35,70	29,37	65,07	34,39	43,13	62,69
SERRA SEDE	154,67	102,97	51,70	18,12	33,58	9,13	42,71	64,95	50,41	82,62
NOVA ALMEIDA	90,16	59,46	30,70	13,30	17,40	7,02	24,42	56,68	52,79	79,55
CALOGI	87,54	82,19	5,35	0,48	4,87	0,35	5,22	91,03	73,29	97,60
QUEIMADO	63,12	63,12	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0
	547,44	355,89	191,55	100	91,55	45,9	137,45	47,79	45,90	71,76

Fonte: IJSN (2010), Zanotelli et. al. (2014 e 2014a) e IEMA (2007/2008).

Observando a tabela 11, nota-se pouca mudança em relação à tabela 10. O distrito de Carapina continua possuindo a maior área total de vazios urbanos, seguido por Serra Sede, Nova Almeida e Calogi. Entretanto, o que devemos levar em consideração novamente é que, no distrito de Carapina, além dos grandes vazios urbanos, destaca-se a presença de grandes fazendas que se localizam na região dos vazios periurbanos, como a fazenda Boa Vista, Jacuhy e Guaxindiba (cf. mapa 14).

Mesmo salientado a grande dimensão dos vazios urbanos de Serra em geral ou por distrito, devemos destacar que, ao contrário do que aconteceu entre 1978 e 1998, quando se teve o crescimento da área total de vazios urbanos, agora, eles diminuem. Em princípio, essa redução está atrelada inicialmente à diminuição do perímetro urbano e, em segundo, lugar à ocupação desses vazios, seja por edificações produzidas por autoconstrução, ou também pela recente produção imobiliária que se desenvolveu em Serra. Sendo assim, a produção imobiliária de Serra não contribui decisivamente para uma dispersão urbana. A dispersão urbana de Serra precedeu a recente dinâmica imobiliária. A produção imobiliária motivou o crescimento urbano de Serra predominantemente no interior de sua mancha urbana⁸², ocupando vazios herdados de loteamentos aprovados anteriormente. Dessa forma, acreditamos que a produção imobiliária de Serra teve maior impacto na valorização dos vazios urbanos, e não no aumento da área dos mesmos.

Conclui-se, diante disso, que a diminuição dos vazios urbanos de Serra que podem possibilitar um melhor aproveitamento das infraestruturas urbanas até vem acontecendo, entretanto, de maneira segregadora, uma vez que nem todos tem condição de vir a residir em um condomínio ou loteamento fechado, bem como de pagar pelo alto preço da terra urbana. Essa diminuição dos vazios urbanos em Serra pode estar sendo contrária aquilo que a Constituição Federal (1988), em seus artigos 182 e 183, e o Estatuto da Cidade (10.257/2001) apontam como função social urbana e da propriedade, afinal, tem-se um processo de valorização de terras motivadas tanto pela produção de condomínios e loteamentos fechados como também por empreendimentos do

⁸² Uma exceção a isso é o loteamento fechado Alphaville Jacuhy que veio a se consolidar em uma região que não apresentava continuidade alguma com a mancha urbana de Serra.

PMCMV que tornam a cidade possível apenas para aqueles em condição de pagar por um desses imóveis ou por uma fração de terra urbanizada.

Além disso, a diminuição dos vazios urbanos de Serra vem ocorrendo sem a aplicação do IPTU progressivo no tempo pela municipalidade, esse instrumento de planejamento que se particulariza por elevar o valor do imposto sobre a propriedade sem edificação ou subutilizada que se encontra em locais providos de infraestrutura urbana. Entretanto, isso não significa dizer que em Serra a diminuição dos vazios não está articulada ao planejamento urbano do município, visto que a diminuição recente desses vazios está, em parte, atrelada à diminuição do perímetro urbano e também articulada à proposta (política?) de modificação do perfil socioeconômico de Serra, que, conforme apontamos no capítulo 02, a partir de um depoimento de uma ex-secretária de Desenvolvimento urbano do município, objetiva atrair para o município uma população de maiores rendimentos e partir da oferta de loteamentos e condomínios fechados.

Até o momento, discutimos em escala municipal alguns dos diferentes processos que interferiram na urbanização de Serra a partir da década de 1960, buscando evidenciar como a concentração fundiária, a aprovação de loteamentos, a construção de conjuntos habitacionais e a definição de perímetros urbanos interferiram na urbanização e principalmente na formação dos vazios urbanos de Serra. Além disso, buscamos evidenciar como esses processos podem passar pelo crivo de interesses rentistas de diferentes agentes que almejam de alguma forma se apropriarem da renda da terra urbana. Contudo, para podermos melhor compreender esses processos, uma análise sobre essas transformações vista a partir de uma fazenda em específico se faz necessária, e é isso que buscaremos discutir no capítulo seguinte.

CAPÍTULO 05: TRANSFORMAÇÕES DA FAZENDA GUAXINDIBA E SEUS REBATIMENTOS NO ESPAÇO URBANOS

A compreensão das relações entre a propriedade privada da terra, os vazios urbanos, as estratégias de captação de renda da terra e a organização do espaço podem não ser facilmente identificadas e compreendidas somente em uma escala municipal, como apresentamos até o momento. As reflexões apontadas até aqui são indispensáveis para compreender algumas tendências, transformações e conjunturas históricas das transformações fundiárias e urbanas de Serra.

Nessa direção, na busca pela compreensão das transformações fundiárias e urbanas (os loteamentos, os vazios urbanos e etc.) e de algumas estratégias de apropriação de renda da terra urbana por parte de proprietários de terra em Serra, buscamos realizar um estudo sobre as transformações sucedidas em uma fazenda em particular. Dessa maneira, elencamos uma fazenda que possui relação direta com a área urbana de Serra e que pertence a uma família que controla significativa porção de terra urbana no município. Estudamos a fazenda Guaxindiba, localizada no distrito de Carapina, que se encontra no interior da área urbana Serra desde 1978, quando foi elaborado e aprovado o primeiro perímetro urbano de Serra. Atualmente, após várias transformações, a fazenda Guaxindiba ainda forma um grande vazio urbano no distrito de Carapina, conforme apontaremos a seguir.

5.1: Aspectos da geo-história da fazenda Guaxindiba

A história da fazenda Guaxindiba pode ser iniciada por volta da década de 1930, quando Ceciliano Abel de Almeida adquiriu uma porção de terra na região de Manguinhos e ali foi residir.

Ceciliano⁸³ retorna ao Espírito Santo por volta de 1905, para trabalhar na construção da estrada de Ferro Vitória-Minas (DALMÁSIO, GURGEL e MACHADO, 2014). Entretanto, acabou atuando em várias outras funções. Em 1908, integra-se ao governo de Jerônimo Monteiro e trabalha no cargo de diretor de Viação e Obras Públicas e de Terras e Colonização. Em 1909, com a criação da prefeitura municipal de Vitória, veio a ser o primeiro prefeito da capital, cargo que ocupou entre fevereiro e setembro de 1909 (DALMÁSIO, GURGEL e MACHADO, 2014). Ainda em 1909, Ceciliano participou da construção da estrada de ferro Leopoldina Railway (Estrada de ferro sul do Espírito Santo). Em 1911, retorna para a construção da Ferrovia Vitória-Minas. No ano de 1912 deixa o estado e vai para o Rio de Janeiro e Rio Grande do Norte, atuando também na construção de outras estradas de ferro. Em 1916, retorna ao Espírito Santo para novamente trabalhar na construção da estrada de ferro Vitória-Minas. Posteriormente, em 1925, participou da comissão de levantamentos topográficos, atuando na demarcação dos limites territoriais entre o Espírito Santo, Minas Gerais e Bahia (DALMÁSIO, GURGEL e MACHADO, 2014). Ceciliano escreveu o celebre livro sobre as zonas de fronteiras do Norte do Estado, “O Desbravamento das Selvas do Rio Doce”. Destaca-se ainda que Ceciliano foi o primeiro reitor da UFES, entre 1954 e 1955.

Em 1930, deixa de trabalhar na ferrovia Vitória – Minas, aposenta-se e vai residir na região de Manguinhos, em Serra, onde comprou uma porção de terra⁸⁴. Uma região que ele havia conhecido anteriormente e inclusive havia passado um verão junto com a família, conforme depoimento de seu bisneto e atual sócio da Guaxindiba Empreendimentos e Marsanto imóveis.

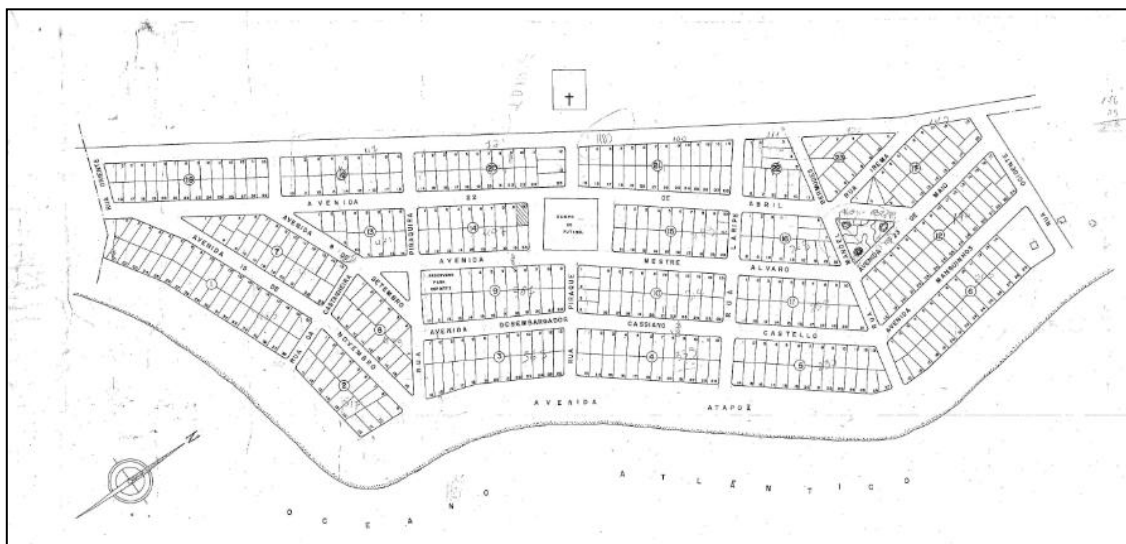
Não sabemos ao certo os limites dessa propriedade de Ceciliano Abel de Almeida. Sabemos apenas que em 1953, pelo decreto nº 086 (de 09/05/1953), Ceciliano teve aprovado pela PMS o loteamento Atapoã. Um loteamento com uma área de aproximadamente 285.755 m² (28,57 hectares),

⁸³ Ceciliano Abel de Almeida nasceu na cidade de São Mateus, em 1878. Mudou-se posteriormente para o estado do Rio de Janeiro, onde se formou em engenharia (DALMÁSIO, GURGEL e MACHADO, 2014).

⁸⁴ De acordo com depoimento do bisneto de Ceciliano e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos, o preço da terra da região naquele período era muito barato. Ele não especificou valores, apenas apontou que eram terras baratas.

com 508 lotes (PMS, 2013 e 2014). A planta do loteamento pode ser verificada na figura 20 e sua localização pode ser vista no mapa 26.

Figura 20: Planta do loteamento Atapoã realizado por Ceciliano Abel de Almeida em 1953.



Fonte: PMS (2013 e 2014).

De acordo com depoimento do referido bisneto de Ceciliano, com esse loteamento, Ceciliano distribuiu os lotes entre os filhos. Em meio à divisão, uma quadra acabou sendo destinada à sua filha Dinah Almeida.

Dinah Almeida veio a ser esposa de Mário de Souza Martins. A princípio, eles residiam no Rio de Janeiro. Mas com os lotes herdados por Dinah, acabaram construindo uma casa no loteamento para veraneios (depoimento neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, 2015), algo que era comum nos loteamentos litorâneas da época em Serra, conforme apontamos no capítulo 02.

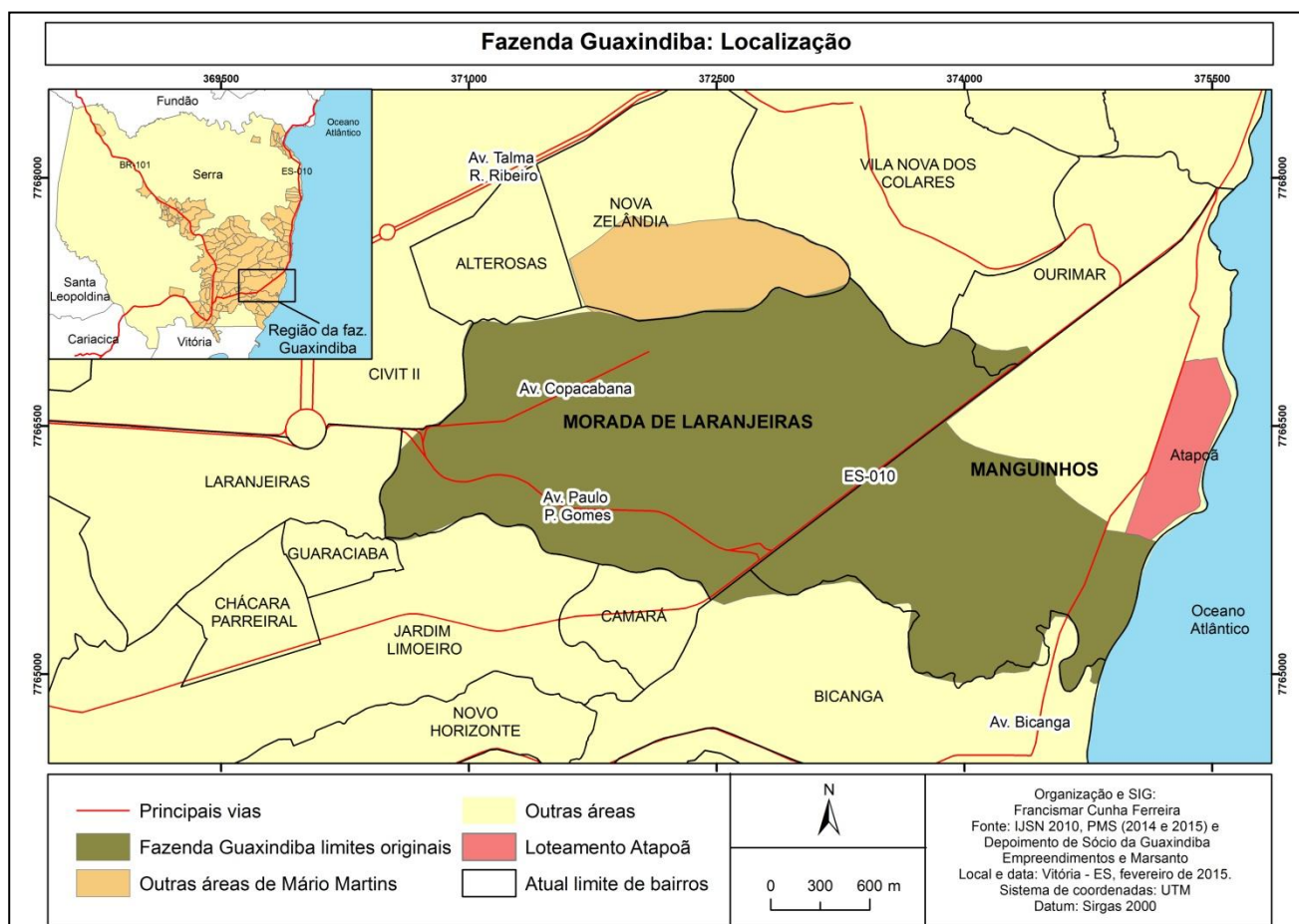
Mário de Souza Martins, natural de Petrópolis, no Rio de Janeiro, atuou como jornalista e político. Atuou em jornais de Friburgo e do Rio de Janeiro. Como político, foi vereador em 1950, no Rio de Janeiro, quando ainda era capital do país, deputado federal, de 1954 a 1962, e Senador, entre 1967 e

1968. Teve seu mandato de senador cassado durante a ditadura militar (SENADO, 2014 e 2014a).

Mário Martins acabou comprando terras na região, próximas ao loteamento Atapoã e à área herdada por Dinah Almeida. Essas áreas, posteriormente, formaram a fazenda Guaxindiba. Em levantamento realizado em cartório sobre a fazenda Guaxindiba, conseguimos identificar que as primeiras aquisições de terras por Mário Martins se deram em 1953. Ele adquiriu inicialmente uma propriedade de aproximadamente 1.149.062,84 m² (cerca de 114,9 hectares), de João Pinto Ribeiro, e uma outra de aproximadamente 731.520m² (aproximadamente 73,15 hectares), de Manoel Rodrigues dos Santos (CARTÓRIO 1ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA, 2015).

De acordo com depoimento do bisneto de Ceciliano e neto de Mário Martins (2015), a Fazenda Guaxindiba é uma espécie de colcha de retalhos, pois foi uma fazenda formada a partir da junção de várias pequenas propriedades que foram adquiridas por Mário Martins. No total, foram adquiridas 14 pequenas propriedades durante a década de 1950 e 1960, até a propriedade atingir uma área total de 6.977.022 m², o que corresponde a aproximadamente 697,7 hectares. Cabe ressaltar que eram propriedades de pequenos agricultores e lavradores, como Manoel Rodrigues dos Santos (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015) e informações do Cartório 1ª Zona de Registro de Imóveis de Vitória, 2015). A localização da fazenda Guaxindiba com sua área total pode ser visualizada no mapa 26.

Mapa 26: Localização da fazenda Guaxindiba



O que chama atenção nesse processo é que a formação da fazenda Guaxindiba pertencente a Mário de Souza Martins (entre 1950 e 1960) ocorre em um período em que a concentração fundiária de Serra tende a se intensificar, como demonstrado no capítulo 03. E o que se destaca é a compra de terras dos pequenos proprietários. Esse processo possibilita o levantamento de duas hipóteses. Uma, é que a comercialização de terras pelos pequenos agricultores poderia estar associada aos problemas inerentes às dificuldades enfrentadas pelas lavouras de café e abacaxi, conforme discutido no capítulo 03, que poderia tornar difícil para os pequenos agricultores manterem suas propriedades.

A segunda hipótese relaciona-se ao fato de que Mário Martins, enquanto deputado federal e senador, poderia conhecer as transformações que o Espírito Santo, em especial Serra, poderia ter em função da industrialização

(Implantação do futuro Polo de Tubarão e dos centros industriais (CIVITs)) e acabou enxergando a possibilidade de obter lucros por meio de investimentos em terras⁸⁵. Diante disso, ele adquiria a terra de pequenos agricultores e via nas mesmas uma possibilidade de obtenção de rendas superiores a que pagou em função da valorização futura baseada no futuro crescimento urbano de Serra. Futuro, pois o *boom* da urbanização de Serra vem ocorrer na década de 1970, ou seja, após ele haver formado uma grande fazenda no distrito de Carapina.

Em princípio, foi realizada a criação de gado na fazenda. Segundo depoimento do neto de Mário Martins e sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), a fazenda teve, em seus 697,7 hectares, cerca de 500 cabeças de gado.

Deve-se destacar ainda que Mário Martins possuiu outra propriedade limítrofe, a fazenda Guaxindiba, mas que não foi anexada a fazenda (cf. mapa 27). Essa área acabou posteriormente destinada aos dois filhos do segundo casamento de Mário Martins. Além disso, durante esse segundo casamento, após 1982, Mário acabou adquirindo terras no município de Vila Velha, na região de Ponta da Fruta, onde fez alguns loteamentos (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

O divórcio entre Mário Martins e Dinah Almeida, em 1982, teve reflexos sobre a fazenda Guaxindiba. A partir disso, Mário criou a empresa Marsanto imóveis e colocou os nove filhos⁸⁶ do casamento com Dinah Almeida como sócios da empresa e, conseqüentemente, como proprietários da fazenda Guaxindiba (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

⁸⁵ Outra possibilidade de se pensar a aquisição de terra por Mario Martins na região diz respeito à grande concentração de loteamentos na região litorânea (cf. mapa 06 e 07). Mário pode ter adquirido essas terras na região, próximo ao litoral, vislumbrando a possibilidade de captura da renda da terra via o desenvolvimento de loteamentos litorâneos.

⁸⁶ Destacam-se entre os herdeiros, Franklin de Souza Martins, ex-ministro da Secretaria de Comunicação Social (Secom) entre 2007 e 2011, durante o segundo mandato do presidente Lula e também a escritora Ana Maria Machado, atualmente membro da Academia Brasileira de letras.

Nesse contexto, cabe ressaltar ainda o surgimento da empresa Guaxindiba empreendimentos, que surge por volta de 1997. A Guaxindiba empreendimentos, também dirigida por herdeiros de Mário Martins, apenas diferencia-se da Marsanto pelo número de sócios. Além disso, ela é proprietária de uma parte da fazenda Guaxindiba original. Não sabemos ao certo como e por que surgiu uma nova empresa e quais as áreas controladas pela Marsanto e pela Guaxindiba. Sabemos apenas que atualmente a Guaxindiba é proprietária da maior parte das terras que restam da fazenda.

A partir da década de 1980, a fazenda passa a ser controlada pela Marsanto (a Guaxindiba empreendimentos surge posteriormente), em especial por Nilo Martins, filho de Mário Martins, que buscou realizar vários cultivos na fazenda. Alguns não proporcionaram a rentabilidade esperada aos proprietários, conforme apontou o neto de Mário Martins, filho de Nilo Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis. Os cultivos que não deram a rentabilidade esperada foi o de feijão, de arroz em áreas de alagados, nos fundos de vale da fazenda, e de abóbora. Todavia, o cultivo de abacaxi, por alguns anos, apresentou-se como viável (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015). Foram plantados, no primeiro ano, 150 mil pés de abacaxi, no segundo ano de cultivo do abacaxi foram plantados 300 mil pés e no terceiro, 450 mil. Todo esse cultivo liderado por iniciativa de Nilo Martins. Além disso, no terceiro ano de cultivo, foram plantados mais 150 mil pés de abacaxi por outro herdeiro. Ou seja, a fazenda chegou a ter 600 mil pés de abacaxi. A plantação de abacaxi se deu até a segunda metade da década de 1980.

Durante o período em que o abacaxi se configurou como uma atividade rentável, ele possibilitou com que melhorias na terra fossem realizadas, como serviços de terraplanagem em algumas áreas, retirada de murundus, etc. Essas melhorias possibilitaram que se formassem posteriormente pastos em melhores condições, capazes de suportar uma maior densidade de cabeça de gado por hectare. Assim, no final da década de 1990, a fazenda, com área original já reduzida em função da criação de loteamentos e comercialização de partes da mesma, ainda tinha de 200 a 300 cabeças de gado (Depoimento do

neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

Conforme apontado, uma parte da fazenda no decorrer dos anos se converte em loteamentos e uma parte é comercializada. Vejamos mais de perto esses processos.

5.2: As atividades imobiliárias da fazenda Guaxindiba: os primeiros loteamentos

As relações entre os loteamentos e a fazenda Guaxindiba se iniciam já na década de 1950. Nessa década, Mario Martins não realizou nenhum loteamento, pois nesse período predominou a aquisição de terras pelo mesmo, conforme visto anteriormente. Entretanto, na região do entorno da fazenda Guaxindiba já começava a surgir os primeiros loteamentos da região de Manguinhos. Destaca-se, evidentemente, o loteamento Atapoã (realizado por Ceciliano Abel de Almeida em 1953), o loteamento Jardim Limoeiro (realizado por João França Melo em 1956), o Loteamento Vila Nova dos Colares (realizado por Magdalena Silva Dias Collares em 1956) e o loteamento São Sebastião (realizado pela Sociedade Comercial e Imob. São Sebastião Ltda. em 1958) (cf. mapa 28).

Na década de 1960, ainda predominava a prática de compra de terras por Mário Martins, contudo, surge nesse período o primeiro projeto de loteamento sobre terras da fazenda Guaxindiba. Foi o projeto do loteamento Bicanga, aprovado pelo decreto nº 222 de 14/04/1964 (PMS, 2014 e 2015). No projeto, apresentava uma área de 1.264.791 m² (cerca de 126,48 hectares). Entretanto, por algum motivo, que até mesmo o próprio neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba e Marsanto Imóveis diz desconhecer, o loteamento não veio a se concretizar⁸⁷.

⁸⁷ Não foi identificada, no decorrer da pesquisa, a planta do loteamento e nem mesmo sua possível localização na fazenda Guaxindiba. Deve-se apenas destacar que ao sul de Manguinhos se encontra o atual bairro Bicanga, mas nos loteamentos identificados nesse bairro não foram encontradas relações com Mário Martins ou seus herdeiros.

Durante a década de 1960 surgem novos loteamentos no entorno da fazenda Guaxindiba. Destacam-se Alterosas I e II (realizado por José F. da Conceição e outros em 1963), sendo o Alterosas II apontado como ilegal pela PMS, devido a irregularidades ambientais, e o loteamento Brasil (realizado por Walter Brites e Fábio de Araújo Motta em 1967). No mapa 28, verifica-se a localização dos loteamentos apontados em relação à fazenda Guaxindiba.

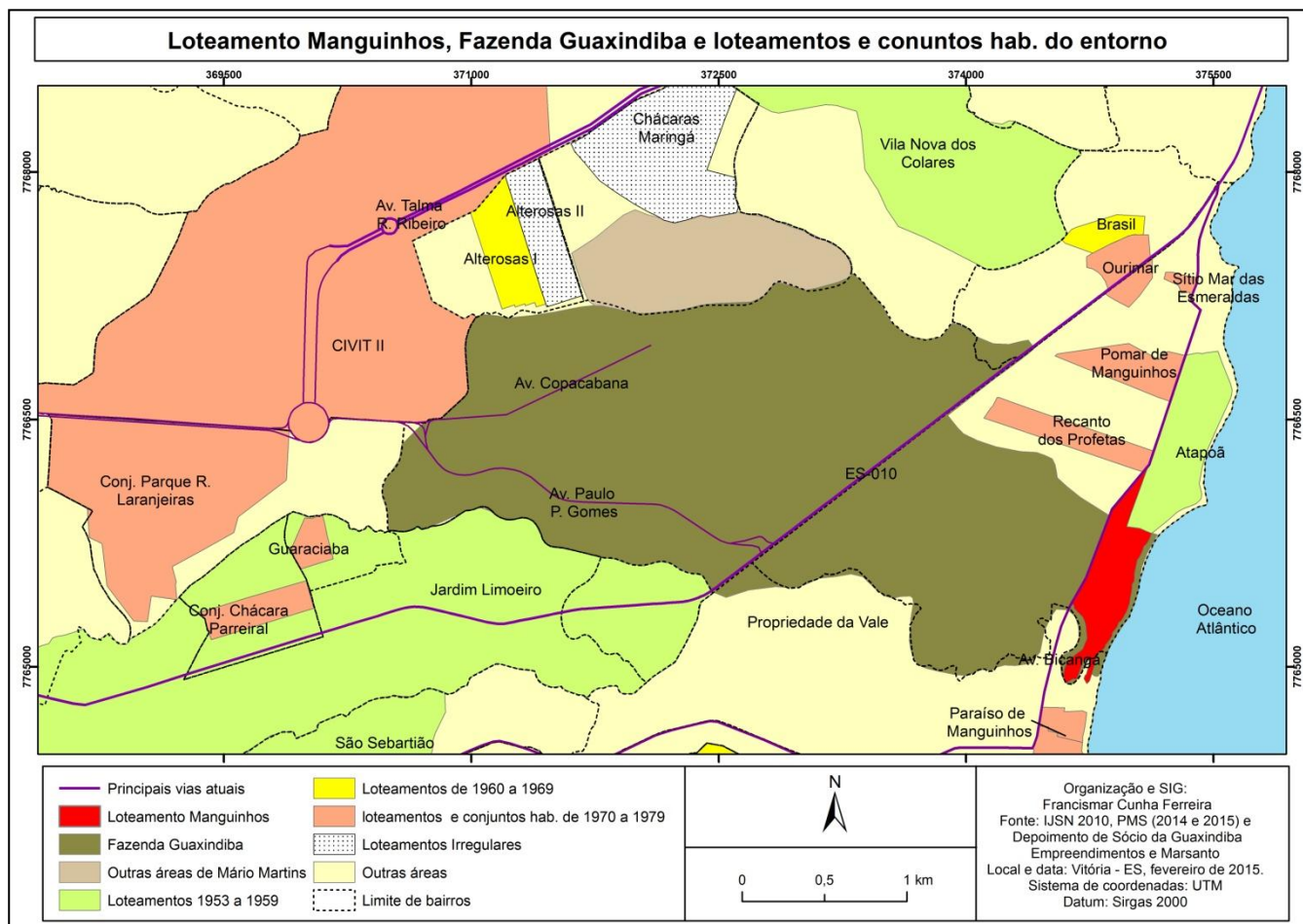
Já na década de 1970, em função de uma conjuntura histórica de Serra, conforme visto no capítulo 02, surge um grande número de loteamentos e também de conjuntos habitacionais. Em meio aquele contexto histórico, Mário Martins realizou o primeiro loteamento, que veio a se concretizar em uma parte da fazenda Guaxindiba.

De modo preciso, Mário Martins teve a aprovação do loteamento Manguinhos em 1975, pelo decreto nº 559 de 10/11/1975. O Loteamento Manguinhos possui uma área de aproximadamente 211.863,58 m² (21,18 hectares) e cerca de 307 lotes. Um loteamento na região litorânea ao sul do loteamento Atapoã (cf. mapa 27).

É importante destacar ainda que, no decorrer da década de 1970, vários loteamentos e conjuntos habitacionais surgiram no entorno da fazenda Guaxindiba. Nesse período, surgem 2 conjuntos habitacionais do INOCOOP-ES (P. R. Laranjeiras e Chácara Parreiral), um loteamento industrial (CIVIT II) e mais 7 loteamentos (Guaraciaba, Paraíso de Manguinhos, Ourimar, Sítio Mar das Esmeraldas, Recanto dos Profetas, Pomar de Manguinhos e Chácaras Maringá), nas proximidades da fazenda. Em síntese, na década de 1970 surge no entorno da fazenda um número de loteamentos e conjuntos superiores aos apresentados entre 1950 e 1960. Além disso, cabe ressaltar, assim como apresentamos nos capítulos 03 e 04, que a partir de 1978 toda a fazenda Guaxindiba passa a se localizar no interior da área urbana de Serra, o que possibilitava desde então a Mario Martins desenvolver diferentes estratégias sobre a fazenda para se apropriar de uma renda da terra urbana.

No mapa 27, observa-se a localização do loteamento Manguinhos e de outros aprovados entre 1953 e 1979, na região de Manguinhos.

Mapa 27: Loteamento Manguinhos, Fazenda Guaxindiba e loteamentos e Conjuntos habitacionais do entorno entre 1953 e 1979.



Observando o mapa 27, nota-se que a região do entorno da fazenda Guaxindiba passou por significativas transformações em função do aumento do número de loteamentos e conjuntos, principalmente na década de 1970. Entretanto, é nessa década, mais precisamente em 1975, que Mário Martins também vislumbra uma possibilidade de apropriação de uma renda da terra urbana via realização de loteamentos.

No processo de realização do loteamento Manguinhos, destaca-se a associação/negociação/parceria feita entre Mário Martins, proprietário da terra, com o operador de máquinas que realizou a aberturas das vias do loteamento. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis,

O operador das máquinas permutou quase todo o serviço. Ele ficou com muitos lotes lá em troca dos trabalhos de abrir as ruas. Era que fazer loteamento antigamente era muito, muito, muito mais barato. Você não fazia rede de esgoto, porque não tinha rede de esgoto. Você não fazia rede de água, porque a CESAN⁸⁸ levava a água, mas também não tinha água em Manguinhos nesta época. Esta época era só poço. (...) Você não tinha de fazer calçamento (...) então não tinha pluvial, (...) iluminação você fazia só uma parte da rede, mesmo assim, com postes de madeira. Então, o que era caro era o serviço de medição e abrir as ruas, e o serviço de abrir as ruas com o trator que ele [Mário Martins] permutou. Os lotes não valiam quase nada. (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

Essa “associação”, por um lado, pode estar baseada no fato de que Mário Martins não tinha os equipamentos necessários para realizar a abertura das vias e, devido a isso, buscou uma parceria com o operador de máquinas. Essa se torna possível devido a terra em lotes poder vir a possibilitar uma apropriação de uma renda da terra superior àquela que Mário poderia obter se apenas comercializasse a área com outra empresa loteadora ou ainda permanecesse com a criação de gado. A renda da terra obtida pela comercialização de lotes se torna tão superior às outras possibilidades de apropriação de renda, que Mário pode inclusive abrir mão de alguns lotes para o operador de máquinas. Ou seja, o próprio serviço de abertura das vias foi, de certa maneira, pago por uma parcela de renda da terra.

O preço da terra do loteamento, a princípio, poderia ser significativamente elevado para os padrões da época, uma vez que o loteamento se localiza no distrito de Carapina, próximo às áreas industriais e de áreas que já estavam sendo urbanizadas e face ao mar, em uma praia com paisagens belas e uma restinga preservada. Entretanto, mesmo diante de uma aparente conjuntura favorável para a realização de um loteamento, o loteamento Manguinhos não teria tido a valorização esperada, conforme o próprio depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e da Marsanto (2015), ao dizer que “os lotes não valiam nada”.

Tem uma história muito interessante sobre essa terra, não vou saber te dizer os nomes, mas eu só ouvi ela do meu avô que eu peguei ele vivo. Que Manguinhos demorou muito mais para se valorizar do que Jacaraípe, por exemplo, Nova Almeida, por exemplo. Por quê? O engenheiro que era responsável por fazer isso que a gente chama de ES-010, mas na verdade era Rodovia do Sol, porque ela vinha lá do sul do Espírito Santo toda pela beira [do litoral] (...) quando ela saiu ali

⁸⁸ Companhia Espírito Santense de Saneamento.

de Carapina, ele [o engenheiro] deveria ter aproximado à estrada da beira da praia (...), mas esse engenheiro tinha uma inimizade com ele [Mário Martins] e aí ele [engenheiro] fez esse traçado fazendo uma curva (...) se afastando dessas terras aqui (...) do loteamento do meu avô [Mário Martins] (...) *essa situação* [terras do loteamento Manguinhos] *continuou sem valer nada. Manguinhos não valia nada nesse tempo.* E aí depois que acaba as terras do meu avô e da minha família, essa estrada encosta de novo na ponta da Baleia, passa dentro de Jacaraípe “rentesinho” [próximo ao litoral], favoreceu quem tinha terra em Jacaraípe e depois em Nova Almeida e tudo mais. Ele [Mário Martins] dizia que Manguinhos, o loteamento dele, ficou encalhado (...) porque esse engenheiro atrapalhou, prejudicou por uma inimizade. (...) *O fato é que realmente na época se dava valor às terras que estavam à beira da estrada e em Manguinhos demorou se desenvolver* (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto Imóveis, 2015). *O grifo é nosso.*

Não conseguimos informações sobre a relação entre o engenheiro responsável pela ES-010 com Mário Martins. Entretanto, o relato do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis aponta um elemento importante para se pensar a valorização de terras em Serra na década de 1970, que era a proximidade com as vias. Nesse sentido, pode-se concluir que de fato, analisando o mapa 27, nota-se que a ES-010 não margeava o Loteamento Manguinhos, e que isso pode ter feito com que a renda almejada por Mário Martins via aquele loteamento pode não ter sido realizada da maneira que ele esperava naquele momento.

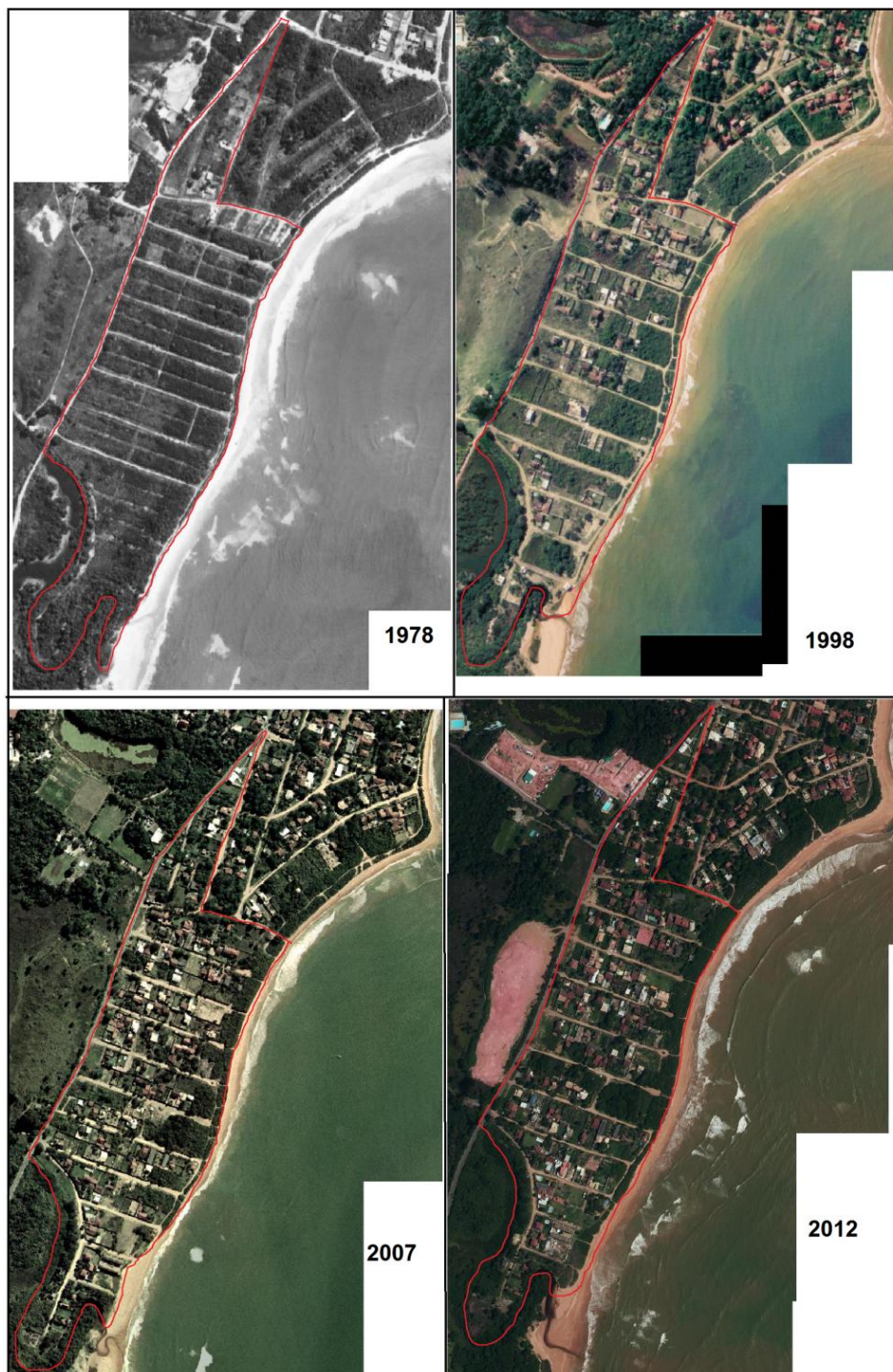
De acordo com depoimento do Neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, nesse período, os ganhos motivados pelo controle da terra provinham da venda de poucos lotes no loteamento Manguinhos, da comercialização de gado, de lenha e também de uma exploração de areia em alguns fundos de vales da fazenda.

O loteamento Manguinhos, desde 1975, ainda não se encontra todo ocupado. Em princípio, por uma relativa pequena comercialização dos lotes, mas também porque muitos filhos do Mário Martins receberam alguns lotes⁸⁹ como herança. De acordo com depoimento de um corretor de imóveis que trabalha com loteamentos da família Martins (2014), a prática de retenção de lotes no interior de loteamentos por herdeiros da família Martins é comum. Em

⁸⁹ Os herdeiros aqui citados são apenas os filhos de Mário Martins com Dinah Almeida. Após o divórcio entre os dois, os filhos deste casamento acabaram herdando os lotes que não foram comercializados até então (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto imóveis, 2015).

geral, ainda de acordo com depoimento do referido corretor, a retenção desses lotes ocorre em função do aguardo da valorização dos mesmos. Na figura 21, pode ser visualizada a evolução da ocupação do loteamento Manguinhos, bem como se destaca a presença de vários lotes vagos nos diferentes períodos.

Figura 21: Evolução da ocupação do loteamento Manguinhos



Fonte: Veracidade (2015).

Na figura acima, pode-se observar que em 1978 havia pouquíssimas construções no loteamento Manguinhos que se encontravam próximas ao loteamento Atapoã e que, em 1998, 23 anos depois da aprovação do loteamento, a ocupação ainda era relativamente pequena. Entre 1998 e 2007, nota-se um significativo aumento da ocupação do loteamento. Já em 2012, percebem-se poucas mudanças em relação a 2007 e ainda uma significativa presença de lotes vagos⁹⁰.

Esse processo de retenção de lotes por herdeiros de Mário Martins no loteamento Manguinhos, e ao mesmo tempo a existência da grande fazenda Guaxindiba, revela duas formas de especulação sobre terras em áreas urbanas, uma sobre fazendas, e outra sobre lotes, que implicam diretamente sobre a organização do espaço urbano, motivando uma urbanização dispersa em função basicamente de interesses rentistas de Mário Martins e seus herdeiros. Além disso, demonstra um dos efeitos da concentração de terras na urbanização de Serra, afinal, essa estratégia desenvolvida por Mário Martins de lotear uma parte da fazenda e deixar outra como reserva de valor, pode haver sido uma prática desenvolvida por outros proprietários fundiários. Do mesmo modo, não podemos deixar de apontar que possivelmente esses proprietários, mesmo lançando os loteamentos, não venderam todos os lotes e podem ter “guardado” alguns sob seus controles, esperando uma maior valorização.

Esse processo, que se verifica na fazenda Guaxindiba e que pode ter ocorrido com outras, nos evidenciam como os grandes proprietários fundiários, além de influenciarem na urbanização de Serra, de modo geral, contribuíram para a formação de vazios urbanos do município.

⁹⁰ Há de se lembrar que o bairro Manguinhos (que conta com os loteamentos Manguinhos Atapoã e etc. cf. mapa 28) atualmente é um lugar de moradia de setores das classes médias (professores universitários, médicos, engenheiros e etc.) e dominantes. Além disso, destaca-se no bairro uma antiga comunidade de pescadores. Pelo zoneamento municipal, a maior parte do bairro é apontada como zona de ocupação controlada (ZOC, (SERRA, 2012)), ou seja, não permitindo atualmente a realização de elevadas edificações verticais, o que em parte impede uma ocupação massiva e, por outro lado, garante um quadro bucólico. Algumas ruas não possuem calçamento por demanda da associação de moradores muito atuante. Os lotes em média no bairro Manguinhos atualmente medem 360 m² e são negociados entre 120.000 (parte “distante” da praia) a 180.000 reais (próximo à praia). Além disso, é um local que recebe significativa quantidade de turistas mineiros durante o verão.

É importante ressaltar, ainda, que nem todos os lotes vagos do loteamento Manguinhos são dos herdeiros do Mário Martins. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis (2015), existem alguns lotes no loteamento Manguinhos que foram comercializados, em grande parte para pessoas de Minas Gerais, e que esses não realizaram nenhuma edificação no terreno, deixando-os “vazios”.

Uma questão curiosa que envolveu o loteamento Manguinhos, de acordo com depoimento de um corretor de imóveis que trabalha com loteamentos da família Martins, foi a comercialização de lotes por alguém que falsificou a assinatura do Mário Martins, conseguindo comercializar alguns lotes do loteamento Manguinhos. Não sabemos ao certo a quantidade de lotes que foram comercializados nesse esquema de falsificação de assinatura. Sabemos somente que houve essa prática, descoberta posteriormente.

Ainda em relação aos loteamentos lançados por Mario Martins, destaca-se o loteamento Fazenda Verde de Manguinhos. Foi realizado todo o projeto desse loteamento, e inclusive sua planta foi submetida à prefeitura para aprovação. Entretanto, por algum motivo, que desconhecemos, o loteamento não veio a ser implantado. Também não identificamos o decreto de aprovação do mesmo. Sabemos que ele foi projetado na década de 1970, porque a data do projeto apresentado nas plantas do loteamento datam de 1976 e 1978. Além disso, a localização desse seria onde hoje se encontra o loteamento fechado Arquipélago de Manguinhos (cf. mapa 30).

Em síntese, o loteamento Manguinhos foi a única atividade imobiliária da fazenda na década de 1970. Posteriormente, na década de 1980, nenhum loteamento foi realizado. A década de 1980 se particulariza apenas pela criação da Marsanto imóveis, onde Mário Martins deixa a fazenda para seus herdeiros que, liderados por Nilo Martins, buscam desenvolver algum uso agrícola na fazenda, como exposto anteriormente.

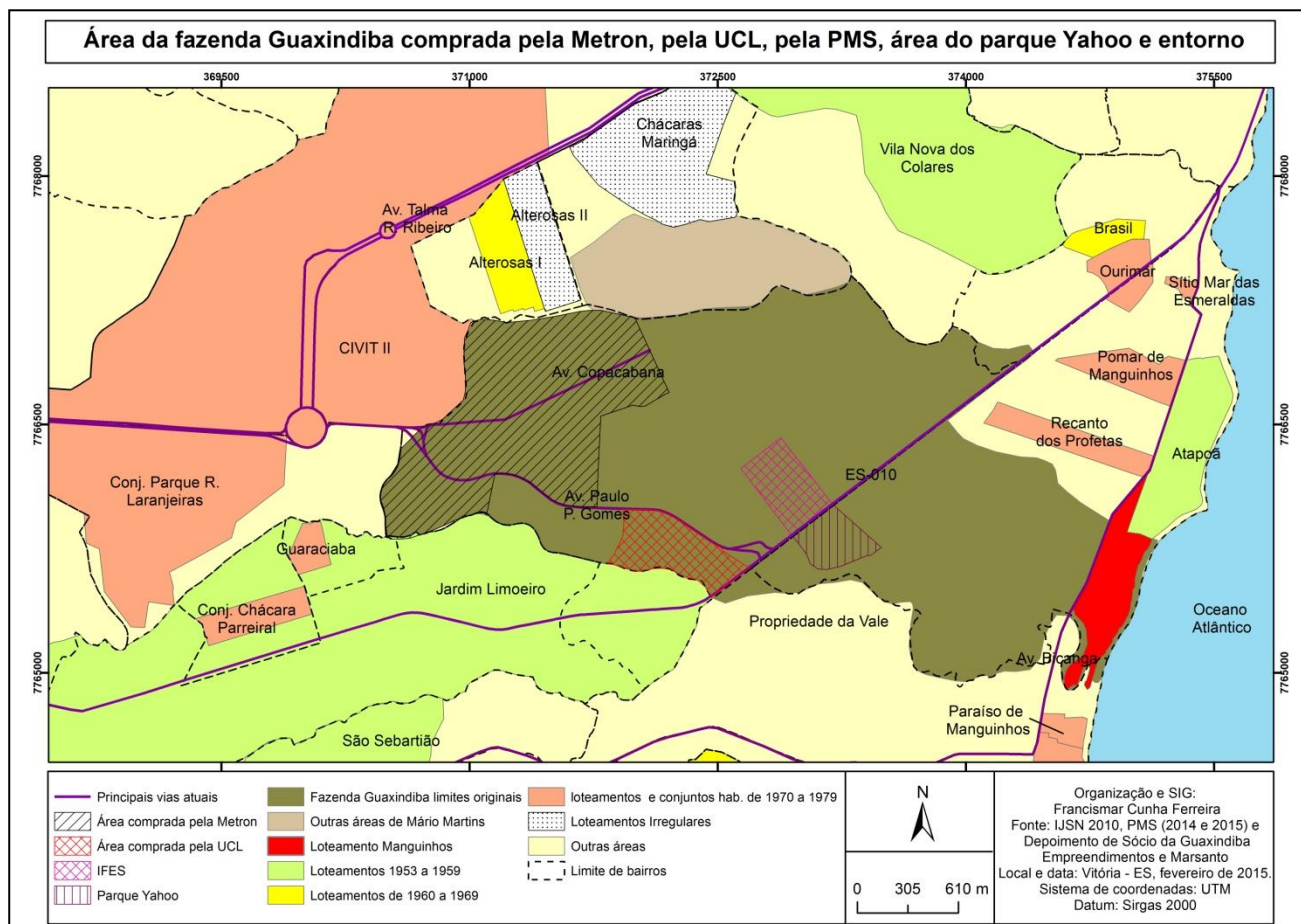
As atividades imobiliárias da fazenda apenas foram retornadas na década de 1990. Nesse momento, destaca-se que os proprietários da terra, sócios da Marsanto e Guaxindiba empreendimentos, não lançam loteamentos

ou outros produtos imobiliários. Eles realizam a comercialização de uma parte significativa da fazenda para a empresa Metron Engenharia. Vejamos melhor esse novo momento da fazenda Guaxindiba no tópico seguinte.

5.3: A comercialização de terras da Fazenda Guaxindiba na década de 1990 e início dos anos 2000

Entre a década de 1990 e a primeira metade da década de 2000, os herdeiros de Mário Martins comercializam uma área significativa da fazenda Guaxindiba. Nesse período, destaca-se a comercialização de uma grande área para a construtora capixaba Metron Engenharia, uma para a Faculdade Centro Leste (UCL) e uma área para a Prefeitura de Serra, onde se construiu o atual Instituto Federal do Espírito Santo (IFES). Além disso, tem-se nessa época uma espécie de associação entre os herdeiros de Mário Martins, com José Murilo Coutinho na elaboração do que veio a ser o Parque Aquático Yahoo. A localização da área adquirida pela Metron, pela UCL, pela PMS e a área do Parque Yahoo podem ser visualizadas no mapa 28.

Mapa 28: Localização da área comprada pela Metron, pela UCL, pela PMS, área do parque Yahoo na fazenda Guaxindiba e entorno



Observando o mapa 28, nota-se que a fazenda Guaxindiba, até a década 1990, aparece com transformações em três regiões. Em princípio na região litorânea via o loteamento Manguinhos, e posteriormente, na década de 1990, tem-se a comercialização de uma área com a construtora Metron a oeste da fazenda, e ainda, mais no centro da fazenda, percebe-se a presença da área da UCL, do IFES e do Parque Aquático Yahoo. Seria a localização dessas atividades imobiliárias realizadas pelos herdeiros uma estratégia de valorização de todas as terras da fazenda? Não sabemos a resposta a essa questão, mas podemos apontar que essas atividades de maneira direta ou indireta podem haver influenciado no preço da terra da região.

A área comprada pela UCL possui aproximadamente 150 mil metros quadrados⁹¹ (15 hectares). Não sabemos ao certo à data em que essa área foi comercializada. Entretanto, levantamos a hipótese de que sua comercialização tenha ocorrido entre o final da década de 1990 e a primeira metade da década de 2000. Essa hipótese se baseia em uma informação obtida do site da UCL, que torna público a mudança do campus para Manguinhos. De acordo com o site, “o campus UCL Manguinhos faz parte do Planejamento Estratégico da UCL desde 2001” (UCL, 2007). Tendo em vista que o campus já era planejado desde 2001, acreditamos que esse planejamento tenha sido feito sobre a área comprada dos herdeiros de Mário Martins. Além disso, essa suposição ganha força quando analisamos a planta do loteamento Portal de Manguinhos, datada do ano de 2005⁹², e nela verificamos que um dos proprietários com que o loteamento faz divisa é exatamente a UCL. Na figura 22, é possível a visualização do projeto do campus da faculdade e uma imagem de 2012 da área de localização do mesmo.

Figura 22: Projeto do campus da faculdade UCL e imagem do terreno já com o primeiro prédio edificado.



Fonte: <http://www.alvarengaarquitectos.com.br/site/projetos.php#> acesso em 02/05/2015. E PMS (2014 e 2015)

⁹¹ A informação sobre a dimensão do terreno foi obtida em <https://www.ucl.br/mudanca-para-o-campus-manguinhos/#more-3347> acessado em 02/05/2015.

⁹² Abordaremos detalhadamente o loteamento Portal de Manguinhos no tópico seguinte.

A área onde se localiza o IFES adquirida pela prefeitura possui um total de 150 mil metros quadrados (15 hectares). Desses, 100 mil foram comprados pela PMS e 50 doados pelos herdeiros de Mário Martins à mesma (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, 2015). Não tivemos informações sobre como se desenvolveu essa negociação. Quanto ao parque Yahoo, também não conseguimos maiores informações sobre como foi feita a associação. Em geral, deve-se apontar que as construções do IFES, do campus da UCL e do parque Yahoo de certa maneira podem contribuir ou ter contribuído com a valorização de terras da fazenda que estão no entorno desses empreendimentos. Por exemplo, para que alunos cheguem à escola técnica ou à faculdade UCL, é, de certo modo, necessário a criação ou ampliação de linhas de ônibus para a região, o que pode melhorar o acesso a terras da fazenda. O parque pode atrair um fluxo maior de pessoas, o que pode demandar melhorias na acessibilidade na região e etc. Em síntese, são equipamentos que se configuram como capital fixo aplicado na terra em uma determinada localização que podem contribuir para o aumento da renda da terra.

O caso mais emblemático dessas atividades imobiliárias da década de 1990 sem dúvida é área comercializada com a construtora Metron. Afinal, a negociação envolveu uma extensa área que veio a ser urbanizada.

A negociação entre os herdeiros de Mário Martins com a construtora, além de envolver transações financeiras, também envolveu vários imóveis comerciais. Foram várias salas comerciais que a Metron possuía na capital Vitória que foram utilizadas como forma de pagamento pela terra (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto imóveis, 2015).

A Metron falou que aquilo [a região da fazenda] ia se desenvolver rápido, que ia conseguir valorizar as terras nossas. Acabou que não foi bem assim, que a Metron demorou muito para conseguir fazer alguma coisa. (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto imóveis, 2015).

A fala do sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis demonstra que além da negociação, houve estratégias de valorização de terras na região, onde as terras da fazenda seriam beneficiadas em função de um

futuro investimento imobiliário pela construtora Metron na área comercializada. Entretanto, essa estratégia aparentemente pode não haver ocorrido da maneira esperada e no tempo esperado pelos sócios da Marsanto imóveis e da Guaxindiba empreendimentos (criada em 1997), pois a Metron, a partir do momento em que passou a ter o controle sobre a terra, desenvolveu suas próprias estratégias de captação de renda da terra.

A Construtora Metron inicialmente desenvolveu dois empreendimentos. Um em parceria⁹³ com o INOCOOP-ES e outro realizado individualmente. Com o INOCOOP-ES, construiu o Residencial Laranjeiras II, que teve suas primeiras unidades entregues em 1995 e as últimas em 2002 (INOCOOP-ES, 2014). Individualmente, a Metron lança o loteamento Residencial Morada de Laranjeiras, em 1997 (PMS, 2014 e 2015) (cf. mapa 29).

No interior do loteamento residencial Morada de Laranjeiras, a Metron, juntamente com o INOCOOP-ES construiu um empreendimento de casas, o Morada de Laranjeiras. Esse teve suas primeiras unidades entregues em 1998 e as últimas em 2003 (INOCOOP-ES, 2014). (cf. mapa 29).

No ano 2000, a Metron lança o loteamento Solar das Laranjeiras II. Ao lado, tem-se o loteamento Solar de Laranjeiras I. Este último também se localiza em uma área que pertencia à fazenda Guaxindiba. Segundo depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, a área onde se encontra o Solar de Laranjeiras I também foi vendida para a Metron. Todavia, para o referido loteamento, identificamos como proprietário a empresa Simex Siqueira Importação e Exportação S/A (PMS, 2014 e 2015). Não sabemos se houve alguma associação entre a Simex e a Metron ou se a área foi vendida pela Metron. Independente disso, tal fato não é decisivo para nossas análises. (cf. mapa 29).

⁹³ Não se conseguiu identificar como se deu exatamente essa atuação da Metron com o INOCOOP-ES para os empreendimentos da região. Em contato por telefone com o setor de engenharia do INOCOOP-ES, apenas foi descoberto que a cooperativa pode realizar vários tipos de negócios com o proprietário do terreno. Pode ser realizada a compra, a permuta do imóvel, ou até mesmo o próprio proprietário do terreno pode elaborar um projeto e apresentar ao INOCOOP-ES para a avaliação.

Ainda no ano 2000, a Metron lança o primeiro condomínio horizontal de Serra, o condomínio Vila das Palmeiras, que se configura como um dos primeiros de Serra e representa concretamente um dos marcos da expansão da produção imobiliária para Serra a partir dos anos 2000. Nesse contexto de expansão imobiliária, que discutimos no capítulo 02, a Metron lança em 2005 os condomínios horizontais Vila Verde e Vila dos Pássaros, e em 2007 lança o condomínio Chácara Flora⁹⁴, também horizontal. Destaca-se que este último foi construído no interior do loteamento Residencial Morada de Laranjeiras. (cf. mapa 30)

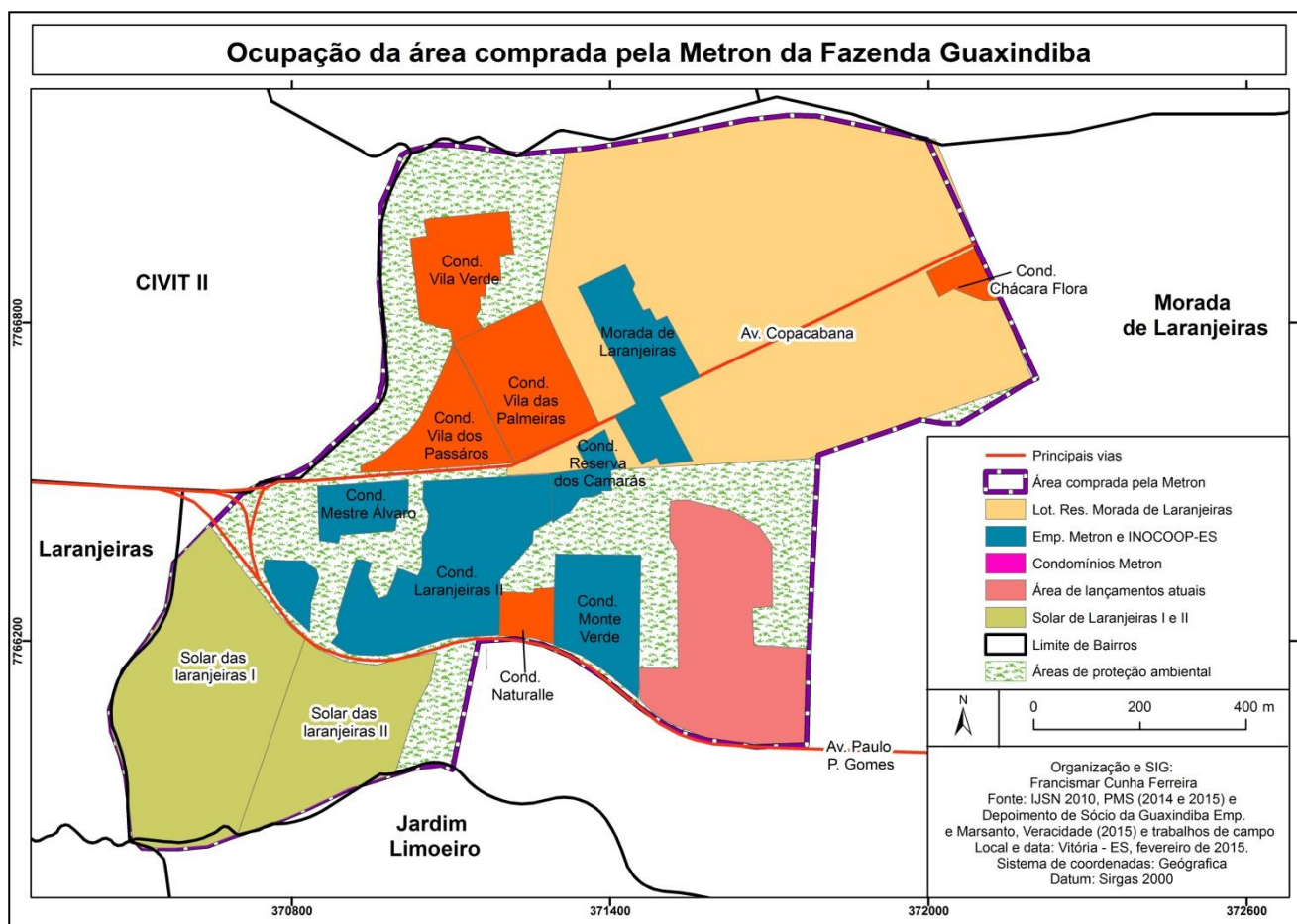
No ano de 2004, a construtora Metron, juntamente com o INOCOOP-ES, entrega as primeiras unidades do condomínio Residencial Mestre Álvaro. Já em 2007, essas empresas entregam as primeiras unidades do condomínio de casas geminadas no empreendimento Monte Verde (INOCOOP-ES, 2014). (cf. mapa 29).

Em 2008 a Metron se associa com a construtora paulista Rossi e lança, na Avenida Paulo Pereira Gomes, o condomínio vertical Residencial Naturalle. (cf. mapa 29).

Atualmente, as áreas que restaram dessas transformações estão sendo sede de uma nova onda de empreendimentos imobiliários lançados pela Metron. Destaca-se que nesses lançamentos atuais, há a presença de empreendimentos enquadrados no PMCMV (Via Laranjeiras Residencial, Via Parque e o Via Sol, este último ainda em construção, enquanto os outros dois já possuem moradores). Ressalta-se, ainda recentemente, o lançamento do primeiro empreendimento de uso misto da região, o Ventura Essencial Life, com usos residenciais, comerciais e de serviços. Este ainda em construção. No mapa 29, pode ser vista a ocupação descrita acima na área adquirida pela Metron da fazenda Guaxindiba.

⁹⁴ Dados dos estudos do grupo Agorafobia.

Mapa 29: Ocupação no Bairro Morada de Laranjeiras da área comprada pela Metron da fazenda Guaxindiba.



Observando o mapa 29, note-se que a Metron em duas décadas transformou praticamente toda área por meio de loteamentos, conjuntos e condomínios, ora individualmente, ora associado com o INOCOOP-ES, ou ainda com a Rossi. Destaca-se ainda o desenvolvimento de uma ocupação relativamente contínua, com a presença de poucos vazios urbanos. Esses que, por sua vez, apresentam-se predominantemente na forma de áreas de interesse ambiental e em fundos de vales. Essa baixa quantidade de vazios urbanos pode ser justificada pelo fato de a construtora, a fim de se apropriar da maior renda da terra possível a partir da terra adquirida com seus imóveis, buscar uma maior densificação de suas edificações.

Nesse processo, a Metron pagou uma determinada renda a família Martins para ter acesso à terra. A Metron pagou por uma terra de fazenda sem infraestrutura urbana alguma, mas que se localizava no interior do perímetro

urbano, o que a possibilitou desenvolver seus projetos. Conseqüentemente, em função da nova localização urbana produzida, ela pôde se apropriar de uma renda da terra urbana possivelmente superior a que pagou, uma vez que comercializou, no caso dos loteamentos, lotes “urbanizados” e não a terra de fazenda, do mesmo modo se apropriou de uma renda imobiliária, que em um primeiro momento é influenciada pela própria dinâmica, atual e real, futura e possível, da localização produzida pela Metron. Além disso, deve-se ressaltar que além dos ganhos rentistas, a Metron enquanto empresa, também obteve ganhos por meio da apropriação de parte da mais valia produzida na construção dos diferentes empreendimentos.

Diante dessas transformações, surge a questão: como esses projetos da Metron podem haver influenciado na valorização das terras da fazenda Guaxindiba? Acreditamos que a principal influência está atrelada ao surgimento de uma nova localização urbana que até então não se tinha na região e em Serra. Uma nova dinâmica passa a ser alocada, o que pode interferir nas rendas fundiárias e imobiliárias de proprietários de terras e de imóveis da região.

Acreditamos que a influência das construções da Metron sobre as áreas da fazenda se manifesta de maneira mais concreta em função das próprias atividades imobiliárias que os sócios da fazenda desenvolvem a partir de 2005, com o lançamento dos loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos (abordaremos os mesmos adiante). A Metron, de certo, modo concentrou/concentra uma significativa quantidade de capital imobiliário na área, ou seja, uma significativa quantidade de capital foi investida e fixada em uma determinada localização. Assim, o surgimento dos novos empreendimentos dos herdeiros da fazenda, e diante dos possíveis lucros/rendas obtidas pela Metron, pode ter contribuído para a atração de novos investimentos imobiliários para a região, o que conseqüentemente implicou em uma valorização da terra e dos imóveis. Em resumo, os loteamentos dos herdeiros de Mário Martins, somados principalmente aos condomínios da Metron, fizeram com que o bairro Morada de Laranjeiras tivesse “destaque” na produção imobiliária da Grande Vitória. Isso, claro, em

um momento de expansão e valorização imobiliária de Serra e também da RMGV.

Em síntese, o que se destaca no período da década de 1990 é a venda de parcelas da fazenda. Os herdeiros comercializaram uma parte da fazenda e deixaram outra parte claramente em aguardo de valorização, conforme demonstrou a fala do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, ao afirmar que com o desenvolvimento de projetos imobiliários na área vendida para a Metron poderia ocorrer a valorização das terras da fazenda. Esse processo evidencia mais uma vez a forma como os proprietários de terra podem interferir diretamente na organização do espaço urbano, ao decidirem o tamanho da área e o momento de disponibilizar terras para serem edificadas basicamente em função de interesses sobre rendas futuras. Além disso, nos ajuda a compreender a origem e a perpetuação de vazios urbanos de Serra, e ao mesmo tempo, compreender como podem surgir os interesses rentistas sobre esses espaços.

Essa prática que ocorreu com a fazenda Guaxindiba também pode ter ocorrido com outras fazendas em Serra. Um exemplo de situação em parte semelhante ocorre/ocorreu com a Fazenda Jacuhy, pertencente à família Larica, localizada na região da Rodovia do Contorno (BR-101 Contorno), onde os proprietários se associaram com a Alphaville Urbanismo⁹⁵ para a utilização de uma fração da fazenda para a produção de um loteamento. Assim, apenas uma parte da fazenda recebe infraestrutura urbana e investimentos imobiliários, enquanto outra fica, de modo geral, configurando-se como vazios urbanos e, de certo modo, subordinada aos interesses rentistas fundiários dos proprietários.

Ainda na década de 1990, destaca-se também o fato de que as terras que Mário Martins possuía e que não eram anexadas a fazenda Guaxindiba, que ficaram como herança para os filhos de seu segundo casamento também são loteadas. A área deu origem ao loteamento Portal dos Laranjais, um

⁹⁵ Empresa do portfólio da paulista Gafisa, que assim como a Cyrela e a Rossi, comercializa suas ações em bolsas de valores.

loteamento que surge na década de 1990 e sedia algumas pequenas indústrias, mas que ainda se encontra em processo de regularização.

A partir dos anos 2000, os herdeiros da fazenda mudam o perfil e não mais comercializam terras, como na década anterior. Nesse período, passam a atuar na produção de loteamentos, conforme demonstraremos no tópico seguinte.

5.4: Transformações da fazenda Guaxindiba entre 2000 e 2014: os loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos

Entre 1975, ano em que foi lançado o loteamento Manguinhos, até início dos anos 2000, nenhum loteamento foi lançado pelos herdeiros de Mário Martins. “*Naquele tempo não compensava fazer o loteamento*” (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto 2015). Sendo assim, acaba se apresentando como viável para os herdeiros de Mário Martins comercializar algumas áreas e manterem outras como reserva de valor, conforme exposto acima.

Enquanto a Metron desenvolvia seus projetos imobiliários na parcela que havia comprado da Fazenda Guaxindiba a partir da década de 1990, os herdeiros de Mário Martins começaram a se mover para realizar alguma atividade das áreas que restavam da fazenda Guaxindiba. Nessa direção, foi iniciado em 1995 e concluído e apresentado junto a PMS, em 2001, um projeto de “urbanização” das terras da fazenda. O referido projeto, chamado pelos herdeiros de Masterplan, foi intitulado Nova Manguinhos.

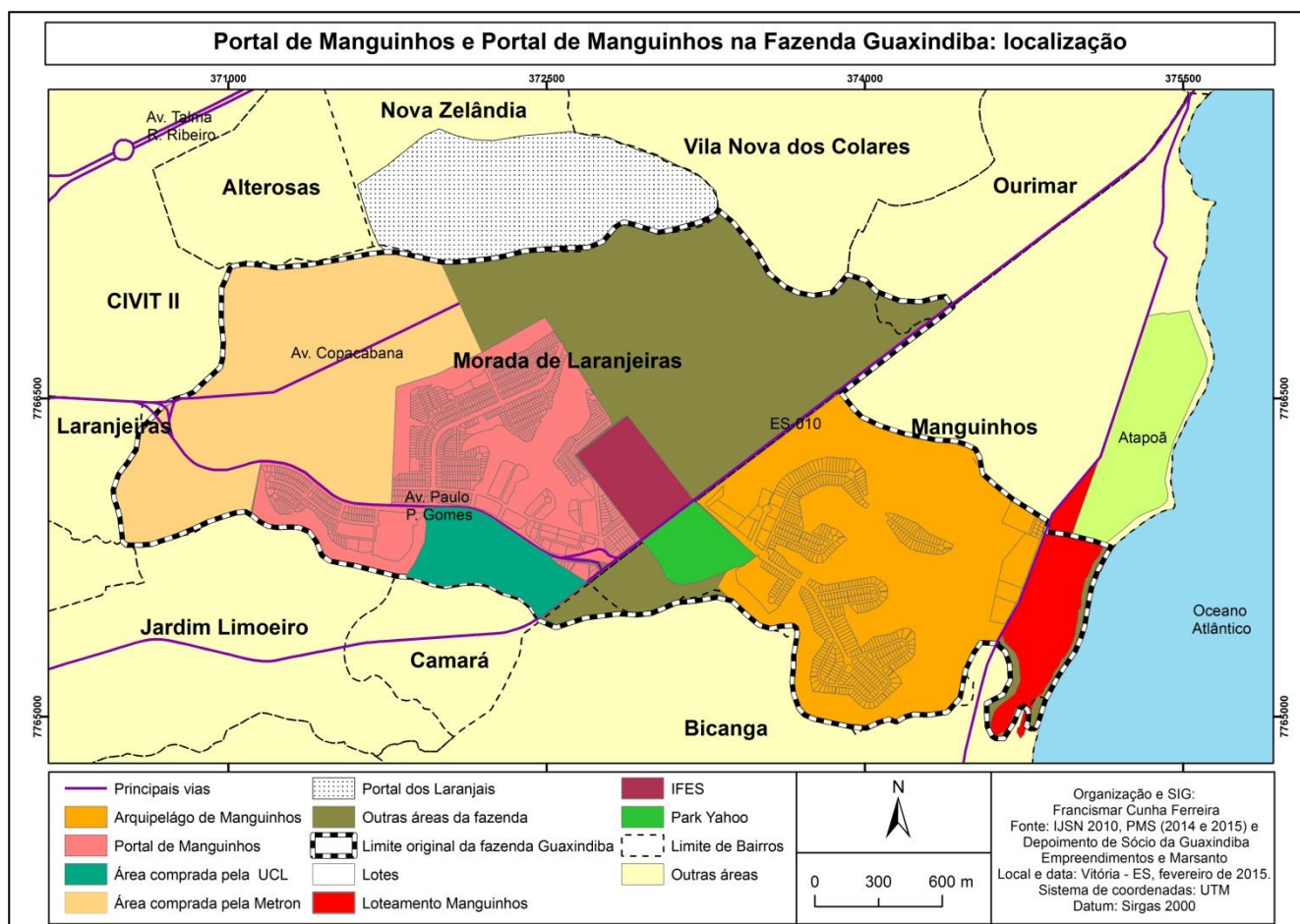
Antes da criação do referido plano, de acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), os herdeiros pensavam que a área da fazenda tinha uma maior vocação industrial, para a construção de galpões e etc., uma vez que a comercialização de lotes e conseqüentemente a construção de loteamentos se apresentava como uma prática que não estava concedendo os rendimentos fundiários e imobiliários esperados para os herdeiros. Em paralelo, o município de Serra, durante as décadas de 1970 e 1980, em especial no distrito de

Carapina, passava por um crescimento industrial, o que poderia tornar viável o uso industrial na região da fazenda. Entretanto, no processo de elaboração do “plano de urbanização” das terras da fazenda, pessoas ligadas ao mercado imobiliário participaram do projeto e, em função disso, o plano acabou apontando, entre outras coisas, a viabilidade da produção imobiliária na região, seja de imóveis residenciais, como comerciais, serviços hoteleiros e etc.

Esse projeto, de acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, tinha como objetivo iniciar os projetos imobiliários da fazenda na região próxima ao loteamento Manguinhos. Entretanto, em meio à busca de implantação do “projeto de urbanização”, os herdeiros entram em negociação com uma loteadora de Minas Gerais, a Sociedade Itacolomi de Engenharia Ltda. (SITAL). A SITAL associa-se com os herdeiros de Mário Martins em 2003, no “projeto de urbanização” das terras da fazenda e, nesse processo, o local de início do projeto de investimentos imobiliários deixa de ser próximo à região do loteamento Manguinhos e vem ocorrer em uma área limítrofe à área que foi vendida à Metron. Entretanto, quase que concomitante, inicia-se os investimentos imobiliários das terras próximas ao Loteamento Manguinhos.

A associação entre os herdeiros de Mário Martins com a loteadora mineira Sital, que vem atuar com o nome de Moneda, acaba resultando, em um primeiro momento, em dois projetos. O primeiro do loteamento Portal de Manguinhos e o segundo um loteamento fechado, Arquipélago de Manguinhos. No mapa 30, visualiza-se a localização desses empreendimentos na fazenda.

Mapa 30: localização dos loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos na fazenda Guaxindiba.



O loteamento Portal de Manguinhos foi aprovado na PMS no ano de 2005, pelo decreto nº 2.053 de 10-11-2005. Possui 47 quadras, 1.066 lotes e uma área de aproximadamente 780 mil metros quadrados (78 hectares) (PMS, 2014 e 2015 e NOBRE, 2009). Já o loteamento fechado Arquipélago de Manguinhos veio a ser aprovado em 2007, pelo decreto nº 4.617 de 14-06-2007. Possui 34 quadras, 486 lotes e uma área de aproximadamente 1,5 milhões de m² (150 hectares) (PMS, 2014 e 2015 e NOBRE, 2009).

O loteamento fechado Arquipélago de Manguinhos, a princípio, deveria ser irregular, pois, de acordo com as proposições da lei 6.766, os loteamentos não podem ser fechados. Todavia, a municipalidade de Serra aprovou em 2008 a lei 3.201, de 14 de Fevereiro de 2008, que permite o cercamento de loteamentos (FERREIRA, 2014).

Nos dois loteamentos, a associação entre os herdeiros de Mário Martins com a Moneda se deu da seguinte forma: os herdeiros cederam a terra, e a Moneda desenvolveu toda a infraestrutura dos loteamentos. Os lotes que surgem da criação dos loteamentos foram divididos entre os herdeiros da família Martins e a Moneda (depoimento do neto de Mário Martins e atual do sócio da Guaxindiba e Marsanto e depoimento do sócio da Moneda).

Essa associação nos coloca duas questões: por que os herdeiros de Mário Martins preferiram se associar com uma loteadora e não realizaram eles mesmos as obras de urbanização dos loteamentos? Por que a Moneda se associou, ao invés de comprar as terras?

As respostas a essas questões podem ser pensadas a partir das possíveis diferentes estratégias que crivam sobre a renda da terra que os envolvidos no negócio desenvolveram.

A Moneda não é proprietária da terra e, para ter acesso à terra para a produção dos loteamentos, deveria pagar uma renda aos herdeiros da família Martins. Esse processo evidencia como a renda da terra se ergue como uma barreira para a reprodução do capital. Afinal, para que a Moneda possa valorizar seus capitais, ela deveria pagar a renda. Entrando, a partir do momento em que a Moneda realiza a associação com os herdeiros da família Martins, essa barreira, de certo modo, é contornada de maneira que a Moneda se isenta de pagar a renda e consegue ter acesso à terra para buscar, via a produção de loteamentos, a revalorização de seus capitais.

Mas a questão que persiste é: por que os herdeiros preferiram se associar com a Moneda? Eles não cobriam uma renda? A fala do diretor de vendas do loteamento Arquipélago de Manguinhos nos ajuda a compreender essa questão. Ele aponta que existe essa associação porque os herdeiros da família Martins não têm experiência na realização de loteamentos, em especial loteamentos fechados.

A falta de experiência pode até ser um motivo, mas também acreditamos que os próprios herdeiros perceberam que a venda de terras da fazenda pode não ser a forma de obtenção de uma maior renda possível, e que a venda da

terra fracionada em lotes com infraestrutura urbana pode possibilitar rendas maiores, mesmo quando essa renda é disputada por outra empresa, no caso, a Moneda.

Nesse sentido, da quantidade total de lotes dos loteamentos, uma parte vai para a Moneda, como uma espécie de “pagamento” pela obra, e uma parte fica com os herdeiros, que detém o controle sobre a terra (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba e Marsanto e depoimento do sócio da Moneda).

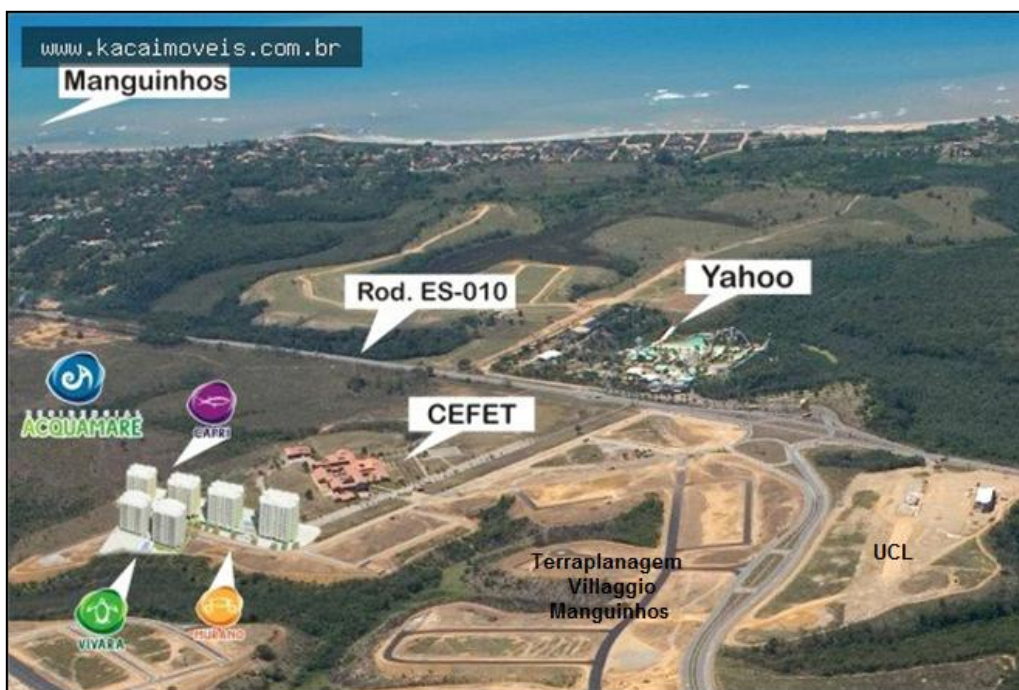
Os loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos surgem em um momento em que Serra estava passando por um franco crescimento imobiliário. E dessa forma, a região que foi comercializada com a Metron e as áreas dos loteamentos são influenciadas por isso. A concentração do capital imobiliário na região se inicia com os condomínios fechados produzidos pela Metron, o que de certa maneira influenciou na valorização da terra e dos imóveis da região. Além disso, dentro do loteamento Portal de Manguinhos, algumas construtoras compraram quadras inteiras para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. As construtoras/incorporadoras que adquiriram terras no loteamento Portal de Manguinhos foram: o INOCOOP-ES, a capixaba Uni, a construtora paulista de capital aberto em bolsa de valores Cyrela Brazil Realty e a mineira Masb (Trabalhos de campo e depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto Imóveis (2015) e sócio da Moneda)⁹⁶.

A construtora Uni, de acordo com reportagem de Karina Nobre do jornal Gazeta Online (2009) e de reportagem do caderno de imóveis do Jornal A Tribuna (16/04/2008), possui quatro quadras que somam cerca de 11 mil metros quadrados (1,1 hectares) no interior do loteamento Portal de Manguinhos. A construtora Mineira Masb já construiu o Residencial Happy Days Manguinhos, um empreendimento vertical de 277 unidades divididos em

⁹⁶ De acordo com reportagem de Karina Nobre para o jornal Gazeta Online (30/04/2009), além das construtoras apontadas, destaca-se como proprietária de terrenos no loteamento Portal de Manguinhos a empreendedora Coimex Capital pertencente ao Grupo Coimex. A Coimex Capital, além de produzir empreendimentos imobiliários, também tem como “parceiras”, de acordo com seu site, as construtoras PDG, Comprofar e Bueno Netto. Para mais informações, ver <http://www.coimexcapital.com.br/index.php?id=/parceiros/index.php>. Acessado em 30/04/2015.

3 torres. O INOCOOP-ES construiu o Residencial Buganville. Além disso, existe o projeto de construção de Residencial Acquamare, um empreendimento com cerca de 496 unidades, próximo ao IFES, como demonstra a figura 23 e o mapa 31.

Figura 23: Projeto do Residencial Acquamare do INOCOOP-ES no loteamento Portal de Manguinhos próximo ao IFES (antigo CEFET-ES).



Fonte: Adaptado de <http://www.kacaimoveis.com.br/m/pgi/6583/aquamare/> acesso em 12/01/2015.

Por sua vez, a Cyrela veio a realizar o Villaggio Manguinhos. Na construção desse empreendimento, a construtora paulista associou-se à capixaba Incortel. Foram adquiridas várias glebas pela construtora paulista, que juntas somam uma área de 87.779,61 m² (8,7 hectares)⁹⁷. Na figura 24 e no mapa 31, podem ser respectivamente visualizadas uma imagem do projeto do empreendimento e sua localização. Algumas fases desse projeto foram concluídas, outra parte ainda está na fase de terraplanagem.

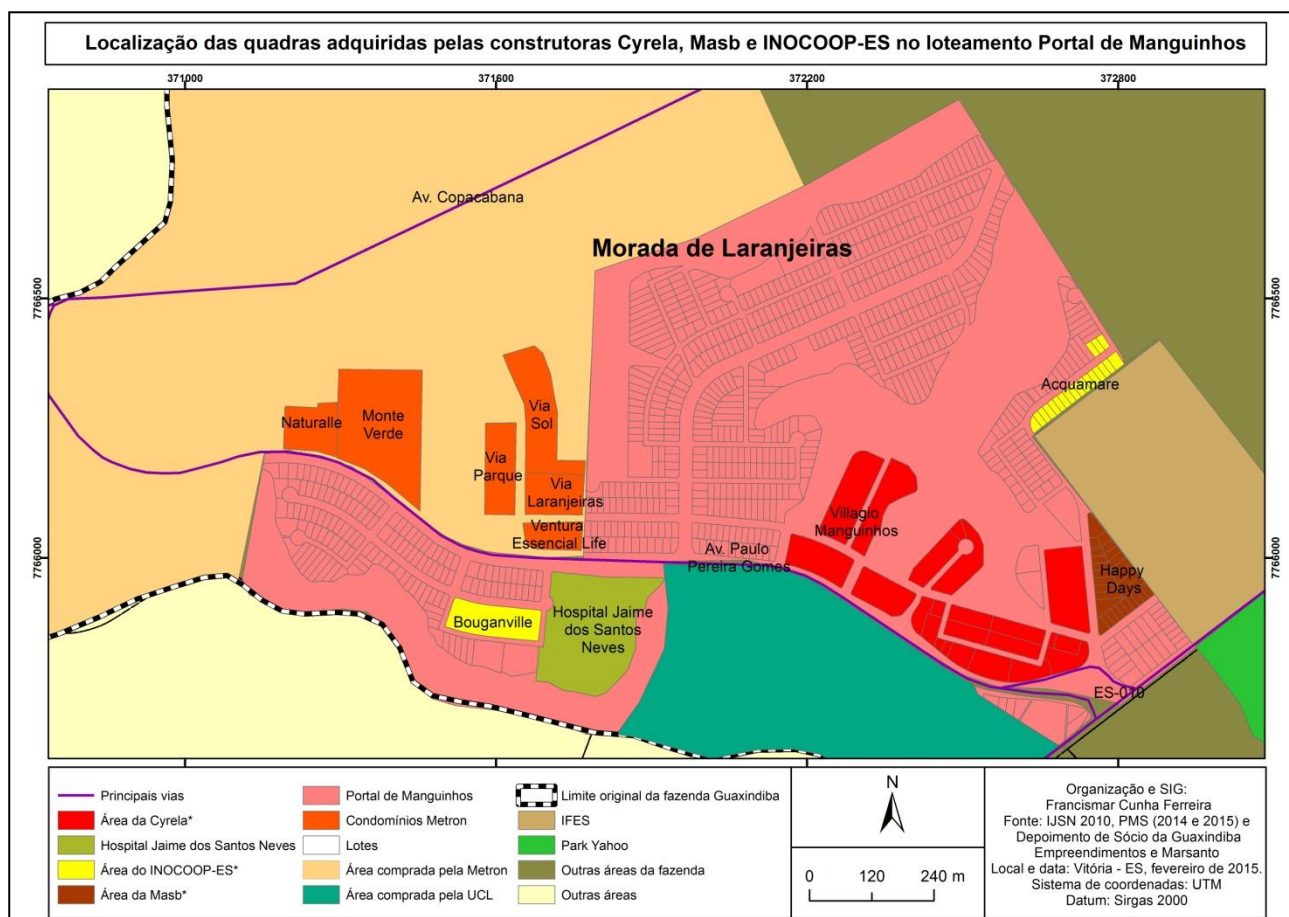
⁹⁷ Informações obtidas do folder publicitário do empreendimento Villaggio Manguinhos de 2008.

Figura 24: Projeto em curso do condomínio Villaggio Manguinhos, realizado pela Cyrela em parceria com a construtora capixaba Incortel



Fonte: Adaptado a partir do folder publicitário do empreendimento Villaggio Manguinhos de 2008.

Mapa 31: Localização dos terrenos adquiridos por construtoras no interior do loteamento Portal de Manguinhos.



*Os lotes destacados como pertencentes às construtoras foram identificados por meio de trabalhos de campo (onde foram identificados anúncios dos empreendimentos e conversado com vários corretores de imóveis da região) e a partir de entrevistas com o neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis (2015), com o sócio da Moneda (2014), assim como através dos projetos dos empreendimentos. Nesse sentido, os lotes podem não ser obrigatoriamente os pertencentes às construtoras, pois para se conseguir essas informações, seria necessário recorrer a cartórios. Além disso, não foi possível identificar os terrenos pertencentes a construtora Uni e a Coimex Capital.

Analisando o mapa 31, nota-se que a região da fazenda, em especial as áreas próximas a Avenida Paulo Pereira Gomes, tornou-se local sede de vários condomínios, sejam produzidos pela Metron ou pelas construtoras que adquiriram lotes no loteamento Portal de Manguinhos, realizado pelos herdeiros de Mario Martins em associação com a Moneda.

Essa expansão imobiliária na região da fazenda foi concebida da seguinte forma pela então ex-secretária de Desenvolvimento Urbano da Serra, em 2009:

A região de Manguinhos é o caminho natural do desenvolvimento imobiliário da Serra, que começou em Laranjeiras e deve se estender também para Jacaraípe. Com isso, está *acontecendo à ocupação e requalificação dos espaços vazios do município, cujo objetivo é promover melhorias para as novas áreas adensadas*. A ligação de Laranjeiras com Manguinhos favorece essa extensão e desde o ano passado a procura por aprovação de novos projetos tem se intensificado. Queremos cada vez mais atrair investimentos de alto padrão para o município (depoimento da ex-secretária de Desenvolvimento Urbano da Serra em 2009 para o jornal A Gazeta) o grifo é nosso.

O depoimento da então secretária de desenvolvimento urbano de Serra reafirma aquilo que foi apresentado no capítulo 02, que é o anseio de modificação do perfil social de Serra, por meio da busca de atração da população de maiores rendimentos para o município via condomínios e loteamentos fechados. Entretanto, o que chama a atenção no depoimento citado acima é a “requalificação” dos vazios urbanos. No contexto apresentado, essa “requalificação” vem atender predominantemente aos interesses de proprietários desses vazios e da indústria da construção civil, o que pode acabar tornando a cidade cada vez mais segregada.

Para além da produção imobiliária na região, destaca-se também a construção do Hospital Jaime dos Santos Neves, em uma área do interior do loteamento Portal de Manguinhos (cf. mapa 31), que trouxe uma nova dinâmica para a região, no que se refere ao fluxo de pessoas e de veículos.

Diante do contexto de expansão da produção imobiliária e da valorização da terra e de imóveis, o loteamento Portal de Manguinhos foi praticamente todo vendido pelos herdeiros de Mário Martins e pela Moneda em poucos anos⁹⁸. Atualmente, de acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, eles possuem cerca de 46 lotes no interior do loteamento. São lotes que, segundo o entrevistado, estão distribuídos aleatoriamente, pois não foi realizada uma estratégia definida de reserva de lotes para comercialização futura.

⁹⁸ A informação de que quase todos os lotes foram comercializados foi afirmado tanto pelo neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimento e Marsanto imóveis, como também pelo sócio da Moneda e por empresas de corretagem que comercializam lotes do loteamento Portal de Manguinhos.

Em função, basicamente, da onda de produção imobiliária em Serra e na região, houve uma grande valorização de terrenos e imóveis. De acordo com depoimento do sócio da Moneda (2014), em princípio, os terrenos eram vendidos por volta de 40 mil reais. Atualmente (2014), esses mesmos terrenos são comercializados por mais de 300 mil reais. Ou seja, entre 2005, ano de aprovação do loteamento, e 2014, tem-se uma valorização superior a 750%.

Segundo depoimento de uma corretora de imóveis da imobiliária Casa.com (2014) que comercializa lotes dos herdeiros de Mário Martins e da Moneda e também de terceiros que compraram lotes no Portal de Manguinhos, um lote de 360 m² que margeia a Avenida Paulo Pereira Gomes, quando foi lançado o loteamento Portal de Manguinhos, custava aproximadamente 65.000 reais, ou seja, cerca de 180 reais o m². Atualmente (2014), um lote nas referidas condições custa aproximadamente 580.000 reais, ou seja, cerca de 1.611 reais o m². Uma valorização de aproximadamente 795% entre 2005 e 2014.

Evidentemente que essa valorização apontada como superior a 750% deve ser relativizada, afinal, foram valores informados por pessoas que estão interessadas na maior valorização da terra e dos imóveis, e que, em função disso, podem apontar valores especulativos, um pouco superior ao que realmente ocorre nas negociações. No entanto, não podemos negar que houve uma grande valorização na região.

Em meio a isso, nos interrogamos: quem conseguiu captar a renda proveniente dessa valorização? Foram os herdeiros de Mário Martins, a Moneda ou as construtoras? Uma questão difícil de precisar, haja vista que não sabemos quais lotes ficaram com a Moneda e quais ficaram com os herdeiros de Mário Martins, bem como não sabemos o momento em que esses lotes foram comercializados, nem os valores exatos dessas comercializações. Podemos apenas apontar que, de alguma forma, todos se apropriaram de uma parcela dessa valorização, afinal, os imóveis que ali foram construídos não tem condições de se deslocarem. Além disso, tanto a Moneda quanto os herdeiros da família Martins possuem alguns lotes no Portal de Manguinhos, o que possibilita com que eles capturem uma parcela dessa valorização na forma de

renda. Entretanto, em nossos trabalhos de campo, uma coisa chamou a atenção que foi a quantidade de lotes vagos no Portal de Manguinhos e a grande quantidade de lotes com anúncios de venda.

Essa constatação de campo, em um primeiro momento, aparece como contraditória aos depoimentos do sócio da Moneda (2014) e também do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis (2015), afinal de contas, se praticamente todos os lotes haviam sido comercializados, por que no loteamento havia uma grande quantidade de lotes vagos e uma pequena quantidade de construções? A poderíamos considerar que nem todos que compraram lotes teriam condições de edificar uma residência no local. Entretanto, em entrevistas com corretores de imóveis que comercializam lotes na região, descobrimos que muitos lotes foram adquiridos por terceiros e que esses, com o passar do tempo, colocaram esses lotes à venda, agora com um valor superior ao que compraram. Ou seja, muitos apenas compraram lotes vislumbrando uma valorização futura e conseqüentemente uma apropriação de uma renda superior a que pagou. Nesse sentido, além dos herdeiros de Mário Martins, da Moneda e das construtoras, surgem esses especuladores de terra que buscaram/buscam/buscarão se apropriarem da valorização da terra da região. A figura 25 vem ilustrando esse processo.

Figura 25: Lotes vagos disponíveis a venda no loteamento Portal de Manguinhos.



A imagem mostra a grande quantidade de áreas vagas, algumas poucas construções e uma placa de anúncio de venda de terreno no loteamento Portal de Manguinhos. Ao lado direito da imagem, destaca-se em um primeiro plano as torres da Cyrela/Incortel e mais ao fundo as torres da Masb.

Fonte: Trabalho de campo - Acervo do autor (2014).

Entretanto, além dos agentes apontados, outro se destaca nesse processo de captação dessa valorização na forma de renda. Fala-se agora dos corretores imobiliários⁹⁹. Os herdeiros de Mário Martins, junto com a Moneda, fizeram uma parceria de venda com a empresa de corretagem Casa.com. De acordo com depoimento do sócio da Moneda, a cada lote comercializado pela Casa.com, a empresa de corretagem receberia o equivalente de 3% do valor da venda. Nessa direção, a Casa.com, vendendo um lote de 360 m² pelo valor

⁹⁹ De acordo com Harvey (1980), os “corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Eles obtêm lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários. Os intermediários raramente contribuem muito para o valor de uso da casa [ou de outros imóveis]. Para os intermediários, o valor de uso da moradia [ou de lotes] reside no volume de transações, porque é dessas que eles obtêm o valor de troca. Operam como coordenadores no mercado de moradia; trabalham sob pressão corporativa e necessitam conseguir certa porção de lucro. Eles têm incentivo para aumentar o giro no estoque de moradia [e até mesmo de lotes] porque isso leva a uma expansão do negócio. O giro pode ser estimulado por meios éticos ou não éticos. Os corretores podem, assim, desempenhar um papel em um *continuum* como coordenadores passivos do mercado ou como encorajadores da atividade do mercado, forçando-o” (HARVEY, 1980, p. 140).

do início das vendas do loteamento Portal de Manguinhos, conforme apontou o sócio da Moneda, por 40 mil reais, a empresa receberia cerca de 1.200 reais em um primeiro momento. Mas, muitas vezes, de acordo com depoimento obtido em trabalho de campo com uma corretora de imóveis da empresa Casa.com, aqueles que compraram os lotes com a empresa em um primeiro momento, agora os colocam a venda e contratam novamente os serviços da mesma corretora. Ou seja, a Casa.com vendeu o terreno dos loteadores e proprietários da terra para um terceiro, e este agora coloca novamente seu lote a venda e contrata os serviços de corretagem da própria Casa.com.

No processo de venda pela Casa.com de terrenos de terceiros, o percentual cobrado sobre o valor do terreno é diferente, não sendo mais 3%, e sim, 6% do preço do terreno (depoimento de corretora de imóveis da Casa.com obtido em trabalho de campo, 2014). Portanto, se atualmente a empresa corretora vende de um terceiro um terreno de 360 m² por 300 mil reais (preço apontado pelo sócio da Moneda), a corretora receberá cerca de 18 mil reais por lote. Em síntese, a Casa.com receberia duas vezes pela venda do mesmo terreno por percentuais diferentes. De acordo com o exemplo apresentado, ela receberia um valor de 19.200 reais pelas duas vendas do mesmo lote e assim, de maneira direta, ela se apropriaria de uma parte da valorização da terra e dos imóveis da região devido aos sucessivos processos de venda de terrenos.

Essas práticas especulativas sobre os lotes do loteamento Portal de Manguinhos contribuíram significativamente para a existência e a manutenção de vazios urbanos na área, afinal, sobre os terrenos, muitas vezes não se é vislumbrando o desejo de edificação de um imóvel, e sim uma forma de obtenção de renda da terra urbana. Entretanto, deve-se destacar que os lotes vagos no loteamento Portal de Manguinhos também podem estar associados a outro fator, conforme apontou o neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e da Marsanto Imóveis (2015). Para ele, um dos responsáveis pelo baixo número de edificações nos loteamentos

(...) foi o projeto da Cyrela [Villaggio Manguinhos] que atrapalhou a construção. Porque, as construtoras pequenas que poderiam ter começado seus prédios, seguraram a construção. É difícil você concorrer com um projeto daquele tamanho (Depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

O projeto da construtora Cyrela de construir várias torres que pode ter motivado, de certa maneira, a existência e a permanência de muitos lotes vagos, aparentemente não teve o resultado esperado para a construtora. Tanto que, até o momento, apenas uma parte do projeto foi concluída. Entretanto, o atraso na construção por parte da construtora não é o único indicativo desse resultado adverso para a Cyrela com o empreendimento. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), a Cyrela atualmente está colocando as quadras que ainda não foram construídas a venda. Na figura 26 e 27, podem ser visualizadas as torres edificadas, as quadras em que a Cyrela veio consolidar uma parte do projeto do Villaggio Manguinhos, bem como suas áreas que ainda não foram edificadas.

Figura 26: Construções no loteamento Portal de Manguinhos em 2012, com destaque para as construções da Cyrela.



A área circulado em vermelho corresponde à área em que a Cyrela, em associação com a Incortel, iria desenvolver o projeto do Villaggio Manguinhos. Destaca-se na área a construção em apenas poucas quadras. Além disso, em um plano geral, nota-se as poucas edificações no interior do loteamento Portal de Manguinhos.

Fonte: PMS (2014 e 2015).

Figura 27: Torres edificadas no Villaggio Manguinhos até 2014.



Fachada do Villaggio Manguinhos vista da av. Paulo P. Gomes

Villaggio Manguinhos visto do interior do loteamento Portal de Manguinhos

Fonte: Trabalho de campo - Acervo do autor.

É importante destacar que atualmente não se verifica uma expansão e uma valorização imobiliária tão intensa como a vivida em períodos anteriores. Além disso, deve-se ressaltar que a Cyrela, juntamente com outras incorporadoras de outros estados que possuem capital aberto em bolsa de valores, não estão lançando empreendimentos em Serra e na RMGV, com exceção da MRV (FERREIRA, 2014). Nesse processo, até quando a Cyrela ficará com essas quadras? Seriam também as grandes incorporadoras responsáveis por uma parcela de vazios urbanos de Serra? Para responder a essas questões, uma nova pesquisa deveria ser realizada. No entanto, podemos apontar apenas que existem construtoras que possuem glebas inteiras que estão vazias em Serra, inclusive no Portal de Manguinhos, tal como Cyrela, a Uni, Coimex Capital e INOCOOP-ES.

O leitor talvez esteja se perguntando sobre o que aconteceu com o loteamento fechado Arquipélago de Manguinhos. Diferentemente do Portal de Manguinhos, o Arquipélago se apresenta como um loteamento mais restritivo, tanto pelo seu uso, por ser um loteamento de casas, como por ser destinado a um público de maiores rendimentos.

De acordo com depoimento de um corretor de imóveis do stand de vendas do loteamento, obtido em um trabalho de campo em 2014, 35% dos lotes do empreendimento em janeiro de 2014 não estavam comercializados. Além da relativa pequena comercialização, destaca-se ainda a baixa quantidade de edificações no empreendimento. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), havia, até março de 2015, cerca de 32 casas entre prontas e em construção. Um número relativamente baixo, tendo em vista que o loteamento foi aprovado em 2007.

O Arquipélago [de Manguinhos] já tem um equívoco de análise. A gente achou. Equívoco olhando pra traz né. A gente achou que tinha demanda para uma classe média mais alta uma coisa mais qualificada e não tem tanta demanda. A venda dele não é um sucesso, ainda mais quando comparada ao Portal [de Manguinhos]. (...) Ele consumiu uma área muito grande com um aproveitamento baixo, e, um produto que ele é voltado para uma classe que não está querendo, não no volume que ele tem né, ficar na Serra. Ele vai ser um sucesso. Do ponto de visto do produto, é um produto lindo, ótimo, mas a gente não consegue tanta gente que quer ficar lá. (...) Tem um ponto de maturação deste tipo de produto que é difícil você

ultrapassar. O Caso mais clássico que nós temos Espírito Santo é o caso da Ilha do Frade¹⁰⁰. O José Moraes fez aquele loteamento na Ilha do Frade (...). Um terreno na Ilha do Frade ninguém queria em 1970 e 1980 (...). Hoje em dia não chega ser o metro quadrado mais valorizado de Vitória, porque a Praia do Canto ainda é mais forte, mas tem um valor muito alto, considerando que você não pode construir prédio então, muito alto. Então acho que o Alphaville vai acontecer isso, acho até que Boulevard vai acontecer isso e acho que no nosso vai acontecer isso. Mas o tempo que isso vai demorar para acontecer, é um tempo relativamente grande¹⁰¹ (Depoimento de sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto Imóveis, 2015).

O depoimento evidencia que a estratégia de apropriação de renda via a construção do loteamento Arquipélago de Manguinhos pode não ter sido satisfatório para os empreendedores no momento presente. Entretanto, isso não significa que necessariamente eles não obtiveram lucros com o empreendimento. Em certa medida, o Arquipélago de Manguinhos, assim como ocorreu no passado com o loteamento Manguinhos, demonstra que nem sempre as estratégias de apropriação de renda da terra por parte dos proprietários fundiários e de incorporadores loteadores funcionam em um período de tempo esperado. Uma das consequências possíveis desses processos é a formação de vazios urbanos, pois os empreendedores estão em condição de “guardar” esses lotes e edificá-los ou vendê-los, apenas no momento em que a renda esperada ou desejada seja possível de ser capturada.

Se, conforme exposto acima, no loteamento Portal de Manguinhos os herdeiros de Mário Martins não realizaram uma estratégia definida para reservar lotes em seu interior a fim de aguardar a valorização futura, no loteamento Arquipélago de Manguinhos foi diferente. Os herdeiros ficaram com os lotes que são destinados a usos comerciais do loteamento. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015) esses lotes estão entre um jogo de forças que, por um lado, pode vir a contribuir tanto com a valorização do Arquipélago de Manguinhos como também acelerar as construções, mas, por outro, pode ser uma prática inviável.

¹⁰⁰ A Ilha do Frade é um Bairro de Vitória.

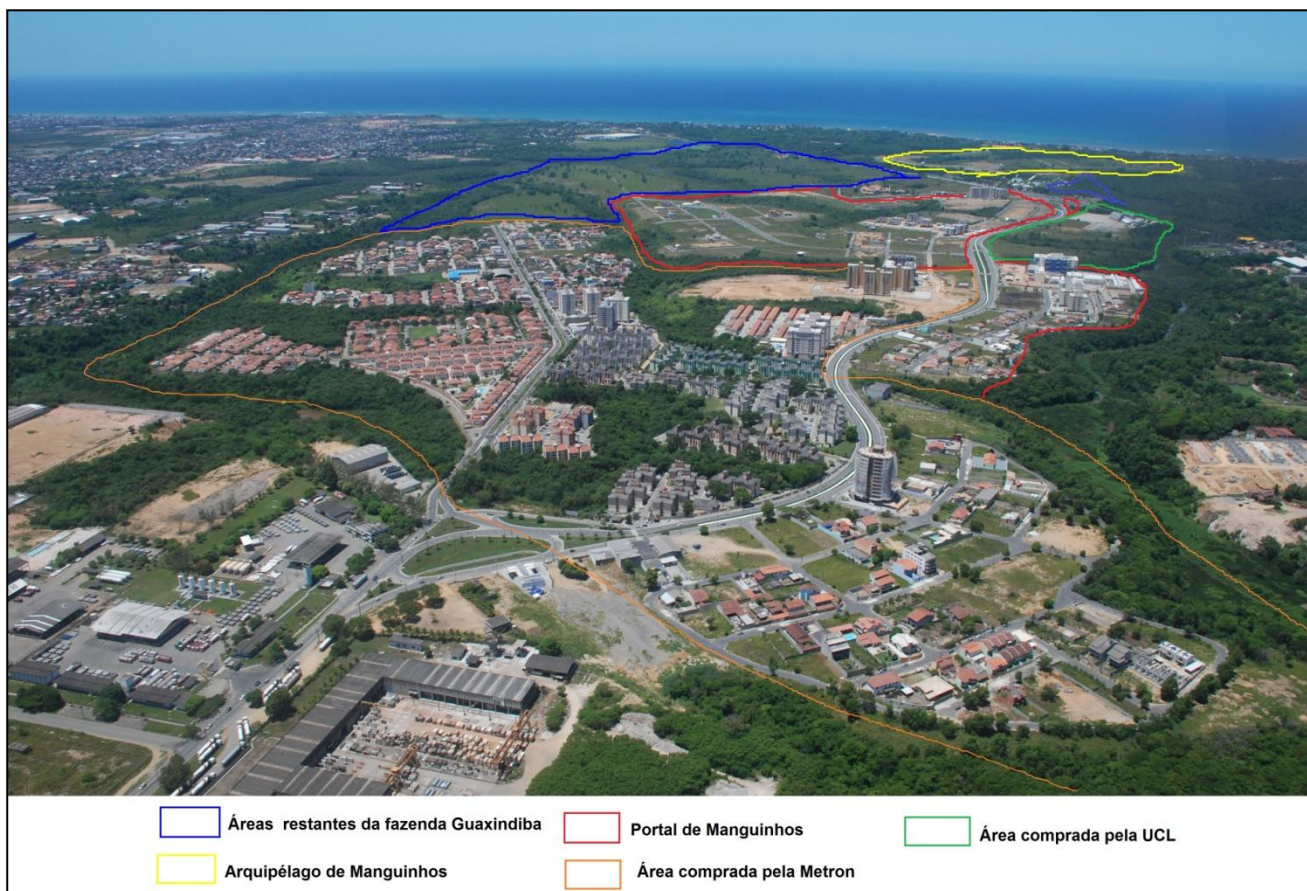
¹⁰¹ Uma particularidade dos loteamentos fechados (Arquipélago de Manguinhos, Alphaville Jacuhy e Boulevard Lagoa) de Serra é a baixa quantidade de edificações em seus interiores, tendo em vista que são produtos imobiliários lançados no município a partir de 2006.

Os lotes comerciais, que gente poderia botar supermercados um shopping pequeno de bairro, uma coisa tipo *day by day*, são aqueles lotes lá na frente, se você põe esse produto hoje, o bairro não consegue dar consumo para o produto, mas também quem comprou só quer construir depois que tiver uma infraestrutura de serviço (Depoimento de sócio da Guaxindiba emp. e Marsanto Imóveis, 2015).

Esse jogo de forças, que de modo geral é mediado pelo mercado, acaba consequentemente fazendo com que os lotes continuem por um maior período de tempo vagos, afinal, não se edificam os imóveis comerciais, pois não se tem público consumidor, e não se constroem casas, uma vez que não há infraestrutura de comércio e serviços próximos às residências. Entretanto, acreditamos que a instalação dos estabelecimentos comerciais no loteamento não seja tão decisiva, já que, sendo o loteamento voltado para uma classe de alto poder aquisitivo, pode-se pensar que esses atuais e futuros moradores possuem no mínimo um veículo e que podem facilmente se deslocarem para o subcentro de Laranjeiras via Avenida Paulo Pereira Gomes ou até mesmo para Vitória via a ES-010.

Em síntese, a conjuntura atual da fazenda Guaxindiba pode ser verificada na figura 28.

Figura 28: urbanização da fazenda Guaxindiba e áreas remanescentes em 2012.



Fonte: Adaptado da PMS (2014 e 2015).

Em resumo, em um contexto geral, depois dos anos 2000, os herdeiros de Mário Martins deixam de comercializar terras de fazenda para realizar loteamentos e assim vender a terra fracionada em lotes com infraestruturas urbanas. Todavia, mesmo com essa leva de loteamentos em áreas da fazenda realizada nesse período por meio da construção dos loteamentos Portal de Manguinhos e Arquipélago de Manguinhos, ainda existem áreas de fazenda (cf. figura 30 e mapa 31) sob o controle dos herdeiros de Mário Martins. Ou seja, novamente, em função de interesses de proprietários da fazenda Guaxindiba, a região ainda vai apresentar uma grande área de vazios urbanos em função basicamente dos interesses e das estratégias de apropriação de uma maior renda da terra possível. No tópico 5.5, veremos alguns atributos dessas áreas que ainda restam da fazenda Guaxindiba original.

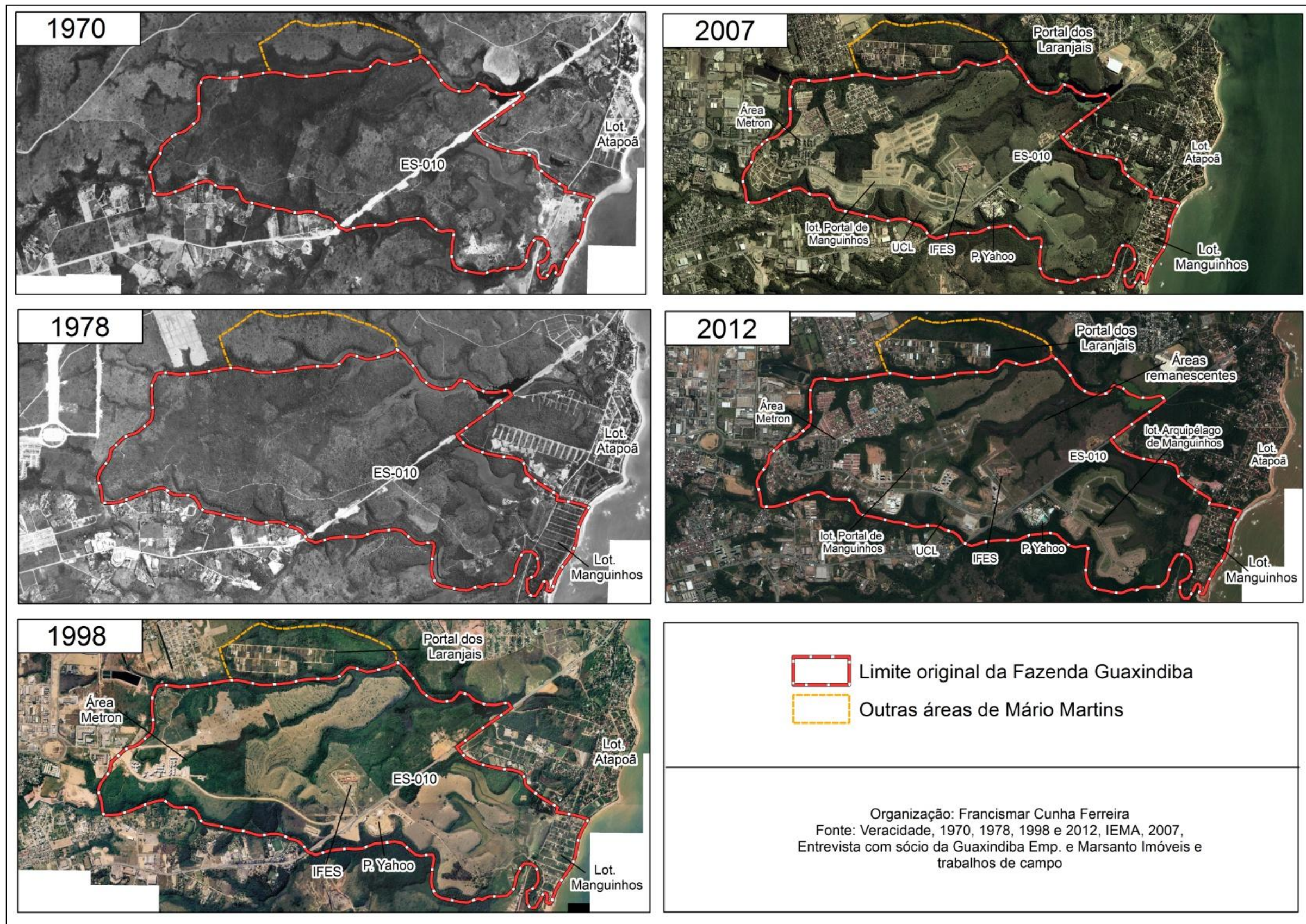
5.5: A fazenda Guaxindiba em 2015: uma análise sobre as áreas remanescentes da fazenda original

Após mais de meio século, a fazenda Guaxindiba e os herdeiros de Mário Martins (seus filhos e netos) continuam tendo terras de fazenda dentro da área urbana de Serra. É certo que, atualmente, a área da fazenda não é tão grande como no passado, porém ela continua sendo um latifúndio dentro da área urbana de Serra.

Deve-se ressaltar que esse latifúndio está, atualmente, muito mais valorizado do que no passado. Foram implantados na área da antiga fazenda vários equipamentos de ensino, de saúde e de lazer (IFES, UCL, Hospital Jaime dos Santos Neves e Park Yahoo). Além disso, a região veio a ser cortada por duas importantes vias (ES-010 e Av. Paulo Pereira Gomes) municipais e até mesmo metropolitanas. Empreendimentos que buscaram atrair uma classe de maiores rendimentos foram realizados na região, como o loteamento fechado Arquipélago de Manguinhos. Além disso, novas atividades surgem na, como empreendimentos comerciais e de serviços, como o Ventura Essencial Life da Metron. Em síntese, uma nova localização urbana¹⁰² surgiu nas áreas da fazenda que foram iniciadas pelas obras de Metron e recentemente pelos loteamentos entre os herdeiros de Mário Martins e a Moneda. De modo sintético, a evolução da ocupação urbana e das transformações da fazenda Guaxindiba, nos últimos 50 anos, pode ser visualizada na figura 29.

¹⁰² Até mesmo um novo bairro, pois o bairro morada de Laranjeiras é todo ele localizado em áreas que no passado pertenciam à fazenda Guaxindiba.

Figura 29: Transformações da fazenda Guaxindiba entre 1970 e 2012.



As terras que ainda restam da fazenda Guaxindiba, de acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), encontram-se todas registradas como imóveis rurais junto ao INCRA. “*Tudo incrado, se não, ninguém aguenta pagar*” (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015). O depoimento do sócio da Guaxindiba evidencia aquilo que discutimos no capítulo 03, em que muitos proprietários de latifúndios que se encontram no interior da área delimitada como urbana acaba não pagando o IPTU e sim o ITR, devido este ser mais barato. Na tabela 12, observam-se as áreas da Marsanto imóveis e da Guaxindiba empreendimentos que estavam registradas no INCRA até 2013.

Tabela 12: Áreas remanescentes da fazenda Guaxindiba registradas junto ao INCRA até 2013

Nome da Propriedade	Área em hectares	Proprietário
Nova Manguinhos	143,9	Guaxindiba Empreendimentos Ltda.
Fazenda Guaxindiba	66,1	Mário de Souza Martins
Fazenda Guaxindiba - Manguinhos	10,5	Vila Nova Desenvolvimento imobiliário
Fazenda Guaxindiba	1,4	Marsanto Imóveis limitada
Fazenda Marsanto I	10,8	Marsanto Imóveis limitada
Total	232,7 (465 hectares a menos que a área original da fazenda)	

Fonte: INCRA, 2013.

Observando a tabela 12, nota-se que a Guaxindiba Empreendimentos possui a maior área da fazenda, com cerca de 143,9 hectares. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), essa área corresponde praticamente a toda área que ainda resta da antiga fazenda. Ela seria a área limítrofe a ES-010, com o IFES, o loteamento Portal de Manguinhos e o loteamento Morada de Laranjeiras (cf. mapa 30 e 31). Além disso, a tabela 13 demonstra a Marsanto como proprietária de cerca de 11,2 hectares e ainda áreas registradas no nome de Mário Martins. Não conseguimos encontrar a

localização dessas terras na fazenda Guaxindiba. Descobrimos apenas a partir do depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015) que a área da Marsanto que se encontra registrada no INCRA seria apenas 1,4 hectares em relação aos outros 10,8, e acerca da área registrada no nome de Mário Martins, não tivemos informação.

Outra coisa que se destaca na tabela 12 é a presença de terras registradas junto a INCRA da Vila Nova Desenvolvimento imobiliário. Essa empresa é coligada a Metron. Nesse sentido, esses 10,5 hectares pertenceriam a uma parte da fazenda que foi comercializada com Metron. Entretanto, devemos salientar que possivelmente esse registro pode ter sido descaracterizado, afinal, a Metron já edificou praticamente toda a área que ela adquiriu dos herdeiros de Mário Martins, havendo assim provável sobreposição com a área já edificada.

As áreas que ainda restam da fazenda Guaxindiba, em especial as áreas da própria Guaxindiba empreendimentos, já são alvo de planejamentos especulativos futuros. De acordo com depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015), a área existente da fazenda ainda é muito grande (143,9 hectares apenas da Guaxindiba Empreendimentos) e, em função disso, não se poderia realizar um único projeto para essas áreas. *“Não se tem condição (...), não dá pra fazer isso, eu não acho gente na Serra pra comprar as coisas aqui”* (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015). O entrevistado apontou que existe a possibilidade de um projeto(s) de 3 fases das áreas restantes.

A primeira fase do projeto(s) das terras que restam da fazenda Guaxindiba original já está em execução. Até março de 2015, encontrava-se em tramitação na PMS um projeto de um novo loteamento, o Reserva da Morada. Esse loteamento se apresenta como sequencial à área comercializada com a Metron, seria a continuidade da Avenida Copacabana, ou conforme o próprio sócio da Guaxindiba, “sequencial à Morada de Laranjeiras” (cf. mapa 32 e figura 30).

A tendência era a gente fazer a continuação do Portal [de Manguinhos] primeiro, só que o Portal vendeu muito bem, mas não foi ocupado. Então, do ponto de vista financeiro, valia mais a pena fazer a continuação de Morada de Laranjeiras [loteamento da Metron] do que fazer a continuação do Portal, acho que a última área que vou desenvolver aqui é a continuação do Portal, porque tá tão atrasado esse desenvolvimento, que depois que eu fizer essa área aqui (sequencial ao loteamento Morada de Laranjeiras da Metron) eu provavelmente vou fazer um pedaço aqui (sequencial ao IFES) (depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis, 2015).

O depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015) aponta duas coisas interessantes. Primeiro é que os investimentos imobiliários nas terras vão ser em diferentes etapas e que, conseqüentemente, o vazio urbano formado pela fazenda Guaxindiba ainda vai persistir por longa data. A segunda é o motivo da escolha do local de implantação do loteamento Reserva da Morada, que se encontra em fase de tramitação na PMS, sequencial à Morada de Laranjeiras, que foi realizado pelo Metron. Essa área atualmente apresenta uma maior ocupação. Inclusive, já se verifica a existência de diferentes estabelecimentos comerciais ao longo da Avenida Copacabana, que acaba nas terras da fazenda (cf. mapa 32 e figura 30). Em contrapartida, na área do loteamento Portal de Manguinhos não foi verificado nenhum tipo de equipamento de comércio, serviço e etc. Destarte, em função dessa ocupação e das infraestruturas e equipamentos urbanos existentes em Morada de Laranjeiras motivados por iniciativa da Metron, as terras sequenciais podem vir a ter um preço superior, quando comparado à localização das outras áreas da fazenda. Possivelmente, em função disso, os herdeiros de Mário Martins acabaram projetando, em um primeiro momento, um novo loteamento dessa área. No mapa 32 e na figura 30, pode ser visualizada detalhadamente a localização da área aqui apontada como “sequencial à Morada de laranjeiras”, que já possui o projeto de loteamento em tramitação e as outras áreas que restam da fazenda Guaxindiba.

Mapa 32: Localização da área remanescente da fazenda Guaxindiba e suas possíveis fases de urbanização futura

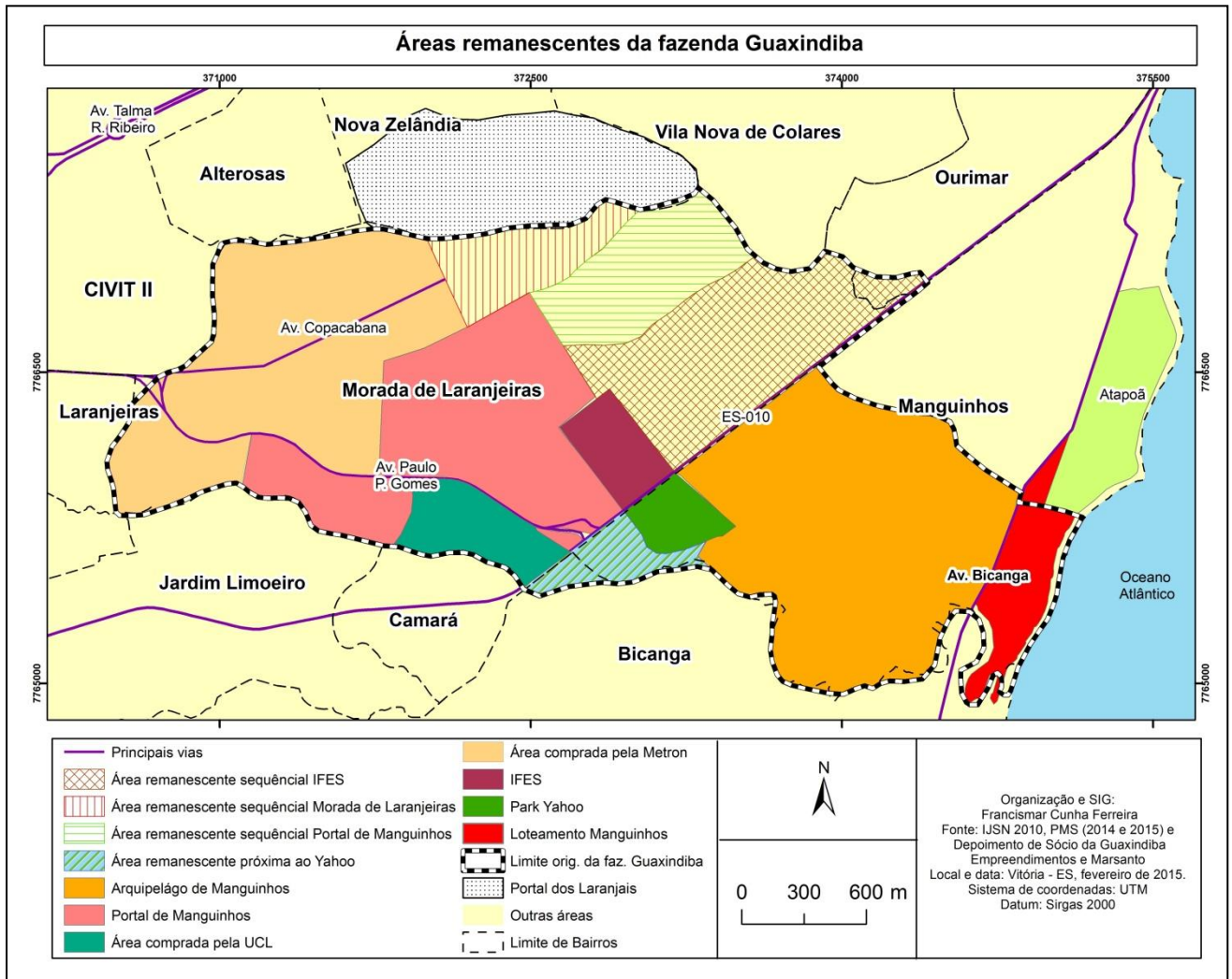
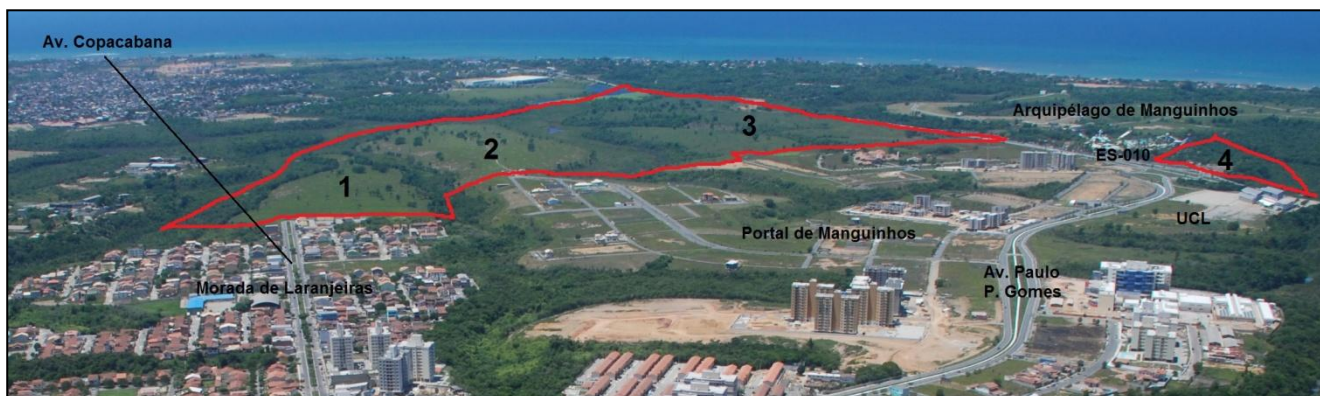


Figura 30: Vista das áreas remanescentes da fazenda Guaxindiba e suas possíveis fases de investimentos imobiliários futura.



1 Área remanescente sequencial Morada de Laranjeiras; 2 Área remanescente sequencial Portal de Manguinhos; 3 Área remanescente sequencial IFES; 4 área próxima ao parque Yahoo.

Fonte: Imagem de 2012 PMS (2014 e 2014).

Além da área remanescente sequencial à Morada de Laranjeiras, tem-se ainda a área remanescente sequencial ao Portal de Manguinhos, a área sequencial ao IFES e uma área próxima ao Parque Yahoo. De acordo com o depoimento do neto de Mário Martins e atual sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto Imóveis (2015) exposto acima, uma parte da área remanescente sequencial ao IFES em breve poderá receber algum projeto imobiliário, e possivelmente a última área a receber algum projeto seria a que é sequencial ao Portal de Manguinhos. Acreditamos que as fases dos projetos e até mesmo suas localizações estão atreladas predominantemente aos interesses rentistas dos herdeiros.

Quanto à área próxima ao Yahoo, também não sabemos precisar quando será sede de algum projeto e de que maneira. Sabemos apenas a partir de notícias de jornais que o parque será desativado e que seu local será sede de algum empreendimento imobiliário¹. Assim, como alguns herdeiros de Mario Martins são sócios do parque, podemos levantar a hipótese de que a área remanescente da fazenda pode vir a ser anexada a esse provável empreendimento imobiliário que poderá surgir no local do parque.

¹ Parque Yahoo fecha as portas e pode virar projeto imobiliário. Disponível em: <http://www.portaltemporario.com.br/parque-yahoo-fecha-as-portas-e-pode- virar-projeto-imobiliario/>. Acessado em 23/04/2015.

Outro elemento importante sobre as estratégias dos herdeiros de Mário Martins que dizem respeito às terras remanescentes da fazenda Guaxindiba e conseqüentemente sobre a renda da terra, é em relação à comercialização de terra.

A gente quer mudar um pouco essa cultura de só vender a terra. Então a gente tá com um projeto de construção de um centro comercial dentro deste novo bairro [Reserva da Morada] e ficar com ele. Isso é uma novidade, mas ainda não está nem feito. Dentro do loteamento estou reservando 5.000 metros dos melhores lotes pra fazer o centro comercial. Então assim, a gente deve mudar um pouco o nicho dos negócios e também ter negócios. (Depoimento do sócio da Guaxindiba empreendimentos e Marsanto imóveis, 2015).

Com esse possível centro comercial, os herdeiros não ficaram apenas captando a renda da terra via sua comercialização, seja na forma de fazenda, venda de glebas ou por meio de loteamentos. Eles poderiam vir a captar uma renda via aluguel de imóveis comerciais.

Em síntese, as áreas remanescentes da fazenda Guaxindiba ainda se apresentam como um verdadeiro latifúndio urbano, que poderá continuar vago até o momento em que os herdeiros de Mário Martins conseguirem a renda da terra esperada. Tal processo de concentração fundiária e vazios urbanos produzem diferentes impactos na urbanização de Serra. Deve-se ressaltar também que os projetos imobiliários, mesmo que de apenas algumas partes da fazenda Guaxindiba, correspondem diretamente à redução dos vazios urbanos de Serra. Entretanto, conforme visto no capítulo 04, essa redução até vem acontecendo, mas predominantemente de maneira atrelada aos interesses imobiliários e fundiários.

Para finalizar, enquanto os herdeiros de Mário Martins desenvolvem estratégias de captação de uma maior renda e aguardam uma valorização das terras, as áreas remanescentes da fazenda continuam “vazias”, assim como demonstra a figura 31, a seguir.

Figura 31: Vazio urbano da Fazenda Guaxindiba: área remanescente sequencial ao IFES



Fonte: Trabalho de campo, acervo do autor (2014).

06: CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa procurou compreender como a concentração fundiária, os vazios urbanos, a renda da terra e as estratégias de apropriação de renda da terra por parte dos proprietários de terra interferem na produção e organização do espaço urbano, em especial no município de Serra na RMGV.

Nesse sentido, o trabalho procurou debater, em um primeiro momento, algumas concepções gerais acerca da renda da terra, tanto no espaço rural, quanto no espaço urbano, a fim de compreender como ela surge e como pode interferir nos processos inerentes a produção do espaço. Em geral, notou-se que a renda da terra no contexto capitalista se configura como uma parte da mais valia social, da qual os proprietários de terra se apropriam, devido à existência da propriedade privada da terra. Desse modo, a propriedade privada da terra possibilita que o proprietário proceda com a terra como se a mesma fosse uma mercadoria.

De modo geral, a renda se manifesta materialmente pelo preço da terra (SEABRA 1979). Este, basicamente, corresponde à possibilidade de apropriação de renda da terra de uma determinada porção de terra pressuposta em um tempo futuro. Assim, o que é negociado não é a terra dádiva da natureza em si, mas o direito sobre a renda da terra que a propriedade pode vir a produzir em um determinado tempo futuro. O que está em disputa, então, é o direito de apropriação da mais valia (da agricultura ou da construção) futura que pode emergir do emprego do trabalho sobre a propriedade. Em vista disso, os proprietários agem com a terra como um bem predominantemente financeiro. Dessa forma, desenvolvem as mais variadas e complexas estratégias para conseguirem se apropriar de uma maior renda da terra possível.

Diante disso, o controle da propriedade da terra e as estratégias de apropriação de renda por parte dos proprietários produzem as mais variadas implicações sobre o espaço. Nesse sentido, a pesquisa procurou compreender essas implicações na urbanização de Serra a partir de uma análise de suas transformações fundiárias e urbanas.

Notou-se, durante a pesquisa, que a tendência à concentração fundiária de Serra se inicia ainda na década de 1960, em um período que precede o *boom* da urbanização verificada em Serra, que se deu principalmente a partir da década de 1970 via a industrialização, crescimento da população urbana e do número de loteamentos e conjuntos habitacionais. Além disso, observou-se que essa concentração fundiária, de certa maneira, intensificou-se paralelamente ao crescimento urbano (cf. figura 10 e mapa 17).

O crescimento urbano de Serra, a partir de 1970, manifesta-se, entre outras coisas, pelo aumento do número de loteamentos e conjuntos habitacionais no município. Os primeiros loteamentos identificados datam da década de 1950. Esses, que assim como os aprovados na década de 1960, localizavam-se em grande parte nas regiões litorâneas de Serra. Entretanto, os loteamentos que surgem a partir da década de 1970, predominantemente, “interiorizam-se”.

A modificação de direção dos loteamentos e até mesmo da expansão urbana de Serra também se articula às intervenções do poder público por meio da construção de conjuntos habitacionais. Esses se localizaram em áreas relativamente próximas às áreas indústrias, e também em regiões periféricas, em especial os produzidos pela COHAB-ES, influenciados pelo preço da terra. Do mesmo modo, a mudança de direção da expansão urbana de Serra para o interior também pode estar articulada ao fato de que muitos proprietários de fazendas no interior do município viram a possibilidade de se apropriarem de uma renda da terra superior à renda agrícola por meio da produção de loteamentos. Além disso, não podemos deixar de apontar que possivelmente a proliferação de loteamentos por Serra, inclusive fora da região litorânea, também pode estar associada à uma relativa “fuga” por parte dos proprietários fundiários e incorporadores loteadores das exigências da lei 6.766/1979.

Destaca-se que até 1979, com exceção da região de Jacaraípe, no litoral, os loteamentos e os conjuntos habitacionais se dão de maneira dispersa não apenas no interior da área apontada com urbana definida pelo perímetro urbano de 1978, mas pelo território de Serra, e que posteriormente, nas décadas de 1980 e 1990 e até mesmo 2000, surgem loteamentos

predominantemente em áreas que se encontravam entre os loteamentos e conjuntos aprovados até 1979, principalmente entre a BR-101 e a rodovia ES-010 (cf. mapa 05 e 06).

O primeiro perímetro urbano que identificamos para Serra data de 1978. Quando comparamos a área delimitada como urbana por esse perímetro seguido dos loteamentos e conjuntos habitacionais aprovados e lançados até 1979 (cf. mapa 06), nota-se que muitas áreas que se encontravam no interior desse não foram loteadas, ou seja, permaneceram como fazendas que se localizavam no interior do perímetro urbano. Cabe destacar que possivelmente poderiam ser grandes fazendas, pois nesse período se verificava uma tendência de intensificação da concentração fundiária de Serra.

Uma vez a fazenda localizada no interior do perímetro urbano, seu proprietário pode continuar mantendo-a como imóvel rural e assim, com registros no INCRA, possibilitando com que seu proprietário tenha custos menores com pagamento de impostos sobre a propriedade. Mas, o mais importante para o processo de produção do espaço urbano está relacionado à possibilidade de apropriação de uma renda urbana por parte dos proprietários dessas fazendas que se encontram no interior do perímetro urbano. Afinal, estando a fazenda nessas condições, possibilita seu proprietário desenvolver as mais diversas estratégias (associação com outros agentes, pressões sobre o poder público para a modificação de zoneamento e etc.) de apropriação de uma maior renda da terra possível.

Observando que entre 1980, 1990 e 2000 os loteamentos e conjuntos se localizaram predominantemente em áreas que se encontravam entre os loteamentos e conjuntos aprovados até 1979, podemos levantar a hipótese de que uma das estratégias dos proprietários de terra foi manter por uma, duas, três ou mais décadas suas fazendas que se localizam no interior do perímetro urbano desde 1978, como reservas de valor, aguardando possivelmente uma valorização da terra para, a partir de então, realizar uma comercialização da fazenda ou de partes dele, ou vir a realizar loteamentos.

Esse processo demonstra uma das implicações da concentração fundiária sobre a urbanização de Serra. Em outras palavras, em virtude de uma

renda da terra esperada pelos proprietários, fazendas permaneceram no interior do perímetro urbano de Serra, contribuindo para um processo de conformação de um espaço urbano disperso, marcado com a presença de vazios urbanos. Além disso, deve-se salientar que nas regiões periféricas também se encontram latifúndios que ou podem estar com suas terras em aguardo de valorização (exemplo do sitio Vargem), ou pressionando a municipalidade para a realização da expansão do perímetro urbano para se tornarem aptos a captar a renda da terra urbana (exemplo das fazendas da região da Rodovia do Contorno (BR-101 Contorno)). O que há de se destacar é que Serra é o município da RMGV que apresenta a maior concentração de terras da RMGV, o que concede a poucos proprietários um significativo poder de intervenção no espaço urbano em função de suas estratégias de apropriação de renda da terra.

Quanto aos vazios urbanos, notou-se que entre 1978 e 1998, os mesmos tiveram um aumento total de área. Inicialmente, esse aumento pode ser notado quando analisamos a área total dos vazios periurbanos nos referidos períodos. Em 1978, os vazios identificados correspondiam aproximadamente 125,3 km². Em 1998, as áreas de vazios aumentaram para 145,52 km². No que se refere à área de vazios urbanos no interior da mancha urbana densa, acreditamos que também houve um significativo aumento. Tal fato se verifica quando analisamos os estudos do IJSN (1994) e verificamos que, em 1990, a área de lotes vagos de Serra correspondia a aproximadamente 49,91 km², ou seja, uma área de lotes vagos que é superior à área urbana densa (que em seu interior também possui vazios urbanos) apontada também pelo IJSN (2014) em 1978, que era de aproximadamente 30,7 km² (cf. mapa 16).

Entre 1998 e 2012, foi percebido uma redução na área total dos vazios urbanos de Serra. Em um primeiro momento, em função da diminuição do perímetro urbano aprovado por lei em 2012. Num segundo momento, acreditamos que essa diminuição também está atrelada ao crescimento imobiliário de Serra, haja vista que muitas áreas loteadas em décadas anteriores que se encontravam vagas vieram a ser edificadas, dentro da lógica rentista da produção imobiliária de mercado, por empresas da construção civil local e externas ao estado, muitas vezes associadas ao mercado financeiro.

Evidentemente que nem todos os lotes vagos foram exclusivamente edificados via a construção civil de mercado, mas também por outras práticas construtivas, como a autoconstrução e etc.. Entretanto, deve-se destacar que, em geral, a produção imobiliária recente de Serra não contribui decisivamente para o aumento dos vazios urbanos do município, mas sim para a valorização dos mesmos.

De maneira geral, foi identificado que a área urbana de Serra é mais “vazia” do que edificada. Foram identificados que cerca de 137,45 km² de seus 191,55 km² de área apontada como urbana pelo perímetro urbano são vagos. Ou seja, cerca de 71,76% do espaço urbano de Serra é vago. Evidentemente que não estamos defendendo aqui, a ocupação/edificação de todas as áreas, visto que isso acarretaria em significativos impactos para os cidadãos e para o meio ambiente em geral. A questão é que muitos desses vazios estão subordinados a interesses rentistas de seus proprietários que desenvolvem as mais variadas e complexas estratégias de apropriação de renda da terra, o que pode implicar de diferentes maneiras na produção e organização do espaço urbano.

Em resumo, notou-se que os vazios urbanos de Serra estão, entre outras coisas, associados aos loteamentos e aos conjuntos habitacionais somados aos interesses de proprietários de terras, incorporadores loteadores, à definição dos perímetros urbanos e também, em certa medida, pelos aspectos físicos do relevo de Serra. Esses vazios, em geral, configuram-se como área de interesse ambiental, como lotes, glebas, loteamentos inteiros (exemplo do loteamento Potiguara) e até mesmo como fazendas. Além disso, foi percebido que, em geral, estão distribuídos por todo o espaço urbano de Serra, entretanto, guardando algumas especificidades em cada distrito.

Todavia, para uma maior e melhor compreensão das relações entre a propriedade privada da terra (na forma de fazendas), os vazios urbanos, as estratégias de captação de renda da terra e a organização do espaço urbano, buscamos realizar um estudo de caso da Fazenda Guaxindiba, uma fazenda que teve uma área total de aproximadamente 6.977.022 m² (697,7 hectares) e que surge a partir da aquisição de 14 pequenas propriedades pelo ex-deputado

e senador Mário de Souza Martins, entre as décadas de 1950 e 1960, encontrando-se, desde 1978, no interior da área urbana delimitada pelo perímetro urbano, na região onde atualmente se localizam os bairros Morada de Laranjeiras e Manguinhos, no distrito de Carapina.

Na década de 1970, em meio ao crescente número de loteamentos e conjuntos habitacionais, Mário de Souza Martins lança o loteamento Manguinhos, em apenas uma pequena porção de terras da fazenda. O loteamento acabou não obtendo os resultados (volume de vendas e valorização) esperados por Mário e, nesse sentido, vários lotes do mesmo acabaram ficando para os herdeiros de Mário. Esse processo acabou nos revelando duas coisas que se refletem sobre a propriedade da terra, a renda da terra e a organização do espaço urbano. A primeira é que nem sempre as estratégias adotadas pelos proprietários de terra “funcionam”. A segunda, que resulta da primeira, é que quando os proprietários de terra, no caso o Mário Martins, não obtém a renda esperada no momento esperado, os lotes acabam permanecendo com eles em aguardo de uma valorização esperada, para a obtenção de uma renda esperada. Esse processo demonstra um dos motivos da existência de lotes vagos no loteamento Manguinhos e que também pode ser abstraídos para outros em Serra. Em síntese, Mário Martins e seus herdeiros, a partir do loteamento Manguinhos, não apenas especulam sobre terras de fazenda, mas também sobre lotes, glebas e loteamentos.

Já na década de 1980, nenhuma atividade imobiliária é realizada na fazenda, ou seja, a mesma ainda se mantém como sendo um grande vazio urbano de Serra. Na década de 1990, uma área significativa da fazenda é vendida. São comercializadas pequenas áreas com a prefeitura de Serra, com a faculdade UCL e uma grande área para a construtora capixaba Metron. As áreas vendidas para Metron, principalmente, foi uma estratégia dos herdeiros da fazenda, afinal, a construtora viria e veio realizar loteamentos, conjuntos e condomínios fechados na área, produzindo assim, uma nova localização na região da fazenda e em Serra, o que contribuiu, de certo modo, com a valorização das terras da fazenda.

Além da estratégia de venda das terras para uma construtora para posteriormente as construções desta última valorizarem as terras da fazenda, destaca-se também que a comercialização de uma parte da fazenda e a reserva de outra pelos herdeiros evidencia como os proprietários podem interferir diretamente na organização do espaço urbano, onde eles decidem o tamanho da área e o momento de disponibilizar terras de fazenda para a “urbanização” basicamente em função de interesses sobre rendas atuais e principalmente futuras.

Já nos anos 2000, os herdeiros de Mário Martins se associaram com uma loteadora mineira, a Moneda, a fim de realizarem atividades imobiliárias em partes das terras da fazenda Guaxindiba. Nessa direção, foram lançados dois loteamentos, o Portal de Manguinhos e o Arquipélago de Manguinhos, este, um loteamento fechado. A associação entre os herdeiros da fazenda com a loteadora Moneda nos evidenciou uma nova estratégia de apropriação de renda da terra, tanto por parte dos herdeiros quanto por parte da loteadora, onde os herdeiros entraram no negócio com a terra de fazenda e a Moneda realizou o projeto e executou as obras dos loteamentos. Ao término, os lotes foram divididos entre os envolvidos no negócio.

Tal associação permitiu que a Moneda conseguisse o acesso à terra, sem a necessidade de se pagar por ela. Por outro lado, os herdeiros da família Martins perceberam que a venda de terras de fazenda pode não ser a forma de obtenção de uma maior renda possível, e que a venda da terra fracionada em lotes com infraestrutura urbana possibilita rendas maiores, mesmo quando é disputada por outra empresa, no caso, a Moneda, e se terceirize para outros especuladores os loteamentos.

Mesmo com a produção de vários loteamentos ao longo do tempo e da comercialização de áreas, tem-se atualmente uma extensa área remanescente da Fazenda Guaxindiba, que se configura como um dos maiores vazios urbanos de Serra. Uma parte dessa área já possui um projeto de loteamento (o loteamento Reserva da Morada) e destaca-se que neste loteamento os herdeiros de Mário Martins almejam desenvolver uma nova estratégia de apropriação de renda, onde eles não querem somente entrar em negociações

que envolvam apenas a comercialização de terras ou de lotes, eles também desejam apropriarem-se de rendas por meio de um possível empreendimento comercial nesse novo loteamento. Sendo assim, teriam rendas provenientes da comercialização dos lotes e também possivelmente via aluguel de salas comerciais e de serviços.

Além disso, destaca-se que a “urbanização” das áreas remanescentes da fazenda ainda será realizada em diferentes etapas, ou seja, os vazios urbanos formados pelas terras da fazenda Guaxindiba ainda vão persistir por longa data. Possivelmente até o momento em que os herdeiros de Mário Martins conseguirem obter uma renda da terra urbana esperada.

Em síntese, os interesses rentistas e as estratégias de apropriação de uma maior renda da terra possível por parte de proprietários de terra sobre a propriedade da terra implicam de diversas e variadas formas sobre o espaço urbano. Uma dessas implicações é a retenção da propriedade da terra na forma de vazios urbanos, como reserva de valor. Esse processo faz com que o acesso à terra seja seletivo, possível apenas para aqueles que se encontram em condições de pagar a renda da terra. Além disso, faz com que a municipalidade tenha maiores gastos com a ampliação e manutenção da infraestrutura urbana. Esse processo ainda se torna mais complexo, no momento em que se tem uma grande concentração fundiária, tanto em áreas urbanas quanto rurais, como é o caso de Serra, que permite com que poucas pessoas tenham um grande poder de interferir de diferentes maneiras nos processos de expansão urbana em função de seus interesses rentistas e pela renda da terra esperada, vivendo de “rendas” como herdeiros, ou seja, uma categoria social que vive como “sanguessuga” sobre o dorso da parte produtiva e do trabalho.

07: BIBLIOGRAFIA

- ABE, A. T. **Grande Vitória, ES: crescimento e metropolização.** Tese de doutorado – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – USP, 1999.
- ALBUQUERQUE, Letícia Dalvi de. **Ocupação de Áreas de Interesse Ambiental: um desafio da gestão das cidades no século XXI.** Dissertação de mestrado. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – UFES, 2010.
- AMORIM, Wagner Vinicius. **Produção capitalista da cidade e poder público local: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana em Londrina-PR-Brasil.** La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación. Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Buenos Aires, 2-7 de mayo de 2010.
- ASES, ADEMI-ES e SINDUSCON-ES. **Proposta de Zoneamento e Constituição do Corredor Ecológico Duas Bocas-Mestre Álvaro: A contribuição do setor empresarial para o Município da Serra.** 2010.
- BAITZ, Ricardo. **O Estatuto da Cidade após dez anos de sua publicação: algumas notas críticas a partir dos seus resultados no urbano.** In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (XII Simpurb). Belo Horizonte, 2011.
- BAZOLLI, João Aparecido. **Os Efeitos dos Vazios Urbanos no Custo de Urbanização da Cidade de Palmas – TO.** Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Ciências do Ambiente– UFT, 2007.
- BORDE, Andréa. **Vazios urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Rio de Janeiro – RJ, vol. 8 n. 5, 2004.
- BORGES, Clério José. **História da Serra.** 3. ed. Serra, ES: Ed. do CTC, 2009.
- BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espaçial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo.**

Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia Programa de Pós-graduação em Geografia Humana. São Paulo, 2005.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **Revista Geographia** – UFF – v. 10, n. 19. 2008, p. 25-45.

BRASIL. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, 20 dez. 1979. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 2006.

BRASIL. Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário oficial [da] República Federativa do Brasil, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 2006.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de Muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Editora 34/Edusp, 2000.

COELHO, A., CARRETTA FERREIRA, G.. Geotecnologias aplicadas em área inundável: O caso de Brejo Grande, Serra-ES. **GeoTextos** – UFBA - vol. 1, nº 7, jul. 2011, p.159 – 183.

FOLEY, Duncan. Trabalho abstrato. In BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento marxista**. Rio de Janeiro: J. Zahar, 2001.

FOLEY, Duncan. Mais Valia. In BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento marxista**. Rio de Janeiro: J. Zahar, 2001.

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

CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira (Coord.). **Política habitacional e a questão habitacional no Espírito Santo após o BNH**. Vitória: Relatório Final de Pesquisa (Edital n. 001/2005 FAPES), 2006.

CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira. **Espaço urbano, habitação e uso do solo: Plano Estratégico de Serra 21 2007-2027**. Serra. 2008.

- CAMPOS JÚNIOR, Carlos T. e GONÇALVES T. M. Produção do espaço urbano da Serra - Espírito Santo: estratégias recentes da construção imobiliária. **Mercator**, Fortaleza-CE, vol. 8, nº17, 2009. (p.69 -78).
- CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira. Reestruturação produtiva na região Metropolitana da Grande Vitória: manifestações socioespaciais em Cariacica. **Geografares**, nº 13. P. 284 – 311, 2012.
- CAMPOS, M. M. **Vazios operativos da cidade. Territórios interurbanos na Grande Vitória (ES)**. Tese de doutorado, PUC-SP, 2004.
- CARLOS, Ana Fani A. **A (re)produção do espaço urbano**. 1º ed. - São Paulo: Edusp, 2008.
- CARLOS, Ana Fani A. **A cidade**. 6. ed. - São Paulo: Contexto, 2000.
- CLICHEVSKY, N.; **Vacant land in latin american cities**. Land Lines, Cambridge, v.11, nº1, 1999. Disponível em https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/375_linc_landlines%201.99.pdf. Acesso em 19/10/2014.
- CORRÊIA, R. L. **O Espaço Urbano**. 2º Ed. São Paulo: Ática, 1993.
- CUNHA, P. V. e SMOLKA, M. O. **Notas críticas sobre a relação entre as rendas fundiárias e o uso do solo urbano**. Texto apresentado no Seminário “Renda Fundiária na Economia Urbana”, FUNDAP, São Paulo, 1978.
- DARÉ, Raquel. **A “crise” do café e a ideologia desenvolvimentista no Espírito Santo**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia-UFES, 2010.
- DUALDE, Ricardo. **A utilização da renda fundiária nas cidades brasileiras: Estudo de relações-chave em municípios da área metropolitana de São Paulo**. 2009. 191 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- Decreto 7.620 de 21 de Novembro de 2011. **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Decreto/D7620.htm. Acesso em 23 abr. 2014.

FERNANDES, Vilmara. Terra roubada: disputa que vale milhões. **A Gazeta**. 24 de junho de 2012. Caderno Cidades, p 10 – 15.

FERNANDES, Vilmara. **Morto vende terreno no município da Serra: Nome de homem falecido foi utilizado em negociação**. Disponível em http://gazetaonline.globo.com/_conteudo/2012/07/noticias/a_gazeta/dia_a_dia/1300805-morto-vende-terreno-na-serra.html. Data da reportagem: 05/07/2012. Acesso em 12/09/2013.

FERREIRA, Francismar Cunha. **A produção imobiliária e a renda da terra: estudos de alguns casos na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV)**. Monografia Departamento de Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, 2014.

FERREIRA, Giovanilton André Carretta. **É possível planejar as metrópoles? Notas sobre o planejamento urbano em tempos de globalização**. Manuscrito. 2013.

FINATTI, Rodolfo. **Condomínios empresariais e uso corporativo do território**. Simpurb, Rio de Janeiro, 2013.

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

FLICHMAN, Guillermo. **Sobre a teoria da renda fundiária**. Estudos CEBRAP. São Paulo, 1977.

GONÇALVES, Thalimar Matias. **A dinâmica do espaço: Um estudo sobre o bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra-es**. Monografia. UFES, 2007.

GONÇALVES, Thalimar Matias. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra-es**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia-UFES, 2010.

- GONZÁLEZ, Samuel Jaramillo. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. 2. ed. Bogotá - Colômbia. Universidad de los Andes, 2009.
- HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debate**, n. 6, jun.-set. 1982.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.
- HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HARVEY, David. **Para entender o Capital**. Livro I. São Paulo. Boitempo. 2013a.
- HARVEY, David. **Os limites do Capital**. São Paulo. Boitempo. 2013.
- HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo. Martins Fontes. 2014.
- IBGE: **Séries temporais**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 22 nov. 2013.
- IBGE: Censos agropecuários 1960, 1970, 1980, 1985 e 2006.
- IBGE: **Séries temporais**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 22 nov. 2013.
- IBGE: Serra. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=320500&search=||infoqr%E1ficos:-informa%E7%F5es-completas>. acesso em 22/09/2014.
- IJSN. **Centro de Animação de Carapina**: estudo básico. Vitória: Secretaria de Estado de Planejamento/Fundação Jones dos Santos Neves, 1977.
- IJSN. **Grande Vitória**: Programa de Valorização da Orla marítima: projeto piloto de Jacaraípe. Vitória: Fundação Jones dos Santos Neves, 1977a

IJSN: **Proposta de ordenamento urbano do município de Serra: Versão Preliminar.** Vitória, 1979.

IJSN: **Seminário sobre o desenvolvimento urbano do município de Serra:** 1º e 2º etapas. Vitória, 1980.

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

IJSN: **Movimentos migratórios no estado do Espírito Santo – 1986-1991.** Vitória, 2003.

IJSN: **Regularização Fundiária:** Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas. Vitória, 2007

IJSN. **Evolução da mancha urbana na RMGV.** Base de dados em arquivos no formato *shape*. No prelo. Vitória, 2013.

INCRA: Lista de fazendas declaradas e certificadas da RMGV. 2013.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano** – Barcelona: Ediciones Península, 1978.

Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: **Estatuto da Cidade.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 22 abr. 2013.

Lei nº 3820 de 24 de Janeiro de 2012: **Plano Diretor Municipal de Serra.** Serra-ES, 2012.

Lei nº 10.267 de 28 de Agosto de 2001: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm>. Acesso em 22 abr. 2013.

LENZ, Maria Heloisa. **A teoria da Renda da Terra: Ricardo e Malthus.** Ensaio FEE, Porto Alegre - RS, vol. 6, n.1, 1985,

- LENZ, Maria Heloisa. **A categoria econômica renda da terra**. Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística. 4ª impressão, 1992.
- LENZ, M. H. **A Teoria da Renda da Terra em Adam Smith**. Ensaios FEE, Porto Alegre, RS, v. 10, n.1, 1993.
- LENZ, M. H. **A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx**. In: XIII Encontro Nacional de Economia Política - SEP, 2008, João Pessoa. Anais do XIII Encontro Nacional de Economia Política, 2008.
- LIPIETZ, Alain. **Una versión marxista de la renta del suelo urbano**. in: PARDO M. M. **Estudios sobre la renta del suelo**. Comunidad Madrid, 1985.
- LOJIKINE, Jean. **Existe uma renda fundiária urbana?**. in: FORTI, Reginaldo (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.
- LOJIKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil**. In: ARANTES, Otília B. F.; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos B. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002. 192 p.
- MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. São Paulo: Editora Vozes, 2011.
- MARTINS, José de Souza. **O cativo da terra**. 3ª ed. - São Paulo: Hucitec, 1986.
- MARX, Karl. **O Capital: O processo global da produção capitalista**. Tomo 2 (Parte Segunda). Tradução Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Nova Cultura, 1988. Vol. V. Livro Terceiro.
- Mapeamento dos Vazios Urbanos e Lotes vagos**. Disponível em: <http://www.itco.org.br/qualificacao/arquivos/Aula_VU_080808-MODULO_1.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2013.

- MENDONÇA, E. M. S; COELHO, M. B.; MACEDO, S. C. K. ; TOSTES, T. R. S.; ROSSI, W. . **Espaços livres privados na região de Vitória - uma abordagem geral**. In: VI Colóquio QUAPÁ SEL, 2011, São Paulo. Anais do VI Colóquio QUAPÁ SEL. São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 1-14.
- MENDONÇA, E. M. S. Sistema de espaços livres e forma urbana na Ilha de Vitória, Espírito Santo, Brasil. **Paisagem e Ambiente**, v. 33, p. 67-82, 2014.
- NARDOQUE, S. **Renda da terra e produção do espaço urbano em Jales-SP**. Tese de doutorado. Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Curso de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual Paulista (UNESP) Rio Claro. São Paulo, 2007.
- NASCIMENTO, Rômulo. **Parcelamento do solo em perímetro urbano e os espaços vazios de Cariacica**. Monografia do curso de Geografia da UFES. Vitória, ES, 2014.
- OLIVEIRA JUNIOR, Antonio de. **Geografia retrospectiva de São José do Queimado distrito do Município de Serra- ES**. Monografia do curso de Geografia da UFES. Vitória, ES, 2009.
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **Modo capitalista de produção, agricultura e reforma agrária**. São Paulo, FFLCH, 2007.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA: **Relação de loteamentos**. Serra 2014.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA: **Relação de loteamentos**. Serra 2015.
- PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO: Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Ministério das Cidades. Brasília- DF, 2004.
- PROJETO RADAM BRASIL. Levantamento de recursos naturais: V. 32. Folha SF. 23/24 Rio de Janeiro/Vitória. Rio de Janeiro, 1983.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro: Civilização Brasileira**, 1997.

- RIBEIRO, Rosimery Aliprandi. **Formação sócio-espacial da antiga vila operária de Chico City, Região Metropolitana da Grande Vitória, Espírito Santo**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia - UFES, 2011.
- ROCHA, W. A. **Loteamentos, estudo de caso no município da Serra**. Monografia, departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Espírito Santo – UFES. 1989.
- ROCHA, Haroldo Corrêia e MORANDI, Ângela Maria. **Cafeicultura e grande indústria: a transição do Espírito Santo 1955 – 1985**. 2º ed. Vitória: Espírito Santo em Ação, 2012.
- RONCHI, Pedro. **Expansão urbana e o Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana da Grande Vitória**. Dissertação Mestrado. Mestrado em Geografia - UFES, 2014.
- SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel: Secretaria de Estado da Cultura, 1990. 117p.
- SARTÓRIO, Fernando Domingos Vieira. **Uma geopolítica do urbano: Grande Terra Vermelha, Região Metropolitana da Grande Vitória-ES**. Monografia. UFES, 2012.
- SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A Muralha que cerca o mar – Uma modalidade de uso do solo urbano** - Dissertação de Mestrado, FFLCH – DG - USP, São Paulo, 1979.
- SERRA. Lei nº 3.201, 14 de fevereiro de 2008. Estabelece normas e autoriza o município a conceder direito real de uso resolúvel de áreas públicas de loteamentos a serem implantados e dá outras providências. Disponível em: WWW.legis.serra.es.gov.br/normas/images/leis/html/L32012008.html: Acesso em: 20/12/2013.
- SERRA: **Agenda Serra 21: Planejamento estratégico 2000 – 2020**. Serra, 2000.
- SERRA: **Agenda Serra 21: Planejamento estratégico 2007 – 2027**. Serra, 2008.

- SERRA: **Serra em números**: anuário municipal de dados. 3^o edição. 2010.
- SERRA: **Serra em números**: anuário municipal de dados. 4^o edição. 2011.
- SHIMBO, L. Z. **Habitação social de mercado**. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte – MG, C/Arte, 2012.
- SILVA, Sergio. **Valor e renda da terra**: o movimento do capital no campo. São Paulo: Polis, 1981. 159p.
- SILVA, Joseli Maria. **Valorização Fundiária e expansão urbana recente em Guarapuava - PR**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 1995.
- SILVA, H. M. M. B. **Vazios urbanos: requalificando o problema na Grande São Paulo**. In: Seminário Internacional sobre vazios urbanos. Rio de Janeiro, 1999.
- SILVA, Bruno. **A propriedade fundiária e o risco de incêndio em Unidades de Conservação. O caso do Maciço Central de Vitória-ES**. Monografia do curso de Geografia da UFES. Vitória, ES, 2014.
- SIMON MOHUN. Valor e preço. In BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento marxista**. Rio de Janeiro: J. Zahar, 2001.
- SMOLKA, M. O. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão**. Rio de Janeiro: Ipea, 1979.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SOUZA, Maria Adélia de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec: Edusp, 1994.
- SPERANDELLI, Daniel Lozzi. **Dinâmica e análise do crescimento, dos vazios e das áreas verdes urbanas de Atibaia, SP**. Dissertação de

- Mestrado. Programa de pós-graduação em Meio Ambiente e Recursos hídricos. Universidade Federal de Itajubá. Itajubá-MG, 2010.
- STROHACKER, Tânia Marques. O mercado de terras em Porto Alegre: Atuação das companhias de loteamento (1890 – 1945). **Revista brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 57, n. 2, Abril/junho. 1995, p. 101 – 123.
- TARDIN, Raquel. **Espaços livres: sistema e projeto territorial**. Rio de Janeiro, RJ: 7 Letras, 2008.
- TEIXEIRA, Tatiana; FURTADO, Fernanda. **Reinserção de Vazios Urbanos: diretrizes para a política urbana municipal, a partir do caso de Juiz de Fora /MG**. ANPARQ - Arquitetura, cidade, paisagem e território: percursos e prospectivas. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/195/195-351-1-SP.pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2013.
- TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil**. in: FORTI, Reginaldo (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.
- TONE, Beatriz Bezerra. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. Dissertação de Mestrado da FAUUSP. São Paulo, 2010.
- ZANOTELLI, Cláudio Luiz. **O polo de Tubarão e a expansão periférica da aglomeração de Vitória**. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade de Paris X – Nanterre. 1998.
- ZANOTELLI, Cláudio Luiz. A migração para o litoral: O caso dos trabalhadores da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST). **Geografares**, v 1, nº 1. P. 29 – 40, 2000.
- ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. **A disseminação dos condomínios fechados em Serra - Região Metropolitana da Grande Vitória, ES - e os**

impactos ambientais da implantação de Alphaville. In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana (XII Simpurb). Belo Horizonte, 2011.

ZANOTELLI, C. L. FERREIRA, F. C. ANTONIO. L. M e SILVA. B. [A explosão dos condomínios fechados na Região Metropolitana da Grande Vitória – Espírito Santo – Brasil](#). GeoUERJ, Rio de Janeiro - RJ, vol. 2, n. 24, 2012 (p.619-655).

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. **A renda da terra e a conformação do espaço urbano: o caso de vitória – ES.** In: X Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia (X Enanpege). Campinas – SP, 2013.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C.. O espaço urbano e a renda da terra. **Geotextos**, v. 10, p. 35-58, 2014.

ZANOTELLI, C. L. FERREIRA, F. C. ANTONIO. L. M e BERGAMASHI. R. B. Land rent in the Metropolitan Region of Vitória - ES – Brazil. **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research médium**, v.5, n. 1, Jan.-Jun. 2014.

ZANOTELLI, C. L. FERREIRA, F. C. ANTONIO. L. M e BERGAMASHI. R. B. A renda da terra na Região Metropolitana da Grande Vitória – ES – Brasil », **Confins** [En ligne], 21 | 2014, mis en ligne le 20 juin 2014, consulté le 14 septembre 2014a. URL : <http://confins.revues.org/9738> ; DOI : 10.4000/confins.9738

08: ANEXOS

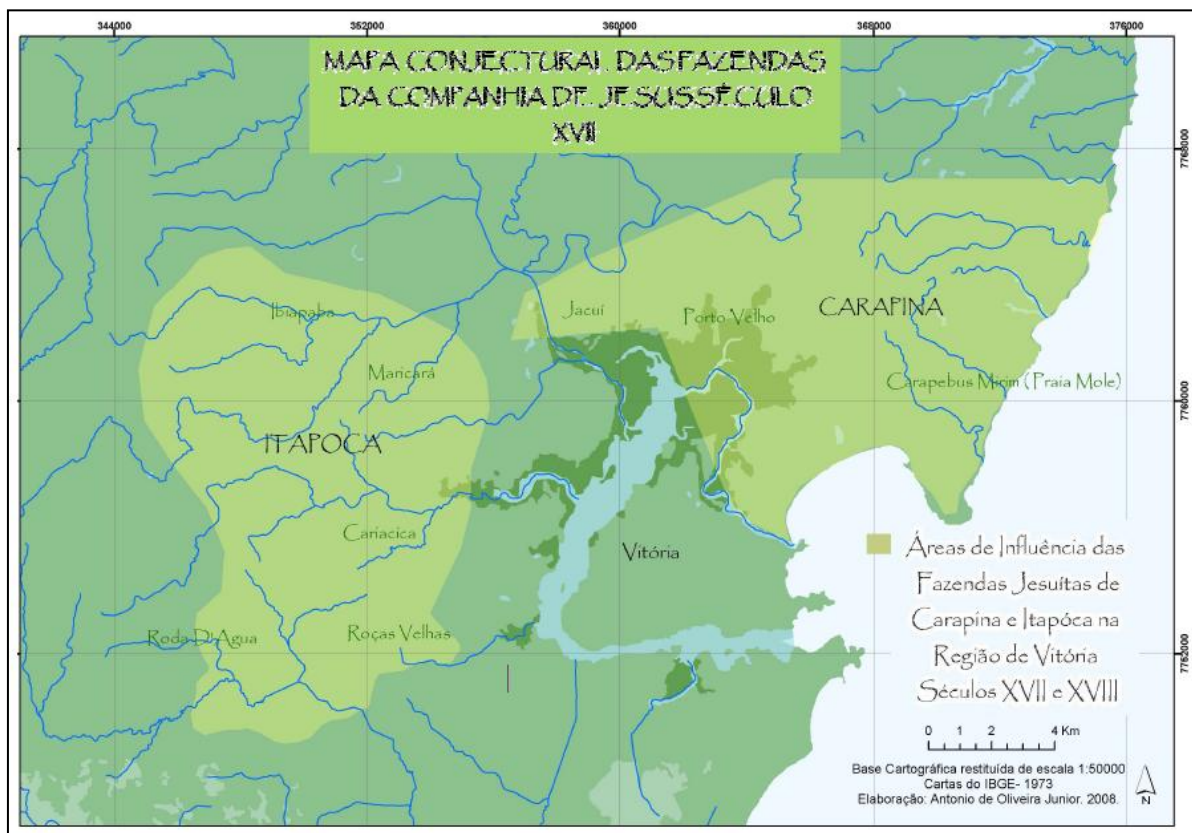
ANEXO I: Loteamentos ilegais de Serra².

LOTEAMENTO	ÁREA m ²	DISTRITO	APROVAÇÃO	SITUAÇÃO LEGAL
Recanto do Mestre Álvaro (sítios rurais)	?	?		Ilegal. Falta aprovação
Alterosas II - Bairro das	189.000,00	Carapina	nº 217 (31/12/1963)	Ilegal. Restrição Ambiental
Bela Vista - Bairro	891 lotes	Carapina		Ilegal. Falta aprovação.
Carapebus II - Balneário de	?	Carapina		Ilegal
Carapina Grande		Carapina		Ilegal
Central Carapina (Sossego, Diamantina)	24.233,78	Carapina		Ilegal.
Coqueiral de Bicanga	?	Carapina		Ilegal. Falta aprovação.
Fonte Limpa - Loteamento	31.786,00m ²	Carapina	nº 30 (02/05/1978)	Ilegal. Faltou o RGI.
Jardim Carapina (André Carloni III ou 2ª etapa)	?	Carapina		Ilegal. Foi invadido.
Lagoa 2	?	Carapina		Ilegal faltou aprovação
Laranjeiras Velha		Carapina		Área sem titulação
Monte da Serra	?	Carapina		Ilegal. Falta aprovação.
Nova Zelândia (ex-Granjas Maringá)	?	Carapina	?	Ilegal
Pitanga	?	Carapina		Área sem titulação
Portal dos Laranjais	?	Carapina		Ilegal. Sem Registro do
Recanto do Mestre Álvaro	?	Carapina		Ilegal. Falta aprovação
Santa Terezinha	?	Carapina		Ilegal. Falta aprovação
São Geraldo - Bairro	?	Carapina		Área sem titulação
Sossego	?	Carapina		Ilegal
Taquara I	?	Carapina		Área sem titulação
Taquara II	?	Carapina		Área sem titulação
Taquara III	?	Carapina		Área sem titulação
Vila Carapebus (PMS - Loteamento)	?	Carapina		Ilegal. Sem registro.
Vila Nova de Collares I - Bairro	1.235.000,00	Carapina	nº 124 (17/05/1956)	Ilegal. Foi parte invadido
Agrovilas Ribeiro	?	Nova Almeida		Ilegal. Amb/ S/ aprovação
Bairro Novo	?	Nova Almeida	Aprovado 29/12/1972	Ilegal. Falta registro.
Benetti-Bairro	?	Nova Almeida	nº 119 (13/10/1955)	Falta registro
Inácia Bittencurt Nascimento	9.426,73	Nova Almeida	nº 625 (28/12/1976)	Ilegal faltou aprovação
Novo - Bairro	?	Nova Almeida		Ilegal. Falta registro.
Parque Beira Rio	89.759,60	Nova Almeida	nº 650 (28/01/1977)	Ilegal(s)/Registro e Rest

² Não contabiliza os loteamentos que apenas possuiu restrições ambientais. Na presente tabela contabilizamos apenas os loteamentos apontados efetivamente como ilegais por algum motivo pela PMS e também aqueles que não possuem titulação ou que não tem registros.

				Amb)
Parque Residencial Nova Almeida (2º Etapa)	1.157.152,00	Nova Almeida	nº 229 (05/11/80)	Illegal. Falta registro.
São João - Morro	?	Nova Almeida		Área sem titulação
Timbú - Bairro	?	Nova Almeida		Área sem titulação
Verdes Mares I	68.700,00	Nova Almeida	nº 072 (06/11/1978)	Illegal. Sem registro.
Verdes Mares II	61.663,00	Nova Almeida	nº 073 (23/11/1978)	Illegal. Sem registro.
Serra Sede	?	Serra		Área sem titulação

ANEXO II: Localização da fazenda Jesuíta Carapina.



Fonte: Oliveira Junior 2009.

ANEXO III: Estrutura fundiária da RMGV segundo o INCRA (2013).

Município	Área em hectares dos estabelecimentos	Número de proprietários de estabelecimentos agropecuários	Área dos estabelecimentos agropecuários	Número de estabelecimentos agropecuários (percentual)	Área dos estabelecimentos agropecuários (Percentual)
Serra	Mais de 0 a menos de 100 ha	630	12.605,64	88,73	33,39
	De 100 a menos de 200 ha	45	6.344,58	6,34	16,80
	De 200 a menos de 500 ha	22	6.993,65	3,10	18,52
	De 500 a menos de 1000 ha	11	7.669,50	1,55	20,31
	Mais de 1000 ha	2	4.144,41	0,28	10,98
	Total	710	37.757,78	100,00	100,00
Fundão	Mais de 0 a menos de 100 ha	638	13.732,49	94,10	57,57
	De 100 a menos de 200 ha	22	3.293,77	3,24	13,81
	De 200 a menos de 500 ha	16	4.697,89	2,36	19,70
	De 500 a menos de 1000 ha	2	2.128,78	0,29	8,92
	Total	678	23.852,92	100,00	100,00
Cariacica	Mais de 0 a menos de 100 ha	1.015	13.110,49	97,60	76,64
	De 100 a menos de 200 ha	19	2.498,35	1,83	14,60
	De 200 a menos de 500 ha	6	1.498,67	0,58	8,76
	Total	1.040,00	17.107,52	100,00	100,00
Viana	Mais de 0 a menos de 100 ha	939	16.091,99	94,66	54,66
	De 100 a menos de 200 ha	33	4.719,32	3,33	16,03
	De 200 a menos de 500 ha	15	5.014,28	1,51	17,03
	De 500 a menos de 1000 ha	5	3.616,29	0,50	12,28
	Total	992	29.441,87	100,00	100,00
Vila Velha	Mais de 0 a menos de 50 ha	354	4.899,40	92,19	40,64
	De 100 a menos de 200 ha	14	2.094,14	3,65	17,37
	De 200 a menos de 500 ha	15	3.951,38	3,91	32,77
	De 500 a menos de 1000 ha	-	-	-	-
	Mais de 1000 ha	1	1.111,80	0,26	9,22
	Total	384	12.056,71	100,00	100,00
Vitória	Mais de 0 a menos de 20 ha	18	126,70	81,82	39,96
	De 20 a menos de 100 ha	4	190,34	18,18	60,04
	Total	22	317,04	100,00	100,00

Anexo IV: Ocupação no interior da APA de praia Mole;

